

## V. SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

**Les conclusions du diagnostic territorial :**

- Une position stratégique à proximité des pôles d'emplois majeurs de la région parisienne
- Une excellente desserte routière et ferrée qui sera renforcée par le réseau du Grand Paris Express
- Un petit territoire aux portes de Paris, aux portes de grands projets urbains d'intérêt métropolitain
- Une localisation en première couronne parisienne qui pose la question de la spéculation immobilière renforcée par les grands projets envisagés près des gares et la « gentrification » d'une partie de la population.
- Une organisation urbaine ancrée dans l'histoire et la géographie de la ville
- Une ambiance villageoise ressentie par les habitants qui fait partie de l'identité arcueillaise (petit territoire, animation, quartiers pavillonnaires, ateliers d'artiste, lien social...)
- Des espaces non bâtis (anciennes carrières ou espaces agricoles) qui ont évolué en espaces de loisirs (le parc départemental du Coteau, le stade Louis Frébault...)
- Un passé industriel encore très présent dans les quartiers de manière diffuse qui tend à être conservé et mis en valeur dans le cadre de réhabilitations
- Un patrimoine riche et diversifié
- Un petit territoire assez contraint qui historiquement a su évoluer et se renouveler au cours des décennies pour répondre à la demande et aux modes de vie des Arcueillais, notamment en termes de programmation d'activités économiques, de typologie de logements, d'équipements...
- Une dynamique de projet engagée depuis plus de soixante ans
- Des bâtiments, symboles d'Arcueil : l'aqueduc, la Maison des Examens, la Vache Noire...
- Les projets, situés notamment au nord du territoire, contribuent fortement à l'amélioration de la qualité urbaine des quartiers de la Vache Noire et du Chaperon Vert

- Un patrimoine ancien disséminé sur l'ensemble du territoire qui risque de disparaître et à se dégrader notamment rue de la Fontaine, avenue de la Convention, rue Marius Sidobre. Un manque global de lisibilité et de mise en valeur des ensembles ou des édifices remarquables
- Des quartiers fondés sur d'anciennes carrières. Une capacité d'évolution des constructions existantes dans les quartiers notamment pavillonnaires qui est difficile à mettre en oeuvre compte-tenu des coûts financiers nécessaires pour assurer la stabilité des fondations des bâtiments.
- De grandes opérations de renouvellement urbain réalisées dans les années 1980-1990 (Caisse des Dépôts, résidence de l'église...), juxtaposées au tissu ancien du bourg qui ont gommé une partie de la physionomie des quartiers et du paysage urbain : accroche par rapport au bâti existant, rapport au sol, hauteur élevée, emprise bâtie importante, absence de prise en compte du relief, esthétique des bâtiments....
- Des constructions présentant un intérêt patrimonial certain, parfois atypiques, qui ne répondent plus forcément aux normes de confort actuelles notamment en termes de performance énergétique et d'isolation thermique. Des travaux d'isolation par l'extérieur qui peuvent effacer complètement les caractéristiques constructives et l'esthétique, le caractère des façades notamment des maisons individuelles.
- Une réelle diversité de formes urbaines qui constitue un atout pour une ville de première couronne.
- Quelques ensembles remarquables identifiés
- Une densité moyenne qui est modulée en fonction des quartiers et des formes urbaines présentes sur le territoire (emprise, hauteur, implantation, espace libre)
- des ensembles de maisons individuelles ressentis comme agréables à vivre par les habitants et contribuant à la dimension humaine du territoire
- Une densité ressentie comme acceptable par les habitants présents correspondant à des constructions (habitations) avec une hauteur variant autour de 4 à 6 étages avec des espaces libres, verts et des porosités
- De nouveaux secteurs plus denses favorisent la dynamique d'Arcueil

- Un véritable « patchwork » qui rend parfois difficile la lecture de la ville et de ses quartiers et la gestion de son évolution
- Un manque d'esthétique urbaine (façades défraîchies, manque d'entretien des espaces extérieurs, dégradation du bâti...) de manière générale et plus présent dans le quartier du Plateau, le bas d'Arcueil, avenue de la Convention, rue Voltaire ...
- Des limites à l'évolution des constructions par extensions / surélévations
- Un manque de qualité du traitement de certaines façades notamment à l'échelle du piéton (ensemble qui tourne le dos à la rue, linéaires de façade fermées importants...)
- Une ville multipolaire avec un faisceau structurant Est-Ouest au niveau des avenues Laplace, Paul Doumer, un pôle secondaire constitué par le centre ancien d'Arcueil.
- Des commerces de proximité en plus des pôles cités précédemment notamment au Chaperon Vert et dans la Cité des Irlandais
- Un paysage urbain marqué par le relief, qui offre des points de vue remarquables.
- Des éléments patrimoniaux de qualité qui sont des repères visuels dans le paysage (aqueduc de la Vanne).
- Un effet vitrine qualitatif au niveau de la Place de la Vache Noire
- L'avenue Paul Doumer / Laplace, une centralité linéaire peu affirmée
- La présence des autoroutes et de la voie ferrée créent des coupures visuelles et fonctionnelles
- Peu de franchissements, un passage souterrain peu sécurisé au niveau de l'école Kergomard
- Des entrées de ville contrastées dont certaines doivent faire l'objet de réaménagements. Le carrefour des 4 Chemins constitue un point noir.
- Quelques bâtiments marquent fortement le paysage (Caisse des Dépôts, Villa Baudran)
- Un manque d'esthétique urbaine et de confort des espaces publics
- Un manque d'espaces de respiration pour déambuler ou se poser exprimé par les habitants
- Des équipements regroupés autour d'un axe Est-Ouest, avenue Laplace/Paul Doumer
- Une bonne répartition de l'ensemble des équipements sur le territoire communal

- Des programmations d'équipements envisagées sur le quartier du Chaperon Vert.
- Un site de projet en devenir (périmètre de l'Hôtel de ville)
- Un très bon niveau d'équipements sportifs (nombre, état, type, offre) y compris de proximité dans les quartiers
- Des équipements culturels orientés vers les arts contemporains
- Des équipements municipaux à adapter aux besoins (Hôtel de ville, CTM, ateliers municipaux, serres, ...)
- des locaux monofonctionnels qui sont liés à la nature des divers équipements
- un manque de lieux de travail et de formation pour les étudiants
- un manque de lieu associatif et/ou intergénérationnel
- Une excellente desserte en transport en commun ferré (RER) (2 gares, des amplitudes larges et des fréquences rapides) qui sera renforcée par le réseau Grand Paris Express (M15 et prolongement M4 et M14)
- Près de 90 % du territoire situés dans une zone d'influence de 800 m (10 minutes à pied) autour d'une gare RER /Métro.
- Un taux de motorisation relativement faible : 0,7.
- Une offre de transport en commun en bus complémentaire au réseau RER/métro qui assure globalement un bon niveau de service avec des amplitudes horaires amples et des fréquences assez courtes.
- Un réseau de bus Valouette, gratuit et accessible à tous les usagers qui assure un service de proximité
- Des modes de déplacement partagés mis en place sur le territoire (Autolib' et Vélib') à proximité des pôles de centralité, des équipements, des gares et de l'autoroute A6.
- Des zones de rencontre, zones 30 réalisées ou en projet pour diminuer le trafic de transit et sécuriser les déplacements

- Un maillage de circulations douces qui s'est déployé depuis 2006 grâce aux aménagements d'espaces publics réalisés récemment mais qui n'est pas forcément suffisant : des tronçons à créer à renforcer ?
- Des espaces de stationnement différenciés pour un grand nombre d'utilisateurs (PMR, deux-roues, automobiles)
- Une étude engagée sur la mutualisation des espaces de stationnement dans le quartier de la Vache Noire
- Une saturation des espaces de stationnement publics dans le secteur Hôtel de Ville
- Un faible taux de régularité du RER B.
- Des quartiers au sud-est du territoire en limite de Villejuif qui ne bénéficient pas d'une accessibilité aisée au réseau RER/Métro
- Des coupures physiques liées aux infrastructures (autoroute, voie ferrée) ainsi qu'une topographie marquée constituent un frein à l'usage de la marche à pied et du vélo.
- Un stationnement gratuit sur rue qui n'incite pas à garer les véhicules en dehors de l'espace public
- Un manque de places de stationnement relevé par les commerçants du centre ancien, notamment rue Emile Raspail
- Une proximité avec Paris qui peut entraîner un risque de délestage des véhicules sur le territoire arcueilais, notamment avec les projets d'interdiction de circuler certains jours ou pour certains types de véhicules (diesel) sur Paris intra-muros
- Importance de la circulation de transit : sortie A6 avant le périphérique
- Problème d'embouteillage et de fluidité du trafic.

**Les conclusions du diagnostic socio-économique :**

- Une reprise de la croissance démographique : après une période continue de déclin démographique jusque dans les années 1990, Arcueil a gagné environ 2 000 habitants depuis 1999, grâce à un solde naturel positif ; néanmoins, une légère baisse est observée sur la dernière période.
- Un vieillissement de la population peu marqué et une stabilité du nombre moyen de personnes par logement ;
- Une répartition assez équilibrée des catégories socioprofessionnelles : les employés, les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures regroupent une part élevée des actifs (plus de 25 % chacun). Seule la part des ouvriers est en déclin assez net liée à la baisse de l'emploi dans le milieu, à l'instar des moyennes départementales et régionales ;
- Une représentation importante de la population active : la commune se caractérise par une forte représentation de la population active (76 %), en augmentation ces dernières années.
- Une augmentation sensible des ménages de petite taille associée à une hausse significative des familles monoparentales : la part des ménages d'une seule personne a fortement augmenté depuis 2006 de même que celles des familles monoparentales. Cette situation pose question compte tenu de la part déjà significative de petits ménages que compte Arcueil (comparée aux autres communes de l'ancienne CAVB), et dans la mesure où cela se traduit par un départ non compensé des familles avec enfant(s) en dehors de la commune ;
- Un nombre de demandeurs d'emploi en forte hausse depuis 2012 : ce nombre a augmenté de près de 30 % entre 2012 et 2014, toutefois ce chiffre reste moins important qu'à l'échelle de l'ancienne CAVB (près de 40 % d'augmentation) ;
- Une mixité des quartiers peu lisible au regard de l'analyse des caractéristiques sociodémographiques de la population (démographie, composition des ménages, taille des ménages, profil socioéconomique des ménages, etc.).

- Une reprise du rythme de construction de logements ces dernières années : il y a très peu de résidences secondaires et un taux de logements vacants peu élevé (5 % environ). La quasi-totalité du parc de logements est donc constituée de résidences principales ;
- Une diversité importante de la taille des logements offrant des possibilités de parcours résidentiel au sein de la commune
- Un parc de 4 515 logements sociaux en 2014
- Une répartition déséquilibrée entre logements en propriété et en location ;
- Un parcours résidentiel toutefois limité pour les jeunes ménages, compte tenu du parc locatif privé peu développé, cher et peu diversifié, et de dispositifs en faveur de l'accession sociale à la propriété peu représentés sur le territoire ;
- Des logements présentant pour certains des situations d'indignité : la Ville n'a pas la maîtrise de cette situation, qui demeure problématique au vu des personnes en grande précarité qui occupent ces logements ;
- Un manque de logements adaptés aux besoins des personnes âgées (perte d'autonomie...) ;
- Une mixité des quartiers peu lisible au regard de l'analyse des indicateurs de l'habitat (répartition du parc de logements, statut d'occupation, logement social, prix de l'immobilier et du foncier etc.).
- Une croissance du nombre d'établissements plus rapide que celle du Val de Bièvre entre 2006 et 2012 ;
- Une tertiarisation de l'économie : 33 % du parc communautaire ;
- Une croissance importante du parc de bureaux ;
- Une évolution et une concentration de l'emploi importantes ;
- Un profil des emplois et des actifs relevant majoritairement des CSP cadres et professions intellectuelles ;
- Des locaux artisanaux qui participent à l'animation des quartiers ;
- Une offre commerciale importante dans le centre commercial de la Vache Noire très fréquenté par les jeunes ;



- Des linéaires commerciaux existants, moteurs de l'activité commerciale de la ville : rue Emile Raspail, avenue Laplace / avenue Jean Jaurès / RD 920 ;
- Une diversité des activités commerciales, notamment dans le petit commerce.
- Un tissu économique majoritairement composé de TPE/PME qui confirme le maintien d'activités artisanales ou commerciales sur le territoire ; mais qui accentue la sous-représentation de sociétés de plus grande taille
- Une représentation peu équilibrée entre actifs et emplois notamment pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, pour lesquels le différentiel s'élève à plus de 4 400 ;
- Une progression importante du chômage ;
- Une locomotive commerciale (centre commercial de la Vache Noire)  
Un manque d'animation commerciale, d'offre de restauration dans les rues et places de la ville (brasserie, restaurant...) surtout en soirée ;
- L'existence de zones monofonctionnelles.
- Un risque d'obsolescence des plus anciens programmes de bureaux

**Les conclusions du diagnostic environnemental :**

- Une topographie marquée par la présence de la vallée de la Bièvre, rivière aujourd'hui couverte
- Des coteaux assez pentus, notamment à l'est du territoire. Des coteaux exposés vers l'est et vers l'ouest qui permettent un bon ensoleillement des constructions
- Un état écologique et chimique de la Bièvre qui est mauvais, du fait de la présence de polluants
- Une géologie marquée par la présence d'argiles mais aussi de calcaire et de gypse qui ont été exploités sous forme de carrières. Cela crée donc des risques naturels importants sur le territoire
- De nombreux espaces verts publics de qualité
- Des alignements d'arbres qui agrémentent les voies et en diminuent le caractère urbain et routier
- Des promenades aménagées en espaces verts qui permettent des circulations douces sécurisées et agréables sur le territoire, notamment la coulée verte sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier
- Une démarche volontariste de la commune pour créer la « ville comestible »
- Les jardins partagés, une initiative pour remettre du vert dans la ville
- Une ambiance végétale agréable depuis la rue dans certains secteurs pavillonnaires
- Une trame verte importante, constituée d'espaces verts de nature et d'échelle très différentes : parcs publics, espaces verts d'accompagnement d'habitat collectif ou de voirie...
- Un Plan Vert Départemental ambitieux qui a conduit à la réalisation du Parc Départemental du Coteau et à la mise en œuvre de la coulée verte Bièvre-Lilas
- Une biodiversité (faune et flore) adaptée au caractère urbain du territoire
- Des espaces verts peu ouverts sur la ville et peu indiqués, notamment le parc Erik Satie ou le Jardin sur le Toit, méconnu ou peu utilisé sauf par les jeunes
- Un manque d'espaces verts de proximité près des lieux d'habitat notamment dans les quartiers denses (Laplace, Vache Noire...) ou pavillonnaires (Cité La Pléiade...)

- Une végétation insuffisamment présente dans les rues, à l'échelle du piéton.
- Un manque d'entretien des terrains vagues et talus, ce qui est peu valorisant pour la commune
- Une trame verte fragile en milieu urbain, du fait notamment de la pression foncière sur les espaces privés
- Une trame bleue quasiment inexistante. La réouverture de la Bièvre participerait à recréer une trame bleue sur le territoire
- Des risques technologiques identifiés et maîtrisés, impactant peu les habitations (peu de risque lié au transport de matières dangereuses, un seul site Basol, seulement 4 ICPE)
- Des nuisances sonores importantes, notamment liées à la présence de nombreuses infrastructures de transport (autoroutes, voie ferrée, RD 920...). Des points noirs de bruit ont été identifiés, et un PPBE a été réalisé
- Le trafic routier, un des principaux responsables des pollutions atmosphériques
- Des risques naturels nombreux, qui touchent une grande partie du territoire : carrières, argiles, inondations... Des PPR sont en cours d'élaboration pour certains de ces risques
- Une eau potable de bonne qualité. Une diminution de la consommation d'eau potable
- Un réseau d'assainissement aux capacités suffisantes pour accueillir une urbanisation nouvelle sur le territoire
- Un zonage d'eau pluvial départemental identifiant les zones où l'infiltration est possible, permettant une meilleure connaissance du territoire
- Un développement des PAVE pour la collecte des déchets. Des opérations de sensibilisation à la gestion des déchets
- Un réseau de chaleur en cours de développement qui permettra développer les énergies renouvelables sur le territoire
- Peu de secteurs où l'infiltration des eaux pluviales reste possible, cependant la déconnexion des pluies courantes est vivement conseillée pour retenir les premiers millimètres de pluie
- Une diminution du tri sélectif et un problème de dépôts sauvages

- Un potentiel géothermique important qui est utilisé dans le cadre du réseau de chaleur Argéo
- Un potentiel solaire existant mais limité pour répondre aux besoins électriques d'une construction (une énergie complémentaire devrait être mise en place)
- Un potentiel de développement du grand éolien inexistant

L'analyse synthétique croisée des conclusions du diagnostic dite « SWOT » permet de dégager les grands enjeux du territoire pour les années à venir.



### Forces

- Patrimoine et paysage (relief et vues)
- Diversité des Formes urbaines
- Mixité sociale
- Dynamisme économique (bureaux, artisanat), taux d'emploi et mixité fonctionnelle
- Très bonne desserte et Position stratégique du territoire
- Attachement de la population au territoire



### Faiblesses

- Esthétique urbaine inégale
- Manque d'espaces de respiration
- Nature en ville insuffisamment lisible, visible, maillée
- Des liaisons douces insuffisamment maillées et sécurisées
- Des espaces publics de qualité inégale avec une présence trop marquée de la voiture
- Manque d'animation



### Risques

- Spéculation immobilière (hausse des prix pour se loger, modification de la mixité fonctionnelle, pression sur les espaces verts...)
- Limites à la capacité d'évolution des quartiers pavillonnaires (carrières...)
- Une perte de maîtrise sur la densification



### Opportunités

- Accessibilité renforcée par les gares du GPE
- Quelques sites potentiellement mutables
- Réouverture de la Bièvre
- La révision du PLU pour se positionner dans le Grand Paris