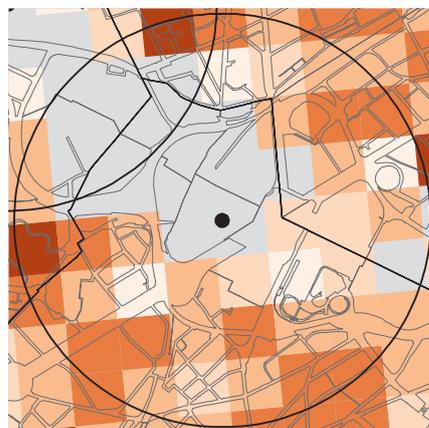


Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare La Défense Ligne **15** ouest

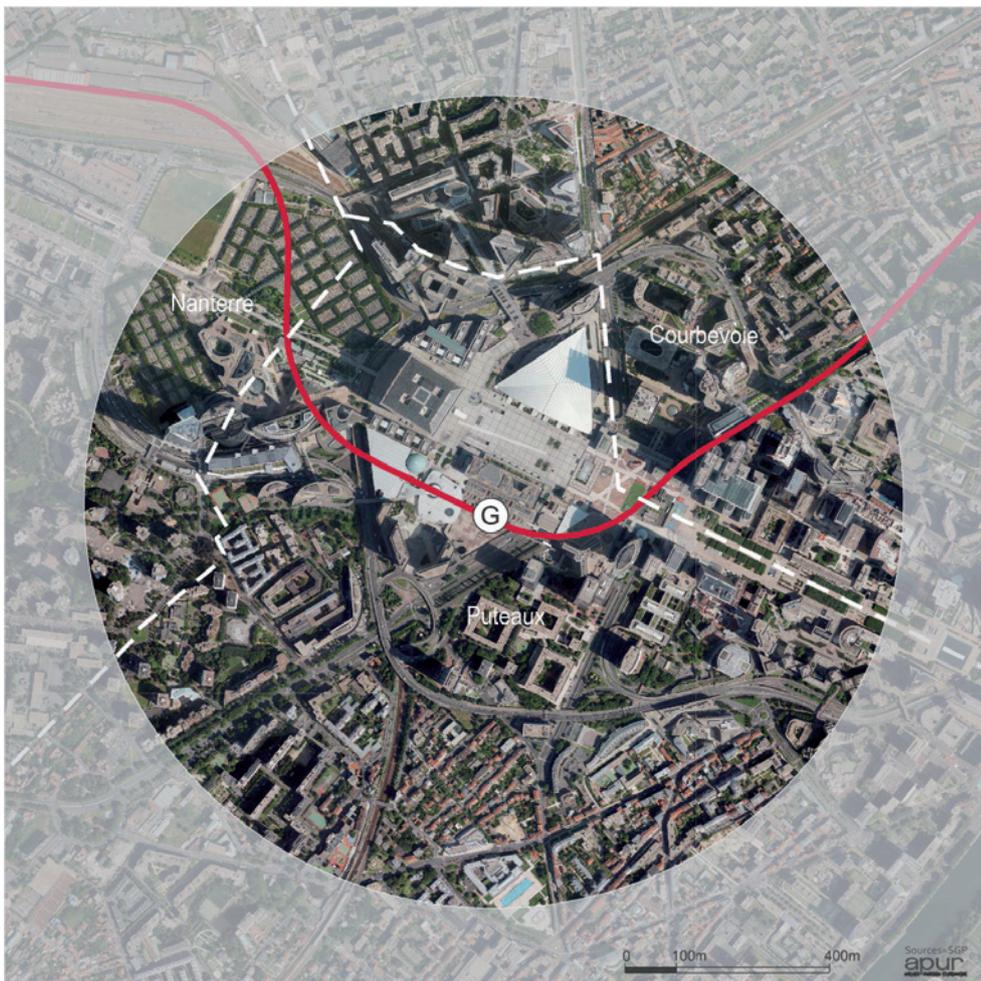
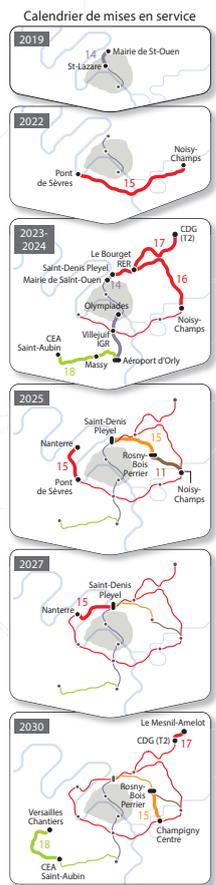
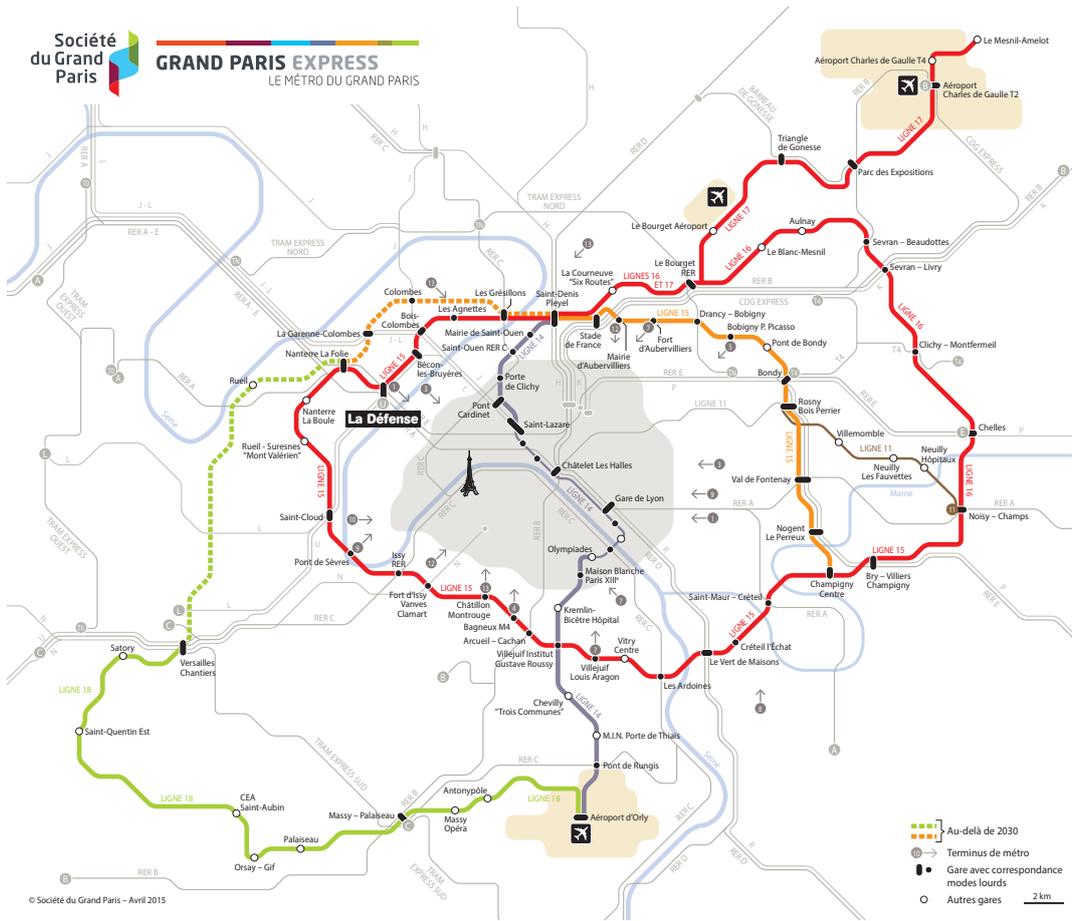


Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel, Clément Mariotte
Avec le concours de : Véronique Dorel, Julien Gicquel, Sandra Roger
Sous la direction de : Patricia Pelloux
Cartographie : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Laurent Planchot, Anne Servais, Pascale Sorlin
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Mise en page : Apur
www.apur.org

Sommaire

Introduction	1
1. Un quartier plus dense en emplois qu'en population	3
2. Un centre d'affaires international et une centralité commerciale métropolitaine	4
3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare	5
3.1. Une majorité d'immeubles de bureaux, mais aussi des ensembles de logements et des centres	5
3.2. Un quartier dominé par les tours de la Défense	6
3.3. Des densités bâties élevées	6
3.4. Un tissu urbain monumental	7
3.5. Structure de la propriété foncière.....	7
3.6. Une urbanisation continue depuis les années 1960	8
3.7. Un cadre végétal peu développé	9
3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier.....	10
4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales	12
4.1. Un quartier en croissance démographique	12
4.2. Des revenus en forte progression	13
4.3. À Puteaux et Courbevoie, les activités financières et assurantielles plus importantes qu'à Paris ou en petite couronne.....	14
4.4. Une prédominance du parc locatif.....	15
5. La mobilité et les espaces publics.....	16
5.1. Puteaux et Courbevoie, un bassin d'emplois attractif pour toute la métropole et au-delà.....	16
5.2. Une accessibilité métropolitaine renforcée, notamment vers les aéroports	17
5.3. L'usage des transports en commun majoritaire parmi les actifs du quartier de gare	18
5.4. Une accessibilité du quartier pas toujours lisible.....	18
6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir.....	20
6.1. Une dynamique de construction portée par la création de nouvelles surfaces de bureaux	20
6.2. Des constructions de logements en périphérie nord et sud du quartier et des immeubles d'activités concentrés dans la moitié est	21
6.3. Parallèlement aux projets conduits par l'EPADESA, les municipalités mènent autour du quartier d'affaire de la Défense des projets de renouvellement urbain	22
6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU).....	24

LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS



Gare : La Défense

Ligne 15 ouest, horizon 2027.

Gare située dans la commune de Puteaux.

Gare en interconnexion avec le RER A, la ligne 1 du métro, le tramway T2, les lignes de transilien L et U.

Quartier (800 m autour de la gare) localisé sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre (Hauts-de-Seine). Puteaux et Courbevoie appartiennent à la Communauté d'agglomération Seine Défense. Nanterre appartient à la Communauté d'agglomération du Mont-Valérien.

PLU de Puteaux approuvé le 16 février 2012.
 PLU de Courbevoie approuvé le 27 septembre 2010.
 PLU de Nanterre approuvé le 28 juin 2011.

Territoire des CDT « Seine Défense » pour les communes de Puteaux et Courbevoie et « Défense Seine Ouest SIEP » pour la commune de Nanterre.

Introduction

Le contexte

Le cœur de l'agglomération parisienne connaît une transformation urbaine importante depuis déjà quelques années et la mutation urbaine devrait s'intensifier dans les années qui viennent avec le développement de l'offre nouvelle de transports collectifs du Nouveau Grand Paris, les objectifs du SDRIF de construction de logements et d'augmentation de l'activité économique et les contrats de développement territorial (CDT) portés par l'État et les collectivités. À ce jour, l'évaluation du développement urbain autour des gares du Grand Paris n'est que partiellement appréhendée, faute d'outil d'observation. Pour autant, les attentes des parlementaires qui ont voté la loi du Grand Paris, des élus régionaux ou locaux porteurs du SDRIF, des CDT et de politiques et projets locaux s'expriment au comité stratégique de la Société du Grand Paris (SGP) ou par des demandes formulées par les parlementaires et ministères aux services de l'État sur la mise en œuvre du Grand Paris.

Observer l'évolution des quartiers des futures gares permettra de mieux appréhender les effets directs des politiques publiques – nationales, régionales ou locales – sur le terrain.

Les objectifs

L'observatoire des quartiers de gare s'inscrit dans une volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse dans le but de parvenir à caractériser les quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil permettra d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares. L'observatoire permet de disposer d'une « photographie » des quartiers de gare avant le démarrage du projet et, par les mises à jour successives, de suivre l'évolution de chaque quartier. Il contribue à apprécier en quoi et comment l'arrivée de nouveaux transports en commun est un des leviers pour tendre vers une densification urbaine autour des gares, mais aussi vers une requalification du tissu existant et une reconquête de l'espace public au profit de tous les modes de déplacement. Il permettra d'apprécier dans quelle mesure la gare est génératrice de centralités, particulièrement pour les gares situées en limite de plusieurs communes. Enfin, l'observatoire permettra de catégoriser les quartiers de gares du Grand Paris en fonction de problématiques communes ou au contraire en fonction de leurs différences (caractéristiques socio-économiques, nature des tissus urbains, des règles d'urbanisme, des espaces publics...). Cela contribuera à progresser dans la construction d'une ou plusieurs typologies des quartiers de gares et constituera une aide à la décision.

Les partenaires

La **Société du Grand Paris (SGP)** a souhaité donner suite aux recommandations de son comité stratégique, et particulièrement du groupe de travail chargé de l'environnement des gares, en prenant l'initiative de la création de l'observatoire des quartiers de gare, validée lors de la session de décembre 2013. Pour la SGP, l'observatoire est le moyen de disposer d'un diagnostic partagé sur chaque quartier et d'éléments comparatifs permettant de mieux insérer la gare dans son environnement.

Parallèlement, à la demande du préfet de Région et afin de pouvoir mesurer l'évolution des quartiers de gare, de rendre compte de la mise en œuvre des politiques publiques aux ministres concernés, la **Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA)** avait engagé l'élaboration d'un observatoire et développé des outils qu'elle se propose de mettre à disposition pour construire cet observatoire partenarial.

L'**Atelier parisien d'urbanisme (Apur)** qui a développé une base de données très précise sur la métropole, a travaillé sur l'Atlas du Grand Paris et a ainsi pu mettre en œuvre l'observatoire.

La méthode

La mise en œuvre de l'observatoire des quartiers de gare du Grand Paris s'est déroulée en deux temps : **une première phase de préfiguration en 2013** sur un nombre limité de gares pour définir le contenu de l'observatoire **et une généralisation de la démarche** à l'ensemble des gares en 2014 et 2015.

L'observation des quartiers de gare est conduite à deux échelles :

- **Volet 1 : Analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare** test qui permet de comparer la situation des quartiers de gares les uns par rapport aux autres.
- **Volet 2 : Des monographies** qui permettent de détailler les caractéristiques de chaque quartier de gare et de restituer le quartier de gare dans son environnement immédiat, les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi le reste de la petite couronne.

Le présent document est la monographie du quartier de gare de La Défense, réalisée en liaison avec les services des villes de Puteaux et Courbevoie et de l'EPADESA.

Les indicateurs

Les indicateurs ont été sélectionnés pour suivre les évolutions portant sur 6 grandes thématiques :

- 1 – **Les densités** dans les quartiers, ce qui permet d'apprécier le niveau de mixité fonctionnelle.
- 2 – **Les centralités**, leur nature locale, métropolitaine avant et après l'arrivée de la gare.
- 3 – **Le cadre urbain** et paysager des quartiers.
- 4 – **Les évolutions démographiques**, familiales et sociales. Qui habite le quartier ?
- 5 – **La mobilité**, l'évolution des modes de déplacements et les espaces publics aux abords des gares.
- 6 – **Les dynamiques de construction** et les projets urbains dans ces quartiers.

L'observatoire est ainsi :

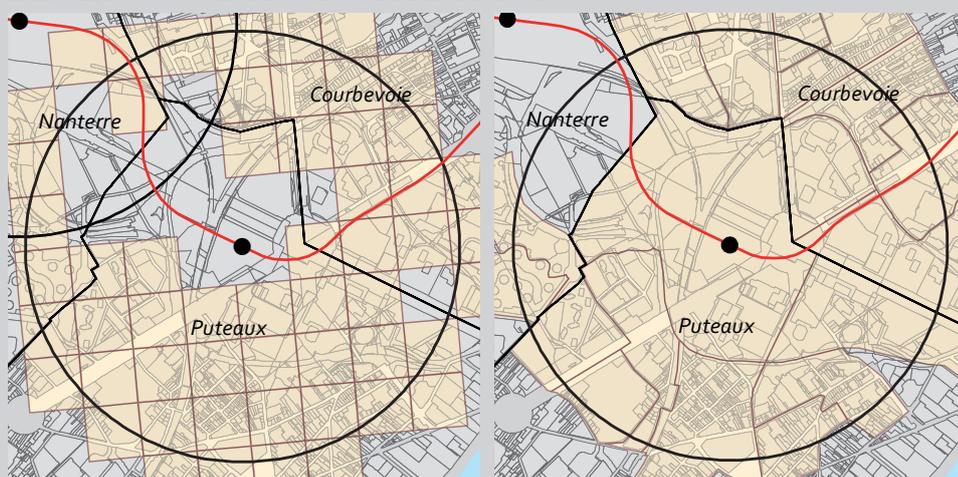
- **Une base documentaire fine et factuelle de connaissance des quartiers.**
- **Une boîte à outils d'aide à la décision pour les collectivités et acteurs concernés par l'arrivée du Grand Paris Express.**

Définition du quartier de gare

Un quartier de gare correspond au territoire compris dans un rayon de **800 m** autour de l'emplacement de la future gare, ce qui correspond sensiblement à **10 minutes à pied**. Ce critère a déjà été retenu dans d'autres études sur l'impact des gares du Grand Paris. L'exploitation de données statistiques à l'échelle du quartier de gare nécessite de faire appel à des données dont le découpage correspond au plus près du rayon de 800 m autour de la gare.

Bien que le quartier soit géographiquement localisé sur quatre communes (Puteaux, Courbevoie et Nanterre), seules les communes de Puteaux et Courbevoie ont été retenues comme références comparatives pour les données démographiques et socio-économiques ainsi que pour celles liées au logement et à la construction.

EXEMPLE DU QUARTIER DE GARE RGPE DE LA DÉFENSE



Découpage du quartier au carreau de 200 m x 200 m * Découpage du quartier à l'IRIS

* À noter qu'il n'y a pas d'habitant dans les espaces non carroyés à l'intérieur du rayon de 800 m.

1. Un quartier plus dense en emplois qu'en population

Même si le quartier de gare RGPE de La Défense est d'abord un quartier d'affaires d'envergure nationale, voire internationale, c'est aussi un quartier où résident plus de 28 000 personnes. Cela représente une densité de 194 habitants à l'hectare. Cette densité de population est comparable à celle des communes de Puteaux et Courbevoie, mais très supérieure à la densité moyenne observée en petite couronne (68 habitants à l'ha). Sur ce même territoire, le nombre d'emplois est 2,5 fois plus élevé que le nombre d'habitants. Le taux d'emploi y est par conséquent exceptionnel, dépassant 4,5 (emplois par actifs résident, contre 0,91 en petite couronne). Les ensembles d'habitation sont situées aux franges du quartier de gare. Les densités de population les plus fortes s'observent à Courbevoie en limite nord-ouest, à Nanterre, avec notamment l'ensemble des Nuages, ou bien encore en limite sud du quartier à Puteaux de part et d'autre de la rue Roque de Fillool.

Densité de population



Les carreaux comptant moins de 10 ménages apparaissent en gris. Ils correspondent dans certains cas aux espaces verts et zones d'activités.

Source : Fichier fiscal Insee 2010

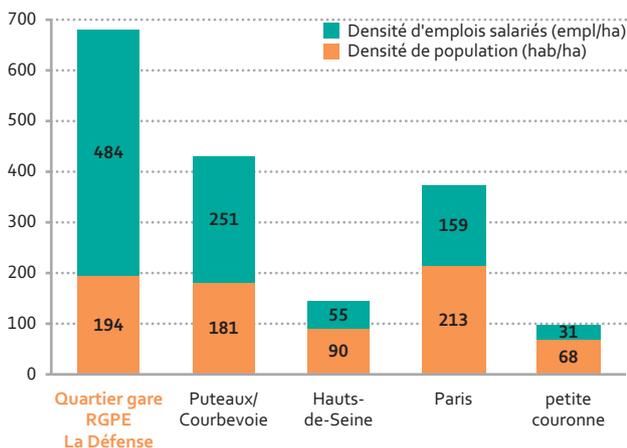


Population et emplois dans le quartier de gare de La Défense

Quartier gare RGPE La Défense	Population	Emplois
Quartier	28 675	127 704
2 km	181 592	314 378
4 km	550 437	536 484

Sources : Insee CLAP (2009), Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

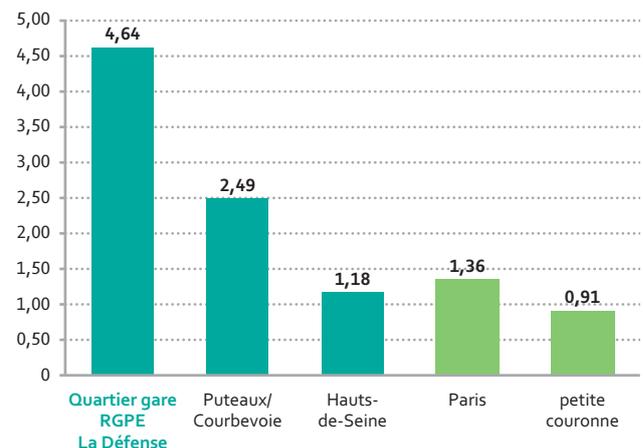
Densités cumulées d'habitants et d'emplois (population + emplois salariés à l'hectare)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2011

Taux d'emploi

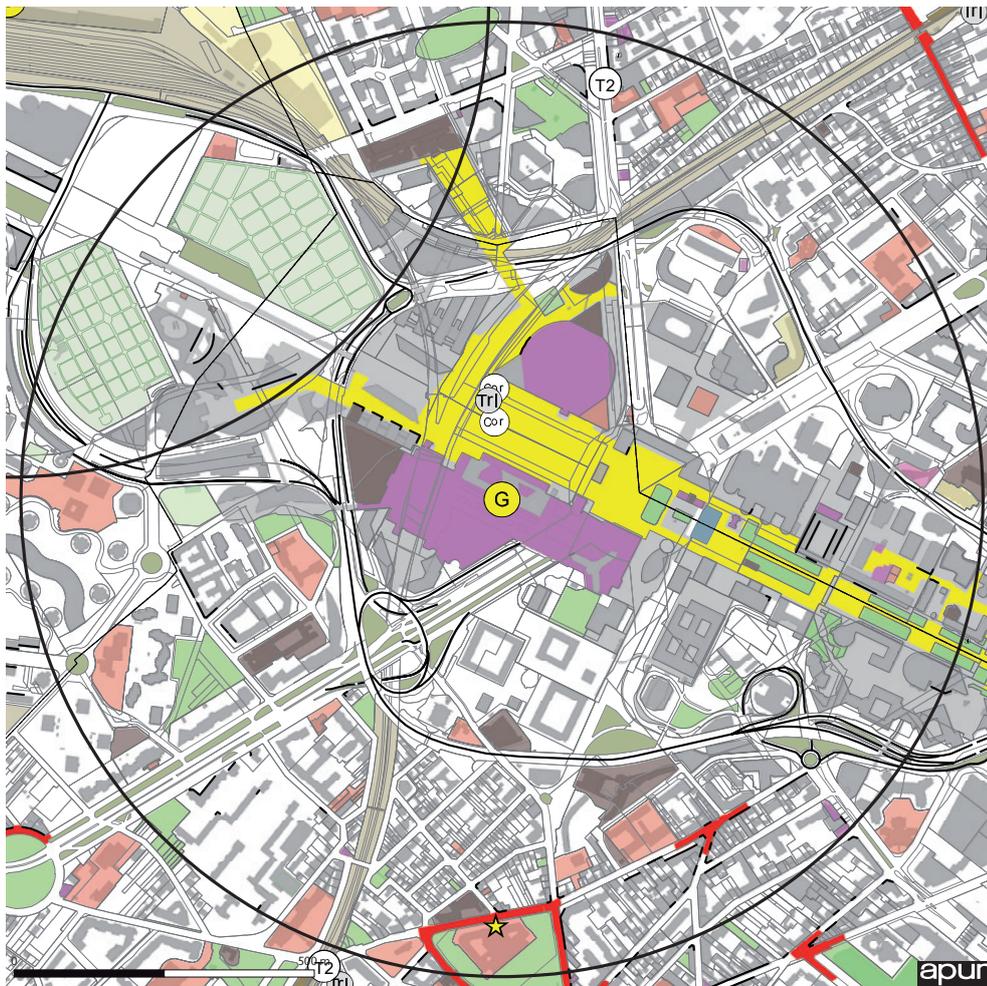
(nombre de postes salariés/nombre d'actifs résident)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2011

2. Un centre d'affaires international et une centralité commerciale métropolitaine

Étendu sur les communes de Puteaux, Nanterre et Courbevoie, le quartier d'affaires de la Défense, l'un des plus importants centre économique d'Europe, surplombe la capitale, dans l'alignement de l'axe formé par l'avenue des Champs-Élysées. Ceinturé d'un boulevard circulaire à sens unique, la vaste dalle piétonne de plus de 30 hectares est à la fois un puissant pôle d'activités tertiaire, une polarité commerciale (Quatre Temps et le CNIT) et le carrefour de plusieurs lignes de transports en commun (terminus actuel de la ligne 1 du métro, la ligne A du RER, les lignes U et L du Transilien ou encore la ligne T2 du tramway).



Éléments de centralités

Centralités

- locale
- mixte
- globale

Équipement

- local (de proximité)
- global (métropolitain)
- ★ mairie, hôtel de ville
- station RER et métro
- Ⓜ nouvelle gare
- Ⓜ gare RATP et SNCF

Commerce et animation

- linéaire commercial
- grande emprise commerciale
- marché

Grande emprise végétalisée

- espace vert (parcs, institutions, friches)
- sport et loisir de plein-air
- cimetière
- terrain agricole

Grande emprise et infrastructure

- service urbain
- grande infrastructure de transport
- faisceau ferroviaire
- faisceau autoroutier
- réseau hydrographique

Source : Apur avril 2015



CNIT



Centre Commercial des Quatre Temps

3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare

3.1. Une majorité d'immeubles de bureaux, mais aussi des ensembles de logements et des centres

Le quartier de gare de La Défense est avant tout un centre d'affaire, en témoignent les nombreuses tours de bureaux, mais comporte aussi des grands immeubles de logements collectifs sur la dalle, dans l'esplanade nord par exemple ou dans le quartier Boieldieu. Par ailleurs, les centres commerciaux des Quatre Temps et du CNIT confèrent également à ce quartier de gare une dimension commerciale, avec un rayonnement à l'échelle de l'agglomération parisienne. Au-delà de la dalle, on trouve des logements collectifs continus récents dans le quartier du Faubourg de l'Arche à Courbevoie et quelques rues pavillonnaires, et au sud une dominante de logements collectifs discontinus comme les tours « nuage » à Nanterre ou la résidence Lorilleux à Puteaux, ainsi que le secteur de pavillons de la Colline à Puteaux. On notera également la présence des deux cimetières nouveaux de Neuilly et de Puteaux à l'ouest.

Fonctions dominantes

Logement

-  discontinu collectif
-  continu collectif
-  individuel
-  hôtel

Équipement

-  public ou privé
-  emprise commerciale
-  marché couvert
-  station RER, métro et/ou tramway existante
-  station du RGPE
-  parking / local technique

Emprise d'activité

-  activité tertiaire
-  activité économique et/ou industrielle
-  service urbain

Emprise non bâtie

-  espace vert (public, institutions, jardins partagés)
-  sport et loisir de plein-air
-  cimetière
-  terrain non bâti
-  ruine, friche ou terrain nu

Emprise en travaux

-  chantier en cours

Source : Apur avril 2015



Avenue du Président Wilson, Puteaux



Parvis de la Défense, Puteaux

3.2. Un quartier dominé par les tours de la Défense

Le quartier de gare RGPE de la Défense comprenant la majeure partie de quartier d'affaires de la Défense se compose ainsi de nombreuses tours de grande hauteur, avec ainsi 35 % de surfaces bâties appartenant à des édifices de plus de 37 m. Parmi elles, on trouve par exemple la tour Majunga (195 m), Total (187 m) ou même les tours « Nuage » (105 m). On trouve aussi des bâtiments de hauteur modeste comme dans le quartier de la Colline à Puteaux.

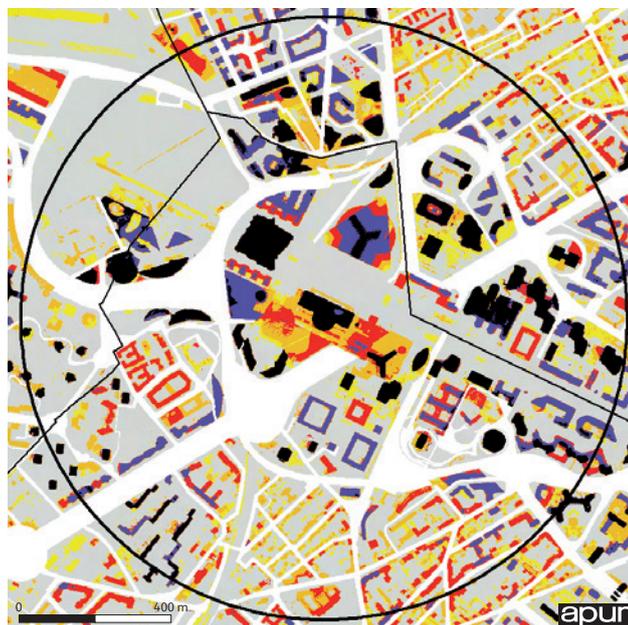
Hauteurs des bâtiments

- gare
- périmètre 800m

Hauteurs des bâtiments

- moins de 7 m
- 7 à 15 m
- 15 à 25 m
- 25 à 37 m
- plus de 37 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Répartition des surfaces bâties du quartier selon leur hauteur dans le quartier de gare de La Défense



Sources : Apur (2013) à partir de Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2012 © InterAtlas juin 2013

3.3. Des densités bâties élevées

En dehors des emprises des cimetières à l'ouest de Neuilly et de Puteaux et des voies de circulation, l'ensemble du quartier de gare de La Défense se caractérise par de fortes densités bâties. Les surfaces bâties rapportées à la surface de la parcelle dépassent le plus souvent 3. Seuls deux petits secteurs comportant des pavillons apparaissent moins densément bâtis : au nord à Courbevoie le long des voies ferrées et au sud, la Colline à Puteaux.

Densité bâtie à la parcelle

- gare
- périmètre 800m

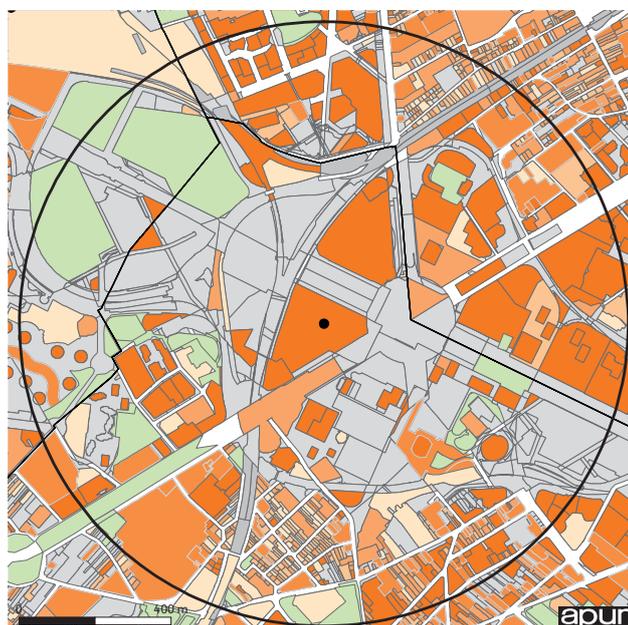
Densité bâtie en m² rapportée à la surface de la parcelle*

- 0,5 et moins
- de 0,5 à 1
- de 1 à 2
- de 2 à 3
- plus de 3

- espaces verts
- non renseigné
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

* : définie comme le rapport entre la somme des surfaces de logement + dépendances + activité rapportée à la surface de la parcelle

Sources : DRIEA, MAJIC DGFIP 2011, BD Parcellaire © IGN2011



3.4. Un tissu urbain monumental

Le tissu urbain du quartier de gare RGPE de la Défense a pour l'essentiel été recomposé à partir des années 1970. Autour de l'esplanade piétonnière de la Défense et à l'intérieur d'une voie routière périphérique s'élève un bâti de grande hauteur et monumental, principalement sur dalle. La trame viaire permet une séparation des types de circulations selon les modes. Au nord et au sud du quartier subsistent encore une partie de la trame viaire et du tissu pavillonnaire antérieur au quartier d'affaires.



Parvis de la Défense, Puteaux



Allée de l'Arlequin, Nanterre



Avenue Jean Moulin, Puteaux



Rue de Brazza, Puteaux

3.5. Structure de la propriété foncière

L'ÉPADESA qui est chargé de procéder à toute opération de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et social et le développement durable des espaces compris dans le périmètre d'OIN redessiné (564 hectares) comprenant le quartier de La Défense (Puteaux et Courbevoie), et Seine Arche (Nanterre) et une partie de La Garenne-Colombes. La structure de la propriété dans le quartier d'affaires a pour spécificité d'être une propriété en volumes et non à la parcelle. L'ÉPADESA est propriétaire des tréfonds, espaces publics et volumes d'air entourant les constructions qui sont, elles, privées. On note aussi la présence de bailleurs sociaux, particulièrement dans la moitié ouest du quartier.

Propriété foncière

- gare GPE
- périmètre 800m
- État, collectivité publique liée à l'État, enseignement supérieur
- EDF-GDF, SNCF, RFF, RATP, STIF, PAP
- Établissement public foncier
- Villes et collectivités locales
- Organisme HLM et 1%
- Propriété privée
- non renseigné

Source : fichier des propriétaires de la DGFIP au 01/01/2011



3.6. Une urbanisation continue depuis les années 1960

Le quartier de gare RGPE de La Défense est marqué par les mutations engendrées par la création du quartier d'affaires à partir des années 1960. Le tissu ancien a été détruit et il subsiste encore quelques constructions antérieures à 1949 dans le quartier, au sud dans le secteur de la Colline à Puteaux et au nord, de part et d'autre de la voie ferrée à Courbevoie. Il s'agit essentiellement de pavillons. Le quartier de gare s'est ensuite construit continuellement depuis les années 1960. On citera par exemple le CNIT en 1958, la tour Europe en 1964 puis des ensembles de logements (résidence Boieldieu en 1966), la plupart des tours des quartiers Coupole-Régnault, Corolle et Reflets au nord de l'esplanade dans les années 1970, le centre commercial des Quatre Temps en 1981 et d'autres immeubles en partie sud dans les années 1980 (quartier Michelet), la Grande Arche en 1989, le quartier Valmy dans les années 1990, le Faubourg de l'Arche au tournant des années 2000, jusqu'à plus récemment, les tours Dexia (2005) et D2 (2014). S'ajoutent à l'extérieur du quartier d'affaires des ensembles résidentiels notables, tels que la résidence Lorilleux à Puteaux (fin des années 1960) et les « Nuages » à Nanterre construits en 1977.

Époque de construction des bâtiments

Représentée à la parcelle

- gare
- périmètre 800m

Période majoritaire*

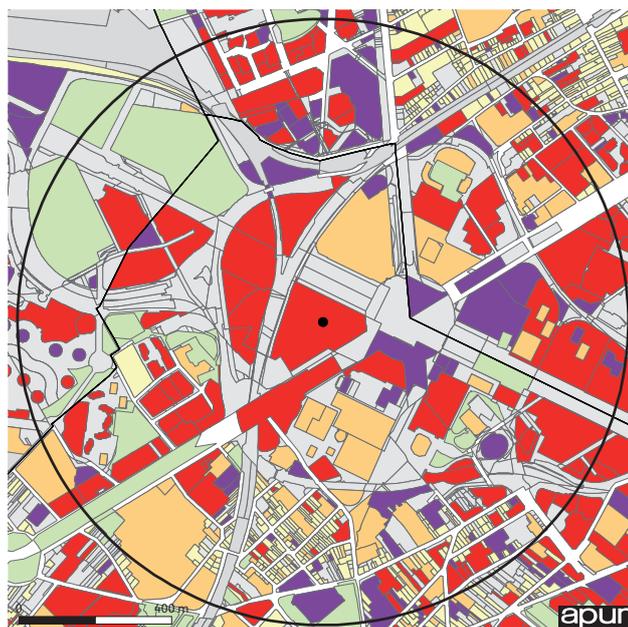
- avant 1949
- 1949-1975
- 1976-2000
- après 2000
- non renseigné

Principaux équipements

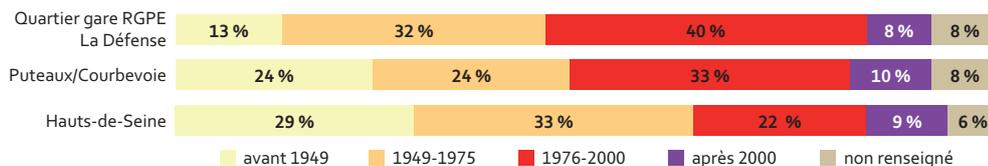
- espaces verts
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

* définie en prenant en compte l'ensemble des surfaces bâties de logement et d'activité

Source : DGFiP 01/01/2013
 Traitement : DRIEA, SCEP, CIG



Répartition des logements en fonction de l'époque de construction



Sources : DRIEA, DGFiP (au 01/01/2013)

3.7. Un cadre végétal peu développé

Le quartier de gare RGPE de la Défense ne présente pas un cadre végétal très développé et seule 19 % de la surface du quartier apparaît végétalisée. Parmi les espaces verts remarquables on notera néanmoins les cimetières nouveaux de Neuilly et Puteaux, les espaces verts de l'esplanade de la Défense et des résidences qui la joutent, des alignements d'arbres le long des avenues du Président Wilson à Puteaux et Gambetta à Courbevoix et les places vertes au nord, dans le quartier du Faubourg de l'Arche.

Les bâtiments et la végétation

● gare

○ périmètre 800m

Les hauteurs de la végétation en mètres

■ moins de 1 m

■ de 1 à 10 m

■ plus de 10 m

■ bâtiments

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



Hauteurs de la végétation dans le domaine public et les espaces privés

● gare

○ périmètre 800m

Espaces privés

Hauteurs de la végétation

■ moins de 1 m

■ de 1 à 10 m

■ plus de 10 m

Domaine public

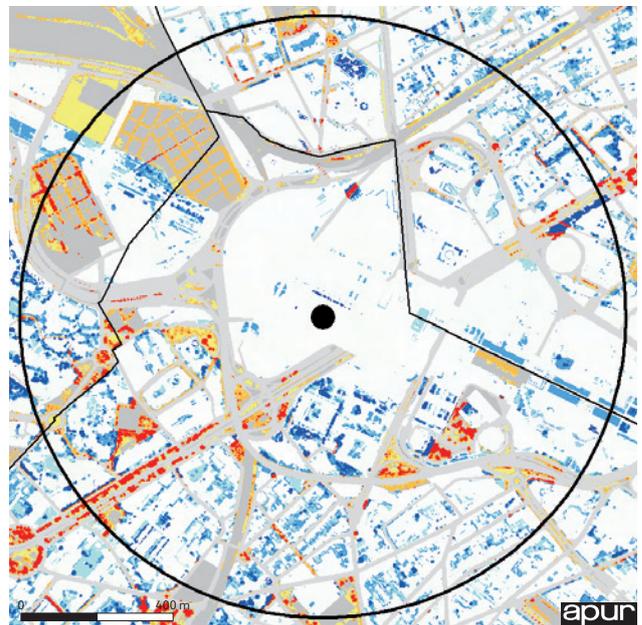
Hauteurs de la végétation dans les voies publiques, les infrastructures de transport, les terrains de sport, les cimetières, les jardins publics, les espaces de loisirs de plein air publics :

■ moins de 1 m

■ de 1 à 10 m

■ plus de 10 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier

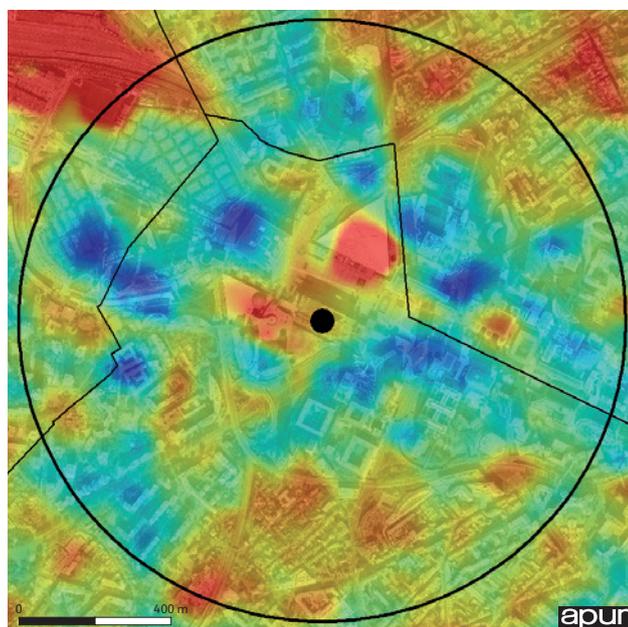
Les relevés thermographiques d'été mettent en évidence des flots de chaleur dans les parties minérales du quartiers, au niveau du CNIT, de l'Arche et des Quatre Temps, ou encore des secteurs résidentiels pavillonnaires du quartier. À l'inverse, des espaces végétalisés comme les cimetières nouveaux à l'ouest, mais aussi les secteurs de tours présentent un températures au sol moins élevées, qui peuvent s'expliquer pour ces derniers par des effets Venturi et d'ombres portées autour des édifices de grande hauteur. Des relevés thermographiques d'hiver montrent de leur côté les déperditions de chaleur occasionnées par des bâtiments mal isolés et parfois anciens comme par exemple au sud de l'axe de l'esplanade de la Défense, dans le quartier de la colline à Puteaux ou au niveau des bâtiments Île-de-France ou de la Résidence Boieldieu ou au nord de cet axe au niveau du bâtiment Lorraine, un des plus anciens du quartier (1969). Les cartes suivantes représentent les potentiels de divers types d'énergies renouvelables ou de ressources énergétiques mutualisables permettant d'entamer une première réflexion vers des stratégies participant à la transition énergétique du quartier. À noter que ce travail n'est pas exhaustif et que d'autres technologies non cartographiées ici peuvent s'avérer pertinentes à étudier.

Le cadastre solaire présenté ici dans un rayon de 400 m permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques. Les bâtiments possédant une vaste toiture plate ou bien orientée, tels qu'ici celui de l'UGC Ciné cité ou les résidences Boieldieu et la Défense, présentent un potentiel non négligeable, de même que les toitures des

Thermographie d'été
(température au sol,
le 20/08/10 à 10h30)

38 °C 25 °C 15 °C

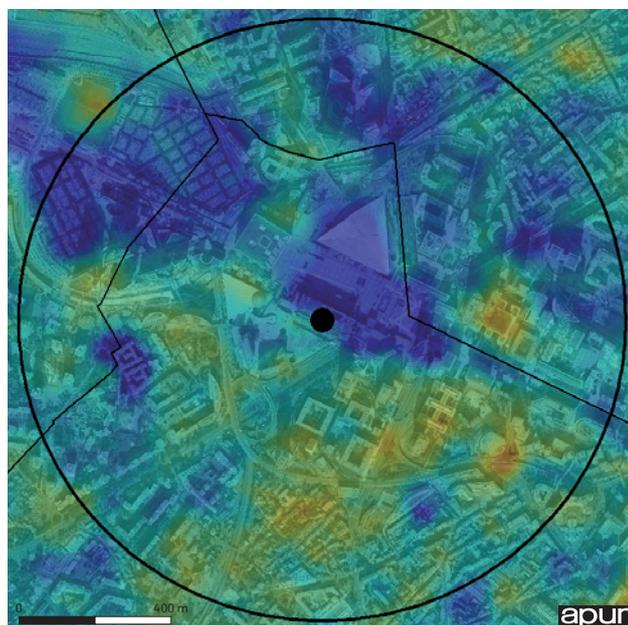
Source : LANDSAT - 2010



Thermographie d'hiver
(température au sol,
le 14/01/12 à 10h00)

9 °C 2 °C -5 °C

Source : LANDSAT - 2012



constructions de plus petite échelle, comme les pavillons et petits collectifs du côté de la Colline à Puteaux qui peuvent parfois présenter un ratio intéressant en termes de rendement, compte tenu de leur exposition. Ces derniers sont d'ailleurs nombreux dans le quartier.

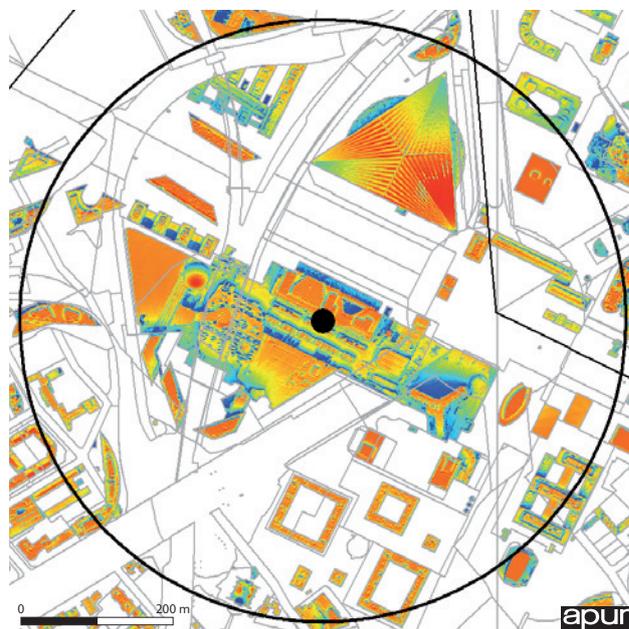
L'ensemble du quartier – à l'exception des secteurs d'habitat individuel de la colline à Puteaux et à Courbevoie – est desservi par un réseau de chaleur géré par Enertherm et alimenté au gaz (70 %) et au fioul (30 %), ainsi que des réseaux de froid (Enertherm à l'ouest et SUC à l'est), importants pour ce quartier à dominante tertiaire. La centrale se situe à Courbevoie, en limite nord-ouest du quartier. Les bâtiments pochés en rouge sont ceux concernés ou susceptibles d'être reliés au réseau de chaleur. Développer la géothermie de surface pourrait être envisageable pour des parcelles présentant un ratio surface de plancher/espace libre supérieur ou égal à 1. Les bâtiments pourraient ainsi couvrir partiellement leurs besoins en chaleur et le système permettrait un rafraîchissement en été. Dans le quartier, assez peu de parcelles sont identifiées mais cela concernerait donc plutôt celles accueillant des pavillons (la Colline à Puteaux) ou des bâtiments plus importants, souvent des équipements, comme par exemple la mairie de Puteaux ou la piscine Marius Jacquotot. Des ensembles de logements collectifs du quartier parmi lesquels la résidence la Défense, celles du quartier Reflets, les HBM Marcellin Berthelot à Puteaux, ou encore des résidences du Faubourg de l'Arche à Courbevoie, sont également identifiés comme susceptibles d'accueillir un dispositif de valorisation des eaux usées à des fins de chauffage de l'eau sanitaire. Ces groupements de 25 logements ou plus à la parcelle pourraient ainsi voir leurs besoins en eau chaude sanitaire couverts à hauteur de 50 %. Enfin, il conviendrait d'étudier la mise en place de dispositifs qui permettraient de valoriser localement la chaleur générée par le centre commercial des Quatre Temps, de même que le potentiel éolien dans le secteur de La Défense est à l'étude (EPADESA).

Cadastre solaire dans un rayon de 400m

Taux d'ensoleillement en Kwh/an
1 200 0



Source : Apur, MNE 2012, © InterAtlas



Synthèse des potentiels de développement des ENR et des réseaux de chaleur

- gare
- périmètre 800 m
- parcelles potentiellement éligibles à la récupération de chaleur sur eaux usées
- parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)
- valorisation potentielle de ressources fatales (centres commerciaux, data centers)
- faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur eaux usées du réseau SIAAP (300 m)
- réseaux de chaleur
- bâtiments à moins de 200 m d'un réseau de chaleur
- logements individuels
- autres bâtiments
- espaces verts

Sources : Apur d'après Insee Recensement 2010, DGFIP 2011, SIAAP 2012, BRGM/CPCU 2013



4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales

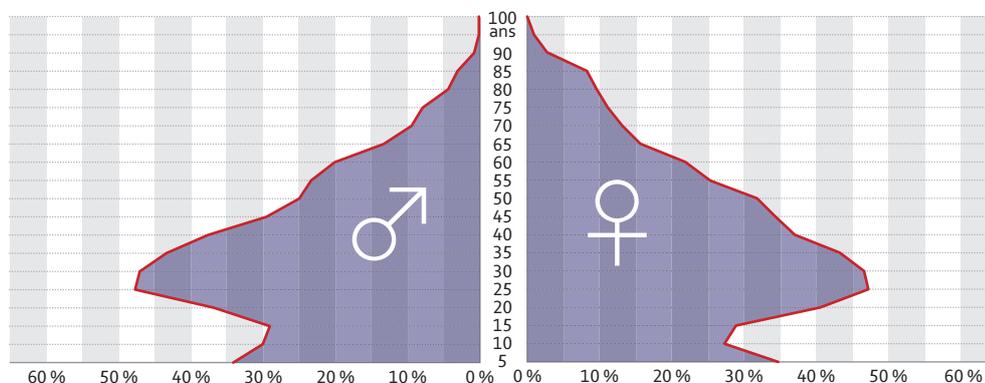
4.1. Un quartier en croissance démographique

La population qui habite le quartier de gare RGPE de La Défense a progressé de plus de 17 % entre 1999 et 2011 (contre +10,1 % en petite couronne). Ainsi en plus des 128 000 actifs qui travaillent dans le quartier de gare, on dénombre 28 700 habitants. Avec presque un quart de jeunes âgés de moins de 18 ans et 11,5 % de personnes âgées de 65 ans ou plus, le profil de ces habitants est similaire à celui des communes de Puteaux et Courbevoie ou de la petite couronne. Parmi les actifs résidant, plus de 37 % occupent un emploi de cadre : c'est plus que la moyenne de petite couronne et autant en proportion que dans l'ensemble du département. Comme dans les communes de Puteaux et Courbevoie, les actifs du quartier de gare sont un peu moins touchés par le chômage (11,2 %) que dans le reste de la petite couronne.

	Quartier gare RGPE La Défense	Puteaux/Courbevoie	Hauts-de-Seine	Paris	Petite couronne
Nombre d'habitants (2010)	28 675	129 337	1 554 385	2 173 491	4 426 512
Évolution de la population 1999-2011	+ 17,1 %	+ 20,5 %	+ 10,7 %	+ 5,9 %	+ 10,1 %
Part des moins de 18 ans (2010)	23,2 %	22,5 %	23,5 %	18,9 %	25,1 %
Part des plus de 65 ans (2010)	11,5 %	11,7 %	13,3 %	14,8 %	12,2 %
Nombre de salariés (2011)	127 704	184 599	971 655	1 679 557	2 028 148
Cadres (2011)	37,2 %	42,5 %	36,3 %	43,1 %	24,7 %
Employés et ouvriers (2011)	34,2 %	27,6 %	33,9 %	28,4 %	45,3 %
Taux d'emploi (2011)	4,64	2,69	1,18	1,36	0,91
Ménages à bas revenus (2010)	16,4 %	12,6 %	14,3 %	18,3 %	19,7 %
Chômage (2011)	11,2 %	9,3 %	10,2 %	11,4 %	13,1 %

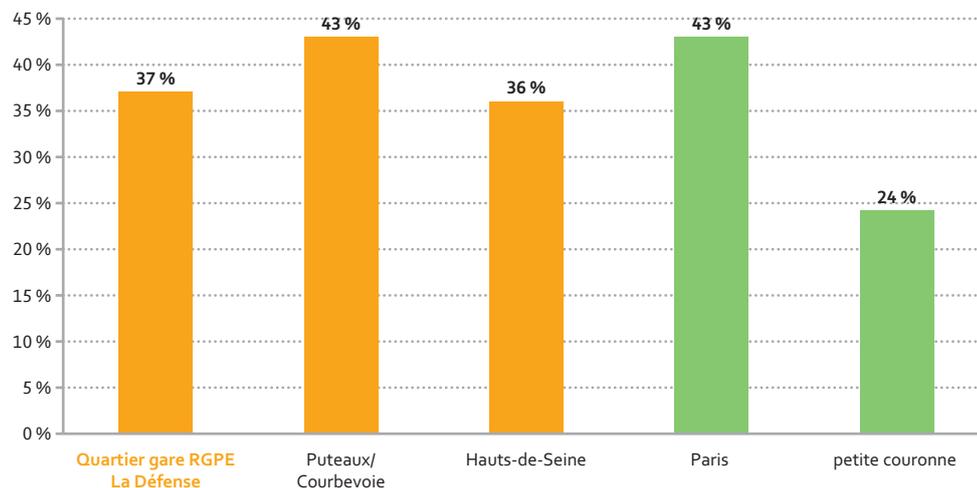
Sources : Insee Recensement 2011, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

Pyramide des âges dans le quartier de gare RGPE de La Défense (pour 1 000 habitants)



Source : Insee Recensement 2011

Part des cadres dans la population active

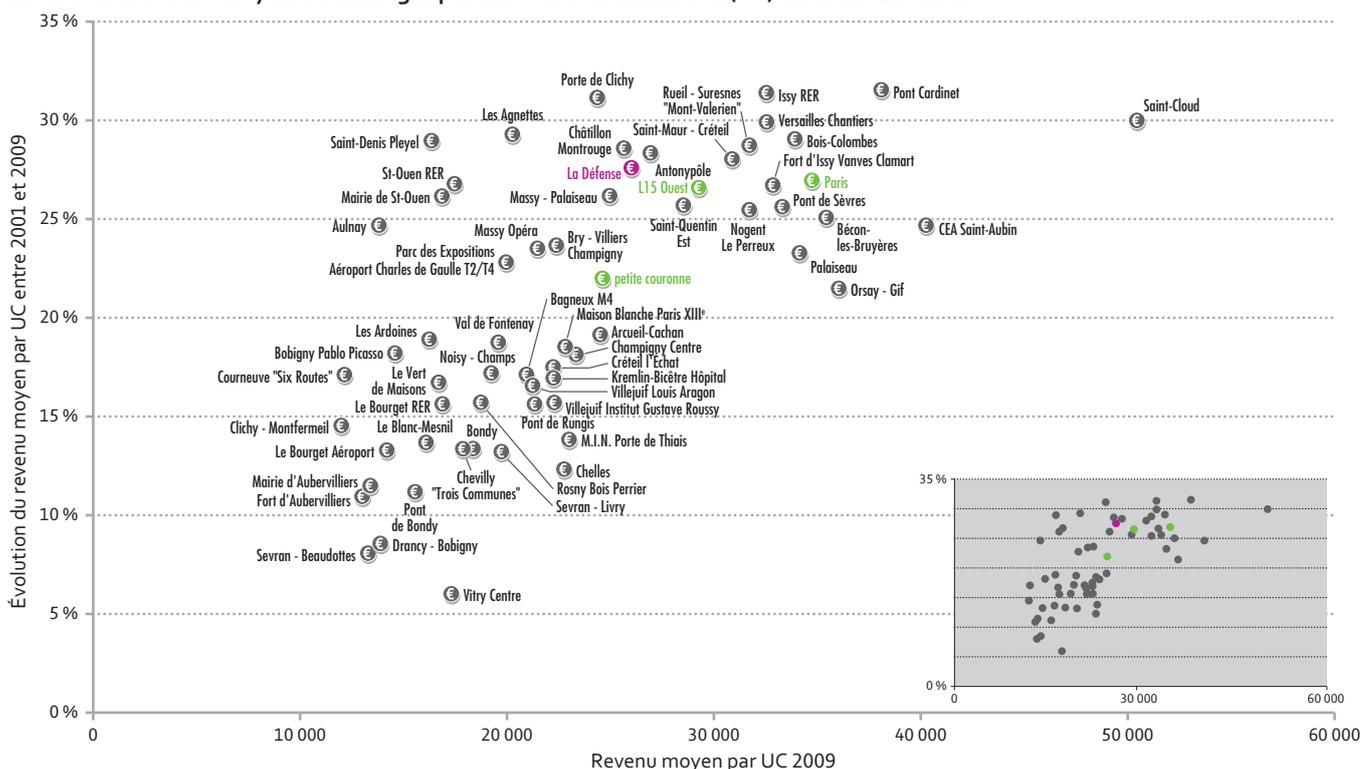


Source : Insee Recensement 2010

4.2. Des revenus en forte progression

Comme dans les communes de Puteaux et Courbevoie, le revenu moyen des ménages qui résident dans le quartier de La Défense a fortement progressé entre 2001 et 2009 (+ 27,5 % et + 25,2 %). Les ménages qui habitent La Défense sont dans une situation un peu plus favorable que dans de nombreux autres quartiers de gare. Mais, avec 26 000 € par an et par unité de consommation, le revenu moyen des ménages de La Défense reste moins élevé que celui de l'ensemble des ménages qui résident dans les communes de rattachement de la gare. La part de ménages à bas revenus disposant de moins de 1 000 € par mois et par UC est limitée : 16,4 % des ménages sont dans cette situation (contre 19,7 % en petite couronne).

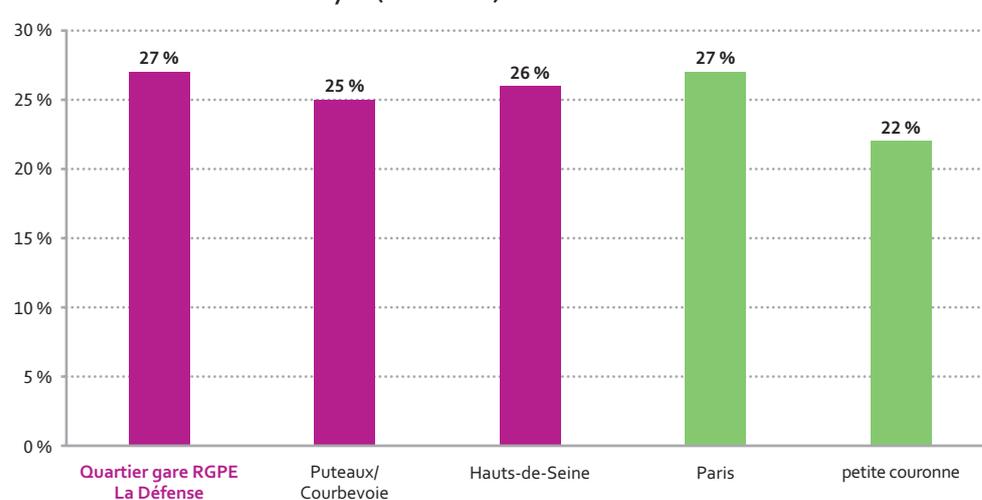
Évolution du revenu moyen des ménages par unité de consommation (UC) entre 2001 et 2009



Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

Note de lecture : les données n'étant pas représentatives, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Aéroport d'Orly, Le Mesnil-Amelot, Stade de France, Les Grésillons et Triangle de Gonesse. Les IRIS ayant été modifiés entre 2001 et 2003, il n'a pas été possible de calculer l'évolution de revenus pour le quartier de gare de Nanterre La Boule et Nanterre La Folie. Calcul de l'unité de consommation : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Évolution du revenu annuel moyen (2001-2009)

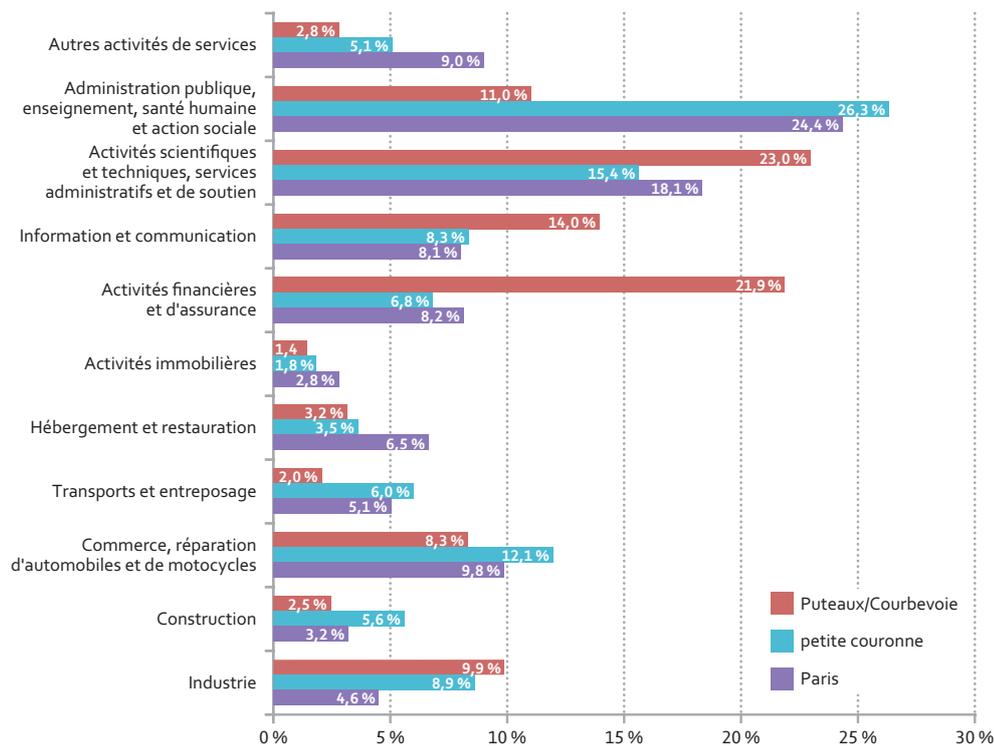


Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

4.3. À Puteaux et Courbevoie, les activités financières et assurantielles plus importantes qu'à Paris ou en petite couronne

Dans les communes de Puteaux et Courbevoie, qui accueillent de nombreux emplois du quartier d'affaires de la Défense, les secteurs d'activités les plus représentés sont ceux des activités financières et assurantielles (22 %) et les activités scientifiques, techniques et administratives de soutien (23 %), dans des proportions bien supérieures à celles observées à Paris ou sur l'ensemble de la petite couronne. Le secteur de l'industrie (10 %) est également sur-représenté par rapport à Paris (5 %) ou la petite couronne (8,6 %), mais ces emplois se trouvent essentiellement en-dehors du périmètre du quartier de gare. Le secteur du commerce, également très présent dans ces communes (8 % des emplois), est en revanche plus présent du quartier de gare, si l'on considère l'importance du centre commercial des Quatre Temps comme pôle commercial majeur de ces deux communes.

Emplois par secteur d'activité sur le territoire des communes de Puteaux et Courbevoie

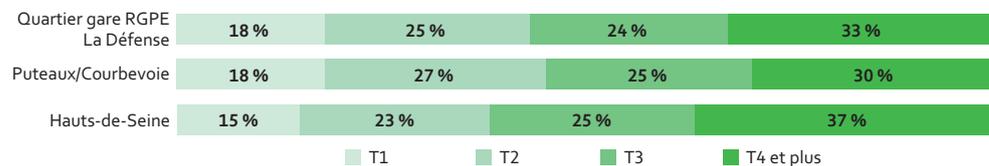


Source : Insee Recensement 2011

4.4. Une prédominance du parc locatif

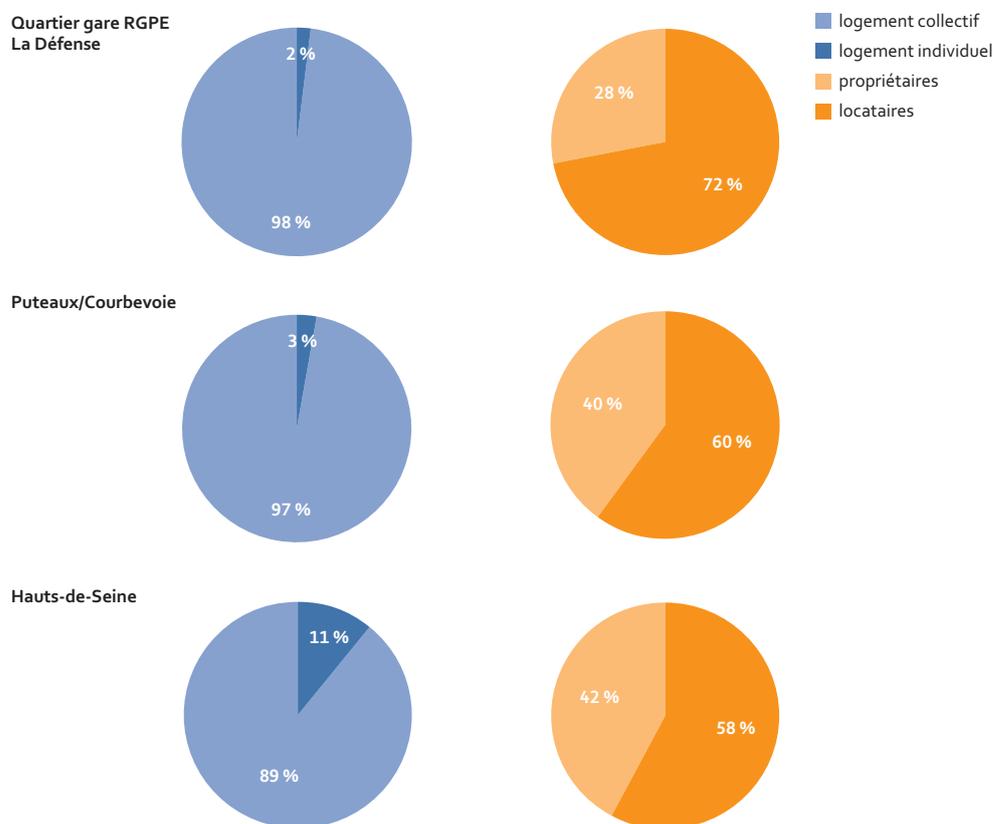
La presque totalité des 14 100 logements qui se trouvent dans le périmètre du quartier de gare de La Défense sont collectifs. Ils se caractérisent par une prédominance du parc locatif. 7 logements sur 10 sont occupés par un locataire, contre 6 sur 10 dans les communes de rattachement de gare et en petite couronne. Cela tient en partie au poids important du parc social (environ 38 % des logements). L'offre de logements dans ce quartier est assez diversifiée : 42 % des logements sont des T1 ou des T2, un quart sont des T3 et un tiers des grands logements de 4 pièce ou plus.

Répartition des types de logements



Sources : DRIEA, DGFiP (au 01/01/2013)

Répartition entre logement individuel/collectif et selon le statut d'occupation

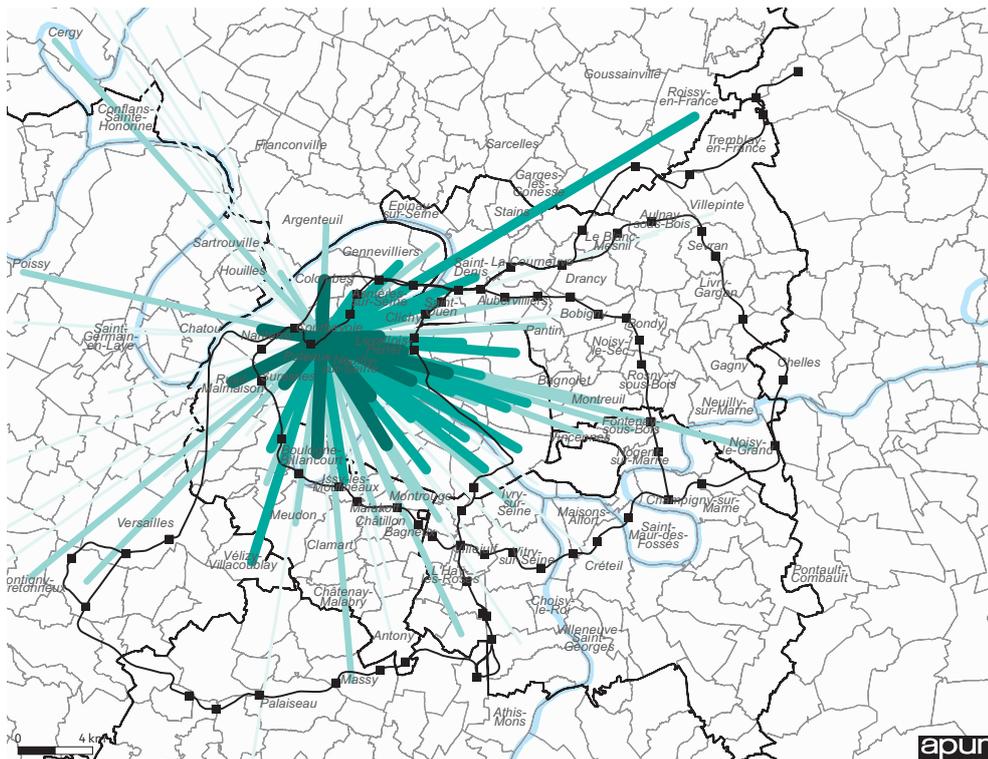


Sources : Insee Recensement 2011, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1^{er} janvier 2011

5. La mobilité et les espaces publics

5.1. Puteaux et Courbevoie, un bassin d'emplois attractif pour toute la métropole et au-delà

Près d'un quart des actifs résident et travaillent dans les communes de Puteaux ou Courbevoie, soit environ 16 000. Pour ceux dont le lieu de travail se trouve dans une autre commune, nombre d'entre eux se rendent à Paris, dans des communes de l'ouest de la métropole comme Nanterre, Rueil-Malmaison ou Vélizy-Villacoublay, voire même à Roissy-en-France. Les communes de Puteaux et Courbevoie attirent des actifs en grand nombre, de toute la métropole et au-delà, mettant en évidence l'importance du bassin d'emplois de la Défense à l'échelle de la métropole.

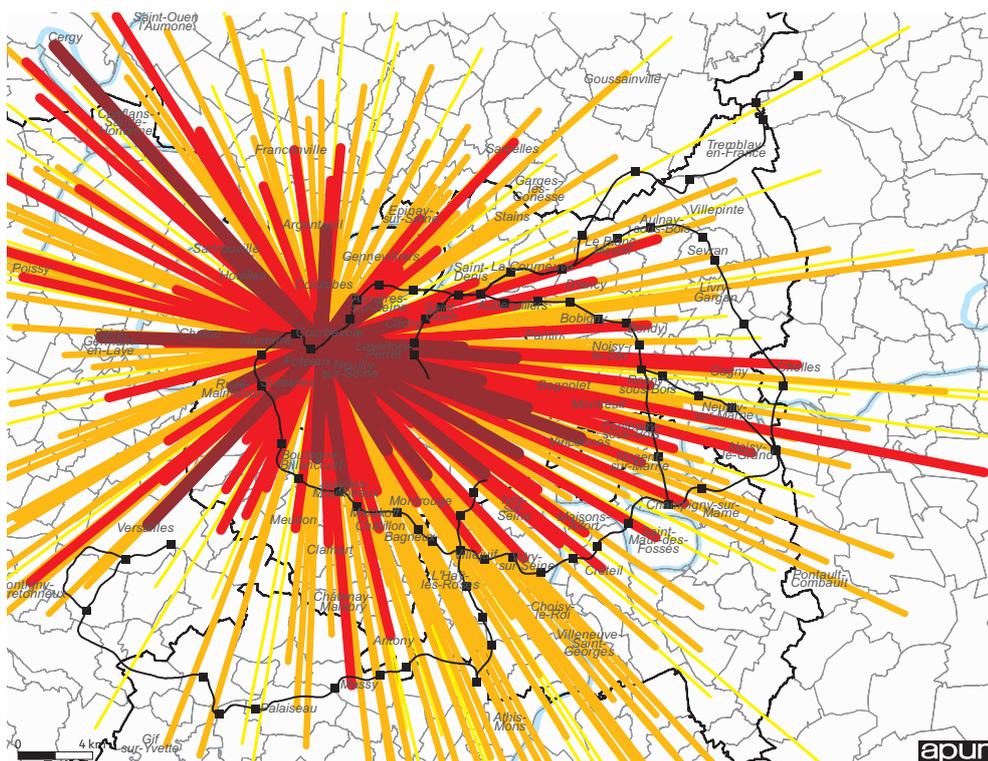


Où travaillent les actifs habitant à Puteaux ou Courbevoie

- Nombre d'actifs**
- plus de 1 000
 - de 300 à 1 000
 - de 100 à 300
 - de 50 à 100

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

Source : Insee Recensement 2011



Où habitent les actifs travaillant à Puteaux ou Courbevoie

- Nombre d'actifs**
- plus de 1 000
 - de 300 à 1 000
 - de 100 à 300
 - de 50 à 100

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

Source : Insee Recensement 2011

16 686 actifs travaillent dans leur commune de résidence, à Puteaux et Courbevoie. Ils représentent **24,6 % de la population active** et ne sont pas représentés sur les cartes.

5.2. Une accessibilité métropolitaine renforcée, notamment vers les aéroports

Le quartier de gare RGPE de la Défense bénéficie d'ores et déjà d'une offre de transports en commun élevée, avec le RER A, le Transilien L et U, la ligne 1 du métro, le tramway T2 et le réseau de bus desservant le quartier d'affaires. Les gains en terme de territoire desservi via un trajet de 45 minutes en transports en commun peuvent paraître minimes comparés à d'autres gares (+36 %), mais l'on peut attendre des améliorations au niveau du confort et du temps de trajet. De plus, certaines destinations importantes pour la métropole seront alors accessibles en 45 minutes à l'horizon 2030, à l'image des deux grands aéroports de Roissy-Charles de Gaulle et d'Orly.

Aires d'accessibilité de la métropole par les principaux transports en commun

- RGPE
- autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
- gare de départ

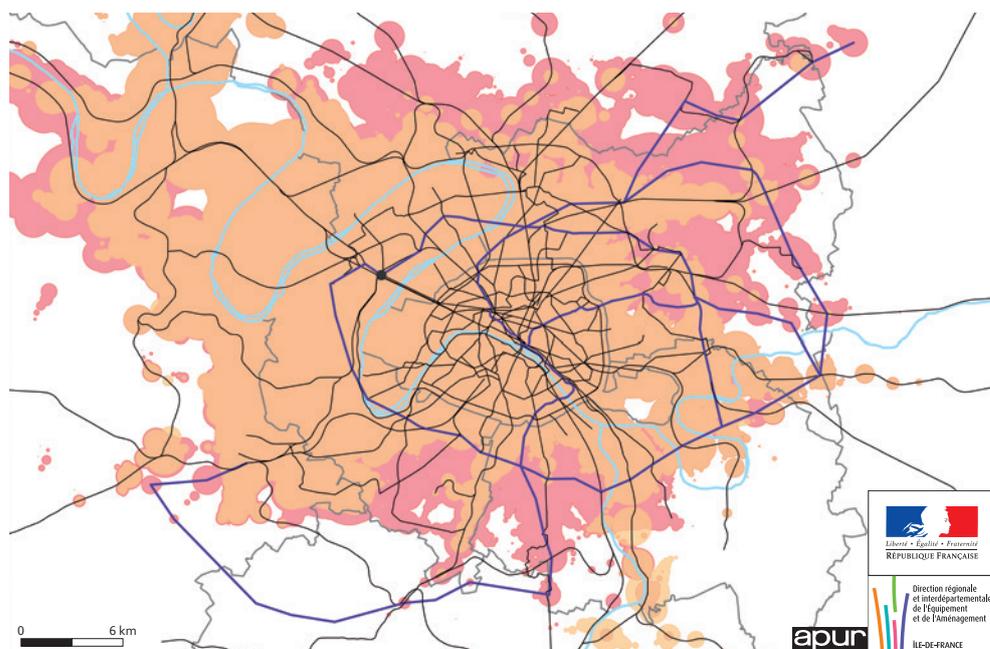
Aire atteignable en moins de 45 min. depuis la gare de départ

- 2013
- horizon 2030

Le calcul de ces surfaces isochrones tient compte d'une fin de parcours en marche à pied (5 km/h). L'isochrone est déterminé à partir de la principale station de transport en commun (RER, métro, Tram ou bus) la plus proche de la future gare. Les projections d'emplois accessibles en 2030 tiennent compte à la fois de l'amélioration de l'accessibilité des territoires et de la croissance projetée de l'emploi.

Sources : DRIEA, SCEP 2013

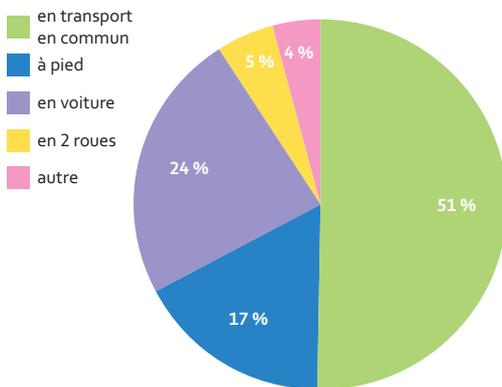
Évolution de l'accessibilité depuis la gare de La Défense pour un trajet de 45 minutes en transports en commun:
Territoire : + 36 %
Emplois : + 19 %



5.3. L'usage des transports en commun majoritaire parmi les actifs du quartier de gare

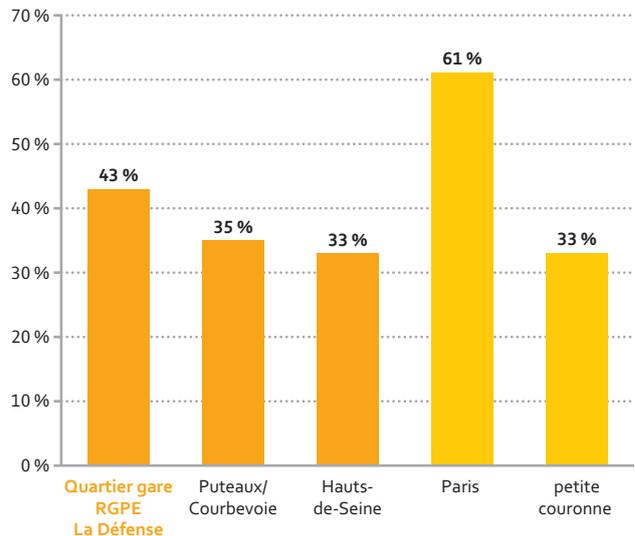
Les actifs résidant dans le quartier de gare RGPE de la Défense privilégient l'usage des transports en commun pour leurs déplacements domicile-travail (51 %). Ils ont d'ailleurs accès au RER, métro, tramway et bus dans le quartier. La voiture concerne près d'un quart des actifs, tandis que 17 % des actifs se rendent à pied sur leur lieu de travail. À noter que la proportion de ménages sans voiture est élevée dans le quartier (43 %), et supérieure à celle observée sur l'ensemble des deux communes de Courbevoie et Puteaux.

Modes de déplacement domicile-travail



Source : Insee Recensement 2011

Part des ménages sans voiture



Source : Insee Recensement 2011

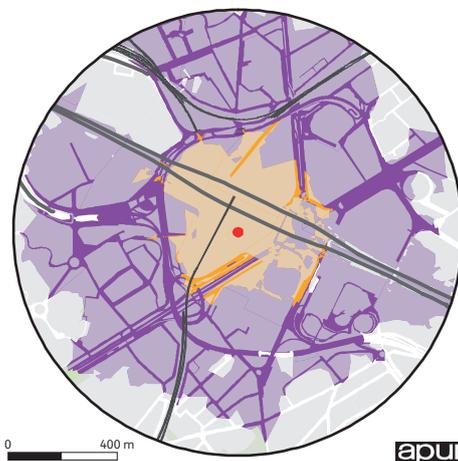
5.4. Une accessibilité du quartier pas toujours lisible

Le quartier de gare RGPE de la Défense se caractérise par une séparation des types de flux – piétons, automobile, transports en commun – permettant à l'accessibilité piétonne de paraître plutôt développé aux abords de la future gare RGPE, soit pour l'essentiel l'esplanade de la Défense et alentours. L'urbanisme de dalle atténue néanmoins cet effet positif pour les piétons en diminuant parfois la lisibilité des parcours piétons, notamment à l'approche du boulevard circulaire et des axes routiers, très fréquentés, ajoutant un inconfort pour le piéton. L'accessibilité de la gare depuis l'extérieur du quartier d'affaires est inégalement traitée, bonne par exemple au niveau du Faubourg de l'Arche et plus généralement au nord de l'esplanade, plus complexe en revanche du côté du secteur de l'Arche Sud, en particulier le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Accessibilité piétonne, rayon de 800 m

- gare
- rayon de 800 m
- coupure urbaine (autoroute, voie ferrée)
- accessibilité à 500 m (hypercentre)
- accessibilité à 1 000 m (RGPE, RER)

Source : Apur 2013



Note de lecture :

Accessibilité piétonne à 500 m : Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 5 minutes environ depuis la gare du Grand Paris

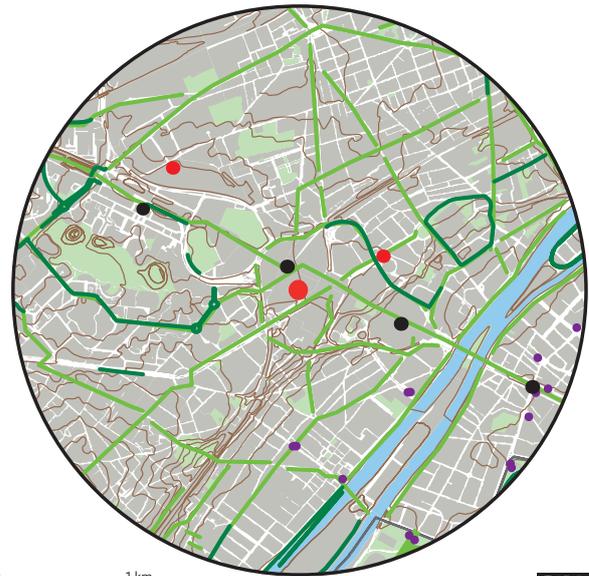
Accessibilité piétonne à 1 000 m : Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10-15 minutes

Dans les 2 km autour de la future gare, le réseau cyclable est actuellement peu développé. L'esplanade de la Défense a pour l'instant un caractère plutôt piéton, et ne dispose pas d'accès cyclable évident et les grands axes routiers du quartier, tels que le boulevard circulaire, sont plutôt destinés à l'automobile. Les quelques aménagements cyclables notables dans le rayon des 2 km autour de la future gare sont ceux de l'avenue Pablo Picasso au sud-ouest du quartier de gare, permettant d'atteindre le secteur Arche Sud de la Défense, et au nord de l'esplanade, celui d'une partie du boulevard circulaire. Un aménagement cyclable nord/sud sur l'avenue Charles de Gaulle est à l'étude. Dans un rayon de 2 km autour de la future gare RGPE de la Défense, le réseau de bus apparaît très structuré pour desservir le bassin d'emplois de la Défense et assurer les connexions avec les autres réseaux (tramway, RER, métro). Les avenues du Président Wilson, Charles de Gaulle à Puteaux, de la Division Leclerc et boulevard de la Mission Marchand à Courbevoie constituent des axes structurants nord-sud pour le réseau de bus, tandis que la desserte est-ouest du quartier est notamment assurée par le métro et le RER. Le RGPE, s'ajoutant au tramway T2 déjà en service, amorcera une refonte de la desserte bus nord-sud.

Réseau cyclable existant et les projets inscrits au SDIC, rayon de 2 km

-  aménagement cyclable existant
-  aménagement cyclable inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)
-  station de vélo en libre-service existante (Vélib', Cristolib')
-  gare existante (RER, métro)
-  gare en projet (RER, métro, Grand Paris)

Sources : Apur, Vélib', Cristolib', CG 92 2013

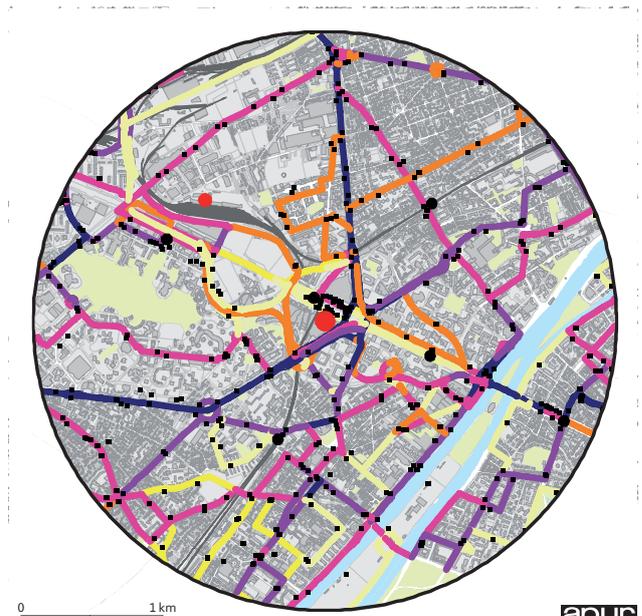


apur

Réseau de bus, à l'heure de pointe (7-9h), rayon de 2 km

-  1 à 4 bus/heure/sens
-  4 à 6 bus/heure/sens
-  6 à 10 bus/heure/sens
-  10 à 20 bus/heure/sens
-  20 à 40 bus/heure/sens
-  plus de 40 bus/heure/sens
-  gares RGPE
-  Transilien, RER et métro
-  arrêt bus

Source : STIF 2012



apur

6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir

6.1. Une dynamique de construction portée par la création de nouvelles surfaces de bureaux

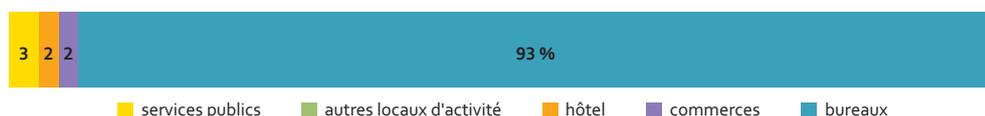
De 2000 à 2013, le quartier de gare de La Défense a connu un rythme de construction plutôt soutenu avec en moyenne 112 nouveaux logements autorisés chaque année. Les surfaces nouvelles de logement autorisées dépassent légèrement 100 000 m², alors même que les nouvelles surfaces consacrées aux activités sont 7 fois plus importantes dans ce quartier. En dehors de l'année 2013, les projets de construction de logements ont été peu nombreux depuis 2003. Les 776 000 m² de surfaces d'activités autorisées à la construction de 2000 à 2013 correspondent presque en totalité à la construction de nouveaux tours de bureaux (à 93 %). En proportion les créations de surfaces commerciales et les nouveaux hôtels apparaissent peu importantes, mais elles représentent tout de même respectivement plus de 13 500 m² et 16 400 m².

Construction (2000-2013)	Quartier gare RGPE La Défense	Puteaux/Courbevoie
Surface de logements autorisés (m ²)	105 195	689 591
dont m ² logements sociaux (en %)	0 %	6 %
Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2000-2013	112	560
dont nombre moyen annuel de logements autorisés de 2006 à 2013	66	437
Taux de construction	13 %	14 %
Surface de locaux d'activité (m ²)	776 421	1 664 904

Sources : DRIEA, SITADEL 2015

Note de lecture : le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés sur la période 2000-2013 et le nombre de résidences principales en 2013.

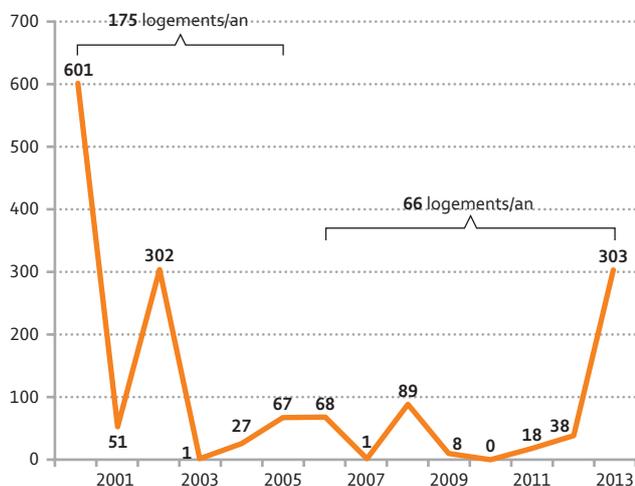
Types de locaux d'activités construits dans le quartier de gare de La Défense (2000-2013)



Source : DRIEA, SITADEL 2013

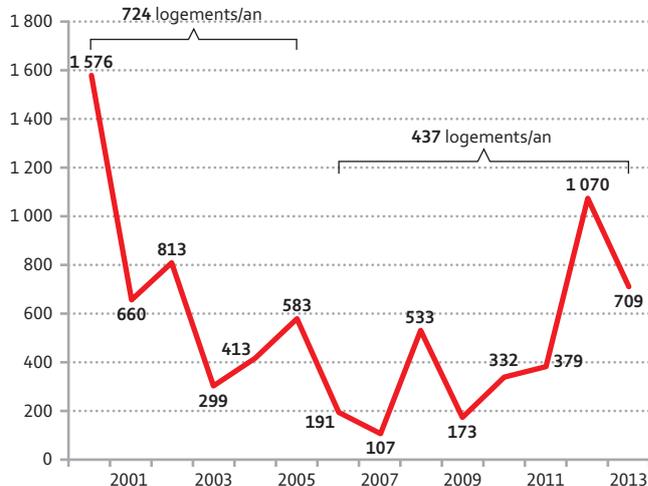
Évolution du nombre de logements autorisés

Quartier gare RGPE La Défense



Source : DRIEA, SITADEL 2015

Puteaux/Courbevoie



Source : DRIEA, SITADEL 2015

6.2. Des constructions de logements en périphérie nord et sud du quartier et des immeubles d'activités concentrés dans la moitié est

Les cartes représentant les permis autorisés de 2000 à 2013 montrent une localisation différenciée des opérations de logement et d'activités. Les permis ayant autorisés la création de nouveaux logements sont localisés en dehors de la dalle, en périphérie du quartier de gare dans les communes de Courbevoie et de Puteaux. Ce sont majoritairement des opérations de grande taille, représentant plus de 2 000 m². Les permis autorisant la construction d'immeubles de bureaux se répartissent dans l'ensemble du quartier, même s'ils apparaissent particulièrement nombreux dans la moitié est. Cela se relie notamment à la mise en œuvre de la ZAC Danton au nord et de la petite ZAC Cœur de ville au sud.

Logements autorisés (2000-2013)

- gare
- périmètre 800m

m² de logements autorisés de 2000 à 2013

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2015



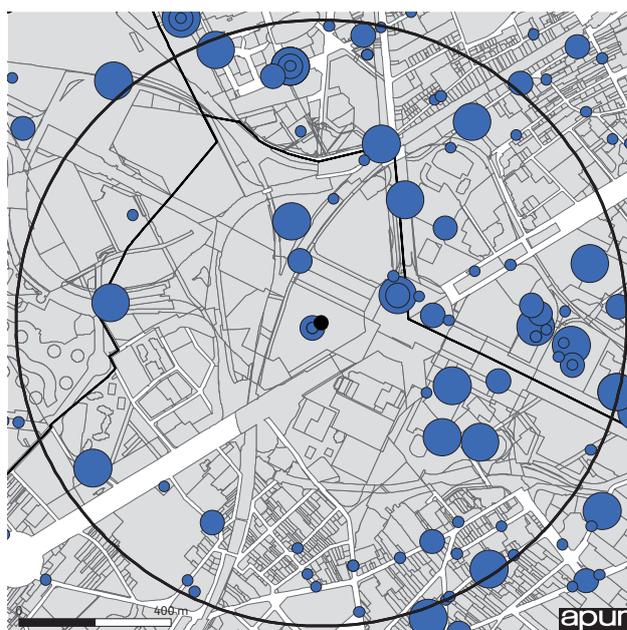
Locaux d'activité autorisés (2000-2013)

- gare
- périmètre 800m

m² de locaux d'activité autorisés de 2000 à 2013

- de 1 à 500 m²
- de 500 à 2 000 m²
- 2 000 m² et plus

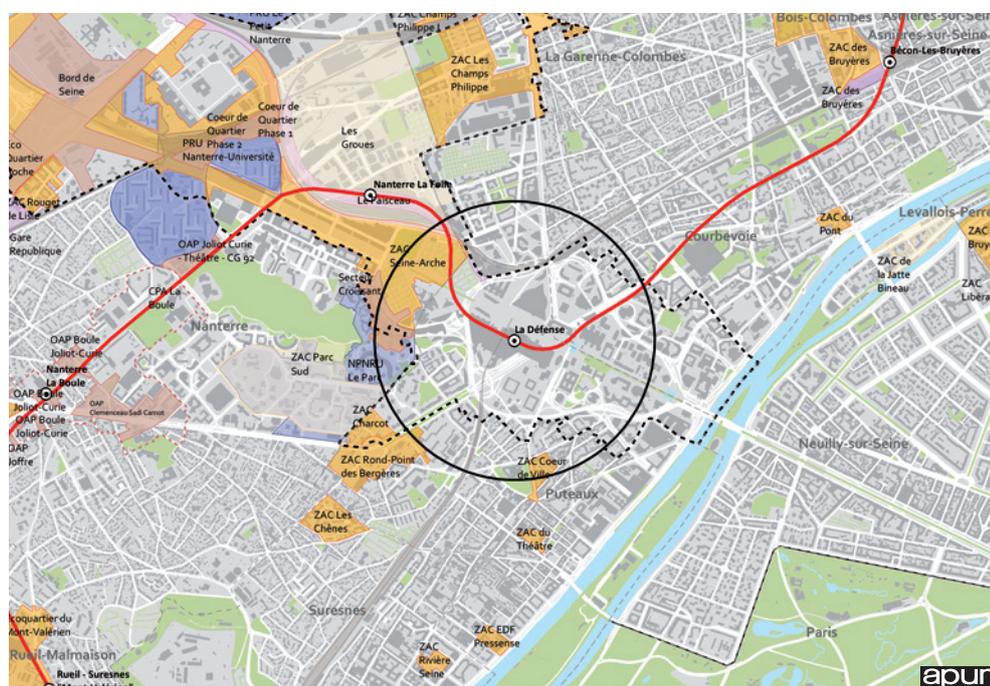
Sources : DRIEA, SITADEL 2015



6.3. Parallèlement aux projets conduits par l'ÉPADESA, les municipalités mènent autour du quartier d'affaire de la Défense des projets de renouvellement urbain

Située sous le centre commercial des Quatre Temps, la gare du GPE La Défense permettra de désengorger et compléter l'actuel réseau de transports en commun. Elle desservira plus largement les bassins d'emplois et d'habitat de la métropole et assurera une liaison plus rapide avec les aéroports. ÉPADESA mène depuis 2010 divers projets de requalification d'espaces publics au cœur du quartier d'affaire de la Défense. Les travaux effectués au sein des secteurs de la Rose de Cherbourg, du Croissant et autour des boulevards circulaires Nord et Sud visent à améliorer les liens entre les différents quartiers de l'Espace Défense, repenser les liaisons routières en créant une continuité urbaine lisible à l'échelle du piéton.

En 2011, l'étude lancée autour du secteur du Croissant, situé le long de la RD 914, entend tisser des liens entre le quartier des Terrasses de Nanterre (livraison du Stade Arena prévue en 2017), la dalle du quartier d'affaire au nord-est et le quartier de grands ensembles résidentiels au sud. Confiée à l'agence TVK, la première phase du projet prévoit, après la démolition d'une des barres de parking, la construction de 12 500 m² de logements (dont 9 000 m² en accession encadrée et libre, et 3 500 m² de logements sociaux) et d'une école d'enseignement supérieure de 6 500 m². À l'horizon 2021, la concertation envisage la création de 500 logements supplémentaires, de 8 à 18 000 m² de bureaux, de deux groupes scolaires, d'une crèche et d'un gymnase.



Secteurs d'aménagement

- périmètre 800m
- ZAC à l'étude
- ZAC en cours
- autre secteur de projet en cours
- OIN La Défense Seine Arche
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- périmètre d'étude engagée
- périmètre de réflexion

Source : Apur avril 2015

Éléments des opérations d'aménagement

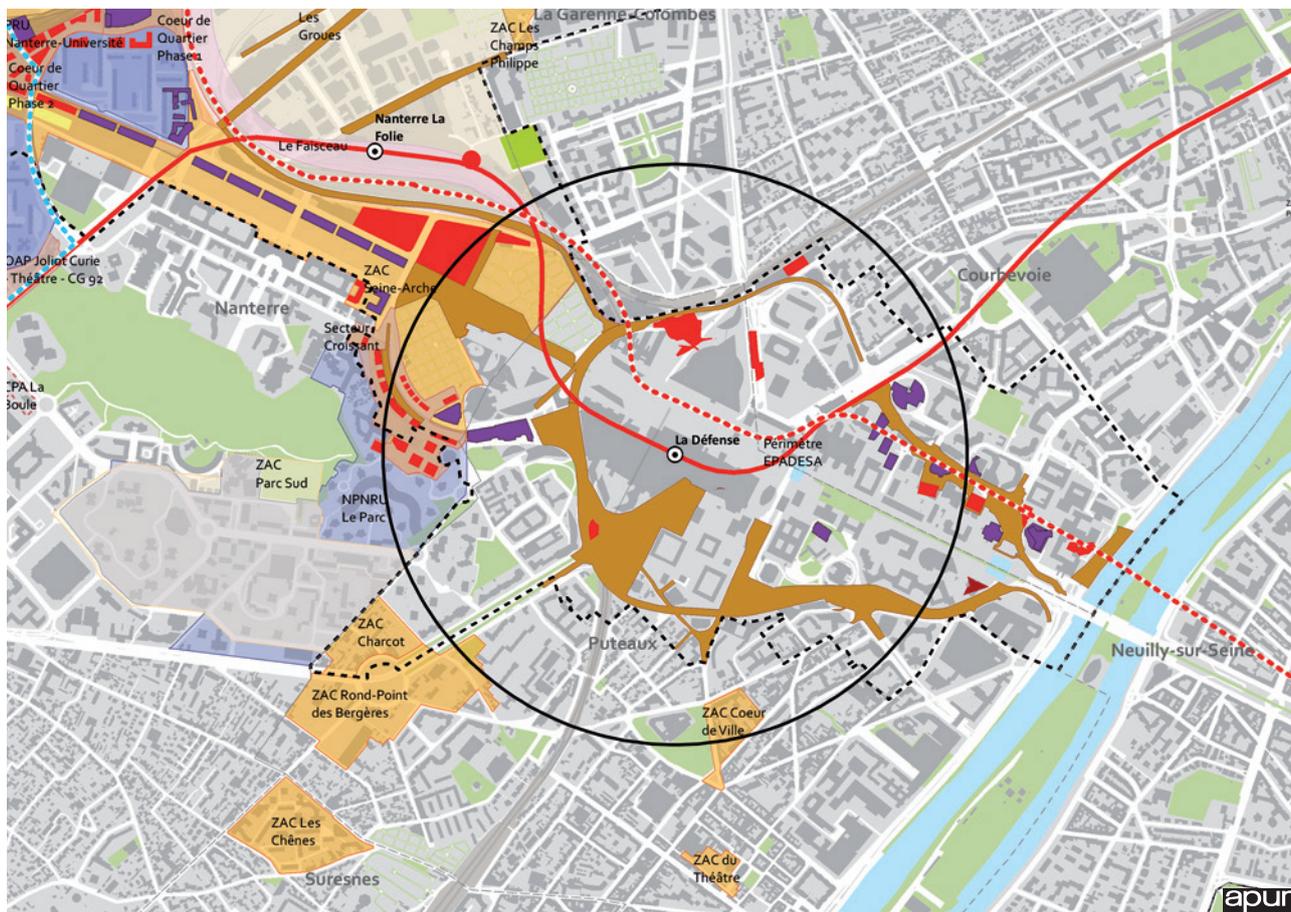
	ZAC Nanterre Seine-Arche	Secteur du Croissant (phase 1)	ZAC Rond-Point des Bergères	ZAC Charcot	ZAC Coeur de Ville
Commune	Nanterre	Nanterre	Puteaux	Puteaux	Puteaux
Date d'achèvement (prévision)	2013	2017			
Nombre de logements (estimation)					250
Logement (m ²)	292 000	12 500 (m ²)	95 000*	71 000	20 000
dont logements sociaux (m ²)		3 500	19 000	14 000	3 000
Bureaux (m ²)	217 000		15 000*		
Activités (m ²)					
Équipements (m ²)	35 000	6 500	15 000*	3 000	600
Commerces (m ²)	100 000		6 000*	8 000	1 000
Surface totale (m ²)	644 000	19 000	80 000	30 000	21 000
Maîtrise d'ouvrage/ Aménageur	ÉPADESA	ÉPADESA	Régie direct	Puteaux	SEMPRO
Maîtrise d'œuvre/ architecte coordinateur		TVK	X. Bohl		

Source : Estimations Apur à partir des données des collectivités et des opérateurs, avril 2015
* Estimation maximale

Par ailleurs, les communes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre engagent, depuis la fin des années 1990, des projets de renouvellement urbains qui redessinent les quartiers aux abords immédiats du centre d'affaire de la Défense.

Créée à la fin des années 1980 et achevée en 2005, la ZAC du Faubourg de l'Arche (ex. ZAC Danton-Fauvelles) recouvre près de 900 000 m². Le quartier d'affaire s'étend alors vers le nord avec la création d'un pôle tertiaire composé de six tours de bureau sur dalle au sud de la ZAC. Le projet a su attirer plus de 15 000 habitants avec la construction d'une quarantaine d'immeubles résidentiels formant un tissu dense et continu. Devenu un quartier à part entière desservi par la ligne 2 du tramway, il accueille également un pôle universitaire, des résidences étudiantes, hôtels, commerces et équipements de proximité, ainsi qu'une dizaine d'espaces verts.

Située au nord-ouest de la ville de Puteaux, la ZAC des Bergères regroupe depuis 2011 les ZAC Charcot et la ZAC du rond-point des Bergères. Futur éco-quartier de 11 ha, le projet vise à transformer l'actuel nœud routier en une entrée de ville urbaine, bordée de quartiers mixtes à dominante résidentielle. La liaison entre la RD 913, RD 5 et RD 14 et la desserte des quartiers environnants sera assurée par la création d'une voie circulaire autour du rond-point recouvert d'un parc paysager. Parallèlement, autour du quartier d'affaire de la Défense, les municipalités engagent des projets de réaménagement de leur centre-ville. À Puteaux, la ZAC Cœur de Ville entend redynamiser l'activité commerciale autour de la rue Anatole France et requalifier la place Stalingrad. Le projet s'accompagne d'un renouvellement du tissu résidentiel, notamment pour lutter contre l'habitat insalubre. Suite à la réalisation des ZAC Charras et des Renardières – formant un tissu de logements collectifs denses et continus associés à du commerce et des équipements de proximité, de résidences hôtelières et étudiantes et d'immeubles de bureau – la ville de Courbevoie lance, en 2011, un projet d'embellissement du centre Charras, basé sur une meilleure accessibilité et un réaménagement des espaces publics du centre-ville.



Projets d'aménagement et de transport



Sources : Apur 2014, Nouveau Grand Paris (mars 2013), Protocole État Région (février 2011), Projet du PDUIF (janvier 2012), Projet du SDRIF (octobre 2013), STIF

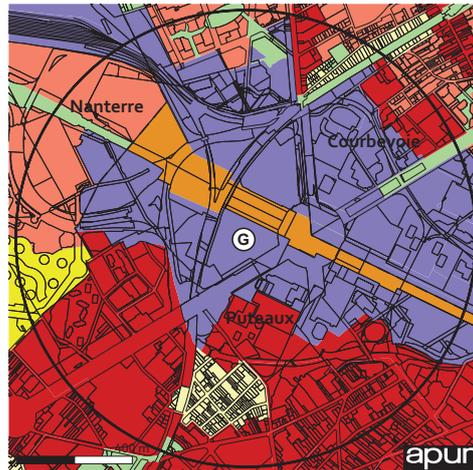
6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le quartier de gare de La Défense est pour l'essentiel réglementé par 3 PLU différents : le PLU de Puteaux approuvé le 16 février 2012, le PLU de Courbevoie approuvé le 27 septembre 2010 et le PLU de Nanterre approuvé le 28 juin 2011 et aujourd'hui en cours de révision. La dalle de La Défense est une zone particulière, sans limite de COS, à vocation économique, où la construction d'immeubles de très grande hauteur (plus de 200 mètres et en fonction de la dalle), est autorisée, à l'exception de l'axe historique, qui n'est pas constructible. Le reste du quartier correspond à une zone mixte dense où le COS n'est pas réglementé et les hauteurs maximum autorisées sont plutôt élevées, en dehors des deux petits secteurs pavillonnaires de Courbevoie et de Puteaux, qui sont « protégés » par les PLU.

Récolement des zonages des PLU

	zone urbaine verte		équipement public ou collectif
	zone naturelle et forestière		zone d'activité
	zone agricole		zone à urbaniser
	zone mixte dense		PSMV
	zone semi dense		secteur non couverts par le POS (ZAC)
	habitat collectif discontinu		station du RGPE
	habitat à dominante pavillonnaire		

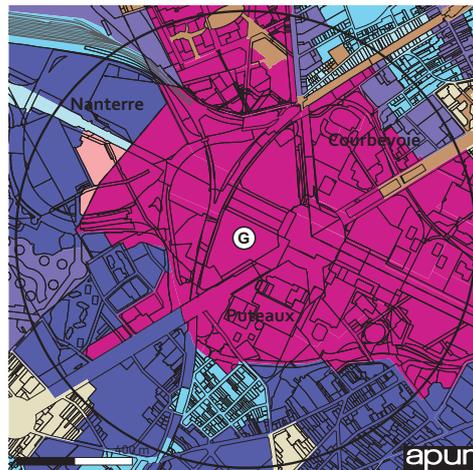
Sources : Apur avril 2015, d'après le PLU de Puteaux approuvé le 16 février 2012, le PLU de Courbevoie approuvé le 27 septembre 2010 et le PLU de Nanterre approuvé le 28 juin 2011.



Récolement des hauteurs maximales des PLU

	< ou égal à 9m		selon hauteur des bâtiments existants ou voisins
	hauteur de 10 à 15m		hauteur définie selon plan masse
	hauteur de 16 à 24m		hauteur non réglementée
	hauteur de 25m et +		zone naturelle
	Paris hauteur plafond : 31m		secteur non couverts par le POS (ZAC)
	Paris hauteur plafond : 37m et +		station du RGPE
	quartier de La Défense		

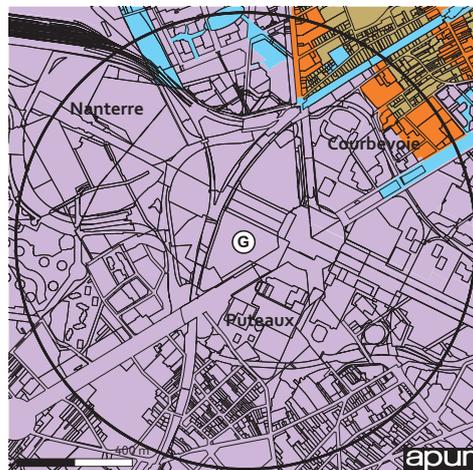
Sources : Apur avril 2015, d'après le PLU de Puteaux approuvé le 16 février 2012, le PLU de Courbevoie approuvé le 27 septembre 2010 et le PLU de Nanterre approuvé le 28 juin 2011.



Récolement des densités des PLU

	COS ≤ 1
	1 < COS < 3
	2 < COS < 3
	COS > 3
	sans COS
	surface de plancher définie selon plan masse
	zone naturelle ou agricole
	PSMV
	secteur non couverts par le POS (ZAC)
	station du RGPE

Sources : Apur avril 2015, d'après le PLU de Puteaux approuvé le 16 février 2012, le PLU de Courbevoie approuvé le 27 septembre 2010 et le PLU de Nanterre approuvé le 28 juin 2011.



	Définition	Source
1 – Densités		
Densité de population	Nb. d'hab./hectare	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Densité d'emploi salarié	Nb. d'emplois salariés privés/hectare	CLAP 2009
Densité humaine	Nb. hab. 2009 + nb. emplois salariés privés 2009/hectare	Insee, recensement 2011, CLAP 2009
Taux d'emploi	Nb. d'emplois salariés privés/nb. d'actifs résidents	Insee, recensement 2011, CLAP 2009
3 – Cadre urbain et paysager		
Hauteur du bâti	Hauteur des bâtiments obtenue par traitements de photos aériennes et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation	Hauteur de la végétation calculée à partir de la photo proche infrarouge et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation dans le domaine public et les espaces privés	Hauteur de la végétation calculée à partir de l'exploitation de photos aériennes, croisée avec les périmètres des cimetières, espaces verts, terrains de sport et infrastructures de transport ou voirie	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Récupération de chaleur sur eaux usées	Parcelles contenant à minima 25 logements (seuil de rentabilité technico-économique de tels dispositifs)	DGFip 2013
Parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)	Parcelles où : (surface de plancher)/(surface libre) ≤ 1 Un forage « bloque » une surface de 100 m ² pour chauffer 100 m ²	DGFip 2013
Faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur le réseau SIAAP	Portion du réseau ayant les caractéristiques techniques suivantes : - situé à moins de 30 m de profondeur - diamètre minimal de 1 800 mm	SIAAP 2012
« Buffer SIAAP »	Zones situées à moins de 200 m d'une portion valorisable du réseau SIAAP. Il s'agit de la distance limite de rentabilité technico-économique	SIAAP 2012
4 – Caractéristiques démographiques, familiales et sociales et leurs évolutions		
Population	Nombre d'habitants en 2009 et évolution de la population entre 1999 et 2009	Insee Recensement 2011
Pyramides des âges	Par groupe d'âge quinquennal	Insee Recensement 2011
Structure de la population active	Répartition de la population active de 15 ans ou plus en grandes catégories socio-professionnelles (artisans-commerçants, cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, agriculteurs)	Insee Recensement 2011
Revenus moyen des ménages par unité de consommation — 2009	Revenus annuels moyens des ménages par unité de consommation, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation : - 1 UC pour le premier adulte du ménage - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans	Insee, RFL 2009
Bas revenus	Le seuil de bas revenus s'établit à 11 250 € par an, soit 60 % de la médiane de revenus des ménages français	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Type de logements	Nb. de résidences principales individuels/collectifs dans le total des résidences principales	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 ^{er} janvier 2011
Taille des logements	Répartition des logements en fonction de l'époque de construction dominante à la parcelle	DGFIP, au 01/01/2013
Époque de construction des logements	Nb. de T1, T2, T3 et T4 et plus	DGFIP, au 01/01/2013
Logement social	Part des logements HLM dans le total des résidences principales	Insee, recensement 2011
5 – Mobilité et espaces publics		
Déplacements domicile-travail	Mode de transport utilisé par les actifs résidant pour se rendre sur leur lieu de travail (voiture particulière, transport en commun, vélo, marche à pied)	Insee, recensement 2011
Ménages non motorisés	Nb. de ménages sans aucune voiture	Insee, recensements 2011, 1999
Accessibilité en transport en commun depuis les gares — isochrones 45 minutes	Aire accessible par un trajet de 45 minutes en utilisant les transports en commun existant ou projetés en 2030	DRIEA/SCEP 2013
Accessibilité piétonne à 500 m	Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en moins de 5 minutes depuis la gare du Grand Paris	Apur
Accessibilité piétonne à 1 000 m	Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10 minutes	Apur
Réseau de bus	Desserte par le réseau de bus existant en fonction de la fréquence de passage	STIF
6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains		
Construction	Surface en m ² et nb de logements — permis autorisés	SITADEL 2000-2014
Projets à l'étude, engagés	Périmètre de projets, ZAC, de réflexion	Aménageurs, collectivités, Apur 2015

Liste des Sigles

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CDT	Contrat de développement territorial
CG	Conseil Général
CHU	Centre Hospitalier Universitaire
CLAP	Connaissance Locale de l'Appareil Productif — Données statistiques sur le tissu économique produites par l'Insee
CSP	Catégorie socio-professionnelle
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
ENR	Énergies Renouvelables
EPADESA	Établissement Public d'Aménagement de La Défense Seine Arche
HLM	Habitat à loyer modéré (dénomination générique des logements sociaux dans le recensement)
IRIS	Îlots Regroupés pour l'Information Statistique — Découpage statistique propre à l'Insee
OIN	Opération d'Intérêt National
PLH	Programme local de l'habitat
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
RD	Route départementale
RGPE	Réseau Grand Paris Express
SDIC	Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SGP	Société du Grand Paris
SMR	Site de maintenance et de remisage
STIF	Syndicat des Transports d'Ile-de-France
TC	Transport en commun
TCSP	Transport en commun en site propre
UC	Unité de consommation
VP	Voiture particulière
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZUP	Zone à urbaniser en priorité

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare de La Défense — Ligne 15

L'observatoire des quartiers de gare est né de la volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse des quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil doit permettre d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares.

La mise en œuvre de l'observatoire est le résultat d'échanges entre la Société du Grand Paris, la DRIEA Ile-de-France, l'Apur et les collectivités locales concernées par l'arrivée prochaine d'une gare. En 2013 un travail de préfiguration a consisté à établir une sélection parmi tous les indicateurs statistiques disponibles, à en limiter le nombre pour ne conserver que les plus pertinents. Cette étape de préfiguration a permis d'aboutir à une liste d'une cinquantaine d'indicateurs organisés en 6 thématiques : les densités, les centralités, le cadre urbain et paysager, les caractéristiques démographiques et sociales des habitants des quartiers de gare, la mobilité et les espaces publics et les dynamiques de construction et les projets.

L'observation est conduite à deux échelles :

- Une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare, considérés ligne par ligne, permettant de comparer la situation des quartiers de gare les uns par rapport aux autres.
- Des monographies détaillant les caractéristiques de chaque quartier de gare et le restituant dans son environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi dans le reste de la Petite couronne.

Les monographies des quartiers de gare des lignes 14, 15 sud et 16 ainsi que les analyses croisées de l'ensemble des quartiers de gare de chacune de ces deux lignes ont d'ores et déjà été réalisées. Le travail de l'observatoire se poursuit par l'analyse des quartiers de la ligne 15 ouest, dont La Défense fait partie.