



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIROFLAY

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

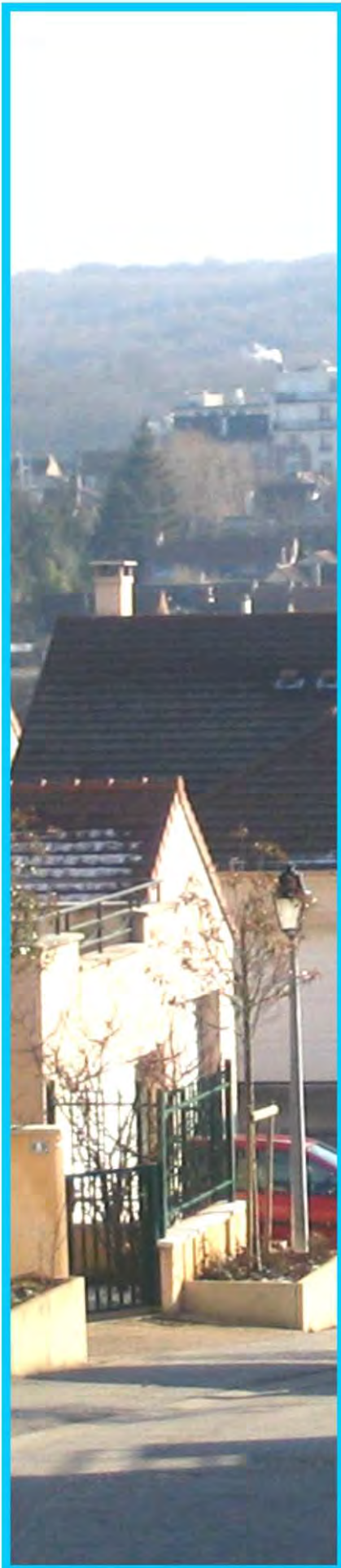
Approbation le 24 avril 2013

PARTIE 1 – ETAT INITIAL DE L'AMENAGEMENT	7
Chapitre 1 – Le positionnement du territoire	9
1. La situation géographique	10
1.1. <i>La situation administrative</i>	10
1.1.1. UNE COMMUNE DES YVELINES	10
1.1.2. UNE COMMUNE DE L'OUEST PARISIEN	10
1.2. <i>Le contexte supra-communal</i>	11
1.2.1. LA PLANIFICATION REGIONALE	11
1.2.2. LE PROJET OPERATION D'INTERET NATIONAL (OIN) VERSAILLES - PLATEAU DE SACLAY	15
1.2.3. LA LOI DU 03 JUIN 2010 RELATIVE AU GRAND PARIS	17
1.2.4. L'INTERCOMMUNALITE	17
Chapitre 2 – La population	21
1. Les tendances démographiques	22
1.1. <i>L'évolution de la population</i>	22
1.2. <i>Les composantes de l'évolution</i>	24
2. La structure de la population	26
2.1. <i>L'âge de la population</i>	26
2.2. <i>La composition des ménages</i>	28
Chapitre 3 – Les logements	31
1. Le parc de logements à Viroflay	32
1.1. <i>L'évolution du parc de logements</i>	32
1.1.1. COMPARAISON AVEC LES YVELINES ET LA FRANCE ENTIERE	32
1.1.2. PARALLELE AVEC LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	33
1.2. <i>Les catégories de logements</i>	34
2. La composition du parc	34
2.1. <i>L'âge des logements</i>	34
2.2. <i>La typologie des logements</i>	35
2.2.1. LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS RECENTES	36
2.3. <i>La taille des logements</i>	36
2.4. <i>Le statut d'occupation des logements</i>	37
3. Le parc social	38
3.1. <i>Un parc social réparti dans la ville</i>	39
3.2. <i>La demande en logements sur le territoire communal</i>	39
3.2.1. LES LOGEMENTS DEMANDES	39
3.2.2. LA PROFESSION DES DEMANDEURS	39
4. La planification dans le domaine du logement	41
4.1. <i>Le PLH de la Communauté de Communes du Grand Parc</i>	41
4.1.1. QU'EST CE QUE LE PLH ?	41
4.1.2. LES ORIENTATIONS DU PLH DE VERSAILLES- GRAND PARC	41
4.1.3. LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH	42
4.2. <i>Le CDOR</i>	43
4.3. <i>La cohérence entre les orientations du PLH et du CDOR</i>	43
Chapitre 4 – Les activités économiques et l'emploi	45
5. La population active	46
5.1. <i>La part de la population en activité</i>	46
5.2. <i>Le profil des actifs</i>	47
5.2.1. LES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS (CSP)	47
5.2.2. LES REVENUS DES MENAGES	47
6. Les activités économiques	48
6.1. <i>Les emplois à Viroflay</i>	48
6.1.1. DONNEES GENERALES SUR L'EMPLOI	48
6.1.2. LE TAUX D'EMPLOI	48
6.1.3. LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	49
6.2. <i>Les secteurs d'activités</i>	50
6.2.1. DONNEES GENERALES	50
6.2.2. L'ACTIVITE COMMERCIALE	51
6.2.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE TYPE PME / PMI	60

Chapitre 5 – Les transports et les déplacements.....	63
1. Le réseau routier	64
1.1. <i>Les grands axes.....</i>	64
1.1.1. L'ORGANISATION VIAIRE ET LA HIERARCHIE DES VOIES	64
1.1.2. LE TRAFIC ROUTIER SUR LES GRANDS AXES.....	65
1.2. <i>Les rues de Viroflay</i>	66
1.3. <i>Les passages des voies.....</i>	67
1.4. <i>Le stationnement</i>	69
2. Les transports en commun	70
2.1. <i>Le réseau ferré.....</i>	70
2.1.1. UNE BONNE DESSERTÉ PAR LE RESEAU FERROVIAIRE.....	70
2.1.2. LES FREQUENCES.....	72
2.2. <i>Le tramway</i>	72
2.3. <i>Des lignes de bus qui complètent ce reseau</i>	73
3. Les déplacements doux.....	74
3.1. <i>Le piéton dans la ville</i>	74
3.1.1. LES PARCOURS AMENAGES OU SPECIFIQUES	74
3.1.2. LE PEDIBUS	76
3.2. <i>Les pistes cyclables</i>	76
4. Le plan de déplacement urbain de la region ile-de-France (pduif)	78
Chapitre 6 – Les équipements et les services publics	81
1. La repartition sur le territoire	82
2. Les équipements administratifs	83
3. Les équipements sanitaires et sociaux.....	83
3.1. <i>Les équipements en faveur des personnes âgées</i>	83
3.2. <i>Les équipements de soins</i>	83
3.3. <i>Les équipements dédiés à la petite enfance.....</i>	84
4. Les équipements scolaires	84
4.1. <i>La répartition sur le territoire</i>	84
4.2. <i>Les équipements scolaires</i>	85
4.3. <i>Les effectifs et les capacités d'accueil des structures scolaires</i>	86
5. Les équipements sportifs et culturels.....	87
5.1. <i>Les équipements sportifs</i>	87
5.2. <i>Les équipements culturels</i>	88
Chapitre 7 - L'organisation spatiale et le tissu urbain viroflaysien	91
1. l'histoire du développement urbain.....	92
1.1. <i>Le 19^{ème} siècle</i>	92
1.1.1. LE VILLAGE DE VIROFLAY	92
L'ARRIVEE DU CHEMIN DE FER	95
1.2. <i>La première moitié du 20^{ème} siècle.....</i>	97
1.2.1. LA CREATION DES LOTISSEMENTS ET LEUR CONFORTATION	97
1.2.2. LA CONFORTATION DU TISSU URBAIN (1930 – 1960).....	100
1.3. <i>La seconde moitié du 20^{ème} siècle</i>	101
1.3.1. L'EXTENSION URBAINE DES ANNEES 1960 ET 1970.....	101
1.3.2. LA VILLE AUJOURD'HUI.....	102
2. La ville dans son contexte urbain et paysager.....	103
2.1. <i>L'environnement bâti.....</i>	103
2.2. <i>Les limites de la ville</i>	104
2.2.1. LES FRONTIERES ET LA CONTINUTE AVEC LES VILLES VOISINES	104
2.2.2. LES ENTREES DE VILLE	106
3. L'organisation de la ville (l'analyse fonctionnelle et paysagère de la ville).....	110
3.1. <i>Les elements de césure.....</i>	110
3.1.1. LES VOIES FERREES.....	110
3.1.2. LA R.D.10, AXE MEDIAN DE LA VILLE.....	111
3.1.3. LE VIADUC, UNE DELIMITATION MARQUANTE.....	111
3.1.4. LES FORETS.....	112
3.2. <i>Les espaces de polarité</i>	112
3.2.1. UNE VILLE COMPACTE	112

3.3.	<i>Les secteurs de la ville</i>	114
3.3.1.	LA RIVE DROITE ET LA RIVE GAUCHE	114
3.3.2.	LES LIEUX-DITS ET LES LOTISSEMENTS.....	114
3.3.3.	LES MICRO-QUARTIERS	115
3.4.	<i>Les ambiances urbaines</i>	116
3.4.1.	LE VILLAGE - LE CŒUR HISTORIQUE DE VIROFLAY.....	116
3.4.2.	LE LOUVRE	117
3.4.3.	LE HARAS - LE PLATEAU.....	118
3.4.4.	LA MARQUETTE	119
3.4.5.	L'AVENUE DU GENERAL LECLERC, LE CŒUR DE VILLE DE VIROFLAY.....	120
4.	Les composantes du tissu urbain	122
4.1.	<i>La structure foncière</i>	122
4.1.1.	LE TISSU PARCELLAIRE.....	122
4.1.2.	LA TYPOLOGIE DES ILOTS.....	128
4.1.3.	L'ANALYSE DES ILOTS ET DE LEUR OCCUPATION.....	132
4.2.	<i>La morphologie du bâti</i>	152
4.2.1.	LES BATIMENTS D'ACTIVITES	152
4.2.2.	LES EQUIPEMENTS PUBLICS	154
4.2.3.	LES IMMEUBLES COLLECTIFS.....	154
4.2.4.	L'HABITAT INDIVIDUEL.....	156
PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		159
Chapitre 1 – La structure physique du territoire		161
1.	la geologie	162
2.	La topographie	163
3.	L'hydrographie	164
4.	Le climat	164
Chapitre 2 – Les paysages de Viroflay		167
1.	Les grandes composantes naturelles et paysageres	168
2.	Les points de vue et les vues lointaines	170
2.1.1.	LES POINTS DE VUE.....	170
2.1.2.	LES VUES LOINTAINES	174
Chapitre 3 – Le patrimoine urbain de Viroflay		177
1.	Les monuments historiques inscrits ou classes	178
2.	Le patrimoine architectural local	180
2.1.	<i>Les ensembles bâtis remarquables</i>	180
2.2.	<i>Les édifices remarquables</i>	181
2.2.1.	LES BATIMENTS COMMUNAUX.....	181
2.2.2.	LES EDIFICES PRIVES	183
2.2.3.	LE PETIT PATRIMOINE	185
2.3.	<i>Le patrimoine culturel</i>	186
2.4.	<i>Le patrimoine archeologique</i>	188
Chapitre 4 – Le patrimoine naturel de Viroflay		189
3.	Les protections et inventaires du patrimoine naturel	190
3.1.	<i>Les sites naturels inscrits ou classés</i>	190
3.1.1.	LA FORET DOMANIALE DE FAUSSES-REPOSES.....	190
3.1.2.	LA FORET DOMANIALE DE MEUDON.....	192
3.2.	<i>La trame verte urbaine</i>	193
3.2.1.	LES PARCS, SQUARES ET JARDINS PUBLICS.....	194
3.2.2.	LE PATRIMOINE ARBORE.....	196
3.3.	<i>La planification territoriale en matière de patrimoine naturel</i>	198
3.3.1.	LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	198
3.3.2.	LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ESPACES NATURELS (SDEN).....	198

Chapitre 5 – Les ressources naturelles	201
1. La ressource en eau.....	202
1.1. <i>Les grands bassins hydrographiques</i>	<i>202</i>
1.1.1. LES EAUX SOUTERRAINES.....	203
1.1.2. LES EAUX DE SURFACE.....	203
1.2. <i>L'alimentation en eau potable</i>	<i>204</i>
1.2.1. LES CAPTAGES D'EAU POTABLE	205
1.2.2. LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE	207
1.2.3. LA QUALITE DE L'EAU POTABLE DISTRIBUEE	207
1.3. <i>La gestion des eaux usees et le reseau d'assainissement</i>	<i>209</i>
1.4. <i>La planification territoriale en matiere de gestion de l'eau</i>	<i>210</i>
2. Les ressources du sol et du sous-sol	211
3. Les ressources en energie	212
3.1. <i>La géothermie</i>	<i>212</i>
3.2. <i>L'énergie solaire.....</i>	<i>213</i>
3.3. <i>La biomasse.....</i>	<i>213</i>
Chapitre 6 – Les nuisances et les risques	215
1. La gestion et le traitement des dechets	216
1.1. <i>L'organisation de la collecte des dechets</i>	<i>216</i>
1.2. <i>Le traitement et la valorisation des dechets.....</i>	<i>217</i>
1.2.1. LES DECHETS MENAGERS NON RECYCLABLES.....	217
1.2.2. LES DECHETS MENAGERS RECYCLABLES.....	218
1.3. <i>La planification territoriale en matiere de dechets.....</i>	<i>219</i>
2. La qualite de l'air	220
2.1. <i>La surveillance de la qualite de l'air</i>	<i>220</i>
2.2. <i>La qualite de l'air a Viroflay.....</i>	<i>221</i>
2.3. <i>La planification territoriale en matiere de qualite de l'air</i>	<i>223</i>
3. Les nuisances sonores.....	224
4. Les risques naturels et technologiques.....	226
4.1. <i>Les risques naturels.....</i>	<i>226</i>
4.1.1. LES ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE	226
4.1.2. LES RISQUES D'INONDATION.....	227
4.1.3. LES RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN.....	227
4.2. <i>Les risques technologiques</i>	<i>229</i>
4.2.1. LES RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	229
4.2.2. LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)	230
4.2.3. LES SITES ET LES SOLS POLLUES.....	230



PARTIE 1

ETAT INITIAL DE L'AMÉNAGEMENT



CHAPITRE 1 – LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1.1. Une commune des Yvelines

La commune de Viroflay se situe dans le département des Yvelines, au sein de la région Ile-de-France et en limite du département des Hauts-de-Seine. La commune s'étend sur environ 3,5 km² et rassemble un peu plus de 16 000 habitants en 2006¹.

Viroflay est mitoyenne de quatre communes :

- Chaville à l'Est,
- Vélizy-Villacoublay au Sud,
- Versailles à l'Ouest,
- Ville-d'Avray au Nord.

Administrativement, la commune de Viroflay appartient à l'arrondissement de Versailles. Le canton de Viroflay se confond avec la commune. En outre, Viroflay est membre de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc. Cette dernière regroupe 11 communes et plus de 170 000 habitants sur un territoire de 8316 hectares.

1.1.2. Une commune de l'ouest parisien

Viroflay se situe à environ 6,5 kilomètres au sud-ouest de Paris et à environ 3 kilomètres au nord-est du château de Versailles.

Viroflay est cernée au nord par la forêt de Fausses Reposes et au sud par la forêt de Meudon. Ces deux importants massifs forestiers domaniaux de l'ouest parisien recouvrent une superficie de 140 hectares environ sur Viroflay, soit 43% du territoire de la commune. De la sorte, la ville ne recouvre en réalité que 2 km² environ. Viroflay est ainsi une des communes les plus boisées d'Ile-de-France et bénéficie d'un environnement naturel particulièrement riche.

Développée au creux d'une vallée, Viroflay était autrefois traversée par le ru de Marivel, cours d'eau aujourd'hui entièrement couvert et intégré au réseau d'assainissement. La ville est à présent traversée d'est en ouest dans ce fond de talweg par la route qui relie Paris à Versailles, anciennement RN 10 et devenue RD10.

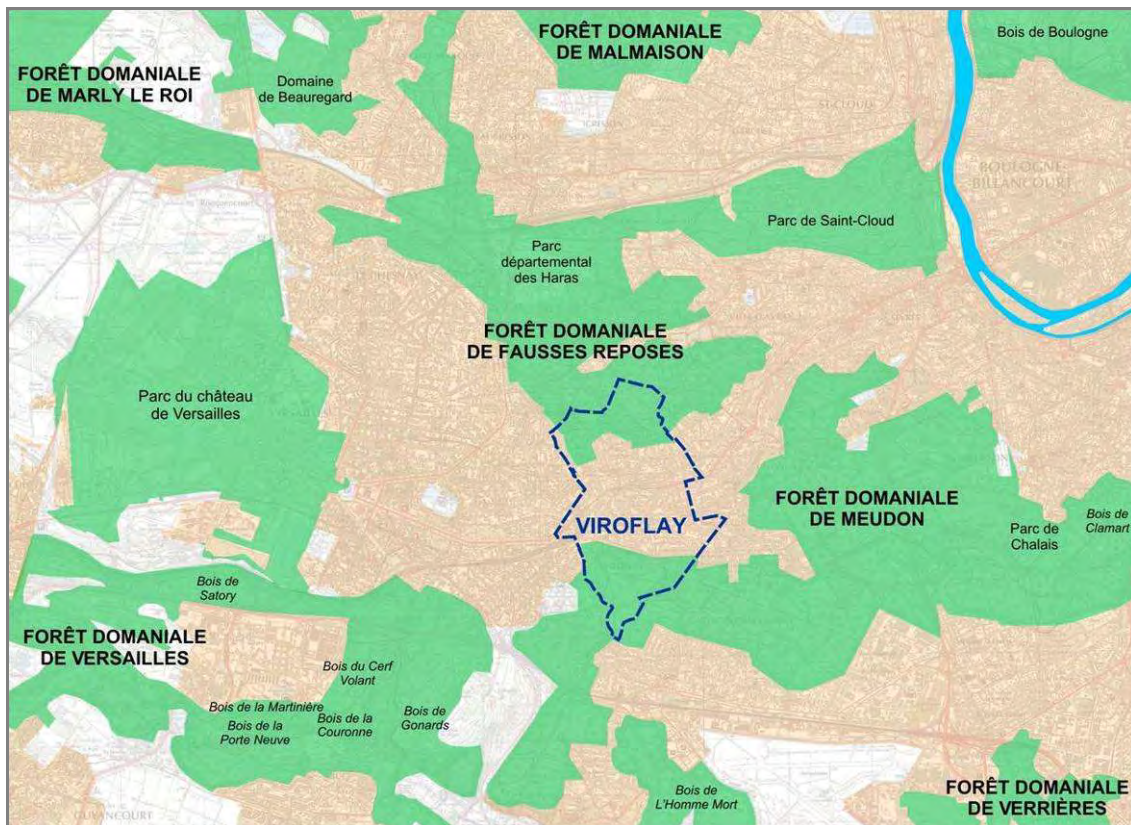
Sur ses flancs de coteaux nord et sud, la commune est également traversée, depuis le milieu du 19^{ème} siècle, par deux lignes ferroviaires :

- la ligne rive droite au nord, qui rejoint Paris Saint Lazare à Versailles Rive-Droite ;
- les lignes rive gauche et RER C au sud, qui rejoignent respectivement Paris Montparnasse et Paris Invalides (et au-delà les banlieues nord et sud-est).

Viroflay bénéficie ainsi d'une qualité de desserte en transports en commun assez exceptionnelle, du moins vers des grands lieux de polarité et centres d'emplois, dans la mesure où les Viroflaysiens peuvent se rendre en 30 minutes environ à différents points de la capitale, à la Défense ou à Saint-Quentin-en-Yvelines.

¹ Population municipale 2006 : 16 064 habitants. Source Insee RP2006, exploitation principale.

Les grandes composantes du territoire de Viroflay



1.2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

1.2.1. La planification régionale

○ Le SDRIF de 1994

Les orientations générales du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France. Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF s'articule autour de trois composantes essentielles :

- les espaces agricoles et naturels à protéger pour leur intérêt économique ou patrimonial et à valoriser au sein de la ville pour les besoins de détente des franciliens ;
- les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle à structurer, dans une organisation polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts répartis sur le territoire régional ;
- les réseaux de transports et d'échanges à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité et conforter les priorités de l'aménagement régional.

Les orientations et les prescriptions du SDRIF s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux que sont les schémas directeurs (SD) et les schémas de cohérence Territoriale (SCOT), les plans d'occupation de sols (POS) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Dans cette perspective, la carte de destination générale des sols, établie à l'échelle du 1/150.000ème, fixe les principes d'utilisation des sols suivants :

- des « espaces urbanisés » indiqués en couleur saumon. Ces espaces ont été répertoriés à partir du mode d'occupation des sols de 1990, de façon générale, ils ne comprennent donc pas les espaces qui ont été urbanisés depuis ;
- des « espaces urbanisables » représentés en couleur saumon foncé et quadrillés. Ces espaces sont à urbaniser en totalité d'ici 2015, dont 50% étaient à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2003 et la totalité avant 2015 ;
- des « espaces partiellement urbanisables » représentés de couleur saumon foncé et hachurés. Ce sont des espaces à urbaniser en partie : 30% de leur superficie devait être ouvert à l'urbanisation avant 2003 et 60% au total avant 2015, alors que les 40% restants doivent être maintenus à l'usage naturel ou agricole ;
- des « espaces paysagers » représentés en vert clair. Dans ces espaces, « il s'agit d'éviter toute nouvelle urbanisation dispersée ». Ils correspondent à l'objectif général visant à «garantir autant que possible le maintien et le développement des espaces naturels encore existants dans la ceinture verte de la région ».
- des « bois ou forêts », représentés en vert foncé.

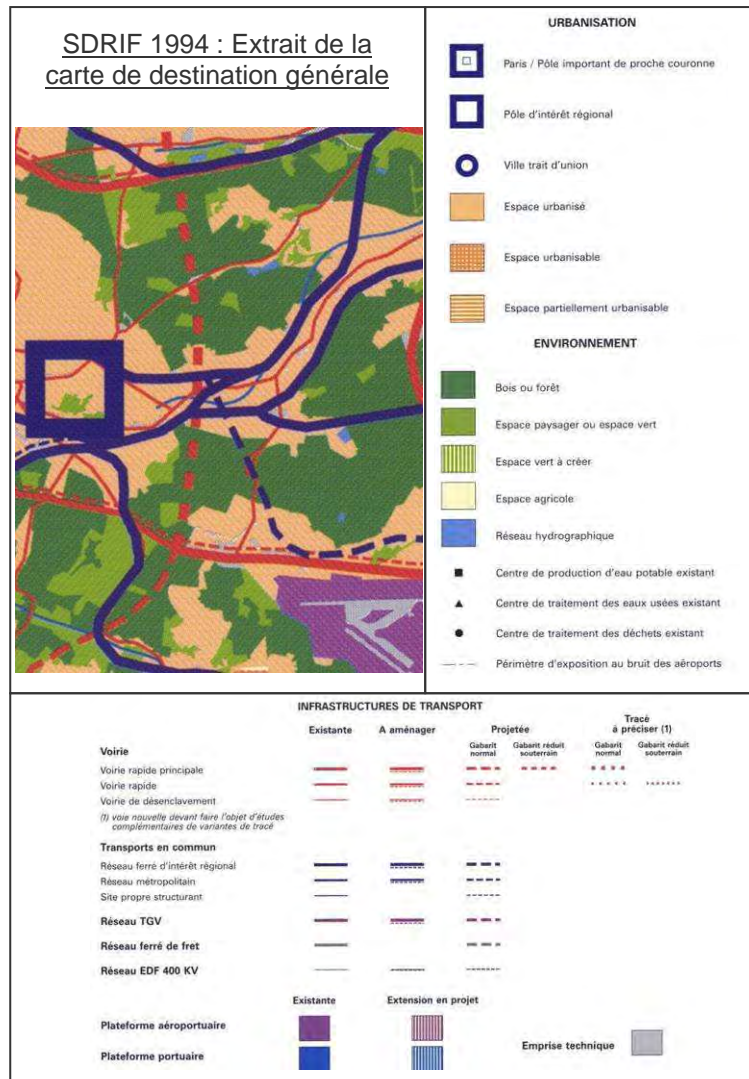
Les orientations sur la commune de Viroflay

Le SDRIF de 1994 classe Viroflay en « site urbain constitué » pour lequel les orientations suivantes ont été fixées :

- permettre la mutation du bâti existant, créer des conditions d'évolution du tissu urbain, garantir le maintien ou l'accueil de commerces et des activités économiques de proximité et favoriser une offre de logements diversifiée.
- préserver les espaces boisés de toute urbanisation nouvelle. La fréquentation des espaces boisés devra par ailleurs être encouragée et organisée.
- maintenir, protéger et valoriser les espaces paysagers.

Deux projets d'infrastructures sont indiqués sur Viroflay :

- la voie rapide principale représentée par les pointillés rouges, qui correspond à la réalisation du tunnel Est de l'A86 qui passe en souterrain sur la commune ;
- le réseau ferré d'intérêt régional représenté en pointillés bleus, qui correspond au projet de tramway reliant Chatillon-Montrouge à Viroflay.



○ **Le projet de SDRIF de 2008**

La révision du SDRIF

La Région a engagé la révision du SDRIF par délibération le 25 juin 2004 avec deux objectifs majeurs :

- Intégrer les nouvelles données législatives liées à l'évolution de l'environnement institutionnel depuis 1994 ;
- Instituer le développement durable comme enjeu de la nouvelle planification.

Le projet de révision du SDRIF a été arrêté par délibération du conseil régional du 15 février 2007.

Soumis à l'avis des conseils généraux, des organismes consulaires, du conseil économique et social régional et du ministère chargé de l'Environnement, ce projet a fait l'objet à l'automne 2007 d'une large enquête publique.

Le Président de la Commission d'enquête a remis officiellement au Président du Conseil régional le rapport d'enquête publique, le 11 juin 2008. La Commission d'enquête, à l'unanimité de ses membres, donne dans ce rapport un avis favorable au projet de Schéma directeur de la Région Île-de-France assorti de quatre réserves, qui doivent être levées, et de quinze recommandations.

Le projet de SDRIF, ajusté suite à ce rapport, a été adopté par le Conseil régional les 25 et 26 septembre 2008. Le nouveau SDRIF deviendra exécutoire après son approbation par décret en conseil d'Etat.

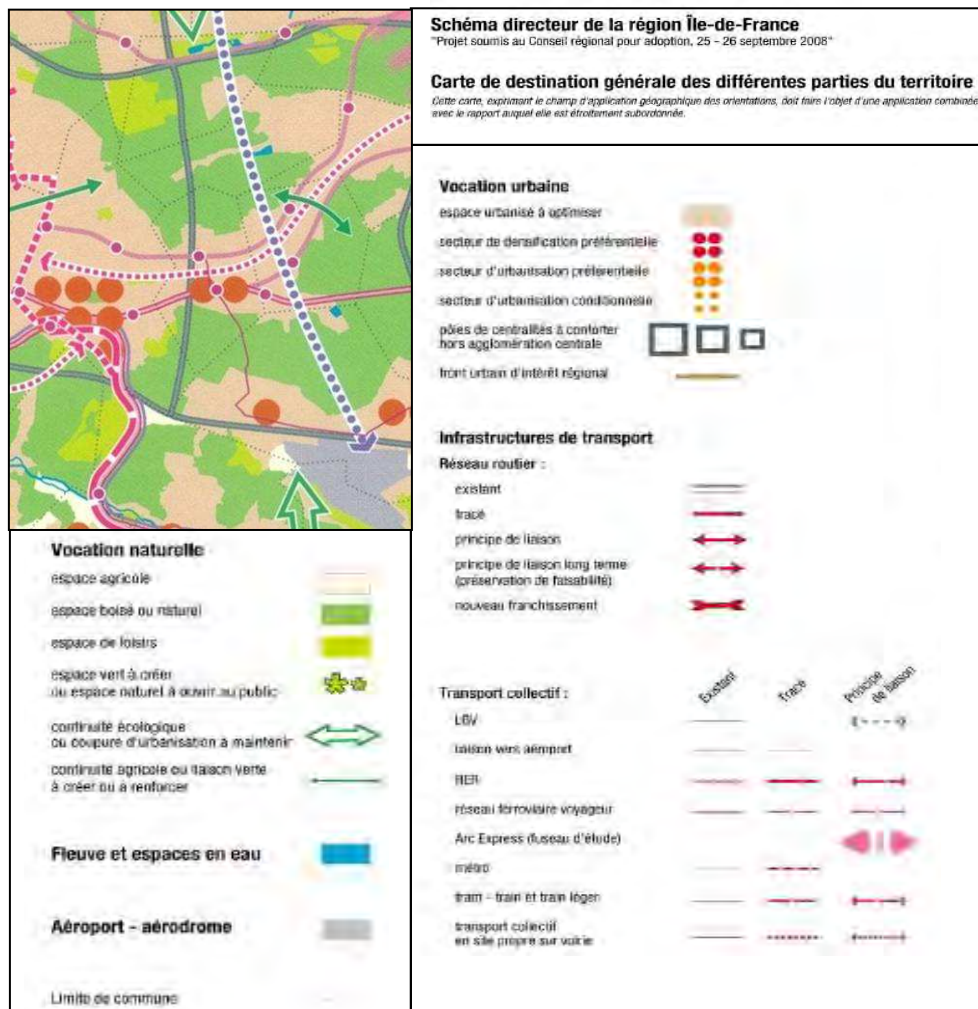
Les orientations sur la commune de Viroflay

Le projet de SDRIF de 2008 se place dans une logique de densification avec pour objectif d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Le projet de SDRIF de 2008 classe Viroflay en « espace urbanisé à optimiser » pour lequel les orientations consistent à :

- **renforcer les centres-villes existants et leur armature** (transports, collectifs, commerces, espaces publics...) et organiser un système cohérent des centralités aux différentes échelles, des centres de villes aux centres de quartiers. Les quartiers proches des gares doivent par ailleurs être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir.
- **renforcer la trame verte et l'intégrer dans la ville**, en lien également avec l'objectif de compacité et de densification. Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature.
- **maintenir une forêt multifonctionnelle durable**, répondant aux attentes des franciliens. L'intégrité des bois et forêts doit ainsi être assurée pour les massifs boisés de plus de 1 ha. Dans le cœur d'agglomération, cela s'applique aux bois de 0,5 ha. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. La vocation multifonctionnelle de la forêt (production, accueil du public, fonctions écologiques et paysagères) doit être favorisée.

Le projet de SDRIF de 2008 : extrait de la carte de destination générale des sols



La carte de destination générale des sols prévoit la réalisation de plusieurs projets sur Viroflay. Ceux-ci correspondent à :

- un transport en commun en site propre le long de la Route Départementale 10 qui traverse le territoire d'est en ouest ;
- deux secteurs de densification préférentielle identifiés près des gares. L'objectif est de favoriser la densification des espaces urbains desservis par les transports collectifs. Dans les secteurs de densification préférentielle, le SDRIF préconise la mise en place de mesures visant d'une part à augmenter et diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins du territoire concerné et d'autre part à renforcer la mixité des fonctions, notamment le maintien et l'accueil d'une économie de proximité (services, PME-PMI, artisanat). La densification préférentielle de ces secteurs implique une approche globale intégrant notamment habitat, emploi, déplacements et insertion paysagère. Elle implique également de veiller à l'insertion de ces secteurs dans leur environnement géographique.

1.2.2. Le projet Opération d'Intérêt National (OIN) Versailles - Plateau de Saclay

Le comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires (CIACT) du 6 mars 2006 a prévu que le secteur Massy-Palaiseau, Saclay, Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, ferait l'objet d'une Opération d'Intérêt National (OIN). Une OIN est une grande opération d'urbanisme partenariale mise en place à l'initiative de l'Etat sur certains territoires qu'il a identifié comme étant prioritaires².

Les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay ont été inscrites parmi les opérations d'intérêt national par décret le 3 mars 2009.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris crée l'Etablissement public de Paris-Saclay, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, chargé de conduire toute action susceptible de favoriser les activités d'enseignement, de recherche et d'innovation et leur valorisation industrielle, et de réaliser des opérations d'aménagement du pôle scientifique et technologique.

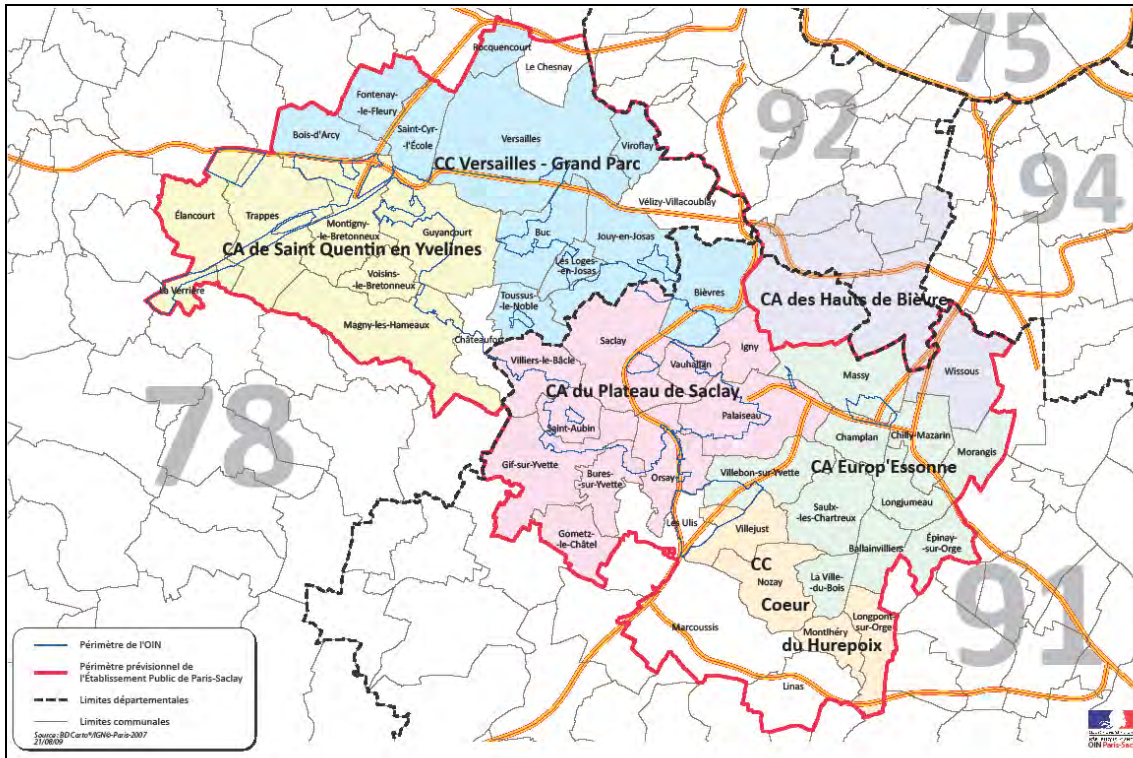
Le périmètre de 36 800 hectares de l'Etablissement public Paris-Saclay couvre 49 communes sur deux départements (Essonne et Yvelines). 29 communes sont concernées par le périmètre juridique de l'OIN. La commune de Viroflay est comprise dans le périmètre de l'Etablissement public, mais ne s'inscrit pas dans le périmètre juridique de l'OIN. Elle fait cependant partie des espaces qui relèvent de l'accompagnement du projet.

L'objectif de l'OIN Paris-Saclay est de mettre en place une grande opération d'urbanisme d'intérêt national visant à conférer au plateau de Saclay la stature d'un grand pôle scientifique d'envergure internationale. La démarche entreprise s'inscrit dans le cadre d'un projet de territoire ambitieux dont les orientations définies par l'Etat sont les suivantes :

- conférer au plan international une forte attractivité pour les entreprises, les organismes de recherche et d'enseignement, leurs collaborateurs et leurs familles ;
- mettre en synergie les pôles d'excellence existants et futurs des Yvelines et de l'Essonne ;
- inscrire ce processus dans un projet urbain ambitieux, doté d'une identité forte, qui permettra de développer une offre de logements adaptée.

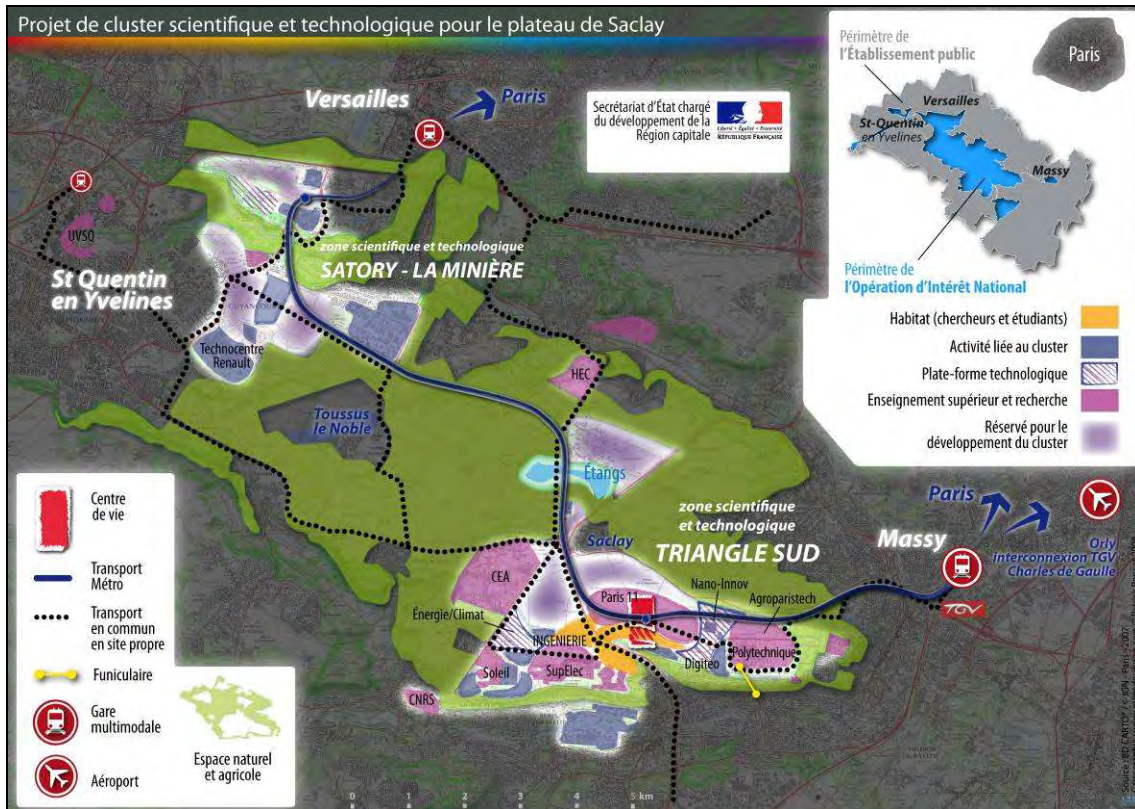
² Cette notion a été introduite suite aux lois de décentralisation de 1983 qui ont transféré la compétence de l'urbanisme aux communes. Elle permet à l'Etat de réinvestir un rôle en matière d'urbanisme sur certaines opérations et dans des secteurs identifiés.

Les communes et intercommunalités situées dans le périmètre de l'établissement public de l'OIN



Source : site internet de l'OIN Paris-Saclay

Carte présentée par le Secrétaire d'Etat chargé du développement de la région capitale (conférence de presse du 6 novembre 2008)



Source : site internet de l'OIN Paris-Saclay

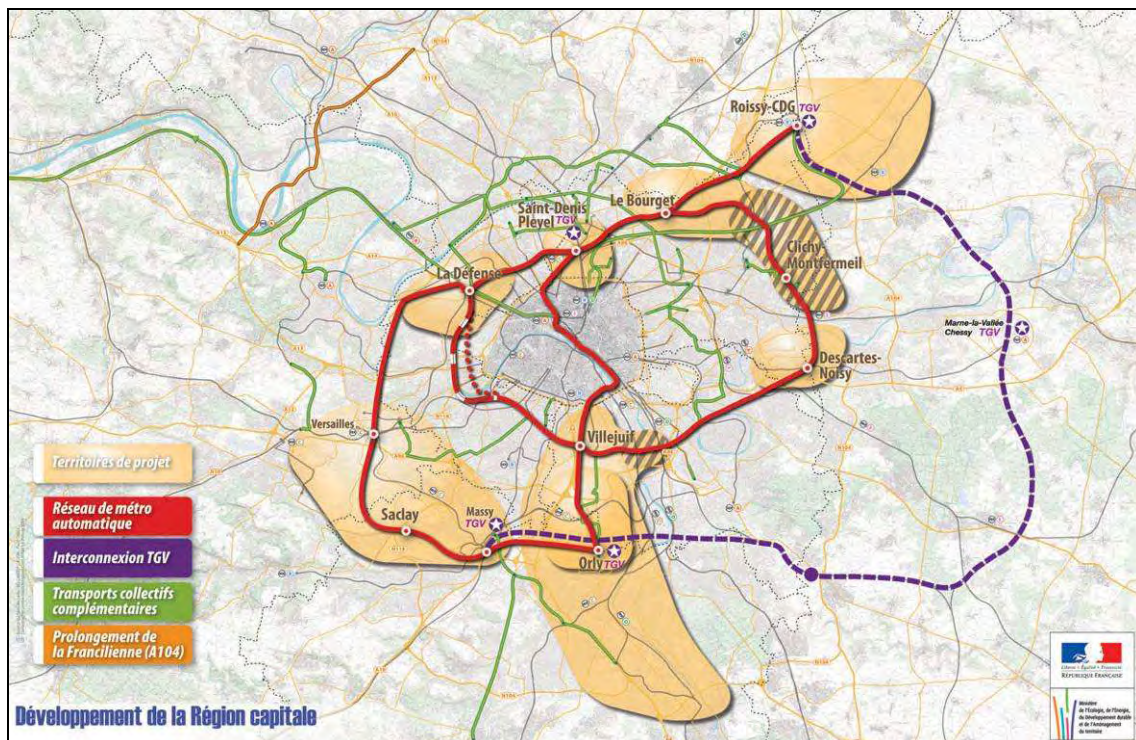
1.2.3. La loi du 03 juin 2010 relative au Grand Paris

La loi relative au Grand Paris, promulguée le 3 juin 2010, définit les modalités de l'élaboration et les outils de mise en œuvre du réseau de transport public du Grand Paris. Ce réseau de 130 km en rocade autour de la capitale a pour vocation de désenclaver certains territoires, de relier le centre d'agglomération parisienne, les principaux pôles urbains, scientifiques, technologiques, économiques, sportifs et culturels de la région, le réseau ferroviaire à grande vitesse et les aéroports internationaux, et de contribuer à l'objectif de développement urbain, social et économique d'intérêt national.

La loi relative au Grand Paris crée l'établissement public « Société du Grand Paris », chargé d'exercer la maîtrise d'ouvrage des opérations d'investissement concernant la réalisation des infrastructures du réseau de transport du Grand Paris. La Société du Grand Paris définit le schéma d'ensemble du futur réseau. La procédure de débat public relative au schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris et celle relative à « Arc Express », le projet de métro automatique de rocade en petite couronne mené par la Région Ile-de-France initié en 2007, sera lancée conjointement par la Commission nationale du débat public.

Un premier schéma de principe du réseau de transport du Grand Paris montre une double rocade reliant divers pôles régionaux. Dans ce schéma, la commune de Viroflay n'est pas directement connectée au réseau Grand Paris, mais bénéficie du passage de la rocade à la gare de Versailles Chantiers.

Schéma de principe du nouveau réseau de transport du Grand Paris



Source : projet du nouveau réseau de transport du Grand Paris, Ministère de l'écologie.

1.2.4. L'intercommunalité

o Versailles Grand Parc

La ville de Viroflay est membre de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc. Cette intercommunalité s'étend sur deux départements : les Yvelines et l'Essonne. Seule la commune de Bièvres est dans l'Essonne, les 10 autres étant dans les Yvelines.

Elle regroupe 11 communes qui représentent au total 170 000 habitants environ, Viroflay étant la commune la plus peuplée après Versailles qui, à elle seule, compte la moitié de la population de la communauté d'agglomération.

Les communes membres de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc



	pop.1990	pop. 1999	pop. 2006	évol. 90/06
Bièvres	4 207	4 034	4 990	18,6%
Bois d'arcy	11 254	11 301	13 331	18,5%
Buc	5 434	5 764	5 502	1,3%
Fontenay le Fleury	13 196	12 582	12 828	-2,8%
Jouy en Josas	7 687	7 946	8 055	4,8%
Les Loges en Josas	1 506	1 451	1 453	-3,5%
Rocquencourt	3 871	3 218	3 261	-15,8%
Saint Cyr l'Ecole	14 723	14 432	15 578	5,8%
Toussus le Noble	677	657	731	8,0%
Versailles	87 494	85 361	87 559	0,1%
Viroflay	14 689	15 211	16 054	9,3%
Total de la CCVGP	164 738	161 957	169 342	2,8%

La Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc exerce dix compétences :

- le développement économique : création de pépinières d'entreprises, soutien aux pôles de compétitivité, renforcement de la promotion du territoire et attraction de nouvelles entreprises, développement de la zone d'activités de Satory intégrée dans le périmètre de l'OIN Paris-Saclay... ;
- l'aménagement de l'espace et déplacements : valorisation des espaces naturels et protégés du territoire, mise en valeur de l'allée royale de Villepreux, coordination des communes sur les grands dossiers d'infrastructure et/ou d'aménagement auprès des partenaires institutionnels, participation à la création d'une agence d'urbanisme ;
- l'équilibre de l'habitat : poursuite de la création de logements sur le territoire, actions en faveur du logement existant à destination des bailleurs publics et privés ;
- la politique de la ville : subvention aux trois missions locales de rattachement des onze communes (structures d'accueil spécialisées dont l'objectif est d'apporter aux jeunes des réponses aux questions d'emploi, de formation et d'hébergement) ;
- l'environnement : gestion des déchets, maîtrise de la demande énergétique, mesures de lutte contre la pollution de l'air, gestion des nuisances sonores ;

- l'approvisionnement en eau potable
- la gestion des parkings communautaires : transfert de gestion des parkings à proximité des gares, élaboration d'un schéma directeur et coordination des autres parkings, développement de pôles regroupant plusieurs modes de transport ;
- la gestion des équipements culturels et sportifs : transfert des conservatoires et des écoles de musique, soutien et organisation de manifestations, réalisation d'équipements dédiés aux sports de pleine nature (pistes de VTT, de courses pédestres, équestres, boucles de circulations douces) ;
- réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage ;
- réalisation d'une fourrière animale.

○ **Le Programme Local de l'Habitat**

En juin 2006, Versailles Grand Parc a arrêté son programme local de l'habitat intercommunal (PLHI). Pour la période 2006-2011, celui-ci fixe les objectifs annuels suivants sur l'ensemble des 11 communes :

- créer 680 logements neufs par an, dont 290 logements sociaux ;
- créer 90 logements sociaux en acquisition-amélioration (en plus des 200 logements neufs).

Pour atteindre l'objectif global de 680 logements neufs par an, le PLHI a décliné des objectifs de construction spécifiques pour chacune des 11 communes. Pour Viroflay, la construction annuelle de 70 logements neufs dont 28 logements sociaux est prévue.

Pour atteindre ces objectifs, Versailles Grand Parc se dote peu à peu d'outils déclinés dans le programme d'actions du PLHI. Il s'agit notamment :

- de définir une programmation permettant de diversifier et accroître l'offre de logements,
- de conclure un accord entre la CCVGP et les communes sur des objectifs de production spatialisés,
- de mettre en place une équipe élu/technicien en charge du foncier,
- de créer un fond d'intervention communautaire,
- d'instituer la Conférence Intercommunale du Logement.

Pour répondre à la demande des habitants, afin de permettre aux élus d'élaborer leurs politiques de l'habitat et d'ajuster les outils existants, la CCVGP s'est dotée d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Celui-ci est alimenté de données sociodémographiques, sur le parc de logements privés et publics et sur les marchés de l'immobilier et du foncier³.

○ **Le projet de Plan Local de Déplacements**

Le PLD est un document de planification locale des déplacements en Ile-de-France. Il décline et précise le contenu du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France.

Les 11 communes de Versailles Grand Parc et cinq communes attenantes : Bailly, Châteaufort, Le Chesnay, Les Clayes-sous-Bois, et Vélizy-Villacoublay, ont créé le Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles (SMBDRV). Ce syndicat a pour objet unique l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (PLD).

Ce PLD a pour finalité d'organiser les différents modes de déplacements en agissant sur la circulation des véhicules particuliers, les transports en commun, les transports de marchandises, les transports des personnes à mobilité réduite ainsi que les modes doux.

Il est en cours d'élaboration, et devrait être approuvé par le Conseil syndical à la fin de l'année 2010 ou début 2011.

³ Les données sur le logement sont détaillées dans le chapitre 3 suivant.

SYNTHESE**Géographie**

- Une commune de l'ouest parisien, située à 4 km des Portes de Paris
- Une ville qui s'est développée sur l'axe Paris-Versailles
- Une ville délimitée au nord et au sud par 2 massifs boisés, qui représentent plus de 40% du territoire de la commune.

Planification

- Le projet du SDRIF (en cours) prévoit des pôles de densification préférentielle dans les quartiers proches des gares
- La commune, bien que n'étant pas située dans le périmètre opérationnel de l'OIN Versailles-Plateau de Saclay, fait partie de la structure de gouvernance de l'OIN. Cette structure recouvre les espaces qui accompagnent le projet de l'OIN.

Intercommunalité

- Viroflay fait partie de la communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP)
Cette structure intercommunale recouvre 14 communes sur 2 départements (Yvelines et l'Essonne) avec environ 170 000 habitants au total
- Cette intercommunalité élabore des politiques communautaires dans ses champs de compétence (PLH, PLD, ...) dont les dispositions s'appliquent à la commune de Viroflay.

ENJEUX

- Compte tenu des 2 forêts, une ville dont les limites sont fixées et qui ne peuvent évoluer
- La ville souhaite exploiter son potentiel de développement dans les différents secteurs de centralité
- Le développement de l'OIN de Versailles-plateau de Saclay pourrait avoir des effets pour Viroflay, en particulier dans les domaines des déplacements (circulation, transports en commun) et du logement (actifs, étudiants, chercheurs...)
- La commune doit prendre en compte et permettre la mise en œuvre des politiques intercommunales, en particulier dans les domaines de l'habitat au travers du PLH et des déplacements dans le cadre du projet de PLD

CHAPITRE 2 – LA POPULATION

1. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

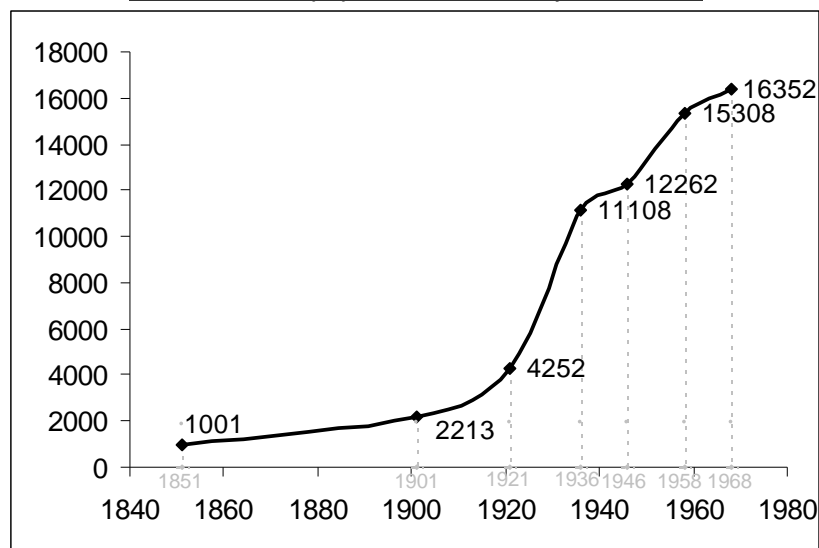
1.1. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

○ Une croissance forte jusque dans les années 1960

Viroflay, qui comptait 1001 habitants en 1851 et 2213 habitants en 1901, a connu une croissance importante et rapide de sa population au début du 20^{ème} siècle pour atteindre 16 352 habitants en 1968.

La forte augmentation constatée dans les années 1920-1930 correspond à la création des lotissements de Viroflay.

Evolution de la population de Viroflay 1851-1968



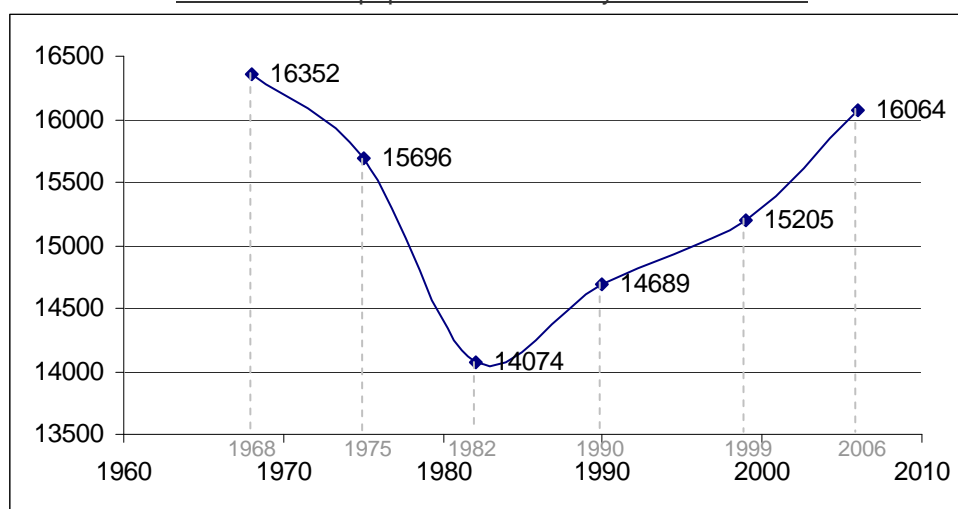
	1851	1901	1921	1936	1946	1958	1968
Population totale (Nbre d'habitants)	1001	2213	4252	11108	12262	15308	16352
Variation totale de la population (%)		121,1%	92,1%	161,2%	10,4%	24,8%	6,8%
Variation annuelle de la population (%)		1,6%	3,3%	6,6%	1,0%	1,9%	0,7%

○ Une population qui a retrouvé en 2006 son niveau de 1968, après avoir connu une forte baisse

Entre 1968 et 2006, la population de Viroflay semble s'être maintenue ; cependant cette évolution a connu deux phases distinctes :

- une première période entre 1968 et 1982, où la population de Viroflay a fortement baissé, avec une perte de 2278 habitants, soit 13,9% ;
- une seconde période, à partir de 1982, où la tendance s'inverse et la population augmente de 14,1% pour s'approcher, en 2006, de son niveau de 1968 avec 16 064 habitants.

Evolution de la population de Viroflay de 1968 à 2006



	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population totale (Nbre d'habitants)	16352	15696	14074	14689	15205	16064
Variation totale de la population (%)		-4,0%	-10,3%	4,4%	3,5%	5,6%
Variation annuelle de la population (%)		-0,6%	-1,5%	0,5%	0,4%	0,8%

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments – RP1999 et 2006 exploitations principales

○ **Evolution comparée avec celle des communes voisines**

Evolution de la population des communes voisines de Viroflay de 1968 à 2006

Communes	1968	1975	1982	1968-1982	1990	1999	2006	1982-2006
St Cyr l'Ecole	16 001	16 537	14 996	-6,3%	14 829	14 585	15 778	5,2%
Versailles	90 829	94 145	91 494	0,7%	87 789	85 761	87 549	-4,3%
Chaville	17 476	19 086	17 914	2,5%	17 784	17 956	18 581	3,7%
Vélizy-Villacoublay	15 471	22 611	22 430	45,0%	20 725	20 344	20 030	-10,7%
Ville-d'Avray	10 365	11 698	11 625	12,2%	11 616	11 393	11 255	-3,2%
Viroflay	16 352	15 696	14 074	-13,9%	14 689	15 205	16 064	14,1%

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments – RP1999 et 2006 exploitations principales

La forte baisse de population que Viroflay a connu de 1968 à 1982 est assez particulière dans la mesure où les communes voisines n'ont pas connu le même épisode : la population de Ville d'Avray a augmenté de 12,2% quand celle de Viroflay diminuait de 13,9%.

En revanche, la population de Viroflay a augmenté plus que dans les communes voisines entre 1982 et 2006 : +14,1% à Viroflay, quand Vélizy perdait 10,7% et Versailles 4,3% de ses habitants lors de la même période.

1.2. LES COMPOSANTES DE L'EVOLUTION

o Le solde naturel et le solde migratoire à Viroflay

Deux facteurs interviennent sur l'évolution démographique :

- Le solde naturel qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période ;
- Le solde migratoire qui traduit le nombre d'entrées (personnes qui ne résidaient pas auparavant à Viroflay) et de sorties sur un territoire donné.

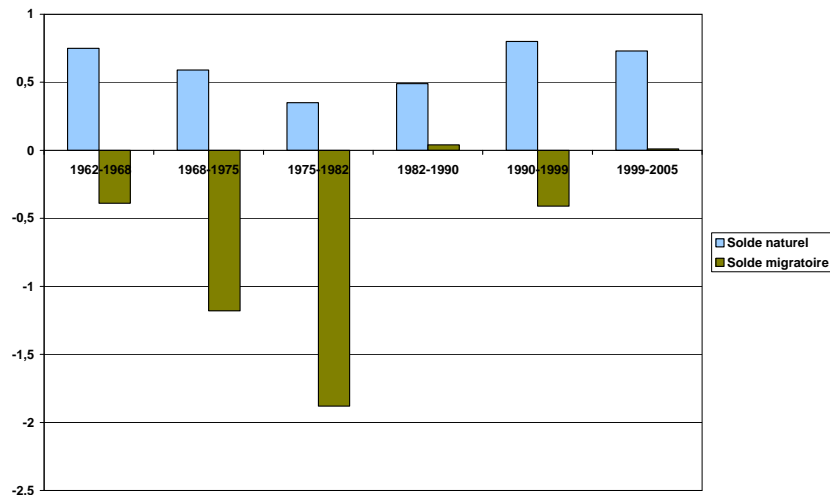
Un solde naturel constamment positif

Depuis 1962, le solde naturel de la population de Viroflay a toujours été positif, avec cependant quelques fluctuations puisqu'il s'est ralenti jusqu'en 1982 (seuil bas de la population totale) pour remonter depuis et retrouver, avec une augmentation de 0,73%/an entre 1999 et 2005, le même niveau d'augmentation que dans les années 1960.

Origine de l'évolution démographique

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel						
Variation totale de population dû au solde naturel	726	665	365	564	1075	798
Taux de variation annuel dû au solde naturel	0,75 %	0,59 %	0,35 %	0,49 %	0,80 %	0,73 %
Solde migratoire						
Variation totale de population dû au solde migratoire	-378	-1321	-1987	51	-553	61
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	-0,39 %	-1,18 %	-1,88 %	0,04 %	-0,41 %	0,06 %
Evolution totale						
Variation totale de population	348	-656	-1622	615	522	859
Taux de variation annuel total	0,36 %	-0,59 %	-1,54 %	0,54 %	0,39 %	0,79 %

Source : INSEE 1999-2006, CCVGP⁽⁴⁾ observatoire de l'habitat et du foncier



Source : INSEE, CCVGP observatoire de l'habitat et du foncier

⁴ CCVGP : Communauté de Communes de Versailles Grand Parc

Un solde migratoire qui a connu beaucoup de fluctuations.

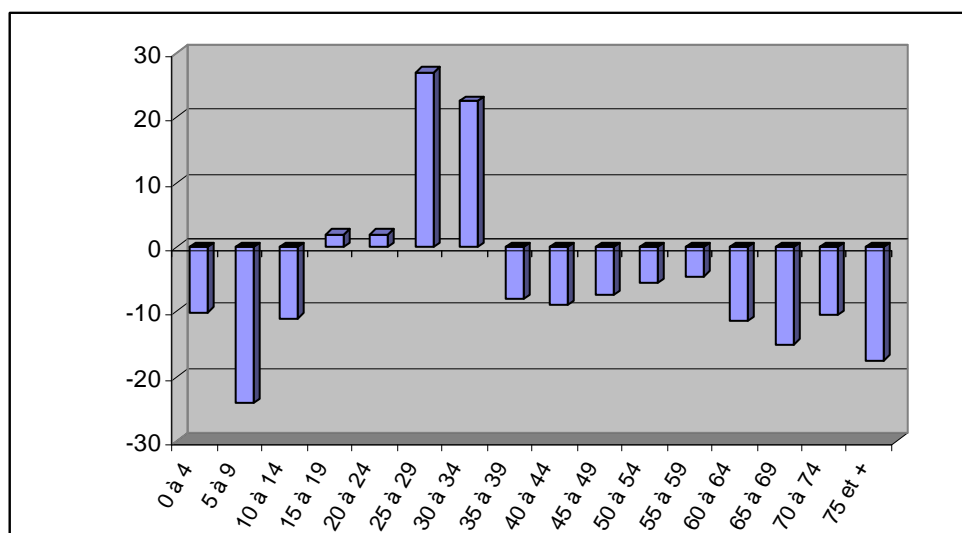
Le solde migratoire constitue l'explication essentielle des variations importantes de la population de Viroflay ces dernières décennies, notamment avec de nombreux départs de personnes dans les années 1968 à 1982, causant ainsi une forte baisse démographique durant ces périodes.

Entre 1999 et 2005, le solde migratoire s'est stabilisé et ne semble plus avoir d'incidences démographiques notables. De ce fait, le solde naturel toujours positif provoque un accroissement régulier de la population de Viroflay.

Un solde migratoire différent selon les classes d'âge.

Dans les années 1990, le solde migratoire qui a été globalement négatif avec -0,8%, a été très différent selon les classes d'âge de la population. Alors que ce solde était très négatif chez les plus jeunes et surtout chez les plus âgés, il a été très excédentaire chez les 25 à 35 ans. Cette particularité semble témoigner d'une attractivité du parc locatif sur les jeunes décohabitants ou les jeunes actifs en même temps qu'elle montre qu'au-delà de 35 ans, soit bien souvent pour les familles jeunes en recherche de logements plus grands, le parcours résidentiel devient difficile sur la commune.

Le solde migratoire par âge 1990-1999



Source : INSEE, CCVGP observatoire de l'habitat et du foncier

○ **Comparaison avec les Yvelines et la France entière**

	1982-1990			1990-1999		
	Viroflay	Yvelines	France	Viroflay	Yvelines	France
Taux d'évolution global en %	0,5%	1,1%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%
: du au solde naturel en %	0,5%	1,0%	0,4%	0,8%	0,9%	0,4%
: du au solde migratoire en %	0,0%	0,2%	0,1%	0,4%	0,5%	0,0%

Comme dans le département des Yvelines et de façon plus générale dans la France entière, c'est le solde naturel qui est la cause de l'augmentation de la population de Viroflay. Il est également à noter qu'à Viroflay :

- comme en France en général, le solde migratoire s'est stabilisé autour de 0, devenant presque neutre pour l'évolution de la population ;
- que dans la période la plus récente connue (1990-1999), les fluctuations de la population et leurs causes sont similaires à celles de l'ensemble du département des Yvelines.

2. LA STRUCTURE DE LA POPULATION

2.1. L'AGE DE LA POPULATION

Un léger rajeunissement

Viroflay avait retrouvé en 1999 la même structure par âge de sa population qu'en 1982, après avoir connu une période de rajeunissement consécutive au vieillissement qu'elle avait connu dans les années 1980.

Ce léger rajeunissement semble se poursuivre selon les résultats des enquêtes annuelles de l'INSEE, la dernière publiée correspondant à l'année 2006 de laquelle il ressort que les plus de 60 ans ne représenteraient plus que 1/5^{ème} (20%) de la population globale.

Une structure par âge relativement constante

Il est à noter que, mis à part ces fluctuations, la répartition générale de la population selon les différentes classes d'âge est assez constante à Viroflay :

- ¼ de moins de 20 ans, 30% de 20 à 39 ans ;
- ¼ de 40 à 59 ans et 20% de plus de 60 ans.

Evolution de l'âge de la population à Viroflay

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		plus de 60 ans		Total
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre
1982	3345	23,7%	4101	29,1%	3679	26,1%	2972	21,1%	14 097
1990	3441	23,4 %	4471	30,4%	3579	24,4%	3202	21,8%	14 693
1999	3 745	24,6%	4 460	29,3%	3 772	24,8%	3 228	21,2%	15 205
2006	4 207	26,2%	4 477	27,9%	4 143	25,8%	3 234	20,1%	16 064

Sources : Insee, RP1982 à 1999 dénombrements – RP 2006 exploitations principales

Comparaison avec les Yvelines et la France entière

Ce relatif maintien de la structure par âge de la population de Viroflay se démarque assez nettement des tendances au vieillissement plus généralement observées à l'échelle du département et, encore plus, à l'échelle nationale.

Alors que, sur ces dernières décennies, les plus de 60 ans se maintiennent autour de 20% de la population :

- dans les Yvelines, leur part est passée de 15,2% en 1990 à 18,6% en 1999 pour les plus de 60 ans ;
- en France, les plus de 60 ans sont passés de 19% en 1990 à plus de 21% aujourd'hui.

Il est également à noter qu'en se maintenant, la structure de la population de Viroflay tend à se rapprocher des moyennes nationales observées.

Evolution de l'âge de la population dans les Yvelines entre 1982 et 2006

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		plus de 60 ans		Total
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre
1982	380 310	36,0%	392 506	37,1%	283 960	26,9%	139 222	13,2%	1 056 776
1990	387 821	34,2%	408 624	36,0%	338 585	29,8%	172 537	15,2%	1 135 030
1999	374 637	32,8%	391 128	34,3%	375 572	32,9%	212 620	18,6%	1 141 337
2006	386 805	27,7%	378 808	27,1%	392 764	28,1%	237 430	17,0%	1 395 807

Sources : Insee, RP1982 à 1999 dénombrements – RP 2006 exploitations principales

Evolution de l'âge de la population en France entre 1950 et 2006

	0 à 19 ans	20 à 59 ans	plus de 60 ans
1950	30,2%	53,6%	16,2%
1970	33,2%	48,8%	18,0%
1990	27,8%	53,2%	19,0%
2000	25,8%	53,8%	20,4%
2006	25,1%	54,0%	21,1%

Sources : Insee, RP 2006 exploitations principales

○ **L'indice de jeunesse**

L'indice de jeunesse, qui exprime le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, est un indicateur permettant d'apprécier la plus ou moins grande jeunesse de la population.

Que ce soit dans son évolution au cours du temps ou que ce soit en comparaison avec d'autres échelles de territoire, l'analyse de cet indice montre des aspects forts de la structure de la population de Viroflay :

- en 1982 et en 1990, l'indice de jeunesse était particulièrement peu élevé à Viroflay, témoignant d'une population relativement âgée en moyenne ;
- en 1990, et plus encore en 1982, l'écart était très important avec les moyennes départementales et nationales, la population de Viroflay se caractérisait par un indice extrêmement faible, sur trois décennies ;
- la population a vieilli très rapidement dans les Yvelines et un peu moins rapidement à l'échelle nationale, à partir de 1990. De la sorte, l'indice de jeunesse de Viroflay en 1999 était quasiment le même qu'en France en général, alors que 10 ans auparavant l'écart était très important (1,08 à Viroflay pour 1,33 en France) ;
- l'indice de jeunesse a fortement augmenté à Viroflay ces dernières années, passant de 1,16 en 1999 à 1,30 en 2006, tandis qu'il n'augmente que très légèrement en France et qu'il diminue dans les Yvelines sur la même période. Cela témoigne d'un fort rajeunissement de la population viroflaysienne.

Indice de jeunesse

	1982	1990	1999	2006
Viroflay	1,13	1,08	1,16	1,30
Yvelines	2,73	2,25	1,76	1,63
France	1,56	1,33	1,15	1,19

Sources : Insee, RP1982 à 1999 dénombremments – RP 2006 exploitations principales

La part des plus jeunes

Cette tendance au rajeunissement, simultanément à l'augmentation de la population, indiqué par les enquêtes annuelles de l'INSEE de 1999 et 2006 se traduit par une augmentation des effectifs scolaires constatée entre 2000 et 2004.

Evolution des effectifs scolaires

	2000	2004	évolution 2000/2004		2008	évolution 2004/2008	
			total	/an		total	/an
Maternelles	608	640	32	1,29%	572	-68	-2,77%
Primaires	856	992	136	3,76%	949	-43	-1,10%
Total	1464	1632	168	2,75%	1521	-111	-1,75%

Sources : Données communales

Cette contradiction apparente entre, d'une part, les indications de l'INSEE qui montrent une augmentation de la part des moins de 20 ans entre 1999 et 2006 et, d'autre part, les données communales qui montrent une baisse des effectifs scolaires peut s'expliquer de deux façons :

- la première hypothèse est que cette tendance démographique s'est inversée ces toutes dernières années. Ainsi, l'indication de l'INSEE correspond à l'année 2006 or, jusqu'en 2004, les effectifs scolaires ont augmenté sur la commune et ce n'est que ces toutes dernières années que les effectifs ont baissé :
- la seconde hypothèse est que, si la part des moins de 20 ans augmente de façon globale, la tendance est différente entre les moins de 14 ans et les 14 à 20 ans. Les plus jeunes scolarisables en maternelle ou en école élémentaire seraient moins nombreux tandis que les adolescents scolarisables en secondaire augmenteraient.

Cette hypothèse signifierait que beaucoup des nouveaux arrivants dans la commune ont des enfants adolescents et, qu'à l'inverse, Viroflay attire peu de jeunes ménages.

Les moins de 14 ans et les moins de 20 ans

	1999			2006		
	Viroflay	Yvelines	France	Viroflay	Yvelines	France
moins de 14 ans	18,93%	20,46%	17,86%	20, 25%	20, 85%	18, 53%
moins de 20 ans	24,63%	27,67%	24,57%	26, 2%	27, 7%	25, 07%
moins de 14 / moins de 20	76,85%	73,94%	72,66%	77, 32%	75, 28%	73, 9%

Sources : Insee RP 1999, RP 2006 exploitations principales

2.2. LA COMPOSITION DES MENAGES

Une caractéristique de la commune : la composition des ménages est similaire à celle de la France en général

Plus de 60% des ménages de Viroflay sont composés d'une seule ou de deux personnes, à contrario, les ménages composés de 5 personnes ou plus n'en représentent qu'environ 8%.

Le grand nombre de ces ménages de petite taille témoigne d'une taille moyenne des familles assez faible, il est d'ailleurs en augmentation légère mais régulière d'un recensement à l'autre.

Il est à noter la baisse, depuis 1982, de la part des ménages de trois personnes à Viroflay.

La composition des ménages de Viroflay

	1982		1990		1999		2006	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Ensemble des ménages composés de :	5 660		6 034		6 313		6 680	
1 personne	1566	27,67%	1809	29,98%	2007	31,79%	2123	31,78%
2 personnes	1802	31,84%	1880	31,16%	1960	31,05%	2185	32,71%
3 personnes	1039	18,36%	1036	17,17%	974	15,43%	864	12,93%
4 personnes	824	14,56%	856	14,19%	871	13,80%	951	14,24%
5 personnes	278	4,91%	304	5,04%	356	5,64%	393	5,88%
6 personnes et plus	151	2,67%	149	2,47%	145	2,30%	164	2,46%

Sources : Insee, RP1982 à 1999 – RP 2006 exploitations principales

Il est à observer que la répartition des ménages de Viroflay selon leur taille reflétait en 1999 presque exactement la composition des ménages français en moyenne :

- 62,84% de ménages d'une seule ou de 2 personnes à Viroflay pour 62,1 en France ;
- 29,23% de ménages de 3 ou 4 personnes à Viroflay, pour 29,9% en France ;
- 7,51% de ménages de 5 personnes ou plus à Viroflay pour 7,9% en France.

La composition des ménages en France métropolitaine (en millions)

	1999		2006	
	Nb	%	Nb	%
Ensemble des ménages composés de :	23 809		26 695	
1 personne	7380	31,0%	8 767	32,8%
2 personnes	7414	31,1%	8 700	32,6%
3 ou 4 personnes	7126	29,9%	7408	27,8%
5 personnes ou plus	1889	7,9%	1 820	6,8%

Sources : Insee RP 1999 et 2006

Une caractéristique originale : l'augmentation de la part des ménages d'une personne ou de 5 personnes

Si la répartition des ménages selon leur taille ne reflète aucune originalité à Viroflay, en revanche leur évolution en nombre d'une période intercensitaire à l'autre, témoigne d'une particularité forte.

De 1982 à 2006, et de façon constante :

- la part des ménages d'une seule personne et celles des ménages de 5 personnes ont augmenté de manière régulière ;
- la part des autres tailles de ménages, est restée plus stable, avec une légère diminution des ménages de 3 personnes et une légère augmentation des ménages de 2 et 4 personnes.

Cela semble signifier que :

- le nombre des personnes seules est en augmentation constante et assez forte, témoignant un relatif vieillissement de la population (personnes âgées seules) ;
- Viroflay est particulièrement attractif pour les familles moyennement nombreuses, avec 3 enfants, alors que la ville l'est beaucoup moins pour des familles avec 1 ou 2 enfants.

Evolution de la part des ménages selon leur taille

	1982		1990		Evolution 82/90		1999		Evolution 90/99		2006		Evolution 99/06	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Ensemble des ménages composés de :	5 660		6 034		374	6,61%	6 313		279	4,62%	6 680		367	5,81%
1 personne	1566	27,7%	1809	30,0%	243	15,52%	2007	31,8%	198	10,95%	2123	31,8%	116	5,78%
2 personnes	1802	31,8%	1880	31,2%	78	4,33%	1960	31,0%	80	4,26%	2185	32,7%	225	11,48%
3 personnes	1039	18,4%	1036	17,2%	-3	-0,29%	974	15,4%	-62	-5,98%	864	12,9%	-110	-11,29%
4 personnes	824	14,6%	856	14,2%	32	3,88%	871	13,8%	15	1,75%	951	14,2%	80	9,18%
5 personnes	278	4,9%	304	5,0%	26	9,35%	356	5,6%	52	17,11%	393	5,9%	37	10,39%
6 personnes et plus	151	2,7%	149	2,5%	-2	-1,32%	145	2,3%	-4	-2,68%	164	2,5%	19	13,10%

SYNTHESE**La démographie**

- ↳ Une population qui se maintient depuis une quarantaine d'années autour de 16 000 habitants ;
- ↳ Après avoir connu une baisse importante au début des années 1980, la commune connaît une progression démographique assez importante ces toutes dernières années en passant de 15 200 habitants en 1999 à 16 000 en 2006 ;
- ↳ Ces fluctuations sont essentiellement dues au solde migratoire, le solde naturel restant de façon constante légèrement positif.

L'âge de la population

- ↳ La structure par âge de la population de Viroflay est constante et similaire à celle de la population française en général avec environ :
 - 25 % de moins de 20 ans,
 - 55 % de moins de 20 à 59 ans,
 - 20 % de plus de 60 ans.
- ↳ La commune connaît un léger rajeunissement de sa population ces dernières années, ce qui se confirme par une augmentation des moins de 20 ans, (+2% entre 1999 et 2006) et un indice de jeunesse passé de 1,16 à 1,30 sur la même période.

Les ménages

- ↳ Viroflay comprend plus de 60% de ménages d'une seule ou de deux personnes. Cette composition des ménages viroflaysiens est similaire à celle de la France en général.
- ↳ une caractéristique originale : l'augmentation importante de la part des ménages de une personne ou de 5 personnes alors que la part des autres catégories augmente peu (ménages de 2 personnes), se maintient (ménages de 4 personnes) ou régresse (ménages de 3 personnes et de 6 personnes ou plus).
- ↳ Comme partout en France, la commune connaît une baisse de la taille moyenne de ses ménages, passée de 2,65 en 1975 à 2,37 en 2006. Cependant cette taille tend à se stabiliser ces dernières années.

ENJEUX

- Augmenter le niveau démographique de Viroflay de façon modérée en préservant l'équilibre général de la ville
- Conserver un équilibre démographique avec une représentation de l'ensemble des classes d'âge de population. Créer des conditions permettant l'attractivité pour les jeunes ménages

CHAPITRE 3 – LES LOGEMENTS

1. LE PARC DE LOGEMENTS A VIROFLAY

1.1. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

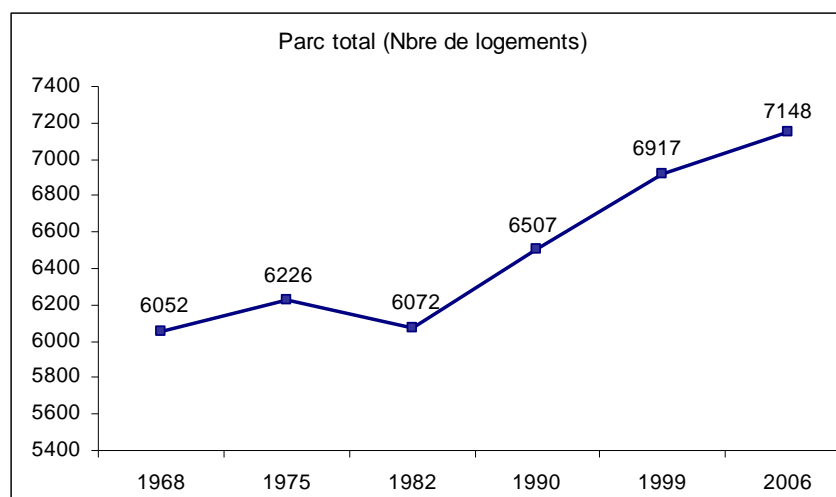
Selon les résultats des enquêtes annuelles de l'INSEE, la commune comptait 7 148 logements en 2006. Ce chiffre marque la poursuite de la progression du parc immobilier de Viroflay avec 230 logements de plus que 7 ans auparavant, en 1999.

Globalement, ce parc a augmenté de près de 20% en 40 ans, de 1968 à 2006. Cette progression a été constante d'un recensement à l'autre, mis à part en 1982 où, presque étonnamment, le nombre des logements s'était réduit. Ceci trouve son explication par les opérations de renouvellement urbain de cette époque, les nouveaux logements n'étant pas recensés à ce moment (ZAC Verdun).

Evolution du parc de logements à Viroflay

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Parc total (Nb de logements)	6052	6226	6072	6507	6917	7148
Variation totale du parc (%)		2,9%	-2,5%	7,2%	6,3%	3,3%
Variation annuelle du parc (%)		0,4%	-0,4%	0,9%	0,7%	0,5%

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments – RP1999 et 2006 exploitations principales



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments – RP1999 et 2006 exploitations principales

1.1.1. Comparaison avec les Yvelines et la France entière

Entre 1982 et 2006, la croissance du parc de logements de Viroflay a été assez comparable à la moyenne observée dans l'ensemble de l'île de France et légèrement moins élevée que dans le département des Yvelines, lequel a connu une extension assez forte due au développement de l'urbanisation sur des communes périurbaines.

Evolution comparée du nombre total de logements

	1982	1990	variation 1982/1990		1999	variation 1990/1999		2006	variation 1999/2006	
			totale	annuelle		totale	annuelle		totale	annuelle
Viroflay	6 072	6 507	7,2%	0,9%	6 917	6,3%	0,7%	7 148	3,3%	0,5%
Yvelines	449 126	502 821	12,0%	1,4%	551 623	9,7%	1,0%	578 669	4,9%	0,7%
Ile-de-France	4 422 948	4 745 865	7,3%	0,9%	5 083 838	7,1%	0,8%	5 309 011	4,4%	0,6%
France	23 717 109	26 239 240	10,6%	1,3%	26 692 235	1,7%	0,2%	31 089 562	16,5%	2,2%

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments – RP1999 et 2006 exploitations principales

1.1.2. Parallèle avec la croissance démographique

Entre 1968 et 2006, le parc de Viroflay a augmenté de 1 096 logements. Après une baisse considérable de sa population entre 1982 et 1999, Viroflay a retrouvé en 2006 une population proche de celle de 1982.

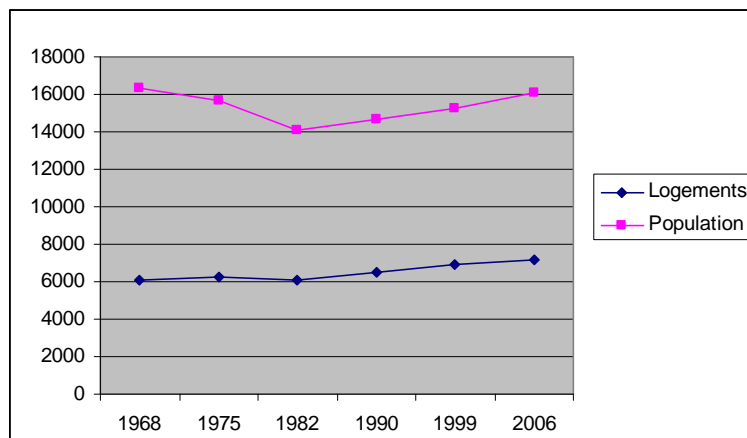
La comparaison de ces deux courbes d'évolution met en évidence :

- La nécessité de produire un grand nombre de logements pour maintenir le niveau de population;
- Une production assez importante de logements sur la commune, + 18,5% en 37 ans, alors que l'espace urbanisé de la commune ne s'est pas étendu, ce qui a permis de maintenir la population de Viroflay autour de 16 000 habitants

Evolution comparée de l'évolution de la population et du nombre total de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	16352	15696	14074	14689	15211	16064
Logements	6052	6226	6072	6507	6917	7148

Sources : Insee, RP 2006 exploitations principales



1.2. LES CATEGORIES DE LOGEMENTS

Les résidences principales représentent 93,5% du parc immobilier de Viroflay. Leur nombre est en augmentation constante, environ 800 de plus en 30 ans.

Il est toutefois étonnant que le nombre des résidences secondaires et logements résidentiels ait augmenté de façon régulière à Viroflay, leur nombre ayant presque triplé entre 1975 et 1999 et leur part augmentée de façon constante, passant de 1,2% en 1975 à près de 3% en 1999. Une explication peut être trouvée dans la nature d'une partie du parc des logements de Viroflay avec de grandes maisons qui restent en indivision dans des familles.

Cependant, on constate en 2006 une baisse considérable du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2006, pour atteindre un nombre proche de celui de 1975 (89).

Pour leur part, les logements vacants représentent environ 5% du parc. Ce chiffre est régulièrement observé dans la plupart des communes. Il correspond pour beaucoup à des logements en cours de travaux, pas encore commercialisés, ou en attente de nouveaux locataires.

Les catégories de logements

	1975		1982		1990		1999		2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidences principales	5 887	94,6%	5 673	93,4%	6 032	92,7%	6 313	91,3%	6 681	93,5%
Résidences secondaires et logements occasionnels	76	1,2%	99	1,6%	151	2,3%	173	2,5%	89	1,2%
Logements vacants	263	4,2%	300	4,9%	324	5,0%	431	6,2%	377	5,3%
Nbr total de logements	6 226	100%	6 072	100%	6 507	100%	6 917	100%	7 148	100%

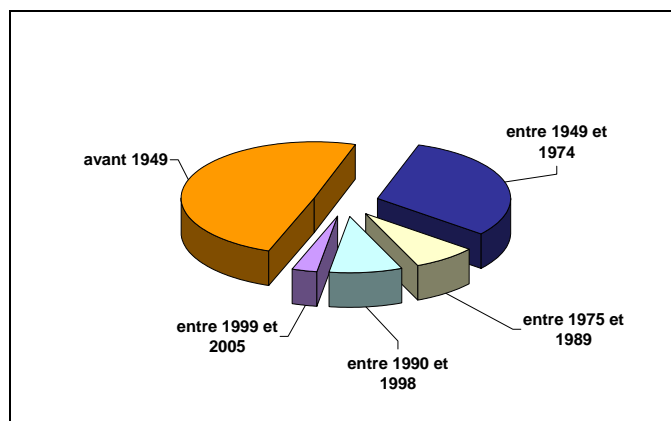
Sources : Insee, RP 2006, exploitations principales

2. LA COMPOSITION DU PARC

2.1. L'AGE DES LOGEMENTS

Témoin de la constitution assez ancienne de la ville, la moitié du parc de logements de Viroflay date d'avant 1949.

De plus, 31% du parc a été construit entre 1950 et 1974 de sorte que seulement 20% des logements de Viroflay ont moins de 30 ans.



Age du parc de logements de Viroflay et de Versailles Grand Parc

	Nbr	% du parc total	CCVGP (%)
construits avant 1915	1631	23%	31%
entre 1915 et 1948	1956	27%	9%
entre 1949 et 1974	2190	31%	41%
entre 1975 et 1989	596	8%	9%
entre 1990 et 1998	660	9%	7%
entre 1999 et 2005	188	3%	3%

Source : INSEE, CAVGP observatoire de l'habitat et du foncier

En comparant l'âge du parc immobilier de Viroflay avec celui de l'ensemble de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, la part des logements « récents », de moins de 35 ans est équivalente (20% à Viroflay pour 19% sur la CAVGP).

Toutefois, on observe que la part des logements anciens qui datent d'avant la seconde guerre mondiale est largement supérieure à Viroflay qu'elle ne l'est sur la communauté des communes (50% contre 40%). C'est donc dans les années 1960 et 1970 que l'on a moins construit à Viroflay qu'ailleurs.

Une hypothèse peut être avancée : entre les années 1960 et 1970, la ville est déjà constituée, et dispose alors de moins d'emprises foncières susceptibles d'accueillir de grandes opérations de logements que les communes voisines.

2.2. LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Le parc des logements est composé pour les 2/3 environ de logements en immeuble collectif et pour 1/3 de logements individuels. Cette répartition est restée stable entre 1990 et 2006.

	1990		1999		2006	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Logements individuels	2 105	32,3%	2429	35,1%	2548	35,6%
Logements collectifs	3 834	58,9%	4391	63,5%	4555	63,7%
Autres	568	8,7%	97	1,4%	45	0,6%
Total des logements	6507	100%	6917	100%	7148	100%

La typologie des logements de Viroflay

Sources : Insee RP 1990 et 1999, RP 2006 exploitations principales

Cependant, si l'on considère la répartition en termes de surface du territoire, on constate que les quartiers « pavillonnaires » représentent près des 2/3 des espaces urbanisés à dominante résidentielle. Ces quartiers correspondent en grande partie aux grands lotissements édifiés de la fin du 19^{ème} siècle jusque dans les années 1930.

La typologie des logements de Versailles Grand Parc

	1999		2006	
	Nb	%	Nb	%
Logements individuels	15829	21,8%	16239	21,7%
Logements collectifs	54987	75,7%	57552	76,8%
total des logements	72674	97,5%	74964	98,5%

Sources : Insee RP1999, RP 2006 exploitations principales

En 2006, la part des logements individuels à Viroflay est supérieure à celle de Versailles Grand Parc, qui présente environ 22% de logements individuels pour près de 77% de logements collectifs.

2.2.1. La typologie des constructions récentes

Selon les données SITADEL, les 210 logements commencés à Viroflay entre 2000 et 2007 se répartissent entre 115 logements individuels et 95 logements collectifs. Cette répartition à hauteur de 55% de logements individuels pourrait, en première analyse, montrer que la part des logements individuels augmente à Viroflay.

Il convient cependant de prendre en compte :

- d'une part que les logements collectifs sont généralement édifiés en densification du tissu bâti existant, ces immeubles se substituant à des occupations peu denses de constructions ;
- d'autre part que les logements individuels sont souvent édifiés en remplacement de maisons existantes et que, de la sorte, ces constructions ne contribuent pas toujours à l'augmentation du parc de résidences individuelles.
- de plus, les densifications horizontales par la division informelle des terrains sont difficilement quantifiables

La typologie des constructions récentes

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	
Logements individuels	22	0	50	27	0	0	11	5	115	54,8%
Logements dans un immeuble collectif	32	13	14	8	5	1	13	9	95	45,2%
Total	54	13	64	35	5	1	24	14	210	

Sources : Sitadel

2.3. LA TAILLE DES LOGEMENTS

Viroflay présente des logements de taille assez diversifiées avec une dominante de logements de 3 à 5 pièces et plus. La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc affiche une répartition des logements par taille globalement similaire.

Comparaison de la taille des logements de Viroflay et de la CAVGP en 2006

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Viroflay	7,8%	17,5%	28,3%	19,0%	27,3%
CAVGP	9,7%	17,1%	25,2%	22,4%	25,6%

Sources : Insee, RP 2006 exploitations principales

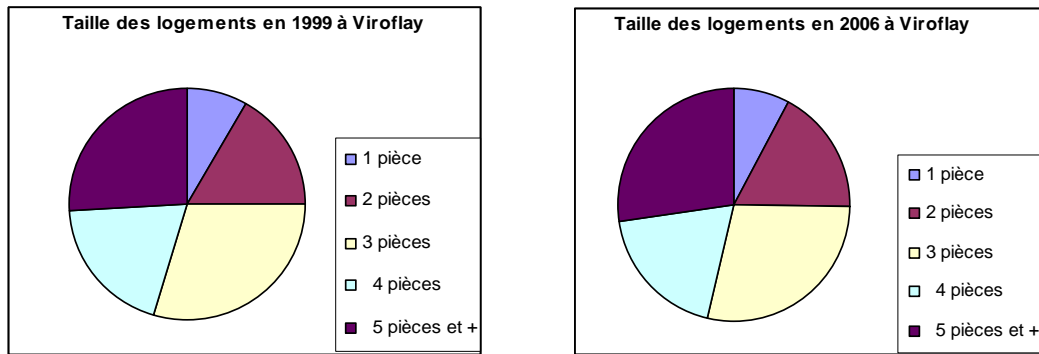
Viroflay présente une assez faible proportion de petits logements ; cette particularité du parc s'est accentuée entre 1990 et 2006 puisque la part des deux pièces et moins a stagné (de 25,7% à 25,3%) tandis que celle des 5 pièces et plus a connu une hausse passant de 22,4% à 27,3%.

Evolution des logements par taille à Viroflay de 1990 à 2006

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1990	506	8,4%	1044	17,3%	1906	31,6%	1226	20,3%	1352	22,4%
1999	524	8,3%	1056	16,7%	1874	29,7%	1233	19,5%	1626	25,8%
2006	558	7,8%	1252	17,5%	2023	28,3%	1361	19,0%	1954	27,3%

Sources : Insee RP 1990 et 1999, RP 2006 exploitations principales

On note une hausse importante des logements de 5 pièces et plus, leur part ayant augmenté de 5% entre 1990 et 2006, passant de 1352 à 1954 logements. En 2006, les logements de 4 pièces et plus représentent quasiment la moitié du parc des résidences principales de Viroflay (46,3%).



Sources : Insee RP 1999, RP 2006 exploitations principales

2.4. LE STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

En 2006, les propriétaires de leur logement sont largement majoritaires à Viroflay, avec environ 67% de propriétaires et seulement 31% de locataires (source INSEE). Le pourcentage restant correspond à d'autres statuts d'occupation, les personnes logées gratuitement principalement.

Tandis que le nombre de propriétaires a augmenté à Viroflay entre 1990, 1999 et 2006, le nombre de locataires a baissé lors de la dernière période après avoir connu une hausse entre 1990 et 1999.

Statut d'occupation des logements à Viroflay entre 1990 et 2006

	Propriétaire		Locataire		Autre	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1990	3597	59,6%	2059	34,1%	378	6,3%
1999	3770	59,7%	2279	36,1%	264	4,2%
2006	4461	66,8%	2092	31,3%	224	3,4%

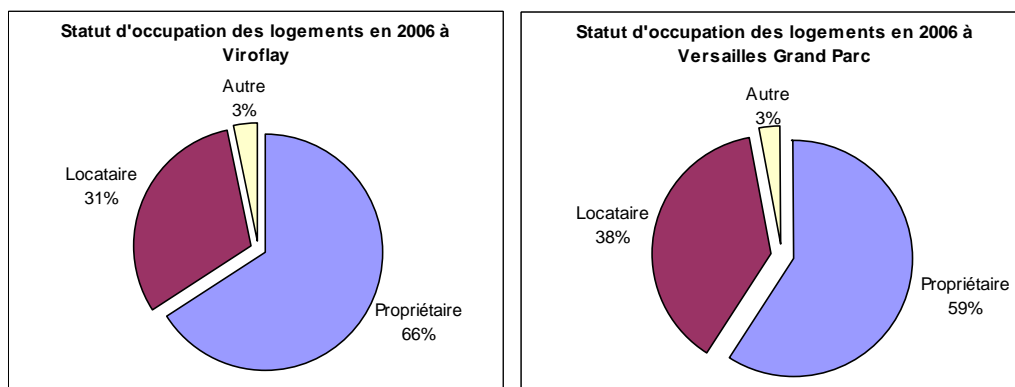
Sources : Insee RP 1990 à 1999, RP 2006 exploitations principales

La répartition entre locataires et propriétaires au sein de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc est proche de celle de Viroflay. Les propriétaires sont toujours majoritaires (58,9%) mais la part des locataires est supérieure à celle de Viroflay avec un taux de 38,2%.

Statut d'occupation des logements à Viroflay et Versailles Grand Parc en 2006

	Propriétaire	Locataire	Autre
Viroflay	66,8%	31,3%	3,4%
VGP	58,9%	38,2%	2,9%

Sources : Insee RP 2006 exploitations principales



3. LE PARC SOCIAL

Le 1er janvier 2008, la commune de Viroflay comptait 553 logements locatifs sociaux.

Bien qu'elle ne représentait encore que 8,7% du parc de logements, la part de logements sociaux est en progression constante ces dernières années, les logements sociaux représentaient 7% seulement du parc en 1999.

Ce parc est, de façon globale, assez récent puisqu'il est constitué pour plus des 2/3 de logements construits après le début des années 1980.

Deux ensembles datent d'avant la seconde guerre mondiale, la Résidence Boissier édifée en 1920 et celle des Petits Bois qui date de 1933.

Le PLH prescrit pour la commune de Viroflay 252 logements sociaux sur la période 2006/2011, dont 168 en construction neuve et 84 en « acquisition-amélioration. Entre 2006 et 2008, 40 logements sociaux ont été réalisés sur les 168 constructions neuves prévues.

Le parc social au 1^{er} janvier 2008

BAILLEUR		LOCALISATION		Nb de logements ou équiv. - logts
Propriétaire	Gestionnaire	Programme	Adresse	
Association FREHA	Association FREHA		12 rue de Rieussec	5
SNL Yvelines	SNL Yvelines	Rieussec / Welschinger	27-29 rue de Rieussec	1
OPIEVOY	OPIEVOY	Ilot CORBY	153 ave du Général Leclerc	20
OPIEVOY	OPIEVOY	Les Petits Bois	Rue Joseph Chaleil	55
OPIEVOY	OPIEVOY	Les Petits Bois	26/32 rue Emile Cousin	4
OPIEVOY	OPIEVOY	Les Petits Bois	50-52 rue Joseph Bertrand	2
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Gaston Boissier	61 rue Gaston Boissier	15
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Général Leclerc	2-4 rue de l'Abbé Dalloz	64
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Général Leclerc	230/232 ave du Général Leclerc	28
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Jean Rey	22-26 rue Jean Rey	24
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Joseph Bertrand	13 rue Joseph Bertrand	33
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Rieussec	68 rue de Rieussec	32
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Robert Hardouin	1 rue Robert Hardouin	21
SA HLM Immobilière 3F	SA HLM Immobilière 3F	Sables	20 rue des Sables	46
SCIC Habitat Ile-de-France	SCIC Habitat Ile-de-France	D'Orves / Val Marivel	13 rue d'Estienne d'Orves	33
SCIC Habitat Ile-de-France	SCIC Habitat Ile-de-France	Verdun / Gaston Boissier	5/9 Ave Gaston Boissier	62
SA HLM Sofrilogis	SA HLM Sofrilogis	Résidence de l'Ecu de France	43-45 avenue du Général Leclerc	28
Assoc. Prologues	Solidarités nouvelles logt 78	Libération	1 Bd de la Libération	1
Assoc. Prologues	Solidarités nouvelles logt 78	Fleurs	2 rue des Fleurs	2
Assoc. Prologues	Solidarités nouvelles logt 78	René	26 avenue René	5
Assoc. Prologues	Solidarités nouvelles logt 78	Gaston Boissier	74 ave Gaston Boissier	1
SA HLM La Sablière	SA HLM La Sablière	Gaston Boissier et Gaston Boissier 2	20 rue de Jouy / 3 rue G. Boissier	47
SA HLM Logement Français	SA HLM Logement Français	Résidence Boissier	13 ave Gaston Boissier	24
TOTAL				553

Source : services communaux

3.1. UN PARC SOCIAL REPARTI DANS LA VILLE

Le parc social de Viroflay est bien réparti dans la ville. Il est composé d'une vingtaine d'ensembles, non comptés des logements « isolés » de taille diversifiée.

A l'échelle des quartiers, les plus importants sont :

- l'ensemble Verdun de la SCIC qui comprend 62 logements sur l'avenue Gaston Boissier en limite est de la commune ;
- l'ensemble avenue Général Leclerc de la société 3F qui comprend 64 logements dans la rue de l'Abbé Dalloz ;
- l'ensemble des Petits Bois de l'OPIEVOY qui comprend 55 logements sur la rue Joseph Chaleil.

3.2. LA DEMANDE EN LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Selon les données de la commune, et sur son contingentement de logements sociaux, il y a en début d'année 2009, 140 demandes de logements :

- 60 dataient de l'année 2008 ;
- 56 dataient de 2007 ou de 2006 ;
- 24 dataient de 2005 ou étaient plus anciennes.

Sur ces 140 demandes, 60 étaient nouvelles et 80 étaient donc en renouvellement.

3.2.1. les logements demandés

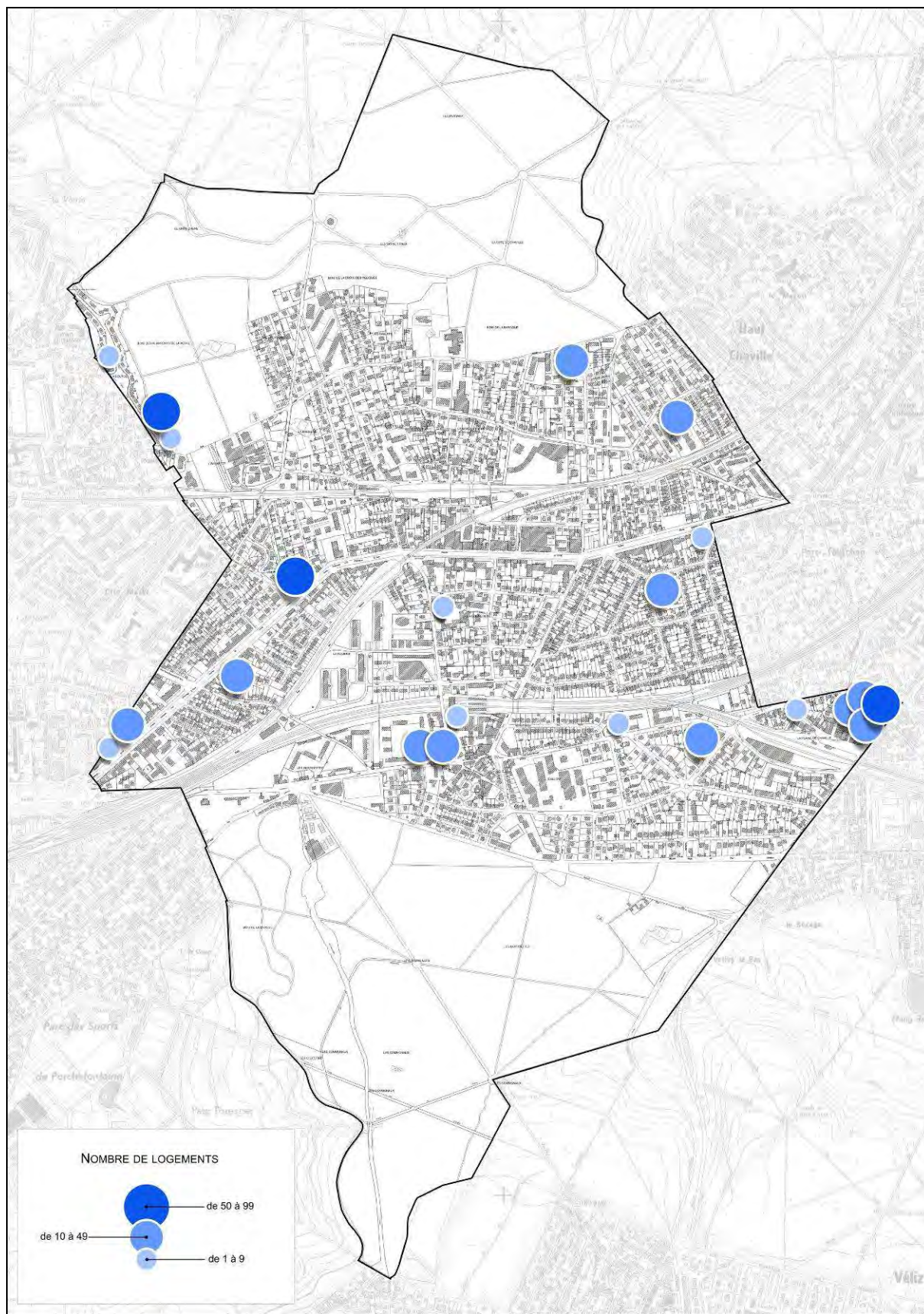
Les logements demandés sont diversifiés par leur taille avec cependant une proportion assez forte de petits logements :

- 48 en T1 ou T2, soit 35% environ de la demande ;
- 89 en T3 ou T4, soit 63% environ de la demande ;
- seulement 2 pour un 5 pièces.

3.2.2. La profession des demandeurs

Sur les 140 demandeurs, on compte 80 employés, 17 fonctionnaires, et seulement 5 ouvriers. En outre, 13 personnes ou familles retraitées ont fait une demande de logement social.

Localisation du parc social



4. LA PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

4.1. LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND PARC

La Communauté de Communes de Versailles Grand Parc a approuvé son Programme Local de l'Habitat « Intercommunal » le 21 février 2006.

4.1.1. Qu'est ce que le PLH ?

A compter de la publication de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), un PLH est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

Le programme local de l'habitat (PLH) est établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres pour une durée au moins égale à six ans.

Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte, entre autre, de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur (SDRIF).

En application des dispositions de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat.

4.1.2. Les orientations du PLH de Versailles- Grand Parc

Sur les bases d'un diagnostic général établi à l'échelle du territoire de la communauté de communes, plusieurs scénarios d'évolution du territoire ont été explorés et ont permis d'établir une vision prospective du développement de la population et des besoins en logements à l'horizon 2011, échéance du PLH d'une durée de 6 ans.

Le scénario retenu par les élus de la Communauté de Communes simule un solde migratoire légèrement positif à l'échelle du territoire, concernant toutes les tranches d'âges et notamment les jeunes familles.

Selon les hypothèses de ce scénario :

- La population de la Communauté de Communes du Grand Parc devrait augmenter de 10 000 habitants entre 1999 et 2011 avec un très faible solde migratoire (+0,04%/an) et un solde naturel de 0,5%/an qui prolongerait les tendances d'évolution connues entre 1990 et 1999 ;
- Les besoins en logement correspondant à ce scénario sont évalués à environ 700 logements supplémentaires chaque année. Ces logements nouveaux se répartissent pour moitié entre les besoins annuels liés au point mort⁵ et ceux qui sont nécessaires pour accueillir une population croissante.

⁵ Point mort : logements nécessaires à construire pour maintenir le même niveau de population compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages (décohabitation, vieillissement de la population, ...).

4.1.3. Le programme d'actions du PLH

Le PLH a fixé un large programme d'actions à mettre en œuvre. Parmi celles-ci peuvent être soulignées :

○ **La programmation à l'échelle de Versailles Grand Parc**

Le but premier est de définir une programmation permettant de diversifier et accroître l'offre de logements :

Les objectifs de construction neuve sont fixés à 680 logements par an dont 200 logements locatifs sociaux (30% environ) et 480 logements en accession (70% environ).

Les logements sociaux devraient se répartir entre les différentes catégories de financement :

Les logements sociaux à produire à Viroflay selon leur catégorie (construction neuve et acquisition/amélioration)

Locatifs sociaux et intermédiaires	Total	Construction neuve	Acquisition/amélioration
PLS	80	60	20
PLUS	170	115	55
PLAI	40	25	15
Sous total	290		
dont		200	
Dont acquisition/amélioration			90

Les catégories de logements sociaux et les critères d'éligibilité au logement social en 2009⁶

PLS	<p>Les logements PLS (Prêt Locatif Social) sont des logements destinés en particulier aux classes moyennes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plafond de ressource (2009) : 2 630 €/mois environ pour une personne seule 5 670 €/mois pour un couple avec 2 enfants - Loyer de base au 1/07/2007 : 8,72 €/m² hors charges
PLUS	<p>Les logements PLU (Prêt locatif à usage social) ont remplacé les anciens PLA. Ils constituent la catégorie « intermédiaire » du logement social.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plafond de ressource (2009) : 2 025 €/mois environ pour une personne seule 4 360 €/mois pour un couple avec 2 enfants Loyer de base au 1/07/2007 : 5,81 €/m² hors charges
PLAI	<p>Les logements de catégorie PLA-I (Prêt locatif Aidé d'Intégration) sont destinés des ménages aux ressources plus modestes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plafond de ressource (2009) : 1 115 €/mois environ pour une personne seule 2 400 €/mois pour un couple avec 2 enfants Loyer de base au 1/07/2007 : 5,16 €/m² hors charges

⁶ Les chiffres indiqués correspondent à l'Ile de France hors Paris et ses communes limitrophes

○ **Les objectifs pour Viroflay**

Des objectifs de production de logements à réaliser annuellement sur la durée du PLH ont été précisés par ce dernier.

Il en ressort pour la commune de Viroflay et pour chaque année les objectifs suivants :

- 70 logements neufs dont 42 en accession ou locatif privé et 28 logements sociaux et intermédiaires neufs ;
- 14 logements sociaux et intermédiaires en acquisition-amélioration (A.A) ;
- Un total de 42 logements locatifs sociaux et intermédiaires (28 en neuf + 14 en A.A).

Plus précisément, la répartition entre les différentes catégories de logements serait de :

- 11 logements PLS dont 8 en neuf et 3 en A.A ;
- 27 logements PLUS dont 17 en locatif et 10 en A.A ;
- 4 logements PLAI dont 3 en neuf et 1 en A.A.

4.2. LE CDOR

Un contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR) a été établi en début d'année 2007 entre la commune de Viroflay et le Département des Yvelines.

Ce contrat établi pour la période 2006-2012, est postérieur au PLH et intègre donc les objectifs de ce dernier. Il vise à augmenter le niveau de construction en favorisant une réponse équilibrée aux besoins avec une exigence de qualité urbaine et architecturale.

Au titre de ce contrat :

- Sur la période 2007-2012, la commune s'est engagée à réaliser 500 logements dont au total 168 logements en locatif social et un minimum de 370 logements de type collectif, soit 74% de l'ensemble.
- Cet engagement contractuel permet à la commune de bénéficier d'une aide d'investissement forfaitaire prévisionnelle du département de 3 300 000 euros.

4.3. LA COHERENCE ENTRE LES ORIENTATIONS DU PLH ET DU CDOR

LE PLH et le CDOR poursuivent donc des objectifs communs visant à améliorer l'offre de logements au niveau intercommunal et communal, en incluant le besoin croissant en logement social.

En ce qui concerne Viroflay, le PLH fixe donc pour objectif de réaliser 70 logements neufs par an à Viroflay, soit un total de 420 logements. Sur ces logements, 28 logements sociaux doivent être réalisés chaque année, soit 168 au total. On retrouve ce même objectif de 168 logements locatifs sociaux dans le cadre du CDOR.

Cependant, à l'échelle communale, le PLH prime sur le CDOR. En effet, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les objectifs du PLH, et doit y être compatible.

SYNTHESE**Le parc de logements, ses caractéristiques et son évolution**

- ↳ On comptait à Viroflay 7148 logements en 2006. Ce nombre de logements est en augmentation constante, avec +16,5% entre 1999 et 2006. Entre 1982 et aujourd'hui, 1100 logements de plus ont été construits sur la commune.
- ↳ Plus de 90% de résidences principales.
- ↳ La moitié du parc de logements date d'avant 1949. Bien que son parc immobilier soit en moyenne assez ancien, Viroflay compte 20% de logements qui ont moins de 30 ans.
- ↳ Les logements se répartissent entre 1/3 de logements individuels et 2/3 de logements collectifs. Cependant, ces dernières années, de 2000 à 2007, on a davantage construit de maisons individuelles que de collectifs sur la commune, beaucoup de celles-ci étant édifiées en renouvellement.
- ↳ Les logements se répartissent entre :
 - 25 % de logements ont 1 ou 2 pièces,
 - 50 % de logements ont 3 ou 4 pièces,
 - 25 % de logements de 5 pièces ou plus.
- ↳ Ces dernières années, on a construit beaucoup de grands logements et peu de petits.
- ↳ Les 4 pièces et plus représentent la moitié du parc de logements de la commune. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec la taille des ménages, ceux d'une ou de deux personnes représentant 60% de l'ensemble des ménages.
- ↳ On compte en 2006 un peu moins d'un tiers de locataires alors que ceux-ci représentent 40% des habitants de Versailles Grand Parc.

Le parc social

- ↳ La commune compte 553 logements locatifs sociaux, soit 8,7% des résidences principales de la commune le 1^{er} janvier 2007. Le nombre de logements sociaux est cependant en augmentation ces dernières années, ils ne représentaient que 7% en 1999.
- ↳ Les logements locatifs sociaux sont répartis en de nombreuses petites unités dans la ville.
- ↳ Avec 64 logements, la résidence des Petits Bois est le plus important ensemble de logements locatifs sociaux sur Viroflay.
- ↳ Une dizaine de bailleurs sociaux entretiennent et gèrent ce parc, l'immobilière 3F en représente près de la moitié à elle seule.

Les orientations du PLH

- ↳ adoptées dans le PLH, Viroflay devrait construire chaque année sur la période 2006-2011 :
 - 70 logements neufs dont 28 logements sociaux et intermédiaires ;
 - 14 logements sociaux et intermédiaires en acquisition-amélioration.
- ↳ Par ailleurs, la ville de Viroflay est engagée par un contrat avec le Conseil Général (CDOR) pour construire 500 logements sur la période 2007-2012 dont 44% en locatif social

ENJEUX

- Contribuer à répondre à la demande croissante de logements en Ile de France et en particulier à Viroflay en poursuivant l'effort de construction de logements sur la commune
- Renforcer la diversité du parc de logements en proposant d'avantage de logements sociaux et de logements accessibles aux primo-accédants afin de permettre les parcours résidentiels
- Renforcer la mixité sociale de l'habitat et mettre en œuvre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat

CHAPITRE 4 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

5. LA POPULATION ACTIVE

5.1. LA PART DE LA POPULATION EN ACTIVITE

En 2006, la population active viroflaysienne représentait 8006 personnes dont 7506 personnes ayant un emploi. La population totale de Viroflay était alors constituée de près de la moitié d'actifs.

		1982	1990	1999	2006
Population active		6 569	6 877	7 255	8006
Population totale		14 074	14 689	15 205	16 064
Taux d'activité	Hommes	54,3%	52,2%	52,2%	53,10%
	Femmes	39,5%	41,9%	43,6%	46,8%
	Total	46,7%	46,8%	47,7%	49,8%

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

Le taux d'activité⁷ a augmenté régulièrement entre 1982 et 2006, exprimant ainsi une augmentation plus rapide de la part de la population active que celle de la population totale sur la commune.

Cette progression de la part des actifs viroflaysiens cache cependant des évolutions différentes selon l'âge et le sexe de la population concernée :

Le taux d'activité de la population active âgée de 20 à 54 ans

	1999	2006
Hommes	90,9%	94,1%
Femmes	81,4%	87,2%
Total	86,1%	90,6%

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

Le taux d'activité des viroflaysiens en âge de travailler (de 20 à 54 ans), est très élevé et a nettement augmenté entre 1999 (78,5%) et 2006 (85%).

Quel que soit leur âge, la part des femmes actives a augmenté de façon importante entre 1982 (39,5%) et 2006 (46,8 %) tandis que la part des hommes actifs, supérieure à environ 20%, s'est maintenue. Cette augmentation du taux d'activité chez les femmes est caractéristique de l'évolution des modes de vie et correspond à une tendance observée à l'échelle nationale.

La part de la population active ayant un emploi

	1982	1990	1999	2006
En Nb	6 257	6 572	6 841	7506
En %	95,3%	95,6%	94,3%	93,8%

Sources : INSEE, RP 2006 tableau NAV3- Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par sexe, lieu de travail et CSP

Par ailleurs, la part des actifs ayant un emploi par rapport au nombre total d'actifs viroflaysiens a légèrement diminué entre 1990 (95,6%) et 2006 (93,8 %).

⁷ Le taux d'activité correspond au rapport entre le nombre d'actifs et la population totale.

5.2. LE PROFIL DES ACTIFS

5.2.1. Les catégories socioprofessionnelles des actifs (CSP)

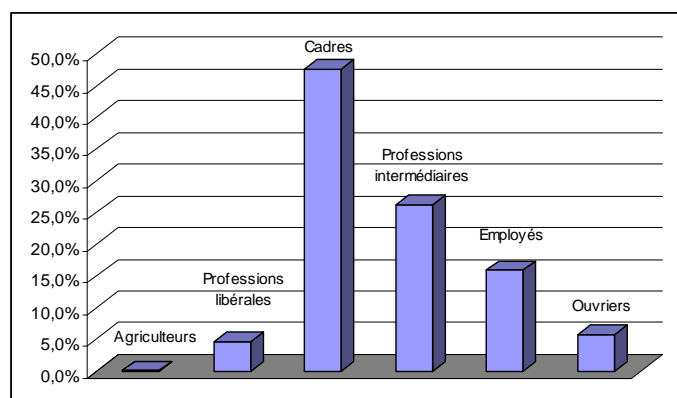
Les professions d'encadrement, notamment les cadres et les professions intellectuelles supérieures représentent une part importante de la population viroflaysienne : plus de 40% des actifs. De nombreux Viroflaysiens (55,4% des plus de 15 ans) possèdent une formation supérieure avec au minimum un bac+2, contre 35,7% pour le département des Yvelines, 50,1% pour Chaville, 31,9% pour Vélizy-Villacoublay. Cette proportion est comparable à celle de Versailles dont 51,7% de la population âgée de plus de 15 ans possédait une formation supérieure en 2006.

Catégorie socioprofessionnelle	1999		Evolution 90-99	2006		Evolution 99-06
	Nb	%		Nb	%	
Ensemble	6 841	100,0%	3,2%	7506	100,0%	9,7%
Agriculteurs exploitants	0	0,0%	0,0%	5	0,1%	
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	296	4,3%	-18,1%	342	4,6%	15,5%
Cadres et professions intellectuelles sup.	2 948	43,1%	26,2%	3573	47,6%	21,2%
Professions intermédiaires	1 684	24,6%	0,7%	1969	26,2%	16,9%
Employés	1 336	19,5%	-3,2%	1191	15,9%	-10,9%
Ouvriers	512	7,5%	-36,9%	425	5,7%	-17,0%

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

La catégorie socioprofessionnelle qui a le plus diminué entre 1990 et 2006, est celle des ouvriers (-54%). Après une diminution considérable des artisans, commerçants, chefs d'entreprises de 1990 à 1999 (-18%), ceux-ci ont vu leur part augmenter de 15,5% de 1999 à 2006. Quant à la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, elle a fortement augmenté depuis 1990 (+64%).

La répartition des CSP en 2006



Sources : INSEE, RP 2006

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentées à Viroflay (47,6% de la population active) par rapport à l'ensemble du département des Yvelines (28,7%), tandis que les ouvriers sont deux fois moins nombreux (5,7% à Viroflay et 13,4% dans le département).

5.2.2. Les revenus des ménages

Le revenu net imposable par foyer fiscal en 2006 à Viroflay était en moyenne de 40 398 euros alors que la moyenne départementale s'élevait à 33 024 euros. Sur les 6 203 ménages fiscaux viroflaysiens, en 2006, 84,3% d'entre eux étaient imposés. Les revenus déclarés étaient en 2006, constitués à 70,3% de revenus salariaux et à 19,4% de pensions de retraites ou de rentes.

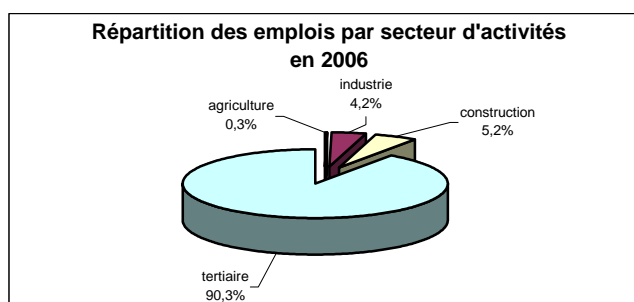
6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.1. LES EMPLOIS A VIROFLAY

6.1.1. Données générales sur l'emploi

Viroflay disposait en 2006 de 4235 emplois sur son territoire. Avec plus de 3 825 emplois, le secteur tertiaire est largement majoritaire à Viroflay. Il représente à lui seul 90,3% des emplois Viroflaysiens, taux supérieur à celui du département des Yvelines (76%) des Hauts-de-Seine (79,7%), et de la communauté de communes Versailles Grand Parc où il est de 82,9% en 2006.

Répartition des emplois par secteur d'activités



Sources : INSEE, RP 2006

En 2006, le taux de chômage à Viroflay était relativement faible : 6,3% sur la commune contre 8,5% dans le département des Yvelines.

6.1.2. Le taux d'emploi

Le taux d'emploi, c'est-à-dire le nombre d'emplois proposés dans la commune, rapporté au nombre d'actifs ayant un emploi, était de 0,5 en 2006, ce qui correspond à un peu plus d'un emploi pour deux actifs. Le taux d'emploi à Viroflay était ainsi relativement bas, toutefois supérieur à celui de communes comparables et voisines telles que Chaville et Ville d'Avray.

Comparaison du taux d'emploi en 2006

	En 1999	En 2006
Viroflay	0,6	0,5
Chaville	0,4	0,4
Ville d'Avray	0,4	0,4
Vélizy-Villacoublay	0,3	0,2
Versailles	0,8	0,8
CCVGP	1,0	1,0
Yvelines	1,2	1,2
Hauts-de-Seine	0,8	0,8
Ile-de-France	1,0	1,0

Sources : INSEE, RP 2006 (dossier thématique)

A l'inverse des tendances constatées durant la période 1990-1999, le taux d'emploi à Viroflay a légèrement augmenté depuis 1999 tandis qu'il est resté stable dans les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine. Dans les communes limitrophes à Viroflay, ce taux a également stagné, excepté à Vélizy-Villacoublay où il a diminué.

6.1.3. Les déplacements domicile-travail

Le nombre d'emplois à Viroflay a augmenté de 2,5% entre 1999 et 2006. Le nombre d'actifs ayant un emploi est également en augmentation avec 665 personnes supplémentaires en 2006. De plus, le nombre d'actifs résidant et travaillant à Viroflay a aussi augmenté passant de 869 à 998 de 1999 à 2006. Cette hausse rattrape légèrement la baisse connue entre 1990 et 1999.

		1982	1990	1999	2006
Nb d'actifs ayant un emploi		6 257	6 572	6 841	7 506
Actifs résidant et travaillant à Viroflay	En Nb	1 174	1 179	869	998
	En %	18,8%	17,9%	12,7%	13,3%

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

Les migrations quotidiennes de personnes qui se rendent à leur travail sont très nombreuses à Viroflay. En 2006, chaque jour, près de 6 500 Viroflaysiens quittaient la commune pour aller travailler. Par ailleurs, 60% d'entre eux quittaient le département à l'occasion de ces déplacements quotidiens, ce qui s'explique par la position limitrophe de Viroflay avec le département des Hauts-de-Seine ainsi que la proximité avec Paris.

Lieu de travail...	1999		Evolution de 1990 à 1999	2006		Evolution de 1999 à 2006
	Nb	%		Nb	%	
Dans la même commune	869	12,7%	-26,3%	1 180	15,7%	35,8%
Dans le même département	1 869	27,3%	8,4%	1 906	25,4%	2,0%
Dans un autre département	4 103	60,0%	11,8%	4 357	58,0%	6,2%
Nb d'actifs ayant un emploi	6 841	100,0%	4,1%	7506	100,0%	9,7%

Sources : INSEE, RP 1999 et 2006 (tableau NAV3)

La part des personnes habitant dans la commune et travaillant à l'extérieur a fortement augmenté entre 1982 (81,2%) et 1999 (87,3%). Depuis 1999, elle diminue légèrement pour représenter 86,7% des actifs ayant un emploi.

Les déplacements domicile-travail sont d'autant plus importants que, dans le même temps où 6 500 Viroflaysiens partent chaque jour de Viroflay pour se rendre à leur travail, plus de 3 200 personnes viennent travailler dans la commune.

Viroflay est comprise dans la zone d'emploi de Versailles qui, avec 253 510 emplois salariés en 2003, occupait le 5^{ème} rang régional par le nombre de salariés.

Cependant, la situation géographique stratégique de Viroflay la positionne au cœur de plusieurs zones d'emploi importantes à l'échelle régionale. Outre la zone d'emploi de Versailles à laquelle elle appartient, Viroflay est située à la limite des deux zones d'emploi de Boulogne Billancourt (295 775 emplois) et Nanterre (673 936 emplois).

Les nombreux emplois offerts à proximité de Viroflay, l'excellente desserte en transports collectifs dont bénéficie la commune ainsi que la mobilité des professions intermédiaires et des cadres, fortement représentés à Viroflay, sont autant de facteurs qui favorisent les déplacements domicile-travail et expliquent leur augmentation régulière.

6.2. LES SECTEURS D'ACTIVITES

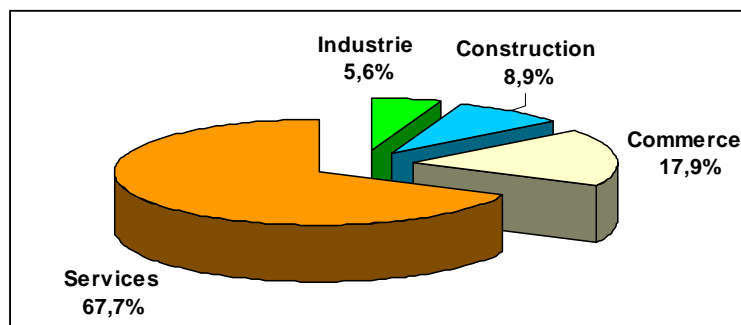
6.2.1. Données générales

En 2007, la commune comptait 610 entreprises. Le nombre d'entreprises recensées à Viroflay a diminué de 2,9% (environ 18 entreprises) entre 2000 et 2007. 63 entreprises ayant été créées sur cette période, ceci signifie qu'environ 80 entreprises ont fermé.

○ Les secteurs d'activités des entreprises

Plus des deux tiers des entreprises viroflaysiennes sont tournées vers le secteur des services notamment les services aux entreprises (27% des établissements de la commune). Le tissu commercial et artisanal représente également une part importante des activités économiques viroflaysiennes (17,9%).

Les secteurs d'activités des entreprises en 2007



Sources : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements SIRENE

En termes d'évolution, le nombre d'entreprises appartenant aux secteurs de l'industrie, de la construction et du commerce a diminué entre 2000 et 2007 au profit des entreprises du secteur des services. La désindustrialisation est un phénomène observé à l'échelle régionale, il reste cependant très important à Viroflay avec une diminution de 24,4% du nombre d'entreprises industrielles contre 8,3% pour la CCVGP, 6,6% pour le département des Yvelines et 7,9% à l'échelle de la région.

○ La taille des entreprises

Le tissu économique de Viroflay se compose d'une majorité de petits établissements :

- 448 établissements sont unipersonnels (56%) ;
- 297 établissements comptent 1 à 9 salariés (37%) ;
- 41 établissements comptent 10 à 49 salariés (5%) ;
- 14 établissements comptent 50 salariés ou plus (2%).

6.2.2. L'activité commerciale

○ Les types d'établissements commerciaux

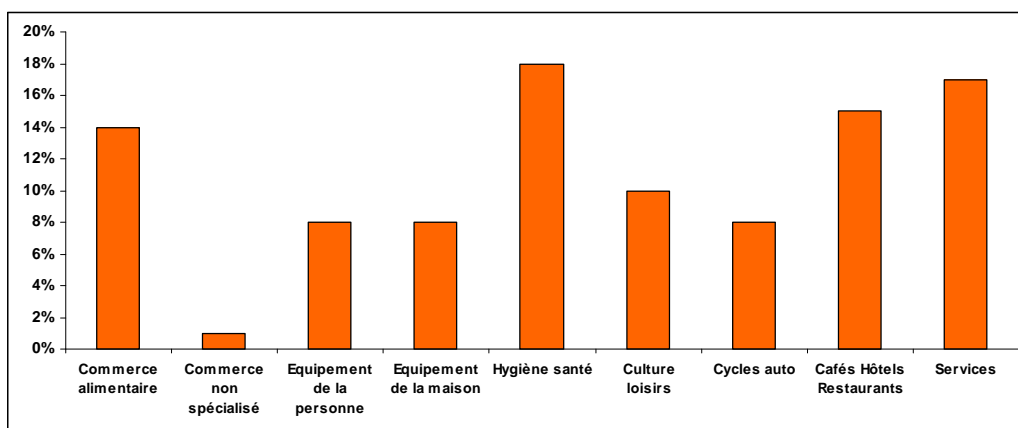
L'offre commerciale dont dispose Viroflay est riche et variée. Au 1^{er} septembre 2004, la commune accueillait 205 locaux commerciaux, dont 191 commerces et services en activité. La densité en nombre de locaux commerciaux, avec 1 établissement pour 74 habitants est très proche de la moyenne observée dans l'ensemble de la CCVGP.

La composition de l'offre commerciale est très marquée par la notion de proximité avec une très forte emprise des services. L'ensemble des secteurs d'activités commerciales est représenté dans le tissu commercial viroflaysien avec une proportion légèrement plus importante, qu'elle n'est généralement observée, pour les secteurs hygiène santé beauté, services et cafés hôtel restaurants.

Concernant les commerces alimentaires, une présence significative de commerces traditionnels auxquels viennent s'ajouter deux supermarchés (dans les principaux pôles commerciaux) peut être relevée. L'offre commerciale viroflaysienne est complétée par deux marchés organisés :

- dans le marché couvert (avenue du général Leclerc) les mardi, jeudi et samedi matin ;
- place de Verdun les mercredi, vendredi et dimanche matin.

Répartition des commerces de Viroflay par secteur d'activités



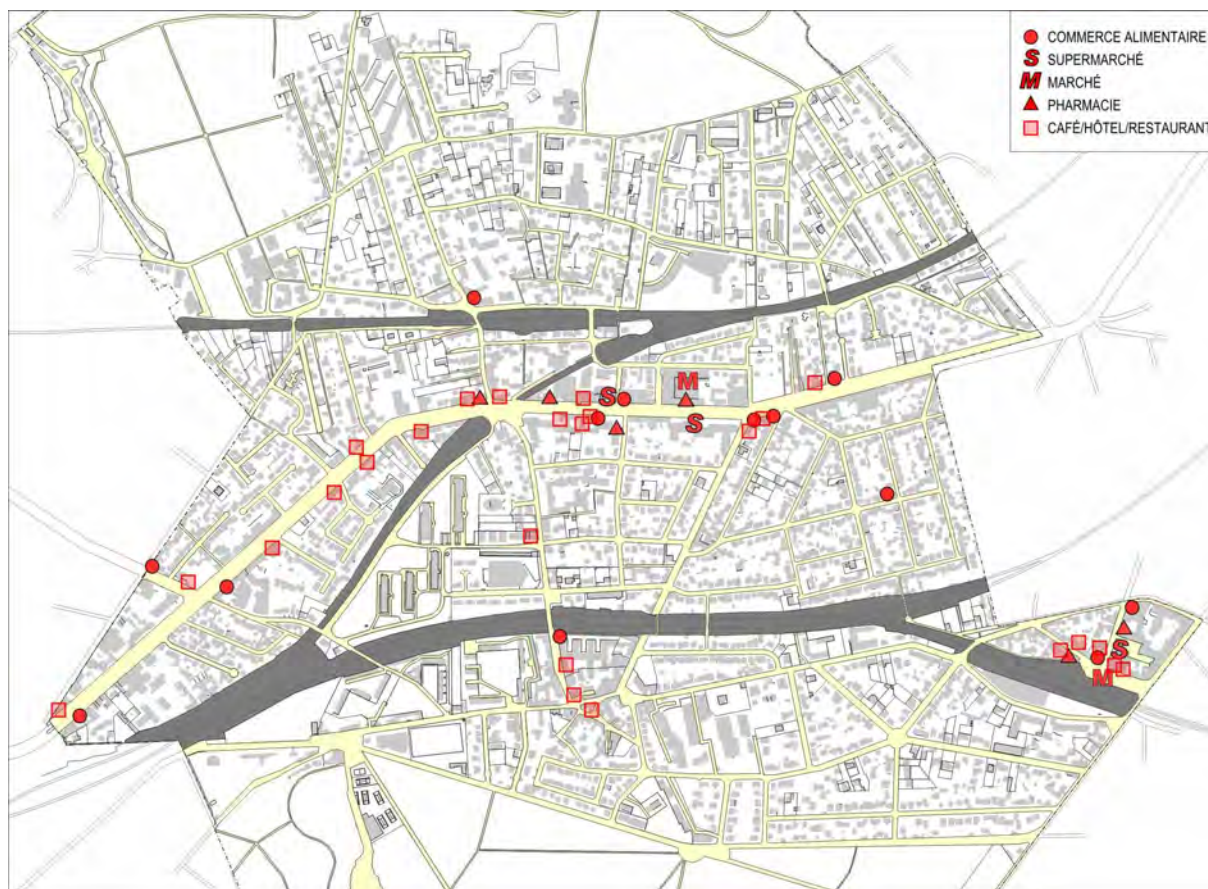
Source : Schéma d'organisation commerciale de la CCVGP

○ La localisation des commerces

L'offre commerciale est structurée autour d'un maillage de commerces de proximité assez dense. Elle s'organise principalement autour des infrastructures de déplacement et des équipements publics :

- Les commerces de l'avenue du Général Leclerc en lien avec le marché, le pôle culturel, la poste et la RD 10, rue très passante ;
- Les commerces de la place de Verdun en lien avec la gare routière - SNCF de Chaville-Vélizy ;
- Les commerces du village, en lien avec la gare Viroflay Rive Gauche, l'Hôtel de ville, le conservatoire.

Les commerces



Commerces place de Verdun



Commerces le long de l'avenue du Général Leclerc



o La vie des commerces

Une certaine dispersion de l'offre commerciale est constatée. Celle-ci limite l'attractivité des secteurs commerciaux et entraîne une fragilité de l'appareil commercial. Cette absence de centralité forte peut expliquer l'écart entre l'offre commerciale dont bénéficie Viroflay et le taux de fréquentation relativement moyen (70%) des commerces situés sur le territoire communal par les ménages Viroflaysiens. Seules 31% des dépenses des habitants restent sur la commune. Ces taux s'expliquent en partie par la proximité de pôles extérieurs comme Vélizy 2 dont le pourcentage de fréquentation régulière des Viroflaysiens est de 87%.

Mais Viroflay attire aussi une clientèle extérieure des communes voisines de Chaville, Vélizy, Ville d'Avray et le quartier de Porchefontaine à Versailles.

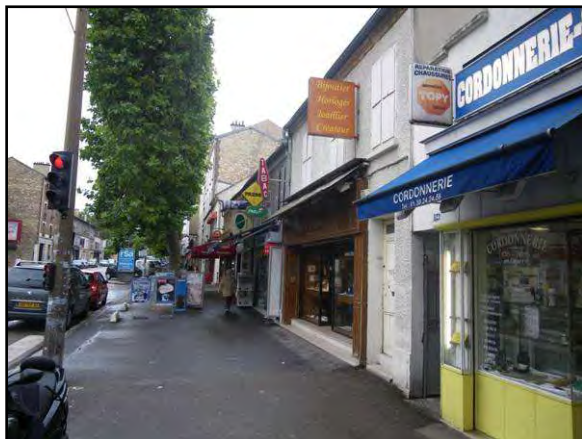
o L'évolution des commerces

Dans les secteurs commerciaux de Viroflay les commerces de bouche et les petits commerces sont progressivement remplacés par des sociétés de services, notamment des banques et des agences immobilières. Entre 1998 et 2008, 15 petits commerces ont disparu tandis que 16 sociétés de services se sont installées. Face à ce constat, la commune de Viroflay a instauré en décembre 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, afin de maintenir sur la commune une offre commerciale diversifiée qui participe à l'animation des quartiers de Viroflay.

Une étude lancée par Versailles Grand Parc en 2005 sur l'offre commerciale de Viroflay ⁽⁸⁾ a permis d'identifier les faiblesses du commerce. Ses principales conclusions sont que :

- **Le linéaire commercial de l'avenue du Général Leclerc souffre aujourd'hui d'un manque de dynamisme.** On observe ainsi une augmentation du nombre de locaux vacants sur l'avenue. La présence de ces vitrines inoccupées entre deux magasins actifs engendre un linéaire commercial déstructuré ce qui nuit à l'image et à l'attractivité de ce pôle commercial. Ce déficit d'image s'additionne d'un déficit fonctionnel du fait d'un manque de place de stationnement sur l'avenue ;
- **Une faible viabilité des commerces.** On observe une forte rotation des commerces. Par ailleurs, près de 1/4 des commerçants interrogés déclarent envisager de déplacer leur activité sur une autre commune ;
- **Un entretien des points de vente plutôt moyen.** Pour 40% des commerçants interrogés, l'entretien des commerces apparaît comme négligé. Par ailleurs, près de 7% des points de ventes ont besoin de rénovation ;
- **L'insatisfaction des habitants de Viroflay** porte sur les prix, un manque d'animation et des problèmes de circulation et de stationnement. Par ailleurs, les habitants interrogés déclarent être dans l'attente de nouveaux commerces tel qu'une boucherie, une poissonnerie ou du prêt-à-porter.

Linéaire commercial de l'avenue du Général Leclerc



⁸ Schéma d'organisation commerciale du grand parc. Zoom sur la commune de Viroflay SM Conseil – PIVADIS Janvier 2005

○ **Les marchés de Viroflay**

L'offre commerciale viroflaysienne est complétée par deux marchés organisés :

- **dans le marché couvert** (avenue du général Leclerc) les mardi, jeudi et samedi matin ;
- **place de Verdun** les mercredi, vendredi et dimanche matin.

Les commerçants réguliers des marchés sont majoritairement alimentaires. On observe quelques passagers (commerçants non abonnés) qui vendent des produits manufacturés, surtout sur les pourtours des marchés.

Une étude lancée sur les marchés de Viroflay par Versailles Grand Parc en 2008 ⁽⁹⁾ montrent que de façon générale la fréquentation des marchés est faible par rapport au nombre d'habitants, en moyenne 21% le week-end et 6% en semaine.

Le taux d'achat est lui très important. La plupart des clients (les chalands) sont des clients fidèles de plus de 50 ans. En semaine le pourcentage d'inactifs est plus importants et s'équilibre avec les actifs le week-end.

Le marché de l'avenue du Général Leclerc

Le marché couvert est bien situé, l'accès à pied y est facile et près de 80% des visiteurs préfère la marche à la voiture. Il est facilement repérable car il se situe dans un immeuble réservé au commerce.

Fréquentation commerciale

	Samedi	Jeudi
Marché Leclerc	2879 chalands	877 chalands

Source : Expertise des marchés de Viroflay A et P Durand

Le taux de fréquentation est assez faible pour le marché couvert compte tenu de la population Viroflaysienne. En effet le samedi il ne séduit que 19% des habitants et 5,7% des habitants le jeudi. Mais le taux d'achat est lui très important avec près de 86% le jeudi et le samedi. La plupart des clients sont donc des clients fidèles. Pour ce marché ils sont ainsi 70% le jeudi. Ce sont principalement des acheteurs de plus de 50 ans. Le samedi ils représentent 70,6% des visiteurs.

Le Samedi la Halle du marché Leclerc accueille 39 vendeurs alimentaires plus quelques manufacturés sur 800 m de linéaire. Ils sont répartis comme ceci :

Répartition des commerçants

	Nombre de commerçants
	Leclerc
Primeurs	9
Métiers de bouche	26
Fleurs	3
Producteur sauf pépiniériste	1
Manufacturé y compris les vêtements d'occasions	0
	0
Total	39

Source : Expertise des marchés de Viroflay A et P Durand

⁹ Expertise et stratégie pour l'organisation et la dynamisation de la halle, de son marché de plein air avenue Général Leclerc et du marché de plein air place de Verdun Aline Durand et Pierre Durand-Jouteux Octobre 2003

On observe une forte représentation des métiers de bouche mais l'offre qu'il propose n'est pas assez diversifiée. Ainsi les pâtisseries et les bouchers charcutiers sont sous représentés comme les producteurs.

En fonction des jours de la semaine le taux d'occupation varie fortement. Le mardi le nombre de commerçants est restreint seul 32,4% des étales sont occupées contrairement au samedi ou 85,7% sont occupées. Cela engendre une sensation de vide qui en semaine repousse le consommateur.

Le marché de la place de Verdun

Le marché de Verdun bénéficie lui aussi d'une bonne situation à coté de la gare SNCF et de la gare routière, ce qui le rend facilement accessible lorsque l'on est à pied. Il est également à proximité de la rue de Jouy qui est très commerçante.

Fréquentation commerciale

	Dimanche	Mercredi
Marché Verdun	3547 chalands	900 chalands

Source : Expertise des marchés de Viroflay A et P Durand

La fréquentation commerciale du marché de la place de Verdun est plus forte que celle du marché de l'avenue du Général Leclerc. Le dimanche le marché de Verdun accueille 18 vendeurs alimentaires et quelques manufacturés sur 420m de linéaire. Il attire également 20% de promeneurs qui sont autant de clients potentiels.

Répartition des commerçants

	Nombre de commerçants
	Verdun
Primeurs	7
Métiers de bouche	9
Fleurs	2
Producteur sauf pépiniériste	0
Manufacturé y compris les vêtements d'occasions	0
Total	18

Source : Expertise des marchés de Viroflay A et P Durand

La diversité des commerçants du marché de Verdun est satisfaisante, même si les métiers de bouche sont là encore fortement représentés. Le taux d'occupation du marché de Verdun est toutefois faible : 32,5% le mercredi, 38% le vendredi et 73,5 % le dimanche. Cependant, il semble que cela affecte peu les clients.

○ **Les polarités de commerces et de services et leur potentiel d'évolution**

Dans un environnement concurrentiel dense comprenant des zones commerciales à très fort rayonnement (Vélizy 2, Parly 2, ...), la ville de Viroflay à cependant pu garder des activités commerciales et de services qui, par leur regroupement, constituent des polarités dans la ville.

Bien qu'ils ne comprennent qu'une faible densité de grandes ou moyennes surfaces alimentaires, certains de ces pôles représentent une offre commerciale intéressante pour les habitants et usagers de leur zone de chalandise et pourraient même probablement être davantage développés.

3 pôles regroupent une offre commerciale assez diversifiée et répondent déjà aux besoins d'une clientèle de proximité :

- Le pôle Leclerc/Marché
- Le pôle Cœur Village
- Le pôle Verdun/Libération

Deux autres pôles qui s'échelonnent le long de la RD 10 présentent une offre de commerces et de services qui profite de la clientèle de passage avec notamment des activités liées à l'équipement de la maison et de la personne ainsi qu'à l'automobile.

Ces deux pôles sont relativement secondaires puisqu'ils regroupent actuellement bien moins de commerces de proximité, de bouche en particulier, que les 3 précédents. Il s'agit des pôles Leclerc/Arcades et pôle Leclerc Corby.

Un sixième pôle, lui-même secondaire à l'égard de son importance, est localisé à proximité de la gare Rive Droite.

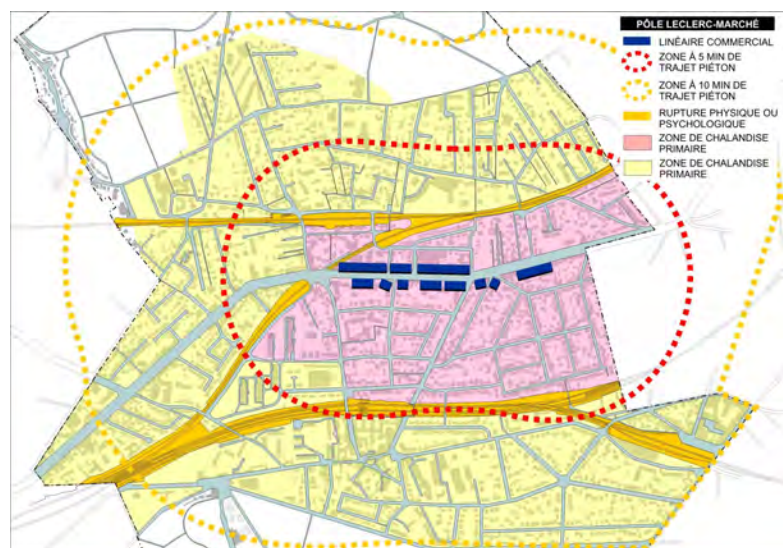
Compte tenu de son « isolement » du centre ville par la voie ferrée, la concentration de commerces et de services qui s'y trouve répond davantage à une polarité commerciale de quartier plutôt qu'à l'échelle de la ville.

Le pôle Leclerc/Marché

Le pôle Leclerc/Marché est un pôle commercial d'échelle communale, avec la présence de « locomotives » (le Marché et le Marché U). L'offre y est globalement cohérente par rapport à sa vocation, et le stationnement y est peu problématique, sauf aux abords immédiats des « locomotives » au moment de leur grande fréquentation.

En prenant en compte un rayon de desserte pour les piétons de 5 minutes, les ruptures environnantes, la concurrence représentée par les pôles de quartiers de Viroflay, du centre commercial Grand Siècle à Versailles et du centre ville de Chaville, la zone de Chalandise totale du pôle Leclerc/Marché à l'horizon 2020 est estimée à environ 18.000 habitants, avec un rayonnement au-delà des limites communales de Viroflay.

De cette façon, il peut vraiment être envisagé un fort développement de cette polarité. Celui-ci concernerait principalement le renforcement des commerces existants, le pôle Leclerc/Marché ne disposant pas d'un potentiel de développement d'activités nouvelles en son sein.

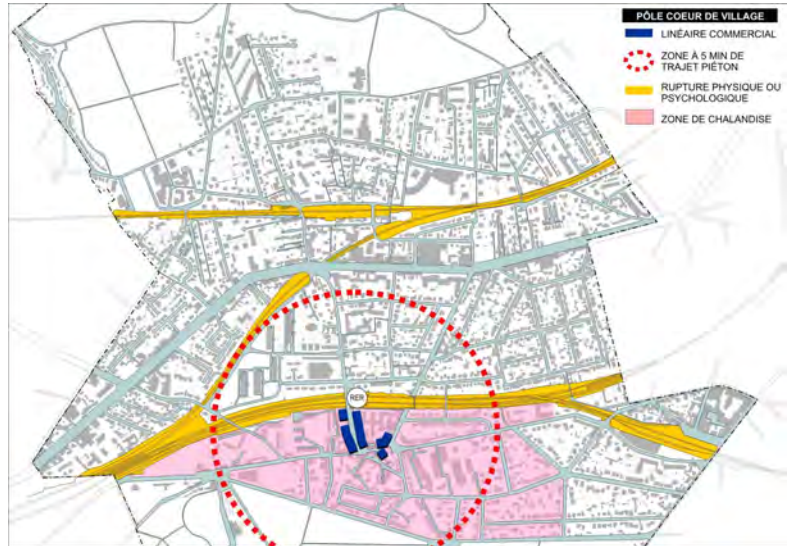


Le pôle Cœur de Village

Constitué dans le cœur historique de Viroflay, son village, ce pôle de commerces reste limité à la rue Rieussec. Il dispose d'une offre de proximité cohérente mais montre cependant des signes de fragilités. Son fonctionnement de pôle de proximité est généré par la gare et les riverains du quartier, plus accessoirement par les flux automobiles, d'autant plus que l'offre de stationnement est peu nombreuse dans le secteur.

Le pôle Cœur de Village dispose cependant d'un potentiel de développement. En prenant en compte un rayon de desserte pour les piétons de 5 minutes, les ruptures environnantes, la concurrence représentée par le centre-ville de Viroflay (Pôle Leclerc/Marché), la zone de Chalandise à l'horizon 2020 est estimée à environ 1300 ménages viroflaysiens.

Ce développement pourrait bénéficier d'un projet de réorganisation du stationnement envisagé en lien avec une rotation des véhicules à proximité de la gare. De même, ce secteur pourrait faire l'objet d'un développement de l'offre commerciale aux abords de la gare.



Le pôle Verdun /Libération

Situé à proximité de la gare Vélizy-Chaville, le pôle Verdun /Libération fonctionne globalement de manière satisfaisante. Il regroupe un pôle de proximité fonctionnant sur les flux piétons et un pôle au rayonnement plus large fonctionnant sur les flux automobiles, qui sont réunis dans une dynamique d'ensemble les jours de marché.

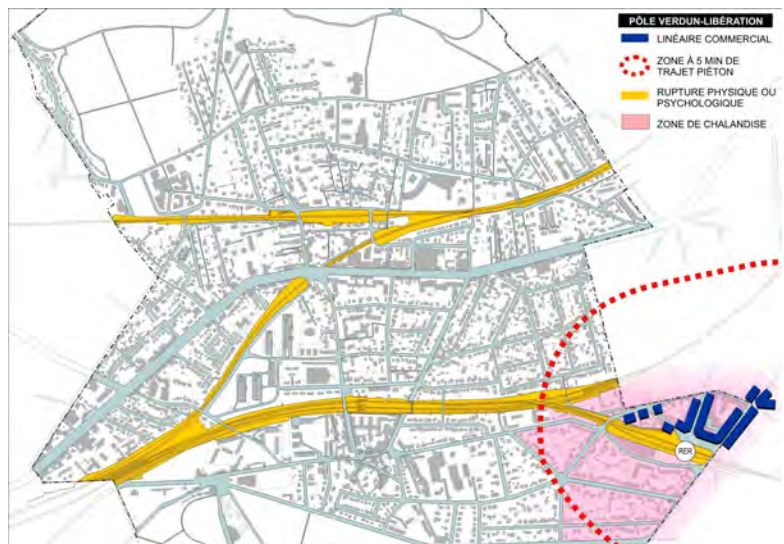
La commercialité est concentrée au niveau du Boulevard de la Libération et de la rue René. Ce pôle de commerces se prolonge en outre sur la rue de Jouy et sur Chaville.

Le stationnement est globalement insuffisant à l'échelle du quartier lors des jours de marché.

Le pôle Verdun/Libération dispose d'un réel potentiel de développement. En prenant en compte un rayon de desserte pour les piétons de 5 minutes, les ruptures environnantes, la concurrence représentée par le centre-ville de Viroflay (Pôle Leclerc/Marché) et par le centre-ville de Chaville, la zone de Chalandise à l'horizon 2020 est estimée à 3000 ménages dont le tiers de viroflaysiens et les 2/3 de chavillois.

Le développement de ce pôle commercial pourrait bénéficier d'un projet de réorganisation du stationnement en lien avec une rotation des véhicules à proximité de la gare.

Le pôle Verdun/Libération pourrait également être renforcé grâce à une meilleure visibilité et perception des commerces en cœur d'îlot depuis la rue de Jouy.



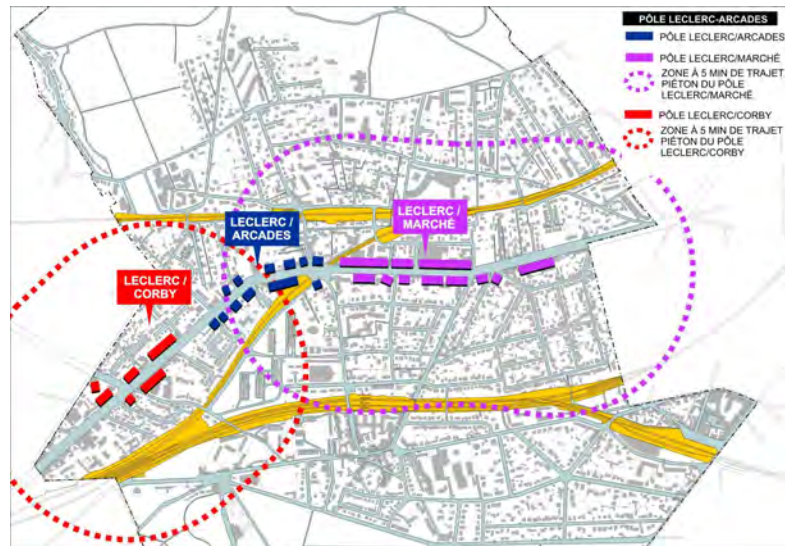
Le pôle Leclerc / Arcades

Ce pôle commercial est marqué par une offre de « faubourg » dominée par la restauration, il ne dispose pas de enseignes commerciales importantes mais de petits commerces et services qui bénéficient d'une clientèle de transit. De la sorte, cet espace est difficilement perçu en tant que réelle polarité commerciale.

Les commerces ne souffrent pas d'un manque d'offre de stationnement. Cependant le stationnement dans le secteur et le cadre bâti ne présentent pas actuellement une grande qualité urbaine apte à rendre très attractif ces espaces.

Les établissements du secteur Leclerc /Arcades sont situés dans la zone d'influence primaire des pôles Leclerc/Marché et Leclerc/Corby de sorte que la confortation de la polarité commerciale apparaît guère envisageable, ce site pouvant garder pour vocation à accueillir des commerces de flux (services).

Il pourrait être souhaitable à terme d'inciter les activités de restauration présentes à s'implanter dans les secteurs du Centre ville et de Leclerc Corby.



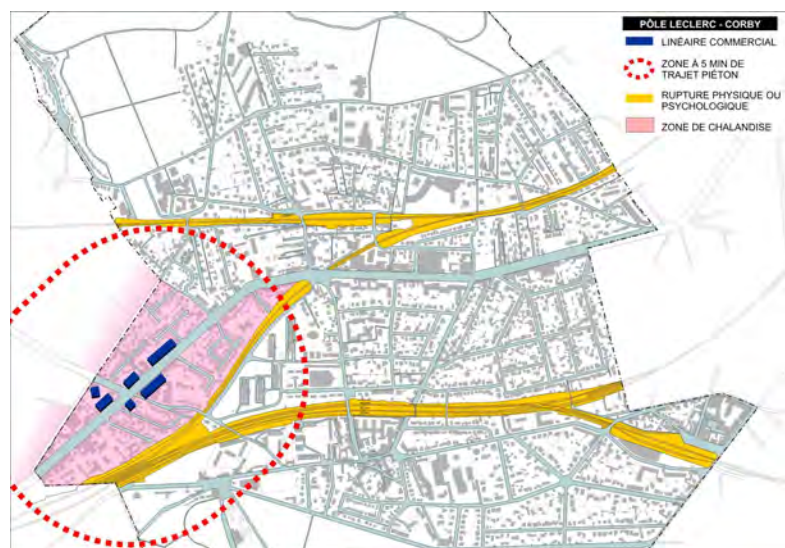
Le pôle Leclerc Corby

Ce pôle commercial est marqué par une offre en activités non commerciales et en activités de transit fonctionnant en lien avec les flux automobiles.

Le stationnement y est actuellement important mais assez déqualifiant pour l'image de la ville, d'autant plus qu'il s'agit de son entrée venant de Versailles.

Le pôle Leclerc Corby dispose d'un réel potentiel de développement commercial. En prenant en compte un rayon de desserte pour les piétons de 5 minutes, les ruptures environnantes, la concurrence représentée par le centre-ville de Viroflay et par le pôle Versailles Grand siècle, la zone de Chalandise à l'horizon 2020 est estimée à 2000 environ répartis approximativement pour moitié sur Versailles et sur Viroflay.

Dans la poursuite d'actions d'aménagement déjà engagées aux abords du carrefour Corby, ce pôle de vie pourra être renforcé par une action urbaine voire une action sur l'offre commerciale qui permettrait son extension et sa restructuration, voir éventuellement par la mutation de certains types de commerces peu valorisants.



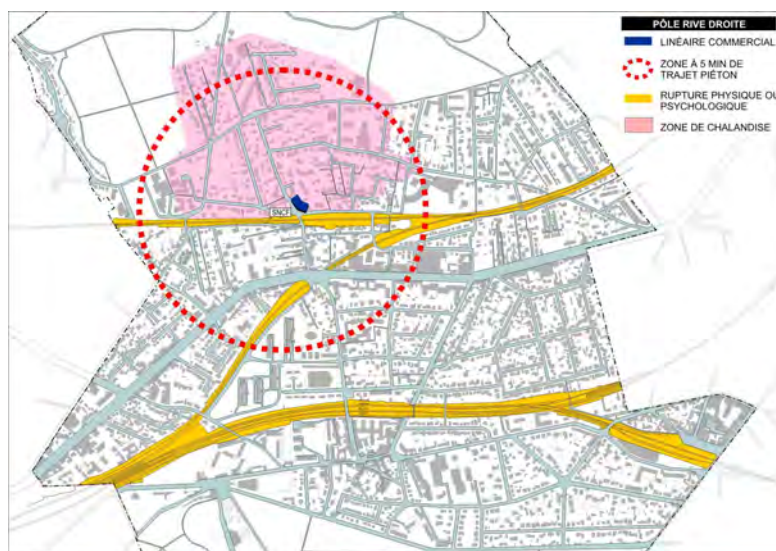
Le pôle Rive Droite

Ce pôle commercial est marqué par une offre insuffisante pour constituer un réel pôle de proximité structurant. Les ruptures physiques apportées par la voie ferrée impactant grandement à la commercialité de certains locaux (boulangerie, par exemple).

Le stationnement et les livraisons fonctionnent de manière satisfaisante dans la mesure où cette polarité secondaire ne regroupe que peu de commerces actuellement.

Compte tenu de la gare rive droite et de sa fréquentation et compte tenu de la vie du quartier un peu refermé sur lui-même, le pôle Rive Droite dispose d'un potentiel de développement commercial. En prenant en compte un rayon de desserte pour les piétons de 5 minutes, les ruptures environnantes, la concurrence représentée par le centre-ville de Viroflay et par le pôle Versailles Grand siècle, la zone de Chalandise à l'horizon 2020 est estimée à 700 ménages viroflaysiens.

L'offre du pôle Rive Droite pourrait être complétée et son fonctionnement pourrait être amélioré à l'occasion de l'arrivée du tramway en renforçant la commercialité des terrains aux abords de la gare. Un projet comprenant une superette et une activité de service (de type pressing) pourrait même être envisagé sur le secteur.



6.2.3. Les activités économiques de type PME / PMI

Les PME/PMI sont des entreprises ou des industries dont la taille, définie par un ensemble de critères, dont essentiellement le nombre de salariés, ne dépasse pas certains seuils. Les autres critères de taille utilisés sont le chiffre d'affaire annuel ou le total du bilan, En France il n'existe pas de définition officielle unique, mais on utilise le plus souvent dans les statistiques soit le seuil de 250 salariés, soit celui de 500 salariés.

La ville compte 28 artisans ainsi que 90 petites entreprises artisanales dont plus d'un tiers sont liées au secteur du bâtiment.

○ **Les lieux d'activités**

A Viroflay les activités liées aux PME/PMI sont réparties sur trois pôles :

- **la Zone d'Activités Economique de la Pépinière** qui accueille notamment une centrale d'achats et un centre de formation nationale du groupe Auchan. Cette Zone d'Activités, créée en 1981, compte une surface totale de 11 544m² ⁽¹⁰⁾. (6666m² de bureaux, 1705m² mixte et 3173m² d'entrepôts) ;
- **le siège social de la société Bongrain** depuis 1996, groupe du secteur agroalimentaire. Cet immeuble tertiaire isolé dispose d'une surface foncière totale de 1 ha, de 8665 m² de bureaux pour un nombre d'emplois situés entre 250 et 500. L'immeuble n'offre pas de possibilité d'extension ;
- **quelques immeubles de bureaux sont localisés le long de la RD 10**. Ils ont été construits de 1985 à 1999. Ce pôle d'activité représente au total 7670m² de bureaux et 234m² d'entrepôts pour un nombre d'entreprise compris entre 20 et 50 et un nombre d'emplois compris entre 250 et 500.

ZAE de la Pépinière



Bâtiment de l'Alliance BonGrain

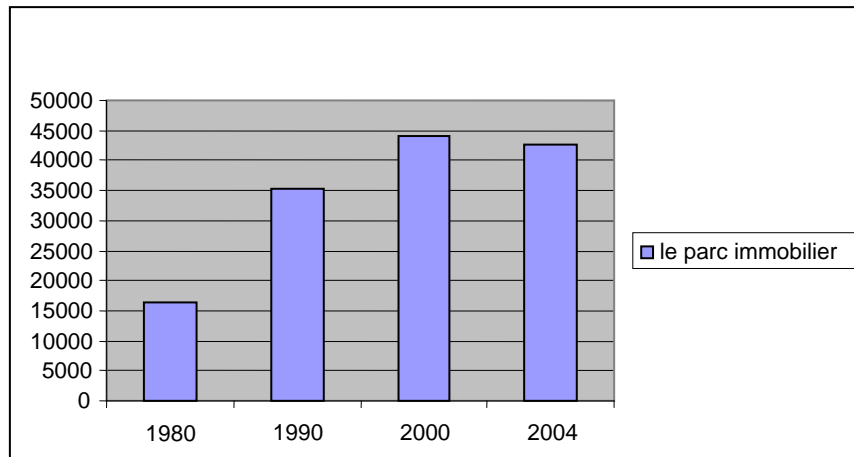


¹⁰ Atlas des espaces économiques - Communauté de Communes du Grand Parc SOFRED Juin 2005

○ Le parc immobilier tertiaire

Le parc immobilier tertiaire de Viroflay a connu une constante évolution depuis les années 1980 passant de 16 348m² à 44 170m² en 2000, soit une hausse de + 170% ⁽¹¹⁾. Depuis 2000, la tendance s'est inversée et on note une légère baisse. En 2004 le parc de Viroflay représentait 7% du parc immobilier tertiaire de Versailles Grand Parc, 622 000m². A Viroflay, le prix du marché est de 120 à 140 Euros/m²/an.

Le parc immobilier tertiaire de Viroflay



Source : SOFRED

Le taux de vacances des locaux d'entreprises sur la commune représente environ 10% du parc immobilier total. Les superficies disponibles permettraient à la commune de développer de l'activité et d'accueillir de nouvelles entreprises.

	Superficie totale en m ²	Superficie disponible en m ²
Parc immobilier tertiaire	42640m ²	4462m ²
Parc de locaux d'activité	2386m ²	360m ²
Parc d'entrepôts	3407m ²	468m ²

Source : SOFRED

○ Les secteurs de projet

La commune de Viroflay compte, au-delà de ces superficies disponibles dans le parc immobilier existant des terrains disponibles ou des secteurs potentiels pour un développement de l'activité économique :

- **Un terrain propriété de la commune situé en bordure de voie ferrée sente du Haras.** Ce terrain viabilisé de 0,25 ha qui accueillait les ateliers municipaux est identifié au Plan d'Occupation des Sols comme un terrain de développement économique ;
- **Les terrains de l'Etat dans la Zone d'Activités Economiques.** Ces terrains pourraient permettre une extension de la ZAE et accueillir ainsi de nouvelles activités sur la commune

Une étude lancée par la Communauté de Communes de Versailles Grand Parc en 2005 a montré également que la commune de Viroflay possédait un potentiel de développement hôtelier ⁽¹²⁾.

¹¹ Diagnostic et recommandations concernant l'immobilier d'entreprise et les zones d'activités Rapport de synthèse Phase 1 SOFRED Juin 2005

¹² Diagnostic, enjeux et perspectives de l'hôtellerie de la Communauté de Commune du Grand Parc Office de Tourisme de Versailles 2005

SYNTHESE**La population active**

↳ La population active correspond à près de la moitié de l'ensemble des Viroflaysiens. La population active féminine augmente de façon régulière : 87% en 2006, contre 80% en 1999 et 74% en 1990 ; Chez les hommes, cette part se maintient à près de 90%.

↳ Les cadres et professions intellectuelles représentent près de 48% des actifs en 2006. Ils n'en représentent que 29% dans le département des Yvelines.

Les emplois sur la commune

↳ Viroflay comptait en 2006 un peu plus de 4 200 emplois, ce qui correspond à un taux d'emploi de 0,5. Ce taux relativement faible est cependant supérieur à celui d'autres communes similaires, Chaville et Ville d'Avray ont par exemple un taux d'emploi de 0,4.

↳ Des migrations domicile-travail importantes. Chaque jour :

- 3 000 personnes viennent travailler à Viroflay ;
- 6 500 personnes partent de Viroflay pour se rendre à leur travail.

Les activités commerciales

↳ Viroflay bénéficie d'une offre de commerces et de services diversifiée.

↳ Les commerces sont regroupés dans trois pôles principaux : le pôle Leclerc/Marché, le pôle Cœur Village et le pôle Verdun/Libération ; et trois pôles secondaires : le pôle Leclerc/Arcades, le pôle Leclerc Corby et le pôle Rive Droite.

↳ Deux marchés hebdomadaires complètent l'offre commerciale.

Les activités économiques

↳ Une majorité de petits établissements. Seulement 7% des entreprises ont 10 salariés ou plus.

↳ La Zone d'Activités Economiques de la Pépinière regroupe une vingtaine d'entreprises avec près de 1100 emplois environ.

ENJEUX

- Maintenir un bon niveau d'emplois sur la commune en continuant d'accueillir des activités économiques
- Conserver un tissu économique diversifié avec notamment des PME-PMI, des artisans...
- Maintenir la présence d'un commerce diversifié, en particulier dans les pôles de centralité

CHAPITRE 5 – LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1. LE RESEAU ROUTIER

1.1. LES GRANDS AXES

1.1.1. L'organisation viaire et la hiérarchie des voies

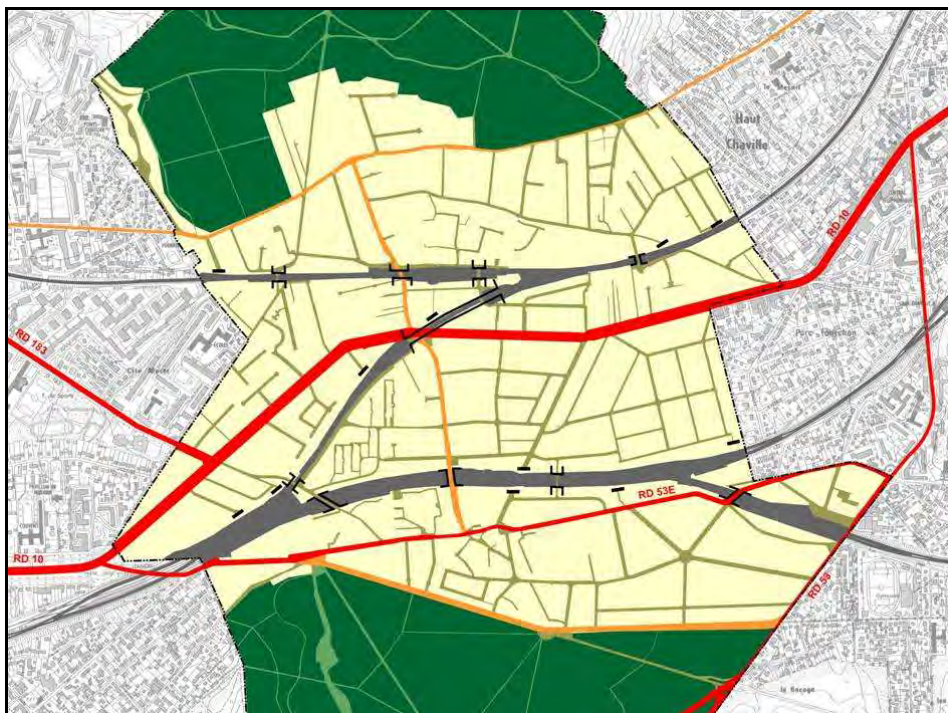
Viroflay est traversée et desservie par des infrastructures routières lourdes d'importance micro-régionale. Elle est notamment traversée d'est en ouest par la RD 10 qui permet une liaison directe entre Paris et Versailles.

La commune de Viroflay est également traversée par le tunnel Est de l'autoroute A 86 qui constitue le bouclage de cette rocade parisienne entre Rueil-Malmaison et Versailles réalisé récemment. Le tunnel Est est réservé aux véhicules individuels de moins de 2 mètres de hauteur et permet de relier Rueil-Malmaison et la RN 286 située au Sud de Versailles. Il passe successivement par les communes de La Celle-Saint-Cloud, Vaucresson, Le Chesnay, Marnes-la-Coquette, Ville-d'Avray et Versailles. Il n'y a cependant pas d'échangeur autoroutier pour accéder à cette autoroute sur le territoire communal. Depuis Viroflay, il est possible de rejoindre les échangeurs autoroutiers situés au niveau du Pont de Colbert, sur le territoire de Versailles (échangeur A 86), et au niveau de la jonction avec l'A 13.

Le réseau viaire de Viroflay est globalement structuré autour de quatre axes principaux de transit :

- L'avenue du Général Leclerc (RD 10) ;
- La rue Pierre Edouard (RD 183) ;
- La rue de Jouy (RD 53) ;
- L'avenue Gaston Boissier (RD 53E).

La hiérarchisation du réseau viaire



La RD 10 constitue un axe routier majeur pour la commune, anciennement RN 10, également nommée l'avenue du Général Leclerc, cette voirie départementale est classée en route à grande circulation. Elle permet une liaison directe entre Versailles et le pont de Sèvres situé sur la commune de Boulogne-Billancourt.

La RD 10 / Avenue du Général Leclerc



Outre la RD 10, les deux routes départementales 183 et 53E représentent des axes de transit importants pour la commune.

Les liaisons est-ouest, assurées par ces voiries départementales, sont complétées par les rues bordant les massifs forestiers au nord et au sud de la commune :

- la rue Joseph Bertrand au nord, qui relie la RD 910 (à l'est) et la RD183 (à l'ouest) ;
- la route du Pavé de Meudon / avenue de Vélizy au sud, qui relie la RD 53 (à l'est) et la RD 53E (à l'ouest).

Les directions des principales voies structurantes de la commune, en premier lieu la RD 10 ont été déterminées par l'orientation est-ouest de la vallée dans laquelle est située Viroflay.

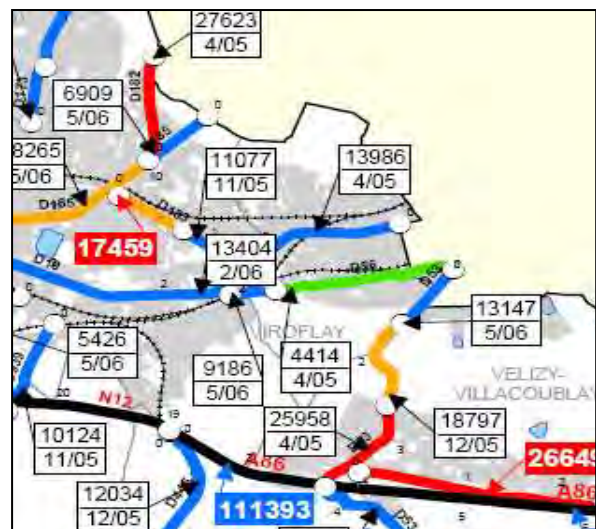
1.1.2. Le trafic routier sur les grands axes

La circulation de transit sur la RD 10 qui traverse le territoire communal reste néanmoins importante avec un trafic de 13 986 véhicules/jour (comptage de 2005). Il en est de même pour la RD 183 (11 077 véhicules/jour en 2005), la RD 53 (13 147 véhicules/jour en 2006) et la RD 53E (4 414 véhicules/jour en 2005) qui desservent le territoire.

Le trafic routier à Viroflay et dans les communes voisines, comptages de 2000 et 2001



Le trafic routier à Viroflay et dans les communes voisines, comptages de 2005 et 2006



Source : DDEA 78

Certaines voies communales structurantes à l'échelle locale sont également très fréquentées. L'Avenue de Vélizy, au sud de la commune, qui permet de relier directement la RD 53 et la RD 53E supporte un trafic de 4500 véhicules/jour en 2005. La rue Joseph Bertrand au nord, prolongée à l'ouest par la rue de la Bonne Aventure (sur Versailles) et à l'est par la rue des petits bois (sur Chaville), est fortement empruntée car elle relie la RD 910 et la RD 183 sans traverser le centre de la commune.

L'axe nord-sud de la commune, constitué des rues Gabriel Péri et Rieussec, supporte également un fort trafic lié au transit entre Versailles et Vélizy.

La proximité de grands axes routiers de dimension régionale (RD10, RN12) et nationale (A86, A13) engendre un trafic important sur les axes qui desservent Viroflay.

1.2. LES RUES DE VIROFLAY

Trois types de voies composent le réseau routier de Viroflay : les routes départementales, gérées par le Département ; la voirie communale, gérée par la Ville ; et les voies privées.

○ **Le réseau routier départemental**

Viroflay est desservie par quatre voies départementales :

- La RD 10, axe majeur de la commune, qui relie Paris et Versailles ;
- la RD 183 qui permet de faire la jonction entre la RD 10 et la RD 185 ;
- la RD 53 qui permet de relier la RD 10 à l'A 86 ;
- la RD 53 E qui permet de relier la RD 10 à la RD 53.

Outre la RD 10 qui constitue un axe structurant de la commune, ces voies assurent principalement des fonctions de transit.

○ **Le réseau routier communal**

La voirie communale se compose de 25 kilomètres d'avenues, de rues et d'impasses. Le réseau viaire communal se caractérise par des voies structurantes en nombre très réduit : seules les rues Joseph Bertrand (Viroflay Rive Droite), Rieussec, Gabriel Péri et l'avenue de Vélizy (Viroflay Rive Gauche) peuvent être considérées comme étant structurantes à l'échelle de la commune. La grande majorité des voies communales constitue des axes de desserte locale.

La trame viaire communale est également composée de nombreuses impasses qui créent des discontinuités dans le maillage communal et contribuent à l'enclavement des quartiers.

○ **Les voies privées**

Quelques voies privées complètent le réseau viaire de Viroflay. Généralement situées dans des quartiers d'habitat collectif, ces voies privées sont également présentes dans les quartiers pavillonnaires de Viroflay. L'accès à ces voies étant parfois limité par des barrières, celles-ci sont alors à l'origine de ruptures dans le réseau viaire de la commune. Dans certains secteurs, l'interdiction de passage contraint les véhicules à faire des détours, rallongeant et compliquant ainsi les trajets au sein de la commune.

1.3. LES PASSAGES DES VOIES

Le territoire communal étant traversé par trois voies ferrées, les continuités viaires sont assurées par des passages sous-voies ou par des ponts. 13 passages de voies permettent d'assurer les liaisons entre les quartiers.

Localisation des passages des voies



Chacun de ces passages constitue une liaison importante permettant de relier les quartiers. La plupart des passages ont un gabarit limité (en hauteur et en largeur, ne permettant ainsi qu'un seul sens de circulation). Ces passages, pour nombreux qu'ils soient, ne permettent pas d'assurer les continuités de liaisons partout et entre tous les quartiers. Par ailleurs, deux de ces passages sont uniquement réservés aux piétons. La combinaison de ces contraintes renforce les césures créées par les voies ferrées.

Les passages des voies à Viroflay



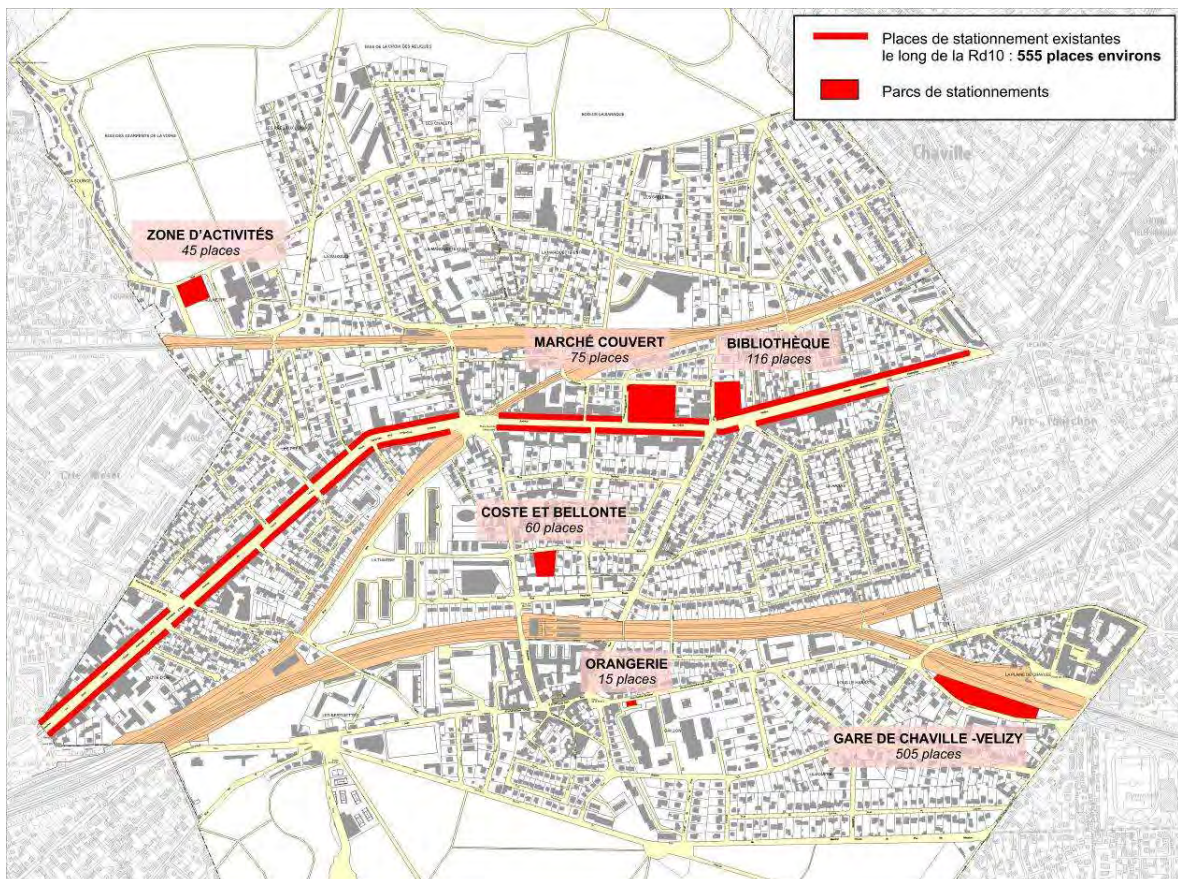
- 1- Centre ville RD10
- 2 – Rive Droite Secteur Est
- 3 –Rive Droite la Gare
- 4 – Rive Droite Secteur Nord
- 5 – Centre ville les Arcades
- 6 – Rive Gauche le Haras

1.4. LE STATIONNEMENT

La ville de Viroflay dispose de 6 parcs de stationnement public répartis sur l'ensemble de la commune, soit au total 816 places de stationnement :

- la Zone d'Activités au nord (45 places),
- le marché couvert le long de la RD 10 (75 places),
- Coste et Bellonte (60 places), et l'Orangerie (15 places) au sud de la commune,
- le parking d'intérêt Régional à la gare de Chaville-Vélizy (505 places)
- le parking de la bibliothèque (116 places)

Localisation des principaux parcs de stationnement sur la commune de Viroflay



A ces parcs s'ajoutent des aires de stationnement aménagées le long des différentes voies. Sur l'ensemble du linéaire de la RD 10, 555 places environ ont été dénombrées.

Une étude menée par la Direction Départementale des Yvelines a mis en avant quelques dysfonctionnements liés au stationnement le long de la RD10 :

- l'accès à certaines places contraint les véhicules à bloquer la circulation au moment où ils manoeuvrent, ce qui représente des dangers en termes de sécurité ;
- certains véhicules se garent en double file sur une des voies ;
- les commerçants occupent parfois les places de stationnements qui seraient nécessaires à leur clientèle.

2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

2.1. LE RESEAU FERRE

2.1.1. Une bonne desserte par le réseau ferroviaire

Viroflay est traversée par trois voies ferrées RER et Transiliens qui structurent le territoire communal :

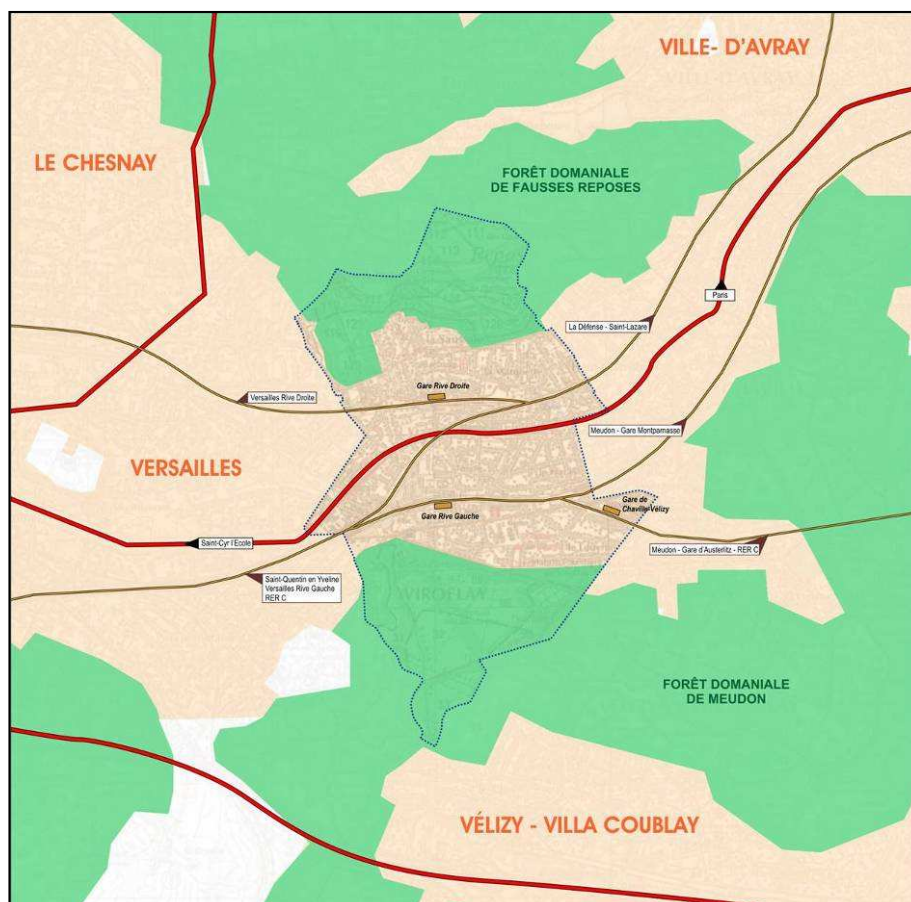
- la ligne RER C qui dessert les gares Viroflay-Rive Gauche et Chaville-Vélizy ;
- la ligne Paris Montparnasse / Versailles Chantier qui dessert la gare Viroflay-Rive Gauche ;
- la ligne Paris Saint Lazare / Versailles Rive Droite qui dessert la gare Viroflay-Rive Droite.

La commune dispose ainsi de trois gares :

- Viroflay Rive Droite (ligne SNCF) ;
- Viroflay Rive Gauche (ligne SNCF et RER C) ;
- Chaville-Vélizy (ligne RER C).

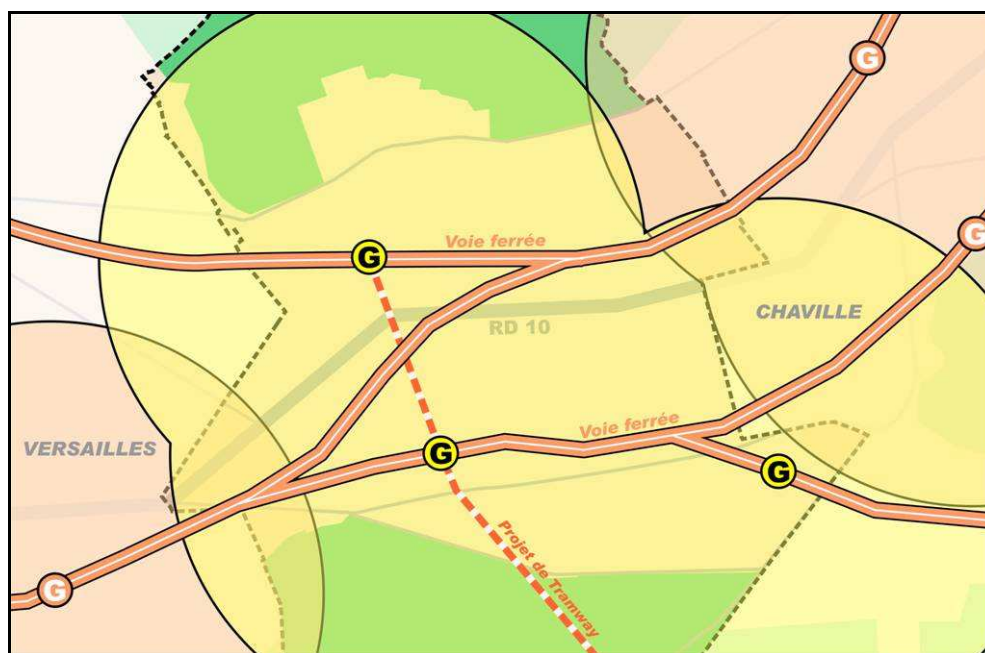
Le réseau ferré permet de relier Viroflay à différents pôles importants que sont Paris Centre (gare Montparnasse, gare Saint-Lazare et gare Austerlitz), la Défense, Versailles (gare Versailles Rive Droite et gare Versailles Chantier) et Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le réseau ferré à Viroflay



La présence de trois gares sur le territoire de Viroflay permet de desservir la quasi-totalité du territoire communal. Viroflay bénéficie également de la proximité des gares Rive Droite et Rive Gauche situées sur la commune de Chaville. L'ensemble du territoire de Viroflay est ainsi desservi par à minima l'une de ces 5 gares. Cependant, les destinations des lignes desservant chacune de ces gares étant différentes, les aires d'influence de 800 mètres autour des gares, classiquement considérées sont à relativiser à Viroflay. Le choix d'une gare à Viroflay dépend essentiellement de la destination des voyageurs plutôt que de la distance qui les sépare de la gare la plus proche.

Les gares et leurs aires d'influence



Le RER C



La ligne Paris Saint-Lazare/Versailles



2.1.2. Les fréquences

Les fréquences de passage des trains dans les trois gares de Viroflay sont très importantes. Le très fort trafic ferroviaire peut engendrer des nuisances sonores.

La gare Viroflay Rive Droite



La gare Viroflay Rive Gauche



2.2. LE TRAMWAY

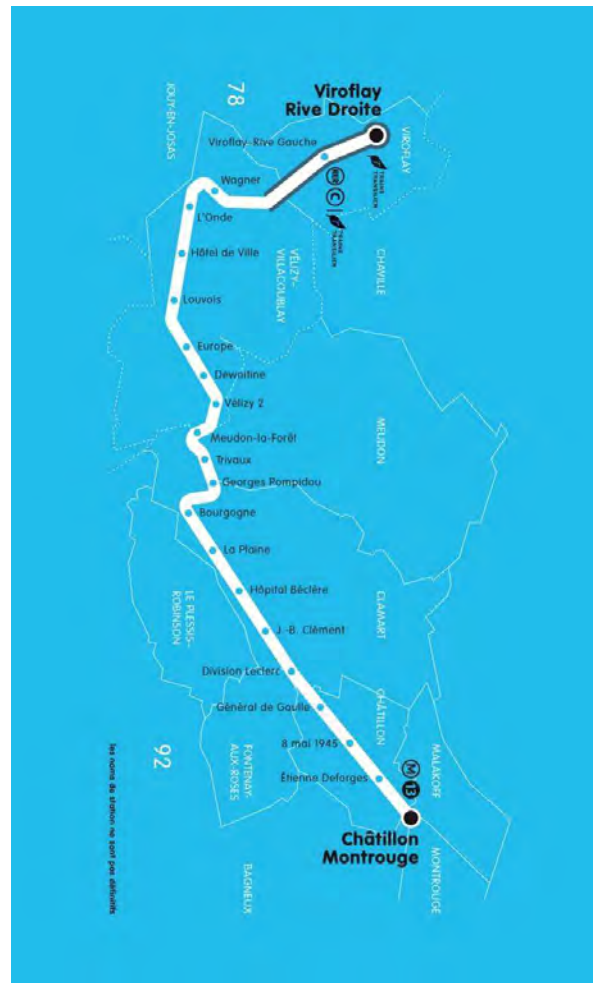
Les liaisons nord-sud, qu'elles soient ferrées ou routières, actuellement insuffisantes sur la commune de Viroflay vont prochainement être complétées par un projet d'infrastructures lourdes de déplacements d'importance micro-régionale : le tramway Viroflay - Châtillon.

Inscrit au contrat de Plan Etat Région 2000-2006, le projet de tramway sur pneus entre Viroflay Rive Droite et Chatillon-Montrouge fait partie des opérations de maillage du réseau des transports collectifs de la Région Ile-de-France.

Les objectifs généraux du projet sont :

- offrir une alternative à la voiture particulière,
- requalifier l'espace public,
- améliorer l'accès aux pôles d'emplois locaux,
- faciliter les déplacements de personnes.

La ligne de tramway envisagée présente un linéaire d'environ 13,7 kilomètres dont environ 1 600 mètres en souterrain, reliant Viroflay à Châtillon-Montrouge en passant par Vélizy-Vilacoublay, Meudon et Clamart. Elle desservira 21 stations, dont deux à Viroflay : les gares Rive Gauche et Rive Droite. La ligne de tramway à Viroflay sera essentiellement souterraine, avec un linéaire d'environ 1 700 mètres comprenant 1 600 mètres en tunnel et 100 mètres en tranchée couverte et trémie.

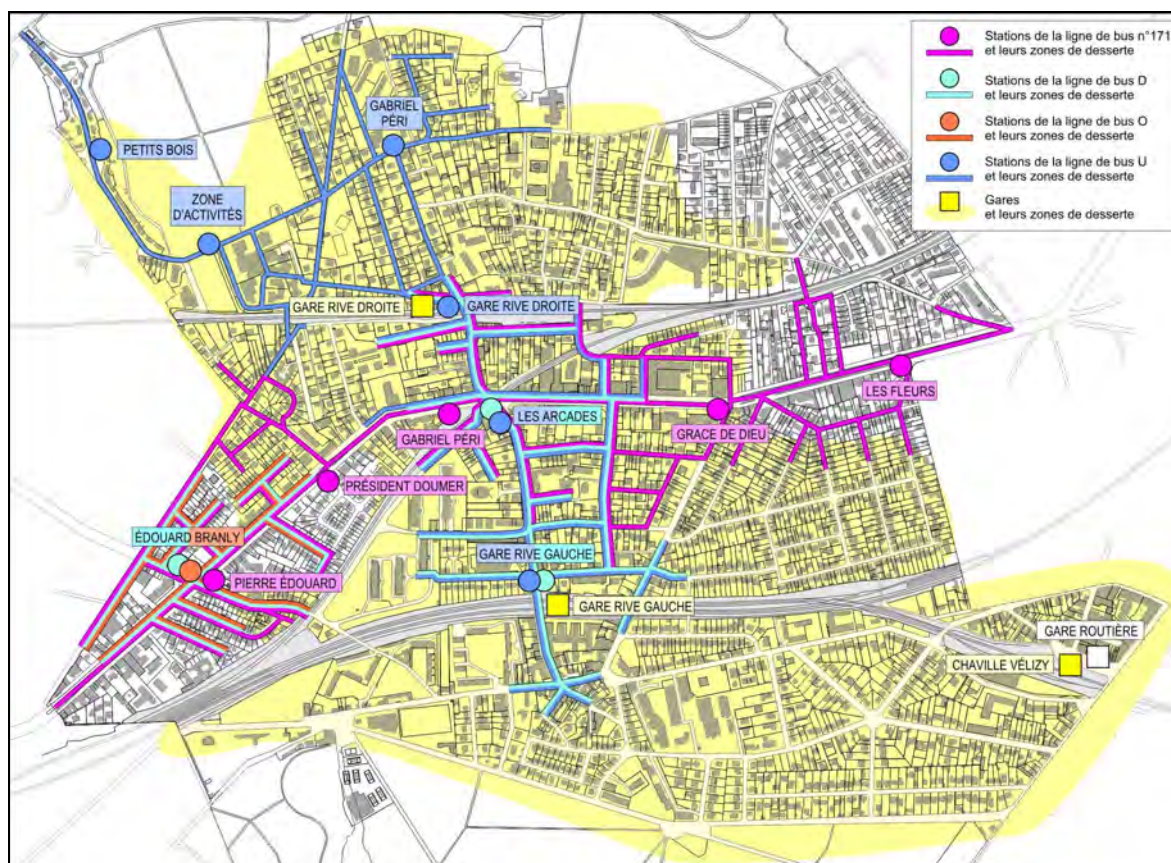


2.3. DES LIGNES DE BUS QUI COMPLETENT CE RESEAU

La commune de Viroflay est desservie par 1 ligne de bus gérée par la RATP et 3 lignes de desserte communale gérées la société Phébus :

- la **ligne n°171 de la RATP « Château de Versailles - Pont de Sèvres »** qui passe au centre de la commune sur la RD 10 ; un bus toutes les 25 à 35 minutes toute la journée.
- la **ligne D de Phébus « Versailles Gare Rive Gauche – Viroflay Gare Rive Gauche »** qui permet de relier la RD 10 et la Gare Rive Gauche de Viroflay ; un bus toutes les 15 minutes en heure de pointe et toutes les 25 minutes en heure creuse.
- la **ligne O de Phébus « Versailles Place Laboulaye – Stade de Porchefontaine »** qui dessert l'ouest de Viroflay et permet de compléter l'aire d'influence des gares ; un bus toutes les heures en heure de pointe et toutes 1h30 à 2h30 en heures creuses.
- la **ligne U de Phébus « Le Chesnay Parly 2 – Place Laboulaye – Viroflay Rive Droite – Viroflay Gare Rive Gauche »** qui emprunte l'axe nord-sud de Viroflay, constitué des rues Gabriel Péri et Rieussec, et dessert la zone d'activités ; un bus toute les 16 minutes en heures de pointe et toutes les 25 minutes en heures creuses.

Le réseau de bus et l'aire d'influence des trois gares de Viroflay



Le réseau de bus complète le réseau ferré et relie notamment les gares de Viroflay Rive Gauche et Rive Droite. Il assure la desserte de certains quartiers qui ne se situent pas dans les aires d'influence des gares.

3. LES DEPLACEMENTS DOUX

3.1. LE PIETON DANS LA VILLE

Le territoire de Viroflay possède de nombreux atouts favorables à la promenade, en particulier la qualité des espaces naturels ainsi qu'un patrimoine historique et culturel d'une grande richesse.

3.1.1. Les parcours aménagés ou spécifiques

Viroflay comporte un réseau de sentes piétonnes ou semi-piétonnes qui permettent les parcours pédestres dans la ville selon une organisation différente de celle des parcours en véhicules individuels.

- **Les sentes piétonnes ou semi-piétonnes**

Le réseau de sentes constitue une caractéristique importante de Viroflay. Celles-ci composent un réseau de parcours spécifiques pour les piétons qui facilitent les déplacements dans la ville. Ces passages peuvent être entièrement piétons ou accueillir simultanément l'automobile et le piéton. Certains permettent également de franchir les voies SNCF et de créer ainsi des raccourcis importants par rapport à l'usage de la voiture, faisant ainsi gagner du temps pour les déplacements doux. En outre, les voies privées qui créent des impasses pour les voitures, peuvent être empruntées par les piétons. Le réseau de sentes permet d'amoindrir l'effet « d'isolement » de certains quartiers dû à l'organisation du réseau viaire et aux coupures créées par les infrastructures lourdes de déplacement.

Sente Pierre Curie



Sente de la Procession



- **Les sentiers de randonnées**

Deux sentiers de randonnée et de promenade traversent la commune. Ces itinéraires de randonnée PR 23 et GR de pays de la ceinture verte d'Ile-de-France, inscrits dans le schéma départemental de la randonnée pédestre, empruntent le massif forestier de Fausses Repose et la forêt de Meudon. Le GR de pays de la ceinture verte d'Ile-de-France sillonne les principaux massifs forestiers et milieux naturels compris dans la ceinture verte d'Ile-de-France. Le PR 23 constitue localement une voie de liaison pour le GR.

En outre, la commune est parcourue par d'autres parcours de promenades aménagés :

- **Le massif forestier de Fausses Repose et la forêt de Meudon** sont sillonnés par de nombreux sentiers de promenade aménagés.
- **Un circuit touristique local, « la boucle Viroflaysienne »** permet la découverte de Viroflay et de son patrimoine naturel et historique. Ce circuit assure la liaison avec les gares de Chaville-Vélizy, Rive Gauche et Rive Droite et les forêts domaniales de Meudon et Fausses Repose

Les sentes piétonnes



3.1.2. Le pédibus

Pour encourager les déplacements piétonniers, organiser et sécuriser les parcours des écoliers, un pédibus a été mis en place à Viroflay. Le pédibus correspond à un « autobus » pédestre encadré par les parents des élèves qui se rejoignent à horaires fixes, à des points de rencontre matérialisés par des panneaux. Ce système de ramassage scolaire permet de limiter le recours à la voiture et d'éviter les encombrements à proximité des écoles.

A Viroflay, des lignes de pédibus ont été mises en place pour permettre la desserte de chacune des écoles de la commune. Les parcours assurés par ces lignes associés à la carte scolaire communale, permettent aux élèves de rejoindre leurs écoles respectives sans devoir traverser la RD10.

Station des lignes de pédibus - Terminus Ecole de l'Aulnette, Ecole Lamartine



3.2. LES PISTES CYCLABLES

La commune de Viroflay compte aujourd'hui deux bandes cyclables, qui permettent de séparer la circulation des vélos des flux automobiles :

- Une première sur la partie Est de la RD 10. Elle se situe sur le trottoir, d'un côté de la rue.
- La seconde se trouve le long de la rue du Général Gallieni. Elle est bilatérale entre la rue Guinon et la rue des Marais.

Parc à vélos devant le pôle Culturel



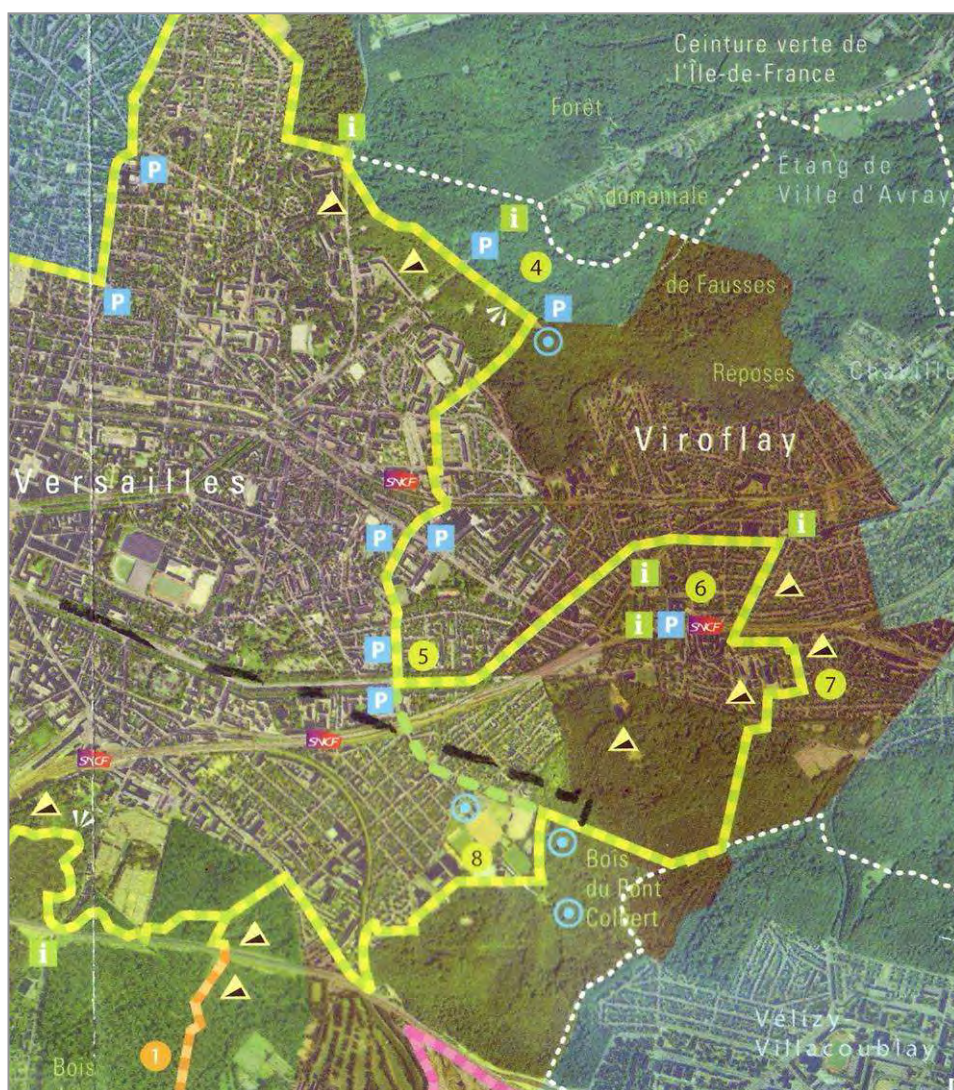
Bande cyclable de l'avenue du Général Leclerc



Sur la commune de Viroflay, Versailles Grand Parc prévoit le passage du sentier du domaine, sentier ouvert aux piétons et aux vélos. Ce sentier prend son départ au hameau de la Reine sur Versailles pour rejoindre le parc Balby et le potager du Roi. Il passe notamment à Viroflay par la Forêt de Fausses-Reposes, le pavillon du Duc de Morny et le Chêne de la Vierge.

Ce sentier permettra aux promeneurs et cyclistes de percevoir la richesse patrimoniale et paysagère de Viroflay au travers de l'identité architecturale des quartiers, les détails ornementaux des constructions de caractère et la proximité des lisières forestières.

Projet de sentier du domaine de Versailles Grand Parc



4. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (PDUIF) définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement dans le périmètre des transports urbains.

Approuvé le 15 Décembre 2000, le PDUIF définissait les objectifs chiffrés à l'horizon 2005 :

- diminuer le trafic automobile de 3% sur l'ensemble de la région, avec des sous objectifs différenciés selon le secteur de la région concerné (- 5% à Paris, -2% en grande couronne) ;
- augmenter la fréquence des transports collectifs de 2 % ;
- augmenter spectaculairement l'usage des modes doux (+10 % pour la marche et le doublement pour le vélo) ;
- accroître la part de marché du fret ferroviaire et fluvial de 3%, au détriment du mode routier.

Le bilan est contrasté, tous les objectifs n'ayant pas été réalisés.

La Région a lancé la révision du PDUIF en 2007, et le projet devrait être rédigé en 2010. Il fixera les objectifs et définira le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transports à l'horizon 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs du PDUIF.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc et cinq communes voisines (Bailly, Châteaufort, Le Chesnay, Les Clayes-sous-Bois, et Vélizy-Villacoublay), regroupées au sein du Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles (SMBDRV), élaborent un Plan Local de Déplacements (PLD), déclinaison du PDUIF pour le territoire du Syndicat mixte. Le PLD devrait être approuvé par le Conseil syndical à la fin de l'année 2010 ou début 2011.

SYNTHESE**La voiture dans la ville**

↳ Un réseau viarie hiérarchisé avec :

- la RD10, ancienne RN10, qui traverse la ville d'est en ouest et qui connaît un trafic important de près de 14.000 véhicules/jour,
- des axes secondaires d'entrée et de traversée de ville,
- un maillage important de rue de desserte des quartiers.

↳ Une circulation de transit, et même de déplacements locaux, essentiellement structurés selon les axes est-ouest.

↳ Des liaisons inter-quartiers difficiles : les voies ferrées rendent difficiles les liaisons en automobile entre les quartiers. Peu de franchissements existent, de plus, la plupart d'entre-eux sont souvent limités en gabarit/largeurs/hauteurs.

↳ Viroflay bénéficie de 8 parcs de stationnement public avec au total près de 820 places, dont le parking d'intérêt régional de la gare de Chaville avec 505 places et le parking de la bibliothèque en centre ville de 116 places.

↳ Les parkings publics sont souvent sous-utilisés tandis que les stationnements sur la chaussée saturent l'espace public.

Les transports en commun

↳ Une bonne desserte par le réseau ferroviaire : les trois gares sur la commune placent Viroflay à moins de 30 minutes de Paris et de grands pôles d'emplois tels que La Défense, ou Saint-Quentin en Yvelines.

↳ A Viroflay, on est jamais à plus de 800 mètres d'une gare, d'autant plus que les deux gares de Chaville complètent à l'Est la desserte par les trois gares de la ville.

↳ Des lignes de bus complètent le réseau ferré :

- La ligne RATP 171 Pont de Sèvres / Château de Versailles,
- Plusieurs lignes du réseau Phébus en direction de Versailles.

En 2013, le tramway Chatillon-Viroflay permettra des liaisons améliorées vers le Sud de l'agglomération parisienne

Le piéton et le vélo dans la ville

↳ La compacité de la ville et la difficulté des déplacements en voiture favorisent les déplacements doux.

↳ De nombreuses sentes, passages, passerelles, complètent le réseau viarie et facilitent les déplacements piétons dans la ville.

↳ Des bandes cyclables favorisent et sécurisent les déplacements à vélos dans la ville. Ceux-ci sont cependant limités par la topographie des lieux.

ENJEUX

- Réduire les nuisances sonores liées à la circulation de transit dans la ville
- Restructurer le stationnement sur l'espace public et favoriser l'utilisation des parcs publics de stationnement
- Améliorer les liaisons inter quartiers
- Renforcer l'inter modalité des transports collectifs pour tenter de limiter le « rabattement » automobile sur les gares
- Renforcer la continuité de parcours en mode doux
- Sécuriser les parcours piétons en améliorant notamment les conditions de traversée des lieux difficiles

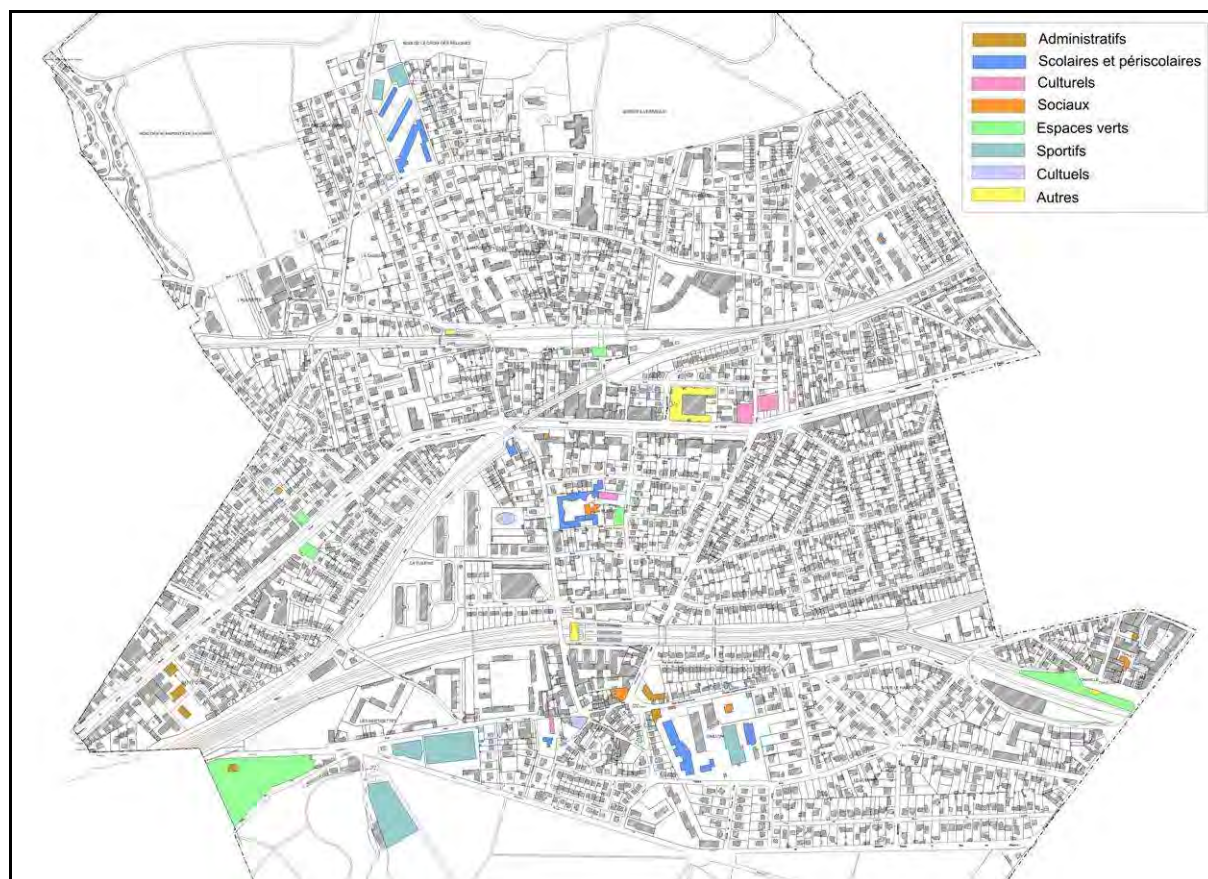
CHAPITRE 6 – LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

1. LA REPARTITION SUR LE TERRITOIRE

La commune de Viroflay possède des équipements et services publics variés : administratifs, socio-culturels, sportifs... Ils sont essentiellement concentrés sur trois secteurs de polarité :

- **le pôle du « village »**, le centre-ville historique de Viroflay, qui concentre beaucoup des équipements administratifs, la mairie en premier lieu ;
- **le pôle du quartier du plateau**, centré autour de l'église Notre-Dame-du-Chêne et du groupe scolaire « Arcades-Colombier » ;
- **le pôle situé aux abords de la RD 10**, centré autour du marché couvert, de l'Écu de France et de la médiathèque, laquelle a permis d'impulser une nouvelle dynamique lorsqu'elle a été créée en 2007.

Répartition des équipements et services publics sur le territoire de Viroflay



2. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune de Viroflay comporte les équipements et services administratifs habituels qui, pour la plupart, sont situés au niveau du centre historique de Viroflay : l'Hôtel de Ville, le service économique, le bureau de police municipale et la caserne de pompiers sont localisés autour de la place de la Mairie.

L'Hôtel de ville



Caserne des Pompiers



3. LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

3.1. LES EQUIPEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES AGEES

La commune dispose sur son territoire de deux structures en faveur des personnes âgées.

- **La maison de retraite « Les aulnettes »**, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), située rue Joseph Bertrand dispose de 151 lits.
- **Le centre communal d'action sociale (CCAS)** par l'intermédiaire du service accueil personnes âgées, a mis en place de nombreuses actions d'aides et d'animation pour les personnes âgées. Un système de transport composé du « mini-bus marché » et d'un service de transport à la demande permet aux personnes âgées de se rendre au marché ou à des rendez-vous médicaux. Le CCAS est également à l'origine d'un service de livraison de repas à domicile et offre la possibilité aux personnes âgées de profiter des repas du restaurant municipal.

3.2. LES EQUIPEMENTS DE SOINS

Viroflay dispose d'un Centre Médico Psychopédagogique situé sur la place de la mairie. Ce service médico-social s'adresse aux enfants âgés de 0 à 18 ans qui souffrent de difficultés diverses au cours de leur développement. Un Centre de Protection Maternelle et Infantile offre des services médicaux dédiés aux enfants ainsi qu'une structure d'encadrement pour les parents.

3.3. LES EQUIPEMENTS DEDIES A LA PETITE ENFANCE

Six structures permettent la garde de 260 jeunes enfants à Viroflay :

- la crèche des Sables située dans le quartier des Sables accueillait 20 jeunes enfants en 2007 ;
- la crèche familiale située dans le quartier des Prés accueillait 27 jeunes enfants en 2007 ;
- la crèche Durenne, située à côté du groupe scolaire Gaillon, dans le quartier du Village, accueillait 58 jeunes enfants en 2007 ;
- la mini-crèche de Verdun située à proximité de la gare Chaville-Vélizy accueillait 18 jeunes enfants en 2007 ;
- la halte garderie des Sables, dite « Jardin d'Enfants » accueillait 37 jeunes enfants en 2007 ;
- des mini-crèches à temps partiel accueillaient 100 jeunes enfants en 2007.

4. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

4.1. LA REPARTITION SUR LE TERRITOIRE

Les équipements scolaires et périscolaires sont répartis sur le territoire de Viroflay en fonction des quartiers rive gauche et rive droite et de façon à répondre aux besoins propres aux habitants de ces deux secteurs. En effet, la RD 10 constituant l'axe de déplacements de grande circulation, les services scolaires et périscolaires ont été organisés de façon à permettre aux enfants accompagnés de leurs parents de pouvoir se rendre à pied de leur domicile aux équipements sans avoir à traverser la RD 10. Par ailleurs, un service de pédibus a été mis en place pour faciliter les déplacements des élèves (cf. chapitre transports).

La répartition des équipements scolaires de Viroflay



4.2. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les écoles maternelles et primaires de la commune de Viroflay se répartissent en trois groupes scolaires :

- **le groupe scolaire « Le Coteau-Aulnette »** qui comprend l'école maternelle « Le Coteau », l'école primaire « Aulnette » et un restaurant scolaire. Ce groupe scolaire assure la scolarisation des enfants issus des quartiers de Viroflay situés Rive Droite ;
- **le groupe scolaire « Arcades-Le Colombier »** qui comprend l'école maternelle « Le Colombier », l'école primaire « Les Arcades » et un restaurant scolaire. Ce groupe scolaire assure la scolarisation des enfants issus des quartiers du plateau et du Haras, situés Viroflay Rive Gauche ;
- **le groupe scolaire « Lamartine-Corot »** qui comprend l'école maternelle « Lamartine », l'école primaire « Le Corot » et un restaurant scolaire. Ce groupe scolaire assure la scolarisation des enfants issus des quartiers situés au Sud de Viroflay, situés Viroflay Rive Gauche.

La commune est également équipée d'un collège, le collège « Jean Racine », situé à proximité du « Village » et en relation directe avec le groupe scolaire « Lamartine-Corot ».

A ces structures scolaires publiques s'ajoute une école privée, l'école « Saint-François d'Assises » située au cœur du quartier du plateau.

Collège Jean Racine



Groupe Scolaire Le Coteau-Aulnette



4.3. LES EFFECTIFS ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DES STRUCTURES SCOLAIRES

A la rentrée 2008, les structures scolaires viroflaysiennes accueillent 2 161 élèves.

Répartition des effectifs scolaires et du nombre de classes

Ecoles	Rentrée 2000		Rentrée 2002		Rentrée 2004		Rentrée 2006		Rentrée 2008		Evolution 2000-2008	
	Eff	Nbr	Eff	Nbr	Eff	Nbr	Eff	Nbr	Eff	Nbr	Eff	Nbr
Maternelles												
Lamartine	187	7	207	7	183	6	174	6	171	6	-16	-1
Le Colombier	195	7	197	7	199	7	202	7	195	7	0	0
Le Coteau	226	8	250	8	258	9	236	8	235	7	9	-1
Sous-total	608	22	654	22	640	22	612	21	572	20	-36	-2
Primaires												
Corot	223	9	238	9	271	10	270	11	263	10	40	1
Les Arcades	302	12	313	12	332	13	299	12	266	11	-36	-1
L'Aulnette	331	13	356	14	389	15	417	16	420	16	89	3
Sous-total	856	34	907	35	992	38	986	39	949	37	93	3
Secondaires												
Collège Jean Racine	526		510		550		625		640		114	
Total	1990		2071		2182		2223		2161		171	

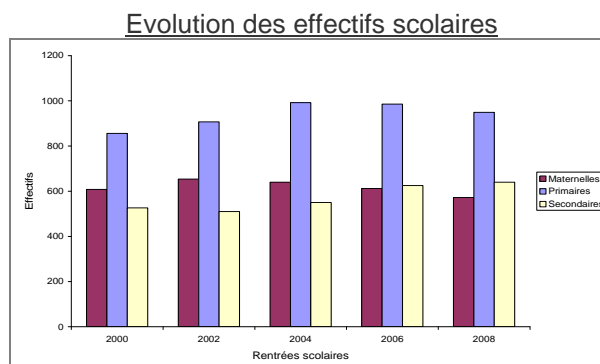
Nbr : nombre de classes
Eff : effectifs

L'école privée « Saint-François d'Assises » accueillait, en 2008-2009, 157 élèves dont 61 Viroflaysiens¹³.

Les évolutions des effectifs scolaires et du nombre de classes montrent deux phases :

- une phase d'accroissement des effectifs scolaires en maternelle et en primaire entre les rentrées scolaires 2000 et 2002 alors que les effectifs scolaires du collège étaient en baisse à cette époque. Cette phase correspond au prolongement d'une tendance à la hausse des effectifs scolaires, primaires et maternelles, et de la demande importante de scolarisation observée depuis la fin des années 1990 ;
- une phase de diminution des effectifs scolaires en maternelle et en primaire, d'abord en maternelle à la rentrée 2002 puis en primaire à la rentrée 2004, alors que les effectifs du collège étaient en hausse du fait de la répercussion sur le secondaire des effectifs du primaire qui ont été en hausse entre 2000 et 2002.

Il semble ainsi que les effectifs scolaires suivent des périodes de hausse et de baisse en alternance, avec une répercussion en différée en fonction du parcours scolaire, de l'école maternelle au secondaire. Les fluctuations des effectifs scolaires en maternelles et en primaires sont révélatrices des variations du nombre de familles et donc des dynamiques démographiques observées sur la commune. Ces fluctuations se retrouvent par la suite dans les effectifs du collège avec un décalage correspondant au parcours scolaire des élèves.



Source : services communaux

¹³ Source : services communaux.

5. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

5.1. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune de Viroflay dispose de plusieurs équipements sportifs et de loisirs. Toutefois la répartition de ces équipements sur le territoire témoigne d'une certaine concentration sur la Rive Gauche de Viroflay :

Deux équipements sont situés Rive Droite à proximité du groupe scolaire « Le Coteau-Aulnette » :

- le tennis couvert Rive Droite;
- le gymnase Rive Droite.

Quatre équipements sont situés Rive Gauche :

- la Piscine des Bertisettes;
- le stade des Bertisettes ;
- le tennis de la Chaumière situé en bordure de la forêt de Meudon ;
- le gymnase Gaillon situé dans le groupe scolaire Gaillon ;
- le terrain de tir à l'arc situé dans la forêt de Meudon.

Trois associations assurent l'animation de ces équipements et offrent la possibilité de pratiquer un grand nombre d'activités sportives.

Piscine des Bertisettes



Stade des Bertisettes



5.2. LES EQUIPEMENTS CULTURELS

La vie culturelle viroflaysienne est principalement assurée par le pôle culturel situé le long de la RD10, à proximité du marché couvert. Il est constitué de l'Écu de France et de la bibliothèque. L'Écu de France rassemble une salle d'exposition, des ateliers d'art ainsi qu'un auditorium de 200 places dans lequel des manifestations culturelles sont organisées par la Direction des Affaires Culturelles de Viroflay. La commune dispose également d'un conservatoire municipal situé dans le Village, qui dispense des enseignements de musique et de danse.

Nouvelle Bibliothèque et Auditorium



Conservatoire de Musique



La commune possède également la propriété de Bon Repos, avenue de Versailles et qui est contigue à la forêt de Meudon.

Une salle a été construite et sert de cantine municipale. Elle est également louée pour des réceptions.

Le parc a été réaménagé cependant, le bâtiment anciennement remarquable mais à l'état de ruine ne peut probablement plus être réutilisé.

Chateaubriand, Elvire et Bon Repos

C'est Monsieur Labbé, ancien maire de Viroflay qui transforma cette grande maison en Maison de repos.

C'est là qu'« Elvire » (Julie Charles), aimée d'Alphonse de Lamartine séjourna à partir de septembre 1817 pour tenter de soigner sa maladie de poitrine (on ne parlait alors pas encore de tuberculose). Partie de Viroflay dans un état de grande fièvre, Elvire mourut le 18 décembre 1817 à Paris.

Alphonse de Lamartine ne vint qu'une seule fois à Viroflay, en 1848, pour une cérémonie à la mairie du village. On ne sait s'il se rendit à Bon Repos.

Son aventure sentimentale avec « Elvire du Lac » (rencontrée au lac du Bourget) fera écrire au poète une de ses œuvres majeures : les « Méditations poétiques ».

SYNTHESE**3 groupes scolaires en 2009**

- ↪ 3 écoles maternelles avec au total 20 classes et près de 600 enfants,
- ↪ 3 écoles élémentaires avec au total 37 classes et près de 900 enfants,
- ↪ Le collège Jean Racine avec près de 650 enfants.

Cinq structures d'accueil pour la petite enfance**De nombreux équipements sportifs**

- ↪ 2 gymnases
- ↪ une piscine
- ↪ un stade
- ↪ 9 courts de tennis

Des équipements culturels

- ↪ le pôle culturel « Eau de France – Bibliothèque »
- ↪ le conservatoire municipal de musique et de danse

ENJEUX

- Adapter de façon continue le niveau et l'offre d'équipements en fonction des besoins de la population

CHAPITRE 7 - L'ORGANISATION SPATIALE ET LE TISSU URBAIN VIROFLAYSIEN

1. L'HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

1.1. LE 19^{EME} SIECLE

1.1.1. Le village de Viroflay

A partir du début du 17^e siècle, le village a profité du développement de Versailles, et de sa position stratégique de point de passage obligé entre Versailles et Paris pour se développer.

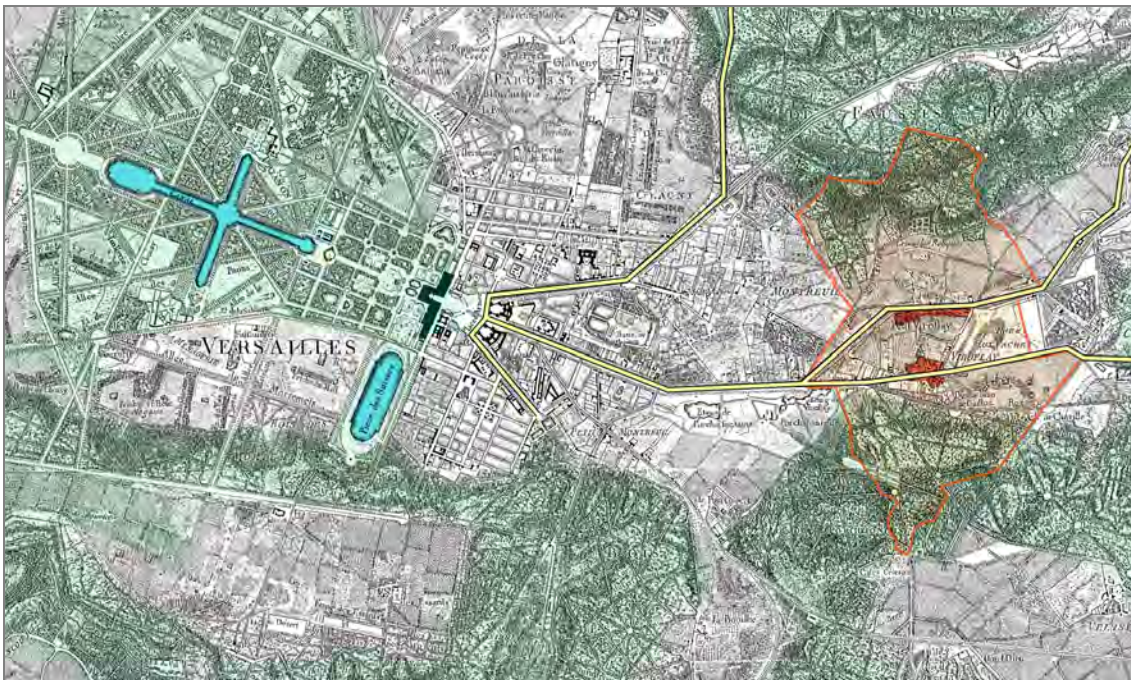
L'axe structurant de Viroflay était alors la route reliant Versailles à Meudon qui traverse le village (l'actuelle route du pavé de Meudon). Ce n'est qu'à la construction du château de Versailles que la liaison directe Paris-Versailles est devenue la voie principale de Viroflay.

Au 19^{ème} siècle, le village de Viroflay s'est développé sur le coteau sud. L'habitat était en majeure partie situé au niveau du village et le long de la route de Versailles à Paris (actuelle R.D.10) dans le hameau dit du « Petit Viroflay ». Les terrains agricoles occupaient le reste de la vallée, encadrés par les forêts en haut des coteaux.

Viroflay était marquée par la présence de grandes demeures et de leurs propriétés notamment constituées au 17^{ème} siècle par les officiers royaux comme l'Hôtel de Saint-Vigor.

Avant même la création des voies ferrées, le réseau viare principal de Viroflay, qui se retrouve encore aujourd'hui, était déjà constitué.

Carte des Chasses du Roi



Un peu d'histoire : De la Villa Offleni aux Chasses du Roi...

A l'époque gallo-romaine, les premières constructions de Viroflay, alors sur pilotis, étaient implantées en zone humide le long du ru Marivel. La première implantation était sans doute une ferme, la Villa Offleni, qui se situait dans le bas de Viroflay en bordure de l'actuel R.D.10. Le site alliait les facilités d'irrigation liées à la zone humide pour l'agriculture et les avantages des coteaux boisés pour l'approvisionnement en bois et la protection contre les vents.

Avec sa population en grande partie agricole, la paroisse de Viroflay fut établie le 19 février 1546, après avoir fait partie de la paroisse de Montreuil. A partir du milieu du XVIe siècle, l'ensemble du sud-est du village appartenait à famille Le Tellier, seigneurs de Chaville.

Au cours du XVIIe siècle, Michel Le Tellier, chancelier du royaume et garde des sceaux, fait modifier le parcours de la route de Versailles à Meudon sur l'actuelle route de Pavé de Meudon. Il influence largement l'aménagement du village autour des demeures des officiers royaux.

Dès la fin du XVIIe siècle, les domaines royaux réservés à la chasse qui encadraient Viroflay prirent de plus en plus de place avec, en 1695, l'acquisition de la seigneurie par le Grand Dauphin (Louis de France, fils de Louis XIV), Viroflay devenant domaine de chasse du roi. En 1704, Viroflay perdit même une partie de sa cohérence territoriale par la réunion de son baillage avec ceux de Clamart et de Meudon pour englober l'ensemble des terres de chasses du Roi.

Le Grand Parc, la Grande Perspective et ses prolongements sur Viroflay

C'est sous Louis XIII que fut amorcé l'axe royal de la Grande Perspective, composante majeure du Grand Parc, qui devait offrir des vues ordonnancées depuis la Galerie des Glaces sur 13 km vers l'ouest jusqu'à Villepreux.

Depuis le château de Versailles, et dans la direction opposée vers l'est, la perspective de l'avenue de Paris se prolongeait vers l'est avec une percée ménagée dans les boisements de la colline de Viroflay jusqu'à la crête sur Vélizy.

La grande perspective (superposition sur photo aérienne de 2005)



Jean-Baptiste Martin l'Ainé : vue sur les écuries du château ...
et sur les lointains à Viroflay.



L'arrivée du chemin de fer

Durant la seconde moitié du 19^{ème} siècle, Viroflay va se voir traversée par plusieurs voies ferrées qui vont fractionner son territoire et marquer fortement le paysage de la commune.

La loi autorisant l'établissement des deux chemins de fer entre Paris et Versailles est votée le 6 juillet 1836. Elle sera le point de départ de la mise en place des voies ferrées qui vont marquer durablement le paysage de Viroflay. :



Fig. 84 — Percée du tunnel de Meudon, R.G. en 1900.

- Les premiers plans du projet Rive Droite entre Versailles et la gare Saint-Lazare à Paris et ses premières études furent établis l'année suivante. La ligne fut mise en exploitation en 1839.
- La liaison Rive Gauche entre Versailles et Paris-Montparnasse fut mise en service en 1840. Les travaux avaient commencé dans la foulée de ceux de la liaison Rive Droite.
- Le raccordement des deux lignes par le viaduc de Viroflay eut lieu entre 1851 et 1852. Il fut la cause de nombreuses expropriations, en particulier de blanchisseries le long du ru Marivel.
- En 1902, le réseau fut achevé par l'ouverture de la ligne vers les Invalides (actuel RER C) et de son tunnel vers Meudon.

Un moment d'histoire : Viroflay contre les voies ferrées ...

Le projet de liaison vers la gare Saint-Lazare, long de 23 Km, suscita de fortes craintes. En réponse au projet, le conseil municipal de l'époque rédigea une lettre exprimant ses inquiétudes quant aux bouleversements que pouvaient provoquer les voies de chemin de fer notamment sur les activités agricoles et sur l'espace résidentiel. La commune proposa alors un tracé hors des zones habitées ou agricoles. Cette initiative n'eut aucun effet, la ligne fut mise en exploitation en 1839.

Les travaux pour la liaison Rive Gauche entre Versailles et Paris-Montparnasse furent également vécus comme un véritable saccage de la commune comme en témoignent les très nombreuses plaintes déposées par les habitants.

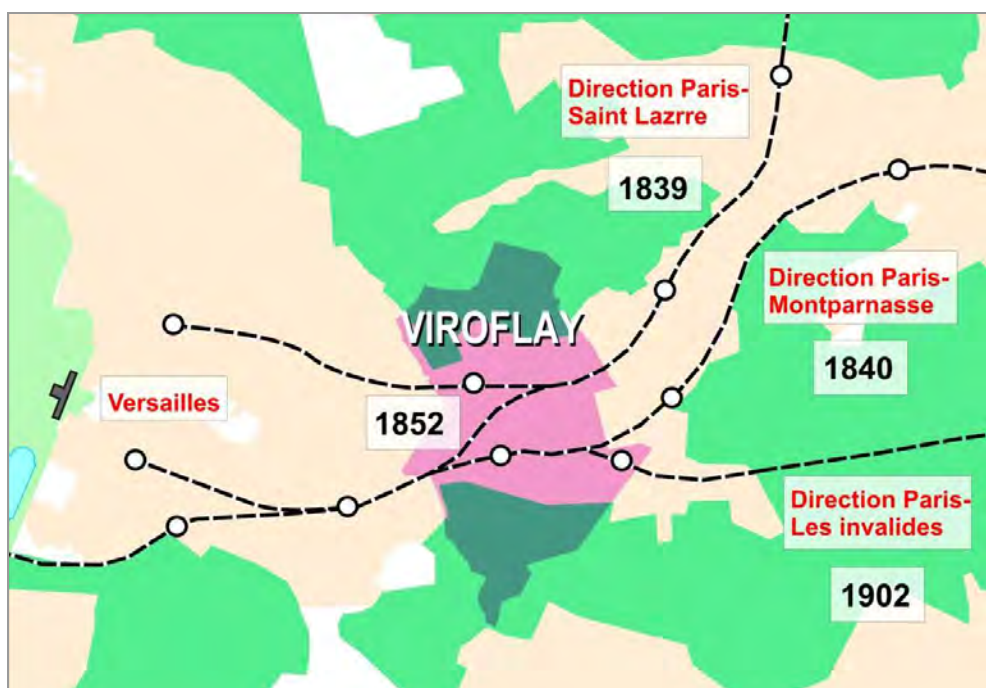
Dès le début du 20^{ème} siècle, Viroflay possédait déjà l'ensemble de son réseau ferré.

En parallèle de cette offre de chemin de fer, un train routier fut mis en place à Viroflay en 1835, le long de la route de Paris à Versailles (R.D.10). Il fut remplacé en 1878 par le chemin de fer à l'américaine (Tramway) qui reliait le Louvres (Paris) à Versailles. De nos jours, cette liaison existe toujours au travers de la ligne de bus 171 de la RATP.

Dans la continuité de ces grands aménagements, entamés au milieu du 19^{ème}, la municipalité de Viroflay lança, en 1865, le projet d'éclairage des rues et prit la décision de la couverture du ru Marivel.

Du fait de ces aménagements et de sa commodité d'accès, Viroflay deviendra au 19^{ème} siècle un des lieux de villégiature pour de riches parisiens.

La création des lignes ferroviaires



1.2. LA PREMIERE MOITIE DU 20^{EME} SIECLE

1.2.1. La création des lotissements et leur confortation

La première vague d'extension importante de l'urbanisation de Viroflay s'étend de la fin du 19^{ème} aux années 1930. La population de Viroflay est passée d'un peu plus de 2 000 habitants en 1901 à presque 10 000 en 1931.

Cette urbanisation s'est caractérisée par la création de lotissements sur les grandes propriétés majoritairement constituées au 17^{ème} siècle, anciens pâturages (le Parc aux Vaches, le Pré Janet, le Pré Boisseau) et grandes exploitations. C'est ainsi notamment, que la ferme de Gaillon deviendra le lotissement du Louvres ou que le pré aux vaches, devenu Haras du Roi au 18^{ème} siècle avant de laisser place au lotissement du Haras.

La commune compte encore aujourd'hui beaucoup de lotissements de cette époque, largement construits de grandes maisons en meulière.

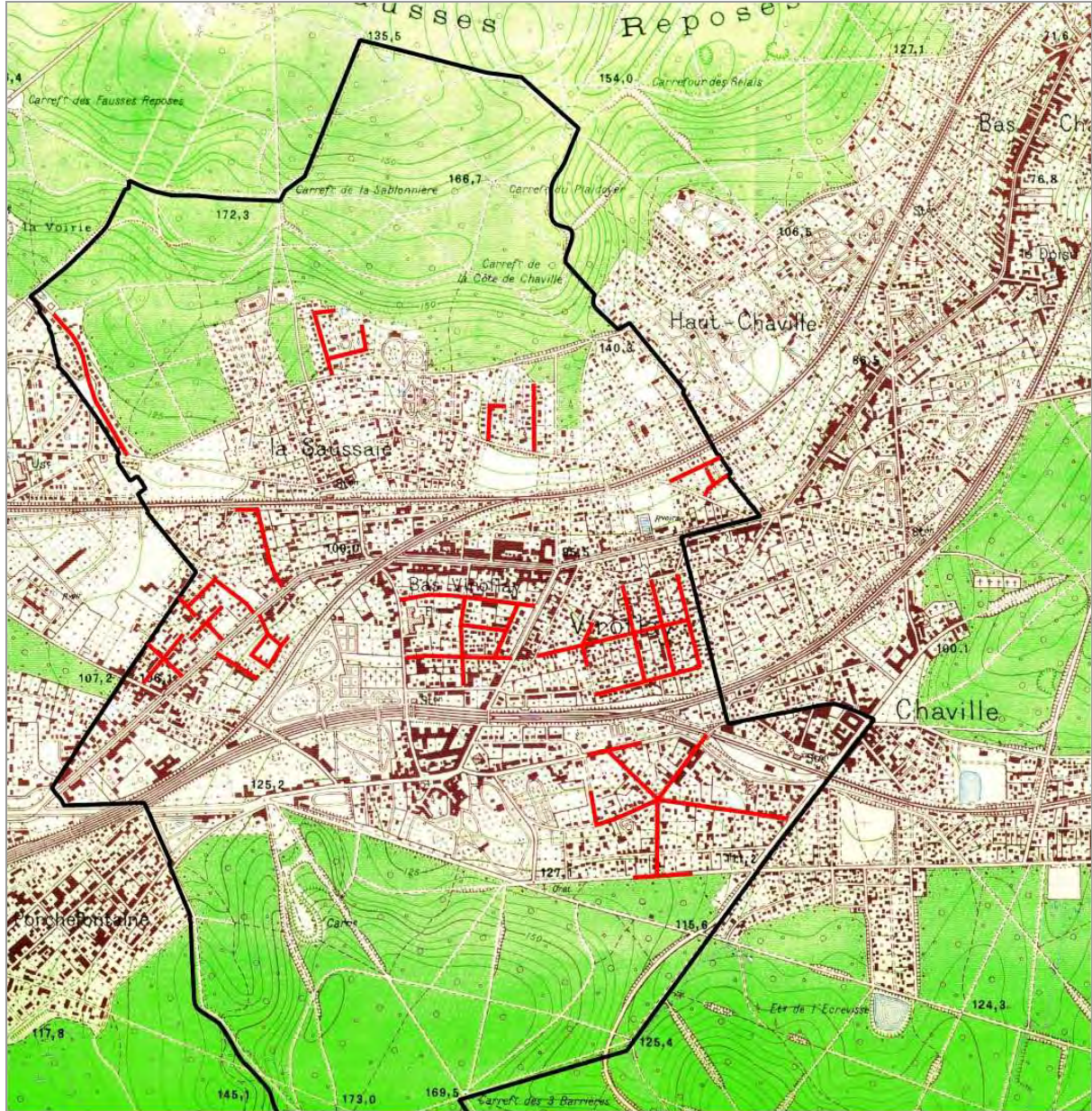


Les lotissements...

Beaucoup de lotissements de Viroflay furent créés durant le premier quart du 20^{ème} siècle : les Chalet en 1924, le Marais en 1912, le Haras en 1920, le lotissement du Grand Chalet en 1927 et premier d'entre eux le Louvre créé en 1900

Ce dernier fut créé par monsieur Chaubard, fondateur du Grand Magasin du Louvre. L'architecte Dartois éleva la plupart des maisons sur des parcelles de 14 mètres de façade. Les occupants travaillaient au magasin du Louvre et s'y rendaient par la ligne n°1 du tramway Versailles-Louvre.

Les lotissements de Viroflay en 1930



Un moment d'histoire : La Seconde Guerre Mondiale à Viroflay ...

Après l'entrée des troupes allemandes dans Paris le 14 juin 1940, Viroflay fut le triste témoin de l'exode des populations le long de la R.N.10.

Par la suite, l'armée allemande installa un arsenal au niveau de l'aérodrome de Villacoublay et une batterie de DCA à côté de la gare de Chaville-Vélizy. A l'approche de la libération, ces installations valurent à Viroflay quelques bombardements notamment celui du 11 août 1944 qui endommagea une arche du viaduc et détruisit quelques maisons. Enfin, fin août 1945, la R.N.10 fut empruntée par la division Leclerc en route pour libérer Paris.



La 2^e Division Blindée en direction de Paris en août 1945

1.2.2. La confortation du tissu urbain (1930 – 1960)

En 1930, avec les lotissements qui avaient été créés durant la période précédente, la ville est déjà étendue presque jusqu'à ses limites actuelles, concentrée entre le bois de Fausses Reposes au nord et la forêt de Meudon au sud qui l'empêcheront « définitivement » de s'étendre dans ces directions.

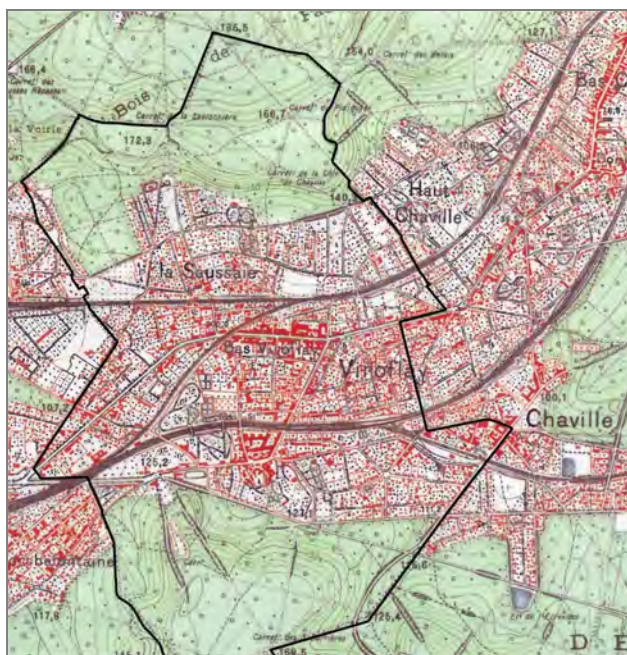
Jusqu'aux années 1960, la ville va connaître une période de densification de son tissu bâti avec :

- d'une part, la poursuite de la construction des lotissements, des maisons étant édifiées sur les terrains encore restés libres ;
- d'autre part, l'édification d'immeubles collectifs qui ont apporté une mixité sociale plus importante dans la ville et ont renforcé le caractère urbain des pôles de centralité, aux abords de la gare rive gauche et sur la RD10 en particulier.

Construction des immeubles à coté de la gare Rive Gauche en 1932



Viroflay en 1960



1.3. LA SECONDE MOITIE DU 20^{EME} SIECLE

1.3.1. L'extension urbaine des années 1960 et 1970

Viroflay a connu une deuxième phase d'urbanisation au cours des années 1960 et 1970 s'inscrivant dans le contexte particulier de l'après-guerre marqué par l'extension de la région parisienne et une forte production de logements.

Les grands ensembles résidentiels de Viroflay vont alors être construits pour accueillir une population nouvelle, diversifiée et souvent plus modeste que dans ses premières phases d'urbanisation.

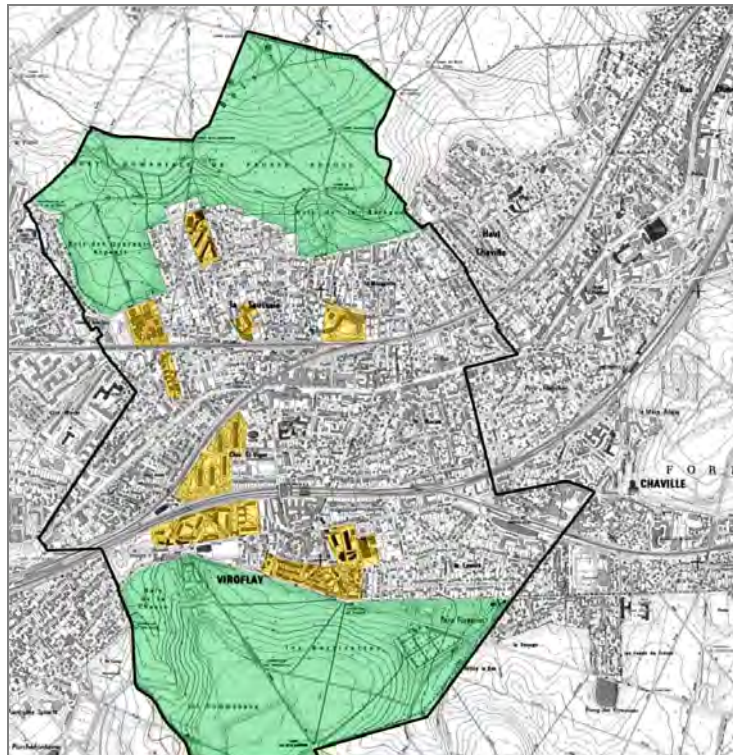
Compte tenu des contraintes du site qui ont empêché la ville de s'étendre, la production de logements à Viroflay s'est surtout effectuée sur des espaces interstitiels qui ne sont pas encore urbanisés, essentiellement les propriétés et parcs des grandes demeures bourgeoises du 18^{ème} et 19^{ème} siècle : les Feuillantines, le Parc du Château Gaillon ou encore le Clos Saint-Vigor.

Pour répondre au besoin de sa population toujours plus nombreuse, la commune développe également dès cette époque, à la fin des années 1970, une bonne partie des grands équipements que l'on retrouve aujourd'hui tels que le gymnase Gaillon ou le collège.

Inauguration du Gymnase Gaillon par le président Poher et le Maire de Viroflay



En 1987 : Viroflay et ses grands ensembles de logements



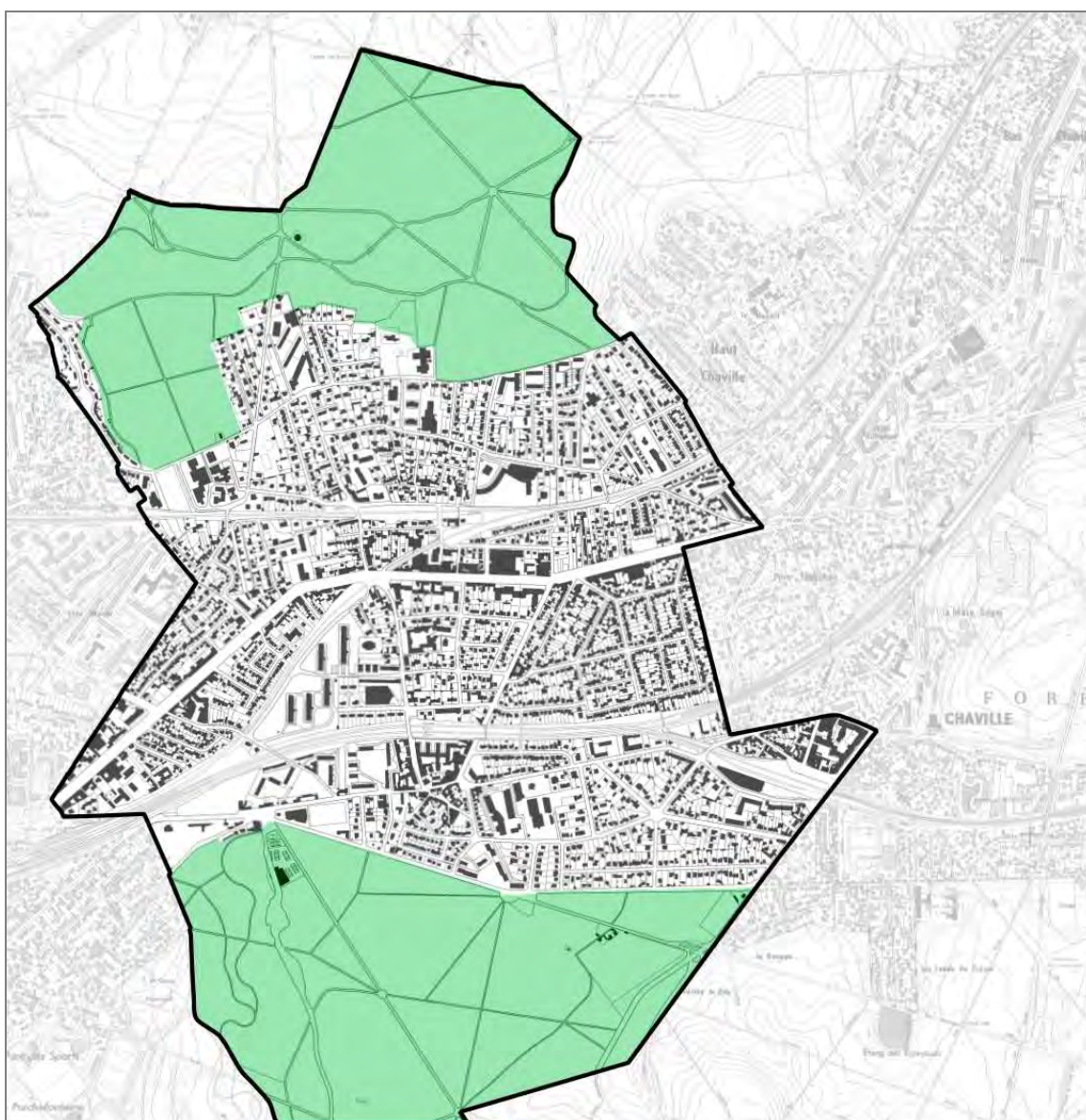
1.3.2. La ville aujourd'hui

La commune de Viroflay telle que nous la connaissons aujourd'hui est la résultante de son histoire :

- Ses limites définies depuis le 18^e siècle au cours des différentes phases de son développement, tantôt par extension urbaine (approximativement du milieu du 19^e siècle jusqu'à la seconde Guerre mondiale), tantôt par densification de l'espace urbain (depuis la seconde moitié du 20^e siècle) ;
- Sa structuration, avec sa voirie principale du 18^e, ses voies ferrées du 19^e et son réseau de desserte locale progressivement complété à partir de la structuration viaire du 19^e siècle ainsi que de l'établissement des grands aménagements (principalement les lotissements) du 20^e.

Viroflay s'est ainsi constituée en quartiers, caractérisés par des formes urbaines et architecturales, parfois d'une grande valeur patrimoniale, au prix d'une segmentation assez marquée de son espace.

Viroflay en 2000



2. LA VILLE DANS SON CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

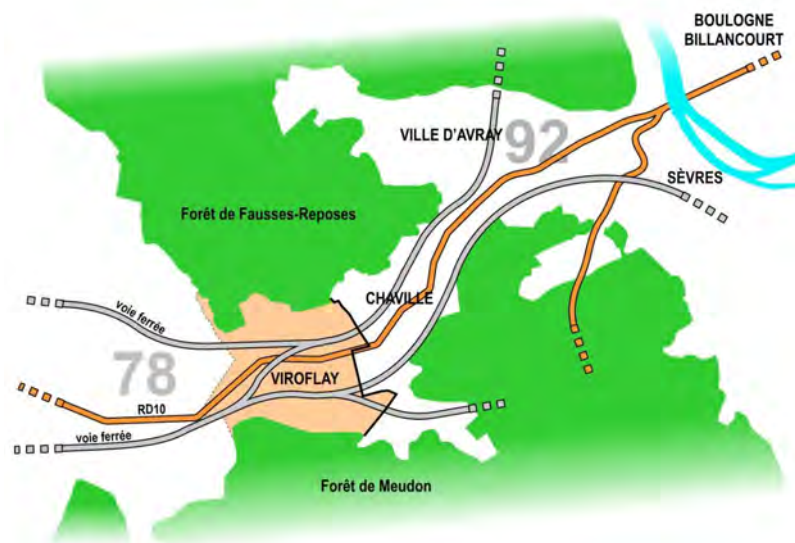
2.1. L'ENVIRONNEMENT BÂTI

La ville de Viroflay s'inscrit dans la continuité de l'agglomération parisienne avec une urbanisation continue et dense, depuis le cœur de la capitale.

Toutefois, du fait des contraintes de la topographie et des grands massifs qui ont perduré sur les hauteurs au sud et au nord de la vallée du ru de Marivel, Viroflay se trouve à présent inscrite dans un corridor urbanisé relativement étroit entre Sèvres et Versailles.

De la sorte,

- au nord et au sud, la ville s'arrête, les forêts séparant Viroflay des villes de Vaucresson au nord, et de Velizy-Villacoublay au sud, sans aucune continuité urbaine ;
- à l'ouest et à l'est, Viroflay s'inscrit dans une réelle continuité avec les villes voisines de Versailles et de Chaville avec lesquelles elle échange ou partage de nombreux éléments de sa vie quotidienne, en terme de transports notamment.



2.2. LES LIMITES DE LA VILLE

2.2.1. Les frontières et la continuité avec les villes voisines

o Les limites paysagères entre espace urbain et espace forestier

Les limites Nord et Sud du tissu urbain de Viroflay sont en contact direct avec les massifs boisés de Fausses-Reposes et de Meudon. Il est possible de distinguer deux types de transition entre l'espace urbain et l'espace forestier.

Les limites franches entre espace urbain et espace forestier

Les limites entre espace forestier et espace urbain sont alors constituées majoritairement par une voie structurante, la rue Joseph Bertrand au Nord et l'avenue de Vélizy au Sud. Ces voiries matérialisent la limite entre espace urbain et espace forestier et offrent peu de continuités visuelles et/ou fonctionnelles entre les deux types d'espaces. La présence d'un talus ou d'espèces arbustives aux abords de la voie renforce l'aspect de limite franche entre les deux types d'espaces.

Avenue de Vélizy



Rue Joseph Bertrand



Les continuités entre espace urbain et espace forestier

Les limites entre espace forestier et espace urbain sont parfois constituées par des impasses qui se prolongent en chemins forestiers permettant de pénétrer dans le massif boisé. Ce type de prolongement établit une relation entre espace urbain et espace forestier qui est intéressante d'un point de vue paysager. Outre ces impasses, de petits escaliers ou chemins piétons ont parfois été aménagés en lisière forestière et invitent le passant à pénétrer depuis l'espace urbain vers les massifs boisés.

Avenue Jules Bidard



Rue des Près aux Bois



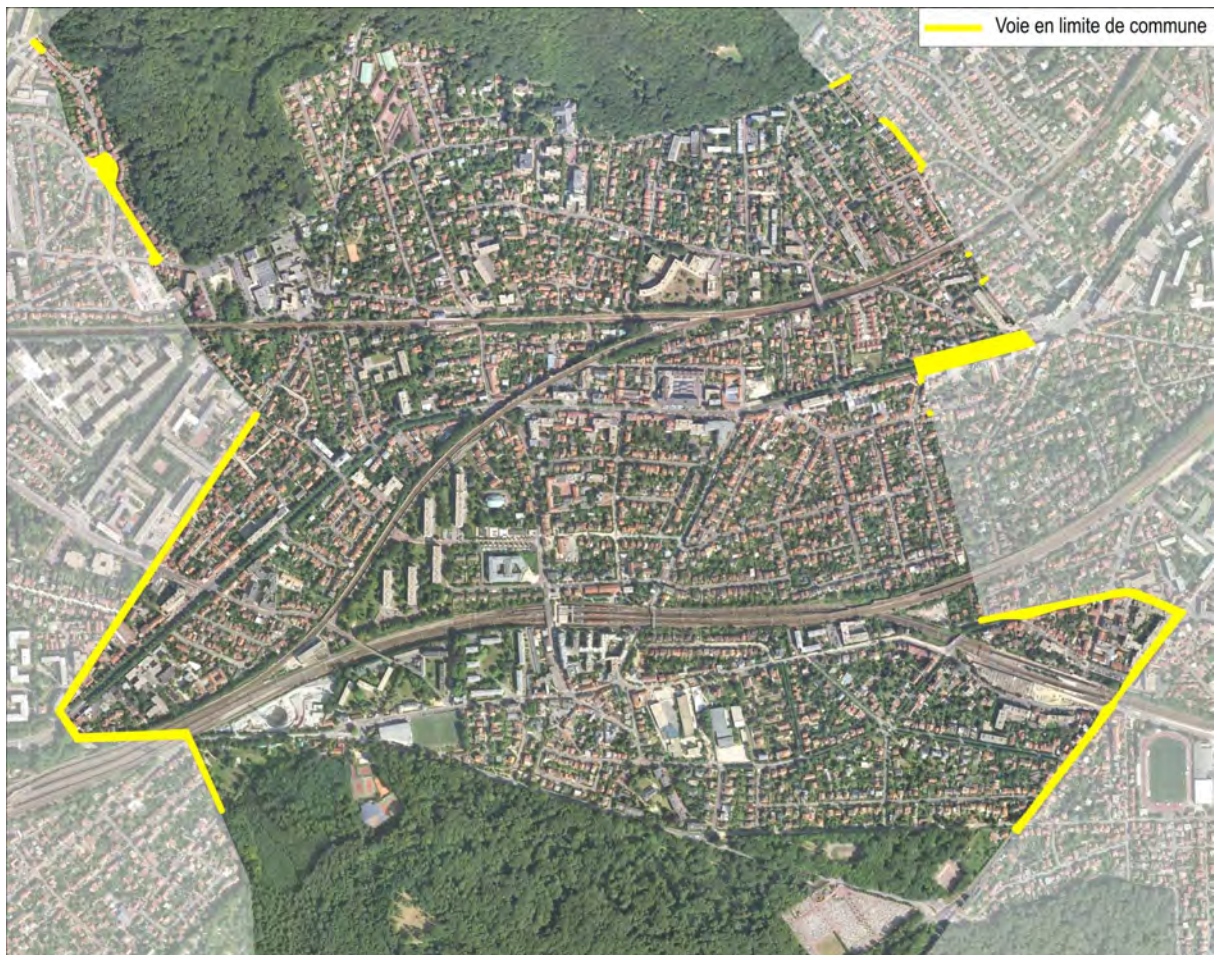
○ **Les limites de Viroflay avec les communes voisines**

Les frontières de la ville de Viroflay sont très particulières dans la mesure où l'urbanisation est délimitée, au nord et au sud, par les massifs forestiers.

Ainsi c'est seulement à l'ouest vers Versailles et à l'est vers Chaville que Viroflay s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation avec son environnement.

Il est également à noter que dans bien des secteurs, ces limites de l'urbanisation de Viroflay sont constituées par des fonds de terrain, lesquels, de ce fait, tournent le dos à la ville voisine. Ainsi, ce n'est que sur de très faibles linéaires que Viroflay est véritablement continue avec son urbanisation environnante :

- à l'ouest par la rue des Près ;
- à l'est par la rue de Jouy ;
- à l'est également par l'avenue Roger Salengro qui prolonge l'avenue du Général Leclerc (RD10) et qui à cet endroit, sépare Viroflay au nord de Chaville au sud.



2.2.2. Les entrées de ville

○ Des secteurs sensibles du point de vue des paysages

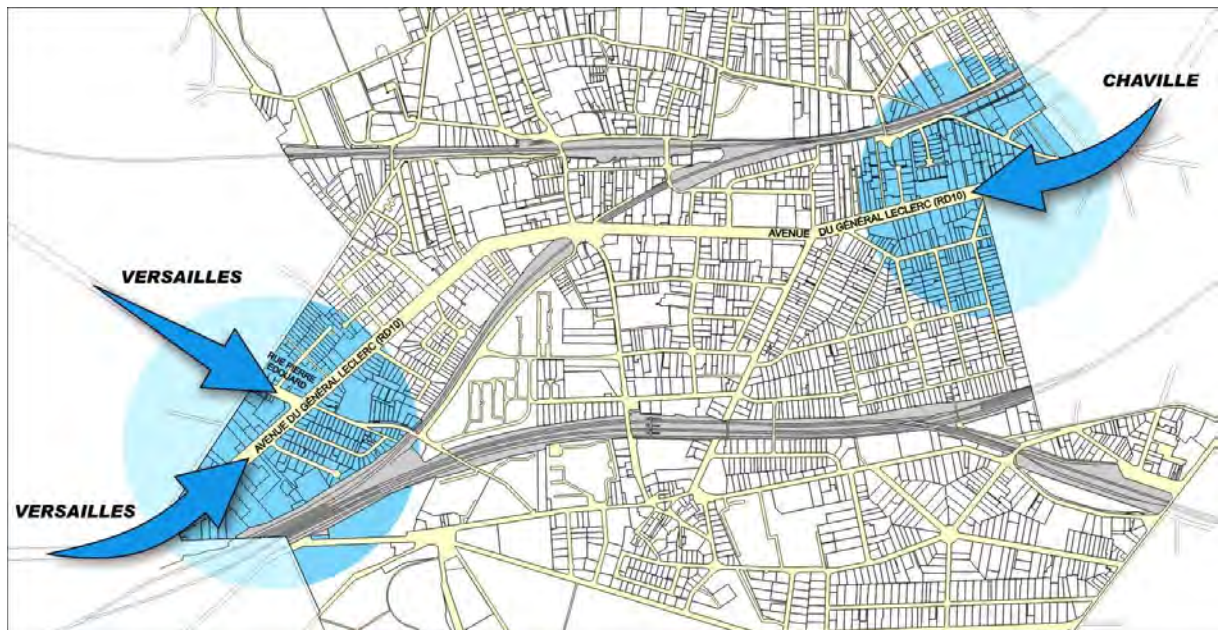
Les entrées de ville constituent également des secteurs particulièrement sensibles du point de vue du paysage. Elles participent à l'image de la ville et sont d'autant plus intéressantes qu'elles sont franches et permettent d'identifier facilement l'intérieur de l'extérieur de la ville. Dans un tissu urbain dense et continu avec les communes voisines, les entrées de ville sont souvent difficiles à identifier.

○ Les entrées de Ville : des secteurs clés en termes urbains

Compte tenu de sa configuration particulière entre deux massifs boisés qui ne se traversent guère, Viroflay dispose réellement de peu d'entrées de ville.

Les trois plus marquantes sont :

- à l'ouest en venant de Versailles par la place Louis XIV ;
- au nord-ouest, par la rue Pierre Edouard ;
- à l'est par l'avenue Roger Salengro RD11 en venant de Chaville



L'entrée de ville Versailles - Viroflay

En arrivant à Viroflay depuis Versailles sur la RD 10, l'entrée sur l'avenue du Général Leclerc se fait par la place Louis XIV située en limite de Viroflay et de Versailles. Après être passé par l'avenue de Versailles, large voie arborée partant depuis la place du château de Versailles, l'arrivée sur Viroflay est identifiable par le rétrécissement de la voirie et l'entrée dans un tissu urbain plus dense. On entre réellement dans la commune quelques dizaines de mètres après avoir franchi la place Louis XIV, soit par l'avenue du Général Leclerc en direction du cœur de ville, soit par l'avenue de Louvois puis par l'avenue de Versailles en direction du village. De fait, bien qu'elle soit sur Versailles, la place Louis XIV constitue presque l'entrée de ville de Viroflay :

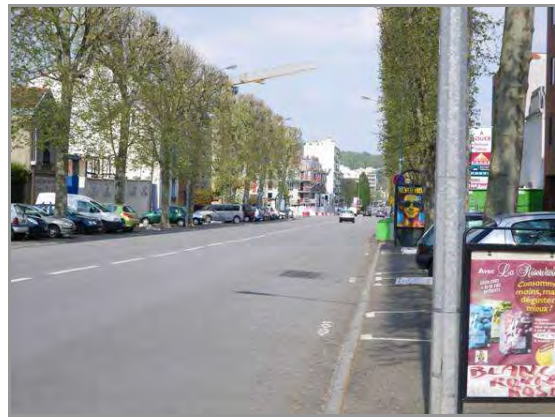
- l'avenue du Général Leclerc marque, à cet endroit, un contraste fort avec l'avenue de Paris que l'on vient de traverser, par un ensemble de constructions peu en harmonie entre elles augmenté du fait de la présence d'activités de garage sur les abords de l'avenue, ces activités générant par ailleurs un ensemble de supports de publicité fortement visibles qui altèrent la qualité de cette entrée de ville. De plus, cette avenue, par sa grande largeur de chaussée, constitue un paysage très « routier » et peu urbain ;

- l'avenue de Versailles se découvre après avoir franchi les voies ferrées sous leur pont métallique, par un passage viare assez austère en l'état actuel de son aménagement. Le secteur de l'avenue de Versailles étant peu bâti, ce n'est que plus loin, au niveau de la rue Jean Rey que l'on arrive véritablement dans le village, centre-ville de Viroflay.



L'entrée de ville RD 153 - Viroflay

En arrivant à Viroflay depuis la RD 153, l'entrée sur la rue Pierre Edouard se fait au niveau du croisement avec la rue des Près aux Bois. La limite entre la commune voisine de Versailles et Viroflay est ici beaucoup plus floue. Les éléments marquants sont la présence de constructions de plusieurs étages au second plan alors que le premier plan est là encore fortement marqué par la présence d'un garage et de voitures garées le long de la chaussée.



L'entrée de ville de Viroflay depuis la RD 153 est cependant plus marquante au niveau de l'intersection entre la rue Pierre Edouard et l'avenue du Général Leclerc. Cette arrivée sur l'avenue du Général Leclerc marquée par une intersection entre deux axes importants de circulation peut être considérée comme la véritable entrée de ville de Viroflay depuis la RD 153. L'avenue du Général Leclerc bordée de platanes offre à cet endroit des vues lointaines sur les coteaux boisés et donnent à voir Viroflay.

Une opération de construction d'un immeuble de plusieurs étages à l'angle de la rue Pierre Edouard et de l'avenue du Général Leclerc contribuera à structurer davantage cette entrée de ville. Cette entrée de ville pourrait cependant être fortement valorisée par une utilisation plus animée du terre-plein laissé libre devant l'immeuble présent à l'angle de la rue Pierre Edouard et de l'avenue du Général Leclerc.



L'entrée de ville Chaville - Viroflay

Venant de l'est par Chaville, on entre dans Viroflay par l'avenue du Général Leclerc dans la continuité du tissu urbain entre les deux villes sans qu'il y ait de véritable lecture d'entrée de ville.

L'entrée de Viroflay peut cependant être identifiée par le changement de mobilier urbain, cette entrée de ville ayant fait l'objet d'un traitement paysager qui a contribué à sa qualité et à lui donner un caractère plus végétal.



3. L'ORGANISATION DE LA VILLE (L'ANALYSE FONCTIONNELLE ET PAYSAGERE DE LA VILLE)

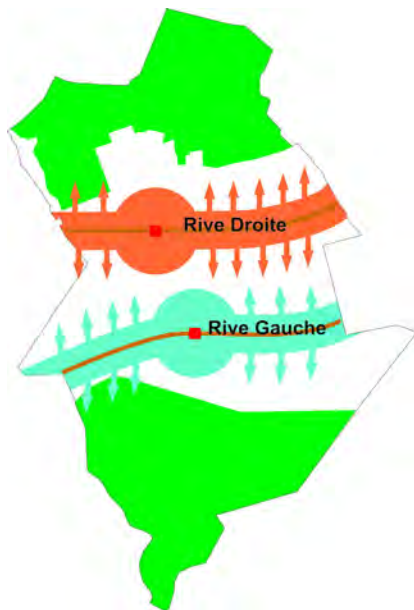
3.1. LES ELEMENTS DE CESURE

La ville de Viroflay a pour caractéristique forte d'être traversée d'Est en Ouest par des grands axes qui l'organisent et la segmentent des points de vue morphologique et fonctionnel.

Ces axes qui, pour certains, sont de véritables éléments de césure de la ville, sont :

- les voies ferrées Rive Droite, Rive Gauche;
- la Route Départementale 10 ;
- le viaduc ;
- les forêts de Fausses Reposes et de Meudon.

3.1.1. Les voies ferrées



La desserte de la commune par deux lignes ferroviaires est un des atouts forts de Viroflay qui expliquent en grande partie le développement de la commune. Ces liaisons régulières vers Paris furent un moteur déterminant de l'extension urbaine du début du 20^{ème} siècle avec la création de grands lotissements.

Ces voies, avec leurs gares respectives Rive Droite et Rive Gauche, ont créé une véritable partition de la ville en deux grands secteurs : celui de Viroflay Rive Droite et celui de Viroflay Rive Gauche.

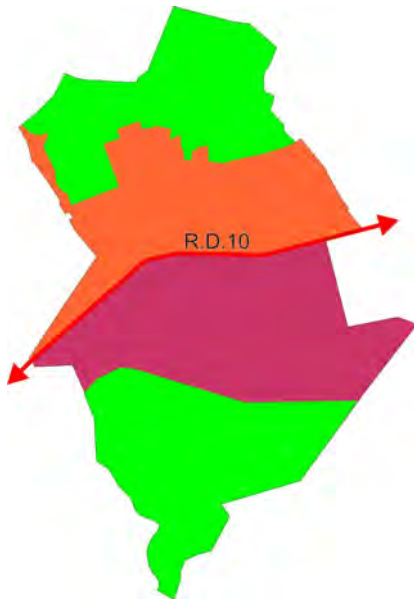
De façon schématique, on peut considérer que « Viroflay Rive Droite » est au nord de l'avenue du Général Leclerc (RD1) et que « Viroflay Rive Gauche » est au sud de l'avenue. Il est à noter que la dénomination de ces lignes Rive Droite et Rive Gauche est établie en référence à la Seine, Saint Lazare étant Rive Droite et Montparnasse étant Rive Gauche.

Les gares de Viroflay Rive Droite et Viroflay Rive Gauche créent cette partition en deux secteurs de la ville par leur attractivité », chacune étant un de ses éléments essentiels de polarité.

Toutefois, du point de vue morphologique, les deux lignes rive droite et rive gauche créent des césures fortes de la ville et la structurent en trois secteurs distincts :

- au nord de la ligne Rive Droite ;
- au sud de la ligne Rive Gauche,
- entre les deux lignes, de part et d'autre de la RD 10.

3.1.2. La R.D.10, axe médian de la ville



Successivement dénommée route Royale, impériale et nationale, puis route nationale 10 avant de devenir route départementale 10, l'actuelle avenue du Général Leclerc est un axe historique du développement de Viroflay. Depuis l'époque des blanchisseries du 17^e siècle, la R.D.10 est un axe évident de développement économique.

Cette voie est l'élément majeur de transit routier de Viroflay reliant Versailles à Paris. Elle traverse la commune sur un axe est-ouest et distingue ainsi le secteur nord du secteur sud.

De plus, la R.D.10 construite au niveau du ru de Marivel, à présent canalisé, se trouve donc en position de talweg. Elle marque physiquement la délimitation entre les deux rives « topographique » de la commune.

Il est à noter que, du fait de sa dimension et de l'importance de son trafic, cette voie est, à prime abord, un des éléments forts de césure, et donc de partition de la ville. Toutefois, par sa position centrale elle est également un axe unificateur entre les secteurs Rive Droite et Rive Gauche pour l'ensemble desquels elle pourrait même constituer le lieu de centralité à l'échelle de la ville.

3.1.3. Le viaduc, une délimitation marquante



Le viaduc du chemin de fer qui relie les deux lignes Rive Droite et Rive Gauche est un élément essentiel de l'identité, de l'attrait et du charme de Viroflay. Il est d'autant plus important dans le paysage de Viroflay qu'il constitue le point de contact et de croisement entre le rail et la route, le viaduc franchissant la RD10 presque exactement à l'épicentre de la ville et de la commune.

Ce viaduc reste encore aujourd'hui un des éléments majeurs du paysage de Viroflay, il constitue d'ailleurs le logo de la ville.



Structurellement, à l'exception de son point de franchissement par la D10, ce viaduc joue un rôle évident dans la fragmentation de la commune qu'il divise entre le sud-est et le nord-ouest.

Cette division est autant morphologique que fonctionnelle :

- - le secteur situé au sud-est de l'aqueduc, avec la gare Rive Gauche, se caractérise par les deux anciens cœurs de ville (le Bas Viroflay et le Village), par les grands lotissements emblématiques du début du 20^{ème} siècle (le Haras, le Louvre, le Plateau) et par la forêt de Meudon ;
- - le secteur nord-ouest, avec la gare Rive Droite, caractérisé par un morcellement plus important avec notamment des petits lotissements (Près aux Bois, Marquette, etc) et par la forêt de Fausses Reposes.

De la sorte, il apparaît bien que le viaduc constitue une des césures les plus importantes de partition de la ville, renvoyant ses franchissements et les liaisons entre les quartiers à ses extrémités Est et Ouest ou les ramenant au cœur de ville, au niveau du carrefour Rieussec-Général Leclerc.

3.1.4. Les forêts



La ville de Viroflay est enserrée entre les forêts de Fausses Reposes au nord et de Meudon au sud. Depuis la véritable constitution de la ville, c'est-à-dire à la charnière entre les 19^{ème} et 20^{ème} siècle, elles constituent les frontières naturelles qui encadrent et limitent le développement urbain de Viroflay. Situées sur les hauteurs des coteaux, ces massifs ont perduré au travers des siècles en passant de leur historique statut de domaine des Chasses du Roi aux actuelles forêts domaniales. De la sorte, ces deux forêts constituent une limite forte et durable pour le développement urbain.

Ainsi, ces forêts sont à la fois de fortes contraintes et des atouts pour la ville :

- **contrainte** dans la mesure où ces forêts contraignent la ville dans ses limites actuelles et l'empêchent de se développer en extension.

Contrainte également dans la mesure où ces forêts sont peu traversables, rendent difficiles les liaisons de Viroflay vers le nord et vers le sud, en même temps qu'elles canalisent une circulation importante sur les axes qui les contournent ;

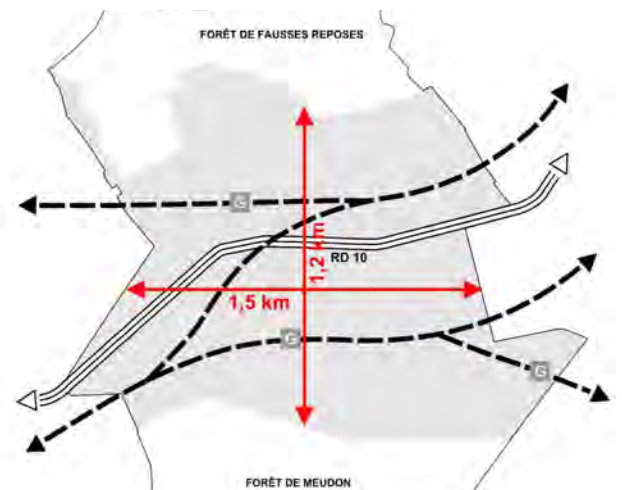
- **atout** dans la mesure où ces forêts qui représentent plus de 40% du territoire de la commune donnent aux Viroflaysiens un cadre de nature exceptionnel.

Atout également dans la mesure où, évitant un trop fort étalement urbain, ces forêts rendent la ville compacte et en font un espace de vie de dimension assez réduite pour un ensemble de déplacements piétons.

3.2. LES ESPACES DE POLARITE

3.2.1. Une ville compacte

Bien que la commune soit étendue sur 3,5 km², compte tenu des 43% du territoire qui sont couverts par les espaces forestiers, Viroflay est une ville dense qui comprend plus de 8.000 habitants par km². De plus, toujours compte tenu de ces limites boisées et de son organisation urbaine développée d'est en ouest en fond de coteau, Viroflay est une ville compacte de forme sensiblement rectangulaire de 1,5 km dans le sens est-ouest et de 1,2 km dans le sens nord-sud.



Du fait de cette compacité et de cette géométrie simple, on n'est jamais très éloigné d'un autre lieu de la ville à Viroflay et les espaces les plus attractifs sont, sur le principe aisément accessibles pour les habitants de la commune.

Cette aisance d'accès doit cependant être nuancée du fait de deux paramètres essentiels : la topographie des lieux et surtout les césures urbaines, voies ferrées et RD présentées au sous-chapitre précédent.

De la sorte, les lieux et espaces de polarité sont bien souvent appréhendables à plusieurs échelles, celle de l'ensemble de la ville et celle du quartier où ils se situent.

Les pôles gare. Chacune des 3 gares de Viroflay constitue un pôle de centralité, cependant avec un degré moindre :

- **La gare de Vélizy-Chaville**, au cœur de son quartier commerçant est en limite de la ville et est un lieu de polarité pour les habitants de ses quartiers proches sur chacune des deux communes ;
- **La gare de Viroflay-rive gauche** est, d'une certaine façon la plus centrale pour la ville par sa proximité du cœur historique, le village, et de sa situation entre celui-ci et le nouveau centre sur la RD10 ;
- **La gare de Viroflay-rive droite** qui, un peu isolée au cœur d'un tissu assez peu dense, n'a pas généré de réel pôle urbain à sa proximité.

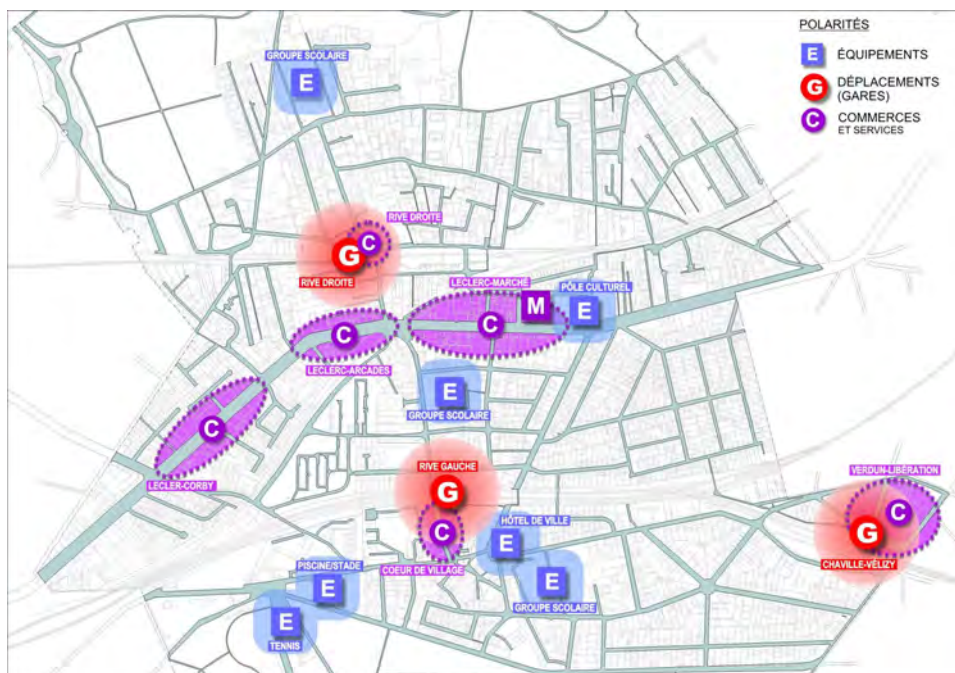
Les pôles commerciaux qui, par leur fréquentation, constituent les espaces les plus animés dans la ville. Les trois les plus importants sont :

- **Sur la RD10, à l'est du viaduc le long de l'avenue de la Division Leclerc** et où la concentration des commerces augmentée de celle du marché en fait à présent le véritable cœur ;
- **Aux alentours de la gare Velizy-Chaville** où le pôle commercial s'étend sur les deux communes ;
- **Rue Rieussec, à proximité de la gare Viroflay-rive gauche** où le tissu commercial de boutiques renforce le caractère villageois de ce quartier.

Les pôles d'équipements dont certains amènent une fréquentation importante du public et des usagers : les écoles, les grands équipements sportifs et culturels, la mairie.

Le viaduc. Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler d'un pôle en terme d'usage, le viaduc est d'une certaine façon le lieu de polarité le plus fort dans la ville :

- Il est l'élément emblématique de Viroflay, il en est le logo et il est l'élément le plus aisé de repérage dans la ville pour s'y orienter ;
- il est géométriquement situé presque exactement au barycentre de la ville.



3.3. LES SECTEURS DE LA VILLE

L'histoire et la multiplication des césures de Viroflay ont créé une ville extrêmement fragmentée.

Plusieurs éléments de césure créent cette fragmentation de la ville, la complexifient de sorte que plusieurs niveaux de lecture du découpage de Viroflay en quartiers se superposent.

3.3.1. La Rive Droite et la Rive Gauche

Depuis l'arrivée des voies ferrées, Viroflay se divise en deux grands quartiers principaux : la Rive Droite au nord et la Rive Gauche au sud. Leurs noms proviennent des destinations des deux lignes de chemin de fer : l'une à Paris-Montparnasse sur la rive gauche de la Seine à Paris et l'autre Paris-Saint-Lazare sur la rive droite.

Ces dénominations ont d'autant plus de poids que Viroflay est implanté sur les rives du ru Marivel. Il est toutefois intéressant de constater que l'histoire n'a pas fait coïncider les rives droite et gauche de la Seine avec celles du ru. En effet du point de vue topographique, la rive droite de Viroflay se trouve au sud et la rive gauche au nord.

Ces deux grands quartiers sont largement inscrits dans la vie des viroflaysiens.

3.3.2. Les lieux-dits et les lotissements

Au-delà du clivage Rive Droite, Rive Gauche, Viroflay possède un certain nombre de lieux-dits comme héritage de son histoire. Les noms de ces lieux-dits traduisent soit le passé agricole de la commune (les Prés aux Bois, la Pépinière, etc), soit le lien de Viroflay avec les domaines et les Chasses du Roi (la Patte d'Oie, le Haras) soit la présence des grandes demeures bourgeoises construites entre le 16^e et le 19^e siècle.

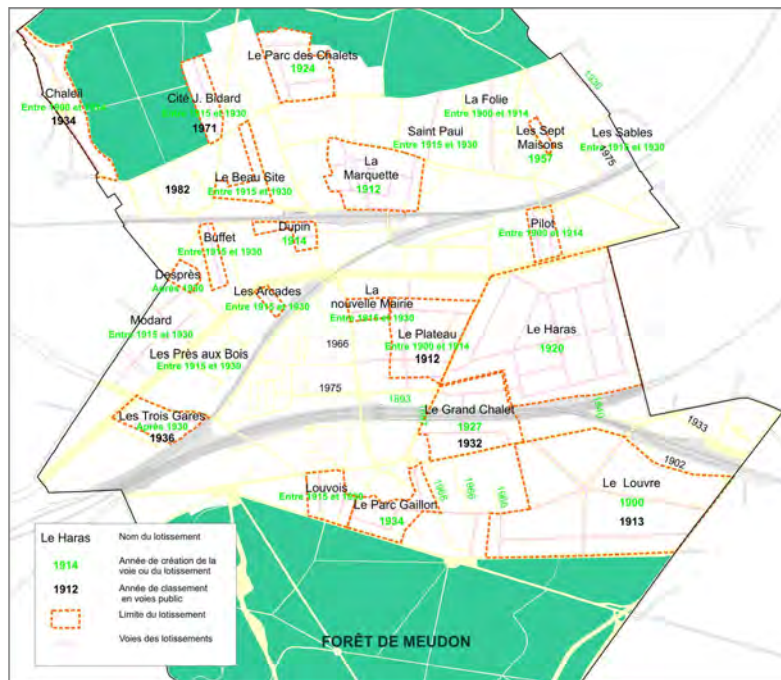
Les trois lieux-dits de « la Marquette », du « Village », et du « Bas Viroflay » se retrouvent sur la plupart des cartes les plus anciennes de Viroflay. Les deux derniers sont les premiers sites de fixation de populations à Viroflay. Actuellement, ces noyaux anciens restent aujourd'hui les principaux noyaux urbains de la ville, lieux qui gardent une certaine cohérence par la diversité de leurs fonctions.

Avec l'implantation des lotissements, dès 1900, la commune a connu un tournant dans sa partition de quartiers.

La partie sud-est de Viroflay a été marquée par les plus grands lotissements de Viroflay : le Plateau, le Haras et le Louvres ; implantées sur de grandes propriétés. Ils sont les plus emblématiques et constituent encore aujourd'hui des grands ensembles urbains cohérents et identifiables.

Le reste de Viroflay a connu la mise en place d'une quarantaine de lotissements de tailles variables, mais dans l'ensemble, bien plus modestes.

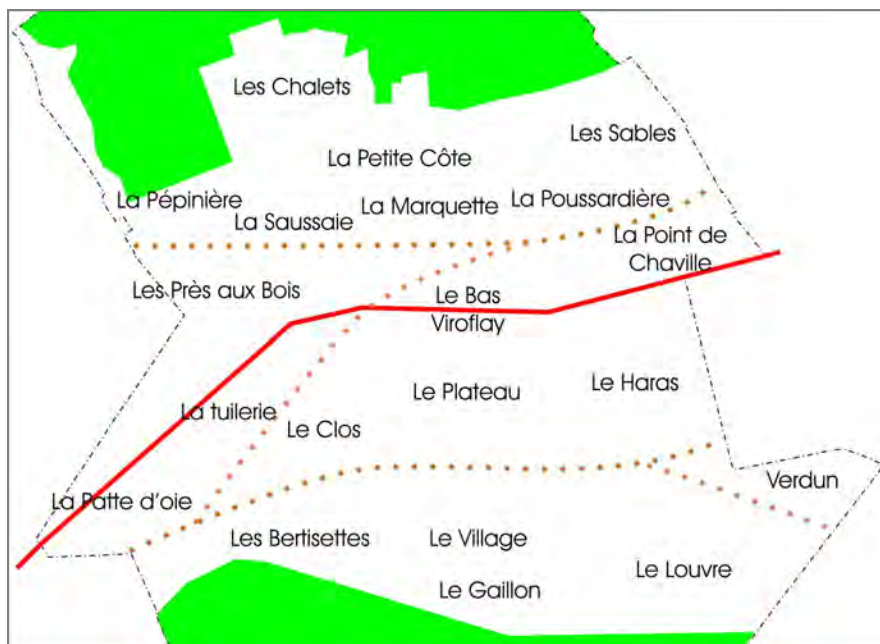
Les lieux-dits et lotissements de Viroflay



3.3.3. Les micro-quartiers

La superposition de l'ensemble des éléments de césure et de l'histoire de Viroflay, avec les lieux-dits et les lotissements, permet de faire émerger des ensembles homogènes.

Ces fractions de ville, de tailles variables, peuvent être appréhendées comme des micro-quartiers. Ce sont des espaces géographiques familiers aux habitants qui sous-tendent une structure sociale proche du voisinage et des déplacements de courtes distances à l'échelle de ces espaces de vie.



3.4. LES AMBIANCES URBAINES

Viroflay est une ville de quartiers et de micro-quartiers. Le paysage urbain de Viroflay est toutefois relativement homogène du fait de la constitution d'un tissu urbain constitué depuis le début du XX^{ième} siècle. Les lotissements pavillonnaires datés de la première moitié du XX^{ième} siècle réalisés avec les mêmes matériaux de construction, avec une prédominance de la pierre meulière, confèrent une unité paysagère globale à l'espace urbain.

Certains secteurs ou quartiers de Viroflay présentent toutefois des ambiances urbaines marquantes du fait d'une certaine homogénéité globale du point de vue : de la qualité du bâti, de la typologie du bâti, de la morphologie urbaine, de la place laissée au végétal dans l'espace public ou privé....

3.4.1. Le village - le cœur historique de Viroflay



Localisé sur le coteau Sud de Viroflay, le quartier nommé « le village » constitue le cœur historique de Viroflay. Celui-ci a conservé son caractère historique de petit village, centré autour de l'Eglise Sainte-Eustache, de la Mairie et des commerces de proximité qui s'y trouvent.

Le quartier du village se caractérise par un tissu bâti dense et des constructions implantées en alignement de voies étroites. Les maisons sont, pour la plupart d'entre-elles, mitoyennes et ont généralement deux étages. Les façades sur rues laissent la place à de petits jardins à l'arrière des parcelles, en cœur d'îlots, généralement non visibles depuis l'espace public.

On note la présence dans ce tissu ancien de quelques belles demeures, en particulier le long de la rue Jean Rey, et dans la partie Ouest du village, avec la présence du pavillon Saint-Vigor et du conservatoire de Musique installée dans l'ancienne demeure de la famille Aymerie.

L'aménagement des espaces publics contribue à renforcer ce caractère villageois avec des rues étroites, des places et des placettes généralement pavées qui permettant des cheminements exclusivement piétons. La présence du végétal sous la forme d'arbres isolés permet une mise en valeur des façades et une magnificence des éléments végétaux implantés au sein du tissu urbain.

3.4.2. Le Louvre



Localisé sur le coteau Sud de Viroflay, à proximité du village, le quartier du Louvre s'étend sur le secteur Sud-Est de la commune. Ce quartier est centré autour d'un lotissement pavillonnaire implanté au début du XX^{ème} siècle nommé « Le Louvre » dont les caractéristiques ont été parfaitement conservées au cours du siècle passé. Ce lotissement est structuré autour d'un réseau de voirie en étoile qui se compose à partir d'une place centrale : la place Jeanne d'Arc.

Le quartier du Louvre se caractérise par la présence d'une majorité de pavillons de taille conséquente, construits pour la plupart d'entre-eux en pierre meulière. Ce quartier présente un aspect général très végétal, principalement du fait de :

- **La faible densité du bâti** : les constructions sont implantées généralement sur une parcelle de taille relativement importante, au cœur d'un jardin privé le plus souvent arboré, ce qui contribue fortement à donner au quartier son caractère végétal ;
- **L'aménagement des espaces publics** : les rues du quartier du Louvre sont pour la grande majorité d'entre-elles arborées. Ces plantations effectuées en alignement des voies dès l'origine de l'implantation du lotissement, où plus récemment sur la place Jeanne d'Arc, contribue également à donner au quartier son caractère végétal, en parallèle de la large place laissée au végétal dans les jardins privés ;
- **Une proximité avec un cadre naturel** : le quartier du Louvre borde la forêt domaniale de Meudon, massif boisé occupant le Sud du territoire communal. Cette interrelation entre le tissu bâti et le massif boisé par l'intermédiaire de la route du pavé de Meudon rendue piétonne dans cette partie de la ville, ou grâce aux covisibilités qui s'ouvrent à partir du réseau viaire implanté en étoile, renforce encore le caractère végétal général du quartier.



3.4.3. Le Haras - Le plateau



Situés sur le coteau Sud de Viroflay, les quartiers du Haras et du Plateau occupent la partie centrale de la commune, jusqu'au creux de la vallée du rû de Marivel, actuellement occupée par la RD 10.

Les quartiers du Haras et du Plateau sont caractérisés par un tissu pavillonnaire relativement dense, issu d'opérations d'implantation de lotissements dans les années 1920. Les constructions sont implantées sur des parcelles de taille plus petite que dans le quartier du Louvre. Généralement réalisées en pierre meulière, elles sont toutefois recouvertes pour la plupart d'entre-elles d'enduits de couleurs claires.

Les quartiers du Haras et du Plateau comportent quelques bâtiments remarquables qui participent à leur charme et à leur identité urbaine. Ainsi, on note la présence dans le quartier du Plateau de l'ancienne poste et de l'école maternelle « Les Arcades ». Le quartier du Haras possède lui aussi des bâtiments de caractère, comme l'ancienne grange du haras du Roi ou la « mairie libre du Haras », qui participent fortement à l'identification au quartier.

Ces quartiers, bien que pavillonnaires, ont un aspect général très minéral du fait de l'absence relative de végétation arborée dans les jardins privatifs, ceux-ci étant globalement de petites tailles et de l'absence de végétation dans l'aménagement des espaces publics.

Par ailleurs, bien que la commune de Viroflay ait lancée une campagne d'enfouissement des réseaux, les quartiers du Haras et du Plateau ont conservé leurs réseaux aériens, ce qui contribue à donner un caractère très minéral à ces quartiers.



3.4.4. La Marquette



Situé sur le coteau Nord de Viroflay, le quartier de la marquette s'étend depuis la ligne de chemin de fer Viroflay Rive Droite jusqu'aux franges de la forêt domaniale de Fausses-Reposes.

Le quartier de la Marquette est un ancien petit hameau de Viroflay, majoritairement constitué d'anciennes maisons rurales, datant du temps où l'agriculture était encore fortement représentée sur le coteau Nord de la commune. Ce quartier a conservé son caractère de hameau plutôt rural, avec des maisons à un ou deux étages ayant des façades simples, qui s'implantent en mitoyenneté le long de voies étroites.

Le caractère de hameau du quartier de la Marquette repose également en grande partie sur son caractère fortement piétonnier. A la voie étroite, peu propice à la circulation des véhicules, s'ajoute un maillage de petites sentes piétonnes, pour certaines très étroites, qui permettent des cheminements exclusivement piétonniers en cœur de quartier et du quartier vers ses proches abords.

L'absence de circulation automobile confère également au quartier une grande tranquillité et un calme qui fait oublier aux passants qu'il se trouve en plein cœur de la ville de Viroflay.



3.4.5. L'avenue du Général Leclerc, le cœur de ville de Viroflay...

Parmi les secteurs de Viroflay ayant une ambiance urbaine marquante, peuvent être distingués l'avenue du Général Leclerc et ses abords. Ils forment en effet un espace au caractère bien particulier et constituent :

- **Un élément de coupure dans la ville** : en tant qu'axe important de circulation de grande largeur, la RD 10 constitue un espace frontière entre les coteaux Sud et Nord de Viroflay nommés « Rive Droite » et « Rive Gauche » ;
- **Un élément de suture entre le Nord et le Sud de Viroflay** : constituant un des principaux pôles commerciaux de la commune, la RD 10 est « la » rue commerçante de Viroflay. Elle constitue un lieu d'animation commerciale importante, complétée par une offre en équipements publics, renforcée récemment avec l'arrivée de la bibliothèque-médiathèque ;
- **Un élément d'image et d'identité** : en tant que principal axe de transit, l'avenue du Général Leclerc donne à voir Viroflay. Les arcades ferroviaires qui enjambent la voie, élément identitaire fort de la commune, constituent un élément phare du paysage urbain l'avenue.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est possible de considérer l'avenue du Général Leclerc et ses abords en un quartier avec une ou des ambiances urbaines marquantes de Viroflay, pouvant constituer de plus ce que l'on peut appeler le « cœur de ville » de Viroflay, de part son importance fonctionnelle, paysagère et identitaire.

○ L'avenue du Général Leclerc, un fleuve dans la ville



La RD 10, de part le trafic important qu'elle connaît, majoritairement de transit, et l'enchaînement des constructions à plusieurs étages qui la bordent, peut faire échos à l'image d'un « couloir » réservé à la circulation automobile, déroulé au cœur de la vallée au sein du tissu pavillonnaire ancien.

L'aménagement des espaces publics, qui reprend les caractéristiques des voies à grande circulation réservées à l'usage de l'automobile et des déplacements routiers, en terme de mobilier urbain, d'éclairage, de traitement et de revêtement des sols, conforte cette image de voie de transit et de coupure urbaine dans la ville.

L'importance de la place laissée à la voiture sur l'avenue, avec l'importance du nombre de places de stationnement sur la chaussée ou en bordure des trottoirs et une emprise de la chaussée libérant jusqu'à 4 voies dans les deux sens de circulation, participent également à l'éloignement des deux rives de Viroflay, et renvoie à l'image d'un « fleuve » qui irrigue la ville et dont la traversée ne peut se faire qu'en quelques points de contact particuliers.

○ **L'avenue du Général Leclerc, un lieu de vie**



L'avenue du Général Lerclerc constitue l'un des principaux pôles d'animation commerciale de Viroflay. La présence de nombreux commerces de proximité implantés en rez-de-chaussée des immeubles, et la présence du marché trois fois par semaine dans la halle et ses proches abords font de l'avenue un lieu de vie et d'animation important.

L'aménagement récent des abords de l'Écu de France et du parvis de la bibliothèque dans le centre de Viroflay, laissant une plus grande place aux modes de déplacements doux et réduisant la place de la voiture apaise, le sentiment de voie structurante à grande circulation de la RD 10 et invite le promeneur à flâner le long des boutiques et rejoindre l'autre rive.

L'avenue du Général Leclerc est également la principale avenue plantée de Viroflay. Les alignements de platane participent à atténuer l'aspect minéral de cette avenue et ont également un rôle de transition visuelle vers la verticalité des immeubles qui s'égrènent le long de l'avenue.

○ **L'avenue du Général Leclerc, un lieu évocateur d'image et d'identité**



L'avenue du Général Leclerc, en tant qu'axe structurant très fréquenté permettant de relier Vélizy à Versailles, et plus globalement Paris à Versailles, donne à voir Viroflay aux habitants et aux visiteurs de la commune.

Les Arcades ainsi que l'aménagement récent des abords de l'Écu de France et du parvis de la bibliothèque dans le centre de Viroflay, sont des éléments identitaires forts sur lesquels s'appuie l'image de Viroflay.

4. LES COMPOSANTES DU TISSU URBAIN

4.1. LA STRUCTURE FONCIERE

4.1.1. Le tissu parcellaire

○ L'organisation du tissu née des lotissements

Une typologie de la structure foncière peut être établie compte tenu :

- du tissu organisé au cours de l'histoire par ses remaniements successifs et, en particulier, par la création des lotissements et opérations d'ensembles de la première moitié du 20^{ème} ;
- des contraintes parcellaires du fait des grands réseaux d'infrastructures hormis le parcellaire « banal » issu des aléas de l'histoire des divisions et réunions de terrains.

Les lotissements, du fait de leur importance, ont pour beaucoup modelé l'organisation du tissu parcellaire de la ville.

Ils se sont cependant constitués en s'adaptant au réseau viaire qui leur préexistait de sorte que, de façon schématique, plusieurs types de parcelles de lotissements peuvent être distinguées : en étoile comme dans le Louvre ou orthogonal comme dans le Haras. L'organisation en étoile de ces terrains a pour particularité de créer des terrains de profondeur variée. Les moins profonds permettent la diversité des formes urbaines avec des terrains à double orientation où peuvent être implantés des immeubles par exemple, et les plus profonds créent des cœurs d'îlot aérés et souvent végétalisés.



○ **Les impacts des éléments de césure**

Les grands réseaux viaires et ferroviaires qui traversent la ville ont contribué à la complexité du parcellaire : complexité qui se traduit à la fois dans la géométrie des terrains et dans l'organisation de leur desserte :

- en créant des césures, ils limitent parfois la profondeur des terrains.



- en se croisant selon des angles fermés, ils créent parfois des terrains de forme triangulaire difficilement aménageables.

- en étant parfois rapprochés l'un de l'autre, les grandes infrastructures contraignent l'organisation du tissu avec des terrains mal desservis, certains seulement par des impasses.



L'impact de la RD10 : La RD10 traverse la ville d'est en ouest sur près de 2 km.

Le parcellaire qui la jouxte est assez morcelé issu en grande partie de son origine rurale, de sorte que près de 200 propriétés sont directement desservies à partir de la route départementale, ce qui représente, en moyenne, des linéaires de façade de 20 mètres, et beaucoup moins si on exclue les plus importants terrains tels que celui des réservoirs ou ceux des grands immeubles collectifs.

De plus, en même temps qu'ils sont étroits, beaucoup de ces terrains sont peu profonds, souvent de moins de 20 mètres.

En outre, compte tenu de la faible distance entre la RD et les voies ferrées, beaucoup de terrains en arrière plan sont desservis par des voies en impasse ou en boucle qui ramènent directement les accès et sorties sur la RD.

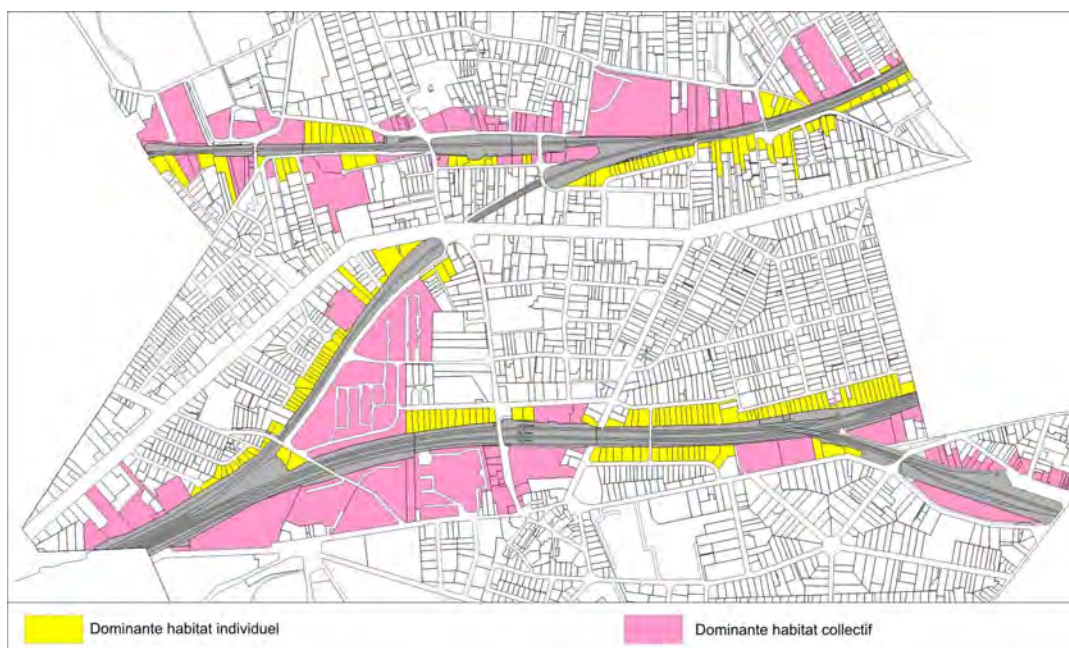
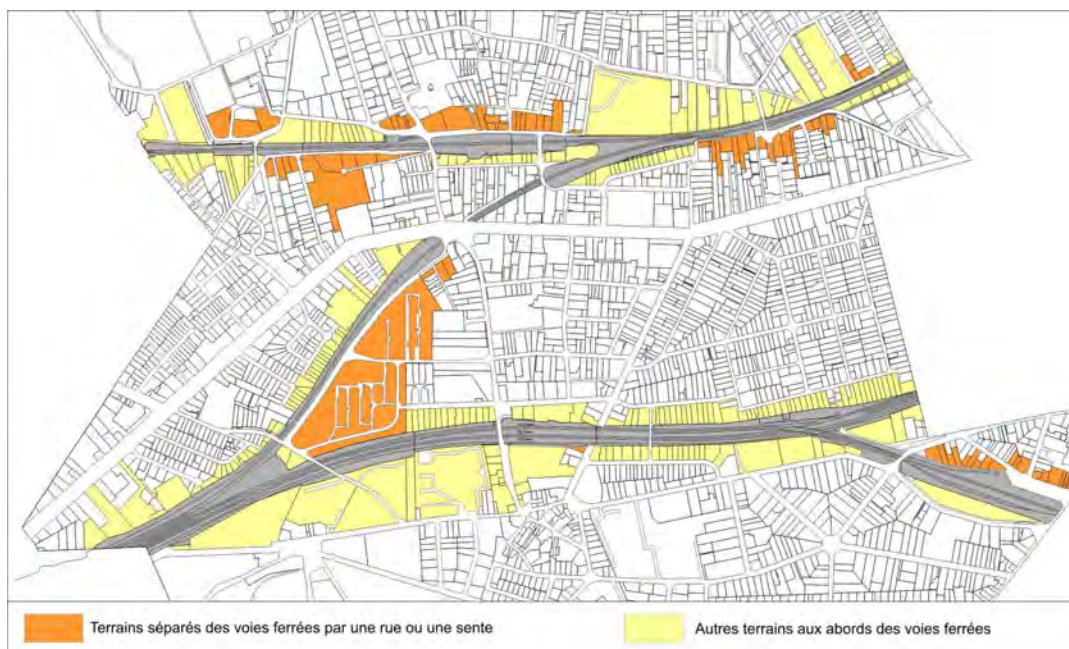
Ce morcellement foncier le long de la route a favorisé une diversité des formes bâties et de l'occupation des sols et s'oppose pour beaucoup au renouvellement urbain du fait de la faible dimension des terrains qui rend assez difficile l'équilibre financier des opérations ainsi que l'optimisation du foncier.



L'impact des voies ferrées. Les réseaux ferroviaires qui traversent la ville sur les coteaux sud et nord ont plusieurs impacts forts en matière foncière :

- Lorsqu'elles ne sont pas longées par une rue, l'emprise de ces voies constitue la limite du fond de terrain des propriétés qui les jouxtent. Cette situation foncière se retrouve sur la plus grande partie du linéaire des voies :
 - o les voies de la ligne Rive Gauche ne sont bordées que par la place de Verdun au niveau de la gare de Vélizy-Chaville ;
 - o les voies de la ligne Rive Droite sont longées au sud par la sente de Cerisaie et au nord par la rue de la Marquette et un court tronçon de la rue des Près aux bois, soit sur 1/5ème m de son linéaire total sur ses deux rives.

- les voies ferrées constituant un obstacle rarement franchissable, la distance qui les sépare de la RD10 est variable et conditionne l'organisation du réseau viaire de desserte des quartiers. Cette distance, lorsqu'elle est assez réduite, empêche qu'il y ait une rue intermédiaire de liaisons interquartiers et a obligé une forme urbaine organisée en poches indépendantes et successives.
- L'occupation et l'utilisation des îlots qui jouxtent ces voies dépendent pour beaucoup de leur profondeur :
 - o dès lors que cette profondeur est très faible, ils sont généralement découpés en terrains assez étroits et occupés par de l'habitat majoritairement individuel,
 - o dès lors que cette profondeur est plus importante, ces terrains sont souvent occupés par des ensembles d'immeubles.

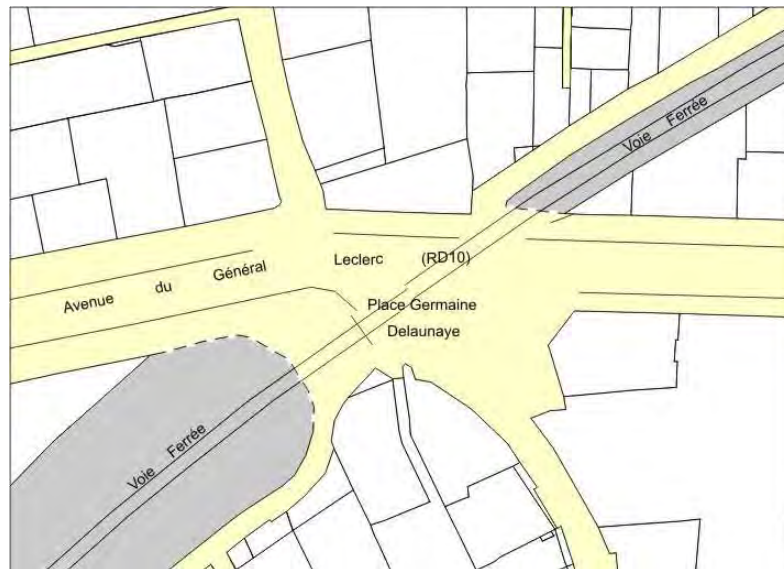


Le secteur du viaduc et l'impact de ce dernier

Le viaduc ferroviaire qui permet la réunion des deux lignes rive droite et rive gauche en franchissant la vallée crée un évènement fort dans la ville pour son paysage en premier lieu mais également dans sa structure foncière.

Ce viaduc croise et surplombe la RD10 presque à l'épicentre de la ville. N'étant franchissable qu'au niveau des Arcades, c'est également le croisement de la D10 avec la rue Rieussec. Des voies plus « secondaires », la rue des Saisons existante et la rue des Alisiers en devenir, se greffent plus ou moins directement à ce carrefour de sorte que ce véritable cœur de ville est le lieu d'un maillage foncier très complexe, assez peu structuré et assez peu lisible, d'autant plus que le surplomb par le viaduc et ses larges piliers impactent très fortement les terrains concernés.

La conjonction des trois grands impacts du viaduc à cet endroit, le paysage, la circulation et l'organisation foncière, rend particulièrement problématique les questions relatives à l'aménagement de cet espace.



○ **La typologie des terrains**

Partant de l'ensemble des contraintes liées aux voies ainsi que des découpages, ou regroupements fonciers issus des opérations d'aménagement et d'urbanisme, une typologie du parcellaire peut être établie :

- Des terrains de forme régulière découpés en fonction de leur dimension nécessaire pour recevoir des constructions de maisons individuelles, villas autrefois et pavillons plus récemment.



- Des terrains de forme régulière mais qui s'adossent à des voies ferrées ne peuvent être desservis que d'un côté et constituent des espaces de l'arrière en sorte de zones non aedificandi.

- Des terrains situés entre deux voies rapprochées qui pourraient uniformément être desservis sur les deux côtés et où l'intimité du jardin peut être difficile à préserver.



- Des terrains de forme complexe du fait de leur positionnement « extrême » dans l'organisation du tissu et où il est assez difficile de trouver une forme bâtie bien adaptée, sauf à peu les densifier et à mettre en avant leur caractère végétalisé.

- Des terrains de grandes propriétés qui n'ont pas été divisés mais qui le plus souvent ont été créés par regroupement de parcelles afin d'y réaliser des constructions, généralement d'immeubles collectifs.

L'organisation urbaine de ces résidences est directement dépendante de la géométrie du foncier regroupé.



4.1.2. La typologie des îlots

Les terrains, par leur homogénéité ou par leur diversité, tant pour ce qui concerne leur morphologie que pour leur occupation ou leur utilisation composent des îlots plus ou moins homogènes dans la ville.

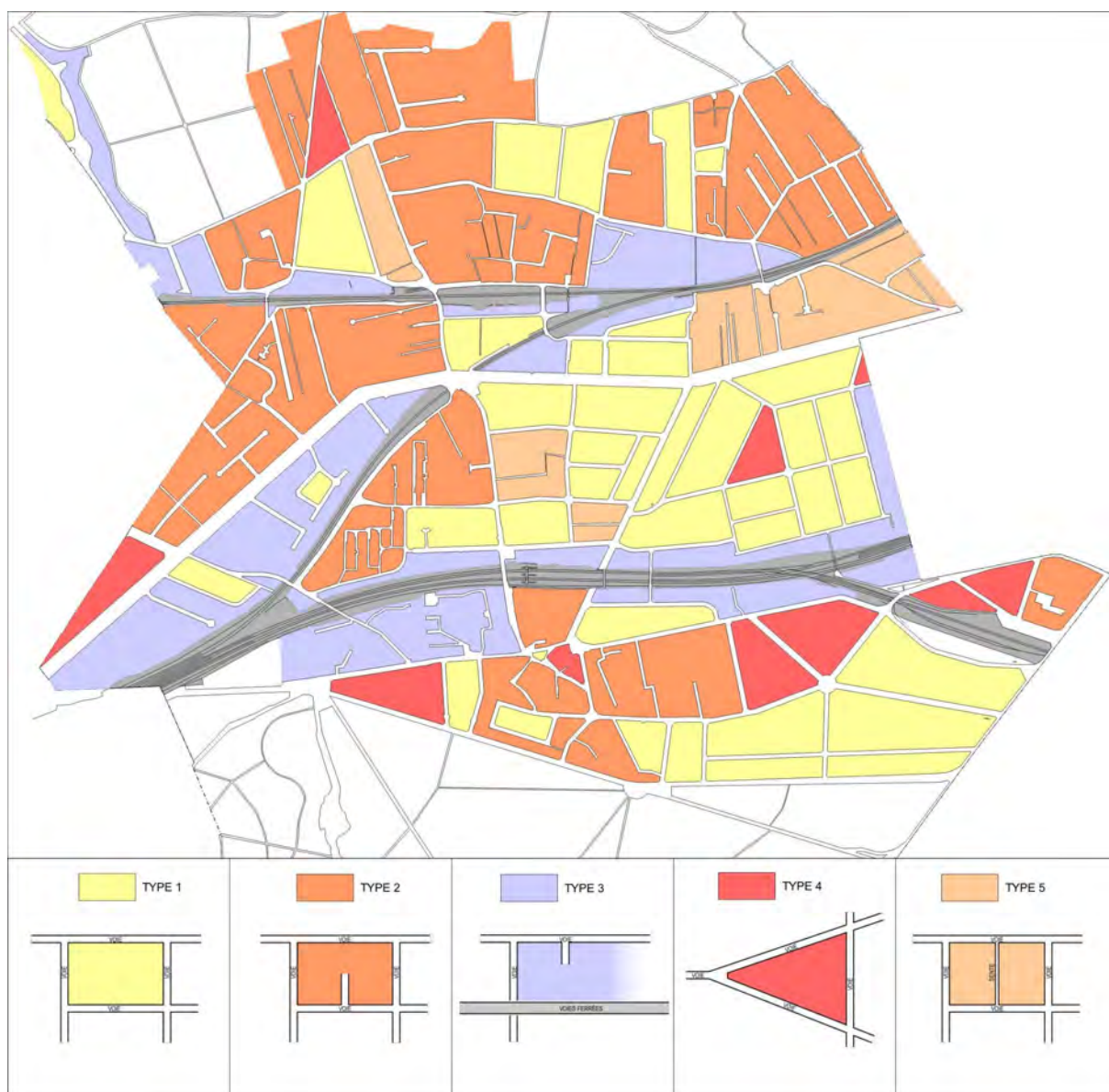
○ La desserte des îlots

Les îlots urbains qui composent la ville se diversifient par l'organisation de leur desserte.

Celle-ci a eu des conséquences sur leur occupation, leur découpage en terrains ainsi que sur les formes urbaines qui y sont implantées, ou qui pourraient s'y implanter. 5 types d'îlot peuvent être distingués selon ce critère :

- ↵ **Des îlots délimités par un ensemble de 4 voies** : Ce sont classiquement ceux qui sont les plus « faciles » à utiliser avec un découpage en terrains très géométrique qui engendre des occupations bâties généralement homogènes. Ce premier type d'îlot est porté en jaune sur la carte ci-dessous.
- ↵ **Des îlots de grande dimension qui sont délimités par des voies très distantes les unes des autres** et où leur désenclavement s'est effectué par création de voies internes en impasse. Ces îlots larges peuvent présenter des capacités d'évolution sous réserve d'arriver à opérer à des regroupements fonciers suffisamment importants pour justifier la création de voies nouvelles de désenclavement. Ce second type d'îlot est représenté en couleur orangée sur le plan ci-dessous.
- ↵ **Des îlots qui sont adossés à des espaces « fermés »** tels que les voies ferrées et qui ne sont desservis que sur peu de côtés. Ces îlots présentent bien souvent des difficultés d'utilisation, ou plutôt d'optimisation de leur utilisation car, outre certaines nuisances qui peuvent être apportées par la proximité des voies, les fonds de terrains sont difficiles à réellement désenclaver. Ces îlots de 3ème type sont indiqués en rouge sur la carte ci-dessous.

- ↪ **Des îlots de géométrie particulière issue de l'organisation viaire** et qui sont desservis par seulement 3 voies. Leur morphologie engendre des terrains de forme différenciée dont certains, par leur localisation à l'angle de voies, ne sont utilisables que sous réserve d'une réelle adaptation architecturale. Ces îlots sont indiqués en bleu sur la carte ci-dessous.
- ↪ **Des îlots qui sont traversés par des sentes.** Ce découpage n'a pas de réelle conséquence sur leur constructibilité qui est similaire à celle des îlots mais il leur confère une attractivité supplémentaire dans la mesure où ils sont souvent lieux inscrits dans le tissu environnant.



○ **La forme urbaine dominante**

A partir d'une géométrie qui peut leur être similaire ou non, les îlots bâtis de Viroflay se distinguent par leur occupation. Compte tenu de la constitution de la ville souvent constituée d'ensembles de maisons en lotissements, et compte tenu de l'évolution du cadre bâti au cours du temps, trois types d'îlots peuvent être distingués selon le critère de leur occupation :

- Des îlots qui sont occupés de façon homogène par des constructions de maisons individuelles.

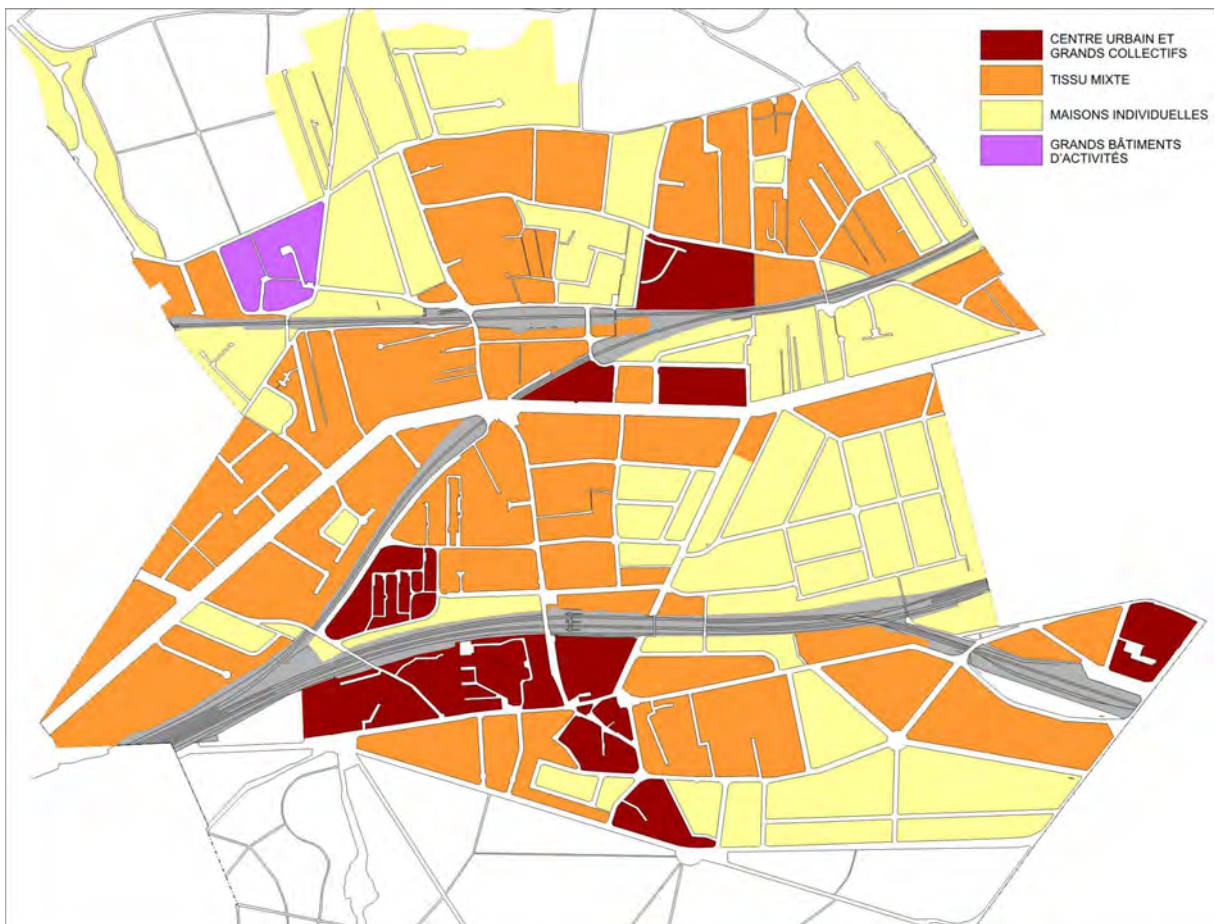
Ces secteurs ont connu relativement peu d'évolutions dans leur morphologie même si des constructions récentes ont été substituées à de plus anciennes.

- Des îlots plus denses, et caractéristique de la ville « dense » avec à la fois un tissu de type villageois et des grands ensembles de logements collectifs.

Ce sont bien souvent des îlots qui ont connu des évolutions et des renouvellements partiels qui ont peu à peu complexifié, mais également parfois enrichi leur cadre bâti.

- Des îlots de « l'entre deux » qui sont pour partie composés des deux types décrits ci-dessus.

Ces îlots sont, de ce point de vue, assez évolutifs dans la mesure où la limite des différentes morphologies urbaines qui l'occupent sont susceptibles d'évoluer.

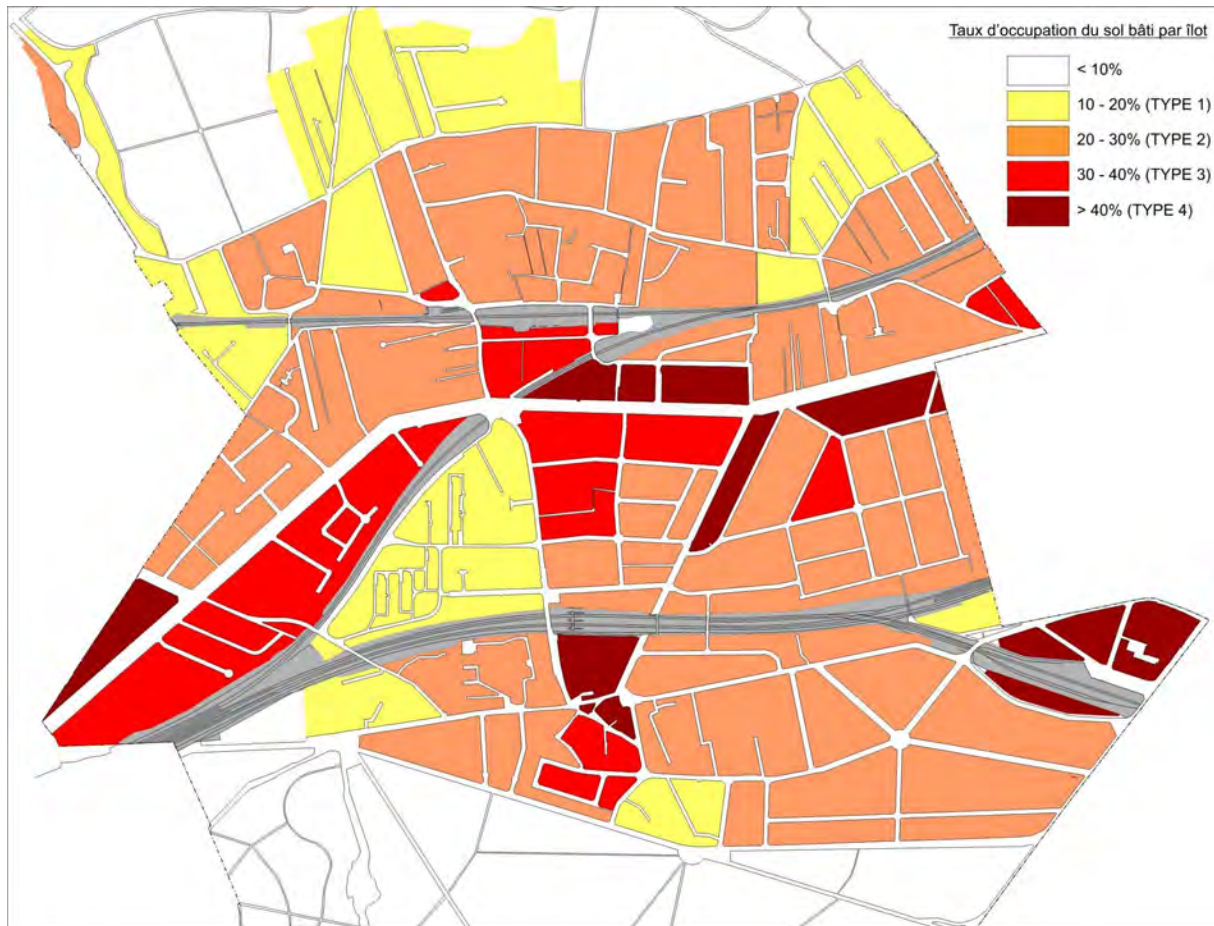


o **La densité du bâti**

Notamment en raison de leur type d'occupation, les îlots urbains se distinguent seulement par leur densité bâtie. Est cependant ici considérée l'emprise des constructions sans tenir compte du nombre de niveaux de plancher développé. La carte ci-dessous classe ainsi les îlots en 4 catégories.

La comparaison de cette carte avec la précédente relative aux formes urbaines est riche d'enseignement :

- Le tissu pavillonnaire est particulièrement présent sur la partie est de la ville alors que ce n'est pas dans ces secteurs que l'emprise bâtie est la plus faible. A contrario, l'espace du clos Saint Vigor est très peu dense en emprise au sol alors qu'il concentre de très nombreux logements ;
- Les espaces où l'emprise des constructions est la plus importante correspondent pour beaucoup au tissu ancien, le village et aux abords de la RD10 en hypercentre ;
- Les espaces pavillonnaires des coteaux proches des forêts sont très aérés et peu densément bâtis



4.1.3. L'analyse des îlots et de leur occupation

En application de la diversité des îlots établie selon les critères définis au chapitre précédent, l'analyse de la typologie des îlots peut être poursuivie sur un échantillonnage diversifié et représentatif.

Cette analyse détaillée a pour objet d'appréhender plus précisément le cadre bâti et les modalités d'implantation des constructions et de mieux présenter le tissu de la ville dans sa diversité, permettant par ce biais, de mieux appréhender les évolutions possibles, ou souhaitables du tissu.

10 îlots ont été choisis pour établir cette analyse, ils se distinguent tous entre eux par au moins un des trois critères de typologie présentés au chapitre précédent, à savoir :

- la desserte de l'îlot ;
- son cadre bâti ;
- la densité des constructions.

ILOT	Organisation de la desserte	Occupation dominante	Densité des constructions
1 - Ilot Massenet	Type 1	Pavillonnaire	Type 3
2 - Ilot Victor Hugo (le Louvre)	Type 4	Mixte	Type 2
3 - Ilot Rue Louis Bascan (le haras)	Type 1	Pavillonnaire	Type 2
4 - Ilot Jean Rey -Rieussec	Type 2	Centre urbain	Type 4
5 - <u>Patte d'oie</u>	Type 4	Mixte	Type 4
6 -Ilot de la Place Germaine Delaunaye	Type 1	Mixte	Type 3
7 - <u>Ilot avenue du Parc</u>	Type 1	Mixte	Type 4
8 - Ilot Colonel Fabien	Type 2	Pavillonnaire	Type 1
9 - Ilot Foch	Type 3	Mixte	Type 3
10 - Ilot Gabriel Péri	Type 2	Mixte	Type 2

L'échantillonnage des îlots analysés



1 – l'Ilot Massenet	6 - Ilot de la Place Germaine Delaunaye
2 - Ilot Victor Hugo (le Louvre)	7 - Ilot avenue du Parc
3 - Ilot Rue Louis Bascan (le haras)	8 - Ilot Colonel Fabien
4 - Ilot Jean Rey -Rieussec	9 - Ilot Foch
5 – Patte d'oie	10 - Ilot Gabriel Péri

○ **l'îlot Massenet**

Éléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	0,6
Densité logements / Ha	44
Niveaux	RdC à R+1
Emprise bâtie	29 %
Emprise non bâtie	71 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	sud de l'ancien village
Composition	îlot homogène composé de 19 maisons individuelles.
Parcellaire	Parcellaire régulier Largeur des terrains de 10 m sur rue en moyenne
Implantation / voies	Constructions en recul de la rue, à 5 m en général
Hauteur des constructions	Homogénéité des hauteurs (RdC à R+1)

Cet îlot est représentatif des lotissements découpés de façon régulière et homogènes dans leur occupation par des maisons individuelles.

L'emprise bâtie est assez importante et, du fait de l'implantation des constructions, ce type d'îlot présente peu de possibilités d'évolution.

Repérage photographique de constructions



○ **Ilot Victor Hugo (le Louvre)**

Eléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	0,4
Densité logements / Ha	37
Niveaux	RdC à R+4
Emprise bâtie	19 %
Emprise non bâtie	81 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Nord du quartier du Louvre
Composition	Ilot homogène composé : - de 28 villas issues du lotissement, - d'immeubles à l'angle entre l'avenue Gaston Boissier et la rue Carnot représentant environ 40 logements
Parcellaire	Parcellaire assez régulier en largeur des terrains (12 à 20 m) Parcellaire irrégulier en profondeur (25 à 60 m)
Implantation / voies	Constructions en recul des voies, à 5 m en général, Immeuble d'angle à l'alignement rue Carnot
Hauteur des constructions	Villas R+1+C Immeubles allant jusqu'à R+4

La forme triangulaire de cet îlot a engendré un « cœur d'îlot » aéré et non bâti qui impacte fortement la densité des constructions qui ne représentent que 20% environ de l'îlot.

En outre, cet îlot, bien qu'il soit majoritairement occupé par des villas, comprend un pôle urbain dense constitué d'immeubles implantés en ordre continu.

En ce sens, il est représentatif des secteurs « pavillonnaires » proches des espaces de polarité, la gare de Velizy-Chaville pour celui-ci, où la ville a tendance à se densifier.

Repérage photographique de constructions

<p>1- 83 avenue Gaston Boissier</p>		<p>3- 71 avenue Gaston Boissier</p>	
<p>2- 79 avenue Gaston Boissier</p>		<p>4 - 67 avenue Gaston Boissier</p>	
<p>5- 61 avenue Gaston Boissier</p>		<p>6- 57 avenue Gaston Boissier</p>	
<p>7- 56 avenue Gaston Boissier – 2 rue Carnot</p>		<p>8 - 6/4 rue Carnot</p>	
<p>9- 12/14 rue Carnot</p>		<p>10- 12 rue Victor Hugo</p>	
<p>11- 16 rue Victor Hugo</p>			

○ **Ilot Rue Louis Bascan (le haras)**



Éléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	0,3
Densité logements / Ha	37
Niveaux	RdC à R+2
Emprise bâtie	24 %
Emprise non bâtie	76 %

Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé au cœur du Haras au sud-est de la place Maurice Morin
Composition	Ilot homogène composé de 29 maisons individuelles,
Parcellaire	Parcellaire régulier Largeur des terrains de 10 m sur rue en général
Implantation / voies	Constructions en recul de la rue, entre 3 et 5 m en général
Hauteur des constructions	RdC à R+1 pour les logements individuels R+2 pour l'immeuble du 22 rue Louis Bascan

Cet îlot est très homogène quant au découpage régulier des terrains et à son occupation par des maisons individuelles.

La morphologie de cet îlot est similaire à celle de l'îlot Massenet (n° 1 précédent).

Il s'en distingue cependant par une densité bâtie inférieure qui s'explique par la plus grande profondeur des terrains qui a même permis l'édification de maisons en second front par découpage de terrains « en forme de drapeau ».

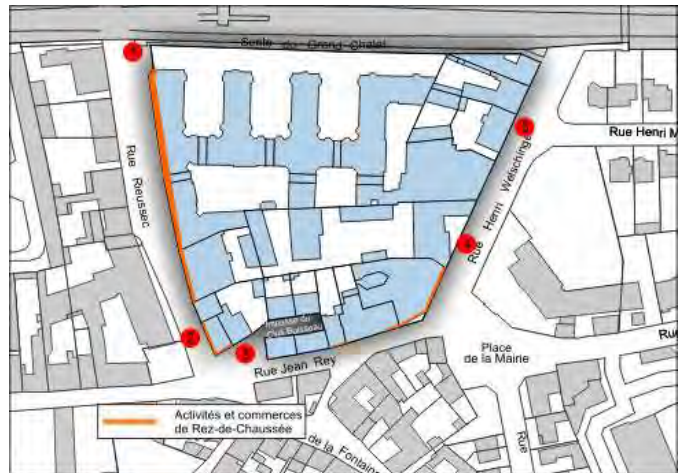
Repérage photographique de constructions

<p>1- 15 rue Pierre Grenier</p>		<p>3 - 22 rue Louis Bascan</p>	
<p>2 - 13 rue Pierre Grenier</p>		<p>4 - 24 rue Louis Bascan</p>	
<p>5 - 36 rue Louis Bascan</p>		<p>6 - 51 avenue Robert Hardouin</p>	
<p>7 - 47 avenue Robert Hardouin</p>		<p>8 - 45 avenue Robert Hardouin</p>	

○ **Ilot Jean Rey - Rieussec**

Eléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	1,9
Densité logements / Ha	213
Niveaux	R+1 à R+6
Emprise bâtie	44 %
Emprise non bâtie	56 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé au nord du village, entre la rue Jean Rey et les voies ferrées
Composition	Double composition de l'îlot avec : - Un tissu ancien « villageois » au sud, - Un ensemble de 256 logements collectifs au nord,
Parcellaire	Parcellaire très irrégulier, même dans le tissu villageois
Implantation / voies	Constructions à l'alignement des rues,
Hauteur des constructions	R+1 pour le tissu villageois, R+6 pour les immeubles

Cet îlot dense est caractéristique du cœur de ville où des ensembles de logements collectif jouxtent ou s'entremêlent avec un tissu ancien.

Le découpage parcellaire est très diversifié. En même temps qu'il a apporté de la diversité au tissu, il a engendré une variété de constructions très hétérogènes, par leur aspect, par leur hauteur et par leur volumétrie générale.

Repérage photographique de constructions**1-**

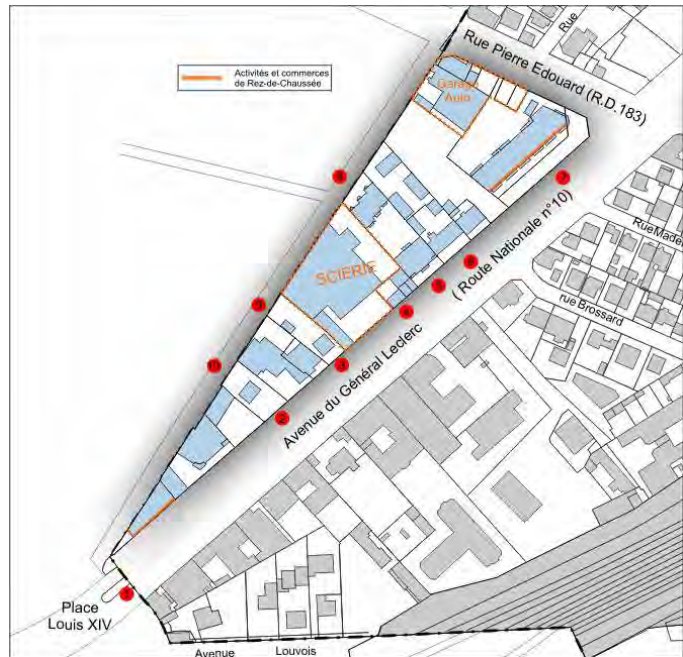
27 rue Rieussec

**2-**Rue
Rieussec**3 -**Impasse du clos
Boisseau**4 -**5 Rue Henri
Weschinger**5 -**11 rue Henri
Weschinger

○ **Ilot de la Patte d'Oie**

Eléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	1,02
Densité logements / Ha	87
Niveaux	RdC à R+6
Emprise bâtie	39 % (la moitié en activité)
Emprise non bâtie	61 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé en entrée de ville depuis Versailles
Composition	Constructions hétéroclites mêlant de l'activité, de l'habitat ancien, des immeubles hauts, ... Au total 109 logements collectifs et 8 individuels
Parcellaire	Parcellaire très irrégulier, même dans le tissu villageois
Implantation / voies	Sur l'avenue : alignement et reculs variés, Sur la rue, alignement en général
Hauteur des constructions	Hauteurs variables allant du RdC au R=6

Cet îlot est situé en entrée de ville ouest venant de Versailles est particulier dans la mesure où il s'inscrit entre deux voies qui, partant de la place Louis XIV s'en éloignent selon un angle très serré. La structure foncière est complexe avec certains terrains qui sont difficilement constructibles. Notamment de ce fait, ce type d'îlot a bien souvent une occupation très disparate avec peu d'ordonnement et des difficultés à voir s'y réaliser des opérations de construction en renouvellement et de qualité.

Repérage photographique de constructions

<p>1- 240 avenue du Général Leclerc</p>		<p>2- 234 avenue du Général Leclerc</p>	
<p>3- 228 avenue du Général Leclerc</p>		<p>4- 222 avenue du Général Leclerc</p>	
<p>5- 220 avenue du Général Leclerc</p>		<p>6- 218 avenue du Général Leclerc</p>	
<p>7- Carrefour du Maréchal Juin</p>		<p>8- 34 rue des Prés aux Bois</p>	
<p>9- 22 rue des Prés aux Bois</p>		<p>10- 18 rue des Prés aux Bois</p>	

○ **Ilot de la Place Germaine Delaunay**

Éléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	1,11
Densité logements / Ha	114
Niveaux	R+1 à R+6
Emprise bâtie	31
Emprise non bâtie	69



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé sur l'avenue du Général Leclerc à proximité de l'aqueduc
Composition	Ilot composé de deux sous-îlots : Côté sud un tissu de villas et maisons individuelles plus récentes, Côté nord sur l'avenue, un tissu assez hétéroclite avec quelques constructions anciennes intéressantes Au total : 12 individuels + 150 collectifs
Parcellaire	Parcellaire très irrégulier sur l'avenue, plus régulier dans le quartier pavillonnaire
Implantation / voies	Sur l'avenue : alignement et reculs variés, Sur la rue, alignement en général
Hauteur des constructions	Villas rue du Docteur Roux en R+1 Bâtiments et immeubles sur l'avenue variant de R+1 à R+6

Cet îlot situé le long de la RD10 est en frange d'un quartier pavillonnaire. Par cette localisation, il est caractéristique des espaces de l'entre deux avec :

- sa partie qui jouxte la RD constituée d'immeubles et autres constructions de centre urbain ;
- sa partie qui est située sur la, ou les rues (s) arrière occupée par des maisons qui constitue un tissu urbain en harmonie avec la continuité du bâti dans le quartier pavillonnaire.

Si chacun de ces deux fronts urbains sur rue présente une relative homogénéité de son paysage bâti, en revanche, dans le cœur de l'îlot à l'arrière de beaucoup de terrains, les constructions sont souvent édifiées en désordre, au gré des opportunités foncières, sans réellement répondre à un objectif urbain précis.

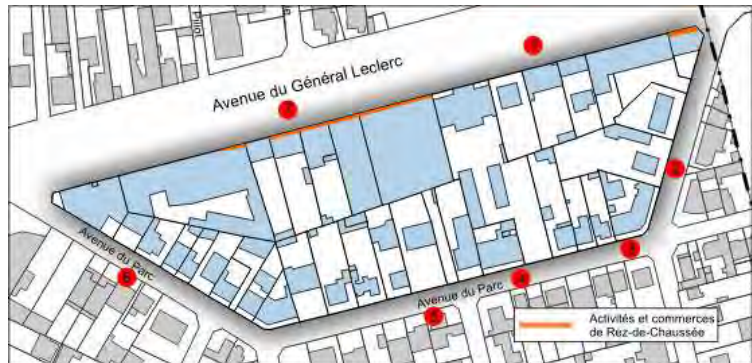
Repérage photographique de constructions

<p>1- 8 rue des Combattants</p>		<p>2- 44 rue du docteur Roux</p>	
<p>3- 7 Rue Rieussec</p>		<p>4- Rue Rieussec</p>	
<p>5- 83 avenue du Général Leclerc</p>		<p>6- 71 avenue du Général Leclerc</p>	
<p>7- avenue du Général Leclerc</p>		<p>8- 6 avenue des Combattants</p>	

○ **Ilot avenue du Parc**

Eléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	1,61
Densité logements / Ha	177 30 individuels et 227 collectifs
Niveaux	RdC à R+7
Emprise bâtie	40 %
Emprise non bâtie	60 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé sur l'avenue du Général Leclerc à l'entrée de ville venant de Chaville
Composition	Ilot composé de deux sous-ilots : - Côté sud un tissu assez hétérogène où alternent des maisons individuelles et des petits immeubles - Côté nord sur l'avenue, un tissu bâti dense et continu avec des immeubles de rapport plus hauts qui alternent avec des constructions basses
Parcellaire	Parcellaire très irrégulier sur l'avenue, plus régulier dans le quartier pavillonnaire
Implantation / voies	Sur l'avenue : ordre continu à l'alignement, Léger recul (2 mètres environ, sur l'avenue du Parc)
Hauteur des constructions	Villas rue du Docteur Roux en R+1 et immeubles en R+2 Bâtiments et immeubles sur l'avenue variant de R+1 à R+6

Cet îlot est très similaire au précédent, celui de la place Germaine Delaunaye, par sa situation géographique et par la dualité de sa composition.

Il s'en différencie essentiellement par une moindre épaisseur qui a engendré :

- d'une part une densité bâtie légèrement supérieure, de 420% au lieu de 30% ;
- d'autre part, un cœur d'îlot plus homogène puisqu'il n'admet pas de réelle occupation par un second front de constructions.

Repérage photographique de constructions

<p>1 - 9 avenue du Général Leclerc</p>		<p>2 - 6 rue des Fleurs</p>	
<p>3 - 24 avenue du Parc</p>		<p>4 - 34 avenue du Parc</p>	
<p>5 - 40 avenue du Parc</p>		<p>6 - 5 avenue du Parc</p>	
<p>7 - 23 avenue du général Leclerc</p>			

○ **Ilot Colonel Fabien**

Eléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	0,33
Densité logements / Ha	18
Niveaux	RdC à R+1
Emprise bâtie	18 %
Emprise non bâtie	82 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé à l'extrême nord-est de la commune, en limite avec Chaville
Composition	Ilot composé de 42 villas individuelles
Parcellaire	Parcellaire assez régulier sur la rue du Belvédère. Le cœur de l'îlot est desservi par deux impasses Sur la rue Joseph Bertrand, deux terrains mesurent 80m de profondeur
Implantation / voies	Implantations en recul des voies extérieures, Impasse des Sabres, ensemble de maisons à l'alignement
Hauteur des constructions	Villas en R+1

Cet îlot pavillonnaire se distingue par son épaisseur importante qui a permis des constructions sur 3 à 4 fronts bâtis. La constructibilité de son cœur a été trouvée grâce à des voies pénétrantes organisées en impasse qui ont permis le redécoupage de terrains profonds en petits lotissements.

Repérage photographique de constructions

<p>1- 25 avenue du Belvédère</p>		<p>2- 15 rue du Belvédère</p>	
<p>3- 9 rue du Belvédère</p>		<p>4- 1 rue du Belvédère</p>	
<p>5- 1 rue du Belvédère 37 rue des Sables</p>		<p>6- 25 rue des Sables</p>	
<p>7- 2 rue du Colonel Fabien</p>		<p>8- 8 rue du Colonel Fabien</p>	
<p>9- 10 rue du Colonel Fabien</p>		<p>10- 16 rue du Colonel Fabien</p>	
<p>11- 20 rue du colonel Fabien</p>		<p>12- 5 rue Joseph Bertrand</p>	

○ **Ilot Foch**

Eléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	0,89
Densité logements / Ha	94 41 individuels + 188 collectifs
Niveaux	RdC à R+5
Emprise bâtie	27 %
Emprise non bâtie	73 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé à l'ouest de la commune, au sud de l'avenue du Général Leclerc, entre celle-ci et la voie ferrée
Composition	Ilot composé de plusieurs sous-ilots : - Un tissu continu de constructions diverses sur l'avenue du Général Leclerc - Des ensembles pavillonnaires à l'arrière, eux-mêmes répartis en deux groupes (desservis depuis l'avenue pour moitié, et par la rue Corby pour l'autre moitié) - Côté nord sur l'avenue, un tissu bâti dense et continu avec des immeubles de rapport plus hauts qui alternent avec des constructions basses Commerces en RdC sur l'avenue
Parcellaire	Parcellaire très irrégulier sur l'avenue, Recul dans le tissu pavillonnaire
Implantation / voies	Sur l'avenue : ordre continu à l'alignement, Léger recul (2 mètres environ, sur l'avenue du Parc
Hauteur des constructions	Maisons R+1 à R+3 dans le tissu pavillonnaire Bâtiments et immeubles sur l'avenue variant de Rdc à R+5

Cet îlot de grande dimension n'est desservi que par deux voies. Il est d'une très grande épaisseur entre l'avenue du Général Leclerc et la voie ferrée de sorte que son irrigation intérieure est constituée par une voie en impasse. Celle-ci dessert de nombreux terrains découpés par un lotissement, occupé de façon homogène par des maisons individuelles.

Subsistent toutefois des poches de terrains libres en coeur de l'îlot qui sont difficilement desservables du fait de la densité du bâti autour qui semble empêcher la création de leur désenclavement.

La forme urbaine est mixte avec un front bâti sur l'avenue et une dominante pavillonnaire à l'arrière de l'îlot.

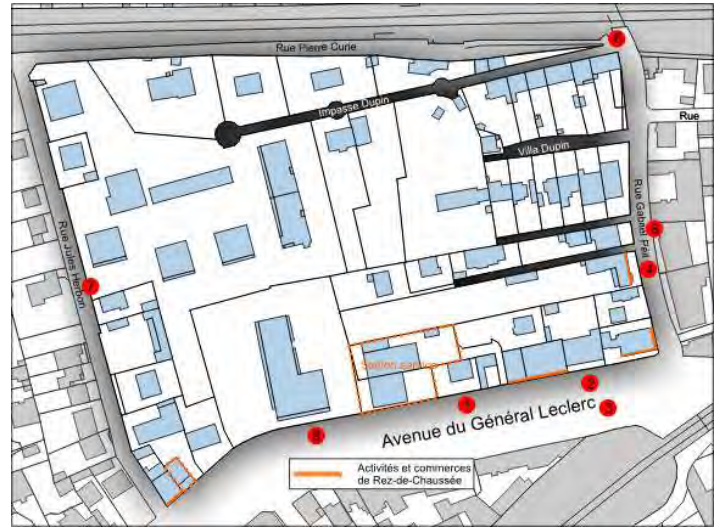
Repérage photographique de constructions

<p>1- 4 rue du Maréchal Foch</p>		<p>2- 8 rue du Maréchal Foch</p>	
<p>3- 10 rue du Maréchal Foch</p>		<p>4- 12 rue du Maréchal Foch</p>	
<p>5- 16 rue du Maréchal Foch</p>		<p>6- 23 rue du Maréchal Foch</p>	
<p>7- 19 rue du Maréchal Foch</p>		<p>8- 3 rue du Maréchal Foch</p>	
<p>9- 149 avenue du Général Leclerc</p>		<p>10- 153 avenue du Général Leclerc</p>	
<p>11- 163 avenue du Général Leclerc, carrefour du Maréchal Juin</p>		<p>12- Rue Raphaël Corby</p>	

○ **Ilot Gabriel Péri**

Eléments quantitatifs

Densité bâtie / COS réel	0,57
Densité logements / Ha	54 37 individuels + 153 collectifs
Niveaux	RdC à R+7
Emprise bâtie	20 %
Emprise non bâtie	80 %



Caractéristiques morphologiques

Localisation	Ilot situé au nord de l'avenue du Général Leclerc, entre celle-ci et la voir ferrée rive Droite
Composition	Ilot composé d'un tissu très diversifié : Des immeubles anciens et maisons sur l'avenue du Général Leclerc Des maisons individuelles et un ensemble de logements collectifs côté ouest le long de la rue Jules Herbon Des ensembles de maisons « de ville » desservies par des impasses donnant sur la rue Gabriel Péri
Parcellaire	Parcellaire de profondeur irrégulière sur l'avenue (13 à 60m) Parcellaire étroit pour les maisons de ville (8 m)
Implantation / voies	Alignement ou léger recul de 2 à 3m sur l'avenue Alignement des maisons sur le début de l'impasse Dupin Recul sur les autres voies
Hauteur des constructions	Maisons R+1 et immeuble R+3 rue Jules Herbon Maisons R1 et R+1+C rue Gabriel Péri Bâtiments et immeubles sur l'avenue variant de R+1 à R+7

Cet îlot très vaste a pour caractéristique forte d'être adossé à des voies ferrées, situé entre celles-ci et l'avenue du Général Leclerc.

Faute d'une opération d'aménagement qui aurait organisé le bâti et sa desserte de façon globale, cet îlot s'est construit au gré des évolutions de la structure foncière, par groupements et par divisions.

Il en ressort une très grande hétérogénéité du tissu avec des ensembles de logements collectifs qui s'entremêlent avec des maisons individuelles, elles-mêmes subdivisées entre des pavillons sur petits terrains et des villas sur grandes parcelles.

Malgré cette diversité, et peut être à cause d'elle, le tissu bâti est globalement peu dense avec seulement 20% d'emprise bâtie.

Repérage photographique de constructions

<p>1 - 144 avenue du Général Leclerc</p>		<p>2 - 134 avenue du Général Leclerc</p>	
<p>3 - 138, 136, 134 avenue du Général Leclerc</p>		<p>4 - 3 rue Gabriel Péri</p>	
<p>5 - 7 rue Gabriel Péri</p>		<p>6 - 1, 3, 5 impasse Dupin</p>	
<p>7 - Rue Jules Herbon</p>		<p>8 - avenue du Général Leclerc</p>	

4.2. LA MORPHOLOGIE DU BATI

La diversité du bâti s'apprécie au regard de deux critères : la destination des constructions et leurs caractéristiques morphologiques et architecturales.

La destination des constructions recouvre trois catégories principales : les activités, les équipements d'intérêt collectif, les ensembles résidentiels.

La forme urbaine et la destination des constructions sont le plus souvent liées, la morphologie du bâti et son aspect laissant immédiatement percevoir l'usage de la construction.

Toutefois, cette analyse est rendue souvent plus complexe du fait de la forte imbrication des fonctions urbaines et de l'histoire ancienne du développement de la ville ainsi que de sa constante évolution.

4.2.1. Les bâtiments d'activités

Les activités sont soit réunies dans des immeubles spécifiquement dédiés à cet usage, soit intégrées pour partie dans des immeubles d'habitation :

- des bâtiments d'activités implantés dans un espace spécifiquement dédié à cet usage, principalement dans la zone d'activités de la pépinière et de façon plus discontinue sur la RD10 à l'ouest de la ville. Ces bâtiments sont caractéristiques de constructions industrielles avec des structures à grande portée, des matériaux préfabriqués béton ou métallique, des hauteurs généralement limitées à R+1 et à R+2 pour les constructions ou parties de constructions destinées aux bureaux ;
- des immeubles de bureaux réservés à l'accueil d'activités tertiaires souvent réalisés par voie de rénovation urbaine et à proximité des réseaux de transports en commun, le plus emblématique étant celui de la société l'Alliance Bongrain près de la gare Rive Gauche.

Bâtiments de la ZAE de la Pépinière



Bâtiment de l'Alliance BonGrain



- des anciens hangars et ateliers implantés dans les secteurs à dominante résidentielle du tissu ancien, le long des grands axes, la RD10 ou proche des voies ferrées. Ce sont souvent des bâtiments assez précaires et mal insérés dans leur environnement urbain.

Ateliers sur la RD 10



Hangar rue des Près aux Bois



- les activités commerciales réparties dans la ville, cependant assez groupées sur des pôles commerciaux (cf chapitre précédent), ne correspondent pas à Viroflay à des constructions spécifiquement dédiées à ces activités. On note cependant avenue du Général Leclerc, des constructions en rez de chaussée implantées à l'alignement et sur des terrains où la construction principale est édifée en second front, cette forme du bâti se trouve en particulier avenue du Général Leclerc, entre la rue de l'Abbé Dally et la rue du Maréchal Foch notamment.

Commerce en pied d'immeuble



Commerce en rez-de-chaussée



4.2.2. Les équipements publics

Les équipements collectifs, publics ou privés, occupent le plus souvent de grandes emprises foncières en rupture avec le tissu bâti qui les environne.

Réalisés à différentes époques du développement de la ville, ou aménagés dans des bâtiments anciens transformés à cet effet, beaucoup d'équipements occupent des bâtiments d'une architecture remarquable (voir chapitre B3 suivant).

Le Pôle Culturel « Bibliothèque - Ecu de France



Gymnase Gaillon



4.2.3. Les immeubles collectifs

o Les immeubles de rapport

Cette typologie du bâti correspond à des immeubles collectifs de la première moitié du 20^{ème} siècle, la plupart étant situé le long de la RD10.

Implantés généralement à l'alignement, des immeubles comprennent de trois à six niveaux (R+2 à R+6).

Ces immeubles, de forme simple, recouverts d'une toiture à deux pentes comportent souvent des détails de modénature, moulures, corniches ou céramiques qui enrichissent leur façade et les singularisent.

Ces immeubles peuvent présenter des niveaux de confort et d'entretien assez variables. Il s'agit parfois de petites copropriétés qui n'ont pas fait l'objet de travaux d'entretien suffisants et le caractère mixte de certains immeubles, RDC commercial et logements en étages, est parfois un frein aux travaux d'amélioration du bâti.

Rue des Près aux Bois



Avenue du Général Leclerc



○ **Les immeubles collectifs récents**

Des grands immeubles collectifs sont régulièrement édifiés dans Viroflay, dès lors que les disponibilités foncières et que la taille des terrains permettent d'y réaliser une opération « rentable ». Ces immeubles utilisent le plus souvent le maximum de constructibilité autorisée et présentent un aspect « luxueux » par leurs matériaux de façade, des balcons, ...

Ces immeubles s'inscrivent dans la continuité des implantations du bâti qui les environne, sur la RD10 notamment, marquant cependant dans bien des cas une rupture assez forte avec l'aspect et le volume des immeubles qui les jouxtent.

Immeuble récent avenue du Général Leclerc



Résidence « Les Hauts de Viroflay »



○ **Les ensembles d'immeubles collectifs**

Quelques ensembles d'immeubles collectifs répartis dans la ville occupent de grandes unités foncières, le plus important étant celui du clos Saint Vigor.

Trois caractéristiques dominent ces ensembles :

- beaucoup correspondent à des ensembles de logements sociaux réalisés, à différents moments de l'histoire du développement de la ville et en fonction des opportunités foncières qui ont pu voir le jour ;
- par leur aspect, chacun d'eux est très représentatif de l'architecture des grands ensembles de l'époque où il a été réalisé ;
- par leur implantation isolée en milieu de terrain, ces immeubles sont en discontinuité avec leur environnement bâti.

Les Bertisettes



Le Clos Saint-Vigor

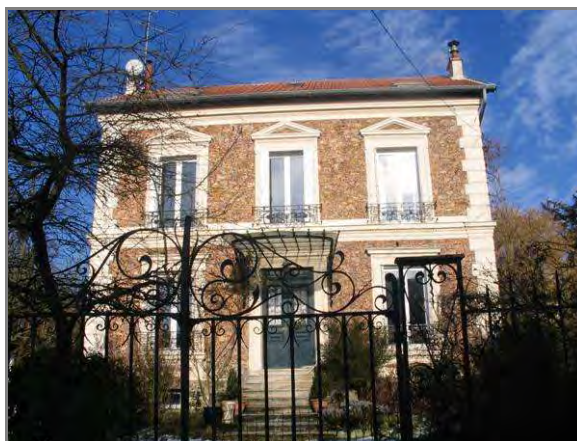


4.2.4. L'habitat individuel

○ Les villas

Tirant parti de l'accessibilité par le chemin de fer, de l'excellence de la situation géographique, et de la création de lotissements, un habitat de villégiature a été créé à Viroflay dans les dernières décennies du 19^{ème} siècle et les premières du 20^{ème} siècle.

Ces villas, souvent remarquables par leur architecture, anglo-normande ou classique par exemple, sont implantées sur des unités foncières plus importantes que la moyenne des constructions individuelles de la commune, beaucoup se trouve dans le quartier du Louvre par exemple.



○ Les maisons de ville

Les maisons de ville datent pour la plupart du début du 20^{ème} siècle et sont généralement issues d'opérations de lotissements de l'époque.

Ces maisons de forme simple, édifiées sur deux niveaux, ont souvent le charme de ces tissus de banlieue avec, des petits jardins et une utilisation assez courante de la pierre meulière.



○ **Les pavillons**

Des maisons individuelles implantées isolément sur leur parcelle ou seulement sur une limite séparative latérale recouvrent une grande partie du tissu bâti de Viroflay, et notamment sur la majorité du coteau nord.

Régulièrement édifiées tout au long de l'histoire du développement de la ville, et encore récemment, chacune de ces maisons témoigne des modes de construction et des goûts de son époque.

De hauteur majoritairement à R+1, et plus rarement de simple rez-de-chaussée, ces maisons représentent une densité bâtie assez faible pour une commune si près de Paris et sont l'objet d'une pression foncière assez forte dès lors que les règles d'urbanisme permettent leur agrandissement, voire leur mutation.

Quartier du Haras



Quartier du Louvre



SYNTHESE

La ville compacte

- ↳ La ville s'est construite dans ses limites naturelles (les forêts au nord et au sud) et administratives (entre Versailles et Chaville) par densification progressive au cours du temps.
- ↳ La ville se renouvelle sur elle-même à l'intérieur de ses limites sans toutefois perdre ses caractéristiques architecturales et urbaines fortes issues de l'histoire.

La ville de quartiers

- ↳ La ville s'est développée à partir de ses deux noyaux historiques, le village et le Petit Viroflay, lesquels correspondent encore aujourd'hui à des pôles de centralité.
Les grands lotissements du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle sont à l'origine des quartiers existants.
Les césures dans la ville créées par les grands réseaux d'infrastructure (voies ferrées et RD10) renforcent l'identité des quartiers en même temps qu'elles les séparent.

Les ambiances urbaines

- ↳ Viroflay est une ville de quartiers. Certains d'entre-eux, de par leur homogénéité d'ensemble et leur histoire ont des ambiances urbaines marquantes et une forte identité. Il est ainsi possible d'identifier facilement le quartier du Haras, du Louvre, du Village... D'autres, comme les abords de l'avenue du Général Leclerc, ayant connu des évolutions au cours du temps, forment un paysage évolutif encore à inventer.

La ville diversifiée

- ↳ La ville présente :
 - des formes architecturales diversifiées en fonction de différentes époques de construction,
 - une diversité de la typologie des constructions avec une forte part de maisons individuelles, de grandes villas, de petits collectifs et quelques grands ensembles collectifs,
 - les opérations successives d'aménagement, grands lotissements, ensembles collectifs, renouvellement urbain créent chacune des ambiances urbaines particulières qui participent à l'agrément et à la qualité urbaine de la ville.

ENJEUX

- Poursuivre l'évolution du cadre bâti afin de ne pas figer le territoire dans le passé en :
 - Favorisant la mutation de certains espaces de centralité et de ceux dont la qualité devrait être améliorée
 - Préservant les caractéristiques des quartiers et des ensembles architecturaux ou urbains homogènes
 - Améliorer l'image urbaine de la ville et celle des espaces publics
 - Maintenir la diversité du cadre bâti et préserver les constructions et ensembles de qualité
 - Préserver et valoriser la richesse patrimoniale de Viroflay qui participe à l'identité et aux charmes de la ville



PARTIE 2

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



CHAPITRE 1 – LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

1. LA GEOLOGIE

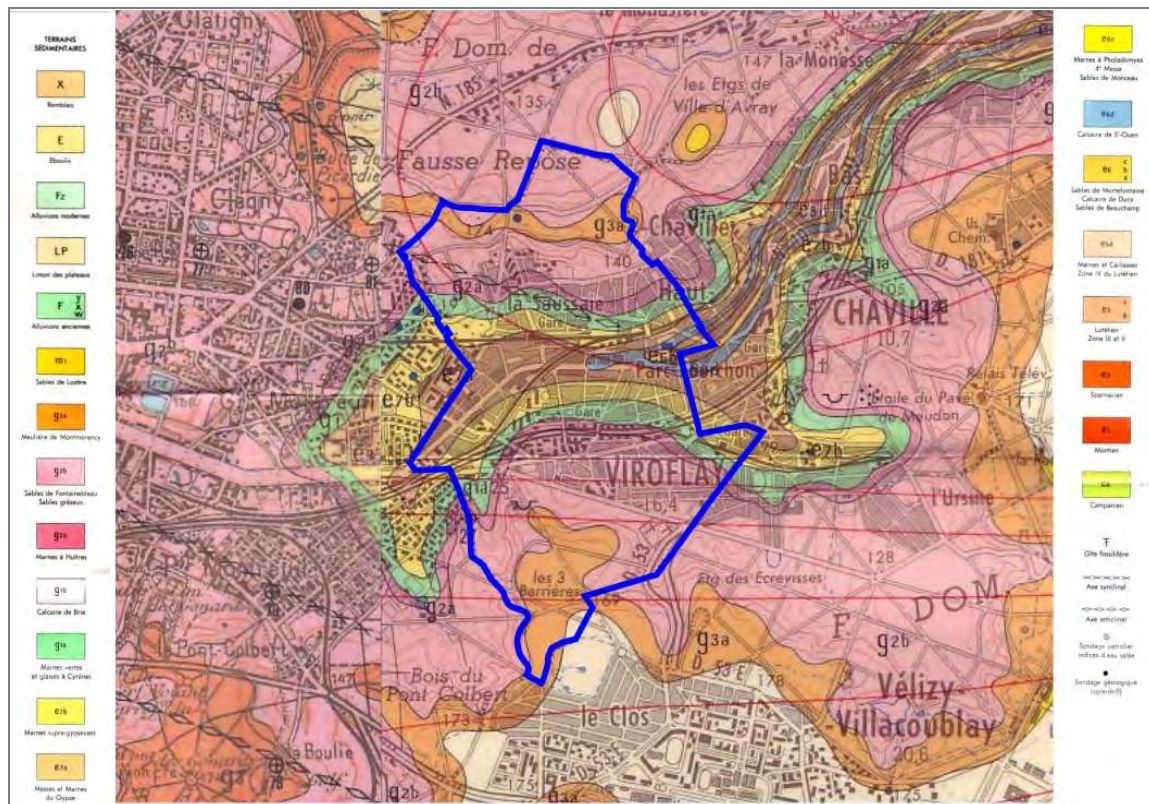
Le territoire de Viroflay appartient à l'ensemble géologique du Bassin Parisien, vaste formation sédimentaire caractérisée par une majorité de grands plateaux entaillés de vallées et de rares plaines calcaires. La vallée de la Seine et ses affluents ont ainsi entaillés les vastes formations sédimentaires, formant des vallées alluvionnaires, dont fait partie la vallée du rû de Marivel.

Les vastes formations sédimentaires sur lesquelles se situe Viroflay et sa région sont issues des périodes de transgressions et de régressions marine de l'ère secondaire. En effet, jusqu'à la fin de l'ère secondaire (- 65 millions d'années), l'ensemble de la région parisienne était occupée par la mer. Sa présence prolongée a permis le dépôt de couches de sédiments épaisses.

Cette série de couches sédimentaires repose sur une plateforme de calcaire de Saint-Ouen d'une épaisseur moyenne de 15 mètres et se compose :

- de formations sédimentaires récentes (période de l'oligocène, - 30 millions d'années) formées des limons des plateaux, des sables de fontainebleau et des marnes à huîtres. Elles sont surtout développées au niveau des plateaux, au Nord et au Sud du territoire de Viroflay, au niveau des forêts de Meudon et de Fausse Repose.
- de formations plus anciennes (période de l'éocène, - 50 millions d'années) formées de marnes vertes et de marnes gypseuses et des calcaires de Saint-Ouen. Les calcaires de Saint-Ouen sont constitués d'une alternance de marnes et de bancs calcaires parfois très durs. Elles se rencontrent dans la vallée du Rû de Marivel.

Carte géologique de Viroflay



Source : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)

Les caractéristiques géomorphologiques de Viroflay marquent fortement le paysage de par :

- le creusement du plateau sédimentaire par le Rû de Marivel, jusqu'à la plateforme des calcaires de Saint Ouen formant une couche sédimentaire plus épaisse et plus dure ;
- les plateaux Nord et Sud de Viroflay composés d'une épaisse couche de sable de Fontainebleau formant des sols « pauvres » sur lesquels s'étendent les forêts de Meudon et de Fausses-Reposes.

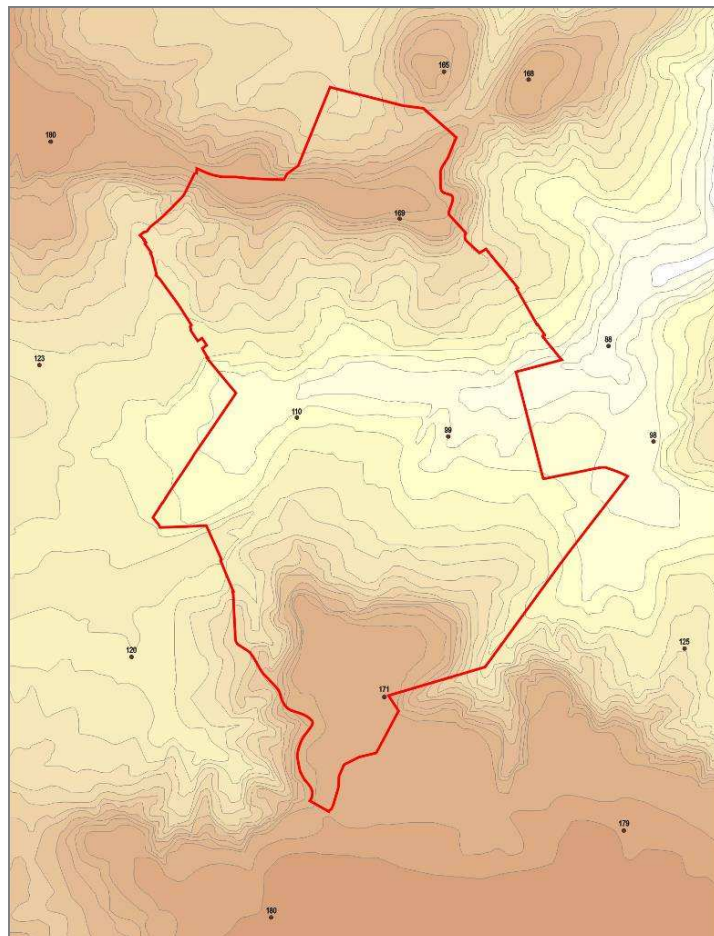
Par ailleurs, les sables de Fontainebleau utilisés autrefois dans les fonderies ou aujourd'hui en tant que liant comme matériaux de construction, offrent des qualités qui ont donné lieu à une exploitation de cette ressource naturelle avec l'implantation de carrières dont l'on trouve la trace à Viroflay.

2. LA TOPOGRAPHIE

Le relief marque fortement le territoire de Viroflay. La ville occupe le fond d'une vallée creusée par le Rû de Marivel jusqu'à la Seine. Les deux versants de la vallée sur lesquels s'étend le tissu bâti sont dominés par les forêts domaniales de Fausses-Reposes au Nord et de Meudon au Sud.

Le point le plus haut se situe à 171 m au sein de la forêt de Fausses Reposes et le point le plus bas se situe à 99 m dans le quartier du Haras, ce qui représente un dénivelé total de 72m.

Le relief de Viroflay



3. L'HYDROGRAPHIE

La commune de Viroflay s'inscrit dans une vallée en lien avec une rivière, le Rû de Marivel. Celle-ci est entièrement canalisée et recouverte. Elle prend sa source à Versailles et se jette dans la Seine. Le Rû de Marivel est l'un des plus gros affluent de la Seine à la sortie de Paris. Elle longe la RD 10. Sa gestion est confiée au syndicat intercommunal d'assainissement de la vallée du Marivel ou siège sept commune (Versailles, Vélizy-Villacoublay, Viroflay, Sèvres, Chaville, Marne la coquette, Ville d'Avray).

Le Rû de Marivel creuse un bassin puis une vallée allant jusqu'à 150m de profondeur à sa confluence avec la seine.

Cette topographie marquée par un dénivelé relativement important pour une commune proche de paris entraîne un écoulement des eaux pluviales qui peut engendrer un phénomène d'engorgement des réseaux ainsi que des inondations ou des coulées de boues en cas de forts orages.

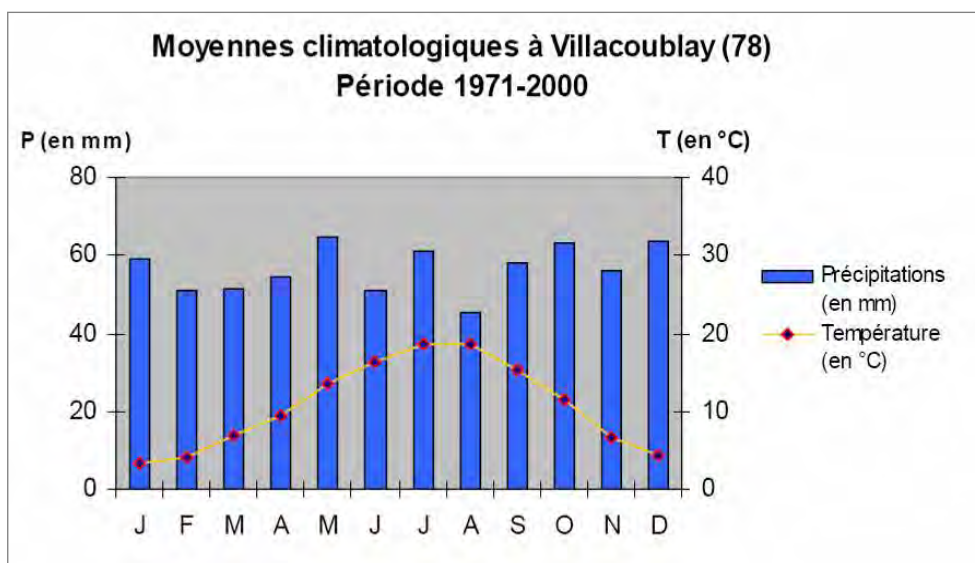
4. LE CLIMAT

La région parisienne se situe dans la zone de climat tempéré. Il subit à la fois l'influence des masses d'airs d'origine océaniques et semi continentales. Les données météorologiques pour la commune de Viroflay proviennent de la station de Villacoublay située sur le plateau de Vélizy-Villacoublay.

La température annuelle moyenne est de 10,8°C (maximum : 18,7°C en août et minimum : 3,4°C en janvier) sur la période 1971-2000. L'amplitude thermique est assez faible, 15,3°C. On compte en moyenne 6,5 jours de gel par an. Les précipitations sont de faibles intensités et réparties sur l'ensemble de l'année. Elles représentent en moyenne 680 mm d'eau par an.

La région de Viroflay est soumise à des vents d'intensité moyenne sur 46,5 jours par an. Les vents les plus violents et les plus fréquents proviennent du Sud-Ouest pour 35,4% des cas et du Nord-Est pour 26,4% des cas.

Cette région bénéficie de conditions plutôt clémentes. Les vents violents de plus de 100 km/h sont très peu fréquents.



SYNTHESE

↳ La structure géomorphologique et l'histoire géologique de Viroflay marquent fortement le grand paysage avec :

- Le creusement du plateau sédimentaire par le rû de Marivel jusqu'aux calcaires de Saint-Ouen, couche sédimentaire plus épaisse et plus dure ;
- Une composition des sols qui influence les modes d'occupations du sol : les forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Meudon occupent ainsi les sommets de la vallée, sur des sols composés d'une épaisse couche de sables de Fontainebleau, sols peu fertiles et donc peu propices à une exploitation agricole.

ENJEUX

- Prendre en compte les contraintes naturelles liées à la structure géomorphologique de Viroflay dans les aménagements

CHAPÎTRE 2 – LES PAYSAGES DE VIROFLAY

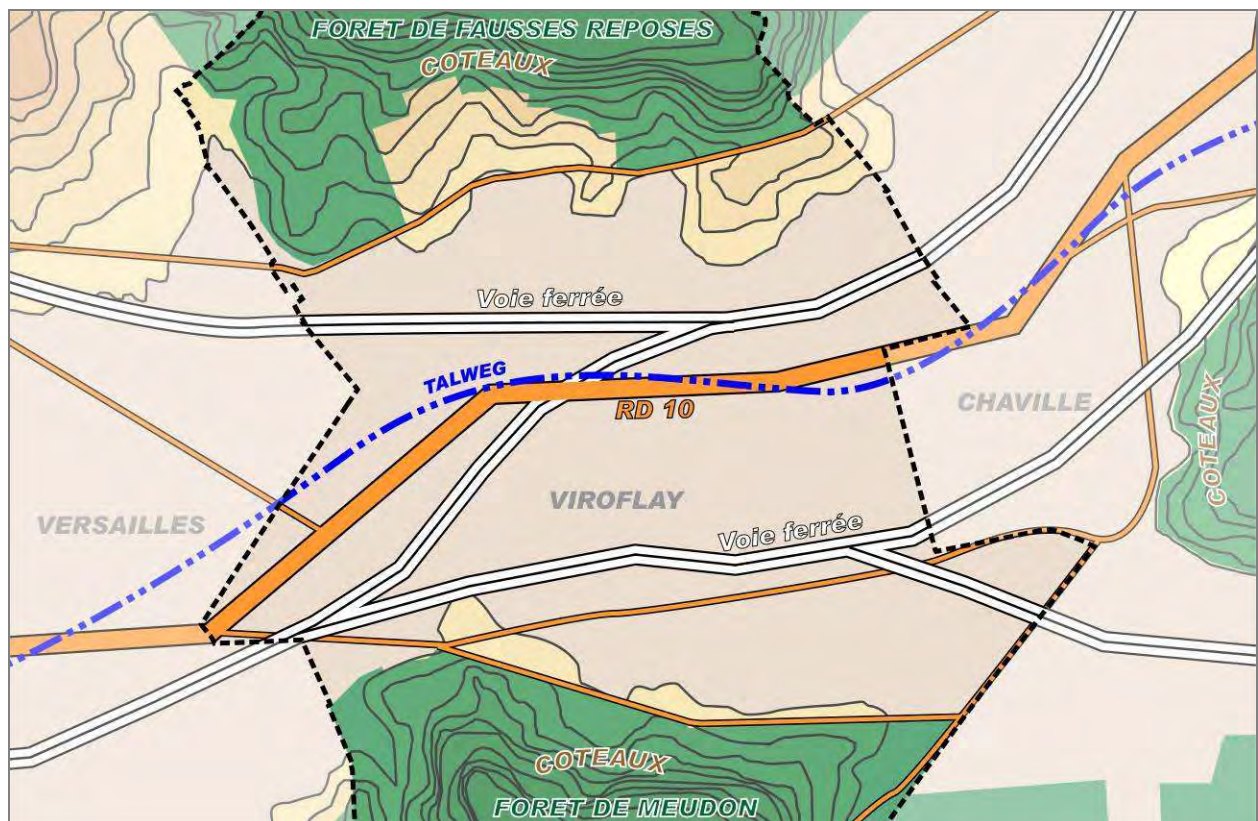
1. LES GRANDES COMPOSANTES NATURELLES ET PAYSAGERES

Viroflay est une ville qui s'inscrit dans son grand paysage. La commune s'étend sur les coteaux de la vallée du rû de Marivel, petit cours d'eau s'écoulant autrefois dans le fond du talweg aujourd'hui occupé par la RD 10, et forme un site urbain bordé des forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes.

Les paysages de Viroflay sont ainsi étroitement liés à l'histoire géologique et à la structure géomorphologique du territoire. Celle-ci est matérialisée par :

- **Le relief** : le creusement du plateau sédimentaire par le rû de Marivel du fait de l'érosion formant aujourd'hui une vallée. Originellement implantée sur le coteau sud de la vallée avec la présence du vieux village, la commune s'est développée en direction du rû de Marivel puis sur le coteau exposé au nord occupé auparavant par de l'agriculture. La topographie marquée de la commune est une composante paysagère forte de Viroflay, celle-ci offrant des vues lointaines et des points de vue sur la vallée occupée par le bâti depuis les coteaux ;
- **L'occupation du sol** : les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes occupent les sommets des coteaux nord et sud de Viroflay et représentent près de 43% de la superficie du territoire communal. Cette forte présence des massifs boisés confère un caractère végétal au grand paysage de Viroflay en formant un écrin de verdure perceptible depuis le fond de la vallée ;

Les grandes composantes naturelles et paysagères de Viroflay



Au-delà de la topographie et de l'occupation du sol par les massifs boisés, les composantes paysagères de Viroflay se complètent par des éléments anthropiques qui marquent également fortement les paysages : les césures urbaines. Celles-ci sont matérialisées par :

- **La RD 10** : l'avenue du Général Leclerc constitue l'axe principal reliant Paris à Versailles. Cet axe structurant d'une largeur importante constitue une coupure urbaine dans le paysage urbain de Viroflay, de part les ruptures fonctionnelles et visuelles qu'elle entraîne. Cet effet coupure est cependant atténué par la présence de plantations d'arbres d'alignement ;
- **Les voies ferrées** : l'implantation ancienne des voies ferrées sur les coteaux nord et sud de Viroflay marquent fortement le paysage de par l'effet talus ou tranchée qu'elle entraîne en fonction de leur occupation sur le territoire. Elles permettent cependant de dégager des points de vue et des vues lointaines sur la vallée depuis les abords des gares ou les ponts et passerelles et contribuent ainsi à la richesse du paysage viroflaysien.



2. LES POINTS DE VUE ET LES VUES LOINTAINES

Les caractéristiques géomorphologiques de Viroflay, la topographie, l'occupation du sol ainsi que l'organisation du réseau viaire sur le territoire communal génèrent des vues remarquables qui participent fortement à la richesse et à la qualité du paysage et du cadre de vie des viroflaysiens.

Il est toutefois possible de distinguer les points de vue des vues lointaines :

- **Les points de vue** offrent à l'observateur des vues remarquables sur des éléments forts du patrimoine et de l'identité de Viroflay (les Arcades, l'église Notre-Dame du Chêne...) ou des panoramas sur la vallée du rû de Marivel depuis les « points hauts » de Viroflay ;
- **Les vues lointaines**, plus dispersées dans la ville, donnent à voir un paysage lointain depuis l'espace public et constituent un évènement dans le paysage urbain de Viroflay.

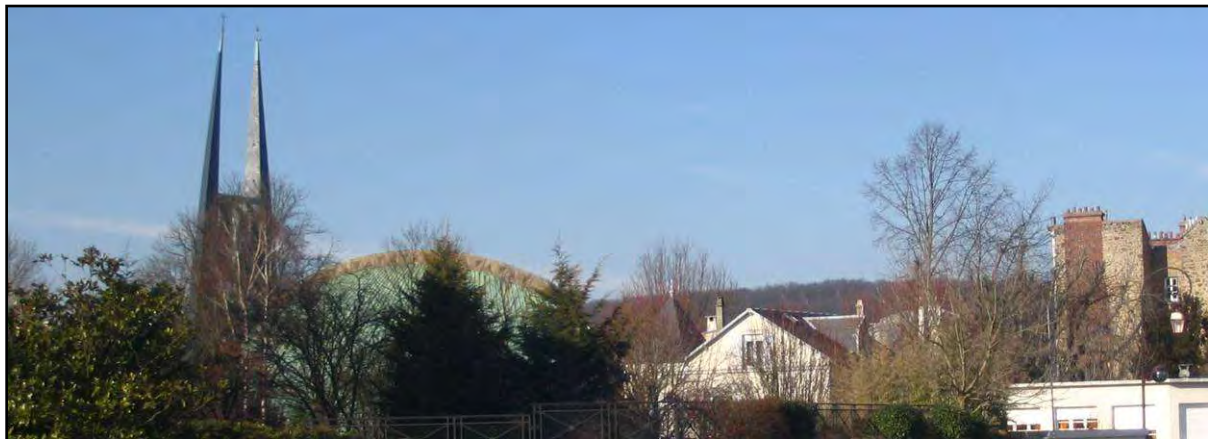
2.1.1. LES POINTS DE VUE

- o **Les vues sur des éléments bâtis remarquables**

Les vues remarquables offrent des points de vue sur des éléments patrimoniaux ou identitaires de la ville de Viroflay remarquables. Elles mettent en valeur ces éléments bâtis et participent à la qualité paysagère de Viroflay.

La place de la gare Viroflay Rive Gauche

Cette place offre vers le Nord un point de vue sur la toiture et les flèches de l'Eglise Notre-Dame du Chêne, élément marquant du paysage et vers le Sud un point de vue sur le village et l'église Sainte-Eustache.





Le centre de l'avenue du Général Leclerc

En venant depuis la commune voisine de Chaville, l'avenue du Général Leclerc offre en son centre un point de vue sur les Arcades, ouvrages d'art remarquables et fortement identitaire de la ville de Viroflay.



○ **Les panoramas depuis les points hauts de Viroflay**

Les points hauts de Viroflay offrent des vues remarquables sur la ville de Viroflay jusqu'aux massifs boisés et Meudon et de Fausses-Reposes qui occupent les sommets de la vallée du rû de Marivel et clôturent l'horizon. Ces points hauts, très localisés dans la ville, sont liés, outre la topographie marquée de la commune, à une autre caractéristique forte de Viroflay : la constitution d'un tissu urbain ancien à partir d'un réseau de voies de chemins de fer qui s'implantent sur les coteaux de la vallée. Lorsqu'elles se développent en talus, ou lorsqu'elles permettent des traversées piétonnes par l'intermédiaire de passage et passerelles en hauteur, ces voies ferrées renforcent encore la topographie de Viroflay offrent des panoramas remarquables sur la ville et les massifs boisés de Meudon et de Fausses-Reposes.

Les abords de la gare Viroflay Rive Droite

Le talus de la voie ferrée Viroflay Rive Droite particulièrement marqué aux abords de la gare Viroflay Rive Droite, offre une vue dégagée particulièrement remarquable sur la partie Ouest de la ville de Viroflay. On distingue dans le paysage quelques éléments remarquables comme le viaduc, l'ancienne poste ou les flèches de l'Eglise Notre-Dame du chêne....



La rue des marais

Le pont enjambant la voie de chemin de fer au niveau de la rue des marais offre un panorama à 180° avec un point de vue remarquable sur la vallée et la partie Est de la ville de Viroflay mais également sur l'ensemble de la commune de Chaville jusqu'à la forêt de Meudon qui clôture au loin l'horizon. Ce pont, point de passage obligé, pour rejoindre l'extrémité nord du coteau de Viroflay et point de rencontre de trois sentes piétonnes, est un lieu très fréquenté et constitue très souvent un point d'étapes pour le piéton avant de reprendre son parcours.



La passerelle de la rue Welschlinger

la passerelle piétonne enjambant la voie de chemin de fer au niveau de la rue Welschlinger et la rue Amédée Dailly offre un panorama à 360° sur le village de Viroflay marqué par la résidence Sully-Vauban vers l'Ouest ou par la mairie au Sud, éléments de patrimoine bâti communal, jusqu'à la forêt de Meudon et sur le quartier du Haras jusqu'au massif boisé de Fausses-Reposes visibles au loin. Ce point de vue offre également un panorama remarquable sur la voie de chemin de fer qui s'implante dans le tissu urbain de Viroflay et Chaville jusqu'à la forêt de Meudon visible au loin.



La résidence des Hauts de Viroflay

Implantée sur le coteau Nord de Viroflay, cette résidence de plusieurs étages à usage d'habitat collectif offre depuis sa toiture terrasse située en prolongement de la rue du Général Gallieni un point de vue remarquable sur la vallée et le coteau Sud de Viroflay.



2.1.2. LES VUES LOINTAINES

La conjugaison de la topographie, l'occupation du sol et l'organisation du réseau viaire crée à Viroflay des vues lointaines qui participent à la qualité du paysage urbain de Viroflay et forment des événements paysagers qui mettent en valeur les espaces publics. Ces vues lointaines sont ainsi pour la grande majorité d'entre-elles constituées par l'implantation de rues perpendiculairement à la pente, ce qui offre des vues lointaines vers l'autre versant de la vallée et les massifs boisés.

Il est ainsi possible de distinguer, sur le coteau nord de Viroflay, un certain nombre des rues qui offrent des vues lointaines :

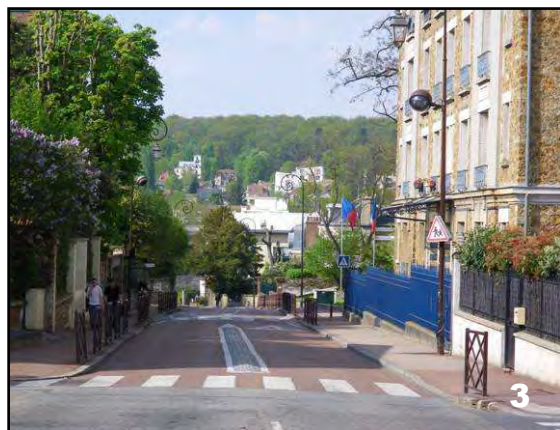
- L'avenue Gaugé ;
- La rue Gabriel Péri ;
- La rue François Gaillard ;
- La rue du 8 mai 1945 ;
- La rue Julien Certain ;
- La rue Cunion.

Sur le coteau sud de Viroflay, les vues lointaines se trouvent au niveau des rues suivantes :

- La rue Louvois ;
- La rue Nicolas Nicquet ;
- La rue Rieussec ;
- L'avenue des Combattants ;
- La rue Amédée Dailly ;
- La rue du Chêne de la Vierge ;
- La rue de Jouy.

Du fait de leur implantation, certaines rues transversales offrent également des vues lointaines, notamment dans les quartiers du Haras et du Louvre:

- L'avenue Pierre Grenier ;
- La route du pavé de Meudon ;
- La rue du général Gallieni
- La rue Joseph Bertrand ;
- L'avenue Gaston Boissier.

Les vues lointaines de Viroflay

- 1- Rue du Vieux Pont de Bois
- 2 - Rue de Jouy
- 3 - Rue Rieussec
- 4 - Rue du Chêne de la Vierge
- 5 - Avenue Pierre Grenier

SYNTHESE**Le grand paysage**

↳ Viroflay est une ville inscrite dans son grand paysage. La ville s'étend sur les coteaux Nord et Sud de la vallée du rû de Marivel dont les sommets boisés clôturent l'horizon. L'alliance de composantes paysagères naturelles fortes (topographie, massifs boisés...) et anthropiques (les voies ferrées et leurs infrastructures, le cadre bâti...) fait la richesse du paysage viroflaysien.

Les vues lointaines et les points de vue

↳ Les caractéristiques géomorphologiques et l'occupation du sol génèrent des points de vue et des panoramas lointains qui participent fortement à la qualité du paysage et du cadre de vie. Ces vues remarquables constituent des événements dans le paysage urbain de Viroflay qu'il convient de préserver et de valoriser.

ENJEUX

- Préserver et valoriser la qualité et la diversité des vues remarquables qui constituent des événements dans le paysage de Viroflay
- Valoriser les espaces d'identité de la ville, en particulier ses entrées et les franges entre les espaces forestiers et les espaces urbains au nord et au sud de la commune

CHAPITRE 3 – LE PATRIMOINE URBAIN DE VIROFLAY

1. LES MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS OU CLASSES

La commune de Viroflay comprend un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : le Pavillon Saint-Vigor et ses jardins, situé au 34 rue Jean Rey, inscrit à l'inventaire le 24 août 1945.

Cette propriété privée datant de la deuxième moitié du 18^{ième} siècle est le symbole du développement des environs de Versailles suite à l'installation de la cour dans le château de Versailles en 1682.

Cet édifice classique a été construit en 1770 par un élève de Gabriel, architecte de la place de la Concorde et du Petit Trianon. Il appartenait à la famille de l'ancienne nourrice de Louis XV, Marie-Madeleine Bocquet, surnommé "madame Poitrine" par l'enfant roi. Le roi Louis VX anoblira par la suite en reconnaissance ses descendants qui deviendront "de Saint-Vigor" et s'installeront à Viroflay. Le bâtiment central, d'une grande sobriété, est relié à deux pavillons par des colonnades. La façade sur le jardin comprend un péristyle dorique avec fenêtre à fronton triangulaire. Un grand parc entourait l'édifice. Une partie de ce parc est devenue la résidence dite du "Clos Saint-Vigor".



Pavillon Saint-Vigor

Par ailleurs, la commune de Viroflay est concernée par les périmètres de protection générés par des monuments ou ensembles bâtis classés ou inscrits situés sur la commune voisine de Versailles :

Intitulé	Classement	Inscription
Sites		
Le Domaine de Versailles	Classé le 15/10/1964	
Monuments		
Le pavillon de musique de Madame	Classé le 24/08/1943	
L'ancienne laiterie de Madame	Classée le 01/08/1957	
Les pavillons de l'Octroi		Inscrits le 11/08/1959
Le monument Pershing-Lafayette		Inscrit le 07/03/2007

2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL LOCAL

Outre les bâtiments bénéficiant d'une protection au titre de leur inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, la commune de Viroflay est riche d'un patrimoine architectural local formé de bâtiments ou d'ensembles bâtis pouvant être qualifiés de remarquables, pour leur intérêt historique, architectural ou esthétique.

2.1. LES ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES

Quartier pavillonnaire du Haras



Quartier historique du village



Le paysage urbain de Viroflay garde trace de la constitution au XX^{ème} siècle d'un tissu urbain formé par l'implantation de lotissements pavillonnaires. Ces lotissements, emblématiques de la première moitié du XX^{ème} siècle, conservent aujourd'hui toute leur identité et leur valeur d'ensemble. Les constructions réalisées avec les mêmes matériaux de construction, avec une prédominance de la pierre meulière, confèrent un caractère patrimonial fort à certains quartiers, et plus largement à l'ensemble de la ville de Viroflay. Il est ainsi possible de citer le quartier du Haras, du Louvre, de la Marquette...

Le cœur historique de Viroflay constitue un ensemble bâti remarquable qui a conservé son caractère historique de petit village, centré autour de l'Eglise Sainte-Eustache, de la Mairie et des commerces de proximité qui s'y trouve. Le long de la rue Jean Rey s'égrènent de belles demeures. On note ainsi la présence du pavillon Saint-Vigor et du conservatoire de Musique installée dans l'ancienne demeure de la famille Aymerie.

2.2. LES EDIFICES REMARQUABLES

2.2.1. Les bâtiments communaux

Un certain nombre de bâtiments communaux d'autres équipements de service public font partis du patrimoine architectural de Viroflay :

- **A l'Ecu de France** : situé au 76 avenue du Général Leclerc, cet ancien relais de diligence entre Paris et Versailles a conservé ses bâtiments d'origine et sa cour intérieure. Construit au 17^{ième} siècle, il a été récemment restauré et transformé en Maison des Arts et de la Culture ;
- **L'Hôtel de ville** : situé au 2 place du Général de Gaulle, cet hôtel particulier en bois et en pierre meulière, surnommé le « Grand Chalet », a été construit par le duc de Morny, homme politique et demi-frère de Napoléon III, propriétaire du haras de Viroflay. Cet édifice ainsi que ses annexes autour de la place du Général de Gaulle a été édifié dans un style « isba », maison russe traditionnelle en bois, en hommage aux origines russes de la duchesse de Morny. Construit au milieu du 19^{ième} siècle, ce bâtiment a fait l'objet d'un aménagement récent avec l'extension des bâtiments de la mairie ;
- **Le CCAS** : situé au 1 place du Général de Gaulle, cet édifice construit en pierre meulière est un ancien bâtiment annexe du domaine du duc de Morny du même style architectural que le « Grand Châlet ». Il abrite aujourd'hui le Centre Communale d'Action Sociale ;
- **Le Conservatoire de Musique et de Danse** : situé au 17 rue Jean Rey, cet ancien hôtel seigneurial de la famille Aimery, seigneurs de Viroflay, possesseur du fief jusqu'à la Révolution abrite le Conservatoire de Musique et de Danse ;
- **L'Ecole des Arcades** : située au 13/17 rue Rieussec, ce bâtiment a été construit à la fin du 19^{ième} siècle. La partie basse datant de 1885 et la partie haute de 1930 de sa façade sont caractéristiques de équipements publics de cette époque ;
- **La Salle Dunoyer de Segonzac** : situé au 14 avenue des Combattants, cet édifice d'architecture classique des années 20 possède de belles façades colorées. Il abrite aujourd'hui une salle municipale ;
- **L'Ancienne Poste** : situé au 16 avenue des Combattants, cet édifice a été construit par la commune de Viroflay en 1924 pour abriter la nouvelle mairie en plein cœur du lotissement du Plateau, dont la construction débute à cette époque. Installée au milieu d'un jardin, sa façade en briques est ornée de céramiques et de fenêtres décorées de vitraux aux armoiries de la ville. Suite au transfert de la Mairie place du Général de Gaulle, après ce bâtiment a abrité la Poste jusque dans les années 1990 et abrite aujourd'hui le service de Protection Infantile.
- **La Crèche Durenne** : situé au 101 avenue Gaston Boissier, ce pavillon en pierre meulière à la taille imposante installé au cœur d'un jardin abrite aujourd'hui une crèche municipale.
- **L'Eglise Saint-Eustache** : située au carrefour de la Fontaine, dans le quartier appelé « le village », cette ancienne chapelle rurale du 13^{ième} siècle était à l'origine uniquement formée d'une simple nef et de transepts. Au 17^{ième} siècle, la chapelle est agrandie : un clocher et une chapelle royale y sont ajoutés avec corniches et voûtes de pénétration. La tribune et les boiseries datent elles du 18^{ième} siècle, dont il subsiste deux panneaux sculptés remarquables ;
- **L'Eglise Notre-Dame du Chêne** : située au 97 avenue Gaston Boissier, cet église construite de 1960 à 1966 est une œuvre contemporaine de l'architecte Sainsaulieu. Elle dispose d'une élégante disposition intérieure sur deux niveaux et d'une très belle voûte de Charpente, une des plus haute et plus vaste charpente en bois de France. Deux flèches couvertes d'ardoises, hautes de 34 mètres, surmontent un toit vert en cuivre ;
- **La 1^{ère} Mairie-Ecole** : située au 5 rue Jean Rey, ce bâtiment construit en 1794 est caractéristique de l'architecture du village. Il abrite aujourd'hui le presbytère.

Le patrimoine urbain : les bâtiments communaux et les édifices publics



1



2



3



4

- 1- Hôtel de ville
 2 - A l'Ecu de France et bibliothèque-médiathèque
 3 - Ancienne Poste
 4 - Eglise Saint-Eustache
 5 - Salle Dunoyer-Segonzac
 6 - Conservatoire de Musique et de Danse



5



6

2.2.2. Les édifices privés

Au XIXe siècle, Versailles devient un centre de fêtes qui attire de nombreux visiteurs dans la région. À Viroflay, le duc de Morny organise des courses de chevaux auxquelles assiste le tout Paris. Hommes politiques (le duc de Morny, François Guizot), savants (Gaston Boissier, Joseph Bertrand), historiens (Hyppolyte Taine, Henri Welshinger), peintres (Jean-Victor Adams, Tony Robert Fleury), ingénieurs (Fulgence Bienvenüe, fondateur du métro de Paris) séjournent dans la commune. De belles propriétés entourées de parcs sont construites sur les coteaux de la vallée à la lisière des bois ; certaines de ces propriétés ont maintenant disparu, d'autres sont encore visibles :

- **Le château Gaillon** : situé au 3 rue Corneille, ce manoir construit en 1813 sur l'emplacement d'un ancien château seigneurial détruit sur l'ordre du roi en 1779 abrite un vitrail représentant Diane chasseresse. Au pied de la butte de Gaillon coulait autrefois une source appelée la fontaine de Gaillon, seule source d'eau potable du village pendant plusieurs siècles ;
- **La Côte du Paradis** : situé au 6 rue Joseph Bertrand, ce manoir a été construit en 1860 par le Baron Robert de Rotours sur une propriété rachetée à la veuve du peintre Tony Robert Fleury ;
- **Les Ormes** : située au 34 rue Gabriel Péri, cette maison des 18ème et 19ème siècles fut la résidence de Jules Clarétie (1840-1913), écrivain, académicien et administrateur de la Comédie-Française. Lorsqu'il achète cette maison et son vaste parc situés sur la rive droite de Viroflay, il lui ajoute deux ailes et la décore de motifs en céramique colorés très en vogue à cette époque. L'une des deux ailes devient une salle de réception-auditorium où a lieu la lecture de la plupart des oeuvres proposées au Théâtre Français : Paul Déroulède, Paul Painlevé, Anatole France, Jean Richepin, Tristan Bernard, Frédéric Mistral, Maurice Barrès, Jules Massenet et Réjane ont fréquenté Les Ormes ;
- **La maison Pomes** : située au 3 rue du Général Gallieni, cette maison est inspirée de l'architecture anglo-normande très en vogue au 19ème siècle est représentative des nombreuses résidences secondaires ou des maisons de campagne qui se développent à Viroflay à côté des grandes propriétés ;
- **La maison de la famille Hazard** : située au 3 sente de la Chapelle, cet édifice a été construit au début du XX^{ème} siècle ;
- **Villas 1900** : deux villas 1900 à l'architecture particulièrement remarquables situées au 76 avenue Gaston Boissier et;

Un certain nombre de propriétés privées font également parti du patrimoine architectural de Viroflay, au regard de leur qualité propre, mais également en tant que participant d'un ensemble patrimonial trace de la richesse de l'histoire urbaine de Viroflay :

- **L'ancienne orangerie des Feuillantines** : situé au 30 bis rue Jean Rey, cette orangerie faisait partie de la propriété du Duc de Morny ;
- **L'ancienne grange du Haras du Roi** : situé au 1 rue Pierre Grenier, cette ancienne grande du Haras du Roi a été conservée et se trouve aujourd'hui au cœur du lotissement du Haras ;
- **Le Haras du Duc de Morny** : situé du 39 au 47 rue Amédée Dailly, ce front bâtis constitués de plusieurs bâtiments mitoyens constituaient les bâtiments principaux du Haras du duc de Morny de 1860 à 1940 ;
- **La résidence Sully-Vauban** qui donne sur la rue Rieussec à proximité de la gare Viroflay rive gauche ce bâtiment construit en 1932 sur le parc de la villa Saint-Etienne domine la gare de Viroflay Rive Gauche. Cette construction en brique d'architecture classique des années 1930 constitue le premier grand ensemble construit à Viroflay. Cette construction a permis l'installation de commerces en rez-de-chaussée donnant sur la rue Rieussec.

Le patrimoine urbain : les édifices privés



- 1- Villa 1900
- 2 - Villa 1900
- 3 - La côte du Paradis
- 4 - Château Gaillon
- 5 - Ancienne orangerie du domaine de Horny
- 6 - Grange du Haras du Roi
- 7 - Résidence Sully-Vauban

2.2.3. Le petit patrimoine

Viroflay abrite également du petit patrimoine, notamment :

- **Un kiosque**, situé au 2 avenue du Général Leclerc, au niveau de l'entrée de ville avec Chaville ;
- **Une grille**, située au 6 avenue de Versailles, appartenant au domaine dit « La Source » aujourd'hui disparu ;
- **Une fontaine**, située place de la fontaine, une dès seule source d'eau potable lorsque Viroflay était encore un village ;
- **Une fontaine** privée Villa Dupin ;
- ...

Le petit patrimoine



- 1- Kiosque
- 2 - Grille du 19^{ème} siècle
- 3 - Fontaine

2.3. LE PATRIMOINE CULTUREL

La commune de Viroflay est également riche d'un patrimoine pouvant être qualifié de culturel constitué de bâtiments ou de constructions qui sont la trace du passé de Viroflay et constituent des éléments identitaires forts :

- **Les Arcades** : situé au cœur de la ville, ce viaduc fut construit en 1851-1852 pour raccorder le chemin de fer de la rive droite avec la ligne de l'ouest. Long de 1450 mètres, ses 22 arcades enjambent l'avenue du Général Leclerc (RD 10). Les Arcades constituent l'élément fort évocateur du cœur de ville de Viroflay. Elles sont représentées sur le logo de la ville qui évoque l'environnement forestier et ferroviaire de Viroflay ;
- **Les gares de Viroflay Rive Droite** (construite vers 1945) et de **Chaville-Vélizy** (construite en 1898) : En 1837 apparaît le premier train routier qui deviendra le tramway Versailles - Louvre sur la route nationale. La ligne Paris Saint-Lazare - Versailles voit le jour en 1839, la ligne Paris-Montparnasse-Versailles en 1840 et la ligne Paris-Invalides - Versailles en 1902. L'installation de voies de communication rapides entraîne le développement résidentiel de Viroflay ;
- **La mairie libre du Haras** : située au 16 Pierre Grenier, la « commune libre » du Haras a fondé une mairie libre dans laquelle étaient organisées de nombreuses festivités. Ce bâtiment construit en 1930 situé au cœur du lotissement du Haras fait échos à l'identité du quartier. Un comité des fêtes continue d'y organiser des événements ;
- **La blanchisserie Jeanne** : située au 4 rue Gabriel Péri, cette ancienne blanchisserie du 19^{ème} siècle est la trace d'une activité importante qui s'est développée à Viroflay dès le 17^{ème} siècle. Proche de Versailles, Viroflay est en effet situé au début de la vallée du ru de Marivel formé et alimenté par de nombreux ruisseaux venant des collines qui le bordent. Aujourd'hui canalisé, il traverse Viroflay, Chaville eSt Sèvres avant de se rejoindre la Seine. Les femmes lavaient ainsi, dans le ru de Marivel et les nombreux étangs de la région, le linge des riches bourgeois ou aristocrates de Versailles et de Paris. En 1914, à Viroflay, 300 ouvrières travaillaient encore dans 12 entreprises différentes ;
- L'ancienne fabrique d'épingles : situé au, cette manufacture d'épingles implantées à Viroflay à partir du Second Empire, de 1867 à 1911, comprend plusieurs bâtiments en brique ou en torchis pour les plus anciens reliés entre-eux par plusieurs cours et dont certains ont sur l'arrière des petits jardins traversés en souterrain par le ru de Marivel ;
- **L'ancienne auberge** : situé au 240 avenue du Général Leclerc, ce bâtiment du 18^{ème} siècle abritait une auberge occupant un emplacement stratégique, à l'entrée de ville côté Versailles ;
- **L'ancien café de la gare** : situé au 1 impasse Dupin, cet édifice de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle proche de la gare Viroflay Rive Droite abritait le café de la gare ;
- **La Chaumière** : située au 3 avenue de Versailles, ce bâtiment d'architecture forestière qui abrite un restaurant est un lieu emblématique de Viroflay depuis près de deux siècles ;
- **La Popote des Ailes** : située au 42 rue de Jouy, La Popote des Ailes était un restaurant fréquenté quotidiennement, à l'heure du déjeuner, par les pilotes d'essais en vol de Villacoublay, au début du XX^e siècle. Ces essais en vol débutent dès 1915 pour se poursuivre jusqu'en 1939. Nombre de ces aviateurs consacrent leur vie à l'aviation et à la France : Jacqueline Auriol, Maryse Bastié, Hélène Boucher, Louis Bonte, Pierre Clostermann ou Costes. Parmi ces pilotes figure Alfred Fronval ' né à Neuville Saint-Rémy près de Cambrai le 18 août 1893 ', habitant de Viroflay et moniteur et pilote d'essais à l'École Morane Saulnier de Villacoublay. En 1927, il est sacré champion du monde d'acrobatie aérienne. En février 1928, il bat le record du monde en exécutant 1 111 loopings en 4 heures et 56 minutes. Il participe à tous les principaux meetings aériens. Le 28 juin 1928, Alfred Fronval trouve la mort dans une collision au sol à Villacoublay ; il est inhumé à Viroflay.

Le patrimoine culturel



- 1- Gare de Viroflay Rive Droite
- 2 - Les Arcades
- 3 - La mairie libre du Haras
- 4 - La Chaumière
- 5 - Ancienne blanchisserie
- 6 - Ancienne auberge



2.4. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

On note la présence à Viroflay d'un site archéologique, ce qui atteste de l'ancienneté de l'occupation humaine sur le territoire communal.

Le site archéologique inventorié sous le n°7831686001 AH atteste de la présence d'une ancienne chapelle en lieu et place de l'Eglise Saint-Eustache, la Chapelle-Saint-Denis. Cette chapelle devenue royale a été agrandie au XVI^{ème} siècle et dédiée par l'évêque de Mégaré en 1543.

SYNTHESE

Les monuments historiques inscrits ou classés

↳ La commune de Viroflay abrite un bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : la pavillon Saint-Vigor et ses jardins. Le territoire de Viroflay est concerné dans son ensemble par des périmètres de protection de monuments historiques classés, dont celui du domaine classé de Versailles.

Le patrimoine architectural communal

↳ La commune de Viroflay est riche d'un patrimoine historique, architectural et culturel qui est le reflet de la richesse de son histoire urbaine. Il se compose ainsi :

- D'ensembles bâtis remarquables constitués de certains quartiers dont l'identité et les caractéristiques d'origine ont été particulièrement bien conservés ;
- D'édifices remarquables constitués de bâtiments publics ou privés ou de constructions qui, au regard de leur qualité propre ou de leur intérêt historique, font parti du patrimoine viroflaysien ;
- D'un patrimoine culturel constitué de bâtiments ou de constructions qui sont la trace du passé de la ville;
- D'un patrimoine architectural qui atteste de l'ancienneté de l'occupation humaine sur le territoire de la commune.

ENJEUX

- **Préserver et valoriser la richesse patrimoniale de Viroflay qui participe à l'identité et au charme de la ville**
- **Permettre des évolutions du cadre bâti afin de ne pas figer le territoire dans le passé.**

CHAPITRE 4 – LE PATRIMOINE NATUREL DE VIROFLAY

3. LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL

3.1. LES SITES NATURELS INSCRITS OU CLASSES

Viroflay bénéficie de la présence sur son territoire de deux massifs forestiers faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques en tant que sites naturels inscrits. Ces massifs forestiers, qui couvrent près de 43% du territoire communal, sont constitués par la forêt domaniale de Fausses-Reposes, située au Nord du territoire communal, et la forêt domaniale de Meudon, au Sud.

3.1.1. La forêt domaniale de Fausses-Reposes



La forêt domaniale de Fausses-Reposes fait l'objet d'un classement en forêt de protection par décret du 23 août 2007. Le massif forestier de Fausses-Reposes est également un site naturel inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 20 décembre 1967. Par ailleurs, ce massif est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques des Yvelines et des Hauts-de-Seine par arrêté du Ministère des Affaires Culturelles du 28 janvier 1971.

La gestion de la plus grande partie du massif, en majorité propriété de l'Etat, est confiée à l'Office National des Forêts (ONF). Seule environ 0,01% de la surface boisée se compose de parcelles privées, majoritairement de petites tailles et situées en limite de massif. Elles font cependant l'objet d'une gestion identique à celle pratiquée par l'ONF.

Vestige de l'antique massif de Rouvray qui, à l'époque gallo-romaine, couvrait l'essentiel de l'ouest parisien, la forêt de Fausses-Reposes devient au 17^{ème} siècle la propriété des grandes familles seigneuriales et du roi de France. Cette époque fait du massif de Fausses-Reposes un lieu privilégié pour les chasses royales. Le nom du massif est d'ailleurs tiré d'un terme qui désigne les feintes utilisées par le cerf traqué pour déjouer ses poursuivants.

Sur les 604 hectares du massif forestier, 372 sont situés dans le département des Hauts-de-Seine et 231 hectares dans le département des Yvelines, dont 68 hectares sur la commune de Viroflay. Elle est remarquable par ses reliefs, ses points de vue, ses vallons, ses crêtes boisées dominant la ville et sa géologie (limons, argiles à meulière, sable...). Sa flore est dominée par le châtaignier, dont certains individus atteignent des tailles imposantes.

La forêt domaniale de Fausse-Reposes est visitée par près de 1,5 million de personnes par an en moyenne (source ONF). Il s'agit majoritairement d'une fréquentation de voisinage liée à une activité sportive au cours de la semaine (cyclisme, «équitation...») qui évolue vers la fin de semaine vers une activité de détente avec les promeneurs venant de Paris et des environs. Le massif forestier dispose ainsi d'un certain nombre d'équipements d'accueil du public :

- Environ 20 kms de pistes cavalières liées à la proximité avec le Parc Départemental des Haras de Jardy ;
- Des aires de jeux ;
- Un sentier sportif ;
- Une aire de détente ;
- Des sentiers de promenades ;
- Des parcs forestiers, donc le parc forestier « La Baraque » de 8,5 hectares géré par la commune de Viroflay.

Le peuplement forestier du massif de Fausse-Reposes est issu d'un ancien taillis sous futaie et est actuellement en cours de régénération par le plan d'aménagement forestier de l'ONF. Ce peuplement se compose de 47% de Châtaignier, de 38% de Chêne sessile et pédonculé, de 7% de Hêtres et de 8% d'autres feuillus (Merisier, Frêne, Bouleau, Charme...). Seuls 3ha sont composés de résineux (pin sylvestre, mélèze d'Europe, épicéa...). Ils ont été introduits à des fins de diversification des peuplements présents.

Essences forestières de Fausse-Reposes

Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Bouleau	<i>Betula verrucosa</i>
Tilleul	<i>Tilia cordata</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>

Le massif forestier de Fausse-Reposes est totalement enserré dans un espace urbanisé. L'urbanisation de communes riveraines de la forêt entoure l'ensemble de la forêt, ce qui a provoqué la disparition des grands animaux. Les petits animaux sont toutefois encore présents : pigeon ramier, lapin, écureuil, marte, hermine, belette et passereaux peuvent être aperçus par les passants au cours de leur promenade.

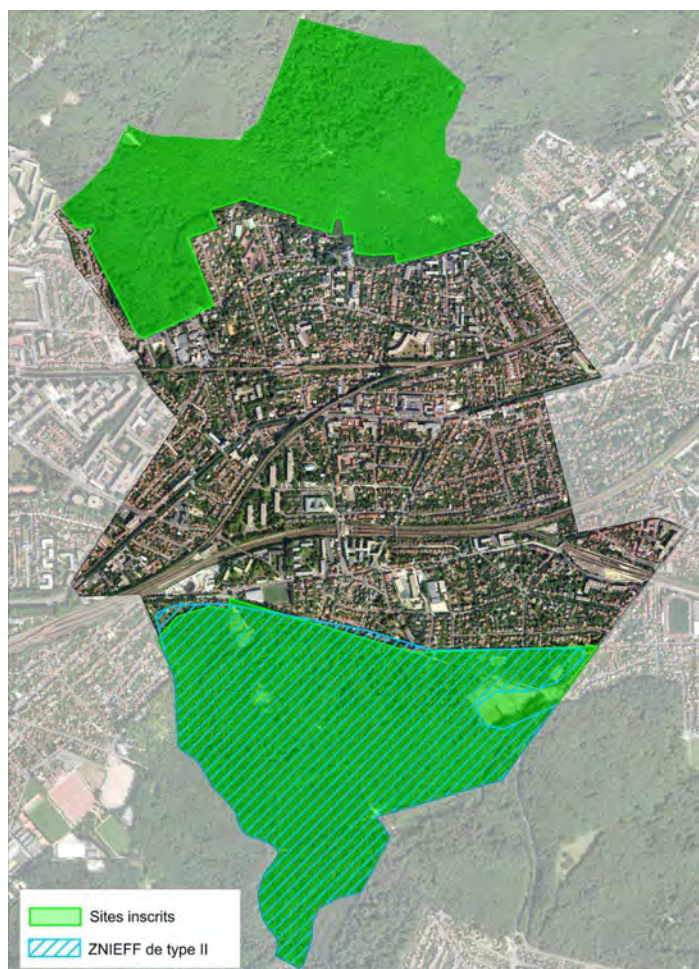
3.1.2. La forêt domaniale de Meudon

Le massif forestier de Meudon est également un site naturel inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 20 décembre 1967. La forêt de Meudon est par ailleurs reconnue pour son intérêt écologique (elle est classée en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 2).

La forêt de Meudon s'étend sur plus de 1100 hectares sur deux départements : les Yvelines et les Hauts-de-Seine. Elle fait l'objet d'un plan de gestion mis au point par l'ONF gestionnaire du site et est principalement destinée à la production de bois d'œuvre. Elle se compose de 50% de châtaignier, 35% de chênes, 8% de feuillus précieux, 6% d'autres feuillus et de 1% de résineux. 619 hectares sont traités en futaies mélangées de châtaignier et de chêne et 213 hectares en mélange feuillus précieux et chêne. Les parcelles restantes sont de jeunes futaies ou sont des parcelles en régénération.



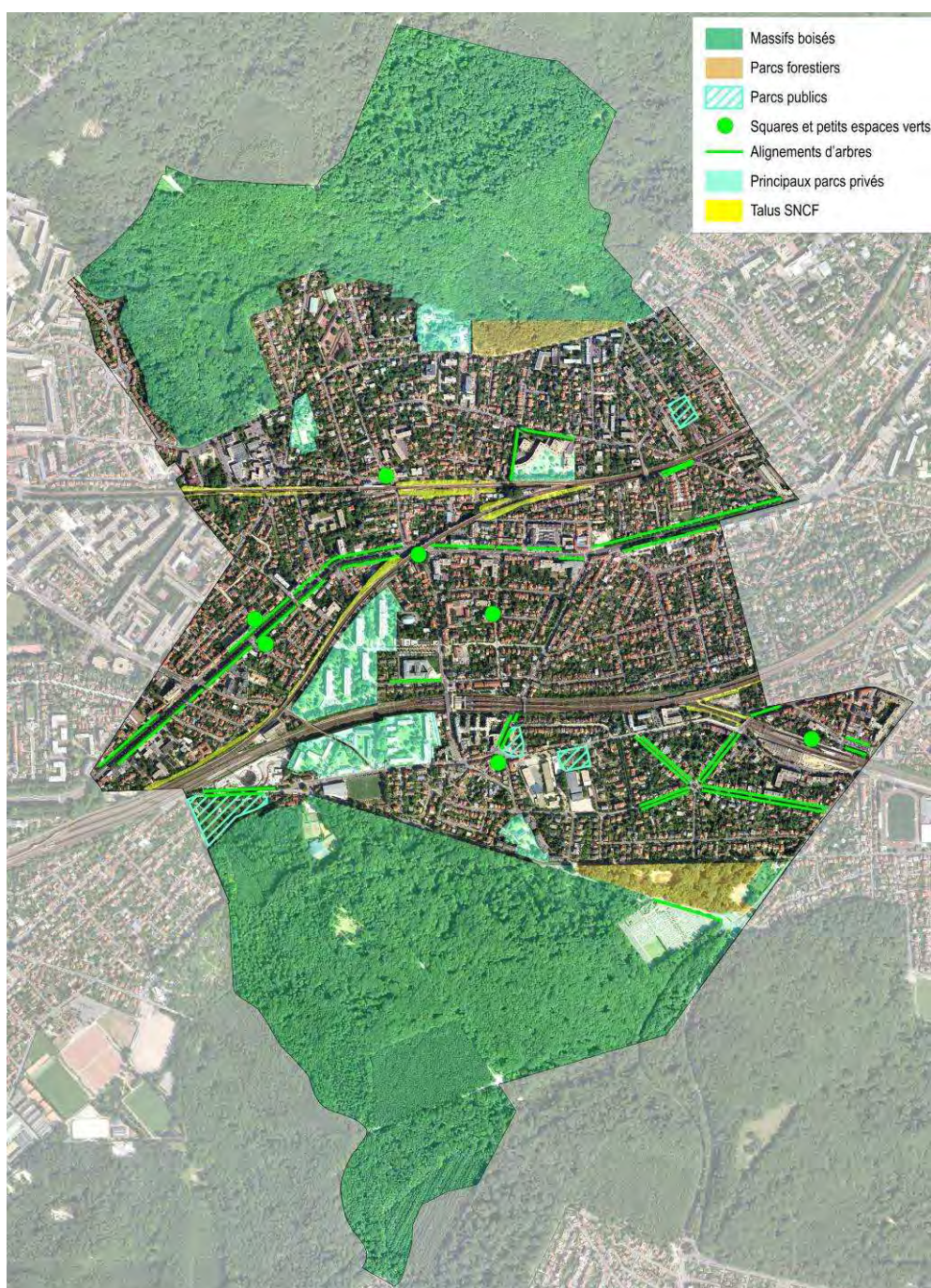
Les protections et inventaires du patrimoine naturel



3.2. LA TRAME VERTE URBAINE

Outre les sites naturels classés constitués par les forêts de Fausses-Reposes et Meudon, la commune de Viroflay bénéficie au sein du territoire urbain de la présence d'une trame verte urbaine qui fait également partie du patrimoine naturel de Viroflay. Cette forte présence du végétal au sein du tissu urbain se retrouve au travers des rues et avenues plantées, des parcs et jardins publics mais également grâce à la présence de nombreux jardins privatifs arborés au sein des lotissements pavillonnaires ou avec les résidences plus récentes implantées dans un vaste espace ouvert végétalisé.

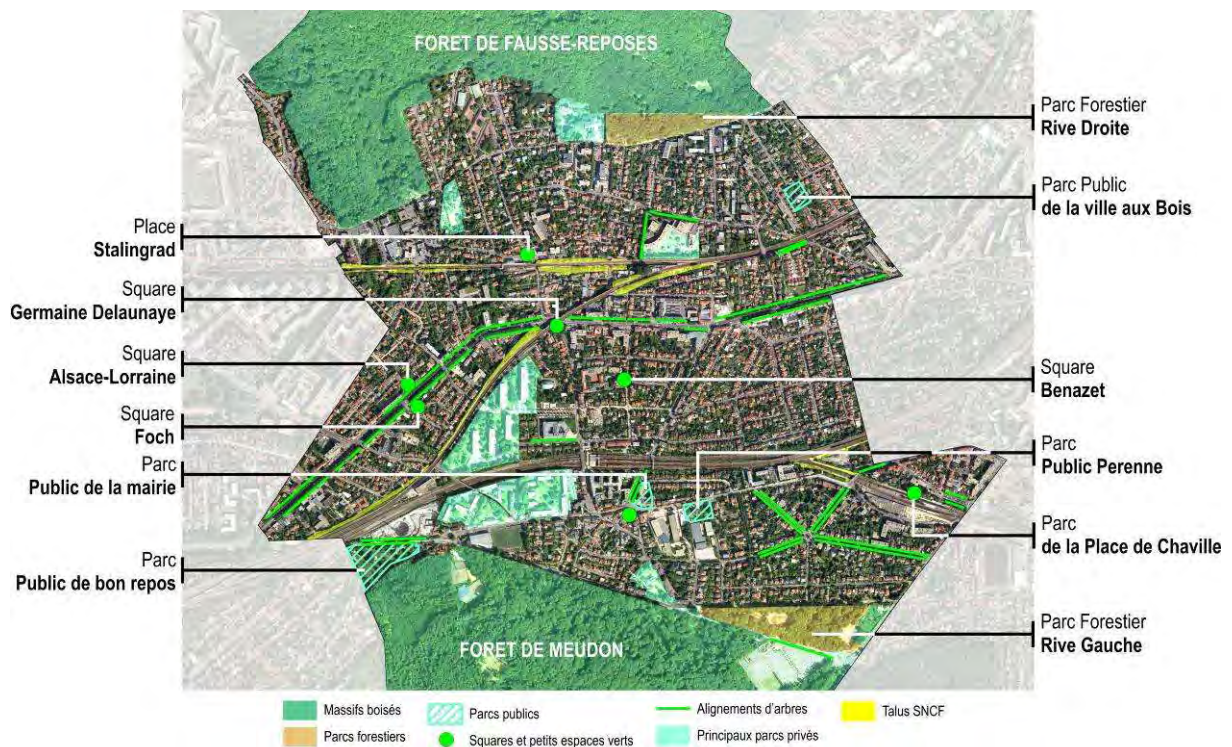
La trame verte de Viroflay



3.2.1. Les Parcs, Squares et Jardins publics

La commune de Viroflay comporte près de 6,4 ha de parcs et jardins publics majoritairement organisés en squares ou petits parcs publics. Ces espaces verts sont très fragmentés et se répartissent sur le territoire communal. Ils comportent pour la plupart des aires de jeux.

Les parcs, squares et jardins publics de Viroflay



○ Les Parcs forestiers

La commune de Viroflay gère deux parcs forestiers situés au Nord et au Sud du tissu urbain :

- **Le Parc Forestier de Viroflay Rive Droite** : appartenant au massif forestier de Fausses-Reposes, ce parc forestier dit « La Baraques » de 8,5 hectares environ, constitue un vaste espace de loisirs et de promenades pour les Viroflaysiens. Ce parc forestier comprend une aire de jeux pour enfants ;
- **Le Parc Forestier de Viroflay Rive Gauche** : appartenant au massif forestier de Meudon, ce parc forestier dit « La Piste » abrite une ancienne piste d'athlétisme et des équipements publics de loisirs. Il constitue un vaste espace de détente apprécié des Viroflaysiens ;

○ **Les Parcs, Squares et Jardins publics**

La commune de Viroflay comporte près de 6,4 ha de parcs et jardins publics majoritairement organisés en squares ou petits parcs publics. Ces espaces verts sont très fragmentés et se répartissent sur le territoire communal. Ils comportent pour la plupart des aires de jeux.

Les Parcs publics

En plus, des deux parcs forestiers, la commune de Viroflay compte deux parcs publics :

- **Le Parc de Bon Repos** : situé à proximité de la forêt de Meudon, cette ancienne propriété privée a fait l'objet d'un réaménagement récent en parc public de grande qualité ;
- **Le Parc Durenne** : situé à proximité de la crèche Durenne, ce parc public comporte de beaux spécimens arborés et abrite des aires de jeux pour enfants ;
- **Le Parc de la Ville aux Bois** : situé à proximité de la crèche des Sables et du Centre de loisirs de la ville aux bois, ce parc public arboré comporte également des aires de jeux pour enfants ;
- **Le Parc de la Mairie** : situé à l'arrière des bâtiments de l'hôtel de ville, ce parc récemment réaménagé comprend également un parc en evergreen pour le personnel de la mairie ;

4 Parc de la Mairie



Parc de Bon Repos



Les Squares et Jardins publics

La commune de Viroflay compte un certain nombre de squares et jardins publics répartis dans le tissu urbain. Chacun des squares publics que compte la commune comporte également une aire de jeux pour enfants. On distingue ainsi :

- **La place de la bataille de Stalingrad** : située à proximité de la gare Viroflay Rive Droite, cette place comporte un espace vert public ainsi qu'une aire de jeux pour enfants ;
- **La place Jeanne d'Arc** : située dans le quartier du Louvre, cette place a fait l'objet d'un réaménagement récent. Des plantations d'arbres ont été effectuées en son centre ;
- **La place Germaine Delaunay** : située en bordure de l'avenue du Général Leclerc, à proximité immédiate des Arcades ;
- **Le Square Benazet** : située à proximité de l'école communale des Arcades ;
- **Le Square de la Chapelle** : situé à l'angle de la rue Estienne d'Orves et de la sente de la Chapelle ;
- **Le Square Foch** : situé à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue du Maréchal Foch ;
- **Le Square Verdun** : situé à proximité de la place de Verdun ;
- **Le Square Molière** : situé au niveau de la rue Molière. Il jouxte la place de la Mairie ;
- **Le Square Rieussec** : situé à l'angle de la rue Rieussec et de la rue Jean Rey.

Place Jeanne d'ArcParc Durenne

3.2.2. Le Patrimoine arboré

La commune de Viroflay abrite un patrimoine arboré conséquent du fait de la plantation parfois ancienne d'arbres dans les espaces publics, les rues et avenues et au sein des jardins privés. Ce patrimoine arboré qui compte plus de 2000 spécimens comporte un certain nombre d'arbres remarquables auquel s'ajoute pour certains d'entre-eux des références culturelles.

○ Les rues et avenues plantées

La commune de Viroflay comporte également des rues et avenues plantées. Les arbres d'alignement agrémentent l'espace public et participent à la qualité du cadre de vie Viroflaysien. On peut ainsi distinguer :

- L'avenue du Général Leclerc bordée de platanes hybrides ;
- Les rues du quartier du Louvre plantées de tilleuls à grande feuille ;
- L'avenue de Versailles bordée de tilleuls à grandes feuilles.

○ Les jardins privés arborés

La commune de Viroflay comporte de très nombreux jardins arborés comprenant de très beaux spécimens. Ceci peut s'expliquer par la constitution ancienne du tissu urbain viroflaysien. Par ailleurs, les parcs privés des ensembles d'immeubles collectifs sont pour la plupart arborés et compte également de beaux individus.

○ Les arbres remarquables

La commune de Viroflay comporte des arbres remarquables de part leur silhouette, leur port ou de part leur histoire :

- **Le Chêne de la Vierge** situé en bordure de la forêt de Meudon. Cet arbre consacré est plusieurs fois centenaire. Des pèlerinages destinés à tenter de mettre fin à des épidémies de choléra y ont eu lieu au XIXe siècle ;
- **La place de la fête** comptant un très beau marronnier.

Le service en charge des espaces verts de Viroflay a également réalisé des plantations récentes d'arbres ornementaux remarquables constituant ainsi un arboretum dans un souci de pédagogie et d'embellissement de la ville. Citons par exemple la place Jeanne d'Arc ou la sente des Maraîchers.

Le patrimoine arboré de Viroflay



- 1- Marronnier sur la place de la fête
- 2- Platanes bordant l'avenue du Général Leclerc
- 3- Le Chêne de la Vierge
- 4- Pin noir d'Autriche dans le Parc Durenne
- 5- Tilleuls à grandes feuilles - rue Lamartine

3.3. LA PLANIFICATION TERRITORIALE EN MATIERE DE PATRIMOINE NATUREL

3.3.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le projet 2008 de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) comporte comme objectif de maintenir une forêt multifonctionnelle durable, répondant aux attentes des franciliens. L'intégrité des bois et forêts doit ainsi être assurée pour les massifs boisés de plus de 1 ha. Dans le cœur d'agglomération, cela s'applique aux bois de 0,5 ha. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. La vocation multifonctionnelle de la forêt (production, accueil du public, fonctions écologiques et paysagères) doit être favorisée.

3.3.2. Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) des Yvelines, réalisé en juin 1994 et révisé en 1999 fixe l'action du Conseil Général en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels. Ce schéma fait une distinction entre les espaces naturels selon les différentes fonctions qu'ils assument ou devraient assumer (coupure verte et maîtrise des fronts urbains, espaces d'intérêt paysager, espaces agricoles, espaces à vocation de loisirs et espaces d'intérêt écologique).

Pour le territoire de Viroflay, le SDEN affirme la vocation des grands massifs boisés que sont les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes à être des espaces de loisirs à fonction récréative.

SYNTHESE**Les protections et inventaires du patrimoine naturel**

↳ Viroflay bénéficie de la présence sur son territoire des forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes faisant l'objet d'une protection par leur inscription au titre de la loi sur les sites et monuments naturels. Ces forêts couvrent près de 43% du territoire communal. La forêt de Meudon est par ailleurs reconnue pour son intérêt écologique.

La trame verte urbaine

↳ Entre les deux forêts de Fausses-Reposes et de Meudon, Viroflay dispose dans son territoire urbanisé d'une trame verte qui complète le patrimoine naturel de la commune. Cette forte présence du végétal au sein du tissu urbain se retrouve au travers des rues et avenues plantées, des parcs et jardins publics mais également grâce à la présence de nombreux jardins privés arborés au sein des lotissements pavillonnaires ou avec les résidences plus récentes implantées dans un vaste espace ouvert végétalisé.

ENJEUX

- **Affirmer la vocation récréative des massifs boisés, en tant qu'espaces de détente et de loisirs tout en prenant en compte la nécessaire protection de ces espaces naturels.**
- **Préserver et renforcer la trame verte urbaine pour son rôle paysager et écologique, cette trame pouvant constituer des éléments de continuité biologique entre les deux massifs boisés situés au Nord et au Sud de la commune.**

CHAPITRE 5 – LES RESSOURCES NATURELLES

1. LA RESSOURCE EN EAU

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a pour principal objectif « la gestion équilibrée de la ressource en eau » (article 2) afin d'assurer, notamment :

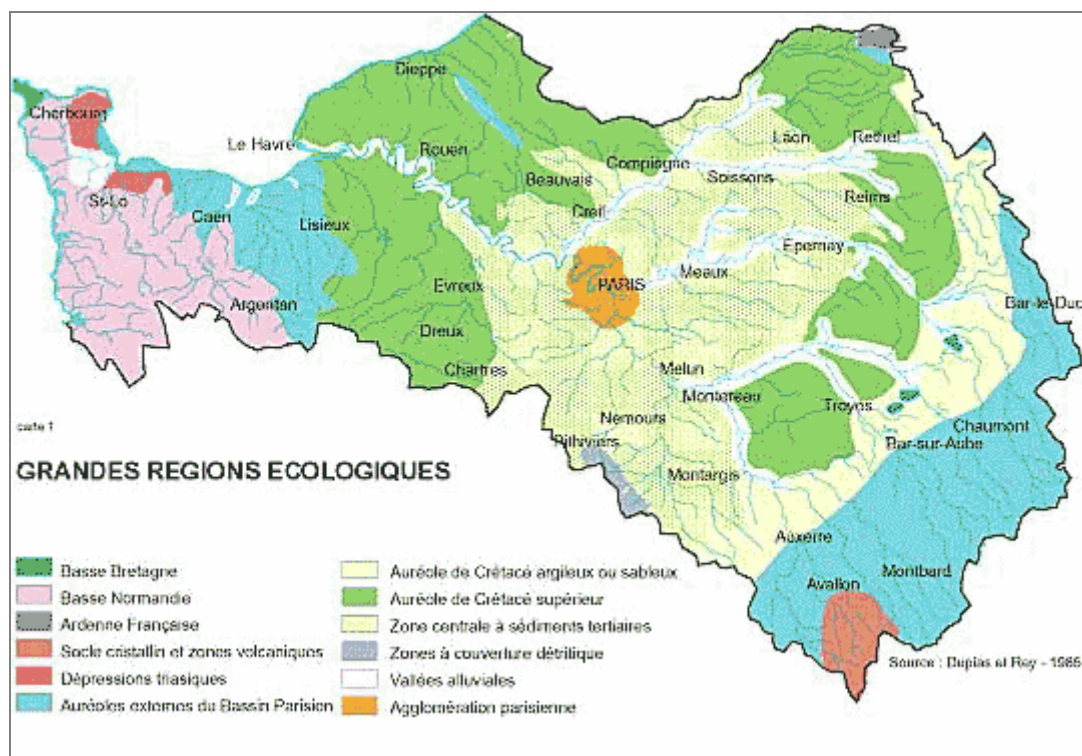
- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection et la restructuration des eaux souterraines et superficielles ;
- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition de manière à satisfaire ou à concilier les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- La conservation et du libre écoulement des eaux.

La loi Solidarité et Renouvellements Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 reprend les objectifs de la loi sur l'eau et impose expressément aux documents d'urbanisme de prendre en compte la gestion de l'eau dans son objectif globale d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

1.1. LES GRANDS BASSINS HYDROGRAPHIQUES

Le territoire français se distingue en six grands bassins hydrographiques résultant d'un découpage effectué suivant la ligne de partage des eaux en tenant compte des équilibres physiques, chimiques et biologiques des écosystèmes. Les bassins correspondent aux quatre grands fleuves (bassins Seine-Normandie, Loire-Bretagne, Adour-Garonne, Rhône-Méditerranée et Corse), au bassin versant français du Rhin (bassin Rhin-Meuse) et aux rivières du Nord (bassin Artois-Picardie). Le territoire de Viroflay appartient au grand bassin hydrographique Seine-Normandie

Les grandes régions du bassin hydrographique Seine-Normandie



Le bassin Seine-Normandie est lui-même divisé en six sous-bassins. La commune de Viroflay appartient au sous-bassin hydrographique des Rivières d'Ile de France qui présente un certain nombre de caractéristiques :

- Les grandes rivières du bassin Seine, Marne, Oise, y convergent et assurent une part importante de l'alimentation en eau potable des populations ;
- Les petits cours d'eau sont imbriqués dans l'urbanisation ce qui fait qu'ils se retrouvent le plus souvent canalisés dans des réseaux ou canaux enterrés ;
- Les rivières sont « bipolaires », l'amont rural s'affronte avec l'aval urbain dans différentes logiques d'aménagement quantitatif et qualitatif du milieu ;
- La qualité de Seine en aval de Paris en restreint les usages.

Par ailleurs, la présence d'un sous-sol entièrement composé de roches sédimentaires est favorable au développement de nappes puissantes et étendues : nappe de l'Eocène inférieur et moyen (sables et calcaires), des calcaires de Champigny, des calcaires de Beauce, ainsi que les nappes alluviales associées aux grands cours d'eau : nappes de la Seine à l'aval de Paris et de la Bassée à l'amont.

1.1.1. Les eaux souterraines

Le territoire de la commune de Viroflay se situe sur plusieurs nappes aquifères du fait de la nature de son sous-sol. On distingue ainsi :

- **La nappe de l'Oligocène** : cette nappe se situe au niveau de la couche géologique des sables de Fontainebleau. Elle est bien représentée dans la moitié Sud du département des Yvelines (Versailles, Rambouillet...) ;
- **La nappe de l'Eocène moyen et inférieur** : cette nappe se situe au niveau des couches géologiques plus perméables des marnes et des calcaires grossiers du fond de la vallée du rû de Marivel. Le calcaire grossier est en effet une formation géologique perméable en grand : les couches géologiques ne sont pas perméables en soit mais les circulations d'eau se font par l'intermédiaires de fissures. Cette nappe est bien représentée sur la moitié nord du département des Yvelines ;
- **La nappe du Crétacé Supérieur** : cette nappe plus profonde (à plus de 500 mètres du niveau du sol) est alimentée par l'infiltration des eaux superficielles ou par la Seine. Ses qualités sont largement exploitées. Cette nappe sert en effet à couvrir la plupart des besoins en eau potable des collectivités du département des Yvelines.

1.1.2. Les eaux de surface

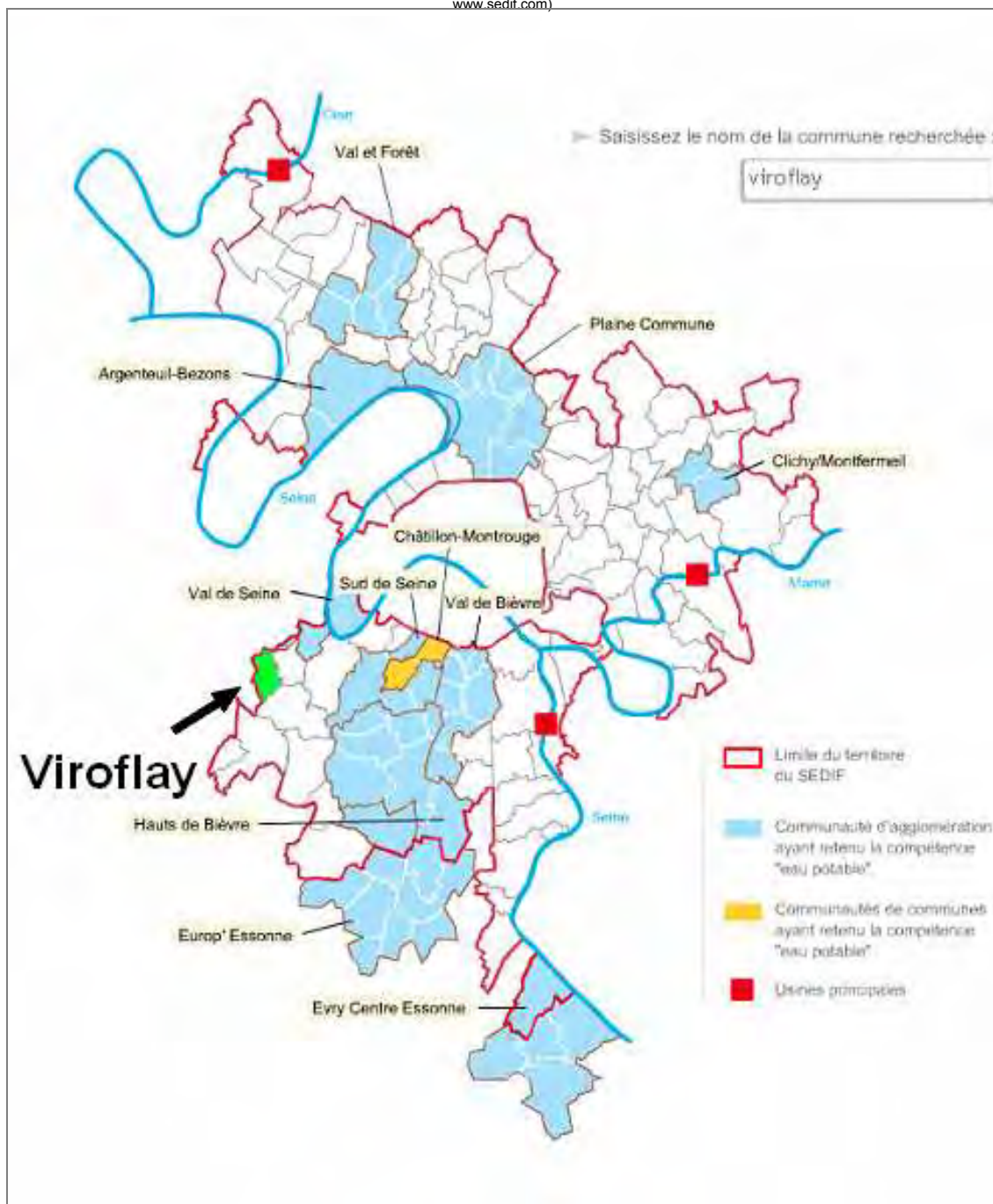
La commune de Viroflay appartient au bassin versant du rû de Marivel, cours d'eau canalisé qui s'écoule au cœur de la ville. Les eaux de surface sont globalement absentes du territoire viroflysien, la commune de Viroflay ne comportant par ailleurs de masses d'eau de surface.

1.2. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Viroflay est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF), dont l'exploitation du réseau du SEDIF est confiée à Veolia Eau d'Ile de France SNC. Le SEDIF pourvoit, au 1er janvier 2012, à l'alimentation en eau de 4,3 millions d'habitants résidant dans les 142 communes de l'agglomération parisienne qu'il dessert.

Le territoire du SEDIF

(carte actualisable sur
www.sedif.com)



1.2.1. Les captages d'eau potable

Il n'y a pas de captage en eau potable sur le territoire communal. Les captages d'eau potable du réseau de distribution du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France s'effectuent pour 99% du débit à partir des eaux de surface (Marne, Oise, Seine) et pour 1% par captage dans les nappes d'eau souterraines.

Le SEDIF gère trois installations de production d'eau potable.

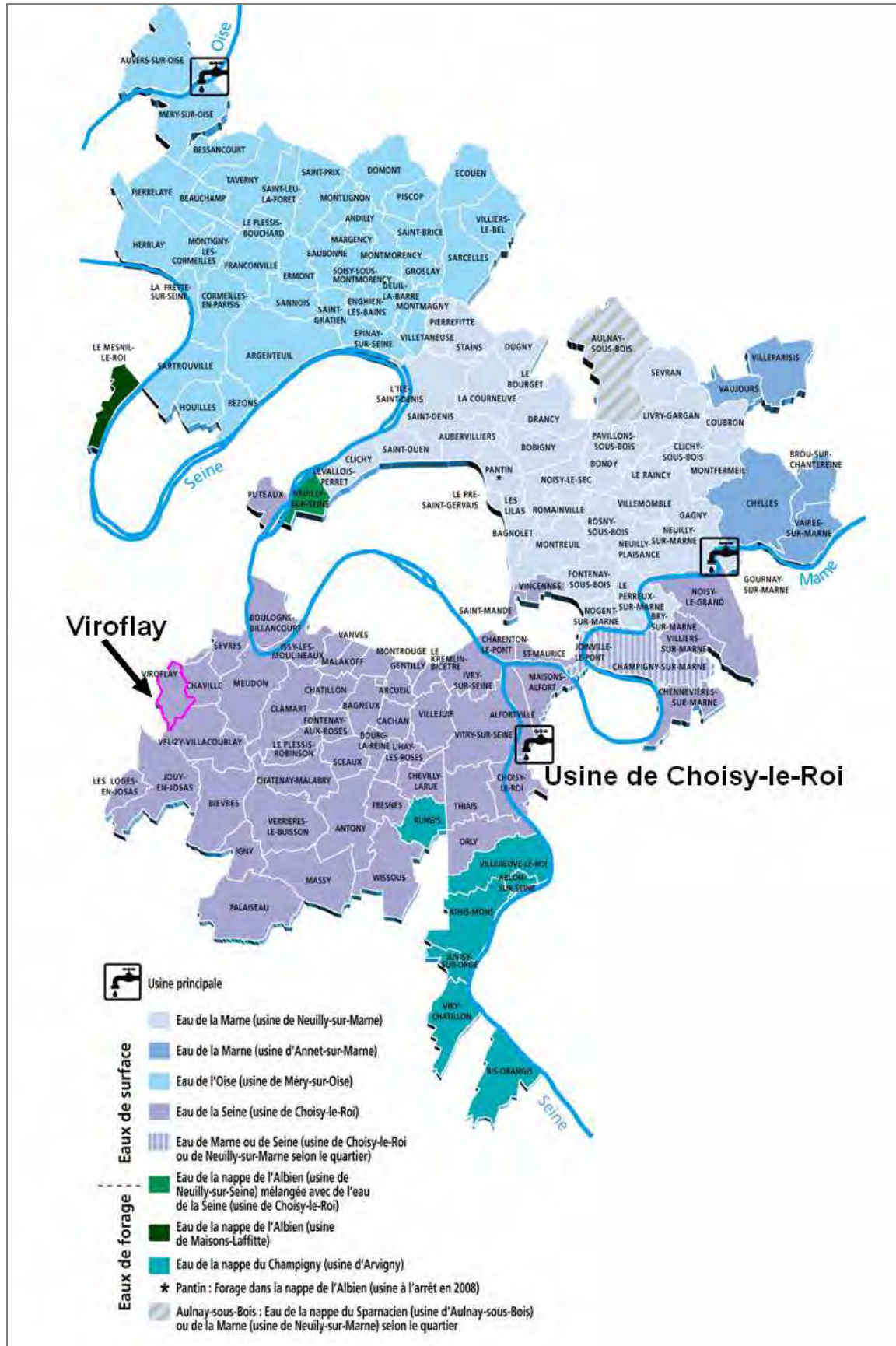
- **l'usine de Choisy-le-Roi** sur la Seine
- **l'usine de Méry-sur-Oise** sur l'Oise
- **l'usine de Neuilly-sur-Marne/ Noisy-le-Grand** sur la Marne

Ces trois usines peuvent ensemble assurer un débit journalier de plus d'un million et demi de mètres cubes d'eau.

Des prélèvements d'eau dans les nappes profondes du Sparnacien et de l'Albien permettent de compléter l'alimentation du Syndicat. Ces forages s'effectuent sur le territoire des communes de Neuilly-sur-Seine, de Pantin et d'Aulnay-sous-Bois, au moyen de G usines à puits d'une capacité de 20 000 m³/jour environ.

L'approvisionnement en eau potable de la commune de Viroflay provient de l'usine Edmond Pépin de Choisy-le-Roi. C'est l'une des plus grandes usines d'eau potable au monde. Elle fournit 322 000m³ d'eau/jour à 1,9 million d'habitants du sud de la banlieue parisienne. L'eau provient de la Seine puis est filtrée et stérilisée. Cette usine a une capacité de 600.000 m³/jour ce qui lui permet en cas de nécessité de secourir l'usine de Neuilly-sur-Marne/ Noisy-le-Grand qui peut elle aussi prendre le relais de l'usine de Choisy-le-Roi en cas de fortes consommations. La SEDIF a confié la conception et l'exploitation de l'usine à Véolia Eau.

L'origine de l'eau potable distribuée par le SEDIF
carte actualisable sur le site sedif.com



1.2.2. La distribution d'eau potable

Le réseau de distribution d'eau potable du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) se compose de trois grands types de canalisations :

- **le « réseau primaire »** ; partant des usines de production, le réseau primaire est constitué de conduites de « transit », qui transportent l'eau vers les grands réservoirs principaux. Une partie de ce réseau comprend aussi les interconnexions de sécurité reliant les trois usines entre elles. D'une longueur totale de 770 km de canalisations, ce réseau est composé de conduites d'un diamètre pouvant atteindre deux mètres ;
- **« les canalisations secondaires »** : de taille beaucoup plus réduite, les canalisations secondaires d'une largeur de 20 à 40 cm de diamètre, alimentent les « conduites locales » ;
- **« les conduites locales »** : d'un diamètre de 10 à 15 cm, les conduites locales sont les conduites sur lesquelles sont raccordés 560 012 branchements desservant les abonnés du SEDIF. Plus de 553 912 compteurs sur branchements sont en service. En 10 ans, le linéaire de canalisations s'est accru de 150 km.

La distribution de l'eau potable sur la commune de Viroflay se fait ainsi par un réseau de canalisation de 35,6 kms à fin 2011. L'exploitation et la gestion du réseau sont confiées à Véolia Eau d'Ile de France SNC qui effectue régulièrement des travaux d'entretiens sur le réseau viroflaysien. En 2011, la population de Viroflay a consommé 717 814 m³ d'eau potable. En 2011, le prix de l'eau potable s'établit à 3,72 euros par m³ (sur la base d'une consommation annuelle de 120 m³ et d'un abonnement trimestriel d'un compteur de 15 mm, toutes taxes et redevances comprises).

1.2.3. La qualité de l'eau potable distribuée

Trois niveaux de contrôle sont exercés par le SEDIF afin de garantir en permanence la qualité de l'eau potable qui circule dans le réseau de distribution: ces contrôles permettent de vérifier la qualité aux points de consommation et d'assurer sa conformité aux normes françaises et européennes.

Un contrôle officiel assuré par les services départementaux du ministère de la santé, et confié à un laboratoire agréé indépendant. Il porte sur :

- la qualité de la ressource en eau en entrée et en sortie des usines de production d'eau potable : les contrôles visent à vérifier l'efficacité des traitements de potabilisation de l'eau ;
- la qualité de l'eau qui circule dans le réseau de distribution en eau potable : ces contrôles permettent de vérifier la qualité aux points de consommation.

Une autosurveillance est assurée par Véolia Eau d'Ile de France SNC, gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable. Plus de 250 000 analyses sur les filières de traitement et le réseau de distribution sont effectuées chaque année. A Viroflay en 2011, 26 contrôles ont été effectués par l'Agence régionale de santé d'Ile de France (ARS IDF), et confié à des laboratoires agréés indépendants.

Un contrôle contractuel, confié aux laboratoires agréés en charge du contrôle officiel vient conforter le contrôle qualité réalisé en sortie d'usine et sur le réseau. Il complète en outre le dispositif réglementaire en fixant, pour certains paramètres, des exigences de qualité plus strictes.

En cas de risque sanitaire pour les consommateurs, l'ARS Ile de France enclenche aussitôt la mise en alerte des services du SEDIF, et peut aller jusqu'à interdire la consommation tant qu'un retour à la normale n'est pas vérifié.

Les résultats des analyses de la qualité de l'eau potable distribuée sur la commune de Viroflay sont tout à fait satisfaisants. Tous les contrôles effectués révèlent que l'eau distribuée par la commune respecte les seuils imposés par la réglementation (nitrates, pesticides, fluor...).

Résultats du dernier prélèvement effectué par le CRECEP le 2 février 2009
Ces résultats sont actualisés sur le site <http://www.sedif.com/territoire/sedif.aspx?communeSel=Viroflay+>

Paramètres généraux :			Normes :	
pH	8.05	unité pH	6,5 à 9	unité pH
Conductivité	560	microS/cm	200 à 1100	microS/cm
Dureté	25.5	Degrés Français	-	Degrés Français
Dureté	2.55	Millimole/l	-	Millimole/l
Titre Alc.complet	21	Degrés Français	-	Degrés Français
Oxygène dissous	12	mg/l	-	mg/l
Teneur en sels :			Normes :	
Calcium	93	mg/l	-	mg/l
Magnésium	3.7	mg/l	-	mg/l
Sodium	15	mg/l	200	mg/l
Potassium	2.6	mg/l	-	mg/l
Sulfates	28.5	mg/l	250	mg/l
Chlorures	28	mg/l	250	mg/l
Nitrates	28.5	mg/l	50	mg/l
Fluorures	<0.1	mg/l	1,5	mg/l
Phosphates		mg/l	-	mg/l
Silice		mg/l	-	mg/l
Fer	<100	microg/l	200	microg/l
Cuivre		microg/l	1000	microg/l
Zinc		microg/l	-	microg/l
Aluminium	40	microg/l	200	microg/l
Manganèse	<25	microg/l	50	microg/l

Source : site Internet du SEDIF

1.3. LA GESTION DES EAUX USEES ET LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

La commune de Viroflay fait partie du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée du Ru de Marivel (SIAVRM) qui recouvre le territoire de 4 communes (Versailles, Vélizy-Villacoublay, Viroflay et Marnes la Coquette) et 2 communautés d'agglomération (Communauté d'Agglomération du Val de Seine (Sèvres), Communauté d'Agglomération de Chaville, Ville d'Avray).

Le service d'assainissement du SIAVRM est délégué à la SEVESC (Société des Eaux de Versailles et Saint Cloud) depuis le 1er juillet 1983. Suite à un nouveau contrat de délégation de service public, le SIAVRM a reconduit la SEVESC pour gérer son réseau à compter du 1er juillet 2008 et ce pour une durée de 12 ans.

Le territoire de la SEVESC



Le réseau d'assainissement est de type unitaire : les eaux pluviales et les eaux usées sont collectées par un même réseau. Ce système a été imposé par le Plan d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (Convention de 1993). Le SIAVRM compte 15000 abonnés et assainis chaque jour 7 400 000 m³.

L'itinéraire principal du réseau suit la RD10 de Versailles à Sèvres. Sur cet axe on trouve le raccordement de deux série de collecteurs : l'antenne de Ville d'Avray et l'antenne de Chaville. Le réseau est également équipé d'équipements de stockage des eaux usées par l'intermédiaire d'une galerie d'un diamètre de 4 200 mm (capacité de stockage de 18 000 m³) et un bassin de rétention d'un capacité de stockage de 22 000 m³.

Par ailleurs, en 2001, la SEVESC a mis en service un bassin de dépollution du ru de Marivel qui assure à la fois une protection contre les inondations dues aux pluies d'orage, et une dépollution des eaux de ruissellement.

1.4. LA PLANIFICATION TERRITORIALE EN MATIERE DE GESTION DE L'EAU

La commune de Viroflay appartient au bassin hydrographique de Seine Normandie dont le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) a été approuvé le 20 septembre 1996 et est en cours de révision. Ses grandes orientations en matière de gestion de l'eau sont :

- **la gestion globale des milieux aquatiques et des vallées :**
 - intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ; assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
 - maîtriser les rejets polluants ;
 - restaurer la fonctionnalité de la rivière ;
- **la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines :**
 - améliorer la qualité générale des eaux (réduction des pollutions urbaines de temps de pluie, réduction des rejets des industries et des collectivités locales) ;
 - préserver ou restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource.

La commune de Viroflay n'est couverte par aucun schéma d'aménagement de la gestion des eaux (SAGE).

2. LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL

Dès le 18^{ème} siècle, les richesses du sol et du sous-sol de Viroflay ont été exploitées. On compte ainsi que la commune d'anciennes carrières souterraines qui furent longtemps exploitées pour l'extraction de calcaire servant à la fabrication de matériaux de constructions. Comme dans toute l'agglomération parisienne, l'extraction des matériaux s'est développée suite à la nomination d'Hausmann comme Préfet de la Seine en 1853.

Présence de carrières souterraines à Viroflay



3. LES RESSOURCES EN ENERGIE

Les constructions implantées sur la commune de Viroflay sont alimentées par des ressources énergétiques qui proviennent pour la grande majorité d'entre-eux de l'extérieur du territoire communal : électricité, gaz ou fuel. Cependant, le territoire de la commune de Viroflay bénéficie d'un potentiel de production en énergie renouvelable locale qui permettrait une réduction significative des impacts de l'utilisation de ces énergies sur l'environnement et le réchauffement climatique.

La commune de Viroflay s'est d'ores et déjà engagée dans la mise en place une politique d'efficacité énergétique de lutte contre le réchauffement climatique permettant une contribution local à un enjeu global. Des diagnostics thermiques ont été réalisés sur 12 bâtiments municipaux : 6 écoles, la piscine, le gymnase Gaillon, le gymnase et le tennis couvert de Rive droite, la bibliothèque et l'Écu de France. Un programme de travaux pour l'année 2009 a été adopté pour deux bâtiments : le gymnase Gaillon et les locaux des services techniques. Ce programme vise à améliorer l'isolation thermique des bâtiments et à prévoir la production d'eau chaude thermique.

3.1. LA GEOTHERMIE

Il n'existe pas d'installations individuelles ou collectives de production d'énergie issue de la géothermie sur le territoire communal. La géothermie constitue cependant en Île-de-France une énergie déjà utilisée pour le chauffage des logements dans plusieurs communes de l'agglomération parisienne.

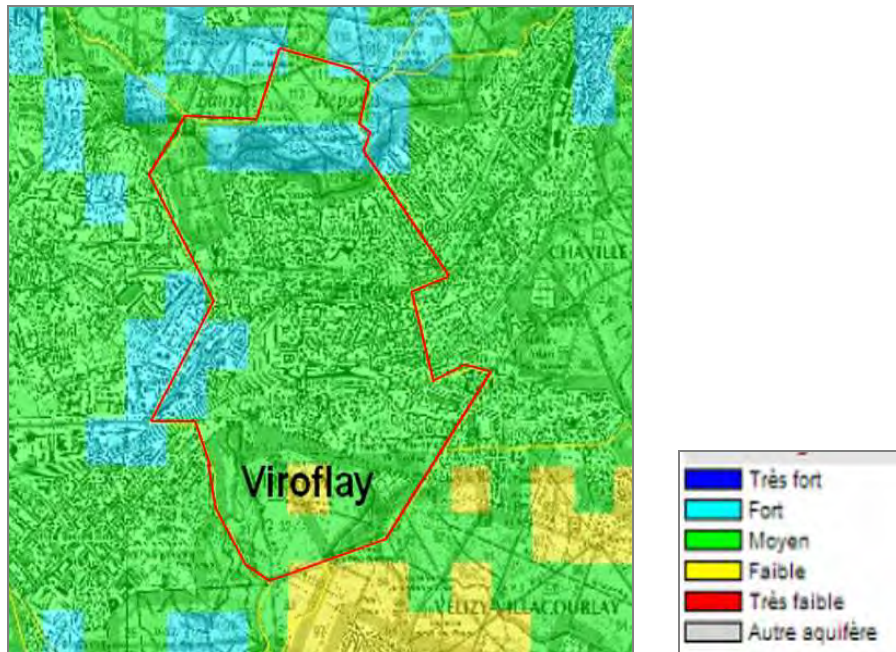
La géothermie est en effet particulièrement adaptée par le chauffage des habitations et des équipements collectifs. Elle consiste à prélever la chaleur contenue dans le sol qui est ensuite exploitée dans des réseaux de chauffage et d'eau chaude. En France, les techniques utilisées sont majoritairement liées à la géothermie basse énergie (température des nappes comprise entre 30 et 150°C) ou à la géothermie très basse énergie (température des nappes inférieure à 30°C). Cette technique se contente en effet de très basses températures et de forages peu profonds (moins de 100 m) pour aller capter les calories contenues dans l'eau ou l'air du sol. Elle est généralement utilisée pour chauffer et rafraîchir des locaux⁽¹⁴⁾

La Région Ile-de-France s'est doté un Plan Régional pour la Géothermie pour la période 2008-2013 afin d'encourager les collectivités à s'engager dans cette voie.

La carte du potentiel géothermique de la commune de Viroflay élaborée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières (BRGM) révèle un potentiel géothermique évalué entre moyen et fort sur le territoire.

¹⁴ Source : Agence pour l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie

Carte du potentiel géothermique de Viroflay



3.2. L'ENERGIE SOLAIRE

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière du soleil pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques. On distingue :

- **L'énergie solaire thermique** qui transforme l'énergie du soleil en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment ;
- **L'énergie solaire photovoltaïque** qui transforme l'énergie solaire en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permet une alimentation en électricité du bâtiment.

La région Ile de France s'est dotée d'un Plan Energie 2006-2010 afin de déployer un plan d'action en direction des collectivités, des entreprises et des particuliers pour l'installation de panneaux solaires.

La commune de Viroflay comprend un bâtiment municipal équipé d'une centrale de production d'électricité solaire à partir de panneaux solaires photovoltaïques installés sur le bâtiment de l'orangerie.

3.3. LA BIOMASSE

Il n'existe pas d'installations individuelles ou collectives de production d'énergie issue de la biomasse sur le territoire communal. Le territoire couvert à 43% par les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes pourrait donner lieu à une valorisation du bois sous forme de bois-énergie par le biais d'une convention entre la commune et l'Office National des Forêts (ONF), organisme gestionnaire de ces deux massifs boisés.

SYNTHESE**La ressource en eau**

↳ Le réseau hydrographique de la commune Viroflay se limite au rû du Marivel, cours d'eau enterré sous la RD10. Viroflay est située sur la nappe aquifère du Crétacé exploitée pour l'alimentation en eau potable.

Les ressources du sol et du sous-sol

↳ La commune compte des carrières souterraines de calcaire autrefois exploitées pour y extraire des matériaux de construction. Ces carrières ne sont plus aujourd'hui en activité.

Les ressources en énergies

↳ L'ancienne orangerie du château des Feuillantines, à présent bâtiment municipal, est équipée d'une centrale de production d'électricité à partir de panneaux solaires photovoltaïques. Des diagnostics de performance énergétique sont en cours sur l'ensemble des bâtiments publics.

ENJEUX

- Maintenir la qualité des eaux souterraines grâce à une gestion optimale des eaux de surface afin d'éviter les pollutions diffuses
- Favoriser l'utilisation des potentiels de ressources énergétiques renouvelables locales dans les opérations de réhabilitation ou de construction de logements ou d'équipements publics

CHAPITRE 6 – LES NUISANCES ET LES RISQUES

1. LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

1.1. L'ORGANISATION DE LA COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets est une compétence de la Communauté de Communes de Versailles Grand Parc depuis le 1er Janvier 2003. Les habitants de Viroflay bénéficient ainsi d'une collecte sélective des déchets. Elle s'organise selon deux secteurs géographiques : Viroflay Rive Droite au Nord de l'avenue du Général Leclerc et Viroflay Rive Gauche au Sud de l'avenue du Général Leclerc.

La collecte se fait également en fonction de la catégorie de déchets :

- **Les ordures ménagères** : elles sont collectées en porte à porte, au domicile des habitants, deux fois par semaine et les déchets ménagers recyclables une fois par semaine en fonction des deux secteurs ;
- **Les encombrants** : ils sont collectés en porte à porte une fois par mois. Sont considérés comme les objets ménagers en provenance des ménages qui ne peuvent pas être collectés avec les ordures ménagères en raison de leur poids ou de leur volume (sommier, matelas, petits meubles, vélos...) ;
- **Les déchets verts** : ils sont collectés une fois par semaine durant la période de mars à novembre ;
- **Le verre** : il est collecté en porte à porte et à partir de conteneurs à verre répartis sur le territoire communal ;
- **Les déchets toxiques** : ils sont collectés à partir d'un camion de collecte qui effectue des passages à certains lieux et certains horaires. C'est un service gratuit exclusivement réservé aux particuliers.

Afin de faciliter le tri sélectif des déchets et d'encourager les Viroflaysiens dans cette démarche, la Communauté de Communes de Versailles Grand Parc (CGP) ont réalisé un guide pratique illustré.

CALENDRIER DE VOS DECHETS

POUR QUE VOS DECHETS SOIENT COLLECTÉS, MERCI DE RESPECTER LES JOURS ET HORAIRES PRÉVUS

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI
MATIN à SORTIR LA VEILLE AU SOIR DE MARS à NOVEMBRE <small>[ou en sac homologué]</small>			ENCOMBRANTS 1^{er} MERCREDI DU MOIS			
SOIR à SORTIR AVANT 18H						

* le 1^{er} Lundi du mois de décembre à février

**Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter
la direction environnement de Versailles Grand Parc au numéro vert :**

N° Vert 0 800 284 524

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE





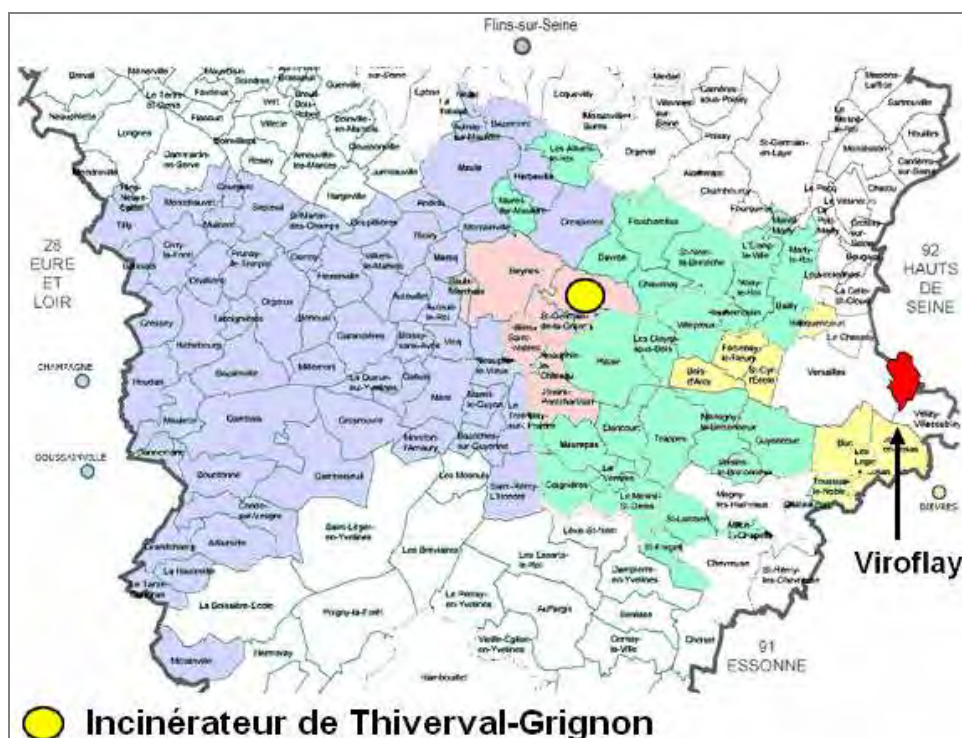


Viroflay SEMANIER.indd 1 1/04/08 17:16:51

1.2. LE TRAITEMENT ET LA VALORISATION DES DECHETS

Le traitement et la valorisation des déchets sont également de la compétence de la Communauté de Communes de Versailles Grand Parc depuis le 1er Janvier 2003. La commune de Viroflay est également adhérente du Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Énergie (SIDOMPE), syndicat mixte pour la destruction des ordures ménagères qui regroupe 106 collectivités pour une population total de 426 000 habitants.

Le territoire du SIDOMPE

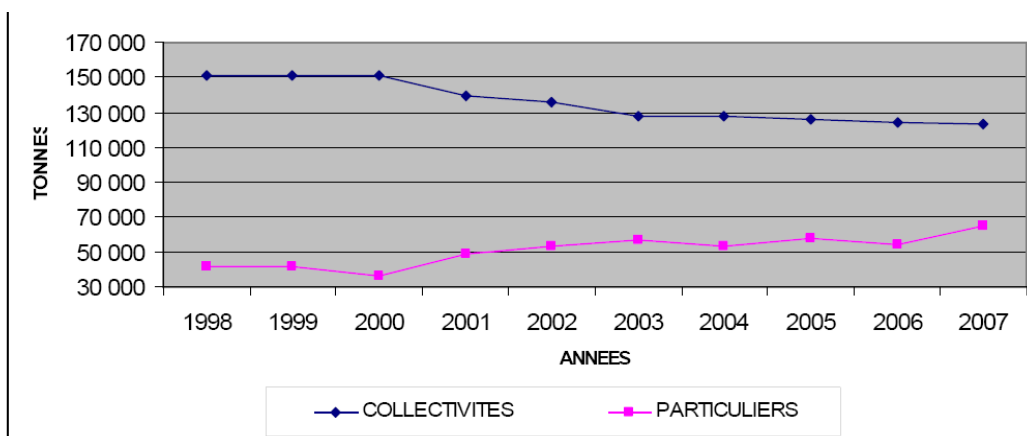


Source : site Internet du SIDOMPE

1.2.1. Les déchets ménagers non recyclables

Les déchets ménagers non recyclables de Viroflay sont traités par incinération dans l'usine de Thiverval, situé dans le département des Yvelines. En 2007, l'usine a ainsi incinéré près de 195 000 tonnes d'ordures ménagères. Le traitement de ces ordures ménagères est utilisé dans un processus de valorisation énergétique. L'énergie récupérée par la combustion des déchets permet en effet d'alimenter un réseau de chauffage urbain qui alimente l'équivalent de 4500 logements en chauffage et eau chaude sanitaire. Le produit de l'énergie électrique correspond à 40 000 MWh électrique par an dont 18 000 MWh servant aux besoins propres de l'usine, 22 000 MWh étant revendu à EDF pour une distribution sur le réseau public. Cette valorisation énergétique des déchets ménagers permet d'économiser d'autres ressources énergétiques pour le territoire du SIDOMPE et constitue une ressource énergétique locale.

Evolution des tonnages de déchets ménagés incinérés



Source : SIDOMPE

1.2.2. Les déchets ménagers recyclables

Le territoire de Viroflay ne comporte pas de déchetteries à destination des particuliers. Les viroflaysiens doivent acheminer leurs déchets ne pouvant faire l'objet d'un ramassage en porte à porte vers d'autres communes du territoire de Versailles Grand Parc.

Au cours du deuxième semestre de l'année 2008, le SIDOMPE s'est doté d'un centre de tri des déchets, situé dans la Zone d'activité du Pont Cailloux à Thiverval. Ce centre de tri est conçu pour réceptionner, trier, et conditionner les déchets ménagers recyclables issus des collectes sélectives des 106 communes adhérentes au SIDOMPE. La capacité annuelle du centre de tri est de 24 000 tonnes de déchets ménagers recyclables. Une fois collectés les déchets recyclables sont acheminés vers le centre de tri.

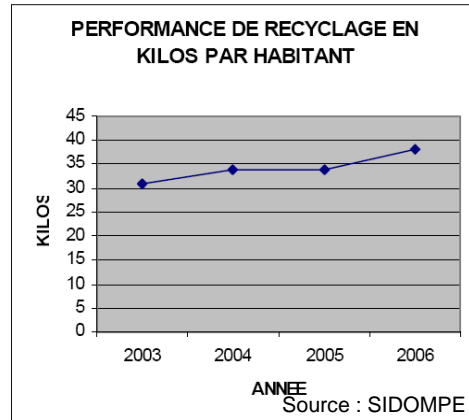


Centre de tri de Thiverval (Source : site Internet du SIDOMPE)

Les déchets ménagers recyclés une fois triés dans l'usine sont acheminés vers des filières de recyclages et de valorisation :

- **les plastiques** sont repris par le groupe Valorplast :
- **le verre** seul matériau recyclable à 100% est traité par l'usine de Saint-Gobain Conditionnement à Crouy dans l'Aisne
- **les journaux, revues, magazines** sont repris par l'usine de Golbey (88) qui appartient au groupe Norvégien Noske Skog
- **les cartons** acheminés au centre de déchets industriels franciliens (CDIF) qui traite et valorise 200 000 tonnes par an dans son usine de Pierrefitte (93)
- **l'aluminium** est repris par la société Cornec SAS qui recycle les D3E (Déchet d'Equipements Electriques et Electroniques), des métaux ferreux, non ferreux et des alliages spéciaux dans ses deux usines de Lagny sur Marne et Longueuil Sainte Marie qui traite plus de 35 000 tonnes par an.
- **l'acier** est traité par la Société Industrielle de Recyclage (SIREC) dans son usine d'Isigny-le-Buat.

La part des déchets ménagers recyclés par rapport aux déchets incinérés augmente d'année en année.



1.3. LA PLANIFICATION TERRITORIALE EN MATIERE DE DECHETS

Suivant les dispositions de l'article L.541-14 du code de l'environnement, « *chaque département est couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et autres déchets mentionnés à l'article L. 2224-14 du code général des collectivités territoriales. L'Ile de France est couverte par un plan régional* ».

En ce qui concerne le département des Yvelines, le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers Assimilés (PDEDMA) a été approuvé le 15 mars 2000. Son objectif est de coordonner l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés en vue de l'élimination des déchets ménagers ainsi que de tous les déchets qui peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers (déchets de l'assainissement, déchets industriels banals).

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) prévoit des orientations qui se déclinent en cinq axes :

- prévoir des mesures pour prévenir l'augmentation de la production de déchets ménagers et assimilés, maîtriser les coûts ;
- prévoir un inventaire prospectif établi sur 5 et 10 ans des quantités de déchets à éliminer selon leur nature et leur origine ;
- fixer des objectifs de valorisation - incinération - enfouissement et de collecte de la moitié de la production de déchets en vue d'un recyclage matière et organique ;
- recenser les installations d'élimination des déchets en service et énumérer les installations qu'il sera nécessaire de créer.

Outre les plans départementaux d'élimination des déchets, plusieurs documents de planification existent pour encadrer l'élimination de tous les types de déchets. La Région Ile-de-France désormais compétente en matière de planification du traitement des déchets élabore ainsi le Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA).

Ces orientations se déclinent selon 5 axes :

- Réduire les impacts écologiques locaux et l'empreinte écologique globale du système de valorisation des déchets, en privilégiant notamment la réduction, à la source, du volume de déchets.
- Maîtriser les coûts du traitement, notamment en optimisant la gestion des grands équipements au niveau de la Région.
- Favoriser le développement de filières, économique et industrielles, du recyclage en Ile-de-France, l'innovation, la création de pôles de recherche et la valorisation des produits recyclés.
- Favoriser les complémentarités entre types de déchets.
- Organiser les complémentarités et les solidarités entre zones centrales et zones périphériques

Par ailleurs, ont été institués le PREDIS (Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux) par arrêté préfectoral en 1996, le PREDAS (Plan Régional d'élimination des Déchets de soins à risques infectieux) en 1995 et le Projet de Plan de gestion des déchets du BTP en 2003.

2. LA QUALITE DE L'AIR

2.1. LA SURVEILLANCE DE LA QUALITE DE L'AIR

La loi sur l'air adoptée le 30 décembre 1996 applique le droit reconnu à chacun de « *respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et d'être informé de la qualité de l'air qu'il respire* ». Elle rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

L'air est composé de 78% d'azote, 21% oxygène et d'environ 1% de gaz rare. La qualité de l'air peut être affectée par plusieurs polluants d'origine naturelle ou provenant d'activités humaines telles que le chauffage, les activités industrielles et la circulation automobile.

AIRPARIF, association type loi de 1901 à but non lucratif, est l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France.

La qualité de l'air est caractérisé par m'indice ATMO. Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transports, urbaines et industrielles.

L'indice ATMO est déterminé à partir des concentrations journalières en quatre polluants :

- **le dioxyde de soufre (SO₂)** : le SO₂ est un irritant des muqueuses, de la peau et des voies respiratoires. Au contact de l'humidité il se transforme de plus en acide sulfurique et participe au phénomène des pluies acides. L'objectif de qualité est de 50µg/m³ en moyenne annuelle ;
- **les oxydes d'azotes (NO₂)** : le NO₂ est un gaz irritant des bronches et participe aux phénomènes des pluies acides, à la formation de l'ozone et à l'effet de serre. L'objectif de qualité est de 40µg/m³ en moyenne annuelle ;
- **l'ozone (O₃)** : l'O₃ est un gaz agressif qui pénètre facilement jusqu'aux voies respiratoires les plus fines et a un effet néfaste sur la végétation. Il contribue également à l'effet de serre ;
- **les particules en suspensions (particules de tailles médianes inférieure à 10 micromètres : PM₁₀)** : selon leur taille, les particules en suspension dans l'air pénètre plus ou moins dans l'appareil respiratoire. D'autre part, certaines particules ont des propriétés mutagènes et cancérigènes. Elles provoquent enfin des effets de salissures des bâtiments.

Ces polluants peuvent provenir de sources fixes (activités industrielles, domestiques, de combustion...) ou de sources mobiles (transports routier...)

Indices ATMO définis en fonction de la quantité de polluants présents dans l'air ⁽¹⁵⁾

Indices	Qualificatif	Échelle PM10	Échelle SO2	Échelle NO2	Échelle O3
		moyennes journalières (µg/m3)	moyenne des maxima horaires (µg/m3)		
1	Très bon	0 à 9	0 à 39	0 à 29	0 à 29
2	Très bon	10 - 19	40 - 79	30 - 54	30 - 54
3	bon	20 - 29	80 - 119	55 - 84	55 - 79
4	bon	30 - 39	120 - 159	85 - 109	80 - 104
5	Moyen	40 - 49	160 - 199	110 - 134	105 - 129
6	Médiocre	50 - 64	200 - 249	135 - 164	130 - 149
7	Médiocre	65 - 79	250 - 299	165 - 199	150 - 179
8	Mauvais	80 - 99	300 - 399	200 - 274	180 - 249
9	Mauvais	100 - 124	400 - 599	275 - 399	250 - 359
10	Très mauvais	≥ 125	≥ 600	≥ 400	≥ 360

2.2. LA QUALITE DE L'AIR A VIROFLAY

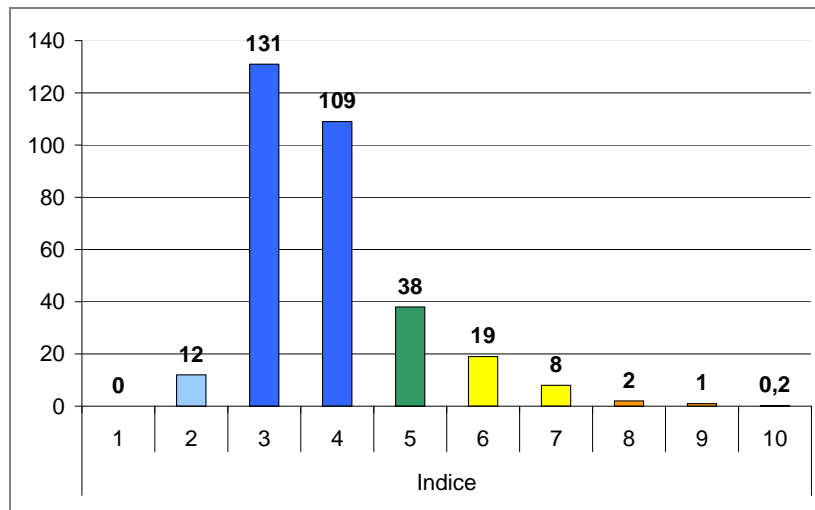
La qualité de l'air à Viroflay est mesurée par l'association agréée AIRPARIF à partir de la station périurbaine de Versailles. En 2007, l'indice ATMO montre une qualité de l'air à Viroflay pouvant être considérée comme bonne ou très bonne pendant 278 jours (indice ATMO inférieur ou égal à 4). Viroflay se situe dans la moyenne départementale en terme de qualité de l'air (287 jours en 2007 avec un indice ATMO compris entre 1 et 4 en moyenne pour le département des Yvelines).

On peut noter qu'en 2007 le nombre de jours ayant eu une qualité d'air médiocre à très médiocre (indice ATMO égal ou supérieur à 6) est assez élevé, 50 et qu'il a fortement diminué en 2008 passant à 24 jours.

Plusieurs catégories d'activités sont à l'origine des émissions de polluants citées précédemment. Selon les activités concernées, les polluants émis sont différents.

¹⁵ Source : ADEME. 2005. *La qualité de l'air dans les agglomérations françaises, Bilan 2004 de l'indice ATMO. Données et références.*

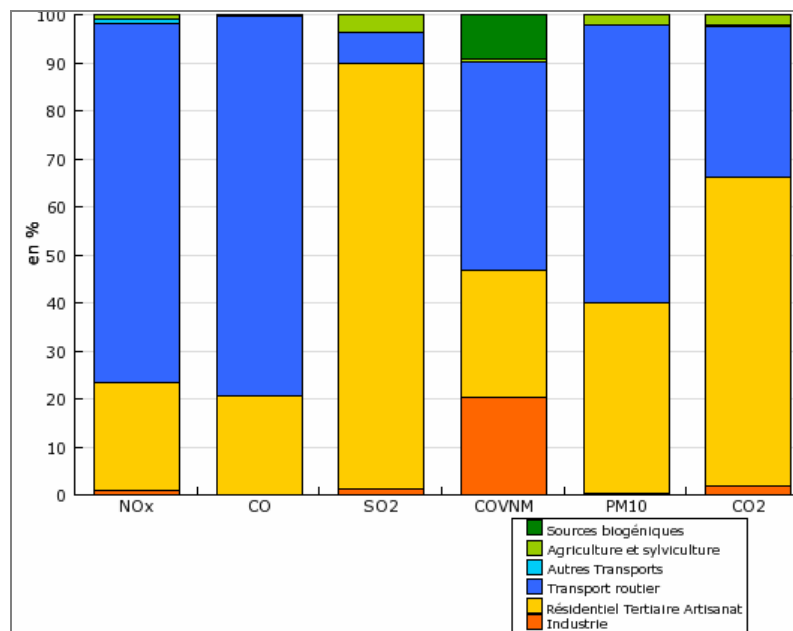
Evolution de l'indice ATMO à Viroflay de 2005 à 2009



Bilan des émissions annuelles pour la commune de VIROFLAY (estimations faites pour l'année 2000)

Polluant	NOx	CO	SO2	COVNM	PM10	CO2
Emissions totales	81,5 t	468,6 t	26,7 t	150,3 t	10,7 t	35,4 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Viroflay (Estimations effectuées en 2000)



Source AIRPARIF

Pour la commune de Viroflay, le transport routier apparaît comme le secteur prépondérant pour les émissions d'oxydes d'azote (NOx), de monoxyde de carbone (CO), et de particules primaires (PM10), avec des contributions respectives d'environ 75% (NOx), 80% (CO) et 55% (PM10). Le secteur du chauffage résidentiel est quant à lui responsable de près de 88% des émissions de dioxyde de soufre (SO2).

La qualité de l'air à Viroflay peut être qualifiée de bonne. Les transports et le chauffage résidentiel sont comme dans toute l'Ile de France, les principaux responsables des émissions de polluants.

2.3. LA PLANIFICATION TERRITORIALE EN MATIERE DE QUALITE DE L'AIR

Depuis la loi LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie) adoptée le 30 décembre 1996, l'attention portée à la qualité de l'air a été renforcée. Ainsi, deux outils de gestion de la qualité de l'air ont été introduits : le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) et le Plan pour la Protection de l'Atmosphère (PPA).

L'Ile de France est doté d'un PRQA depuis le 31 Mai 2000. Il a pour but de bâtir une politique visant à améliorer la qualité de l'air dans la région parisienne. Il dresse l'état des savoirs sur les différents aspects touchant à la qualité de l'air et propose des orientations générale. Le PRQA a défini un objectif de réduction des oxydes d'azote à l'horizon 2010 de 50% en pollution de fond et de 80% à proximité du trafic routier.

La région Ile de France a également adoptée un PPA qui a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 07 Novembre 2006. L'objectif de ce plan est de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires et minimiser l'impact sanitaire.

Le Plan de Déplacement Urbain Ile de France (PDUIF) arrêté par le préfet de Région le 18 décembre 2000 vient apporter un complément à ce dispositif en affichant des objectifs globaux de réduction de la circulation de 3% pour l'ensemble de la région Ile de France, dont 5% pour la zone dense de l'agglomération.

3. LES NUISANCES SONORES

La principale source de nuisance sonore sur le territoire de Viroflay est constituée par certaines voies au trafic relativement élevé. Elles sont donc susceptibles d'entraîner une gêne pour les riverains. Les poids lourds arrivent généralement en tête des causes de la gêne ressentie, suivie par les deux roues et enfin les véhicules individuels.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 et en application de l'arrêté préfectoral du 19 Mars 2000 portant le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, certaines voies ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent.

Le classement des infrastructures terrestres comprend :

- Les voies routières dont le trafic moyen journalier annuel (TJMA), existant ou prévu, sont supérieures à 5000 véhicules par jour,
- Les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à 50 trains,
- Les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines dont le trafic journalier moyen sont supérieures à 100 autobus ou trains
- Ce recensement concerne les routes nationales, les routes départementales, les voies communales, ainsi que les voies ferrées.
- Les infrastructures de transport terrestre sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent.

Catégories de classement des infrastructures suivant le niveau sonore

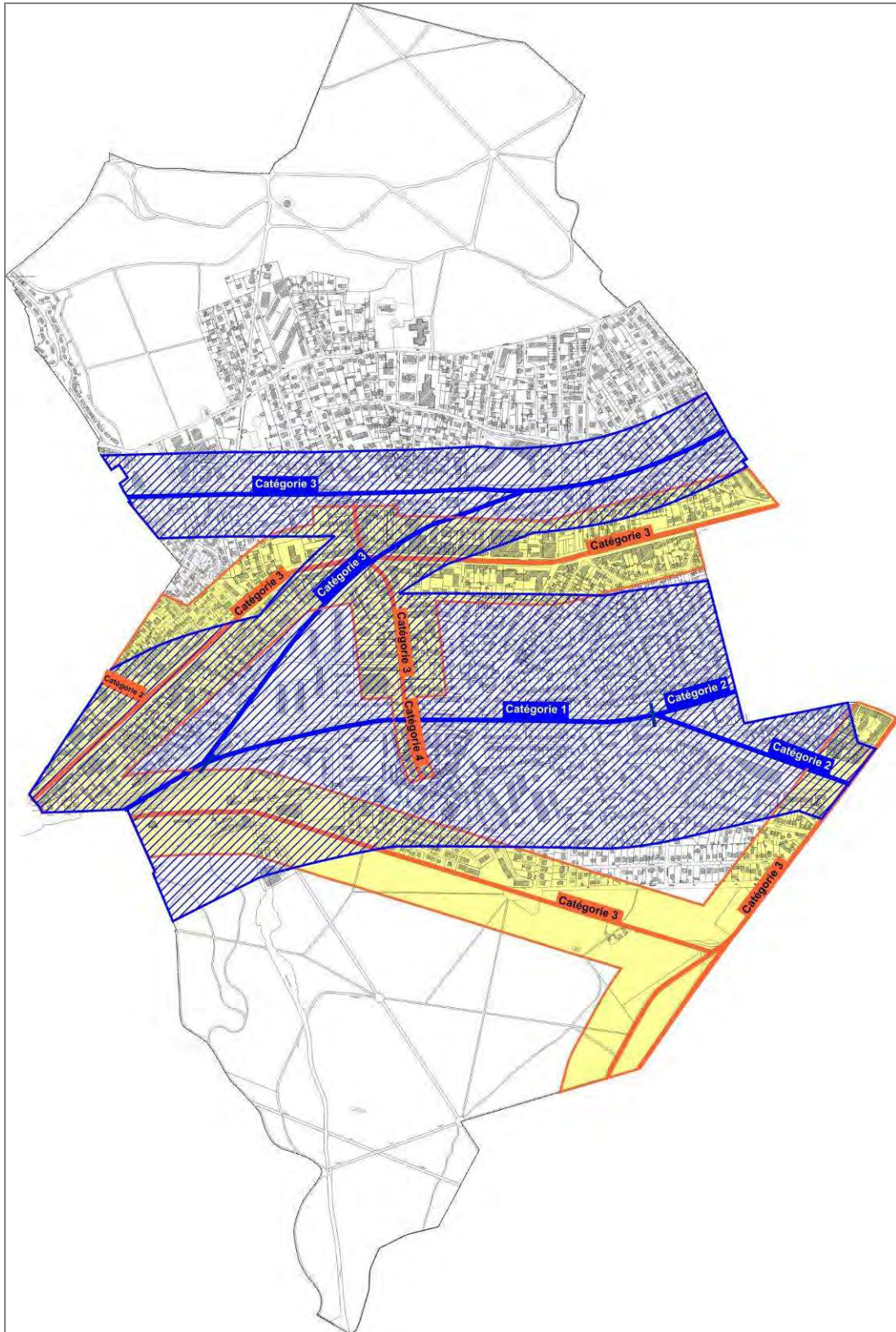
Niveau sonore de référence L en dB (A) Jour 6h/22h	Niveau sonore de référence L en dB (A) Nuit 22h/6h	Catégorie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie
L > 81	L > 76	1	d= 300 m
76 < L < 81	71 < L < 76	2	d= 250 m
70 < L < 76	65 < L < 71	3	d= 100 m
65 < L < 70	60 < L < 65	4	d= 30 m
60 < L < 65	55 < L < 60	5	d= 10m

Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 Mai 1996, pour les bâtiments d'habitation et par l'arrêté du 9 Janvier 1995, pour les bâtiments d'enseignement.

A Viroflay les infrastructures classées sont les suivantes :

- Catégorie 1 : la ligne ferroviaire Paris-Brest sur la majorité du tronçon Viroflaysien
- Catégorie 2 : la ligne ferroviaire Paris-Brest sur le tronçon Est de Viroflay (limite Hauts de Seine)
- Catégorie 3 : la majorité des routes départementales : la RD 10 classée à grande circulation, la RD 183, la RD 53 et certaines voiries communales qui connaissent un trafic relativement important : l'avenue de Versailles, la route du pavé de Meudon dans sa portion allant du carrefour Gaillon à la place de la fête, l'avenue de Vélizy et la portion de la rue Rieussec allant du carrefour de la Fontaine au N° 42 de la rue.
- catégorie 4 : la portion de la rue Rieussec allant du n° 42 à la RD 10.

Classement des infrastructures sonores de déplacements



4. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

4.1. LES RISQUES NATURELS

4.1.1. Les arrêtés de catastrophe naturelle

La commune de Viroflay a fait l'objet de 7 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles depuis 1989. La commune est donc sensible vis-à-vis des risques naturels en ce qui concerne 2 types de risques :

- Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Les inondations et coulées de boue

Recensement des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Journal Officiel du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/07/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	29/09/1999	20/10/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
Inondations et coulées de boue	23/06/2005	23/06/2005	16/12/2005	30/12/2005

4.1.2. Les risques d'inondation

Les inondations par ruissellement en secteur urbain sont dues à des écoulements sur la voirie de volume d'eau qui ne sont pas absorbé par le réseau d'assainissement superficiel et souterrain. Elles sont souvent la conséquence d'orage violent qui s'abattent sur des zones urbanisées ou a leur voisinage immédiat.

Ce type d'inondation se caractérise par une soudaineté qui empêche d'avertir les populations, une concentration des écoulements sur certaines voiries, l'entraînement très fréquent de boues et d'objets flottants, un effet d'aspiration par les regards de visite des égouts qui sont autant de facteurs d'accroissement des risques humains et économiques pour le territoire qui y est soumis.

Cependant la commune de Viroflay ne possède pas de Plan de Prévention du Risque (PPR) pour les inondations et coulé de boue par ruissellement.

4.1.3. Les risques liés aux mouvements de terrain

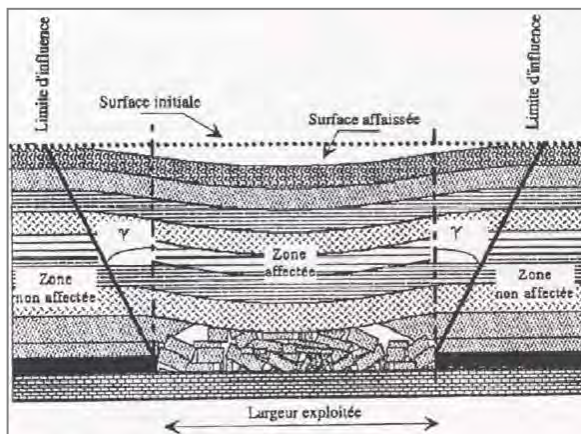
o Les effondrements et affaissements de terrain

Les mouvements de terrain par affaissements et effondrements sont liés à la présence de cavités souterraines d'origine naturelle ou dues à d'anciennes exploitations de matériaux du sous-sol.

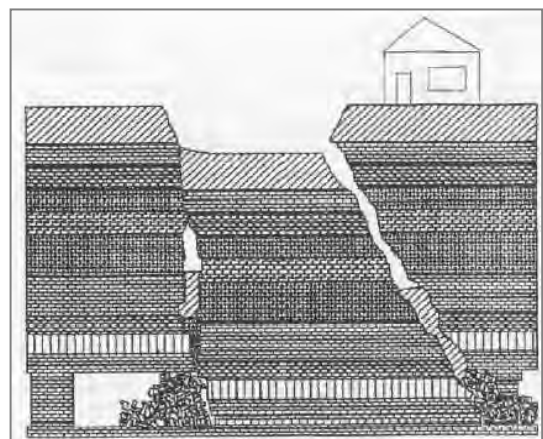
Les phénomènes se manifestent de deux manières :

- **les affaissements** qui sont des dépressions topographiques en forme de cuvettes dues au fléchissement lent et progressif des terrains de couverture. Ce phénomène, même si il n'induit que peut de risques pour le personnes, induit des dégâts parfois important : fissurations de façades, décollements d'éléments jointifs, dislocation des dallages, rupture des canalisations...
- **les effondrements** qui résultent de la rupture des appuis ou du toit d'une cavité souterraine qui se propage jusqu'en surface de manière plus ou moins brutale. Ce phénomène peut être généralisé et concerner des surfaces de plusieurs hectares, ou ponctuel et se traduire par la formation de fontis plus ou moins important dont le diamètre est généralement inférieur à 50 mètres. Ces effondrements ont un caractère soudain, augmentant ainsi la vulnérabilité des espaces ; les ouvrages sont également vulnérables et détruit entièrement dans la majeure partie des cas.

Le phénomène d'affaissement



Le phénomène d'effondrement



Source : DDEA 94

- **Les anciennes carrières**

La commune de Viroflay est particulièrement concernée par les mouvements de terrain, en raison d'anciennes carrières abandonnées. Les périmètres d'exploitation des anciennes carrières connues de l'Inspection Générale de Carrières (IGC) doivent être reportés dans les documents d'urbanisme (PLU) des communes concernées. Par ailleurs, dans les périmètres concernés, l'avis de l'IGC est demandé pour toutes nouvelles constructions.

- **Le Plan de Prévention des Risques lié aux Mouvements de Terrain**

Un plan de prévention des risques lié aux mouvement de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral le 05/08/86 Il a été élaboré sur le secteur des anciennes carrières. Réalisé par l'Etat, il délimite et règlemente les zones à risques, notamment vis-à-vis de l'utilisation des sols, afin de réduire les dommages aux personnes et aux biens.

Zone soumise au PPR lié aux Mouvements de Terrain



4.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

4.2.1. Les risques liés au transport de matières dangereuses

La commune de Viroflay est concernée par le transport de matières dangereuses. Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

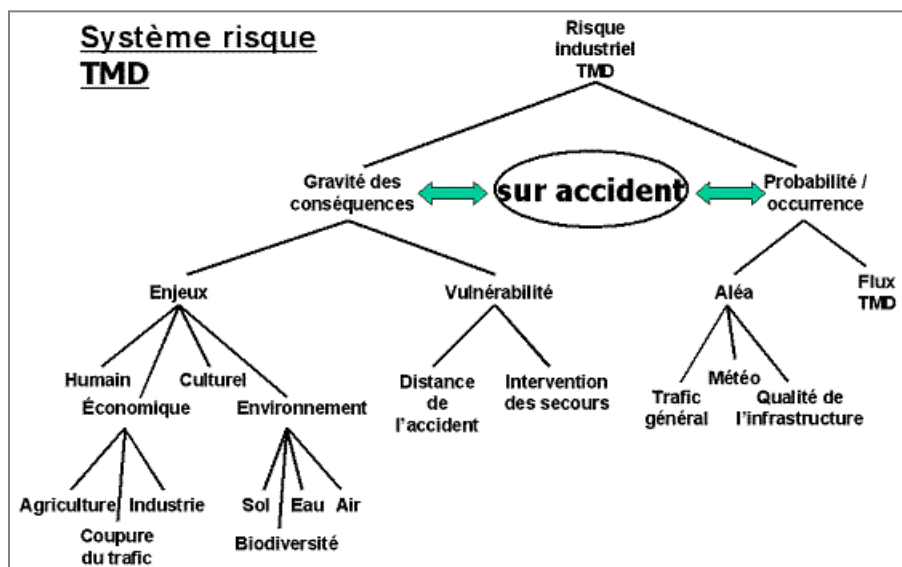
Le transport de matières dangereuses (TMD) ne concerne pas seulement les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants, mais aussi ceux d'origine courante comme les carburants, le gaz, les engrais et qui en cas d'événement peuvent présenter des risques pour les populations et l'environnement. Le risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières.

Situé en proximité de Paris, les Yvelines concentrent un nombre important de voies de communication. Le risque T.M.D. est donc présent sur l'ensemble du territoire et concerne :

- les voies routières : les autoroutes et les routes nationales qui traversent le département connaissent un trafic très dense dans des zones fortement urbanisées ;
- les voies ferrées : lignes SNCF de grande ceinture et réseau sud-ouest ;
- le réseau fluvial : péniches d'hydrocarbure transitant sur la Seine ;
- les canalisations : deux types de produits acheminés par canalisation : le gaz naturel et les hydrocarbures.

La commune de Viroflay est soumise au risque de Transport de Matières Dangereuses en raison du trafic que connaissent les axes routiers qui traversent la commune, notamment la RD 10. Les voies ferroviaires sont également concernées par ce risque, la ligne Paris - Brest notamment. Le risque TMD est également lié sur le territoire de Viroflay à la présence d'un réseau de canalisation permettant d'acheminer du gaz naturel.

Schéma des risques engendrés par le transport de matières dangereuses (TMD) ⁽¹⁶⁾



¹⁶ Source : Direction Départementale de l'Équipement (DDE) de la Loire

4.2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement prévoient que les installations industrielles d'une certaine importance doivent, dans un souci de protection de l'environnement, préalablement à leur mise en service, faire l'objet d'une autorisation prise sous la forme d'un arrêté préfectoral pour les installations d'importances, ou d'une déclaration en préfecture pour les installations présentant moins de risques. Ces documents fixent les dispositions que l'exploitant devra respecter pour assurer cette protection.

A Viroflay, on recense 2 ICPE soumises à autorisation: l'établissement DUCLOS, situés 203 avenue du Général Leclerc pour une activité de stockage et de récupération de métaux, l'établissement SACA APPLICATION CHROME pour une activité de revêtement métallique et de traitement de surface.

La commune de Viroflay n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques.

4.2.3. Les sites et les sols pollués

La commune de Viroflay a fait l'objet de l'implantation de nombreuses installations industrielles de diverses natures.

La base de données BASIAS, gérée par le Bureau de Recherche Géologiques et Minière (BRGM), recense ainsi les anciens sites industriels ou activités de services pouvant être potentiellement générateur de pollutions des sols et de la nappe phréatique. Cette base de données recense sur la commune de Viroflay 27 sites liés principalement à des activités de garage.

Inventaire des entreprises ayant pu avoir ou ayant une activité potentiellement polluante

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	Précision adresse
IDF7802505	RELAIS DE CHAVILLE	10 Boulevard Libération de la, anc.boulevard des 3 Gares	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802499	FINA FRANCE, anc. S.A. PURFINA FRANCAISE	119 Avenue Général Leclerc du	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802282	SHELL (S.A. DES PETROLES)	146 Avenue Général Leclerc du	En activité	Inventorié	numéro
IDF7802500	CHAUFFAGE SERVICE DE L'OUEST, anc. S.A. OUEST COMBUSTIBLES	156 Avenue Général Leclerc du	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802492	CONSTRUCTIONS METALLIQUES (S.A.R.L. INDUSTRIELLE DE), anc. SOCIETE INDUSTRIELLE DE CONSTRUCTIONS METALLIQUES DE CHAVILLE-VELIZY	16 Rue Viroflay de	Ne sait pas	Inventorié	
IDF7802494	GARAGE DE L'ILE-DE-FRANCE, anc. S.A.R.L. GARAGE DE VIROFLAY	17 Avenue Général Leclerc du	En activité	Inventorié	numéro
IDF7802501	ESSO	184 Avenue Général Leclerc du, RN10 anc 4 avenue du Général Leclerc	En activité	Inventorié	numéro
IDF7802502	SOGA VERSAILLES, anc. S.A. AFIVA PRIOLET, anc. SOCIETE GARAGE DU ROND-POINT	189 Avenue Général Leclerc du, anc.185 route Nationale	En activité	Inventorié	numéro
IDF7802495	ROUTE (S.A. LA)	19 Avenue Général Leclerc du, RN 10	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802503	TRUBERT (S.A. DES ETABLISSEMENTS RENE)	194 Avenue Général Leclerc du	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802487	DUCLOS SOCIETE	203 Avenue Général Leclerc du, RN 10	En activité	Inventorié	numéro
IDF7802504	SARVAL, anc. SOCIETE ROBOLAV-ROBONET	204 Avenue Général Leclerc du	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802506	LE GOFF (S.A.R.L. ROGER LE GOFF)	20 Boulevard Libération de la	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802490	SOC ?	21 Rue Costes et Bellonte	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802510	CONSTRUCTIONS (S.A. INDUSTRIELLE DE CONSTRUCTIONS)	21 Rue Postes des	Ne sait pas	Inventorié	
IDF7802493	GARAGE DU CENTRE	26 Rue Jouy de, anc 26 rue de Jouy	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802511	PRESSING (SOCIETE VIT PRESSING)	35 Rue Rieusec	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802507	BLANCHISSERIE DE LA MARQUETTE	36 Rue Michelet	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802512	PRESSING (S.A. LAV'NETT SERVICE)	44 Rue Rieussec	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802496	ESSO STANDARD, anc. S.A. MECANIQUE GENERALE DE L'OUEST, anc. Fonderie des Arcades	49 Avenue Général Leclerc du, anc RN	Ne sait pas	Inventorié	rue
IDF7802497	SOC ?	53 Avenue Général Leclerc du	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802491	BP (S.A. GENERALE DES HUILES DE PETROLES)	5 bis Rue Robert Fleury	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802508	SOC ?	5 Rue Oiseaux des	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802489	PETROFAB, anc. S.A. COMPAGNIE FRANCAISE POWELL DUFFRYN	64 Avenue Gaston Boissier	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802498	PRESSING (S.A.R.L. J.B.), anc. S.A.R.L. VIROFLAY PRESSING	66 Avenue Général Leclerc du	Ne sait pas	Inventorié	numéro
IDF7802488	SACA SOCIETE	6 Rue Robert Cahen	En activité	Inventorié	numéro
IDF7802509	GDF (GAZ DE FRANCE)	Route Pavé de Meudon du	Ne sait pas	Inventorié	rue

Par ailleurs, le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (MEDAD) recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, au sein de la base de données BASOL (pastille rouge sur la carte ci-dessus).

Cette base de données recense un site pour la commune de Viroflay : l'établissement SACA ayant comme activité les installations de traitements de surface anciennes comprenant des bains de nickel, de chrome, de cuivre et de zinc en circuit fermée pour un volume total de 14000 litres. L'entreprise occupe environ 800 m² en milieu urbanisé. L'absence de cuvettes de rétention étanches pour certains bains ainsi que pour le stockage de produits liquides susceptibles d'être polluants laissait présager une pollution des sols.

SYNTHESE**La gestion et le traitement des déchets**

↳ Le territoire de la Communauté de Communes de Versailles Grand Parc connaît un certain déficit en matière d'équipements de traitement de déchets ce qui oblige à exporter des déchets vers d'autres territoires afin qu'ils soient valorisés.

La qualité de l'air

↳ La qualité de l'air à Viroflay peut être considéré comme bonne, cependant le trafic routier et le chauffage des bâtiments sont responsables de l'émission de polluants tels que l'oxyde d'azote et le monoxyde de carbone.

Les nuisances sonores

↳ La principale source de nuisance sonore sur le territoire de Viroflay est constituée par l'important trafic routier sur certaines voies et par les voies ferrées qui traversent la ville.

Les risques naturels et technologiques

↳ Des secteurs de la commune sont soumis à des risques naturels et technologiques liés à la présence d'anciennes carrières et au transport de matières dangereuses (TMD). Du fait de sa topographie marquée, Viroflay est également exposée aux risques d'inondations par ruissellement.

ENJEUX

- Améliorer la gestion des déchets à l'échelle de Versailles Grand Parc
- Réduire les émissions polluantes
- Réduire les nuisances sonores



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIROFLAY

JUSTIFICATIONS

Approbation le 24 avril 2013

Sommaire

Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	3
Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme	3
Un projet qui répond aux enjeux majeurs de la commune	4
Philosophie générale des évolutions des documents réglementaires : réponse aux exigences du Porté à connaissance	7
Une contribution aux grands équilibres territoriaux à travers une densification respectueuse des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	7
Protection des lisières des massifs forestiers.....	7
La satisfaction des besoins en matière de production de logement	11
Description des zones de règlement	14
Les zones urbaines (U)	14
La zone naturelle	15
A prise en compte des enjeux environnementaux.....	15
Exposé des motifs des évolutions du plan de zonage	17
Permettre une évolution encadrée des centralités.....	17
Mieux protéger les secteurs pavillonnaires, tout en simplifiant la lecture du document d'urbanisme..	17
Justifications des choix des règles applicables à chacune des zones	19
Fonctions urbaines – Articles 1 et 2	19
Desserte des terrains par les voies – Article 3	20
Desserte des terrains par les réseaux – Article 4	21
Superficie des terrains pour être constructibles – Article 5	21
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Article 6.....	21
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Article 7	22
Implantation des constructions sur une même propriété – Article 8.....	23
Emprise au sol des constructions – Article 9	24
Hauteur maximale des constructions – Article 10	25
Aspect extérieur des constructions – Article 11	26
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement – Article 12	27
Obligations imposées pour le traitement des espaces libres – Article 13.....	28
Coefficient d'occupation des sols – Article 14	29
Justification de l'institution de dispositions particulières	30
Prescriptions réglementaires graphiques.....	30
Bandes de protection de la lisière boisée et sites urbains constitués.....	31
Protection des éléments de patrimoine bâti et naturel.....	32

Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la commune à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (plan de zonage et règlement notamment).

Cinq grands axes ont été retenus pour établir le PADD :

1. Renforcer l'identité de la ville et améliorer sa cohérence urbaine ;
2. Accroître l'offre de logements, et diversifier l'habitat ;
3. Maintenir la qualité environnementale et paysagère ;
4. Dynamiser l'activité économique. Préserver et renforcer le commerce de proximité ;
5. Faire évoluer les modes de déplacement.

Les choix retenus pour définir ces axes et les décliner sont le fruit du croisement des problématiques soulevées par le diagnostic avec :

- d'une part les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme fixés par la loi et par les documents supracommunaux ;
- et d'autre part le projet politique de la commune, avec pour préalable la poursuite d'un développement durable.

Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature, etc.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Viroflay.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- **le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France** (SDRIF) ;
- **le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France** (PDUIF) ;
- **le Schéma de Cohérence territoriale** (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, non encore réalisé ;
- **le Programme Local de l'Habitat Intercommunal** (PLHi) de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc ;
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) ;
- **Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés** (PREDMA).

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville de Viroflay sont développés dans le diagnostic du territoire qui fait partie du présent rapport de présentation. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville. Les principaux enjeux recensés sont les suivants :

- Compte tenu des 2 forêts, une ville dont les limites sont fixées et qui ne peuvent évoluer. Il s'agira notamment d'assurer la pérennité et l'intégrité des massifs forestiers en protégeant leurs franges sensibles, que sont les « lisières ».
- Compte tenu des orientations du projet de SDRIF, une ville qui devrait se développer par densification de ses espaces de centralité.
- Le développement de l'OIN de Versailles-plateau de Saclay pourrait avoir des effets pour Viroflay, en particulier dans les domaines des déplacements et du logement.
- La commune doit prendre en compte et permettre la mise en oeuvre des politiques intercommunales, en particulier dans les domaines de l'habitat conformément au PLHi.

Un projet qui répond aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du diagnostic a permis d'identifier les enjeux d'aménagement et de développement de la commune synthétisés ci-dessous et auquel le PADD, et plus globalement le PLU, s'efforce également de répondre.

La population

- Faire en sorte de maintenir à minima le niveau démographique de Viroflay ;
- Conserver un équilibre démographique avec une représentation de l'ensemble des classes d'âge de la population ;
- Eviter le vieillissement général de la population et rester attractif pour les jeunes ménages ;
- Etre attractif pour l'ensemble des catégories de ménages, en renforçant notamment cette attractivité pour les ménages de taille moyenne.

Les logements

- Contribuer à répondre à la demande croissante de logements en Ile de France en continuant à produire des logements sur la commune ;
- Renforcer la diversité du parc de logements :
 - par leur taille, un déficit de petits logements étant notamment constate,
 - par leur statut, peu de logements locatifs sur la commune en comparaison de l'ensemble de Versailles Grand Parc,
 - par exemple,
- Renforcer la mixité sociale de l'habitat et mettre en oeuvre les objectifs fixés par le PLH.

Les activités économiques et l'emploi

- Maintenir un bon niveau d'emplois sur la commune en continuant d'accueillir des activités économiques ;
- Conserver un tissu économique diversifié avec notamment des PME-PMI, des artisans, etc. ;
- Tendre à limiter les migrations quotidiennes domicile-travail en favorisant l'emploi de proximité en adéquation avec le profil de la population active ;
- Maintenir la présence d'un commerce diversifié, en particulier dans les pôles de centralité.

Les transports et les déplacements

- Réduire les nuisances liées à la circulation de transit dans la ville ;
- Mieux organiser le stationnement sur l'espace public et favoriser l'utilisation des parcs publics de stationnement ;
- Améliorer les liaisons inter-quartiers, en particulier entre le nord et le sud de la ville (automobile, modes doux, transports en commun) ;
- Renforcer l'intermodalité des transports collectifs et éviter le « rabattement » automobile sur les gares ;
- Renforcer la continuité de parcours en mode doux (piétons, vélo) ;
- Sécuriser les parcours piétons en améliorant notamment les conditions de traversée des lieux difficiles (grands axes routiers, tunnels, ...).

Les équipements et les services publics

- Maintenir à minima le niveau d'équipements scolaires dans la ville ;
- Garder des groupes scolaires de taille limitée et repartis dans la ville tout en améliorant leurs conditions de fonctionnement (mutualisation et rénovation des cantines, etc.) ;
- Adapter de façon continue le niveau et l'offre d'équipements en fonction des besoins de la population.

L'organisation spatiale et le tissu urbain viroflaysien

- Poursuivre l'évolution du cadre bâti de la ville en :
 - favorisant la mutation du bâti dans certains espaces de centralité et dans ceux dont la qualité urbaine devrait être,
 - améliorée,
 - préservant les caractéristiques des quartiers et des ensembles architecturaux ou urbains homogènes,
- Renforcer les espaces de centralité tout en préservant l'identité des quartiers ;
- Optimiser la qualité urbaine de la ville et améliorer celle de ses espaces publics ;
- Maintenir la diversité du cadre bâti en préservant les constructions et ensembles de qualité ;
- Faire en sorte que les nouvelles constructions participent à la diversité architecturale dans la ville et ne nuisent pas à la cohérence du cadre bâti dans lequel elles s'insèrent.

L'état initial de l'environnement

- Prendre en compte les contraintes naturelles liées à la structure géomorphologique de Viroflay dans les aménagements (phénomène de dissolution de gypse, présence de cavités souterraines, écoulements des eaux, etc.) ;
- Préserver et valoriser la qualité et la diversité des vues remarquables qui constituent des événements dans le paysage de Viroflay ;
- Valoriser les espaces sensibles, en particulier les entrées de ville et les franges entre espaces forestiers et espaces urbains au Nord et au Sud de la commune ;
- Préserver et valoriser la richesse patrimoniale de Viroflay qui participe à l'identité et au charme de la ville ;
- Permettre des évolutions du cadre bâti afin de ne pas figer le territoire dans le passé ;
- Affirmer la vocation récréative des massifs boisés, en tant qu'espaces de détente et de loisirs tout en prenant en compte la nécessaire protection de ces espaces naturels ;

- Préserver et renforcer la trame verte urbaine pour son rôle paysager et écologique, cette trame pouvant constituer des éléments de continuité biologique entre les deux massifs boisés situés au Nord et au Sud de la commune ;
- Maintenir la qualité des eaux souterraines par une gestion optimale des eaux de surface afin d'éviter les pollutions diffuses ;
- Favoriser l'utilisation des potentiels de ressources énergétiques renouvelables locales (solaire, géothermie, biomasse, etc.) dans les opérations de réhabilitation ou de construction de logements ou d'équipements publics ;
- Améliorer la gestion des déchets à l'échelle de Versailles Grand Parc :
 - Réduire les émissions polluantes au bénéfice de la qualité de l'air,
 - Réduire les nuisances sonores et maîtriser les risques.

Philosophie générale des évolutions des documents réglementaires : réponse aux exigences du Porté à connaissance

Une contribution aux grands équilibres territoriaux à travers une densification respectueuse des espaces naturels, agricoles et forestiers

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

Après une forte baisse de la population entre 1968 et 1982, la démographie de la Ville de Viroflay a augmenté considérablement (+14,1% entre 1982 et 2006). Cette dynamique est liée à une solde naturel positif constant, à la stabilisation du solde migratoire et à l'augmentation des capacités de logement qui a permis l'accueil des nouveaux arrivants.

Si la ville de Viroflay n'affiche pas une volonté de progression démographique notable, les perspectives d'évolution visent le maintien d'un rythme de construction apte à répondre aux objectifs du PLHi (voir-ci après), en permettant le parcours résidentiel des viroflaysiens, en diversifiant l'habitat et en permettant ainsi l'accueil de jeunes ménages sur la commune.

La rareté du foncier disponible sur la commune explique que le PLU tende vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces urbanisés tout en protégeant l'environnement naturel et les espaces verts indispensables à la qualité de vie de ses habitants. Cette volonté d'une gestion maîtrisée de l'espace est ainsi rendue possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone.

La superficie des zones urbanisées n'a pratiquement pas évolué entre le POS (195,5 hectares) et le PLU (195,1 hectares) actant bien la volonté inscrite dans le PADD d'une gestion maîtrisée de l'espace, couplée à celle de protection du patrimoine naturel qui fait l'attractivité du territoire. Cette orientation du PADD se traduit par un développement communal qui se fera intégralement par renouvellement urbain du tissu existant, sans la moindre consommation d'espaces naturels et tout en apportant une réponse à la satisfaction des besoins socio-économiques (logements, commerces...).

Le PLU de Viroflay favorise ainsi la densité urbaine dans les secteurs de forte attractivité, en particulier aux abords des gares et le long de l'Avenue du Général Leclerc et engage le renouvellement urbain des tissus constitués, tout en préservant et renforçant le patrimoine naturel environnant grâce à une zone naturelle correspondant toujours à 44 % du territoire communal.

Protection des lisières des massifs forestiers

Le SDRIF prévoit qu'en « dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m de lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite », afin d'assurer la pérennité et l'intégrité de ces derniers et de protéger leurs franges sensibles, que sont les « lisières ». Il s'agit également de limiter les possibilités d'étalement et d'encourager au renouvellement urbain.

La « lisière » est l'espace qui borde la limite constituée du front boisé à un moment donné. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière correspondant à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs.

A Viroflay, les deux massifs boisés de Fausses-Repose et de Viroflay, d'une superficie de plus de 100ha, sont donc concernés.

Aussi, le PLU de Viroflay conjugue plusieurs dispositions :

Définition de la limite du front boisé existant

Le plan de zonage indique la limite du front boisé existant.

Cette limite a été définie à travers l'analyse des photographies aériennes disponibles les plus récentes et en prenant en compte les critères suivants :

- lorsque le massif forestier est séparé du tissu urbanisé par une voie de desserte publique ou privée, la limite du front boisée a été déterminée le long de l'accotement de ladite voie bordant le massif. Les voies considérées pour définir cette limite sont : au nord de la commune, la rue Joseph Bertrand et au sud de la commune, la rue de la Sablière –qui plus est séparée du massif par un talus de quelques mètres- et la Route du Pavé de Meudon ;
- en l'absence de voie publique ou privée séparant la forêt du tissu urbanisé, la limite du front boisé a été déterminée le long de la limite séparative entre le domaine forestier et les parcelles privées ou publiques qui le bordent ;
- toutefois, lorsque les EBC du POS débordent de la zone naturelle sur la zone urbaine du POS, la limite du front boisé a été définie en intégrant dans le massif ces EBC de la zone urbaine.

Une parcelle fait l'objet d'une exception à cette dernière règle. Il s'agit de la parcelle située au niveau du 8, rue Joseph Bertrand, en limite nord de la commune, étant donné ses dimensions très importantes et pour rendre compte de la présence du vieux Manoir, dont les abords n'étaient pas protégés au titre des EBC du POS. La limite du front boisé définie dans le PLU traverse en effet ladite parcelle, en suivant la limite des EBC du POS.

Cette nouvelle limite définit également la nouvelle limite de la zone urbaine à cet endroit de la ville, déclassant une partie de la parcelle –entièrement classée dans la zone urbaine au POS- au profit de la zone naturelle du PLU.

Quant aux EBC non considérés dans le massif forestier, ils ont été partiellement reclassés en EVP, comme tous les EBC existants dans le POS en dehors de la lisière de forêt.

Le périmètre ainsi défini du front boisé existant coïncide avec celui de la ZNIEFF existante sur le même territoire.

Bande de 50 mètres de protection de la lisière de forêt

A partir de la limite du front boisé existant, le plan de zonage du PLU fait apparaître la bande de 50 mètres de protection de la lisière de forêt.

Au niveau du lexique, le règlement du PLU indique clairement que dans cette bande toute urbanisation ou construction nouvelle est proscrite, en dehors des sites urbains constitués.

L'emprise Nord et Sud des deux bandes de 50 mètres de protection comptées à partir de la lisière des forêts et l'emprise des deux sites urbains constitués (SUC) définis selon les règles du SDRIF, se superposent, comme cela figure sur le plan de zonage du PLU.

Cette particularité tient au fait que Viroflay s'est urbanisé dès le début du 20^{ème} siècle sur les terres maraîchères, sous forme de lotissements, jusqu'en bordure de forêt. L'urbanisation s'est développée sur tout le territoire communal à l'exception des surfaces réservées aux deux massifs forestiers, et ceci bien avant la création des outils de planification urbaine et de protection des espaces naturels.

De ce fait, l'urbanisation est maintenue et toute nouvelle construction est réglementée dans ces deux bandes Nord et Sud (théoriquement inconstructibles) qui sont à la fois « bande de protection de la lisière des forêts » et « site urbain constitué ».

Cependant, selon le contexte urbain, l'urbanisation est interdite ou limitée et la lisière de forêt est donc protégée par :

1. la présence de voies routières bordant les lisières : au Nord, la rue Joseph Bertrand et au Sud, la route du Pavé de Meudon ;

2. les dispositions du règlement du PLU pour les propriétés limitrophes de la forêt - principalement côté forêt Fausses Reposes - qui interdisent l'implantation de toute construction en fond de parcelles - donc en lisière de forêt - sauf s'il s'agit « **d'annexes** » définies dans le lexique du règlement du PLU comme des constructions légères, de petite taille et de hauteur limitée à 3,50 mètres, sans fondation et démontables

Définition des Sites Urbains Constitués –SUC-

Le SUC est défini comme un espace bâti **répondant aux trois critères fixés par le SDRIF** (et rappelés dans le lexique du règlement du PLU) :

- Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées ;
- La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à celles des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière ;
- Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt reste encore possible.

Le SUC à Viroflay est compris dans la bande de protection des lisières des massifs forestiers, ainsi la règle d'inconstructibilité des bandes de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers ne s'y applique pas.

Le plan de zonage fait apparaître deux SUC bordant les massifs au Nord et au Sud de la commune.

Ces deux SUC reprennent la quasi-totalité des secteurs contenus dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière, presque entièrement urbanisée. En sont exclues :

- Une parcelle de la zone UG, au niveau du 42, rue Joseph Bertrand, au nord de la zone d'activités de la Pepinière. Cette parcelle, occupée par une construction d'habitat individuel se situe en zone urbaine du PLU mais constitue une avancée ponctuelle, isolée du tissu urbanisé vers la forêt. Il a donc été considéré que cette parcelle, constituant un début de mitage de la lisière où le contact de la forêt avec le maillage d'espaces publics de la ville pouvait encore être préservé, ne pouvait pas être considérée dans le SUC. Cette parcelle est comprise donc également dans la zone naturelle du PLU ;
- Une parcelle comprise dans la zone urbaine du POS en limite sud de la commune, située au sud de la rue de la Sablière et séparée de celle-ci par un talus de quelques mètres de hauteur. En effet, outre le fait que cette parcelle est dans le massif forestier, séparée de la rue de la Sablière par un talus de quelques mètres de hauteur :
 - Elle n'est pas desservie par une voie urbaine goudronnée,
 - Des constructions existent sur la parcelle, mais ni de taille ni de densité équivalente à celles des ensembles urbains les plus proches hors bande de protection de la lisière et elles n'accueillent pas des fonctions autorisées dans la zone UA.

Ces trois raisons cumulées expliquent que cette parcelle ait été déclassée de la zone urbaine du POS, au profit de la zone N du PLU.

Bien que dans le SUC, étant donné leur caractère fortement imperméabilisés, les tennis de la Chaumière restent dans la zone N du PLU, dans le sous-secteur NI à vocation d'activités sportives et de loisirs qui participe à la mise en valeur des massifs forestiers en tant qu'espaces de récréation. C'est également le cas du Parc de Bon Repos qui, bien qu'à caractère urbain, participe à la protection des massifs en tant qu'espace de transition à caractère ludique, festif et récréatif, raison pour laquelle il demeure en zone N du PLU, dans le sous-secteur NI.

En revanche et pour conforter le caractère historiquement urbain du domaine de Bon Repos, ce site classé en zone naturelle du POS a été inscrit dans le SUC et classé dans la zone UA du PLU, dans le sous-secteur UAf. En effet, ce site :

- Est directement desservi par la route de Versailles ;
- Est très imperméabilisé et séparé du massif forestier par la rue de la Sablière et le talus de quelques mètres séparant celle-ci de la forêt ;
- Est occupé par des constructions de typologie et volume équivalents à celles situées sur la rive nord de la route de Versailles au niveau de la Place de la Fête ;
- A vocation à accueillir de nouvelles constructions participant à la consolidation de ce secteur en tant que polarité secondaire de la ville (cf. OAP Place de la Fête).

Toutefois et afin d'éviter que des constructions soient édifiées trop près de la limite du front boisé existant et malgré l'existence de la rue de la Sablière, un espace vert non aedificandi parallèle à celle-ci a été inscrit dans l'OAP en question.

Dans le SUC, des règles limitant la constructibilité à proximité immédiate des massifs forestiers

Trois évolutions majeures du règlement du PLU contribuent à limiter la construction à proximité immédiate des massifs :

- Dans la zone UG, interdiction d'implantation des constructions en limite séparative de fond de parcelle, à l'exception des annexes. Une distance d'au moins 4 mètres sera obligatoirement préservée ;
- La bande de constructibilité de 20 à 25 mètres imposée dans le sous-secteur UGa, au-delà de laquelle seules sont autorisées les annexes ;
- Une définition très précise de l'annexe dans le lexique :
 - L'annexe, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale, constitue une construction détachée de la construction principale et sans communication avec cette dernière. Elle n'est en aucun cas une extension de la construction principale;
 - L'annexe est une construction :
 - d'une hauteur maximale de 3,50 m dans le cas d'une toiture à pentes et de 2,80 m dans le cas d'une toiture-terrasse ou à simple pente,
 - d'une superficie de 15 m² de SDP maximum, sauf lorsqu'elle est projetée dans la bande de 50 m de protection de la lisière des massifs forestiers. Le cas échéant sa superficie sera limitée à 9 m² de SDP,
 - Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs forestiers de sorte à ce qu'elle n'altère pas de façon définitive l'équilibre pédologique des sols, l'annexe doit être légère, c'est-à-dire :
 - Elle n'est pas assise sur une dalle de béton,
 - Elle ne comporte pas de fondations profondes,
 - Elle est démontable.

Maintien des Espaces Boisés Classés de la zone N et classement des espaces naturels remarquables des zones U en EVP

Le projet de PLU vise à protéger les espaces naturels et arborés de qualité qui sont de deux natures ;

1. Les massifs forestiers : Forêts de Fausses Reposes et de Meudon (zone N) ;
2. Certains espaces urbains naturels, de statut public ou privé, remarquables pour leur qualité végétale ou arborée, situés au sein de la ville (zone U).

Les premiers, à savoir les deux forêts, sont maintenus en EBC, protection très stricte.

Les seconds, les parcs et jardins, classés en EBC au Plan d'Occupation des Sols, sont classés dans le PLU en EVP, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de

l'urbanisme, protection qui permet aux propriétaires d'entretenir, voire d'améliorer, leur patrimoine naturel dans le respect des dispositions du PLU. En effet, les espaces naturels en zone urbaine ne peuvent pas être assimilés à des massifs forestiers.

Ce changement de protection pour les espaces naturels urbains, c'est-à-dire les EVP, est conforme au porter à connaissance du Préfet des Yvelines du 25 février 2009.

Le périmètre de la zone N, correspondant aux deux massifs forestiers, entièrement protégée par une servitude EBC à l'exception des sous-secteurs Nc (cimetière) et NI (tennis de la Chaumière) a été élargi au Nord et au Sud à des parties de parcelles (anciennement classées en zone U) totalement intégrées aux massifs forestiers, pour une surface de 5 700m².

La satisfaction des besoins en matière de production de logement

L'un des objectifs majeurs du PADD vise à « accroître l'offre de logements, et diversifier l'habitat », notamment à « augmenter le nombre de logements au niveau des centralités existantes ou projetées bien desservies en transports en commun ou à proximité des grands axes de transports », et à « diversifier l'offre de logements afin de permettre le parcours résidentiel des viroflaysiens et la mixité sociale ».

La ville de Viroflay a mené des études de faisabilité sur l'ensemble des secteurs de centralité (zones UA et UV du PLU) de la ville pour quantifier les possibilités de densification réelles du tissu. Ces études tiennent compte :

- du respect du paysage et du cadre de vie général. Elles ont été calibrées dans le souci d'une évolution raisonnée des tissus existants ;
- du marché actuel (foncier et immobilier), rendant nécessaires des règles suffisamment incitatives pour espérer une évolution spontanée hors périmètres d'opérations d'initiative publique.

L'évolution réglementaire opérée par le PLU rend possible une production de logements compatible avec les engagements inscrits dans le PLH : 1 300 logements estimés dans le cadre du PLU, pour un objectif de 420 logements dans le PLH de 2007-2011 et de 565 logements dans celui de 2012-2017.

Cet accroissement de l'offre de logements associée à une diversification de l'habitat résultera des trois facteurs suivants :

1/ De l'évolution des périmètres des zones urbaines du PLU

Le périmètre de la zone UA, en particulier parce qu'elle correspond aux différents secteurs de centralité de la ville : UAa, UAb, et UAc et UA pm, occupait dans le POS une surface de 19,96 hectares. Dans le PLU, cette surface augmente de 13,21 ha, pour atteindre un total de 33,17 hectares.

Le tableau comparatif ci-dessous présente les évolutions entre les surfaces des zones urbaines du POS et celles du PLU exprimées en hectares.

En ha	POS	PLU	Différence	% du territoire
N	153,51	153,94	0,43	44,2
UA	19,96	33,17	13,21	9,54
UC	22,1	28,07	5,97	8,07
UG	129,79	110,45	-19,34	31,77
UJ	5,2	3,43	-1,77	0,98
UM	17	15,94	-1,06	4,58
UV	/	3	/	0,86
TOTAL	347,6	347,6	/	100%

2/ Des règles de constructibilité du PLU

Les règles de la zone UA du PLU ont été étudiées pour faire évoluer à la hausse la densité moyenne de cette zone conformément au projet de ville défini dans le PADD.

L'ensemble des règles définissant l'implantation et le gabarit des constructions (articles 6, 7, 8, 9 et 10, disparition de l'article 14 relatif au COS) retenues pour les zones UAa, UAb et UAc conduirait à la densification suivante :

- la zone UAa passe d'un COS de 2,2 au POS à un COS estimé à environ 2,7 ;
- la zone UAb passe d'un COS de 1,3 au POS à un COS estimé à environ 2 ;
- de même ma zone UAc bénéficie d'un COS de 2.

Enfin, la nouvelle zone UAf -correspondant au secteur d'OAP de la place de la Fête et assurant la transition entre le « Village » et la forêt, avec la volonté de créer une entrée de ville en venant de Versailles, propose une densité (hauteur limitée à R+2+combles) cohérente avec les objectifs d'aménagement poursuivis.

L'ensemble de la zone UA du PLU (hors OAP) correspond à une augmentation moyenne de densité de 0,87 par rapport au zonage précédent dans le POS (c'est-à-dire que lorsqu'il était de 1 dans le POS, il est aujourd'hui de 1,87 dans le PLU).

Cette variation sera applicable aux secteurs susceptibles de muter (constructions vétustes ou sous densité manifeste face à l'espace public qu'elles délimitent, par exemple) et également susceptibles de faire l'objet de regroupements de parcelles significatifs.

3/ Des modes d'intervention

- D'une part sous forme d'opérations principalement d'initiative privée pour un total de logements estimé à 900, dont 30% au moins de logements sociaux imposés dans les opérations d'une taille égale ou supérieure à 2 500 m² et d'au moins 35 logements. Ces opérations sont directement liées au renouvellement urbain des secteurs de centralité définis dans le PADD (le long de l'avenue du Général Leclerc et à proximité des 3 pôles Gares) et déterminées par les règles du PLU.
- D'autre part, sous forme d'opérations d'initiative publique, dans les trois secteurs d'OAP pour un total de 385 à 400 logements (fourchette selon la taille des logements), dont un minimum de 40 % de logements sociaux, la maîtrise foncière dans ces trois secteurs étant en grande partie communale.

En conclusion, le PLU ouvre un potentiel de constructibilité qui permet la construction d'environ 900 logements relevant principalement de l'initiative privée et de près de 400 logements relevant de l'initiative publique.

L'hypothèse des 900 logements (hors OAP) retenue est fondée sur la durée du PLU et sur un éventuel regroupement de parcelles privées représentant 10% de la surface de la zone UA, ceci en considération du rythme constaté antérieurement du renouvellement urbain (regroupements de parcelles, démolitions, constructions) et de la prise en compte des variations de la conjoncture économique.

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit, depuis la loi Engagement National pour le Logement, que « trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

Parti d'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation

Pour ce qui est des Orientations d'Aménagement et de Programmation –OAP-, le parti retenu consiste à exprimer les lignes directrices des opérations d'aménagement à conduire dans les secteurs d'intervention publique à court et moyen termes : Arcades, Place de la Fête, Corby.

Aussi, sur ces trois secteurs, ont été définis :

- un état des lieux ;
- des objectifs et des orientations d'aménagement ;
- des orientations de programmation.

La programmation de logements telle que définie dans les trois OAP fixe un objectif de construction de près de 400 logements, répartis comme suit :

- OAP secteur Arcades : 135 logements environ ;
- OAP secteur Corby : 100 logements environ ;
- OAP secteur Place de la Fête : 150 logements environ.

La typologie des logements sera précisée au stade opérationnel des projets dans le cahier des charges préalable aux différentes consultations des opérateurs et sur le fondement des enjeux du diagnostic du PLU et des engagements du PLH.

Description des zones de règlement

Le Plan Local d'Urbanisme de Viroflay délimite les différentes zones urbaines et les zones naturelles, en prenant en considération les volontés communales qui sont affichées dans le PADD et les OAP.

Les zones urbaines (U)

Le périmètre des zones urbaines (U) -dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de satisfaire les besoins engendrés par les constructions actuelles et à venir- **reste dans le PLU essentiellement le même que celui du POS.**

Les zones U du PLU identifient ainsi les zones urbaines actuelles, quel que soit leur caractère. Les critères pris en considération pour l'établissement du plan de zonage sont :

- **la vocation attribuée aux espaces**, qui se traduit par des occupations et usages du sol interdits ou soumis à condition ;
- **la forme urbaine existante ou recherchée**, qui peut aboutir à des règles distinctes selon la zone ou le secteur, afin de respecter le caractère des lieux et les typologies architecturales et urbaines.

Sur cette base, on distingue sur Viroflay :

Deux zones mixtes dédiées aux secteurs de centralité : UA et UV

La zone UA rassemble l'ensemble des secteurs de centre-ville que sont l'Avenue du Général Leclerc et les quartiers aux abords des trois gares, Viroflay Rive-Droite, Viroflay Rive-Gauche et Chaville-Vélizy, et les polarités secondaires d'entrée de ville que sont le secteur Corby et le secteur de la Place de la Fête.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte, aux morphologies très urbaines avec des fronts bâtis à l'alignement, aux rez-de-chaussée sur rue animés et actifs (commercial, artisanal, d'équipements ou de services).

Elle comprend quatre sous-secteurs aux caractéristiques et règles différenciées :

- Le sous-secteur **UAa regroupe les secteurs les plus denses du centre-ville**, au front bâti continu, aux rez-de-chaussée à dominante commerciale.
- Le sous-secteur **UAb regroupe d'autres secteurs de centralité** –notamment autour des gares- et, moins continu, il permet de maintenir des transitions et des porosités entre les secteurs centraux et les autres quartiers de Viroflay. Des commerces et de l'artisanat sont présents en rez-de-chaussée.
- Le sous-secteur **UAc** correspond à la rive sud de la gare de Chaville-Vélizy, aux fronts bâtis plutôt continus mais alignés en retrait par rapport à l'emprise publique, strictement résidentiels.
- Le sous-secteur **UAf** correspond au secteur de la Place de la Fête. Les gabarits y sont moins importants, le secteur assurant la transition entre la zone urbaine et le massif forestier.

La zone UV correspond au périmètre du cœur historique de Viroflay –le Village-. Il s'agit d'une zone à vocation mixte au caractère villageois, présentant des caractéristiques singulières :

- du point de vue morphologique, **des constructions continues implantées à l'alignement**, constituant un tissu urbain resserré autour d'espaces publics au caractère semi-piétonnier, animés par des commerces de proximité ;
- du point de vue typologique, **des constructions majoritairement anciennes, des maisons mitoyennes souvent de deux étages avec des jardinets** à l'arrière, quelques belles demeures et de nouvelles constructions s'intégrant harmonieusement dans ce paysage à forte valeur identitaire et patrimoniale.

Deux zones à vocation à dominante résidentielle : UC et UG

La zone UC accueille des ensembles d'habitat collectif, caractérisés par des implantations discontinues au sein de grandes parcelles arborées, présentant une architecture de plots ou de barres.

La zone UG regroupe les quartiers pavillonnaires viroflaysiens, à vocation essentiellement résidentielle.

Elle comprend deux sous-secteurs aux caractéristiques et règles différenciées :

- Le secteur UGa est caractérisé par un parcellaire homogène et des cœurs d'ilots à dominante végétale structurés par un habitat implanté sur rue
- Le secteur **UGb est caractérisé par un découpage parcellaire irrégulier** présentant un damier de jardins et une implantation éparse du bâti

Il s'agit de zones à vocation essentiellement résidentielle, dont il s'agit de préserver le caractère intimiste et la qualité paysagère, en limitant le mitage par un redécoupage excessif, le développement d'activités nuisantes ou encore la densification bâtie des parcelles.

Une zone à vocation exclusivement économique, à dominante artisanale : UJ

La zone UJ correspond à la zone d'activités artisanales de la Pépinière, au nord-ouest de la commune.

Il s'agit d'une **zone destinée à l'accueil d'activités économiques (tertiaires, artisanales et industrielles)** et d'autres occupations dont les conditions de fonctionnement seraient difficilement compatibles avec les zones résidentielles et de centre-ville.

Une zone dédiée aux grandes infrastructures de transport : UM

La zone UM correspond aux emprises dédiées au passage et au fonctionnement des grandes infrastructures de transport traversant la commune que sont les voies de chemin de fer et l'autoroute A86.

La zone naturelle

La zone N du PLU correspond essentiellement aux deux forêts en limites nord et sud du territoire urbanisé sur lesquelles aucune urbanisation n'est autorisée.

Deux sous-secteurs sont toutefois dédiés à des fonctions en lien avec la ville :

- Un **sous-secteur NI** dédié aux équipements de loisirs ;
- Un **sous-secteur Nc** qui englobe le cimetière.

A prise en compte des enjeux environnementaux

La prise en compte des critères de développement durable dans le PLU se décline de façon globale et cohérente dans un territoire fortement urbanisé.

Ainsi, le règlement du PLU intègre :

- 1- Des règles encourageant l'utilisation de matériaux de revêtement perméables et la création de toitures végétalisées, pour limiter le ruissellement et les risques d'inondation. Ces surfaces de toiture végétalisée et de matériaux perméables d'aspect végétal sont comptées pour moitié dans le calcul des surfaces d'espaces verts ;
- 2- Des règles qui renvoient aux dispositions réglementaires en matière de traitement des effluents afin d'éviter les pollutions des eaux ou des sols ;
- 3- Des règles d'emprise au sol restrictives sur les zones à caractère résidentiel UC et UG : 40%, complétées d'un pourcentage d'espace vert à hauteur de 50% au moins dont une partie de pleine terre ;

- 4- Des règles permettant de préserver les cœurs d'îlots plantés des quartiers pavillonnaires UG.

De plus, toute nouvelle construction devra nécessairement respecter les normes de performances énergétiques, environnementales et autres en vigueur à la date de leur réalisation.

Pour encourager et faciliter la reconstruction de la ville sur elle-même, la Commune a fait le choix de privilégier le renouvellement urbain (résorption de l'habitat vétuste voire insalubre, sous-densité, etc.) sans renforcement de préconisations à l'article 11 du règlement du PLU. En conséquence la référence à l'article L.123-1-5-14°, qui vise en particulier les secteurs qu'un PLU ouvre à l'urbanisation (ce qui n'est pas le cas à Viroflay), n'a pas été retenue.

Exposé des motifs des évolutions du plan de zonage

La délimitation des zones ainsi définie a nécessité un certain nombre d'évolutions du plan de zonage du POS, visant principalement à :

Permettre une évolution encadrée des centralités

Classement de l'ensemble des périmètres liés à l'Avenue du Général Leclerc, au pôle d'équipement de la Place de la Fête et aux trois gares en zone UA

Cette disposition participe à :

- une meilleure articulation des secteurs centraux avec les quartiers environnants, à travers la possibilité de liens renforcés,
- une meilleure lisibilité du caractère stratégique et fédérateur de ces secteurs à l'échelle de la ville. En effet, leur identité doit être confortée, recherchant les éléments qui font les centres-ville : mixité des fonctions, fronts bâtis à l'alignement, rez-de-chaussée mixtes et animés, espaces publics qualitatifs et généreux.

Elle implique le déclassement des secteurs UC, UE et UJ, localisés autour des gares et le long de l'Avenue du Général Leclerc, la disparition de la zone UK du POS, au profit de la zone UA du PLU. Cette dernière intègre également les anciens sous-secteurs du POS UAc2 - îlot ancien près des Arcades- UAPm -secteurs de plan-masse autour de l'Écu de France et à l'entrée Ouest de Viroflay- et le périmètre de ZAC gare de Chaville, réalisé, pour plus de lisibilité.

Création d'une zone de centralité UV- spécifique au Village

Si les secteurs de centre-ville sont destinés à évoluer sensiblement, le cœur historique de Viroflay doit être préservé dans ses caractéristiques morphologiques et typologiques. C'est pourquoi une zone spécifique au Village a été créée dans le PLU, alors qu'un simple sous-secteur de la zone UA suffisait à le différencier dans le POS. A quelques parcelles près, le périmètre de la zone UV reprend celui du sous-secteur UAc1 du POS.

Cette distinction permet de **conforter sa vitalité, son animation et son rayonnement à l'échelle de la ville**, à travers des règles d'occupation comparables à celles de la zone UA, tout en instaurant des règles d'implantation et de gabarit singulières, nécessaires à la **préservation du cadre ancien et de ses ambiances villageoises**.

Mieux protéger les secteurs pavillonnaires, tout en simplifiant la lecture du document d'urbanisme

Modification de l'esprit des sous-secteurs de la zone UG regroupant l'ensemble des quartiers pavillonnaires

Quatre sous-secteurs pavillonnaires existaient dans le POS, distinguant les règles d'occupation et les possibilités de division parcellaire en fonction de la taille des parcelles.

Cette distinction, outre le fait qu'elle alourdissait la lecture du document d'urbanisme, n'a pas permis de réguler la densification des cœurs d'îlot et d'éviter ses effets négatifs sur le fonctionnement urbain (multiplication des entrées-sorties de voitures sur les itinéraires de trottoir, encombrement des espaces publics par la surdensité de voitures, etc...).

Par ailleurs, le respect de la loi SRU rendait difficile le maintien d'une réglementation de la taille minimale de parcelle.

Aussi, le PLU simplifie la délimitation des quartiers pavillonnaires en deux catégories selon qu'il s'agisse de préserver les quartiers et leurs caractéristiques, dans un souci de maintien de l'identité du tissu viroflaysien. La zone UG du PLU reprend la presque totalité de la zone UG du

POS, exception faite du sous-secteur UGe et des parcelles ayant fait l'objet d'une évolution typologique vers de l'habitat collectif, qui ont de ce fait été classées en zone UC.

Le sous-secteur UGe, destiné dans le POS à la protection, quelque peu anecdotique, de deux ensembles parcellaires remarquables, disparaît dans le PLU. En effet, un inventaire des bâtiments remarquables, des dispositions spécifiques visant à protéger les constructions intéressantes et l'inscription dans le plan de zonage d'espaces verts à protéger rendent le maintien dudit sous-secteur inutile.

Actualisation de la zone UC

Pour tenir compte de l'évolution du tissu urbain, la zone UC du PLU intègre un certain nombre de parcelles anciennement pavillonnaires sur lesquelles des constructions d'habitat collectif ont été autorisées et construites.

A certains endroits, elle englobe des parcelles au tissu pavillonnaire pour permettre la constitution d'un ensemble urbain plus cohérent à l'avenir.

Justifications des choix des règles applicables à chacune des zones

Fonctions urbaines – Articles 1 et 2

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé dans le 2^{ème} alinéa de l'article L121-1 du code de l'urbanisme, précisé par les orientations du PADD, **les articles 1 et 2 autorisent, pour les zones mixtes de centralité, la plupart des occupations et utilisations des sols.** Seules **quelques limitations** sont apportées, communes à toutes les zones urbaines :

- l'entreposage. Seul est autorisé l'entreposage rattaché aux activités autorisées dans chaque zone et dans la limite d'un tiers de la SDP (conformément aux définitions du lexique –destinations- ;
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- les dépôts de véhicules, de caravanes, de combustibles solides ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toute construction nouvelle dans la bande de 50 m de protection de la lisière des massifs forestiers et hors site urbain constitué ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, seulement autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ou des équipements et installations nécessaires aux services publics ou dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier. Elles ne sont toutefois pas autorisées dans la zone UG.

La vocation des zones engendre toutefois des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols :

Vocation	Zone	Spécificités par zone
Zones mixtes de centralité	UAa	Mixtes par définition, les zones de centralité sont celles qui offrent la plus grande diversité d'occupations. Y sont toutefois interdites les industries et les entrepôts.
	UAb	Des linéaires commerciaux et artisanaux ont été inscrits pour assurer le maintien de l'animation urbaine, notamment à travers la préservation et le développement des commerces de proximité (cf. chapitre suivant) et de l'artisanat, en particulier l'artisanat d'alimentation et de service à la personne (coiffeur, fleuriste...).
	UAc	
	UAf	
	UV	Dans les parcelles concernées par ce linéaire, seules sont autorisées en RdC sur rue des implantations commerciales et artisanales. Toutefois, les surfaces par unité commerciale ou artisanale sont limitées à 1200m ² SDP dans le sous-secteur UAa, à 300m ² SDP dans les sous-secteurs UAb et UAf et dans la zone UV. Elles ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif, d'hébergement ou de bureaux, pour préserver le caractère très urbain des zones. Elles ne sont pas autorisées dans le sous-secteur UAc, aux RdC en retrait de l'alignement et dédiés aux usages résidentiels.

		Enfin, dans toutes les zones mixtes de centralité, zones prioritaires de renouvellement urbain, la mixité sociale est devenue obligatoire à travers l'instauration, pour toutes les opérations d'habitation de plus de 2500 m ² de SDP ou 35 logements, d'une obligation de création d'au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux.
Zones à dominante résidentielle	UC	<p>La vocation résidentielle des zones UC et UG impose, dans un objectif de préservation du cadre de vie, d'interdire les activités industrielles et d'entrepôt pour éviter tout risque de nuisance. De plus, pour favoriser la concentration d'activités, notamment commerciales et artisanales, dans les zones de centralité et garantir ainsi leur vitalité et leur animation, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zone UG, les commerces existants à la date d'approbation du PLU et leur extension à condition que la surface totale du local après travaux ne dépasse pas 300m² SDP, • En zone UC et UG, les bureaux et l'hébergement dans le cadre d'un changement de destination. <p>En zone UC comme dans les zones de centralité, la mixité sociale est devenue obligatoire à travers l'instauration, pour toutes les opérations d'habitation de plus de 2500 m² de SDP ou 35 logements, d'une obligation de création d'au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux.</p> <p>Enfin, les zones UC et UG, de par leur caractère verdoyant, participant à la qualité du cadre de vie viroflaysien, appellent des mesures visant à mieux gérer la possibilité de découpage parcellaire. Aussi, le PLU conditionne, au niveau de l'article 2 des zones UC et UG, la division de terrains en propriété ou en jouissance, au respect des règles du PLU pour tous les lots résultants de ladite division.</p>
	UGa	
	UGb	
Zone économique à dominante artisanale	UJ	Dans l'objectif de favoriser la concentration d'activités économiques tertiaires, industrielles et artisanales, en particulier celles qui sont à priori incompatibles avec les zones mixtes de par leurs nuisances engendrées, la vocation de la zone UJ exclut toute activité commerciale ou des fonctions d'hébergement. Seuls sont autorisés les logements nécessaires au gardiennage des activités autorisées.
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone, exclusivement liée aux infrastructures de transport métropolitain qui traversent la ville de Viroflay, n'a pas vocation à accueillir des fonctions qui ne seraient pas strictement liées au fonctionnement des dites infrastructures.
Zone naturelle	N	Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute occupation autre que travaux, ouvrages et constructions nécessaires au maintien, à l'entretien et à la mise en valeur du patrimoine forestier, à l'exception des deux sous-secteurs NI et Nc autorisant des équipements relatifs à leur vocation respective (ludique et sportive pour l'un, cimetière pour l'autre).

Desserte des terrains par les voies – Article 3

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, l'objectif étant d'assurer une bonne accessibilité des terrains à construire, par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Il cadre également les possibilités de création de voies de desserte intérieures aux parcelles, notamment en cas de division parcellaire. En particulier, les nouvelles dispositions du PLU limitent en cas de division parcellaire la création de nouveaux accès sur la voie publique afin d'éviter la multiplication des ouvertures, qui nuisent au fonctionnement urbain en multipliant les zones de risques pour les piétons et les véhicules en même temps qu'elle déqualifie le paysage des quartiers pavillonnaires. D'un point de vue environnemental et urbain, ces accès constituent de plus en plus d'espaces libres ou d'espaces constructibles confisqués.

Sur toutes les zones, le règlement limite ainsi le nombre d'accès au strict minimum par opération, et impose, en zone UG et sauf impossibilité technique avérée, la mutualisation des accès existants en cas de lotissement ou de densification.

Desserte des terrains par les réseaux – Article 4

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires des réseaux, dans un souci de garantir les conditions d'équipement permettant l'accès aux infrastructures de services publics qu'ils gèrent.

Mais le PLU va plus loin, en traduisant des mesures en faveur :

- de la salubrité, notamment à travers les dispositions en matière de gestion des eaux usées,
- de la préservation de l'environnement, notamment à travers :
 - des dispositions rappelant la nécessité de traitement et d'élimination des effluents des diverses activités en conformité avec les arrêtés préfectoraux, les réglementations relatives aux Installations Classées pour la Protection l'Environnement et le règlement sanitaire départemental ;
 - des dispositions visant la limitation de l'imperméabilisation des terrains et la préservation du cycle de l'eau ;
- de la limitation des risques de mouvements de terrains, à travers des dispositions spécifiques pour les terrains concernés par les périmètres d'anciennes carrières, visant à garantir l'étanchéité des réseaux et interdisant toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les périmètres d'aléas de ces risques figurent en annexe du PLU ;
- de la préservation du paysage et de la qualité d'usage des espaces publics –en particulier, l'interdiction des rejets d'eau provenant de parties de constructions en saillie type balcon, loggia, etc sur le domaine public, l'obligation d'enterrement des réseaux notamment électriques et téléphoniques, la nécessité de dissimulation des antennes, notamment paraboliques, ainsi que la bonne intégration des accessoires techniques.

Enfin, l'article 4 évoque également la collecte des déchets. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local aux dimensions suffisantes pour permettre une bonne gestion du tri sélectif.

Superficie des terrains pour être constructibles – Article 5

En application de la loi Solidarité Renouvellement Urbains, la taille minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Article 6

L'article 6, qui est l'un des 2 seuls articles qui doivent obligatoirement être réglementés dans un PLU, traduit le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, dans l'objectif de déterminer la nature des fronts urbains à constituer. Il joue ainsi un rôle majeur dans la définition des paysages et des ambiances urbaines.

A Viroflay, les règles déterminant ce rapport du bâti à la rue –soit très concrètement la morphologie urbaine- varient au regard du paysage existant, s'il s'agit de le préserver ou de le conforter, ou en fonction du paysage à créer, s'il s'agit justement de faire évoluer le tissu existant.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, aux fronts bâtis alignés	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus. Pour définir l'alignement, des prescriptions graphiques particulières ont été inscrites au plan de zonage (cf.chapitre suivant), pour garantir la prise en compte de certains trait du paysage existant lorsqu'ils dérogent au principe général d'alignement sur l'emprise publique.
	UAb	
	UAc	
	UAf	
	UV	
Zones aux caractères péri-urbains	UC	Compte tenu de la diversité des tissus urbains et de la structure parcellaire, les règles d'implantation de ces trois zones laissent la possibilité de s'implanter soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 3 mètres permettant l'aménagement d'un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts. Il s'agit ainsi de maintenir la diversité des paysages des rues, composés par des fronts urbains non linéaires.
	UGa	
	UGb	Dans le sous-secteur UGa, caractérisé par un parcellaire homogène et des cœurs d'îlots arborés structurés par un habitat implanté sur rue, une bande de constructibilité de 20 à 25 mètres à été instaurée afin justement de préserver ces cœurs d'îlots.
	UJ	Pour tenir compte des contraintes liées à la diversité des entreprises et favoriser la densité d'activités, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques préconise l'alignement ou un recul de 2,5 mètres minimum.
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone étant strictement dédiée aux infrastructures de transport, les constructions doivent être implantées en tout ou partie soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 2,50 mètres.
Zone naturelle	N	Afin de préserver le caractère naturel de la forêt, des reculs très importants (20 mètres) sont imposés dans la zone N, en dehors des sous-secteurs NI et Nc, dans lesquels les constructions s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait dans une bande de 20 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Article 7

L'article 7, deuxième article devant être obligatoirement réglementé dans un PLU, a un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition générale du front urbain.

Les règles sont assouplies pour les constructions en limite de la zone UM, qui ne présente ni problématiques de covisibilité ou de préservation de cœur d'îlot : retrait limité à 2m avec ou sans baie, pas de prospect à appliquer.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, aux fronts bâtis alignés, continus ou semi-continus	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus.
	UAb	
	UAf	Dans les sous-secteurs UAa, UAc et UAf, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est possible. Au contraire, dans le sous-secteur UAb, destiné à favoriser les transitions entre quartiers et les percées le long de l'Avenue du Général Leclerc notamment, la discontinuité est encouragée afin de rompre l'homogénéité des fronts à travers une disposition imposant l'implantation sur une seule des limites séparatives latérales.
	UV	

		<p>Pour définir cette continuité, des indications ont été inscrites au plan de zonage (cf.chapitre suivant), pour garantir la prise en compte de certains trait du paysage existant lorsqu'ils imposent l'adossement d'une construction.</p> <p>Par rapport à la règle du POS pour les retraits (D=H ou H-3 si façade avec baies/ D=H/2 ou H-3/2 si façade sans baies), la règle évolue dans le sens d'une densification en instaurant une règle unique : D=H/2. Toutefois et étant donné l'augmentation des règles de hauteur, les marges de recul minimum ont été augmentées (4 mètres minimum contre 2,5m au POS en cas de façade sans baies, 8 à 10 mètres minimum contre 6m au POS en cas de façade avec baies), afin de limiter les impacts de la densification sur les zones pavillonnaires avoisinantes.</p>
Zones aux caractères péri-urbains	UC	Afin de préserver le caractère aéré et végétal de ces tissus, il n'est permis en UC de s'implanter en limite séparative que lorsqu'une construction mitoyenne en bon état et de gabarits équivalents suggère un adossement.
	UGa	
	UGb	<p>En UG :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il n'est permis de s'implanter en limite séparative latérale que dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement, et seulement sur une limite lorsque la façade de l'unité foncière est supérieure à 14m, sauf si une construction mitoyenne en bon état et de gabarits équivalents suggère un adossement au-delà de ces 20m ; ▪ afin de préserver les fonds de parcelle, le retrait est obligatoire, sauf pour les annexes ; ▪ dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière, et conformément à la définition de l'annexe au niveau du lexique, seules sont autorisées les constructions légères.
	UJ	Les règles plus souples de la zone UJ sont maintenues afin de tenir compte des contraintes de fonctionnement des activités et favoriser la densité d'activités.
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites
Zone naturelle	N	Afin de préserver le caractère naturel de la forêt, des reculs très importants (15 mètres) sont imposés dans la zone N, en dehors des sous-secteurs NI et Nc, dans lesquels le recul est au minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions sur une même propriété – Article 8

L'article 8 régleme la distance entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes et l'emprise au sol maximale autorisée (cf. ci-après).

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, aux	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus et, en dehors du sous-secteur UAc, par des RdC actifs, notamment
	UAb	

fronts bâtis alignés et aux RdC actifs (hors UAc pour cette dernière caractéristique)	UAc	commerciaux.
	UAf	Pour favoriser cette mixité et une certaine densité d'occupation de la parcelle, l'article 8 n'est pas réglementé.
	UV	
Zones aux caractères péri-urbains	UC	Pour favoriser le caractère verdoyant de ces quartiers résidentiels d'habitat collectif UC, l'article 8 prévoit une distance minimale entre constructions au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (H=L) avec un minimum de 6 mètres.
	UGa	Sur les secteurs pavillonnaires –zone UG- et, pour tenir compte des toitures à pente, la valeur prise en compte dans le calcul est la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres. Aussi, dans la zone UG, la distance minimale à respecter sera au moins égale :
	UGb	<ul style="list-style-type: none"> ▪ à la hauteur diminuée de 3 mètres de la partie de façade la plus haute (H-3m), dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte des baies, avec un minimum de 6 mètres ; ▪ à la moitié de la hauteur diminuée de 3 mètres de la partie de façade la plus haute ((H-3m)/2), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades concernées ne comportent aucune baie.
	UJ	En tout point d'une partie de façade comportant ou pas des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de façade en ce point (H/2), avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 mètres, lorsque la façade ne comporte pas de baies ; ▪ 6 mètres lorsque la façade comporte des baies.
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone étant strictement dédiée aux infrastructures de transport, cet article n'est pas réglementé.
Zone naturelle	N	Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir des groupes de constructions, cet article n'est pas réglementé.

Emprise au sol des constructions – Article 9

La réglementation d'une emprise au sol maximale des constructions permet de garantir une occupation rationalisée de la parcelle, permettant à la fois de constituer le front urbain et de préserver une superficie de pleine terre, non bâtie et non imperméabilisée, nécessaire à la gestion des eaux pluviales et à la préservation de la faune et de la flore.

Ainsi, le calcul du coefficient d'emprise au sol autorisé, exprimé en pourcentage de la surface totale de la parcelle, résulte d'une mise en perspective d'un nécessaire équilibre entre les effets conjugués des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) de hauteur (article 9), de traitement des espaces libres (article 13), de stationnement et des caractéristiques du tissu parcellaire, afin de déterminer un volume constructible adapté aux différents tissus et objectifs suivant les zones.

En général et lorsque l'article est réglementé, les équipements et installations nécessaires aux services publics peuvent déroger à la règle.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, aux fronts bâtis alignés et aux RdC actifs (hors UAc pour cette dernière caractéristique)	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus et, en dehors du sous-secteur UAc, par des RdC actifs, notamment commerciaux. Pour favoriser cette mixité et une certaine densité d'occupation de la parcelle, l'article 9 n'est pas réglementé. Il n'était déjà pas réglementé dans le POS.
	UAb	
	UAc	
	UAf	
	UV	
Zones aux caractères péri-urbains	UC	Dans la zone UC, le POS préconisait une emprise au sol faible, limitée à 30% dont 10% seulement destinée aux annexes. Cette disposition n'était pas apte à favoriser une certaine optimisation de la ressource foncière, en même temps qu'elle autorisait le mitage du paysage par des constructions à faible gabarit. Le PLU ouvre des possibilités de densification de ces ensembles en autorisant une emprise au sol jusqu'à 40%, en même temps qu'il limite les possibilités d'occupation des espaces extérieurs par des voitures ou la construction de box, en instaurant une obligation de création de places de stationnement en sous-sol. Des EVP inscrits au plan de zonage régulent les possibilités de densification de ces ensembles, ainsi qu'une surface minimum d'espaces verts. Dans la zone UG, le POS prévoyait une emprise au sol de 40% pour les parcelles jusqu'à 500 m ² et de 30% au-delà. Le PLU instaure une emprise au sol de : <ul style="list-style-type: none"> - 40% dans le sous-secteur UGa, quelque soit la taille de la parcelle, tout en sachant qu'il s'agit de parcelles relativement homogènes ; - 30% dans le sous-secteur UGb, au parcellaire hétérogène et au bâti éparse.
	UGa	
	UGb	
	UJ	
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone étant strictement dédiée aux infrastructures de transport, cet article n'est pas réglementé.
Zone naturelle	N	La nature de cette zone rend cet article inopérant. Il n'est donc pas réglementé. A l'exception des sous-secteurs Nc et Nl, dont l'emprise est limitée à 50% de l'unité foncière.

Hauteur maximale des constructions – Article 10

L'article 10 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain.

Certains ouvrages sont exclus sous certaines conditions du calcul des hauteurs, notamment les édifices techniques, les dispositifs de sécurité et les systèmes de production d'énergies renouvelables.

Les équipements publics d'intérêt collectif peuvent, dans toutes les zones, déroger aux règles de hauteur et des règles spécifiques pour les annexes sont prévues dans chacune des zones.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, admettant des immeubles relativement hauts	UAa	<p>Sauf indication graphique spécifique imposant un gabarit moins important ou en autorisant un plus important, les constructions seront limitées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R+4+comble ou attique et 20 mètres de hauteur maximale dans le sous-secteur UAa ; - R+3+comble ou attique et 17 mètres de hauteur maximale dans les sous-secteurs UAb et UAc; - R+2+comble ou attique et 14 mètres de hauteur maximale dans le sous-secteur UAf. <p>Pour favoriser les implantations commerciales, la hauteur sous-plafond des rez-de-chaussée sera au minimum de 4 mètres de dalle à dalle.</p>
	UAb	
	UAc	
	UAf	
Zone du Village, aux caractéristiques singulières qu'il s'agit de préserver	UV	<p>Pour préserver les caractéristiques morphologiques du Village, les hauteurs dans ce secteur dépendent de celles des constructions voisines, sans pouvoir être supérieur à 10 mètres en l'absence de contiguïté.</p> <p>Pour favoriser les implantations commerciales, la hauteur sous-plafond des rez-de-chaussée sera au minimum de 4 mètres de dalle à dalle.</p>
Zone d'habitat collectif	UC	Les constructions seront limitées à R+3+comble ou attique et 16 mètres de hauteur maximale.
Zone pavillonnaire	UGa	<p>En tissu pavillonnaire, les constructions seront limitées 9m à l'égout en cas d'une toiture à pentes et à 9, 50 mètres à l'acrotère en cas d'une toiture-terrasse.</p> <p>Toutefois, afin de préserver les fonds de parcelle, la hauteur est limitée à 3,50 mètres en cas d'extension d'une construction existante déjà implantée sur la limite séparative, empêchant toute surélévation.</p>
	UGb	
Zone économique à dominante artisanale	UJ	Se voulant souple afin de favoriser les implantations d'activités économiques sur le territoire, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, admettant 3 à 4 niveaux de bureaux ou 2 niveaux de bureaux sur un niveau d'atelier.
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir des constructions, celles qui seront strictement nécessaires seront limitées à 10 mètres de hauteur maximale.
Zone naturelle	N	La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. A l'exception des sous-secteurs Nc et NI qui bénéficient d'une majoration éventuelle de 3 mètres de hauteur.

Aspect extérieur des constructions – Article 11

Le présent PLU régleme nte l'aspect extérieur des constructions en distinguant les aménagements de constructions existantes et les nouvelles constructions.

Pour les constructions existantes, quelques règles suffisent dans la plupart des zones à définir le cadre d'intervention possible. Elles concernent notamment :

- les matériaux de façade – notamment pour éviter les matériaux de faible qualité esthétique ou ne présentant pas de garanties de bonne conservation, et pour éviter les belles pierres meulières ou les pierres de taille d'être recouvertes ;
- la gestion des clôtures anciennes.

Seule la zone UV, présentant un caractère historique qu'il s'agit de préserver, fait l'objet de prescriptions très spécifiques réglementant les toitures, les couleurs des façades, les devantures commerciales, etc.

Pour ce qui est des constructions nouvelles, le PLU règlemente :

- l'aspect des façades, notamment pour éviter les matériaux de faible qualité esthétique ou ne présentant pas de garanties de bonne conservation, et pour encourager l'utilisation de matériaux certifiés ou éco-labellisés ;
- les toitures –en encourageant spécialement les toitures végétalisées et en interdisant certains matériaux –les matériaux de couverture à petite onde, le fibrociment et la tuile mécanique rouge vif – ainsi que certains éléments de langage architectural - les toitures ou combles à la Mansart, les lucarnes rampantes ou retroussées (chien assis), groupées ou à jouées obliques ;
- les clôtures, notamment pour en définir les hauteurs autorisées et le degré d'ajouement ;
- les modalités de mise en œuvre des édicules techniques, panneaux solaires, antennes, etc. ;
- les balcons.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement – Article 12

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions, telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, à savoir : hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et habitation. Pour cette dernière catégorie, le PLU distingue les immeubles de logement individuel des immeubles de logements collectifs, ainsi que les logements sociaux.

De façon générale et afin de limiter la place visible de la voiture en ville, un pourcentage des places de stationnement est exigé en sous-sol à partir de 6 places rendues nécessaires.

En principe, les normes sont identiques sur l'ensemble du territoire communal, quelles que soient les zones du PLU.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux, deux rayons de distance par rapport aux gares ont en effet été définis, rapportés au plan de zonage, engendrant des règles spécifiques (cf. chapitre suivant).

Pour ce qui est du commerce et de l'artisanat, aucune place ne sera requise dans les zones de centralité en dessous de 300 m² de SDP, afin de favoriser les implantations artisanales et commerciales. Cette réduction des normes de stationnement pour les activités concourt à une limitation de la circulation automobile en incitant à l'utilisation d'autres modes de déplacement et notamment les transports collectifs. En effet, une règle qui obligerait à créer des places de stationnement en grand nombre encouragerait l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens lieu d'habitat/lieu d'emploi.

Enfin, pour les équipements, le nombre de places sera évalué en fonction de la nature du projet considéré, le taux et le rythme de fréquentation, la situation géographique... Ainsi, un équipement public situé à proximité de parcs de stationnement publics nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de «foisonnement», c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par

les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements.

Des normes de stationnement ont été fixées pour les deux-roues motorisées et pour les deux roues non motorisées. Elles sont définies selon la destination de la construction. Le règlement fixe la superficie minimum des locaux ou espaces nécessaires au stationnement de ces véhicules ainsi que leur accessibilité.

Pour l'habitat, les normes de stationnement pour vélos sont plus importantes afin de permettre aux constructions collectives de disposer de locaux dédiés pouvant accueillir des vélos, poussettes, etc.

Cette disposition vise à prévoir des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.

Pour les bureaux, ce sont les normes pour les deux roues motorisées qui sont plus importantes, afin de tenir compte des nouvelles pratiques de déplacement à Paris et en proche banlieue et de l'augmentation du nombre de deux roues motorisés qui encombrant les trottoirs.

Les modalités de réalisation des aires de stationnement

Au-delà de 6 places rendues nécessaires à travers l'application des règles précédentes, seront réalisées en sous-sol :

- Au moins 50% des places dans la zone UJ ;
- Au moins 75% des places dans la zone UC ;
- 100% des places dans les zones UA et UV.

Obligations imposées pour le traitement des espaces libres – Article 13

L'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts et, pour toutes les zones urbaines, une surface minimale d'espaces verts dont un pourcentage de pleine terre.

Pour la définition de la surface d'espaces verts, le PLU a prévu, pour ces dernières, que les systèmes de toiture végétalisée et les surfaces de stationnement perméables et végétalisées soient comptabilisées, pour moitié. Ces dispositions visent à encourager des matériaux et des systèmes innovants en matière de gestion des eaux pluviales.

En outre, un arbre au minimum doit être planté pour 100 m² d'espaces verts.

En complément des dispositions de l'article 13, des espaces verts à protéger (EVP) ont été repérés graphiquement au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Leur justification est exposée dans la partie suivante. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

Selon les zones, leurs vocations et leur caractère morphologique, la part minimum d'espaces verts est progressive.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus et, en dehors du sous-secteur UAc, par des RdC actifs, notamment commerciaux.
	UAb	
	UAc	
	UAf	Pour favoriser cette mixité et une certaine densité d'occupation de la parcelle, l'article 13 n'est pas réglementé.

	UV	20% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
Zones résidentielles aux traits péri-urbains	UC	40% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
	UGa	50% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
	UGb	
Zone économique à dominante artisanale	UJ	20% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	La vocation spécifique de cette zone rend cet article inopérant. Il n'est donc pas réglementé
Zone naturelle	N	L'article fait référence aux EVP et EBC existants sur le périmètre

Coefficient d'occupation des sols – Article 14

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constitue une unité de mesure qui permet, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher susceptible d'être construite par m² de terrain.

Il a été retenu de ne pas réglementer cet article sur la majorité du territoire communal dans la mesure où le COS ne constitue pas un outil adéquat pour encadrer la constructibilité au regard de la structure du parcellaire, de la forme urbaine et de la densité. En effet, dans les zones urbaines les gabarits constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et d'obligations en matière d'espaces verts (article 13).

Justification de l'institution de dispositions particulières

Prescriptions réglementaires graphiques

Création d'un linéaire commercial et artisanal reporté au plan de zonage

Afin de mettre en oeuvre l'objectif du PADD qui vise à « renforcer la vocation commerciale et économique du centre-ville, polarité principale de la ville », un linéaire commercial et artisanal a été reporté au plan de zonage.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que les PLU peuvent "définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées...sur le fondement de ces dernières dispositions le règlement d'un PLU peut, en fonction des situations locales, en interdire ou limiter la réalisation des constructions ayant une certaine destination, ou celle de travaux ayant pour objet de modifier la destination d'une construction existante". La loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L.123-1-7°bis qui dispose que le PLU peut "identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif".

Cette dernière disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions ayant façade sur rue et prévoit :

- l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée existants en activité vers une destination autre qu'une activité commerciale, artisanale ou un équipement d'intérêt public ;
- l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin de renforcer la vitalité des secteurs de centralités.

La délimitation de ces linéaires a été réalisée en fonction de la présence effective de commerce au moment de l'élaboration du PLU au sein des différents pôles commerciaux repérés au sein du PADD.

Cette disposition vient en complément d'autres mesures inscrites au règlement afin de favoriser le commerce de centre-ville.

Précision des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et de hauteur à travers des indications graphiques spécifiques

Le PADD fixe comme objectif le renforcement de l'identité de la ville et l'amélioration de sa cohérence urbaine (objectif 1), et le maintien de sa qualité paysagère (objectif 3). C'est pourquoi le PLU prévoit, en plus des articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 10 (hauteur), des indications graphiques déterminant des alignements et des épaulements à respecter au sein des secteurs de centralité.

Ces exceptions à la règle ont été réalisées avec l'objectif de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement existant, l'accompagnement de l'espace public à travers des implantations rendant possibles certaines continuités d'usage, la préservation de certaines percées, notamment le long de l'avenue du Général Leclerc, vers les côteaux, et une certaine diversité du bâti.

Emplacements réservés

En application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, 8ème alinéa, le PLU de Viroflay fixe des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

ainsi qu'aux espaces verts ». Il localise essentiellement des emplacements réservés au bénéfice de la Ville, dont la plupart existaient déjà dans le POS.

Sept emplacements réservés du POS – n°1, 2, 3, 10, 15, 16 et 18- ainsi qu'une partie de l'emplacement réservé n°8, ayant été réalisés, ont été supprimés.

Les emplacements suivants ont été supprimés car ne répondant plus aux enjeux du PLU :

- l'emplacement n°4, destiné à un parc de stationnement le long du talus des voies ferrées à proximité des Arcades, contraire aux Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues sur ce secteur ;
- l'emplacement n°19, du fait de nouveaux choix fait en matière de désenclavement des quartiers ;
- l'emplacement n°20 ;
- l'emplacement n°21, incompatible avec le nouveau projet et l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Corby.

Tous les autres emplacements réservés du POS ont été préservés, auxquels s'ajoutent deux nouveaux :

- A l'angle de la rue Madeleine et l'Avenue du Général Leclerc, un emplacement réservé créé pour élargir l'espace public, dans la continuité du projet de requalification de l'avenue du Général Leclerc ;
- Dans le secteur des Près-au-Bois, un emplacement réservé créé dans la perspective d'anticiper les futurs besoins en équipements publics, notamment scolaires ou sportifs.

Rayons de proximité des gares

L'article R 123-11 prévoit que « les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu « les périmètres tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation ».

A ce titre, deux périmètres ont fixés autour des gares :

- un premier périmètre de 150 mètres ;
- un deuxième de 500 mètres.

A l'intérieur de ces rayons, pour les zones concernées, l'article 12 relatif aux obligations imposées en matière de stationnement prévoit des règles plus souples en matière de création de places.

Bandes de protection de la lisière boisée et sites urbains constitués

Le SDRIF prévoit qu'en « dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m de lisières des bois et forêts de plus de 100hectares sera proscrite », afin d'assurer la pérennité et l'intégrité de ces derniers et de protéger leurs franges sensibles, que sont les « lisières ». Il s'agit également de limiter les possibilités d'étalement et d'encourager au renouvellement urbain.

La « lisière » est l'espace qui borde la limite constituée du front boisé à un moment donné. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière correspondant à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs.

A Viroflay, les deux massifs boisés de Fausses-Repose et de Viroflay, d'une superficie de plus de 100ha, sont donc concernés.

Aussi, la bande de 50 mètres de protection des lisières des deux massifs ainsi que la délimitation des sites urbains constitués font l'objet d'une indication graphique particulière dans le plan de zonage, conformément aux recommandations faites dans le porter à connaissance.

Protection des éléments de patrimoine bâti et naturel

Les monuments historiques

Une partie du territoire communal est concernée par la présence de périmètres de protection des monuments historiques. Dans un rayon de 500 mètres autour de chaque édifice classé ou inscrit, toute modification, construction, restauration ou destruction portant sur un immeuble situé dans le champ de visibilité du bâtiment en question doit obtenir l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ainsi, la commune compte un édifice inscrit à l'inventaire des monuments historiques : le Pavillon Saint-Vigor et ses jardins.

Le territoire communal est également concerné par les périmètres de protection de monuments situés sur la commune voisine de Versailles : le Domaine de Versailles et le Trianon, le Pavillon de Musique de Madame, l'ancienne laiterie de Madame, les pavillons de l'Octroi et le monument de Pershing-Lafayette à Versailles, ainsi que le périmètre de protection du domaine de Versailles qui couvre l'ensemble de la commune.

Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique reprises dans les annexes du PLU.

Les bâtiments remarquables

L'article L. 123-1 7° prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, le PLU repère un peu plus d'une cinquantaine d'éléments de patrimoine à préserver, sur la base du diagnostic reprenant la liste déjà identifiée au POS, à quelques exceptions près. Il en a rajouté quelques uns, représentatifs de l'architecture contemporaine notamment.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais supposent que les projets ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques, telles que décrites dans les fiches ci-après. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

En application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 123-1-7° doit faire l'objet d'une autorisation préalable particulière (permis de démolir au titre de l'article L.430-1, d, soumis pour avis à l'architecte des bâtiments de France).

Le patrimoine naturel et paysager

Les forêts

Les deux massifs forestiers de Meudon et de Fausses-Reposes sont inscrits au titre des Monuments Historiques, inscription soumettant toute coupe ou abattage déclaration préalable. Cette inscription constitue une servitude d'utilité publique.

Les espaces boisés classés (EBC)

Le plan de zonage délimite les secteurs boisés qui font l'objet d'une protection en qualité d'espaces boisés classés. Ils sont identifiés sur le document graphique par une trame spécifique (un quadrillage parsemé de ronds).

Cette protection empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le règlement prévoit également une marge de retrait dans la mesure du possible pour les nouvelles constriction et extensions

L'élaboration du PLU a donné lieu à peu de modifications des Espaces Boisés Classés :

- Ils sont maintenus sur les périmètres situés dans la bande de 50m en lisière de forêt ainsi que sur les périmètres des unités foncières protégés au titre de l'article L. 123-1 7°, qui ne permet pas de soumettre abbatage et coupe à autorisation ;
- Ils sont maintenus sur les deux massifs boisés déjà classés en zone N et inscrits à l'inventaire des monuments historiques, inscription soumettant d'ores et déjà toute coupe ou abattage déclaration préalable. Le classement soumet ces modifications à autorisation.

En revanche, ils ne sont pas maintenus en zone urbaine, remplacés par les espaces verts à protéger (EVP), plus souples en matière de réglementation mais plus responsabilisants en matière d'entretien et de mise en valeur pour les propriétaires.

Les espaces verts à protéger (EVP)

Les EVP du PLU incluent tous les EVP du POS et quelques anciens espaces boisés classés en zone urbaine.

Les cônes de vues

Le PLU a préservé les cônes de vue existants dans le POS. Ils sont présentées dans le document Annexe.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIROFLAY

EVALUATIONS DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Approbation le 24 avril 2013

Préambule

En application du 4^{ème} alinéa de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise donc à garantir les exigences de préservation environnementale nécessaires au développement durable du territoire viroflaysien et plus largement francilien.

Pour en faciliter la lecture, elle est présentée sous forme d'un tableau synthétique reprenant chaque objectif du PADD, leurs effets positifs et les dispositions visant à garantir leur obtention, ainsi que leurs impacts négatifs et les mesures visant à compenser ou à atténuer ces impacts.

Objectifs PADD	Effets positifs	Dispositions visant à garantir les effets positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à limiter les impacts négatifs
Renforcer l'identité de la ville et améliorer sa cohérence urbaine				
Qualification de l'espace public: l'Avenue du Général Leclerc, les entrées de ville, les abords des gares	<p>Encouragement à l'usage des transports collectifs pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Encouragement à la promenade piétonne</p> <p>Renforcement du lien social et des pratiques de proximité</p> <p>Diminution de la place de la voiture sur le domaine public dans les secteurs de centralité induisant une optimisation de l'utilisation des parcs de stationnement publics souterrains</p>	<p>Le long de l'Avenue du Général Leclerc, un partage viaire plus favorable aux déplacements piétons et vélos, avec une offre publique de stationnement vélos et deux-roues</p> <p>Des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur trois secteurs stratégiques : Corby, Arcades et Place de la Fête</p> <p>Accompagnement des efforts de qualification de l'espace public à travers des règles favorisant les rez-de-chaussée actifs, propices à l'animation urbaine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instauration des linéaires commerciaux et artisanaux dans les secteurs de centralité - interdiction des logements en rez-de-chaussée sur rue dans les secteurs de centralité <p>De nouvelles règles de stationnement imposant la création de surfaces de stationnement vélos et deux-roues motorisées pour les constructions à usage principal d'habitat collectif et de bureaux</p>		
Protection des bâtiments et des secteurs identitaires de la ville: les quartiers pavillonnaires, le centre ancien	<p>Préservation du caractère de la ville et de son cadre de vie</p>	<p>Identification de tous les immeubles à l'architecture remarquable et dispositions particulières en vue de leur protection</p> <p>Des règles spécifiques d'aspect extérieur des constructions pour les constructions existantes de qualité architecturale</p> <p>Un zonage et des règles spécifiques pour le secteur du Village UV, permettant de préserver son caractère de centre historique</p> <p>Des orientations d'aménagement sur le secteur emblématique des Arcades, concourant à leur mise en valeur</p> <p>Des orientations d'aménagement sur le quartier de la Fête, concourant à la mise en valeur du Parc de Bon Repos, de l'entrée de ville et à une meilleure transition de l'espace urbain vers le massif forestier</p> <p>Des règles permettant de préserver les cœurs d'îlots plantés des quartiers pavillonnaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le sous-secteur UGa: instauration d'une bande de constructibilité de 20 à 25 mètres, au delà de laquelle seules sont autorisées les annexes; - dans la zone UG, interdiction d'implantation sur limite séparative de fond de parcelle, à l'exception des annexes <p>Des règles permettant de limiter et mieux gérer les divisions de terrains en propriété et en jouissance:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les zones UC et UG, les divisions sont autorisées à condition que toutes les lots résultants de la division respectent la totalité des règles du PLU; - Pour toutes les zones, en cas de division de terrain ou de densification de la parcelle, aucun nouvel accès sur voirie ne sera autorisé, sauf contrainte technique avérée en vue d'une mutualisation des accès 	<p>Limitation des possibilités de renouvellement de la ville sur elle-même et de ses possibilités de densification</p> <p>Limitation des secteurs de mixité fonctionnelle</p> <p>Limitation des possibilités de diversification socio-démographique de la population viroflaysienne</p>	<p>Le PLU instaure des règles concourant à leur mixité d'usages et d'occupation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les articles 1 et 2 permettent une grande diversité des fonctions sur les zones de centralité (UA et UV) - ils intègrent une disposition conditionnant la réalisation d'opérations de logements à la production d'un pourcentage de logements sociaux - le PLU instaure un linéaire commercial et artisanal dont la préservation garantit l'animation et la convivialité, donc la mixité des usages, dans les zones de centralité <p>Dans les zones à caractère résidentiel (UC et UG), des changements de destination vers certaines activités économiques (bureaux notamment) ou de l'hébergement sont autorisés.</p> <p>Par ailleurs, le PLU instaure de nouvelles règles permettant la densification des secteurs de centralité:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de nouvelles règles de hauteur, permettant la densification de la zone UA ainsi que les rez-de-chaussée d'activités - la non réglementation des articles 8 et 9 dans les zones UA et UV

Objectifs PADD	Effets positifs	Dispositions visant à garantir les effets positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à limiter les impacts négatifs
Accroître l'offre de logements et diversifier l'habitat				
Densifier l'offre de logements dans les zones de centralité	<p>Augmentation de la vitalité du centre-ville et apport d'une population permettant la pérennité des commerces</p> <p>Augmentation de la demande pour les transports en commun permettant au réseau d'être conforté</p> <p>Limitation de l'usage de la voiture pour les déplacements pendulaires à travers la densification résidentielle et tertiaire autour des gares</p>	<p>Des règles de gabarit très incitatives dans la zone UA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+4+comble ou attique et 20 mètres de hauteur maximale dans le sous-secteur UAa ; • R+3+comble ou attique et 17 mètres de hauteur maximale dans les sous-secteurs UAb et UAc; • R+2+comble ou attique et 14 mètres de hauteur maximale dans le sous-secteur UAf. <p>Des règles de gabarit plus incitatives dans la zone UC: - R+3+comble ou attique et 16 mètres de hauteur maximale</p> <p>Dans la zone UA l'emprise au sol n'est pas réglementée</p> <p>Des règles de stationnement quantitativement moins contraignantes, notamment à proximité des gares</p>	<p>Augmentation potentielle de l'imperméabilité des sols altérant le cycle naturel des eaux pluviales</p> <p>Impact sur les réseaux d'assainissement</p> <p>Augmentation potentielle du nombre de véhicules dans la ville</p>	<p>Des règles de stationnement permettant la réalisation d'un nombre moins important de places de stationnement à proximité des gares, favorisant l'utilisation des transports en commun, mais contraignant les constructeurs à la réalisation de places de stationnement en sous-sol dans les zones UA, UC et UJ permettant de limiter la place visible de la voiture en ville. Seront réalisées en sous-sol:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% des places requises pour toutes les occupations autorisées dans la zone UA, à l'exception éventuelle des places demandées pour les visiteurs et usagers temporaires - 70% des places requises pour la zone UC - 50% des places requises pour les bureaux en zone UJ <p>Des règles favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales, ainsi que leur évaporation, afin de préserver le cycle naturel de l'eau et de limiter les impacts de la densification sur le réseau d'assainissement:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre de toitures végétalisées est autorisée dans toutes les zones urbaines et encouragée dans les zones UA, UC et UJ - en dehors de la zone UA, les emprises au sol autorisées et les pourcentages minimum obligatoires de surface de pleine terre permettant une infiltration d'eaux pluviales, en particulier dans les zones résidentielles à caractère péri-urbain UC et UG - l'utilisation de matériaux de revêtement des sols perméables est encouragée dans toutes les zones urbaines
Diversifier l'offre de logements	<p>Encouragement du parcours résidentiel et augmentation de la part de jeunes ménages dans la commune</p> <p>Optimisation de la fréquentation des équipements existants, notamment scolaires</p> <p>Possibilité de diversification commerciale et revitalisation des centres-ville</p>	<p>Des règles concourant à la mixité sociale:</p> <p>- les articles 1 et 2 intègrent une disposition conditionnant la réalisation d'opérations de logements à la production d'un minimum de 30% de logements sociaux</p>		
Privilégier la réalisation de constructions performantes du point de vue environnemental	<p>Contribution à la diminution des gaz à effet de serre et limitation de la consommation de ressources non renouvelables</p>	<p>L'installation de dispositifs de production d'énergie est admise et leur volume, quand ils ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture, n'est pas comptabilisé dans le calcul de la hauteur maximale de l'immeuble</p> <p>L'utilisation de matériaux certifiés ou éco-labelisés est fortement encouragée</p> <p>La mise en œuvre de toitures végétalisées est encouragée afin de contribuer à la réduction du rejet des eaux pluviales: la règle indique qu'elles seront comptabilisées pour moitié dans le calcul des surfaces d'espaces verts</p>		
Optimiser les équipements existants et anticiper les futurs besoins	<p>Maintenir une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal</p> <p>Satisfaire les besoins en équipements</p>	<p>Création d'un emplacement réservé dans le secteur des Prés aux bois, destiné à l'accueil d'un équipement public pour répondre aux besoins futurs et assurer un équilibre dans la répartition des équipements publics sur le territoire communal</p> <p>La programmation d'un équipement public au sein de l'OPAP de la Place de la fête, en lien avec le Parc de Bon Repos</p> <p>Autorisation des installations classées soumises à déclaration dans la zone UJ afin d'accueillir une déchetterie intercommunale</p>		

Objectifs PADD	Effets positifs	Dispositions visant à garantir les effets positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à limiter les impacts négatifs
Préserver la qualité environnementale et paysagère				
Protéger l'identité verte et forestière du territoire viroflaysien à travers la protection des deux massifs forestiers	Préservation de deux des poumons verts du territoire francilien que sont les deux forêts, ainsi que de leur biodiversité Limitation de l'étalement urbain à l'échelle communale	Délimitation du front boisé existant et des sites urbains constitués afin de protéger les massifs forestiers Déclassement de deux secteurs urbains au POS, en lisière de forêt, au profit de la zone N du PLU Reclassement des EBC du POS inclus dans les zones urbaines du PLU en EVP	Contribution à la raréfaction de foncier urbanisable en 2ème et 3ème couronnes parisiennes et étalement probable de l'agglomération parisienne en périphérie plus lointaine	Engagement volontaire de la commune dans un effort de production de logements conformément aux objectifs du SDRIF et de l'OIN Paris-Saclay à travers des règles favorisant la densification des zones mixtes de centralité, notamment à proximité des gares (voir plus haut) et à travers des OAP sur des secteurs d'opérations d'initiative publique
Révéler des liens paysagers et des itinéraires de promenade entre les deux massifs forestiers	Préservation du caractère de la ville et de son cadre de vie Encouragement à la promenade piétonne Valorisation des massifs	Travail réalisé (hors PLU) d'identification des itinéraires piétons potentiels et de proposition d'un maillage de principe d'itinéraires doux Maintien d'emplacements réservés du POS destinés à l'amélioration des itinéraires piétons Traduction des principes d'amélioration des itinéraires piétons à travers les trois secteurs d'OAP		
Protéger les espaces verts privés et les cœurs d'îlots paysagers de la ville	Maintien et mise en valeur du végétal dans la Ville	Maintien des EVP existants dans le POS et classement des EBC existants dans les zones urbaines en EVP afin de responsabiliser les propriétaires sur leur entretien et leur préservation Des règles d'emprise au sol restrictives sur les zones résidentielles à caractère péri-urbain UC et UG: 40%, sauf pour le sous-secteur UGb limité à 30%. Ces règles sont complétées par celles de l'article 13, réglementant un pourcentage d'espaces verts, dont une partie de pleine terre, pour toutes les zones urbaines hormis la zone UA Des règles permettant de préserver les cœurs d'îlots plantés des quartiers pavillonnaires: - dans le sous-secteur UGa: instauration d'une bande de constructibilité de 20 à 25 mètres, au delà de laquelle seules sont autorisées les annexes; - dans la zone UG, interdiction d'implantation sur limite séparative de fond de parcelle, à l'exception des annexes		
Maîtriser les risques et les nuisances	Préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement	Des règles favorisant la concentration des activités industrielles et des activités artisanales incompatibles avec la qualité d'usage résidentiel dans la zone UJ de la Pépinière, en périphérie communale mais directement accessible depuis la gare de Viroflay Rive Droite Des règles autorisant l'accueil d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, dans les zones UA, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier. Quant aux installations classées soumises à autorisation, seules sont autorisées celles existantes à la date d'approbation du PLU. Le PLU prend en compte les risques de mouvement de terrain dans les périmètres d'anciennes carrières, notamment à travers des dispositions visant à limiter les risques d'infiltrations d'eaux pouvant aggraver les facteurs de risque. Les périmètres de risque d'aléas (argiles et anciennes carrières) sont fournis en annexe à titre informatif Des règles encourageant l'utilisation de matériaux de revêtement perméables d'aspect végétal et la création de toitures végétalisées, pour limiter le ruissellement et les risques d'inondation (les surfaces de toiture végétalisée et de matériaux perméables d'aspect végétal sont comptées pour moitié dans le calcul des surfaces d'espaces verts) Des règles qui renvoient aux dispositions réglementaires en matière de traitement des effluents afin d'éviter les pollutions des eaux ou des sols		

Objectifs PADD	Effets positifs	Dispositions visant à garantir les effets positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à limiter les impacts négatifs
Dynamiser l'activité économique et renforcer le commerce de proximité				
Renforcer la vocation économique et commerciale du centre-ville et des pôles gares	<p>Inscription de la ville dans le système des échanges économiques métropolitains et notamment dans la dynamique de l'OIN Paris-Saclay, et de l'agglomération de Versailles Grand Parc</p> <p>Préservation des activités artisanales et commerciales dans le tissu urbain, générant des emplois diversifiés</p> <p>Contribution, à travers la présence d'actifs sur le territoire, à la vitalité des commerces de centre-ville, permettant pour les résidents des pratiques de consommation de proximité</p>	<p>Un zonage instaurant une mixité des fonctions autour des gares (classement en zone UA) et des règles autorisant les bureaux, l'artisanat et les commerces. La zone UK du POS, dédiée à l'activité économique disparaît, ainsi qu'une partie de la zone UJ, au profit de cette zone dense et mixte du PLU</p> <p>Le PLU instaure des règles concourant à leur mixité d'usages et d'occupation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les articles 1 et 2 permettent une grande diversité des fonctions sur les zones de centralité (UA et UV) - ils intègrent une disposition conditionnant la réalisation d'opérations de logements à la production d'un pourcentage de logements sociaux - le PLU instaure un linéaire commercial et artisanal dont la préservation garantit l'animation et la convivialité, donc la mixité des usages, dans les zones de centralité <p>Par ailleurs, le PLU instaure de nouvelles règles permettant la densification des secteurs de centralité:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de nouvelles règles de hauteur, permettant la densification de la zone UA ainsi que les rez-de-chaussée d'activités dans les zones UA et UV - la non réglementation des articles 8 et 9 dans les zones UA et UV - de nouvelles règles de stationnement, moins contraignantes quantitativement aux abords des gares, mais plus contraignantes qualitativement (% de stationnement souterrain) dans toutes les zones urbaines hors UG - l'exonération de places de stationnement pour les surfaces commerciales de moins de 300 m² dans les zones de centralité UA et UV 	Augmentation potentielle des flux pendulaires à destination des secteurs économiques	Des règles permettant l'installation d'activités tertiaires à proximité de gares, limitant ainsi l'usage potentiel de la voiture pour les salariés y travaillant
Conforter les polarités locales	<p>Encouragement des modes de déplacements doux et des pratiques de consommation de proximité</p> <p>Limitation de l'évasion commerciale à destination des grandes surfaces de périphérie</p>	Des orientations d'aménagement et de Programmation sur trois secteurs stratégiques : Arcades, Corby et Place de la Fête	Augmentation potentielle des flux motorisés à destination des secteurs commerciaux	<p>Pour les commerces de moins de 300 m² de SDP dans les zones mixtes de centralité UA et UV, pas d'imposition d'un nombre de places de stationnement pour encourager les modes de circulation douce</p> <p>Amélioration de la qualité des espaces publics de la ville, en particulier de l'Avenue du Général Leclerc, dans l'objectif d'un meilleur équilibre entre les flux motorisés, les itinéraires piétons et cyclables et l'offre de stationnement, concourant à faciliter et encourager les modes de déplacements doux pour les pratiques de consommation dans les zones mixtes de centralité</p>
Faire évoluer les modes de déplacement				
Privilégier les modes de déplacements doux à travers la mise en valeur et le renforcement des itinéraires piétons et cyclables	<p>Contribution à la diminution des gaz à effet de serre</p> <p>Renforcement du lien social et des pratiques de proximité</p> <p>Contribution à une nouvelle attractivité commerciale, moins fondée sur le transit de véhicules et plus ancrée sur la capacité des espaces publics à attirer des chaland piétons</p>	<p>La première mesure œuvrant en faveur des modes doux est, bien entendu, la requalification de l'Avenue du Général Leclerc: partage viaire, revêtements de qualité, mobilier urbain identitaire, rationalisation des places de stationnement, etc...</p> <p>Le PLU préserve la quasi totalité des emplacements réservés du POS visant à élargir les espaces publics</p> <p>Toutes les mesures concourant à la préservation des linéaires commerciaux, garants de convivialité et d'animation (voir ci haut), accompagnent la requalification des espaces publics</p>		
Diminuer la place de la voiture en ville		De nouvelles règles de stationnement, moins contraignantes quantitativement aux abords des gares, mais plus contraignantes qualitativement (% de stationnement souterrain) dans toutes les zones urbaines hors UG		

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION – EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU, approuvé par le Conseil municipal le 24 avril 2013 exprime le projet de développement de la Ville à moyen terme en fixant les règles générales de construction des sols.

Il est proposé d'y apporter des précisions qui entrent dans le champ d'application d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

1/ Le secteur La Pépinière : Zone UJ du PLU à vocation économique :

La zone d'activités économiques La Pépinière est identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme un secteur à fort potentiel à dynamiser par la création de commerces de proximité et de nouveaux logements.

Aussi, les « occupations et utilisations du sol » de la zone UJ doivent être précisées pour permettre leur adéquation avec les besoins actuels et futurs des entreprises de la zone d'activités, notamment en terme de services proposés aux salariés du secteur ce qui participera à l'attractivité économique de la zone.

Par conséquent, il est proposé de rédiger les dispositions de l'article 1 « Occupations et utilisations du sol » de la zone UJ comme suit:

- interdire les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce ***dont la présentation directe au public constitue une activité prédominante***
- admettre les constructions à usage d'hébergement ***hôtelier à condition d'être classé de type Hôtel ou d'être classé comme résidence de service autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées.*** »

Cet apport de précisions participe au renforcement du secteur de la Gare Rive Droite en matière d'hébergement hôtelier et de service pour l'accueil des salariés des entreprises implantées sur ce site et s'inscrit, par conséquent, dans les objectifs du PADD.

2/ La modification vise à préciser des règles déjà applicables du PLU sans en modifier la portée pour les deux cas suivants :

- le seuil minimal de 35 logements induisant du logement locatif social pour les opérations de constructions situées dans les zones UA, UC et UV. En effet le PLU ne précise pas clairement si la règle s'applique ou non lorsqu'un projet porte sur 35 logements.

Le projet de modification simplifiée précise désormais que cette règle s'applique à partir du trente cinquième logement ;

- les légendes « alignement » et « retrait » sont clarifiées sur le plan de zonage et une définition de ces notions est apportée au lexique du règlement.

En effet, la lecture de la légende rendait possible une confusion entre ces deux notions ce qui peut amener à une discussion de ces règles lors de la délivrance des autorisations de construire.

Le projet de modification vise donc à clarifier ces deux notions.

3/ La modification vise à favoriser la performance énergétique des constructions existantes en excluant du calcul des retraits (article 7 du règlement) les dispositifs relatifs aux économies d'énergies, telles que l'isolation par l'extérieur.

Cette disposition est applicable en toute zone du PLU.

Pour information, le calcul de l'emprise au sol exclue déjà ces dispositifs (définition du lexique du PLU).

4/ Dans le cadre de la recherche d'économies d'énergies, le projet de modification du PLU vise à permettre l'amélioration de l'apport de lumière naturelle des constructions existantes implantées à une distance comprise entre 2,5 et 6 mètres d'une limite de propriété.

L'agrandissement des baies existantes serait possible dans la limite de 20 % de leur surface initiale.

Cette disposition trouvera à s'appliquer à l'article 7 de la zone pavillonnaire UG, exclusivement.

5/ La modification vise à corriger des erreurs matérielles :

- sur le plan de zonage, un trait superflu au droit de la rue Corby, en zone UM du domaine ferroviaire, doit être supprimé.
- dans les Annexes du PLU, au chapitre « Patrimoine à protéger », la « Mairie du Haras » est située au n° 18 de la rue Pierre Grenier et non au n° 16.
- Sur le classement des parcelles cadastrales n°17 et 19 de la rue Mermoz, une erreur de classement s'est produite tenant en ce que les deux maisons jumelles accolées sont classées pour l'une en zone UGa matérielle - habitat individuel - et pour l'autre en zone UAb - habitat collectif de centre-ville. Il convient de rectifier cette erreur matérielle sur le plan de zonage en classant ces deux 2 parcelles au sein de la même zone UG.
- Sur le classement de la parcelle du 20 rue Racine - AE 273 - une erreur de classement a été révélée tenant à ce que cette parcelle, qui est de forme très étirée, a été classée par erreur en zone UV – caractéristiques de centre-ville - alors même que sa partie sud est entourée de parcelles classées en zone UG – caractéristique d'habitat individuel. Cette erreur de classement ne permet pas de conserver l'homogénéité le long de la rue Racine alors même que c'était l'objectif affiché de la zone UG sur le long de la rue Racine. Ainsi, il convient de rectifier cette erreur matérielle sur le plan de zonage en classant la partie sud de cette parcelle en UG afin de conserver l'homogénéité le long de la rue Racine.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le Conseil municipal le 24 avril 2013, modifié le 23 juin 2016, exprime le projet de développement de la Ville à moyen terme en fixant les règles générales de construction des sols.

Les précisions, qui doivent être apportées à certaines dispositions du PLU, entrent dans le champ d'application d'une procédure de modification simplifiée.

En effet, le projet porte sur :

1/ L'article UV1 du PLU

La modification concerne la disposition visant à favoriser le maintien des locaux commerciaux et/ou artisanaux situés sur les parcelles concernées par le linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage du PLU.

Les deux fronts bâtis de la rue Rieussec sont classés dans des zones du PLU différentes. Ils ne sont donc pas assujettis aux mêmes dispositions.

En effet, les constructions situées côté Est de la rue Rieussec sont concernées par la zone UAb. Le règlement de cette zone prévoit que, «sur les terrains concernés par un linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que celle liée à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements ou installations nécessaires à un service public est interdit ».

Tandis que la zone UV, qui concerne les constructions situées côté Ouest de la rue Rieussec, ne comporte pas cette disposition alors que l'enjeu économique, lié au maintien du commerce de proximité, est identique sur les deux fronts bâtis de cette voie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) confirme que le secteur du « Village » de la zone UV « montre des signes de fragilité du fait de l'implantation récente d'activités non commerciales aux lieux et place d'anciens commerces ».

Dès lors, il est proposé d'ajouter, à l'article UV1 « Occupations et utilisations du sol interdites », la disposition suivante : « sur les terrains concernés par un linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que celle prévue à l'article UV2-a) » est interdite.

2/ L'article UG6 du PLU

Les décrochements de faible ampleur, sur la façade principale, pourront être autorisés même si ces derniers sont implantés dans la bande de 3 mètres de retrait des constructions par rapport aux voies publiques et privées, dans la limite de 60 cm de profondeur et de 30% de la largeur de la façade.

En effet, ces ornements architecturaux, mineurs, sont des éléments d'animation indispensables des façades qui participent au caractère de chaque quartier pavillonnaire de la Ville.

3/ L'article UA7 du PLU

La réalisation d'une surélévation implantée en limite de propriété latérale pourra être autorisée au-delà de la profondeur de 20 mètres, à la condition que la construction existante soit déjà implantée en limite de propriété latérale, dans les 20 mètres de profondeur et au-delà de cet espace d'implantation.

En effet, de nombreux projets portent sur la surélévation de construction, parfois associées à des changements de destinations (bureaux / logements) et/ou à des réhabilitations. Or, les immeubles de bureaux, par exemple, présentent des épaisseurs de construction plus importantes que celles affectées à des logements.

En conséquence, dans le cadre d'une meilleure cohérence urbaine et architecturale, la surélévation pourra également être implantée en limite de propriété latérale au-delà de la profondeur de 20 mètres définie dans l'article UA7 du règlement, tout en respectant les distances de retrait règlementaires par rapport aux limites de fond de parcelle définies dans l'article UA7-3 du règlement.

4/ Les articles UA12 – UC12 – UG12 – UM12 – UV12

Il est proposé de préciser les dispositions générales du règlement suivantes, relatives aux « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement » qui peuvent amener à une discussion de ces règles au moment de la délivrance des autorisations de construire :

- pour les deux roues : la surface minimale de chaque local ou espace à créer est de 10m² ;
- pour les voitures, les dimensions minimales des places à créer sont de:
 - o 5 mètres de longueur et de 2,3 mètres de largeur pour un bâtiment existant ;
 - o 5 mètres de longueur et de 2,5 mètres de largeur pour une nouvelle construction ;

De plus, dans le cas d'un projet autre qu'une maison individuelle, la largeur du dégagement, dans le cas d'un stationnement perpendiculaire, est de 5 mètres minimum.

5/ Deux définitions du lexique du règlement du PLU

L'attique

L'attique est défini dans le lexique du PLU comme « le couronnement d'une construction se situant en retrait d'au moins 1,5 mètre de tous les plans des façades de l'immeuble à l'exception des pignons situés en limite de propriété, des loggias (et assimilés) et redents de faibles ampleurs. »

Afin de favoriser l'insertion urbaine et architecturale des nouvelles constructions, et notamment celle des pignons aveugles situés en limite de propriété, il est proposé de supprimer l'obligation d'implanter le dernier niveau, « l'attique », en limite séparative.

Dès lors, il est proposé la rédaction suivante :

« Est considéré comme *attique*, le couronnement d'une construction se situant en retrait d'au moins 1,5 mètre de tous les plans des façades de l'immeuble à l'exception, des loggias (et assimilés) et redents de faibles ampleurs. »

La partie de construction traitée en attique comportant des baies devra respecter les distances minimales de :

- 8 mètres dans le sous-secteur UAf,
- 10 mètres dans les sous-secteurs UAa, UAb, UAc.

L'annexe :

La définition de cette construction est déterminée, notamment, par une surface de plancher limitée à 15 ou 9m².

Pour que cette disposition soit opérante, il est nécessaire de la compléter par la limitation de l'emprise au sol de l'annexe.

En effet, certaines surfaces ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme, par exemple, les emplacements de stationnement.

Dès lors, l'emprise au sol d'une annexe sera limitée à 15 ou 9 m² selon le cas.

5/ Le plan de zonage du PLU

En application du jugement du Tribunal Administratif de Versailles daté du 24 juin 2016, la parcelle cadastrée AI259, située place de la Fête, est classée en site urbain constitué.

La zone UAf définit les futures constructions du secteur de la place de la Fête. En conséquence, la parcelle AI2059 sera intégrée dans le périmètre de cette zone.

6/ Les « bâtiments existants » des Dispositions Générales

La suppression de la référence à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, au paragraphe « bâtiments sinistrés » des Dispositions Générales du règlement du PLU, puisque cet article a été abrogé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.



VILLE DE VIROFLAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 3 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°121-17
APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

PLU approuvé le 24 avril 2013
Modification n°1 approuvée le 23 juin 2016
Modification n°2 approuvée le 12 janvier 2017

SOMMAIRE

1	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	2
1.1	<i>Les procédures d'évolution du PLU</i>	2
1.2	<i>Le cadre réglementaire</i>	2
1.3	<i>Le déroulement de la procédure</i>	2
1.4	<i>Les pièces du PLU modifiées</i>	3
2	L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
2.1	<i>L'exposé des motifs</i>	4
	Le PLU et les évolutions législatives	
	L'application des règles du PLU en vigueur	
	Les objectifs et bilans des périodes triennales	
2.2	<i>Le contenu de la modification simplifiée</i>	6

1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

1.1 Les procédures d'évolution du PLU

Le PLU de Viroflay a été approuvé par délibération du conseil municipal du 24 avril 2013. Des évolutions y ont été apportées dans le cadre de deux procédures de modification simplifiée approuvées par les délibérations du conseil municipal datées du 23 juin 2016 et 12 janvier 2017.

La commune souhaite procéder à une nouvelle modification du PLU afin d'adapter l'encadrement réglementaire des projets de construction à venir du point de vue de l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux.

1.2 Le cadre réglementaire

Il est fait application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment des articles L.153-45 et L.153-47, se rapportant à la procédure de modification simplifiée du PLU.

En effet, le projet de modification n'a pas pour effet de :

- modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou forestière,
- ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances,
- ou majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ou diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, l'objet de l'évolution envisagée s'inscrit dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

1.3 Le déroulement de la procédure

A compter du lancement de la procédure par arrêté du Maire n° UR - 2017 – 001 daté du 23/06/2017 et de la formalisation du dossier :

- le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées,
- les modalités de la mise à disposition du dossier au public sont organisées conformément à la délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2017,
- les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier au public,
- à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1.4 Les pièces du PLU modifiées

La modification simplifiée n°3 entraîne la modification du règlement et l'apport d'un rapport de présentation complémentaire. Les autres pièces ne sont pas modifiées.

2 L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le projet de modification du document d'urbanisme en vigueur s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), au titre de l'objectif n°2 « Accroître l'offre de logements et diversifier l'habitat pour permettre une mixité sociale accrue, conformément aux objectifs arrêtés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) ».

Extrait du PADD :

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE PERMETTRE LE PARCOURS RESIDENTIEL DES VIROFLAYSIENS ET LA MIXITE SOCIALE

La structure de la commune présente aujourd'hui une part importante de maisons individuelles sur les 2/3 de son territoire. Le niveau élevé des prix du marché immobilier ne permet pas le maintien des jeunes ménages. La tendance actuelle au desserrement des ménages et à la décohabitation mettent en évidence la nécessité de produire des logements, notamment des logements de petite taille et des logements locatifs privés et sociaux.

*Pour répondre à ce besoin en nouveaux logements, les règles du PLU seront adaptées pour permettre l'évolution des secteurs cités ci-dessus *. La Commune elle-même pourra être moteur sur certains sites pour initier une dynamique de projet à court terme.*

Par ailleurs, afin d'atteindre les objectifs légaux en termes de production de logements sociaux, il est prévu pour chaque nouvelle opération d'habitations collectives, un pourcentage minimum de logements sociaux. Cette disposition induira leur intégration optimale dans le territoire communal.

*

1-Le long de l'avenue du Général Leclerc

- Le centre-ville : de par sa fonction même de centralité principale.

- Les secteurs manquant de cohérence urbaine ou vétustes : à savoir secteur Corby, secteur Arcades et secteur Dalloz/Herbron.

[...]

2-Dans les secteurs à fort potentiel

- les secteurs des trois gares [...]

- le secteur de la place de la Fête

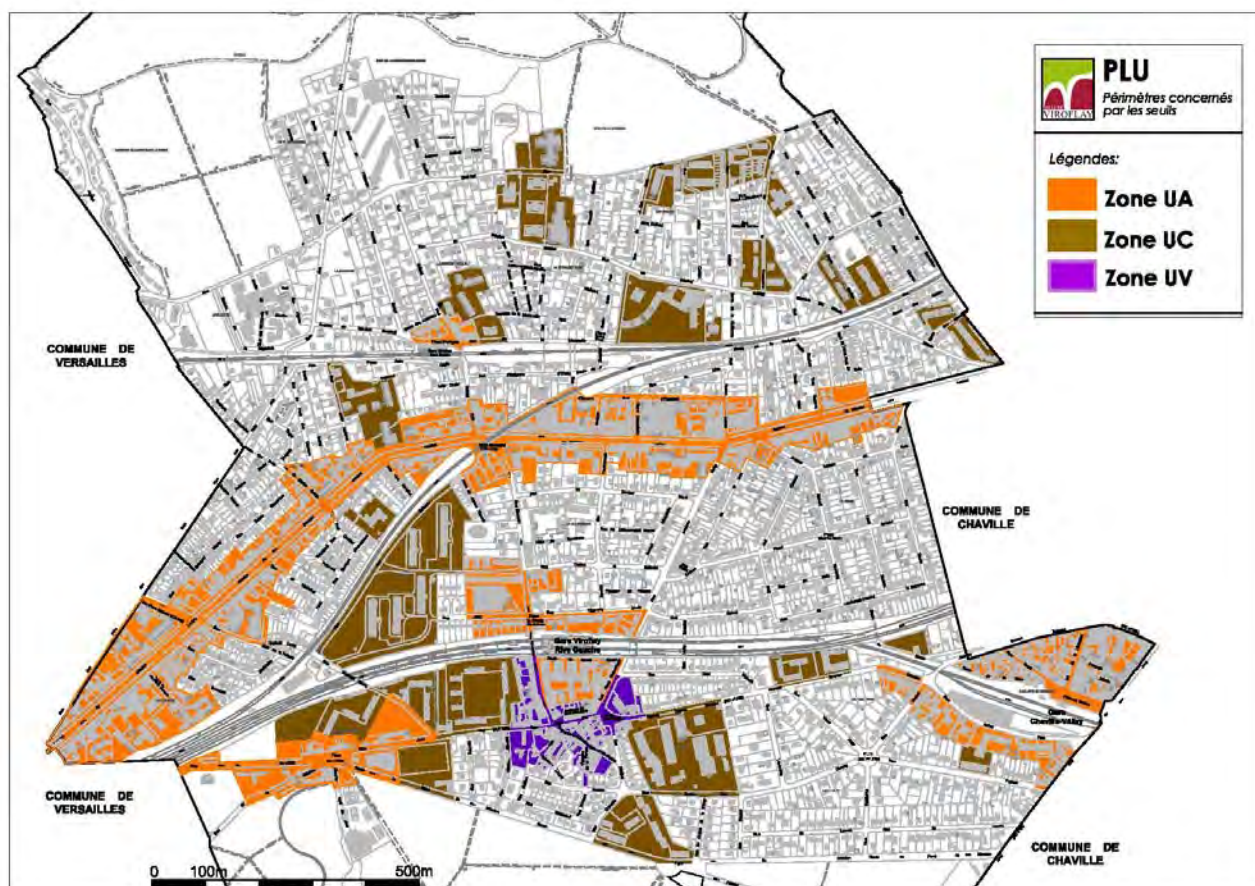
2.1 L'exposé des motifs

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) modifiée, codifiée aux articles L-302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, impose aux communes ayant moins de 25% de logements locatifs sociaux d'atteindre un objectif minimal de production de logements sociaux par période triennale.

Le PLU et les évolutions législatives

Les dispositions du PLU ont été définies sur la base des objectifs législatifs en vigueur au moment de son approbation.

Elles prévoient que, dans les zones UA, UC et UV définies dans le plan de zonage, « les opérations de logements de plus de 2 500 m² de surface de plancher ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 35 », sont concernées par l'obligation de comporter « au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ».



Depuis lors, la loi « Duflot » a rehaussé le seuil minimal de logements sociaux de 20% à 25% des résidences principales pour les communes assujetties à l'article 55 et a imposé un rythme de rattrapage qui est passé de 15 à 25% pour le premier cycle impacté par la loi (2014-2016), 33% pour la période triennale actuelle 2017- 2019, 50% pour 2020-2022 et 100% pour 2023-2025.

L'application des règles du PLU en vigueur

Il est constaté que les opérations de construction de logements collectifs ne dépassent que très rarement les seuils en vigueur. En conséquence, le nombre de résidences principales s'accroît, tout comme celui du nombre de logements sociaux à réaliser sur la commune d'ici 2025.

Un exercice théorique a été réalisé pour évaluer les capacités de construction d'un immeuble de logements collectifs définies par les règles du PLU, d'une profondeur de 16 mètres. Les bases sont celles d'une parcelle de l'ordre de 25 mètres de largeur.

Zone UA et ses sous-secteurs :

La parcelle peut présenter une surface théorique de 650 m² minimum, en application des articles du PLU relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété (UA6 et UA7).

En fonction des hauteurs fixées pour chaque sous-secteurs, les surfaces de plancher constructibles s'échelonnent de 1 400 m² à 2 200 m², ce qui représente environ 20 à 30 logements.

Zone UC :

La parcelle peut présenter une surface théorique de 1 000 m² minimum, en application des articles du PLU relatifs à l'emprise au sol maximum (UC9) et à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété (UC6 et UC7).

Les surfaces de plancher constructibles sont évaluées à 1 800 m², ce qui représente +/- 25 logements.

En conclusion, les capacités de construction restent inférieures aux seuils fixés par le PLU pour la réalisation de logements sociaux. La règle actuelle n'est donc ni contraignante, ni incitative.

Les objectifs et bilans des périodes triennales

La période triennale 2014-2016

L'objectif de réalisation, notifié par le Préfet des Yvelines à la ville de Viroflay, représentait 262 logements locatifs sociaux, répartis en 79 logements de type PLAI (30%) et 53 logements de type PLS (20%).

Cette période a été marquée, de façon exceptionnelle, par la première cession du terrain de l'Etat « La Source » dans le cadre de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public pour la construction de logements sociaux.

Si cette opération a eu pour effet positif de produire de façon massive des logements de type PLS -84 pour l'EHPAD- et d'atteindre l'objectif quantitatif fixé à la Ville, elle a également eu pour effet négatif de déséquilibrer le bilan qualitatif.

En effet, les efforts entrepris par la Ville ont pratiquement permis d'obtenir la proportion de PLAI demandée dans le PLHI, soit 27% (objectif 30%), contre 18% en intégrant les logements sociaux générés par l'opération sur le terrain de l'Etat.

La période triennale 2017-2019

L'objectif de réalisation de logements sociaux est fixé à 235 logements locatifs sociaux (dont 71 de type PLAI, soit 30%, et 71 de type PLS, soit 30%).

Pour mémoire, la commune accueille, au 1^{er} janvier 2016, 991 logements locatifs sociaux, pour un taux correspondant à 14,52% des résidences principales.

Le non-respect des objectifs SRU peuvent entraîner les conséquences suivantes :

1/ Conséquences sur le plan financier

- Majoration du prélèvement SRU : les communes qui doivent s'acquitter d'une pénalité équivalente à 20% du potentiel fiscal habitant par logement manquant, peuvent voir cette somme majorée par la préfecture jusqu'à 500%.
- L'amende est directement prélevée de la Dotation globale de fonctionnement versée par l'Etat pour contribuer au financement des collectivités.
- Exclusion de l'éligibilité à l'aide aux maires bâtisseurs.

2/ Conséquences sur l'urbanisme et le PLU

- Transfert du droit de préemption du Maire au Préfet et toutes les DIA doivent être transmises en préfecture.
- Reprise des autorisations d'urbanisme par l'Etat.
- Définition de quotas et de ratios qualitatifs.

Exemple de quotas : toute construction d'immeuble de plus de 12 logements et 800m² de superficie doit comporter au moins 30% de logements sociaux et le développement de logements sociaux par la commune doit comprendre au moins 30% de logement en PLAI et pas plus de 30% de logements sociaux en PLS.

3/ Conséquences sur le secteur social

- Transfert à l'Etat des droits de réservation dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer, et suspension ou modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs, ainsi que l'obligation de communiquer au préfet la liste des bailleurs et des logements concernés.

2.2 Le contenu de la modification simplifiée

La modification du PLU porte sur de nouveaux seuils qui rendent obligatoire la réalisation de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements collectifs.

Ces seuils restent pertinents et réalistes du point de vue du tissu parcellaire de la ville, d'une gestion satisfaisante des logements par les bailleurs sociaux et du maintien de la mixité sociale équilibrée.

L'évolution porte sur la modification partielle de la rédaction de **l'article 2 – Occupations et utilisation du sol autorisées sous condition** des zones UA, UC et UV du règlement du PLU.

Extrait de l'article 2 des zones UA, UC et UV, dans sa rédaction en vigueur :

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

1- Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 2 500 m² de SDP ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 35, à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;

[...]

Extrait de l'article 2 des zones UA, UC et UV, dans sa rédaction projetée:

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

2- Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de ~~2 500~~ 1 100 m² de SDP ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à ~~35~~ 15, à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux ~~et au minimum 10 logements sociaux~~ au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;

- [...]



Plan Local d'Urbanisme *Modification n°4*

Dossier de présentation

Janvier 2021

CODRA 

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Table des matières

Présentation des éléments de la modification du PLU	3
1. Préambule	3
2. Le choix de la procédure de modification du PLU	3
Présentation des éléments modifiés dans le règlement écrit.....	6
1. Préserver les qualités urbaines et paysagères de la zone UG	6
2. Favoriser la mixité sociale.....	11
3. Favoriser la prise en compte de l’environnement	13
4. Prendre en compte les besoins des équipements publics	15
5. Modifications du règlement visant simplement à apporter des précisions et ajustements mineurs	16
Présentation des éléments modifiés au Plan de zonage.....	26
Présentation des éléments modifiés dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation - OAP ..	27
Présentation des éléments modifiés dans les annexes.....	30
Mise à jour du rapport de présentation du dossier de PLU	31
1. Parties justificatives.....	31
2. Evaluation des incidences sur l’environnement.....	31

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Présentation des éléments de la modification du PLU

1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de Viroflay a été approuvé le 24 avril 2013. Il a par la suite connu trois modifications : le 23 juin 2016, le 12 janvier 2017, le 21 décembre 2017.

Aujourd'hui, la Ville souhaite procéder à des adaptations de son document d'urbanisme communal notamment pour :

- ❖ Renforcer la préservation des caractéristiques typo-morphologiques et les paysages des quartiers pavillonnaires (zone UG) ;
- ❖ Améliorer et faciliter la prise en compte des ambitions environnementales et de développement durable (économies d'énergie, énergies renouvelables, espaces verts...)
- ❖ Maintenir voire renforcer la mixité sociale ;
- ❖ Prendre en compte l'évolution des projets de mutation et de développement en renouvellement urbain dans les secteurs des Arcades et de la Place des Fêtes, en zone UA et concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ❖ Permettre l'évolution des équipements d'intérêt collectif faisant l'objet de projets ;
- ❖ Préciser/clarifier l'application de certaines règles et procéder à des ajustements mineurs pour assouplir quelques règles ;
- ❖ Corriger des incohérences de rédaction et des erreurs matérielles ;
- ❖ Mettre à jour le dossier des annexes au regard de l'évolution des servitudes d'utilité publique (SUP), des délibérations relatives au droit de préemption urbain (DPU), de la délibération instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et de la validation d'une Charte Architecturale en 2019.

Dès lors, la modification du PLU de Viroflay concerne les pièces suivantes du dossier approuvé en décembre 2017 :

- Les pièces réglementaires : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP ;
- Le rapport de présentation ;
- Les annexes du dossier de PLU.

2. Le choix de la procédure de modification du PLU

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme tandis que la procédure de modification du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*



Cela n'est pas le cas des ajustements prévus.

Article L153-36 et 37

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. (L153-37)



C'est le cas des ajustements prévus.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;***
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code*



C'est le cas des ajustements prévus au regard des réductions de droits à construire envisagées.

Au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc la modification.

Encadrée par les textes précités, la présente modification fait évoluer le PLU sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

En d'autres termes, les modifications portent sur certains volets de la traduction réglementaire et graphique du projet communal général approuvé en 2017.

Accuse de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 novembre au mercredi 2 décembre 2020, soit une durée de 31 jours.

A la suite de celle-ci, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable en date du 8 janvier 2021.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Présentation des éléments modifiés dans le règlement écrit

1. Préserver les qualités urbaines et paysagères de la zone UG

Le tissu pavillonnaire correspondant à la zone UG (sous-secteurs UGa et UGb) est fortement patrimonial et présente un cadre de vie qualitatif favorable au bien être des habitants mais aussi à l'environnement et à la biodiversité.

Il connaît aujourd'hui une certaine pression du fait de projets importants, récents ou pressentis (prospections), apportant des transformations importantes et menaçant :

- le paysage et les ambiances urbaines (cadre verdoyant, respiration dans le tissu...);
- ses qualités environnementales (imperméabilisation des sols, densification et diminution globale des espaces verts y compris en cœur d'îlot, ...);
- le patrimoine naturel et bâti (remembrement, modification des gabarits et typologies de construction, disparition de constructions typiques...).

Sans bloquer la constructibilité, il s'agit donc de modifier, dans une certaine mesure, quelques règles permettant de préserver les caractéristiques de ces quartiers et d'assurer une bonne intégration environnementale et paysagère des futures constructions.

Ces modifications sont cohérentes avec les orientations du PADD « Confirmer et préserver la diversité des identités et ambiances qualitatives de la commune » et « maintenir la qualité environnementale et paysagère ».

Par ailleurs, le PADD annonce un objectif d'accroissement de l'offre de logements localisé : « augmenter le nombre de logements des centralités existantes ou projetées desservies par les transports en commun ou à proximité des grands axes ». Les secteurs de densification correspondent ainsi au centre-ville et aux « secteurs manquant de cohérence urbaine ou vétuste » le long du Général Leclerc, aux secteurs des trois gares et au secteur de la place de la fête. Ceux-ci sont essentiellement repérés en zones UA et dans une moindre mesure UV et UC. En revanche, les quartiers pavillonnaires de la zone UG ne sont pas ciblés par le PADD pour participer à la production d'une nouvelle offre de logements.

Cet effort de construction de logements sur la commune, ciblé dans le PADD, doit contribuer à répondre à la demande croissante de logements en Ile-de-France. Il s'agit en particulier d'atteindre les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF). Ceux-ci correspondent à une augmentation de la densité des espaces d'habitats de + 15 % sur la période 2013 à 2030. Cette densité étant de 49 logements/hectare en 2013 sur la commune de Viroflay, elle devra atteindre 56,35 logements/hectare d'ici 2030.

Pour information, les données INSEE font état de 7 561 logements sur la commune en 2017 contre 7 141 en 2012.

A surface constante d'espaces d'habitat (la commune ne possède pas de zone à urbaniser), cette évolution permet de calculer l'augmentation de la densité des espaces d'habitats jusqu'alors et de nous projeter sur les années à venir. Ainsi cette densité était de 51,15 logements en 2016. A ce rythme, elle devrait atteindre 55,8 logements/hectare en 2024 et 58,2 logements/hectare en 2029. L'objectif du SDRIF est donc en cours de réalisation et à rythme constant, il devrait même être atteint de façon anticipée vers 2025-2026 (au lieu de 2030). Rappelons par ailleurs que les opérations correspondant aux OAP des Arcades et de la Place de la

Fête sont toujours en cours de réalisation, avec une programmation en logements qui dépassera celle initialement prévue. Limiter de manière mesurée la constructibilité en zone UG ne viendra donc pas empêcher la réponse aux objectifs de production de logements du SDRIF.

OBJECTIF 2/ ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET DIVERSIFIER L'HABITAT

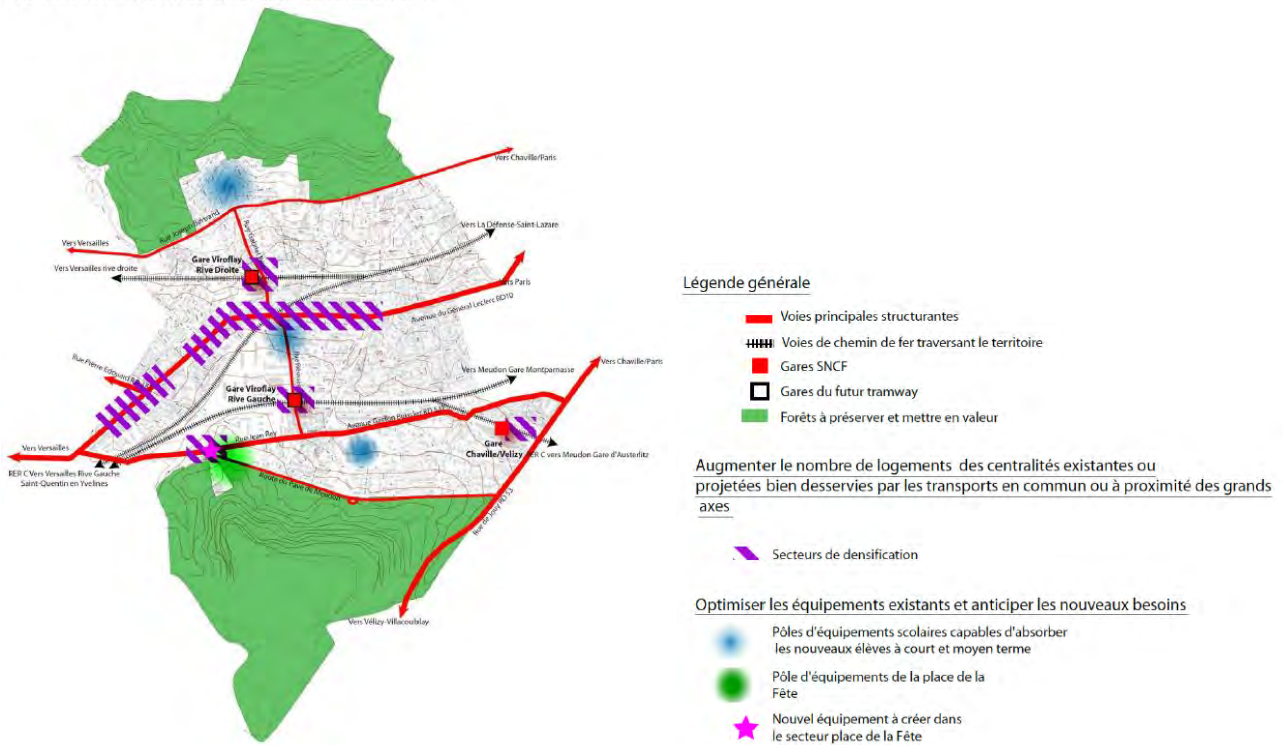


Schéma extrait du PADD montrant la localisation des secteurs de densification et production de logements.

❖ Article UG 7 : profondeur et retrait des constructions

Justification : Afin de limiter l'envergure des bâtiments, de créer des respirations au sein des unités foncières et d'éviter le morcellement des cœurs d'îlot, une disposition est ajoutée pour limiter à 8 m la longueur des pignons implantés en limite séparative (*largeur standard d'une construction individuelle*).

De la même façon, afin d'augmenter la protection des cœurs d'îlots, le retrait minimum par rapport au fond de parcelle des constructions ne comportant pas de baie, est augmenté (6m).

Ces deux modifications permettent par ailleurs de limiter l'impact visuel et les déficits d'ensoleillement provoqués par les constructions vis-à-vis des parcelles voisines, tout en préservant l'intimité des résidents.

Projet de modification (ajouts/suppressions en rouge)
UG 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.
2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<p>Dans une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Si la façade de l'unité foncière est inférieure ou égale à 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ; Si la façade de l'unité foncière est supérieure à 14 mètres, le recul sur au moins une des deux limites séparatives latérales est obligatoire ; <p>En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AJ
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Au-delà des 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'*emprise publique* :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives* latérales dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

Le retrait est obligatoire en fond de parcelle, sauf pour les *annexes*.

En cas d'implantation en limite séparative, la construction ne pourra pas dépasser 8 mètres de longueur de pignon.

3 Calcul des retraits

Limites séparatives de fond de parcelle

En tout point d'une partie de *façade* **comportant, ou pas, des baies**, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la partie de *façade* en ce point, avec un minimum de 6 mètres.

~~En tout point d'une partie de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de façade en ce point, avec un minimum de 4 mètres.~~

❖ Article UG 8 : retrait des constructions entre elles

Justification : Afin d'amplifier les espaces libres/verts entre constructions, de favoriser l'ensoleillement et la luminosité des logements, de préserver l'intimité des résidents, la distance entre deux constructions sur une même unité foncière est globalement augmentée. Il s'agit ainsi de favoriser l'environnement, les paysages et la qualité de vie.

Projet de modification (*ajouts/suppressions en rouge*)

UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

2 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contigües, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à **7 mètres**.

- ~~à la hauteur diminuée de 3 mètres de la partie de façade la plus haute (H-3m), dans le cas où l'une au moins des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies, avec un minimum de 6 mètres;~~
- ~~à la moitié de la hauteur diminuée de 3 mètres de la partie façade la plus haute ((H-3m)/2), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.~~

❖ Article UG 9 : emprise au sol

Justification : L'emprise au sol actuelle permet la réalisation relativement importante de construction(s) sur une emprise foncière, y compris en second rang et en fond de parcelle, entraînant la diminution de la superficie des cœurs d'îlot, de leur qualité et de leur cohérence ainsi qu'une forte imperméabilisation des sols.

Par la présente modification, il s'agit de réduire de façon dégressive, en fonction de la taille des terrains, l'emprise au sol des constructions en secteur UGa afin de favoriser les espaces verts et la perméabilité des

Accuse de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

sols (gestion des eaux pluviales notamment) et de limiter l'impact environnemental et paysager des futures opérations.

La superficie de 400 m² correspond à la taille standard des terrains accueillant aujourd'hui des constructions individuelles sur le territoire communal. Cette référence permet l'évolution des constructions existantes.

Projet de modification (ajouts en rouge)
<p>UG 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 40% en UGa ; ● En UGa : les 400 premiers m² de l'unité foncière : 40% ; du 401^e m² au 600^e m² de l'unité foncière : 35% ; au-delà de 600m² d'unité foncière : 25% ; ● 30% en UGb.

❖ Article UG 10 : hauteur des constructions

Justification : Les règles de hauteur en vigueur autorisent la réalisation de constructions de deux voire trois étages dotées de toitures à faibles pentes (11 mètres au faitage avec 9 mètres aux gouttières). Or, ces gabarits sont supérieurs à ceux des maisons individuelles actuelles d'une part, et d'autre part les toitures à faibles pentes ne s'harmonisent pas avec celles du tissu pavillonnaire global de la zone UG.

Les hauteurs des gouttières et des acrotères seront donc diminuées pour obtenir les gabarits recherchés dans le tissu pavillonnaire, tout en permettant des hauteurs sous plafond des habitations confortables.

Il s'agit de respecter le paysage bâti des quartiers concernés et de limiter l'impact visuel des futures constructions depuis l'espace public ou depuis les parcelles voisines. De plus, la hauteur étant mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, les constructions peuvent s'intégrer dans la pente du terrain de façon échelonnée tout en profitant de niveaux complets, ou en configuration par plots (rappel de la norme en vigueur : 400 m² de Surface de Plancher maximum par bâtiment isolé).

En outre pour faciliter l'évolution des constructions existantes et notamment l'aménagement des combles une distinction de hauteur maximale à l'égout du toit est faite entre constructions existantes et constructions nouvelles ou extensions horizontales. A celle-ci est ajoutée une disposition particulière pour permettre l'évolution des constructions existantes dans leurs gabarits initiaux (réfections) ainsi que les surélévations pour l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 30cm.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)
<p>UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1 Dispositions générales</p> <p>Dans le cas de constructions nouvelles et d'extensions horizontales de constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 9 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage en cas d'une toiture à pentes ; ● 9,50 8,5 mètres à l'acrotère en cas d'une toiture-terrasse. <p>Dans le cas de surélévation de constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est</p>
<p>Accusé de réception en préfecture 07821780688-20210125-02b-21-AU Date de télétransmission : 25/01/2021 Date de réception préfecture : 25/01/2021</p>

- 8 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage en cas d'une toiture à pentes ;
- 8,5 mètres à l'acrotère en cas d'une toiture-terrasse.

Si la construction est implantée en limite de fond de parcelle, sa hauteur sera limitée à 3,50 mètres.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

2 Dispositions particulières

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale :

- Les réfections et extensions sont autorisées dans les gabarits initiaux.
- Les surélévations sont autorisées dans la limite de 30 cm pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur.

❖ Article UG 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement

Justification : En cohérence avec les dispositions visant à favoriser la perméabilité des sols, il s'agit ici de renforcer la qualité des surfaces de stationnement non closes et non couvertes créées à l'occasion d'un projet. Aussi, en faveur de la gestion des eaux pluviales, ces surfaces doivent être perméables.

Projet de modification (*ajouts/suppression en rouge*)

UG 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

La surface des aires de stationnement non close et non couverte, créée à l'occasion d'un projet, doit être traitée en espace perméable (engazonné ou de type dalle-gazon, revêtement sablé ou gravillonné, pavés à joints poreux, béton poreux, etc.).

❖ Article UG 13 : espaces libres et plantations

Justification : En cohérence avec la diminution de l'emprise au sol autorisée et les modifications de l'article UG 12 mentionnées ci-dessus, il s'agit ici de renforcer la qualité des espaces verts.

Aussi, en faveur de l'environnement, de la biodiversité et de la gestion des eaux pluviales, les exigences des espaces verts de pleine terre sont augmentées et les toitures terrasses doivent au moins en partie être végétalisées. A contrario, les espaces dédiés au stationnement et à la circulation automobile, souvent peu qualitatifs en termes d'environnement et de cadre paysager, ne seront plus pris en compte dans le calcul des espaces verts. Aussi les solutions de facilité consistant à implanter les parkings en surface de façon impactante sur le paysage et l'environnement, seront évitées. Les promoteurs seront alors incités à réaliser des niveaux en souterrain, à l'aplomb des constructions, limitant les effets néfastes du stationnement.

Plus globalement, il s'agit de renforcer la protection des cœurs d'ilots et du paysage verdoyant des quartiers pavillonnaires. En effet, combinée aux ajustements de règles précédentes, l'augmentation des exigences d'espaces verts de pleine terre limitera la diminution des surfaces libres des cœurs d'ilots, tout comme leurs morcellements et permettra de renforcer leur porosité et leur continuité d'une parcelle à l'autre.

Reçu de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Au lexique, la définition des espaces verts est complétée et celle des espaces verts de pleine terre est modifiée afin d'éviter toute ambiguïté.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Règle générale

Des *espaces verts* doivent être aménagés sur au moins 50% de la superficie du terrain, dont au ~~moins la moitié de 40 % de la superficie de l'unité foncière~~ en *espaces verts de pleine terre*.

Pour être comptabilisés en *espaces verts*, les *espaces verts* sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

~~Au moins la moitié de la surface des toitures terrasses doit être végétalisée.~~

Les surfaces aménagées en toiture-terrasse végétalisée, ~~ainsi que les aires de stationnement et de circulation des voitures revêtues en matériaux perméables d'aspect végétal~~ seront comptabilisées à hauteur de ~~50%~~ 20 % de leur superficie dans le calcul des superficies des *espaces verts*.

Lexique

PLEINE TERRE

ESPACES VERTS

Les *espaces verts* se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets.

~~Pour être comptabilisé les espaces sur dalles (y compris les toitures terrasses végétalisées) doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.~~

~~Les dalles gazons de type Evergreen sont comptabilisées en espaces verts lorsqu'elles ne sont pas comptabilisées dans la surface dédiée au stationnement.~~

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

~~Un espace vert est considéré comme étant de *pleine terre* lorsque sa surface est engazonnée et ne comporte pas de constructions en sous-sol.~~

~~Un espace vert de pleine-terre ne peut souffrir aucun aménagement hors-sol ou dans le sol, à l'exception des affouillements, des exhaussements et des plantations. Aucun revêtement imperméable n'est autorisé. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, gaz, eaux, puisards...) en sous-sol sans porter atteinte à l'équilibre du sol.~~

PLEINE TERRE

~~Un espace extérieur est considéré comme de *pleine terre* lorsque sa surface est engazonnée et ne comporte pas de constructions en sous-sol.~~

2. Favoriser la mixité sociale

Justification : De nombreuses opérations de logements de petite envergure se développent aujourd'hui à Viroflay, échappant aux exigences actuelles de logements locatifs sociaux, qui s'appliquent à partir de 15 logements ou de 1 100 m² dans les zones UA, UC, UV. Par ailleurs, aucune règle de mixité sociale ne s'applique en zone pavillonnaire UG, alors même que des constructions collectives y sont désormais réalisées.

Il s'agit donc de modifier le PLU afin d'évaluer les règles pour améliorer l'offre en logements locatifs sociaux.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de réception préfecture : 25/01/2021

En zone UA, UC, et UV, le seuil à partir duquel une part minimum de logements sociaux est exigée, est abaissé (à partir de 4 logements ou 300 m² de SdP au lieu de 15 logements ou 1 100m² de SdP). En zone UG, cette même exigence est nouvellement intégrée.

Ces évolutions se font en cohérence avec l'orientation du PADD « Diversifier l'offre de logements afin de permettre le parcours résidentiel des viroflaysiens et la mixité sociale ».

Lors de l'approbation du PLU en 2013, la règle imposait au moins 30% de logements sociaux, soit au minimum 10 logements sociaux, à partir 2 500 m² de SdP ou de 35 logements. Toutefois, constatant des programmes qui restaient sous ces seuils et évitaient ainsi l'obligation de réaliser des logements sociaux, une première modification du PLU a abaissé ces seuils. Aujourd'hui, il s'agit à nouveau d'adapter la règle au regard de la réalité des programmes de constructions pour augmenter la mixité de l'offre de logements sur la commune et ainsi, favoriser les parcours résidentiels tout en limitant la progression du nombre total de résidences principales, base de calcul des objectifs de la Loi SRU.

En effet, à titre d'exemple, les opérations suivantes qui ont fait l'objet de permis de construire récents auraient pu intégrer davantage de logements sociaux :

Le programme situé au 7 avenue du Général Leclerc, en zone UA du PLU, a été autorisé en 2019 pour la construction de 10 logements en accession libre. La modification du PLU aurait créé 4 logements locatifs sociaux et 6 en accession libre.

Le programme situé au 73 rue Joseph Bertrand, en zone UG du PLU, a été autorisé en 2018 pour la construction de 36 logements en accession libre. La modification du PLU aurait créé 11 logements locatifs sociaux et 25 en accession libre.

Projet de modification (*ajouts/suppression en rouge*)

UA/UC /UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

1 Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) ...
- b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de ~~1 100 m²~~ **300 m²** de SDP **ou** incluant un nombre de logements égal ou supérieur à ~~15~~ **4** à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;

UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

1 Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, à condition que leur surface n'exécède pas 400m² SDP par bâtiment isolé et, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, que les règles édictées par le présent règlement soient appliquées à chacun des lots ou terrains à provenir de la division, qu'ils soient déjà bâtis ou pas ;

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

- b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 300 m² de SdP ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 4 à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;

3. Favoriser la prise en compte de l'environnement

Justification : Afin d'agir en faveur des économies d'énergies en limitant leur consommation et du développement des énergies renouvelables, la mise en place de dispositifs techniques qui leur sont favorables doit être facilitée voire incitée par des règles adaptées.

Les modifications suivantes vont dans le sens du PADD qui affiche comme orientation : « privilégier une nouvelle offre de logements de qualité qui s'intègre dans l'environnement et s'inscrit dans une démarche de développement durable ».

❖ Articles 6, 8, 10 : souplesses pour les dispositifs techniques

Le règlement en vigueur intègre dans le lexique et les dispositions générales complétant les articles 7 de chaque zone, des dispositions pour exclure les « dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante » du calcul de l'emprise au sol et du retrait vis-à-vis des limites séparatives. Afin de faciliter plus encore l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, les mêmes dispositions sont intégrées aux articles 6, 8, et 10 relatifs au calcul du recul par rapport à l'alignement, de la distance entre deux constructions sur un même terrain et aux hauteurs.

Projet de modification (ajouts en rouge)	
Articles 6/toutes zones - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	
Champ d'application	
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.	
Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul, les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 mètre d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, matériaux, ...).	
Article 8/UC-UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE	
3 Dispositions particulières	
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée à une distance moindre que celle définie à l'article UC/UG 8, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les distances prévues au paragraphe 8.2.	
Ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 mètre d'épaisseur, à condition d'en assurer	
<small>Accuse de réception en préfecture 078-217806868-20210125-02b-21-AU Date de télétransmission : 25/01/2021 Date de réception préfecture : 25/01/2021</small>	

une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, matériaux, ...).

Article 10/toutes zones - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2 Dispositions particulières

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 mètre d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur qualité architecturale (débords, modénatures, matériaux, ...).

❖ Article 11 : intégration de l'isolation thermique sur les bâtis patrimoniaux

Justification : Afin de faciliter la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes édifiées en pierre, meulières ou briques, une dérogation est ajoutée à la règle suivante : « Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines caractéristiques du patrimoine bâti de la commune ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture ».

Néanmoins des précautions sont prises pour préserver l'identité générale de ces constructions qui ont généralement une valeur patrimoniale. Il s'agit plus particulièrement de faciliter les échanges entre le pétitionnaire, le service instructeur des autorisations de construire et l'Architecte des Bâtiments de France, pour trouver la solution la plus adaptée en termes d'isolation thermique à mettre en œuvre afin d'aboutir à un projet équilibré entre maintien des caractéristiques patrimoniales, architecturales et l'amélioration des performances énergétiques de la construction.

Projet de modification (ajouts en rouge)

DISPOSITIONS GENERALES

2 Aménagement des constructions existantes

a) Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines caractéristiques du patrimoine bâti de la commune ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture. Les projets d'isolation thermique par l'extérieur pourront être refusés s'ils modifient substantiellement le caractère patrimonial de la construction (organisation des façades dont ouvertures, volumétrie, débords de toits, ordonnancement, rythme, modénatures, détails, matériaux notamment).

❖ Article UA 13 : intégration d'exigences d'espaces verts

Justification : Contrairement aux autres zones, la zone UA ne présente pas d'exigences en termes d'espaces verts ou d'espaces verts de pleine terre.

Or, dans la cohérence de renforcer les ambitions environnementales, de favoriser la biodiversité, le paysage et la gestion des eaux pluviales, il convient d'y intégrer une telle disposition. Néanmoins, au regard de la densité de la zone, de son caractère hétérogène et de sa vocation d'accueil de nouveaux logements à proximité des transports en communs et sur les grands axes routiers, ces exigences d'espaces verts seront toutefois mesurées et identiques à celles de la zone UV correspondant au Village, centre ancien de Viroflay.

078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Par ailleurs, des ajustements de rédaction sont apportés dans les articles 13 de toutes les zones concernées pour clarifier la prise en compte des différents types d'espaces verts.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Espaces Verts à Protéger.~~

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement, etc.), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

Des *espaces verts* doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié en espaces verts de *pleine terre*. Pour être comptabilisés, en espaces verts, les *espaces verts* sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des *espaces verts* doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié sera en *espaces verts de pleine terre*.

Pour être comptabilisés en *espaces verts*, les *espaces verts* sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

Idem en UJ13, UV13

4. Prendre en compte les besoins des équipements publics

❖ UG 6 et 10 : Gymnase des Prés-aux-bois et salle des fêtes Dunoyer

Justification : La zone UG est à dominante d'habitat pavillonnaire tout en accueillant des équipements collectifs. Or, leurs vocations et leurs aménagements, spécifiques, ne sont pas toujours cohérents avec les règles de gabarits et d'implantation des constructions individuelles.

Les projets de la Ville, notamment ceux du Gymnase des Prés-aux-Bois et de la salle des fêtes Dunoyer, mettent ainsi en avant une nécessité de souplesses et d'adaptations du règlement en zone UG pour répondre à la complexité des sites et aux besoins liés à leurs usages :

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

- La réhabilitation/extension du gymnase des Prés-aux-Bois, en zone UG_b, requiert la création d'un parking de 20 places qui pourrait émerger dans la zone de recul par rapport à l'alignement de la rue. Or le règlement UG 6 impose un recul de toute construction vis-à-vis de la rue de 3 mètres ;
- Les futurs usages et activités de la salle des fêtes Dunoyer nécessitent :
 - o une extension des locaux existants. Or l'actuelle salle des fêtes Dunoyer est implantée au-delà de la bande de constructibilité imposée en zone UG ;
 - o une éventuelle surélévation au-delà de 8 mètres de hauteur qui correspond au gabarit d'une maison individuelle dotée d'une toiture-terrasse.

Des dérogations sont donc intégrées ou renforcées aux articles 6 et 10 du règlement de la zone UG, exclusivement pour les équipements d'intérêt collectif. Il est à noter qu'une dérogation de 3 mètres existe déjà pour les hauteurs de ces constructions. Toutefois elle sera portée à 4 mètres, soit 5,5 mètres en tenant compte de la diminution des hauteurs des constructions en zone UG qui fait partie du présent projet de modification du PLU.

Projet de modification (ajouts en rouge)
<p><u>UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>3 Dispositions particulières</p> <p>Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ... 2) Pour répondre à leurs exigences de fonctionnement, les équipements et installations nécessaires aux services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul et hors de la bande de constructibilité de 20 ou 25 mètres depuis la voie de desserte ».
<p><u>UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>2 Dispositions particulières</p> <p>Ces hauteurs sont augmentées de 3 5,5 mètres pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

5. Modifications du règlement visant simplement à apporter des précisions et ajustements mineurs

❖ Dispositions générales : voies de desserte

Justification : La largeur des accès autorisée entre 2,5 et 3 mètres pour les véhicules motorisés, semble insuffisante au regard de l'évolution des gabarits des véhicules et inappropriée eu égard aux réseaux viaires de Viroflay (aux tracés anciens et étroits) et à certaines situations (pente, stationnement sur le domaine public...) ou destinations. Par la présente modification, la largeur maximale sera de 3,5 mètres et la dérogation permettant le stationnement en considération, sera renforcée.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AJ
Date de réception : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Cette disposition est également adaptée dans le cas de voiries départementales, pour les constructions comportant plusieurs logements, en portant la largeur maximale des accès à 5m. Il s'agit de faciliter la sécurisation et la circulation en permettant le croisement de deux véhicules en entrée/sortie sur le domaine public.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

VOIES DE DESSERTE, complétant les dispositions de l'article 3 de chacune des zones

L'accès à la parcelle depuis la *voie de desserte* pour le stationnement privatif devra mesurer au minimum 2,50 mètres de largeur et ne pourra pas mesurer plus de ~~3~~ 3,5 mètres de largeur, sauf contrainte technique avérée, **justifiée et documentée**. **La largeur maximale est portée à 5 m lorsque l'accès porte sur une voirie départementale et concerne un projet comportant plusieurs logements.**

❖ **Dispositions générales : norme de stationnement pour les extensions de constructions à destination d'habitat individuel :**

Justification : Des normes de stationnement spécifiques sont accordées dans le cas d'extension de construction à destination d'habitat individuel. Toutefois leur application peut entraîner des exigences plus fortes que pour les constructions neuves. Afin de corriger cette incohérence, une précision est apportée dans les dispositions générales.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

2 Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

a) Pour les extensions et réhabilitation de constructions sans changement de destination

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions destinées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50 % de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas d'extension d'une construction à destination d'habitat individuel :

- Jusqu'à 40 m² de *SDP nouvellement créée par l'extension*, aucune place supplémentaire de stationnement ne sera requise ;
- Jusqu'à 60 m² de *SDP nouvellement créée par extension*, une place supplémentaire de stationnement sera requise ;
- Au-delà, deux places supplémentaires de stationnement seront requises ;

Toutefois, il ne saurait être exigé plus de places par logement que ne le prévoit la norme pour les constructions au chapitre 1 ci-dessus.

En cas d'extension d'une construction à destination d'habitat collectif :

- entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Toute extension ou réhabilitation entraînant la destruction d'une ou plusieurs places de stationnement existantes, devra garantir le rétablissement de celle(s)-ci.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 1 ci-dessus, en prenant en compte la superficie totale de la construction après extension.

❖ UA 6 : préciser l'application de l'implantation à l'alignement

Justification : Implantation par rapport aux voies en cohérence avec les OAP des secteurs des Arcades et de la Place de la Fête :

Les règles de l'ilot « La Forge », situé dans le périmètre l'OAP du secteur des Arcades, à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue Rieussec, doivent garantir l'intégration urbaine et architecturale du projet dans son contexte bâti. Etant donnée l'implantation des constructions limitrophes très en retrait de l'alignement, celui-ci pourrait, de la même façon, ne pas obligatoirement être implanté à l'alignement sur au moins 10 mètres de hauteur comme exigé en zone UA. Il convient d'intégrer une disposition particulière à l'article 6.

L'OAP de la « Place de la Fête », sur sa partie située rue de la Sablière, prévoit une implantation en retrait de l'alignement afin de créer une articulation entre un projet de construction et la forêt domaniale par la création d'un espace vert inconstructible, sans indication chiffrée de ce retrait et en incohérence avec les dispositions de l'article UA 6. Il convient de les harmoniser tout en intégrant une distance de recul dans les documents graphiques de cette OAP. De même, le contexte de ce site, naturel et bâti, doit pouvoir être pris en compte pour garantir l'insertion d'un projet dans son environnement.

Implantation par rapport à la nature des voies :

Les dispositions de l'article UA 6 imposent une implantation des constructions à l'alignement. Or certaines parcelles sont bordées par plusieurs voies. La façade principale, qui accueille les accès à la parcelle, est généralement implantée à l'alignement de la voie principale, en cohérence avec le gabarit de cette dernière.

Pour ce qui concerne les voies secondaires, l'alignement peut alors ne pas se justifier ou ne pas être approprié, notamment lorsqu'il s'agit de passage, de ruelle, de voie étroite. Il convient donc de préciser que l'implantation à l'alignement n'est obligatoire que sur celui de la voie principale.

De plus, une anomalie est rectifiée dans la rédaction du deuxième alinéa de cet article. Les redents et les retraits de parties de façades peuvent être autorisés sur l'ensemble d'une façade implantée à l'alignement en raison du parti architectural, de la configuration de la parcelle ou dans un souci de composition avec une construction voisine. Seuls, les balcons sont admis dans les mêmes conditions mais exclusivement à partir du premier étage de la construction.

Projet de modification (ajouts en rouge)

UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf prescription graphique particulière reportée au plan de zonage **ou indiquée dans une OAP**, les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement. Cette obligation d'implantation à l'alignement doit être respectée sur une hauteur minimum de 10 mètres, sauf impossibilité d'atteindre cette hauteur minimale du fait de l'application des dispositions de l'article 10.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées ou une emprise publique (autre qu'une parcelle d'angle), l'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique que par rapport à la voie principale, en cohérence avec le front bâti dominant existant.

Des décrochements de faible ampleur, redents, ou balcons à partir du niveau R+1, pourront être admises à partir du niveau R+1 en raison du parti architectural, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

3 Dispositions particulières

Dans le périmètre de l'OAP du secteur Corby, des constructions en surplomb de la sente de l'Ancienne Cascade seront autorisées à l'alignement sur l'Avenue du Général Leclerc, à condition d'être situées à plus de 6,50 mètres du niveau du sol naturel.

Dans le périmètre de l'OAP du secteur de la place des Fête, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra répondre aux objectifs d'aménagement de l'OAP visant à « Structurer la place de la Fête par la constitution d'un nouveau front bâti de part et d'autre des voies s'appuyant sur les constructions existantes pour offrir une cohérence urbaine à ce site, affirmer la polarité urbaine du site par l'apport d'une offre résidentielle accrue, de nouveaux commerces ou services et par l'implantation d'un équipement destiné à l'accueil de manifestations festives complémentaire au Parc de Bon Repos, assurer une transition entre cette entrée forestière et le Village et une améliorer la lisibilité de l'espace public. »

Dans les périmètres des OAP des secteurs des Arcades et de la Place de la Fête, l'implantation des constructions par rapport aux voies pourra se faire en recul de l'alignement, en totalité ou partiellement, afin de favoriser une meilleure intégration de ces constructions dans le site, sans faire application de la hauteur minimale de 10 mètres.

❖ Intégrer des souplesses pour les débords et saillies

Justification : L'application de la règle d'implantation vis-à-vis de l'espace public appliquée à l'ensemble du volume bâti, éléments en débord compris, limite l'expression architecturale, et ne prend pas en compte la composition de nombreuses constructions existantes y compris patrimoniales. Dans une certaine mesure, et à partir d'une hauteur convenable, les saillies ou les débords sur l'espace public seront donc facilités pour favoriser la diversité architecturale.

Par ailleurs, afin de favoriser leur intégration architecturale et de limiter le risque d'incident du fait de débords sur l'espace public, il convient de préciser dans les dispositions générales que le débatement des portes sur le domaine public est interdit.

Projet de modification (ajouts en rouge)

Articles 6 des différentes zones - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

2 Règle générale

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

a) Dispositions diverses

Locaux annexes et équipements techniques

Les locaux techniques **et le débattement de leurs portes**, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le volume principal des constructions ou dans les clôtures, selon le cas.

❖ **Articles 7 - Clarifier et simplifier les retraits applicables pour les surélévations**

Justification : Les dispositions de l'article UG 7 présente une incohérence entre différents paragraphes quant au retrait à appliquer pour les extensions et surélévations. Il convient donc d'ajuster la rédaction de cet article et d'ajouter des schémas.

De plus, afin de simplifier les extensions et surélévations, y compris pour les équipements d'intérêt collectif, celles-ci pourront être réalisées strictement dans le prolongement des murs existants sans appliquer de retrait particulier. Toutefois aucune baie ne pourra être créée sans respecter la règle générale.

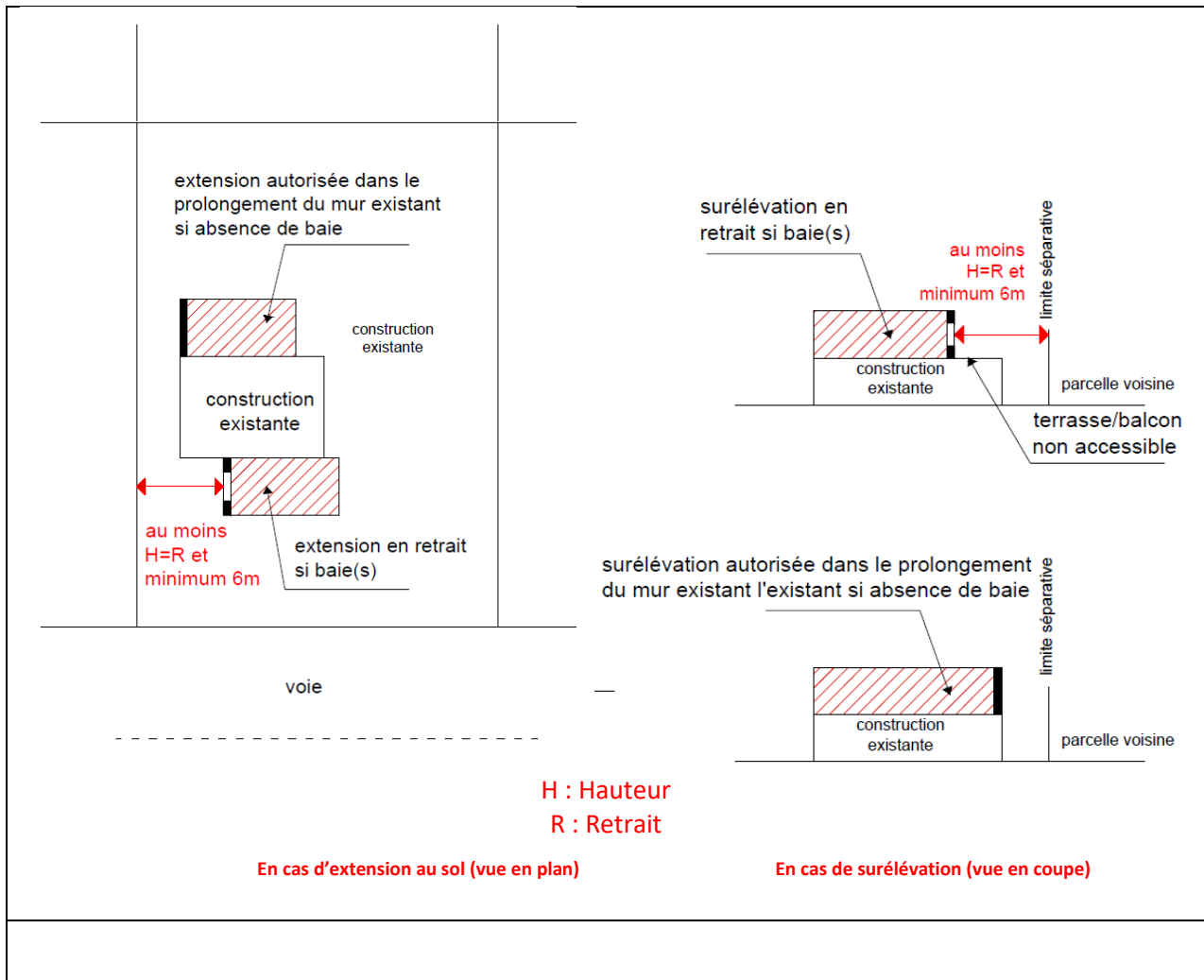
Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)**UG 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.****4 Dispositions particulières**

L'implantation des constructions ne tient pas compte des dispositions précédentes dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée sur limite séparative, ~~ceux-ci doivent respecter l'article UG 10 – Hauteur des constructions ;~~ ou avec un retrait moindre que la règle prévue à l'article UG7-3, ~~ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois ces travaux doivent être réalisés en faisant application du calcul du retrait l'article UG7-3 ci-dessus,~~ dans le respect des dispositions de l'article UG 10 – Hauteur des constructions.

Aucune *baie* nouvelle ne peut être réalisée sans respecter les retraits prévus ~~ci-dessus à l'article UG 7-3~~. L'agrandissement des baies existantes implantées à une distance égale ou supérieure à 2,5 mètres d'une limite séparative est autorisé à condition de ne pas excéder 20% de la surface initiale de la baie concernée.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021



❖ UG 7 : Contrôle des vues générées par les terrasses et balcons

Justification : Les terrasses accessibles et les balcons génèrent des vues sur les parcelles voisines et peuvent entraîner des nuisances et une intimité réduite pour les voisins. Des modalités d'implantation vis-à-vis des limites séparatives seront donc ajoutées en considérant les terrasses accessibles (y compris les toitures terrasses) comme des façades comportant des baies.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

UG 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

3 Calcul des retraits

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du *terrain naturel* ;
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre ;
- les terrasses et les toitures terrasses accessibles qui doivent être considérées comme des façades comportant des baies.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

les éléments de modénature ;
 Accusé de réception en préfecture
 078-217806868-20210125-026-21-AD
 Date de télétransmission : 25/01/2021
 Date de réception préfecture : 25/01/2021

- les auvents ;
- les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;
- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre
- les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante

❖ Dérogation pour les clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Justification : Les dispositions sur les clôtures limitent leur hauteur et imposent certains dispositifs. Ceux-ci apparaissent inadaptés pour certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui requièrent selon leurs vocations des mesures sanitaires ou de sécurité particulières. Une dérogation leur est donc accordée.

Projet de modification (*ajouts/suppression en rouge*)

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, complétant les dispositions de l'article 11 de chacune des zones

1- Aménagement des constructions existantes [...]

2- Clôtures

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité spécifiques.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

Par exception, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6, la hauteur maximale des clôtures peut dépasser celle prévue à titre de principe, dès lors qu'il est justifié par des obligations particulières de sécurité des installations ou des personnes. En toute hypothèse, le dépassement doit être proportionné aux types de risques dont il permet la prévention.

[...]

3- Constructions nouvelles [...]

4- Clôtures

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité spécifiques.

Accusé de réception en préfecture
078-21 00000 25/01/2021 16
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Le long de l'alignement, les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles se composent d'une partie à claire-voie (qui pourra aller jusqu'à l'absence de tout élément matériel) et d'une partie en maçonnerie, cette dernière ne pouvant excéder 30% de la surface totale autorisée pour la clôture (30% x 1,80 m x la largeur de la façade).

Pour les clôtures situées le long de l'avenue du Général Leclerc, les éléments opaques constituant la clôture, notamment les éléments en maçonnerie, ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre.

Clôtures sur limite séparative

Les clôtures sur une limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

6. Modifications du règlement visant à améliorer sa rédaction ou corriger des erreurs matérielles

❖ Clarifier la notion « d'alignement » et son usage

Justification : La notion d'alignement, vis-à-vis des limites entre voies et terrain privatif, est source d'incompréhension et soumise à interprétation pour l'application des règles UG 6 et 7. De plus, dans le cas où un terrain est grevé d'un emplacement réservé, la façon dont la règle d'alignement ou de recul s'applique n'est pas précisée. La définition « d'alignement obligatoire » est donc remplacée dans le lexique.

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

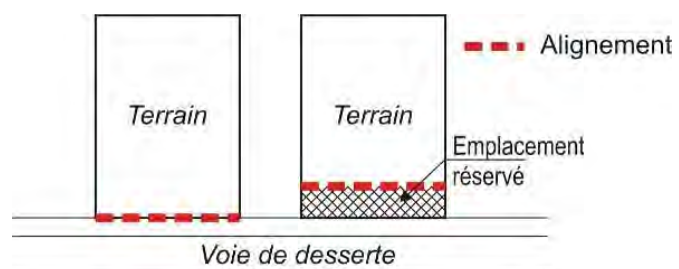
LEXIQUE

~~ALIGNEMENT OBLIGATOIRE~~

~~Le recul des constructions par rapport à la limite, matérialisée le plus souvent par une clôture séparant le domaine public du domaine privé, est imposé pour permettre l'élargissement de l'espace public. Cet alignement fait l'objet d'emplacements réservés au bénéfice de la Commune matérialisés au plan de zonage et répertoriés dans le document du PLU « Annexes ».~~

ALIGNEMENT

L'alignement désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté en cas d'emplacement réservé au bénéfice de la Commune matérialisé au plan de zonage et répertorié dans le document du PLU « Annexes » du plan d'alignement.



❖ UG - : Clarifier la notion « d'alignement » et son usage

Justification : L'article UG 6 fait référence à la notion de « front bâti dominant » pour déterminer la partie de terrain sur laquelle doit s'implanter une future construction dans le cas de dessertes multiples de la parcelle.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Toutefois cette notion est source d'incompréhension par les pétitionnaires. Il convient donc de préciser que le « front bâti dominant » s'entend vis-à-vis de l'une des voies, schéma à l'appui.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Projet de modification (ajouts/suppression en rouge)

UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**2 Règle générale**

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, la bande de constructibilité est définie suivant l'alignement du front bâti dominant de l'une des voies.

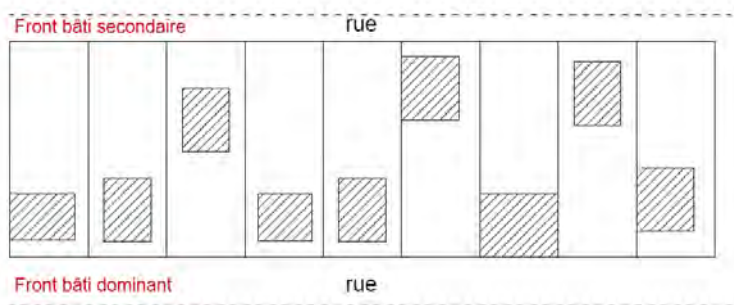


schéma ajouté

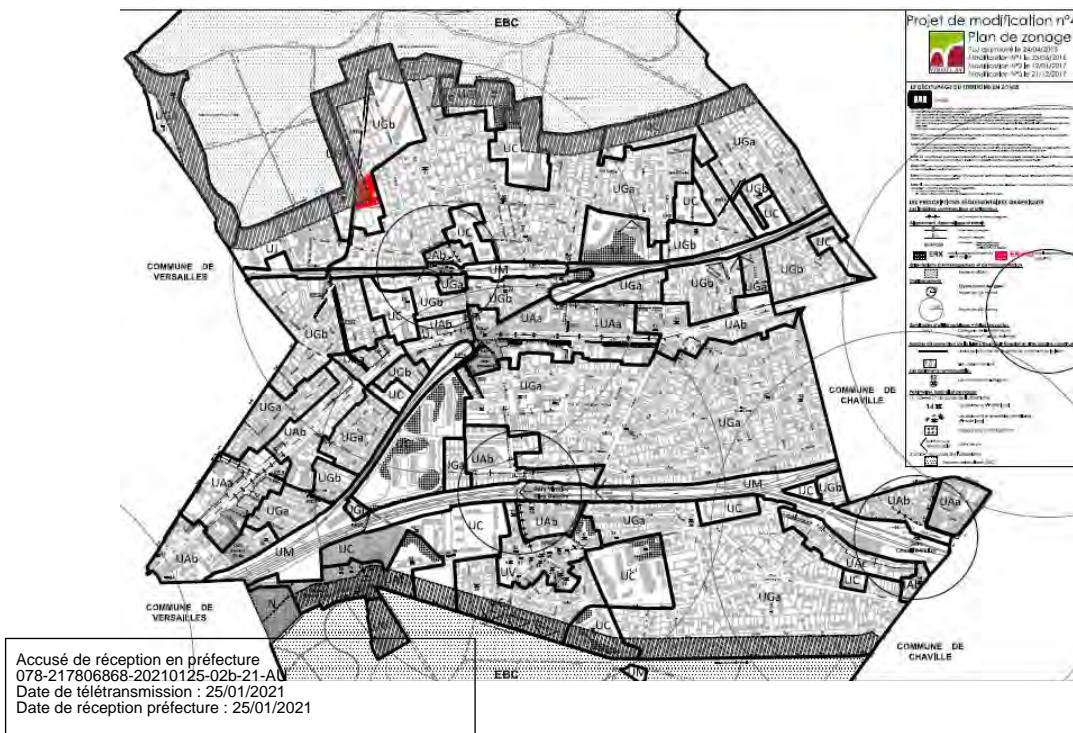
Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Présentation des éléments modifiés au Plan de zonage

Le plan de zonage est concerné par une unique modification. Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°23 (3 500 m²), rue Joseph Bertrand, au bénéfice de la commune. En effet, celui-ci avait été mis en place dans la perspective de réaliser un équipement d'intérêt collectif. Or, le propriétaire de la parcelle concernée a exercé son droit de délaissement. Au regard du montant d'acquisition élevé du terrain eu égard à la destination prévue, la commune a dû y renoncer et privilégier la réhabilitation du gymnase des Prés-aux-Bois. Il n'y a donc plus lieu de maintenir ce dispositif.



Extrait du plan de zonage 2017 (modification n°3), et localisation sur la photo aérienne de l'emplacement réservé à supprimer.



Présentation des éléments modifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

❖ OAP des Arcades

L'OAP des Arcades est composée de deux ilots distincts. La programmation (mixité fonctionnelle, équipement, commerce) fixée pour ce secteur doit alors être appréciée dans la globalité de son périmètre. Il convient donc d'ajouter cette précision dans le texte de l'OAP.

Projet de modification (<i>ajouts en rouge</i>)
<p>Texte de l'OAP</p> <p>Les objectifs d'aménagement à l'échelle du périmètre</p> <ul style="list-style-type: none"> • ... <p>Les orientations de programmation à l'échelle du périmètre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Environ 135 logements, dont au moins 30% de logements sociaux • Près de 400 m² de commerces, services ou équipements en rez-de-chaussée

❖ OAP de la Place de la Fête

Sur le secteur de la Place de la Fête, situé en zone UAf correspondant à une polarité secondaire, la programmation du projet urbain a évolué depuis l'approbation du PLU en 2013.

En effet, dans l'objectif d'optimiser les équipements publics existants, la réhabilitation de la salle des fêtes Dunoyer de Segonzac, espace festif qui compte dans la mémoire collective des Viroflaysiens -situé avenue des Combattants-, a été décidée à la place de son remplacement par la construction d'un nouvel équipement dans la continuité du parc de Bon Repos.

De plus, le nombre de logements est passé de 150 à 300 du fait de la programmation des constructions situées sur les parcelles de l'Etat.

Il convient donc d'actualiser cette OAP ainsi que l'article UA6 du règlement.

De même que pour le secteur des Arcades ci-avant, la programmation s'apprécie dans la globalité de son périmètre. Il convient donc d'ajouter cette précision dans le texte et la légende du schéma de l'OAP.

De plus, le long de la rue de la Sablière, un espace vert inconstructible est repéré et le projet prévoit une construction en recul de l'alignement. Ce dernier doit être indiqué sur le schéma.

Projet de modification (<i>ajouts en rouge</i>)
<p>UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p>

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-026-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

3 Dispositions particulières

Dans le périmètre de l'OAP du secteur Corby, des constructions en surplomb de la sente de l'Ancienne Cascade seront autorisées à l'alignement sur l'Avenue du Général Leclerc, à condition d'être situées à plus de 6,50 mètres du niveau du sol naturel.

Dans le périmètre de l'OAP du secteur de la place des Fête, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra répondre aux objectifs d'aménagement de l'OAP visant à « Structurer la place de la Fête par la constitution d'un nouveau front bâti de part et d'autre des voies s'appuyant sur les constructions existantes pour offrir une cohérence urbaine à ce site, affirmer la polarité urbaine du site par l'apport d'une offre résidentielle accrue, de nouveaux commerces ou services et par l'implantation d'un équipement ~~destiné à l'accueil de manifestations festives complémentaires~~ **au Parc de Bon Repos public festif ou sportif** ; assurer une transition entre cette entrée forestière et le Village et une améliorer la lisibilité de l'espace public. »

Projet de modification (*ajouts en rouge*)

Texte de l'OAP

Les objectifs d'aménagement à l'échelle du périmètre

- Structurer la place de la Fête par la constitution d'un nouveau front bâti de part et d'autre des voies s'appuyant sur les constructions existantes pour offrir une cohérence urbaine à ce site ;
- Affirmer la polarité urbaine du site par l'apport d'une offre résidentielle accrue, de nouveaux commerces ou services et par l'implantation d'un équipement ~~destiné à l'accueil de manifestations festives complémentaires~~ **au Parc de Bon Repos public festif ou sportif** ;
- Assurer une transition entre cette entrée forestière et le Village ;
- Améliorer la lisibilité de l'espace public.

Les orientations de programmation à l'échelle du périmètre

- Environ ~~150~~ **300** logements, dont au moins 30% de logements sociaux
- Près de 450 m² de commerces, services ou équipements ~~en rez-de-chaussée publics~~
- ~~Un équipement spécifique dans la continuité du parc de Bon Repos~~

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Schéma de l'OAP avant modification

- Schéma d'aménagement**
- Périère du projet
 - Zoneage
 - Patrimoine bâti classé
 - Alignements existants
 - Patrimoine bâti remarquable
 - Polygone des projets de construction à vocation mixte : habitat/activités économiques
 - RAZ-de-chaussées actifs (commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif) sur rue
 - Espace public à restructurer
 - Espace vert inconstructible
 - Alignements futurs à respecter
 - Renforcement des itinéraires piétons Principes de liaisons douces
 - Continuités vertes / percées visuelles (Mise en relation directe de l'équipement et du parc de Bon Repos)

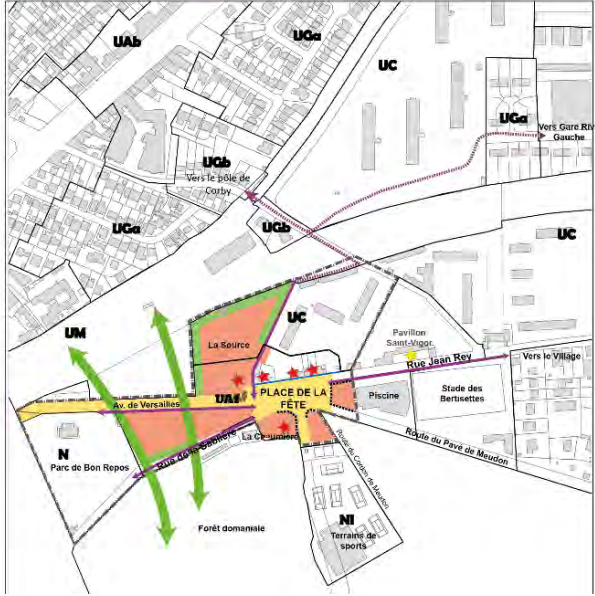
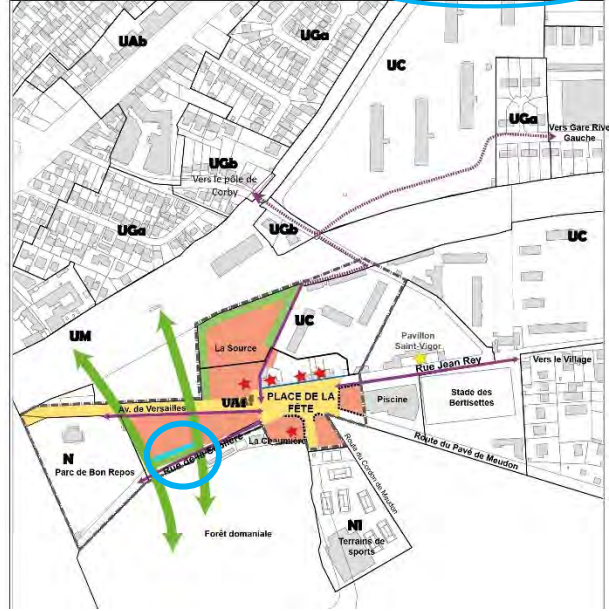


Schéma de l'OAP après modification

- Périère du projet
- Zoneage
- Patrimoine bâti classé
- Alignements existants
- Patrimoine bâti remarquable
- Polygone des projets de construction
- Espace public à restructurer
- Espace vert inconstructible
- Alignements futurs à respecter
- Renforcement des itinéraires piétons Principes de liaisons douces
- Continuités vertes / percées visuelles
- Recul de 2m maximum vis-à-vis de la voie



Accusé de réception en préfecture
 078-217806868-20210125-02b-21-AU
 Date de télétransmission : 25/01/2021
 Date de réception préfecture : 25/01/2021

Présentation des éléments modifiés dans les annexes

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol ou autre réglementations prises par la commune. Ces éléments sont présentés dans la notice du dossier « Annexes » du PLU.

Au regard de l'évolution de certaines servitudes et réglementations depuis l'approbation du PLU, ce dossier « Annexes » est actualisé.

❖ Mise à jour des servitudes d'utilité publique

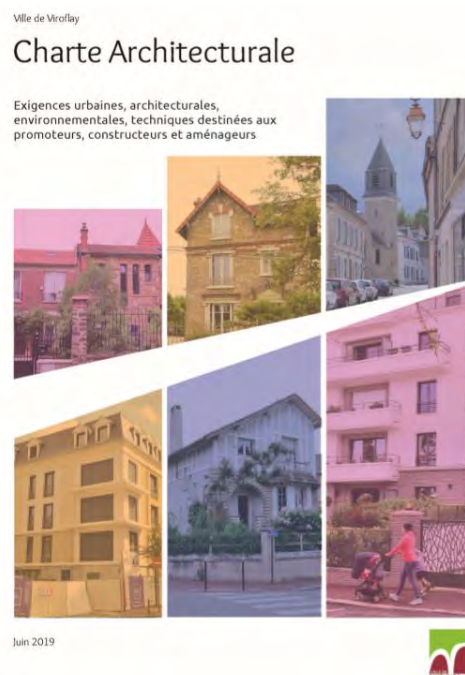
Suite à l'instauration de la nouvelle servitude d'utilité publique relative à la canalisation de transport de gaz transmise par l'Etat à la ville, le dossier des annexes est actualisé (intégration des documents).

❖ Mise à jour des autres informations au dossier des annexes

Les annexes du PLU sont complétées par les délibérations suivantes :

- Institution du droit de préemption urbain (27/11/2015)
- Institution du droit de préemption urbain « renforcé » (18/02/2016)
- Droit de préemption urbain : modification du périmètre (06/07/2017)
- Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (12/12/2008)

Viroflay, ayant conçu et validé en juin 2019 une Charte Architecturale, choisit de l'intégrer au dossier des annexes du PLU pour lui donner davantage de visibilité et ainsi faciliter la conception et la mise en œuvre de projets de constructions qualitatifs.



La note d'alimentation en eau de la commune et le plan du réseau d'eau potable sont remplacés dans les annexes par celles plus récentes transmises par le SEDIF.

078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Mise à jour du rapport de présentation du dossier de PLU

1. Parties justificatives

Le dossier du PLU intègre la justification des outils règlementaires du PLU, notamment avec les paragraphes suivants :

- La satisfaction des besoins en matière de production de logement,
- La prise en compte des enjeux environnementaux,
- La justification des choix des règles applicables à chacune des zones.

Le présent rapport constitue alors un complément au rapport de présentation du PLU approuvé en 2013.

2. Evaluation des incidences sur l'environnement

Le présent dossier de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Celle-ci a dispensé la Commune de réaliser une évaluation environnementale dans son avis IDF 2020-5532 en date du 2 octobre 2020.

❖ Milieu naturel et biodiversité

ZNIEFF

La modification du PLU n'aura pas d'incidences sur les ZNIEFF de Viroflay :

- La « forêt domaniale de Fausses-Reposes », ZNIEFF 110001691) de type I,
- la « forêt de Meudon et bois de Clamart » (ZNIEFF 110001693) de type I,
- les « forêts domaniales de Meudon et de Fosses-Reposes et parc de Saint-Cloud » (ZNIEFF 110030022) de type II.

Le zonage n'est pas remis en question, ce qui exclut toute incidence directe de la modification du PLU. Les bois concernés resteront classés en zone naturelle N. Les Espaces Boisés Classés (EBC) existants sur ces forêts classées en ZNIEFF sont également maintenus.

De plus, le règlement des zones UG, dont plusieurs sont attenantes à ces ZNIEFF, est modifié dans le sens d'un renforcement des exigences paysagères et environnementales (emprise au sol diminuée, objectifs de végétalisation renforcés).

Des exigences d'espaces verts comprenant des espaces verts de pleine terre en zone UA en partie attenante à la ZNIEFF de type I « forêt de Meudon et bois de Clamart », et à la ZNIEFF de type II, sont également mis en place par cette modification. Les modifications envisagées sont donc favorables aux ZNIEFF et à leurs continuités écologiques.

Réservoirs et continuités écologiques

Le SRCE identifie sur le territoire de Viroflay des réservoirs de biodiversité : la forêt de Fosses-Reposes sur le tiers nord de Viroflay et la forêt de Meudon sur le tiers sud de Viroflay. Ces deux forêts sont également le support de deux corridors de la sous-trame arborée qui passent aux extrémités nord et sud de Viroflay, selon un axe est-ouest. Il n'y a pas d'éléments fragmentant pour cette sous-trame ayant été recensés à Viroflay ni d'autres corridors sur la commune. Ces réservoirs de biodiversité correspondent aux périmètres des ZNIEFF de type I. Ainsi, de la même façon, les modifications envisagées sont favorables aux réservoirs de biodiversité : présence de végétation renforcée et constructibilité sensiblement réduite dans les zones urbaines limitrophes.

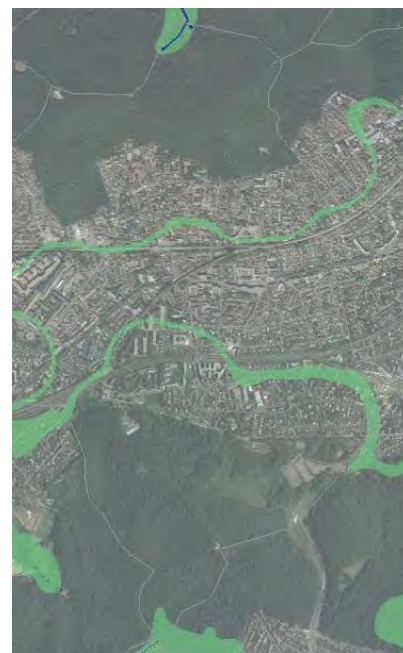
078-217806868-20210125-020-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

Zones humides

La DRIEE identifie à Viroflay deux bandes fines traversant la commune selon un axe est-ouest, dans les parties urbanisées de Viroflay en zone humide de classe 3 (zones pour lesquelles les informations existantes laissent supposer une forte probabilité de présence d'une zone humide qui est à vérifier et dont les limites sont à préciser). En l'absence de relevé de terrain, il est cependant impossible de se prononcer sur la réelle présence de ces zones humides.

Ces deux bandes de zones humides sont situées en zones urbaines de Viroflay (UA, UC, UG, UM). La zone UV est la seule à ne pas être traversée par cette zone humide de classe 3. Les règlements des zones UG et UA font l'objet de modifications, avec une emprise au sol qui est diminuée en zone UGa (de façon dégressive), et une exigence de traitement en espaces verts imposée en UA, ce qui limitera l'imperméabilisation des sols et augmentera la présence du végétal dans ces zones, limitant les impacts sur les zones humides éventuelles voire améliorant la situation.

Le règlement des autres zones n'est pas modifié sauf pour des questions de hauteurs qui n'ont pas d'incidences sur les zones humides.



■ Classe 3

Enveloppes d'alerte des zones humides à Viroflay (source DRIEE)

Forêt de Protection

La forêt domaniale de Fausses-Reposes qui couvre le tiers nord de Viroflay, fait l'objet d'un classement en forêt de protection par décret du 23 août 2007. Le PLU actuel a classé l'intégralité des deux forêts qui concernent la commune, soit la forêt de Fausses-Reposes sur le tiers nord et celle de Meudon sur le tiers sud, en zone naturelle N et en espace boisé classé (EBC), prescriptions réglementaires qui permettent de maintenir cette vocation. Le zonage n'étant pas modifié, cette protection est maintenue dans le PLU.

Pour les zones voisines à ces forêts, soit les zones UG et UC, les modifications favorisent l'implantation d'espaces verts, notamment les espaces verts de pleine terre en zone UG qui limitent la constructibilité et créent des respirations au sein des unités foncières. Ainsi les pressions anthropiques éventuelles provenant des zones voisines auront tendance à être diminuées.

❖ Paysages et patrimoines

Patrimoine protégé

La commune de Viroflay comprend un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, **le Pavillon Saint-Vigor et ses jardins** (34, rue Jean Rey, inscrit à l'inventaire le 24/08/1945). Elle est également concernée par les périmètres de protection générés par des monuments historiques présents sur la commune voisine de Versailles :

- Le domaine de Versailles, qui concerne l'ensemble de Viroflay (classé le 15/10/1964) ;
- Le pavillon de musique de Madame (classé le 24/08/1943) qui concerne une petite partie au centre-ouest de Viroflay, au niveau de la RD10 et des voies ferrées ;
- L'ancienne laiterie de Madame (classée le 01/08/1957) qui concerne Viroflay sur un périmètre à peine plus réduit que le pavillon de musique de Madame.
- Les pavillons de l'Octroi (inscrits le 11/08/1959) qui ne concernent que quelques mètres carrés sur la pointe ouest de Viroflay, au niveau de la RD10 ;

Accusé de réception en préfecture
078-217806888-20210125-526-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception en préfecture : 25/01/2021

Le Pavillon Saint-Vigor et ses jardins sont classés en zone UAf pour laquelle de nouvelles exigences d'espaces verts de la zone UA sont intégrés allant dans le sens d'une valorisation paysagère. Le périmètre de protection associé à ce bâtiment s'étend lui sur des parties de zones UA et UG. En zone UG, les modifications du règlement (profondeur limitée, hauteurs réduites et implantations contrôlées des constructions) favorisent les respirations dans le tissu urbain et limitent l'impact visuel des futures constructions. Elles vont donc dans le sens d'une préservation paysagère et patrimoniale et d'un impact potentiellement moindre sur les « co-visibilités ».

De même, les périmètres de protection des monuments situés à Versailles (Pavillon de musique de Madame, Ancienne laiterie de Madame, Pavillons de l'octroi) s'étendent à Viroflay sur des parties de zones UA et/ou UG.

Le périmètre du monument Pershing Lafayette est lui intégralement situé en zone N et couvert par des EBC. Il ne subit donc aucun effet de la modification.

Sites inscrits

Deux sites inscrits concernent Viroflay :

- Le Bois de Meudon et Viroflay et leurs abords, site n° 6023 (nom officiel, inscrit le 20/12/1967) qui s'étend sur les parties boisées du sud de la commune ;
- Le Bois de Fausses-Reposes, site n° 5611 (inscrit le 28/01/1971), qui s'étend sur les parties boisées au nord de la commune.

Les deux sites inscrits sont exclusivement classés en zone N avec superposition d'EBC, non modifiés. Ils sont en revanche concernés par les modifications ayant lieu dans les zones UA et UG limitrophes, qui comme exposé précédemment ont des effets positifs en matière d'environnement et de paysage.

Perspectives paysagères

Le SDRIF n'identifie pas de perspectives paysagères particulières à Viroflay. Les forêts sont cependant identifiées comme « espaces boisés à préserver et valoriser ». Elles sont maintenues en zone naturelle N avec superposition d'EBC et ne subissent aucun effet négatif de la modification.

❖ Sol, sous-sols et déchet

Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Un site potentiellement pollué a été répertorié par la base de données BASOL à Viroflay. Il s'agit du site SACA qui se situe au centre de Viroflay, à quelques mètres de la RD10. Il a été dépollué à l'occasion de la construction de la bibliothèque. De plus, ce site se trouve en zone UA pour laquelle de nouvelles exigences d'espaces verts sont intégrées (20% de la superficie du terrain dont la moitié en espaces verts de pleine terre). Un renforcement des îlots de fraîcheur est ainsi attendu, ainsi qu'une augmentation de la présence de végétations aux alentours de ce site BASOL.

Anciens sites industriels

27 sites ont été déterminés comme potentiellement pollués par la base de données BASIAS dont une partie est encore en activité. Il s'agit principalement de sites liés à des activités de garage. S'ils sont répartis de manière hétérogène sur l'espace urbain de Viroflay, une majorité est située en zone UA (UAa et UAb) qui comprend la RD10, axe stratégique pour les activités autour de l'automobile.

Comme indiqué, la zone UA fait l'objet d'une modification avec l'intégration d'exigences d'espaces verts. Ainsi une végétalisation progressive autour des sites BASIAS de Viroflay pourrait être escomptée.

La constructibilité est également sensiblement limitée en zone UG et les modifications tendent également à une part du végétal plus grande.

Les modifications ne sont donc pas de nature à augmenter les populations potentiellement exposées à d'anciens sites industriels ou activités de service.

Accusé de réception en préfecture
 Date de télétransmission : 25/01/2021
 Date de réception préfecture : 25/01/2021

Carrières et mouvement de terrain

Il n'y a pas de carrière actuellement exploitée à Viroflay. Cependant la commune est dotée d'un PPRN lié aux mouvements de terrains : risque d'effondrement lié à la présence d'une ancienne carrière localisée à l'est de Viroflay, sur la pointe en limite avec Chaville, en zone UGb et UC. Cette ancienne carrière ne fait pas l'objet d'un projet de renouvellement, d'extension ou de comblement.

En zone UGb l'emprise au sol maximum est maintenue ; en revanche le ratio de surface d'espaces verts de pleine terre est augmenté (40% minimum). En conséquence cette modification est favorable à la gestion du risque de mouvement de terrain et va dans le sens du plan de prévention.

❖ Ressource en eau

Les ressources et l'approvisionnement en eau potable, assurée par l'usine de Choisy-le-Roi sont suffisantes pour le territoire.

Par ailleurs, la commune de Viroflay est située sur la zone de répartition (ZRE) de l'Albien Néocomien, une nappe profonde. Le projet de modification du PLU ne prévoit pas de changer les destinations autorisées ou interdites. Viroflay est ainsi préservé de tout projet de forage ou de prélèvement d'eau. Par ailleurs les modifications qui permettent, en zone UG, de réduire l'emprise au sol des bâtiments et d'augmenter les exigences d'espaces verts de pleine terre, ainsi qu'en zone UA d'intégrer des exigences d'espaces verts de pleine terre, permettront de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser les espaces verts, et sont donc bénéfiques aux eaux de cette nappe.

De plus, Viroflay est située à 600m de l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) de Mauldre_4 (OPR0000033960), mais la forêt de Fosses-Reposes, qui est l'entité de Viroflay la plus proche de cette AAC ne fait pas l'objet de modification (en zone N avec d'EBC).

En termes d'assainissement la station d'épuration d'Achères à laquelle est rattachée Viroflay a une capacité nominale de 7 500 000 Equivalent-Habitant (EH). La charge maximale en entrée en 2018 était de 5 613 283 EH, soit bien en deçà de la capacité nominale de cette station. Par ailleurs, le réseau de collecte est conforme et tous les abattements sont atteints.

❖ Risques divers

Viroflay est concernée par

- un aléa fort au retrait-gonflement d'argiles sur l'ensemble de sa zone urbanisée, sauf le long de la RD10 (zone UA), ainsi qu'au sud dans la forêt de Meudon (zone N) où cet aléa est moyen ;
- un risque d'inondation par ruissellement en secteur urbain concernant donc toutes les zones urbaines ;
- un risque d'inondation par remontée de nappe (des zones sensibles aux inondations de caves le long de la RD10 en zone UA et des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe de manière très ponctuelle à l'ouest de la commune en zone UG) ;
- un risque d'effondrement lié à la présence d'une ancienne carrière localisée à l'est de Viroflay, sur la pointe en limite avec Chaville, en zone UGb et UC.

Néanmoins, ces risques d'inondation par ruissellement ainsi que ceux de retrait-gonflement d'argiles ne seront pas augmentés en zone UGb. Au contraire la limitation de l'emprise au sol et l'augmentation des espaces verts sont favorables à l'infiltration à la parcelle et limitent donc les risques d'inondation. La modification est aussi favorable à la gestion du risque de mouvement de terrain et va dans le sens du plan de prévention, grâce à l'emprise au sol maximum maintenue et le ratio de surface d'espaces verts de pleine terre augmenté en UGb.

De plus, la modification n'ouvre pas de zones supplémentaires à l'urbanisation. Les exigences de traitement en espaces verts imposées en zone UA, l'emprise au sol diminuée de façon dégressive, l'augmentation du

Accusé de réception en préfecture
 09212000001210360344
 Date de télétransmission : 25/01/2021
 Date de réception préfecture : 25/01/2021

ratio d'espaces verts de pleine terre et les exigences de traitement de végétalisation des toitures terrasses en zone UG, vont aussi favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales ce qui limitera le risque de ruissellement ou remontée de nappe. Ainsi les modifications prévues ont plutôt pour effet de réduire les incidences sur les populations exposées aux risques, en particulier d'inondation.

❖ Nuisances

Toutes les zones urbaines de Viroflay sont concernées par des nuisances sonores liées aux infrastructures ferroviaires (ligne Paris-Brest) et routières (RD10 notamment). Aucune modification envisagée n'est susceptible de les augmenter et aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation. Les constructions nouvelles continueront donc d'être soumises aux contraintes d'isolation acoustique adaptées au niveau de nuisance sonore que le PLU a déjà intégrées (arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore en annexe notamment).

De plus, la constructibilité est davantage maîtrisée en zone UG et des espaces verts sont requis en zone UA, favorisant les espaces tampons et des zones de calme. Ces modifications projetées vont donc dans le sens d'un confort acoustique pour les habitants. Les autres zones ne font pas l'objet de modification pouvant exposer davantage la population aux nuisances sonores.

❖ Air, énergie, climat

Les évolutions prévues par la modification n'ont aucune interaction négative directe avec les orientations déclinées par le SRCAE. Au contraire, la modification du PLU de Viroflay vise à faciliter la mise en œuvre du dispositif d'économie d'énergie qu'est l'isolation thermique par l'extérieur. Elle est ainsi exclue du calcul des retraits/reculs/hauteurs dans la limite de 30 cm d'épaisseur et permise sous-conditions sur les constructions patrimoniales en pierres/meulières/briques. L'efficacité énergétique des bâtiments, notamment dans les quartiers résidentiels pourra ainsi être renforcée.

De plus, l'augmentation des superficies d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en zone UG et UA devrait favoriser les espaces végétalisés et donc les puits de carbone, contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air et la baisse des polluants atmosphériques. Les îlots de fraîcheur seront aussi de cette manière, favorisés améliorant le confort d'été sans recours à des dispositifs de ventilation consommateurs d'énergie.

❖ Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

La modification n'intègre pas d'ouverture de zone à l'urbanisation. Elle s'inscrit en revanche, dans la continuité du PADD qui vise

- un objectif d'accroissement de l'offre de logements localisé dans « les centralités existantes ou projetées desservies par les transports en commun ou à proximité des grands axes ». A ce titre les zones UA, dont le règlement est très peu contraignant, et dans une moindre mesure UV et UC supportent la densification sur la commune. Leurs règlements connaissent peu ou pas de modifications. Les OAP des Arcades et de la Place de la fête, sont quant à elles ajustées avec une programmation revue à la hausse ;
- « la préservation du caractère pavillonnaire de la commune » afin de « confirmer et préserver la diversité des identités et ambiances qualitatives de la commune », mais aussi de maintenir voire de renforcer leurs qualités environnementales. A ce titre, les principales modifications du règlement concernent la zone UG. En y limitant dans une certaine mesure la constructibilité en faveur des espaces verts, elles vont dans le sens du PADD.

La modification du PLU s'inscrit donc pleinement dans les orientations du PADD de gestion économe de l'espace et de densification localisée de façon stratégique. Elle n'empêchera pas d'atteindre l'objectif du

Accuse de réception en préfecture
078 217896668-20210125-02b-21-AL
Date de transmission : 23/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021

SDRIF d'augmenter la densité des espaces d'habitats de 15 % sur la période 2013 à 2030.

❖ Conclusion

Les principales modifications envisagées sont favorables à l'environnement et renforcent les qualités paysagères des quartiers :

- dispositifs d'économie d'énergie facilités pour limiter la consommation d'énergies fossiles ;
- emprise au sol réduite en zones pavillonnaires (UG) en faveur des espaces verts y compris de pleine terre, de la préservation des cœurs d'îlot et d'une végétalisation renforcée des espaces privés (toitures terrasses notamment) ;
- intégration mesurée d'exigences d'espaces verts/espaces verts de pleine terre en zone UA, mesure favorable aux îlots de fraîcheur tout en autorisant une densité importante dans cette zone devant contribuer de manière importante à l'accueil d'habitants.

Les modifications en zones UG et UA sont, de façon générale, favorables aux paysages urbains, à l'intimité des habitants, aux continuités écologiques et à la biodiversité. Ces mesures permettent également de limiter l'imperméabilisation des sols, améliorant ainsi la gestion des eaux et limitant les risques d'inondation.

De plus, aucune consommation supplémentaire des sols n'est prévue (pas de nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, pas d'augmentation de la constructibilité). Les protections environnementales existantes sur la commune et concernant en particulier les forêts au Nord et au Sud du territoire ne sont pas non plus remises en cause.

La présente modification ne prévoit donc pas d'atteinte à l'environnement, au contraire elle le favorise et recherche la valorisation du cadre de vie et des paysages.

Le présent rapport constitue un complément au rapport de présentation du PLU approuvé en 2013.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20210125-02b-21-AU
Date de télétransmission : 25/01/2021
Date de réception préfecture : 25/01/2021