PROJET DES QUATRE CHEMINS

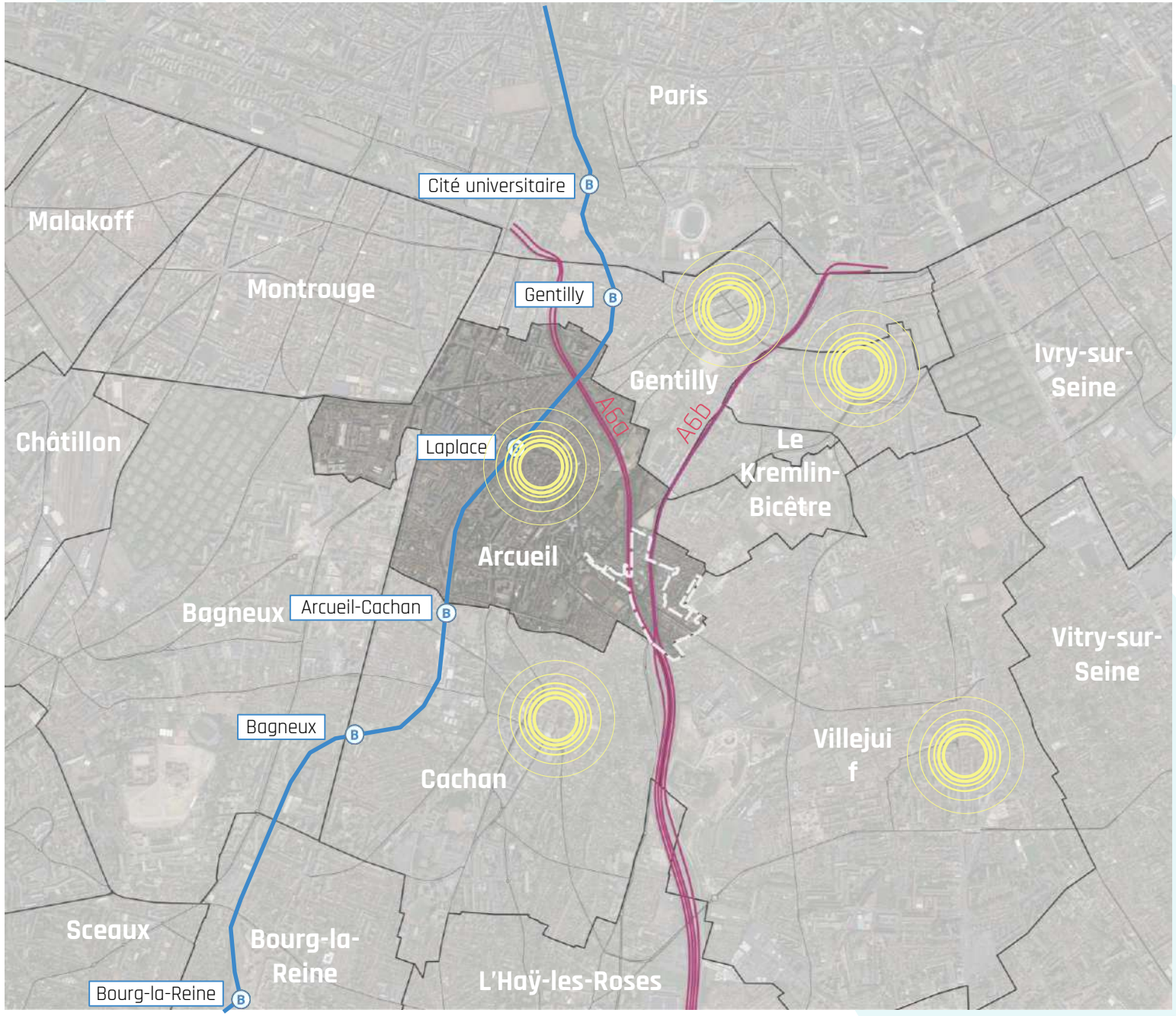
PANEL CITOYEN
Présentation du diagnostic
& discussion du scénario au fil de l'eau

Mardi 18 octobre 2022

Diagnostic flash

Contexte

- Arcueil, une commune située dans la **1ère couronne de Paris**
- Les 4 chemins, un secteur au **sud d'Arcueil et frontalier** aux communes de Cachan, Villejuif et le Kremlin-Bicêtre
- un secteur **localisé entre plusieurs centralités**
- Un secteur **traversé par les autoroutes** A6a et A6b

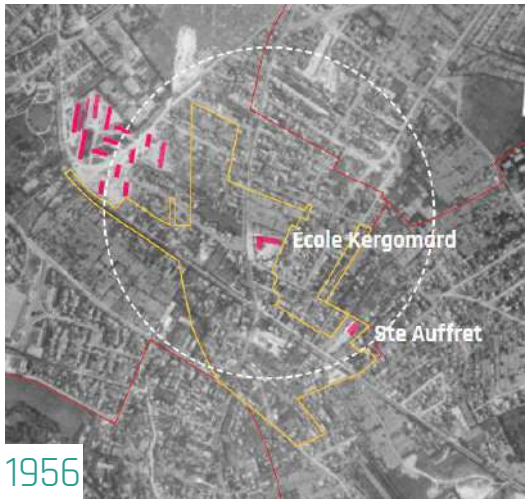


Diagnostic flash

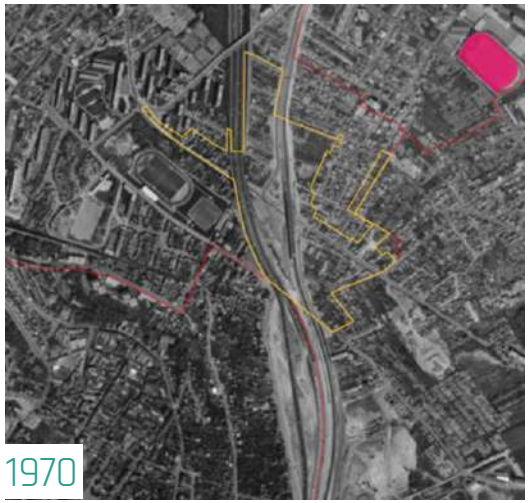
Origines, ancrages historiques et géographiques

- Distinction du **carrefour des 4 chemins**.
- Première forme d'urbanisation marquée par le **tissu pavillonnaire.**
- Développement d'un quartier **dynamique et commerçants** et lieu de destination (marché)

- Construction de l'**A6a** créant une première coupure entre le secteur et le reste de la commune.
- Construction du **stade** Louis Frébault et Hardenberg.



- Construction de l'école **Kergomard** créant une nouvelle centralité.
- Premier ensemble de logements collectifs « des 4 Cités »

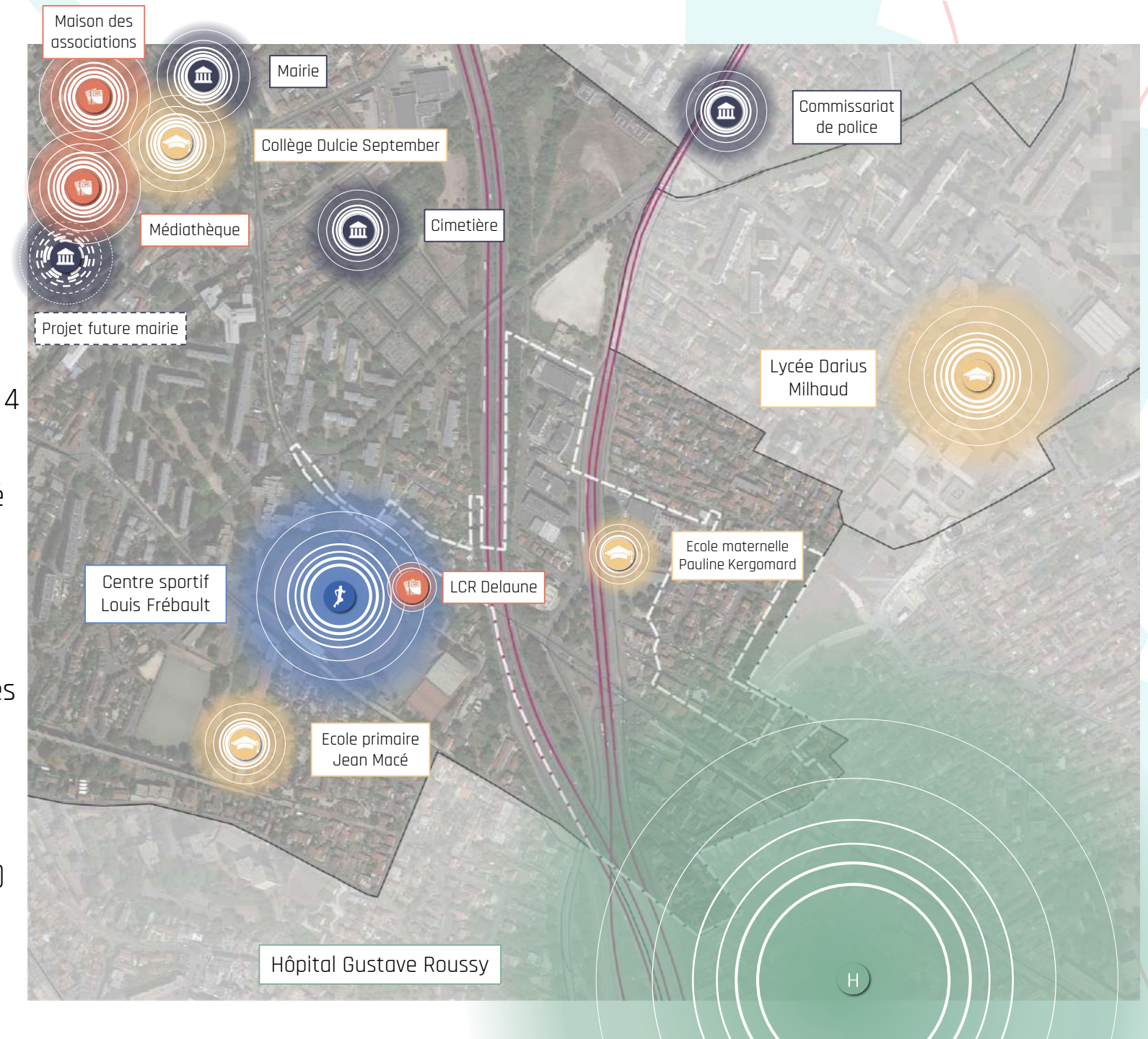


- Construction de l'**A6b** reprenant le tracé Nord-Sud historique du carrefour.

Diagnostic flash

Équipements et vie citoyenne

- **Seule une école maternelle** sur le secteur des 4 chemins
- Des **problèmes d'accessibilité** voire de lisibilité des équipements
- Une vie associative organisée à l'échelle de la ville
- Une **vie citoyenne très active** sur le secteur des 4 chemins
- Des usages aussi tournés vers Villejuif, le Kremlin-Bicêtre et Cachan (Lycée, Fort Bicêtre, commerces, piscine, parc des Hautes-Bruyères)
- L'hôpital Gustave Roussy, un **équipement d'envergure régionale** à 10' à pied du secteur.

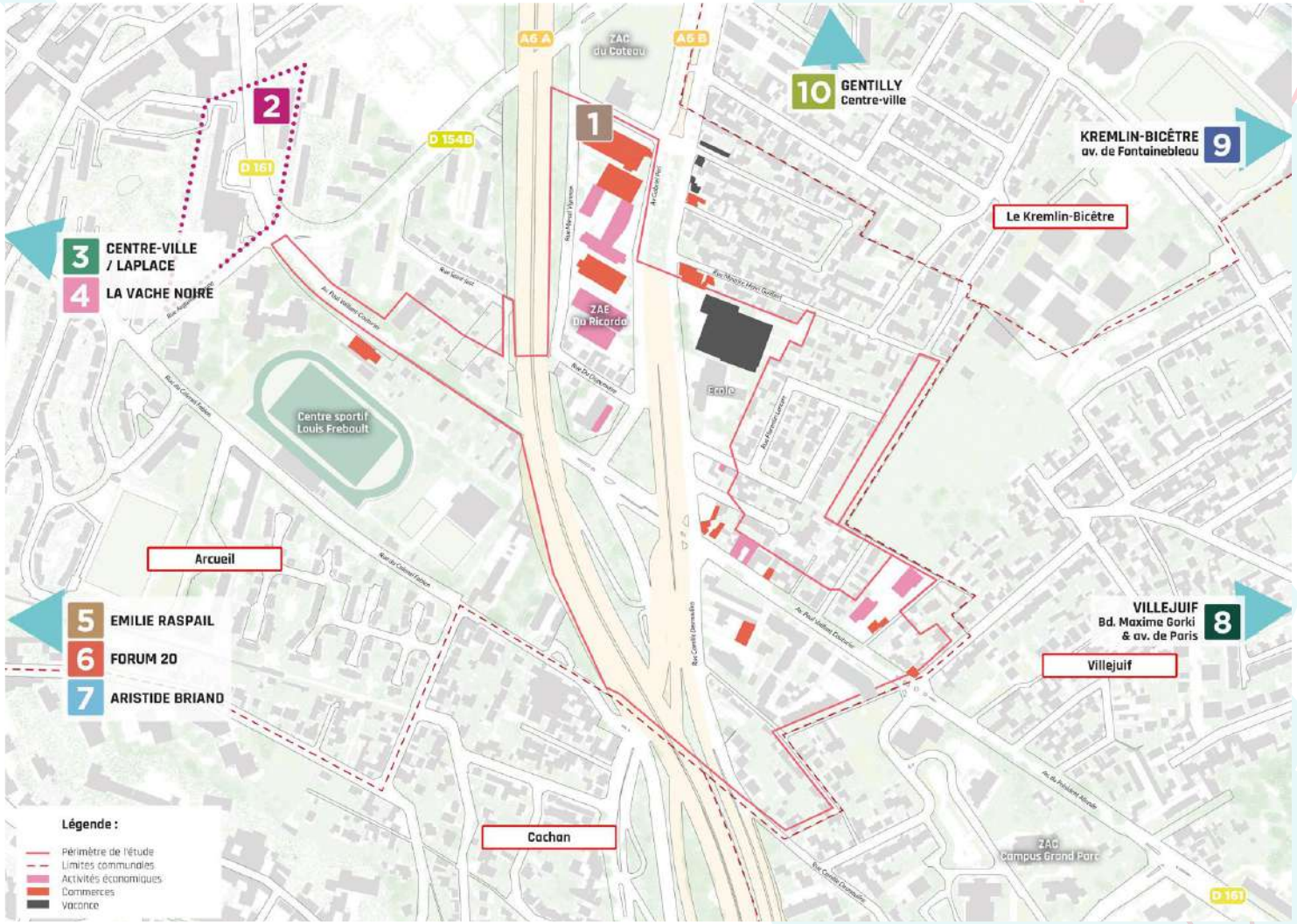


Diagnostic flash

Commerces et économie

Une bonne accessibilité **favorable à la présence d'activités économiques** (nécessitant flux en transit régulier – la plateforme du bâtiment, Colas, Gargantua Traiteur). Prémices **d'une mutation d'usages envisageable** (vers les loisirs, l'artisanat…). Les emprises actuelles sont importantes et invitent à **penser de possibles évolutions de la zone.** (meilleur rapport superficie/emploi, activités au service des habitants…)

L'**offre commerciale** sur le site est **éparse**, ne génère pas de centralité et **ne permet pas de répondre efficacement aux besoins de proximité**. Cependant si on considère la chalandise actuelle du quartier, il est possible de penser que cela ne permette pas le renforcement de l'activité commerciale sur ce site. Le rapport densité logements/commerces sera étudié en phase 2



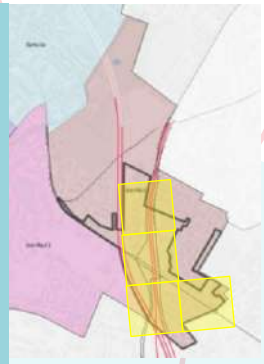
Néanmoins, les Quatre Chemins restent un **secteur de transit**, dont l'environnement **ne favorise pas le parcours urbain**

Diagnostic flash

Sociodémographie

Méthode de l'analyse sociodémographique

- Données INSEE à l'échelle de l'IRIS Jean Macé 1
- Données carroyées (carreaux de 200m de côté)
- Approche qualitative à l'échelle du secteur des 4 chemins



- Le secteur des 4 chemins, un secteur comprenant **entre 200 et 300 habitants**.
- La présence des hôtels sociaux a transformé la proportion des habitants résidant en logements collectifs et en pavillonnaires.
- Une part des **personnes très âgées importante** (8,2% de 75 ans et plus) sur le secteur des 4 chemins
- **Taux de chômage** du quartier Jean Macé plus élevé que sur la commune mais **difficile à identifier** sur le secteur des 4 chemins.

- Une part plus importante de **maisons** (en propriété) sur le secteur des 4 chemins.
- Beaucoup de **personnes seules** mais des familles nombreuses (ratio 2,43, très élevé par rapport à la moyenne nationale du périurbain) sur Jean Macé et Kergomard.
- Un **taux de sous-peuplement** constaté sur le secteur des 4 chemins du fait de la part importante de maisons et des personnes âgées.

- Le secteur des 4 chemins a vu sa **population augmenter** récemment avec l'**accueil de familles**. La tendance à l'augmentation est également visible à l'échelle de l'IRIS avec la livraison de plusieurs projets immobiliers (presque 300 logements depuis 2013)
- Les « **cadres et professions intellectuelles supérieures** » ont **tendance à augmenter** sur le secteur des 4 chemins

Diagnostic flash

Logement et marché immobilier

Dynamique de projet

- **Peu de construction neuve** depuis 2014.
- Un dynamisme porté par la revente des pavillons individuels. (environ 11 maisons vendues par an sur le périmètre d'étude)

Logement social

- L'IRIS se situe dans la moyenne à l'échelle d'Arcueil.
- Le secteur des 4 chemins dispose d'une faible proportion de logements sociaux (11% correspondant aux 12 logements Valophis, Paul Vaillant Couturier). Cependant, le quartier Jean Macé est relativement bien doté en LLS, (majoritairement grands ensembles, quelques projets « à l'îlot »),
- Le développement d'hôtels sociaux sur le secteur contribue à **fragiliser les équilibres sociaux du quartier.**

Marché immobilier

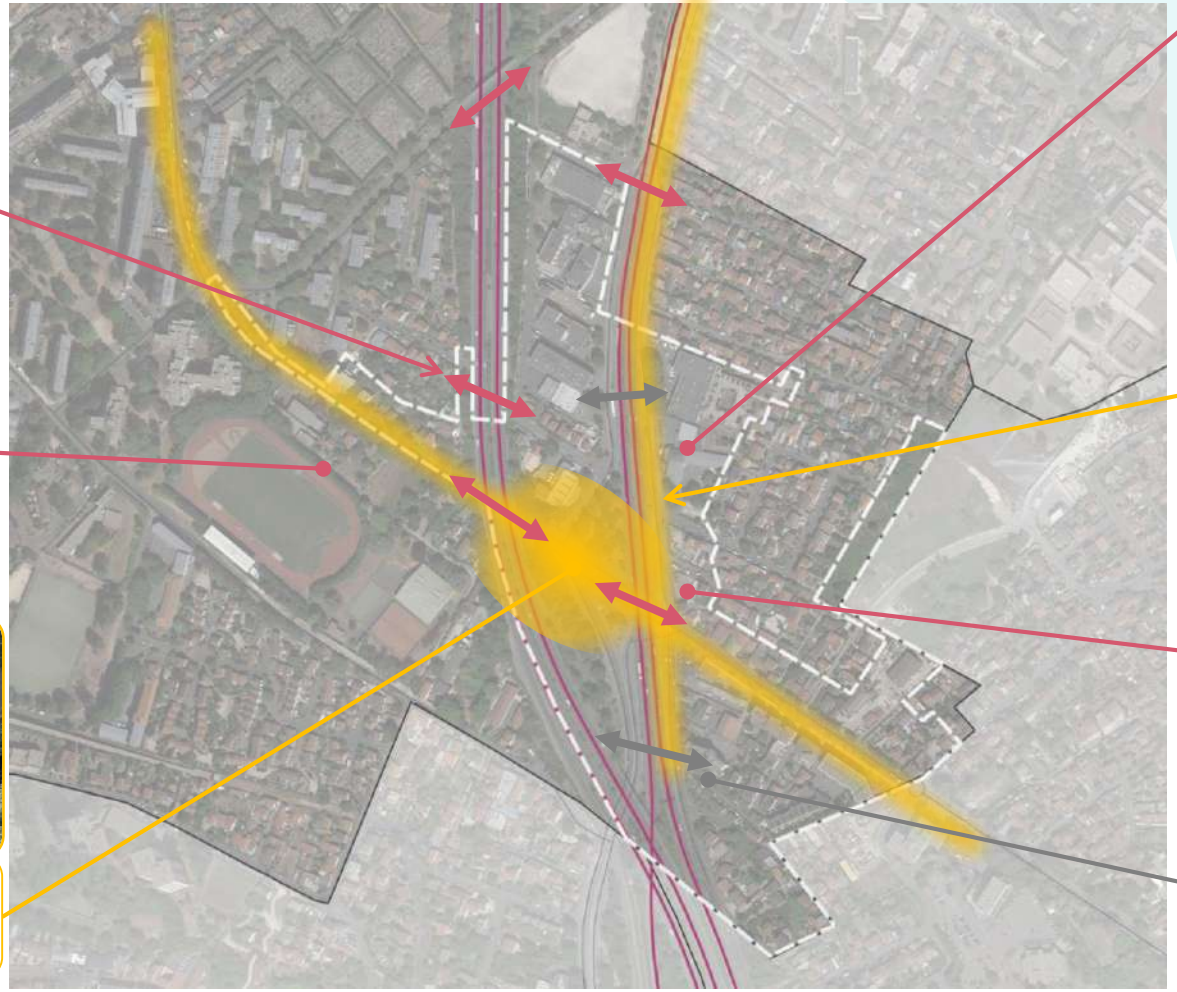
- Arcueil est comparable en terme de prix à d'autres villes de première couronne (Ivry, Bagnolet) bien qu'elle ne bénéficie pas d'une desserte en métro à proximité immédiate (plus attractive qu'une ligne RER).
- **Le quartier Jean Macé est le moins cher de la ville**. Au sein de ce quartier, le secteur Plateau-Kergomard est celui qui comprend le moins de biens à la vente, à un prix particulièrement moindre de -8% par rapport à Arcueil (moyenne de 5 363€/m^2 sur Kergomard et de 5 828€/m^2 à Arcueil).
- **Le marché immobilier se tend** (baisse de la vacance, augmentation des prix).

Diagnostic flash

Sociotopes - verbatim

Diagnostic flash

Sociotopes



Accessibilité école peu Sécurisée

Peu de traversées piétonnes

Des axes congestionnés (nuisances sonores et de pollution)

Mauvaise lisibilité de l'accès au stade depuis le secteur

Problèmes de stationnement

Circulation piétonne dangereuse
Non accessibles aux PMR

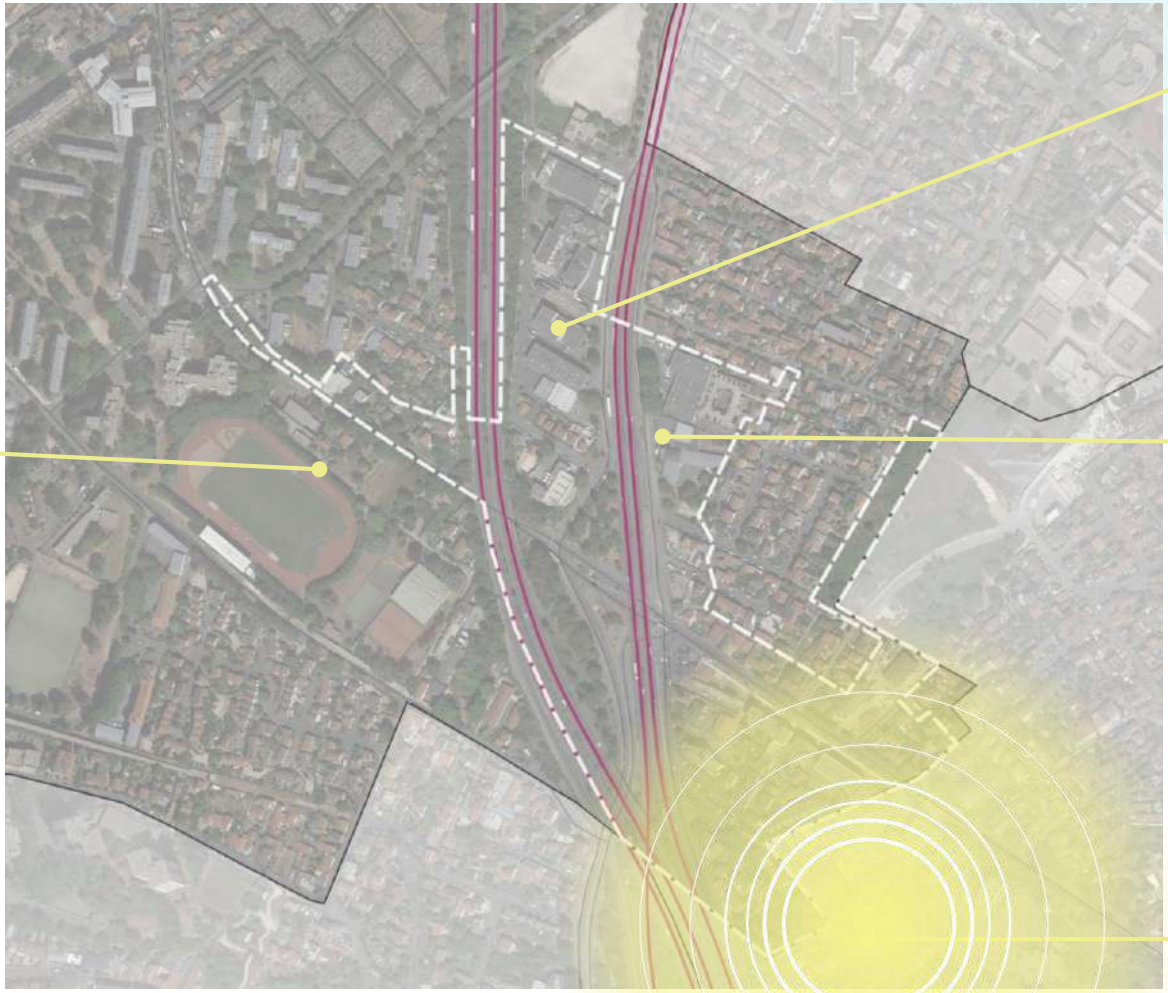
Des passages fermés

Diagnostic flash

Sociotopes

La zone d'activité Ricardo, un pôle d'emploi au niveau du quartier
Des espaces en friches

Cheminement piétons végétalisé



Impasse résidentielle apaisée

Promenade des visiteurs de l'hôpital Gustave Roussi

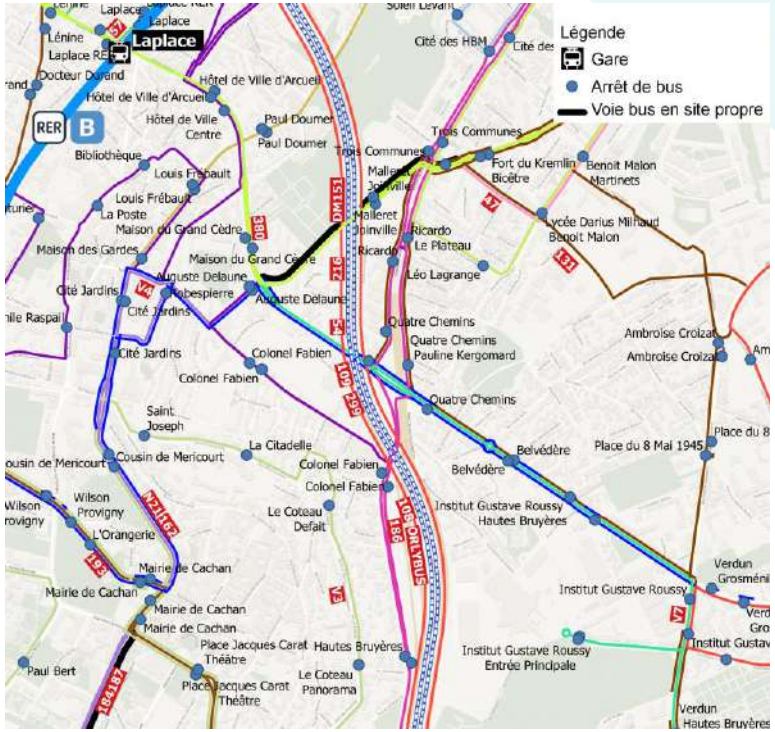
Diagnostic flash

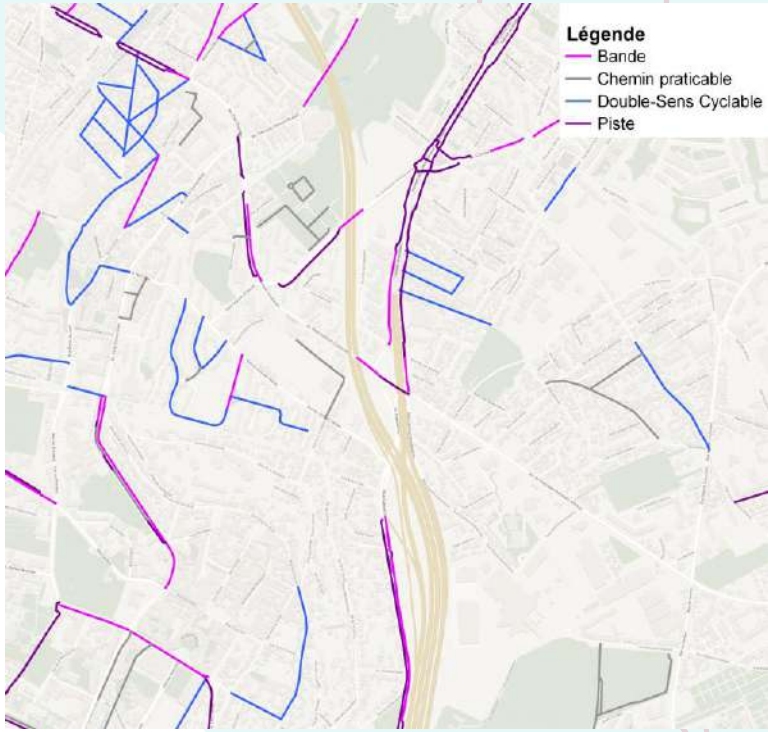
Mobilités

- Un **carrefour très sollicité aux heures de pointe**. Des conditions de circulation difficiles surtout au nord et à l'est (plus de 13 000 véhicules par jour).

- Une **desserte en transports en commun en devenir** : bonne desserte en bus, mais **manque de lisibilité** (arrêts dispersés à chaque entrée de carrefour). Amélioration générale à prévoir avec l'**arrivée du GPE** (ligne 14 en 2024, ligne 15 en 2025)

- Une **coupure cyclable anxiogène** : accès à Paris en 15 minutes et site au cœur des projets d'itinéraires cyclistes du Val-de-Marne, mais **piste cyclable discontinue** au niveau du carrefour et environnement routier anxiogène et accidentogène.

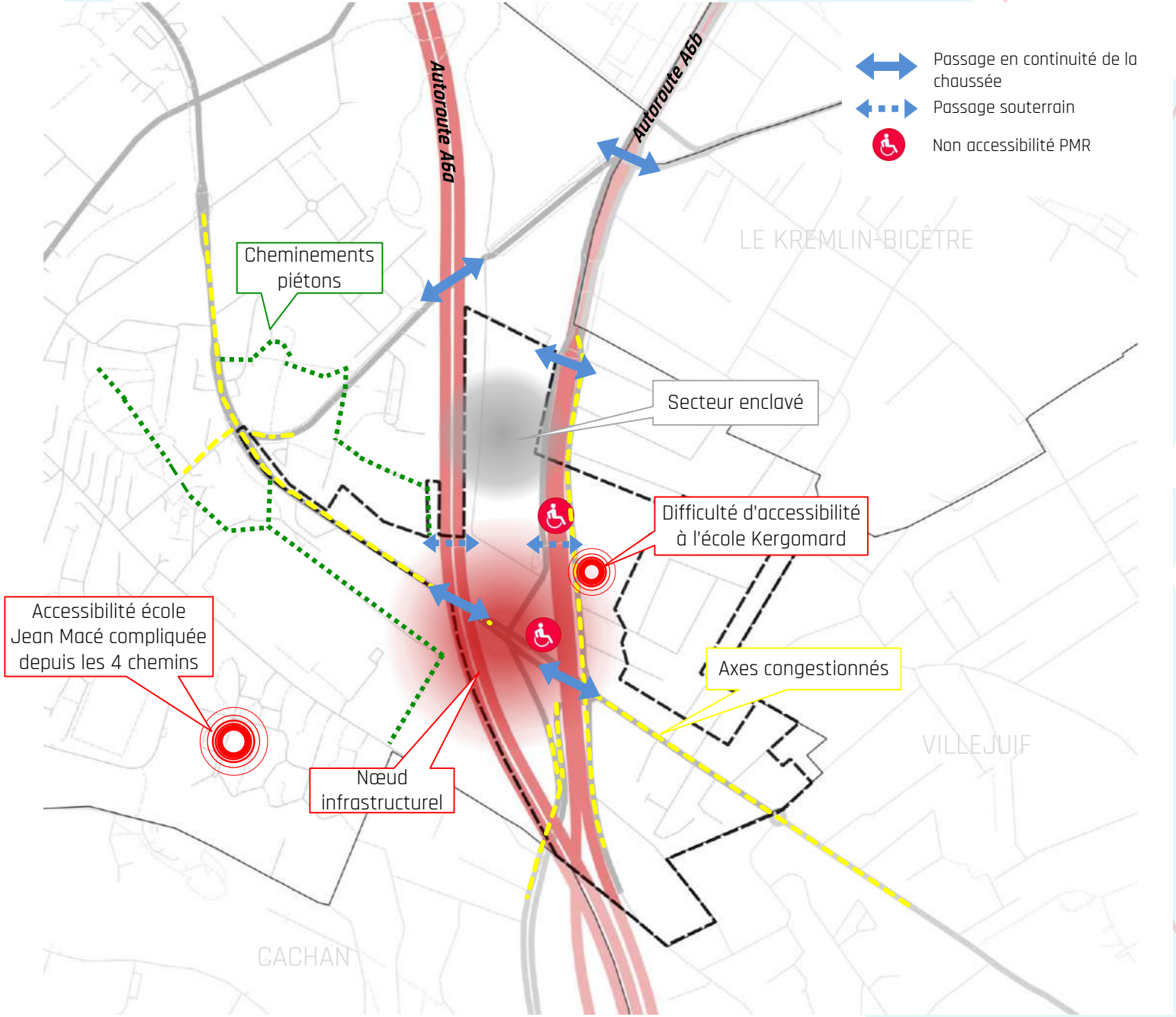




Diagnostic flash

Cheminements piétons

- Des **cheminements piétons discontinus.**
- L'avenue Paul Vaillant Couturier, une **voie dangereuse** et **fréquemment congestionnée,** dont le **franchissement** est **long et complexe.**
- Des traversées piétonnes de l'autoroute globalement dégradées et peu engageantes, dont certaines fermées ou **non-accessibles PMR (tunnels)**, créant des **zones enclavées.**
- Un nœud important sur l'avenue Paul Vaillant Couturier, **peu lisible et non-propice aux déplacements doux** (non-accessibilité PMR, traversées dangereuses, étroitesse de certains trottoirs, absence de passages piétons, etc.).



Diagnostic flash

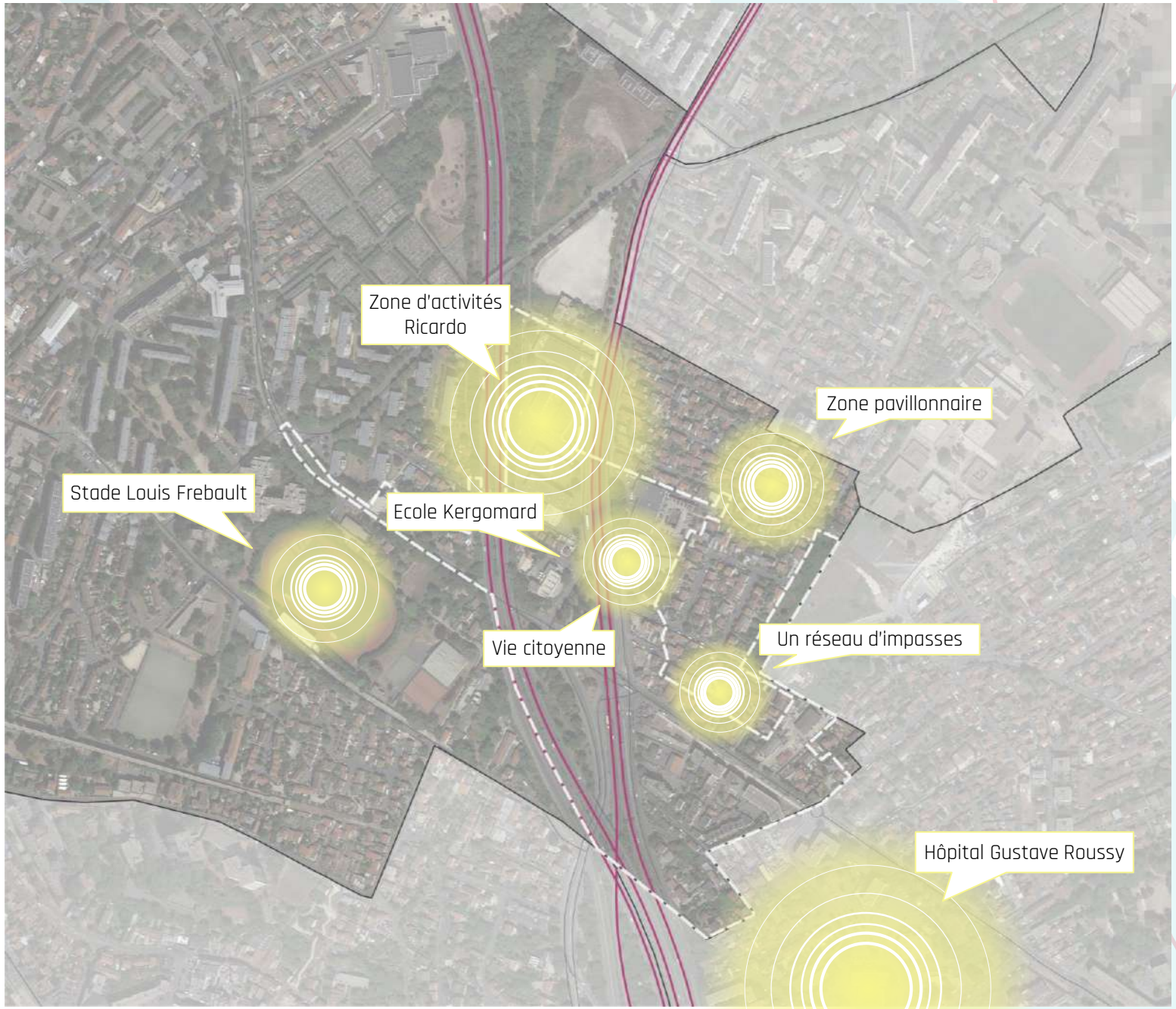
Morphologie

Hauteur du bâti
La hauteur du bâti globalement homogène oscillant entre R+1 et R+2 excepté au Sud de l'avenue Paul Vaillant Couturier où le bâti monte jusqu'en R+4 et à l'ouest sur les coteaux où il monte jusqu'en R+10 (hors secteur)

Âge du bâti
Le tissu pavillonnaire représente le bâti le plus ancien, datant du début du XXe siècle.
La Z.A. Ricardo et la partie Sud de l'avenue Paul Vaillant Couturier correspond quant à elle aux constructions les plus récentes.

Avantages

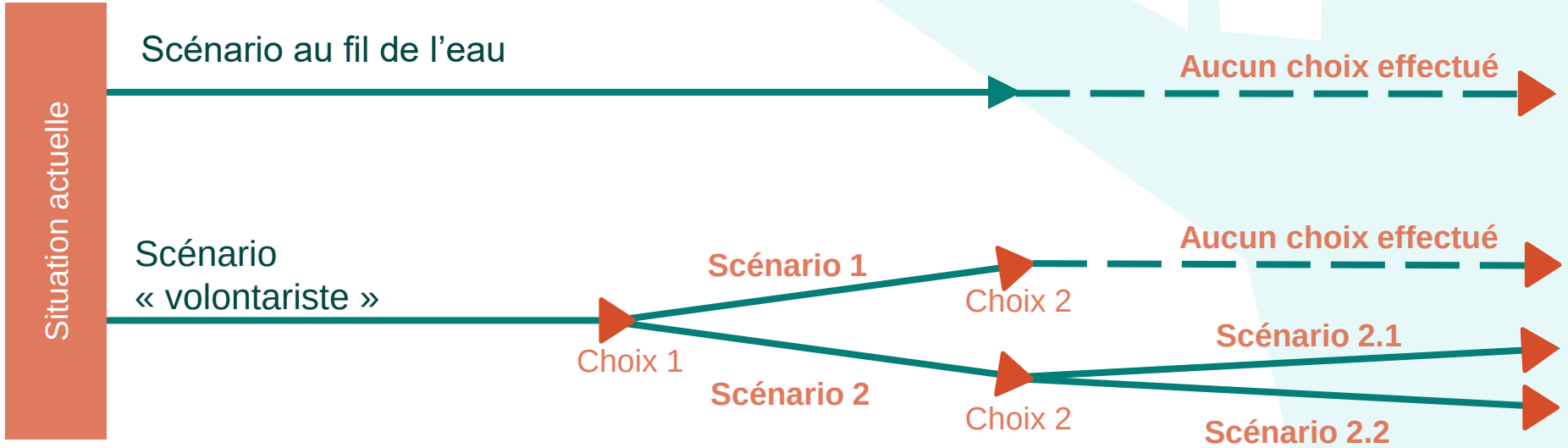
- **L'école Kergomard :** équipement de centralité du quartier et lieu de la **vie citoyenne** particulièrement active
- Le **stade Louis Frébault**, équipement sportif communal
- La **zone d'activité Ricardo**, pôle d'emploi apportant de la vie en journée
- Une **zone pavillonnaire** qualitative
- Un réseau d'**impasses** offrant des voies apaisées
- L'**Hôpital Gustave Roussy**, centre régional de lutte contre le cancer
- **Bonne superficie d'espace végétalisée** (majoritairement cœur d'ilot)



Contraintes

- Un **secteur enclavé**, un sentiment d'abandon de la part des habitants
- Des **cheminements piétons peu sécurisés et peu adaptés**
- Les **autoroutes**, réelles **fractures urbaines** et sources de nuisances offrant peu de traversées possibles
- **Commerces de proximité** : faible offre, peu qualitatifs, problèmes de stationnement
- **Marché immobilier** : offre restreinte, faible attractivité (y compris cause hôtels sociaux)
- **Trame viaire compliquée**
- **Manque d'espaces publics** sur le secteur
- **Paysage urbain déstructuré**

Qu'est-ce qu'un scénario au fil de l'eau ?



Un outil de modélisation du devenir à long terme d'un secteur d'étude, en extrapolant à partir des dynamiques observées, pour montrer l'importance des choix publics et privés et de leurs conséquences.

Le scénario au fil de l'eau permet de voir :

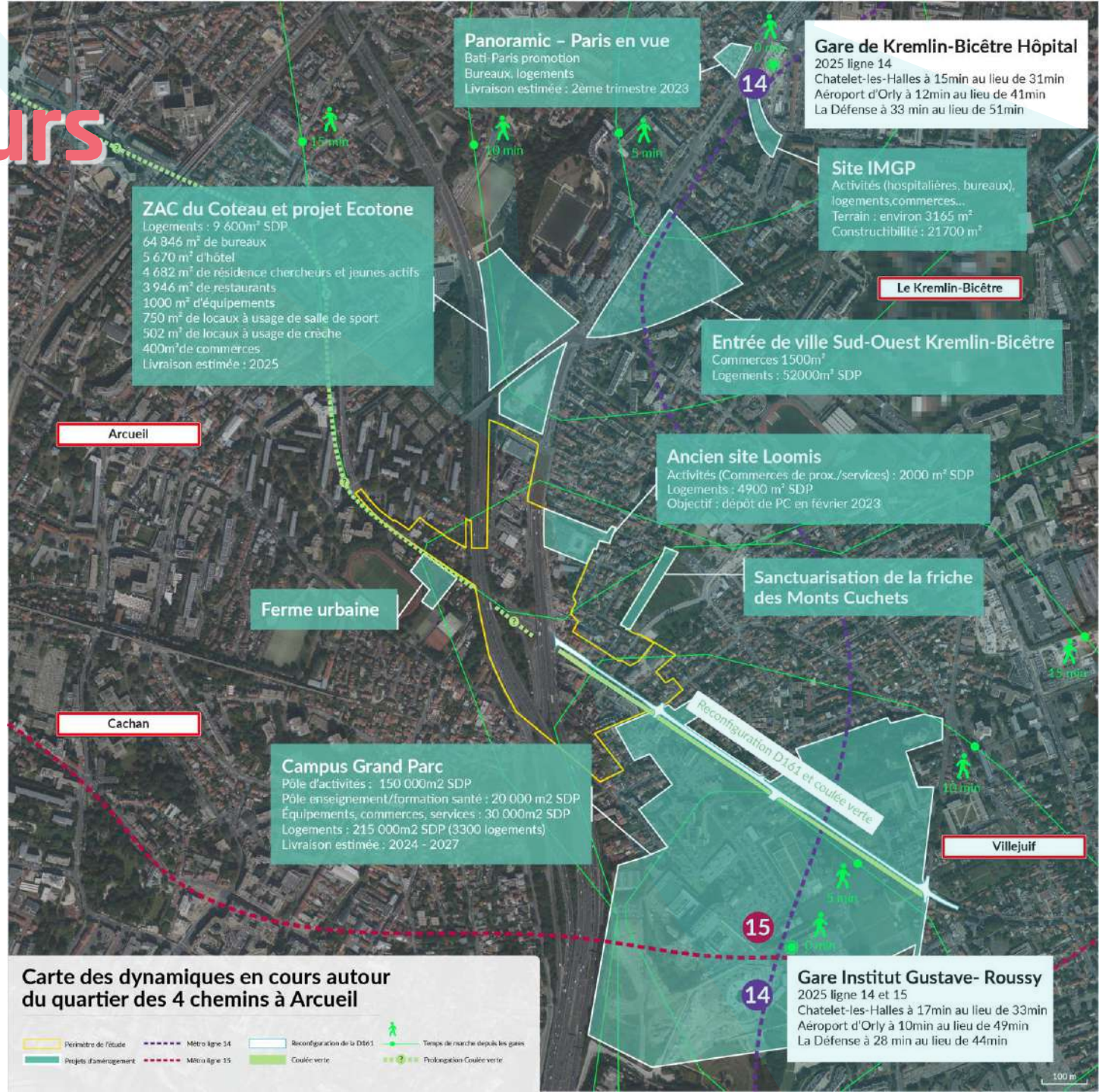
- Quelle sera l'évolution du secteur laissé à son propre développement en l'absence d'intervention publique.
- Par contraste, l'étendue des choix qui se présentent et leurs conséquences

Quelles sont **les mutations à l'œuvre sur ce territoire**, **les équilibres** qui s'en dégagent à terme **et les leviers d'actions possibles** dont dispose la collectivité pour influer sur ces variables ?

Dynamiques en cours

Les grandes dynamiques de transformation

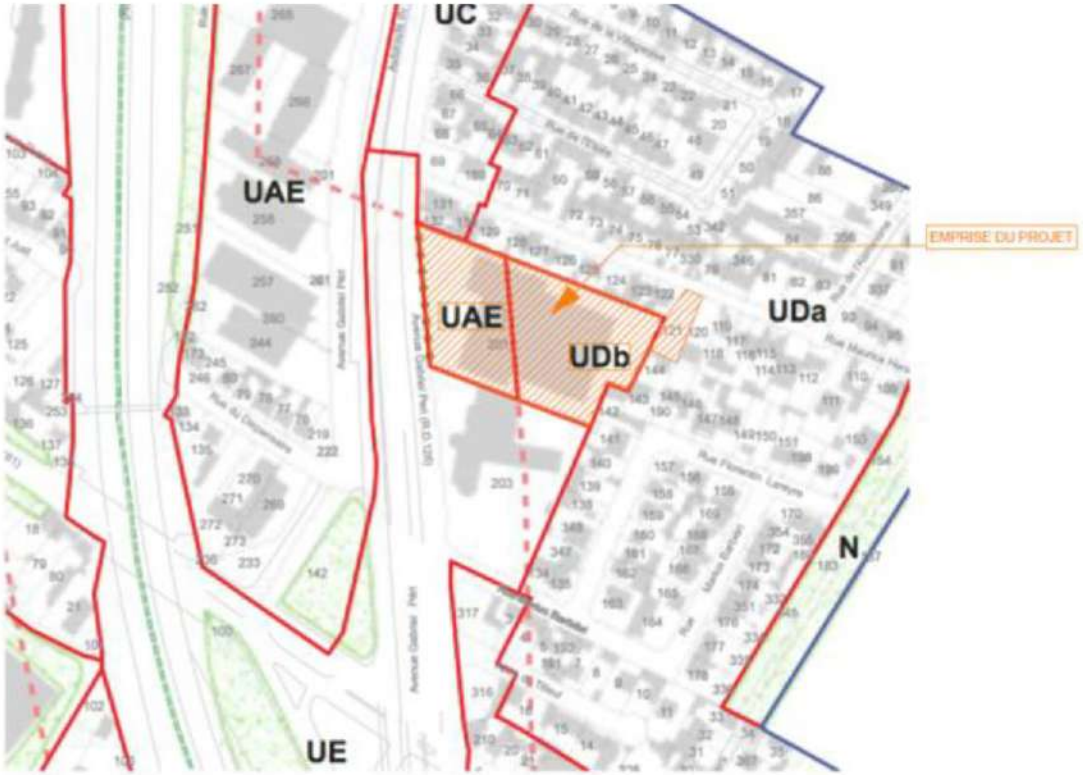
- Changement climatique (transversalement)
- Evolutions du PLU : doublement à minima de la de surface de pleine terre sur les nouveaux projets
- 2 nouvelles gares du GPE dans un rayon d'un kilomètre
- La programmation de 2 pôles : Campus Grand Parc et Ecotone,
- La requalification de l'entrée de Ville Sud Ouest du Kremlin-Bicêtre
- Une dynamique de projets à plus petite échelle pouvant attirer de nouvelles populations
- Coulée verte et réaménagement de la partie Est de la D161 et ferme urbaine
- Sanctuarisation de la friche des Monts Cuchets (en zone N)
- Plan vélo
- Projets de mutation privés : Loomis
- Entretien normal de l'existant



Fil de l'eau

Zoom sur le projet Loomis

3. Présentation de l'immeuble existant



Le terrain a une surface de 6 260 m². Il est situé en bordure d'autoroute mais également en bordure d'une frange pavillonnaire.

Fil de l'eau

Zoom sur le projet Loomis

Intention architecturale

- 1 300 m² de SDP logements sociaux
- 3 600 m² de SDP logements
- Environ 1 800 m² de surface d'activités en R+2 (Commerces/services – surfaces à confirmées)

Fil de l'eau

Zoom sur le projet Loomis

Intention architecturale

Fil de l'eau

Zoom sur le projet Loomis

Planning (à conforter avec les études)

APS :	Fin Octobre 2022
Objectif dépôt PC :	Début février 2023
Conception :	Février - Septembre 2023
Consultation :	Octobre 2023 à Janvier 2024
Démarrage des travaux :	Février 2024
Durée des travaux :	18 mois
Démarrage travaux préalables :	T4 2023 (6 mois)

Fil de l'eau

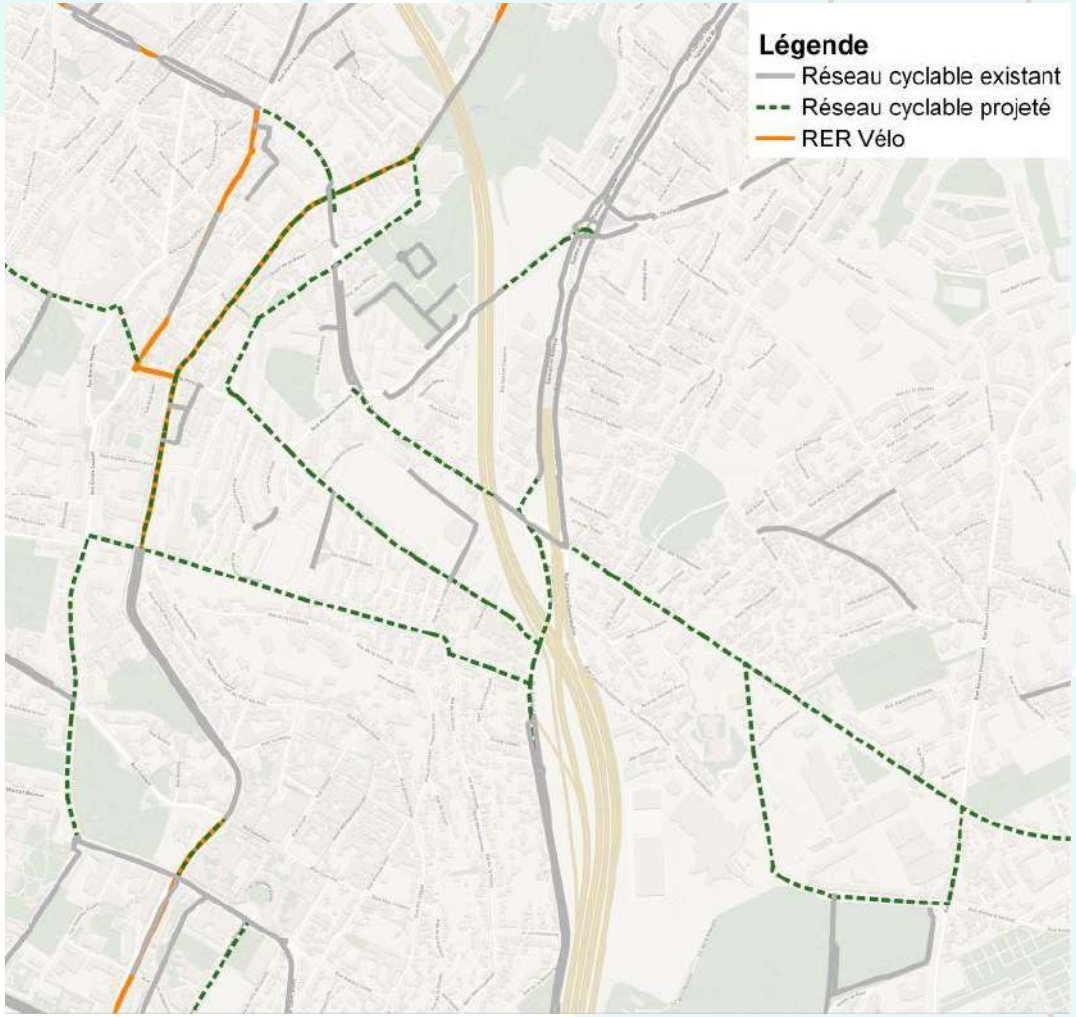
Les projets « bloqués »

- 3-5 avenue Gabriel Péri
- 7-15 avenue Gabriel Péri
- Auffret
- 29-31 Paul Vaillant Couturier

Fil de l'eau

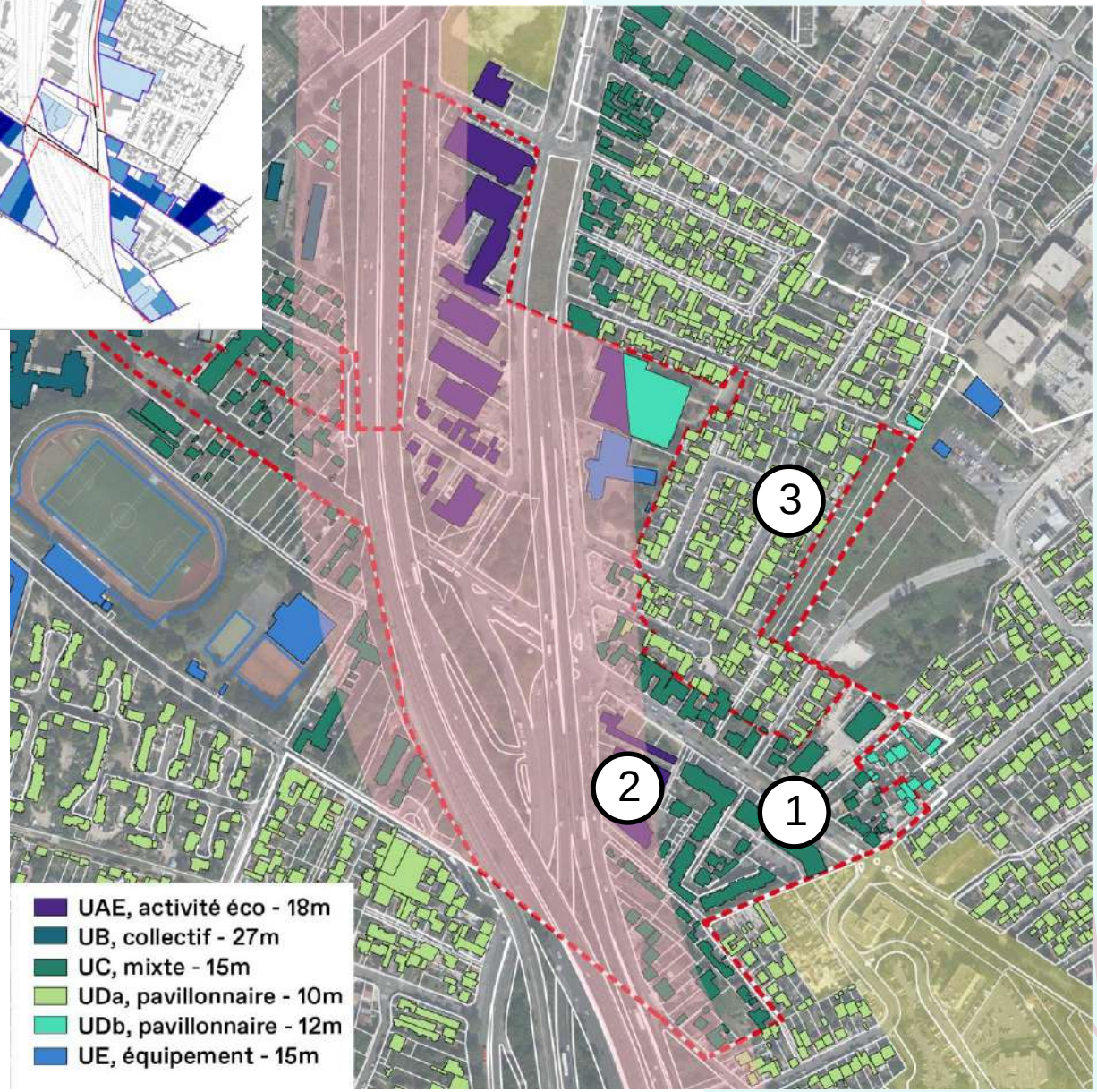
Statu quo sur les espaces publics et amélioration de Paul Vaillant Couturier

- aménagements d'espaces publics portés par le département du Val-de-Marne (Coulée Verte + RD161) avec peu d'impacts sur la désimperméabilisation des sols (espace majoritairement déjà végétalisé)
- plan vélo
- pas d'espace de repos / in-appropriation de l'espace public par les habitants (car Coulée verte dédiée aux mobilités)
- dégradation du dessous de l'autoroute
- pleine terre sur les projets privés améliorant à la marge les phénomènes découlements des eaux pluviales
- pas d'anticipation du changement climatique sur les espèces végétales
- sanctuarisation de la zone N (friche des Monts Cuchets)



Fil de l'eau

Evolutions possibles de l'habitat dans un contexte de pression foncière



- Au vue du PLU actuel et de l'analyse des mutations foncieres 3 types de densifications peuvent s'opérer sur le secteur :
- 1- Une densification le long des axes principaux avec création de collectif en r+4 ou r+5 notamment au nord de la rue Paul Vaillant Couturier
- 2- une densification des secteurs d'activités
- 3- une densification diffuse du pavillonaire au coup par coup en division de pavillon.

Fil de l'eau

Evolutions possibles de l'habitat dans un contexte de pression foncière

- 1- Densification des grands axes

Exemple de densification axes urbains
avenue D'Estienne d'Orves à juvisy (91)

2003

2018

Fil de l'eau

Evolutions possibles de l'habitat dans un contexte de pression foncière

- 2- Densification des zones d'activités

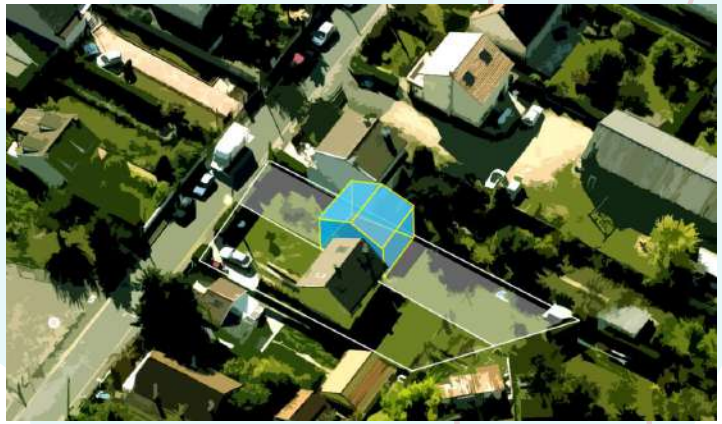
Hôtel d'activités et pépinière
Pantin 2023
Ateliers production, bureaux
Maîtrise d'ouvrage : RIVP
Maîtrise d'œuvre : Block

Parc Magellan
Neder-over-Heembeek (Be) 2017
Ateliers modulaires pout PME
Maîtrise d'ouvrage : Jacques Delens
Maîtrise d'œuvre : B.A.E.B.

Fil de l'eau

Evolutions possibles de l'habitat dans un contexte de pression foncière

- Densification pavillonnaire



Exemples de densification pavillonaire en operation BIMBY

Fil de l'eau

Quelles conséquences des évolutions urbaines sur la démographie ?

Projets étudiés/ en cours/stoppés :
Production possible d'environ 200 logements d'ici 5 ans :

- + 486 personnes
- avec un taux de scolarisation de 0,14 (taux moyen de scolarisation IDF) = 68 enfants de 0 à 18 ans

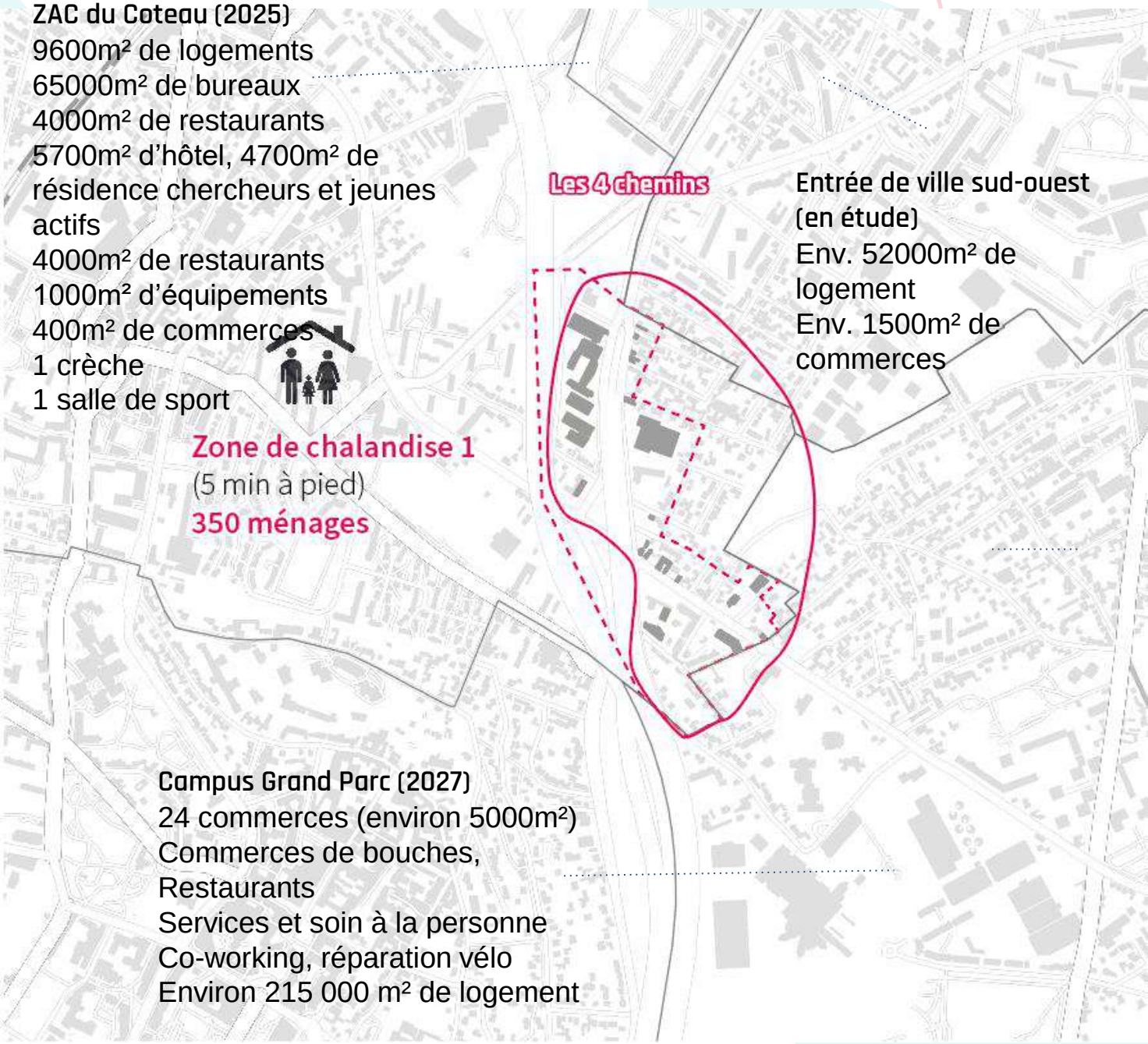
Si évolution dans le diffus
200 logements en plus sur 10 ans. Soit le même chiffre en plus sur 10 ans

Fil de l'eau

Risque de disparition du commerce local

- 3 nouveaux pôles commerciaux attractifs à proximité du site
- Nécessité de multiplier la population par 4 pour obtenir la zone de chalandise suffisante

- Les **projets en cours** resserreront la chalandise de demain sur le quartier



Fil de l'eau

Risque de disparition du commerce local

zone de chalandise minimum 1200 à 1500 ménages → **seuil nécessaire** → **résultat étude de marché = surface potentielle suffisante pour déployer du commerce**

Fil de l'eau

Risque de saturation de l'école Kergomard

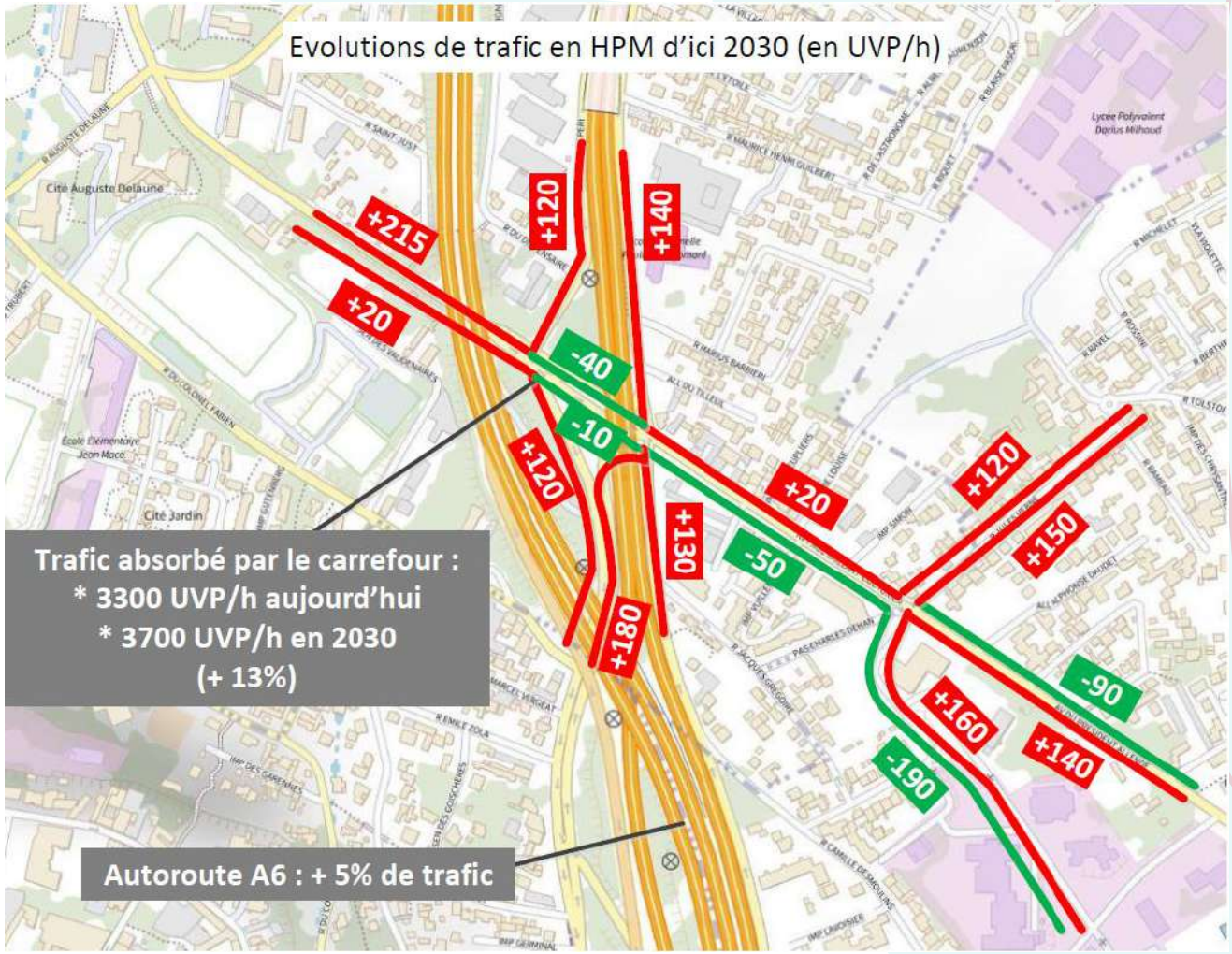
- L'école comporte 4 classes et accueille 100 élèves

- Avec une projection démographique réaliste dans un tel contexte (environ +500 personnes), estimation de l'effectif scolaire supplémentaire en 10 ans :
  +11% (12 enfants en plus de 3 à 5 ans dans le secteur

Fil de l'eau

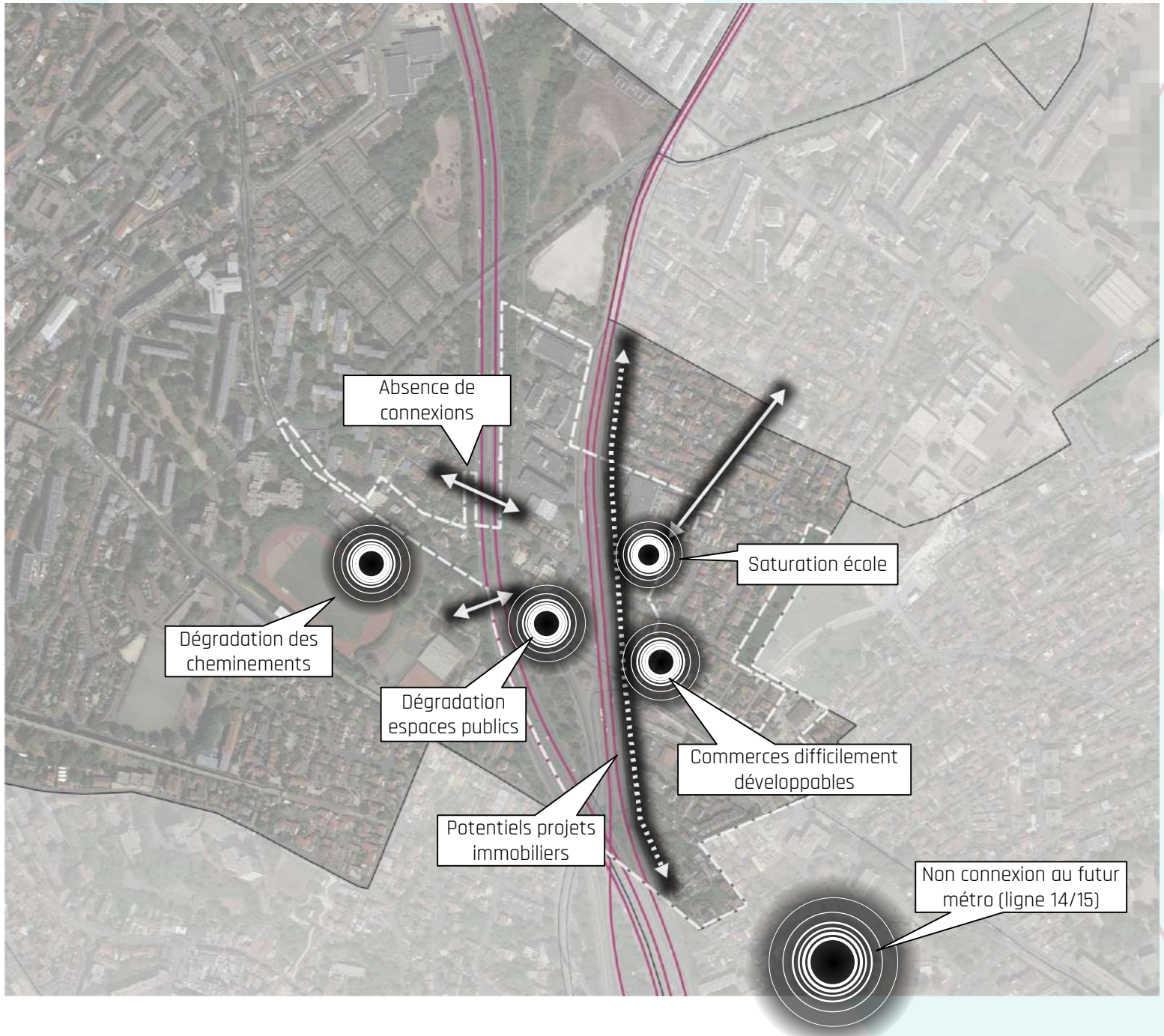
Un renforcement de la part des modes doux

- **augmentations de trafic projetées très faibles** sur le carrefour (+3 à +13%) comme sur l'A6 (augmentations entre 2.5 et 5%),
- maintien des congestions, surtout le matin**, découragera** possiblement automobilistes qui seront compensés par les nouveaux flux supplémentaires
- **métro et le vélo seront donc plus attractifs** sur les trajets vers les communes limitrophes notamment aux heures de pointe.



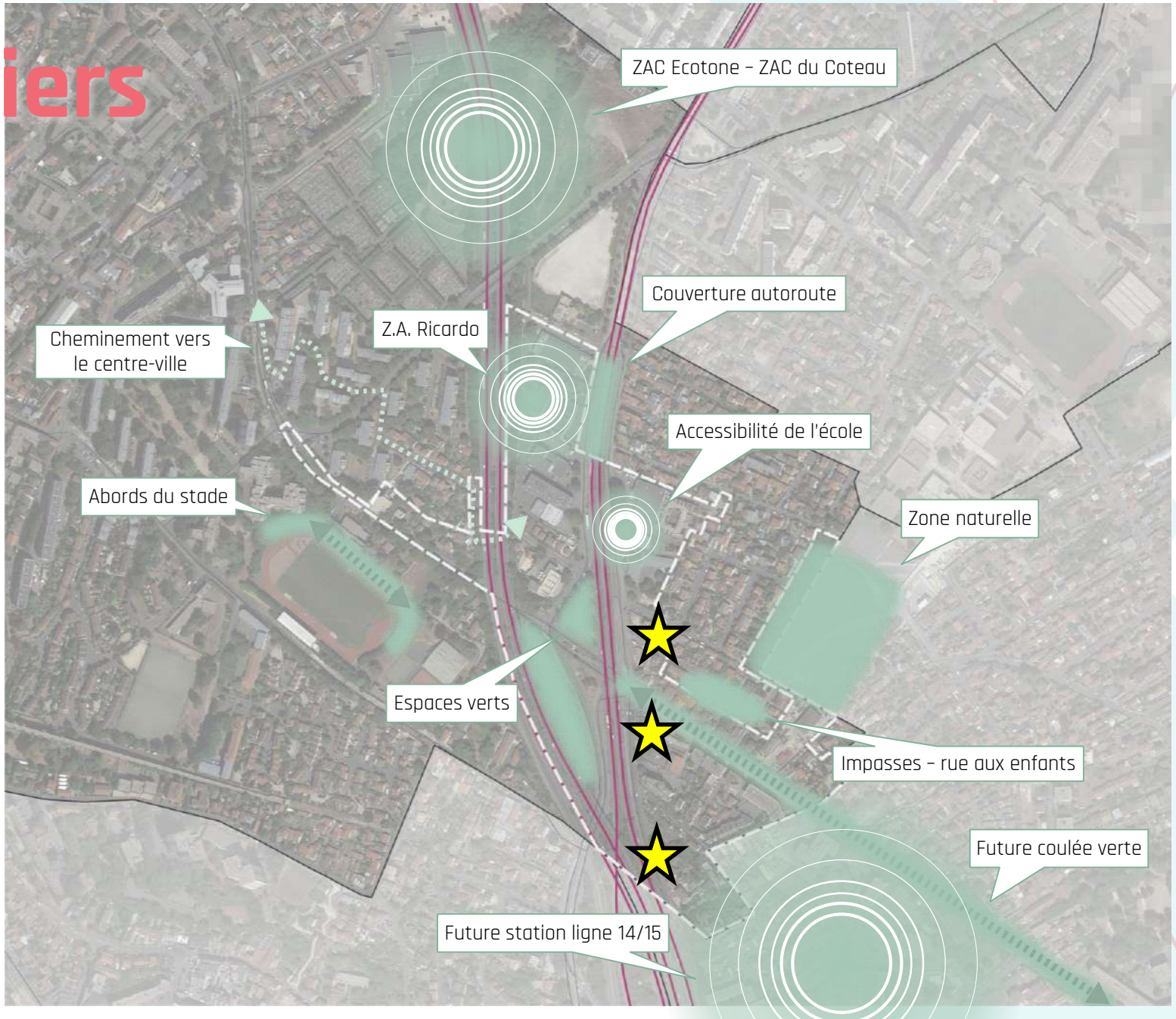
Menaces

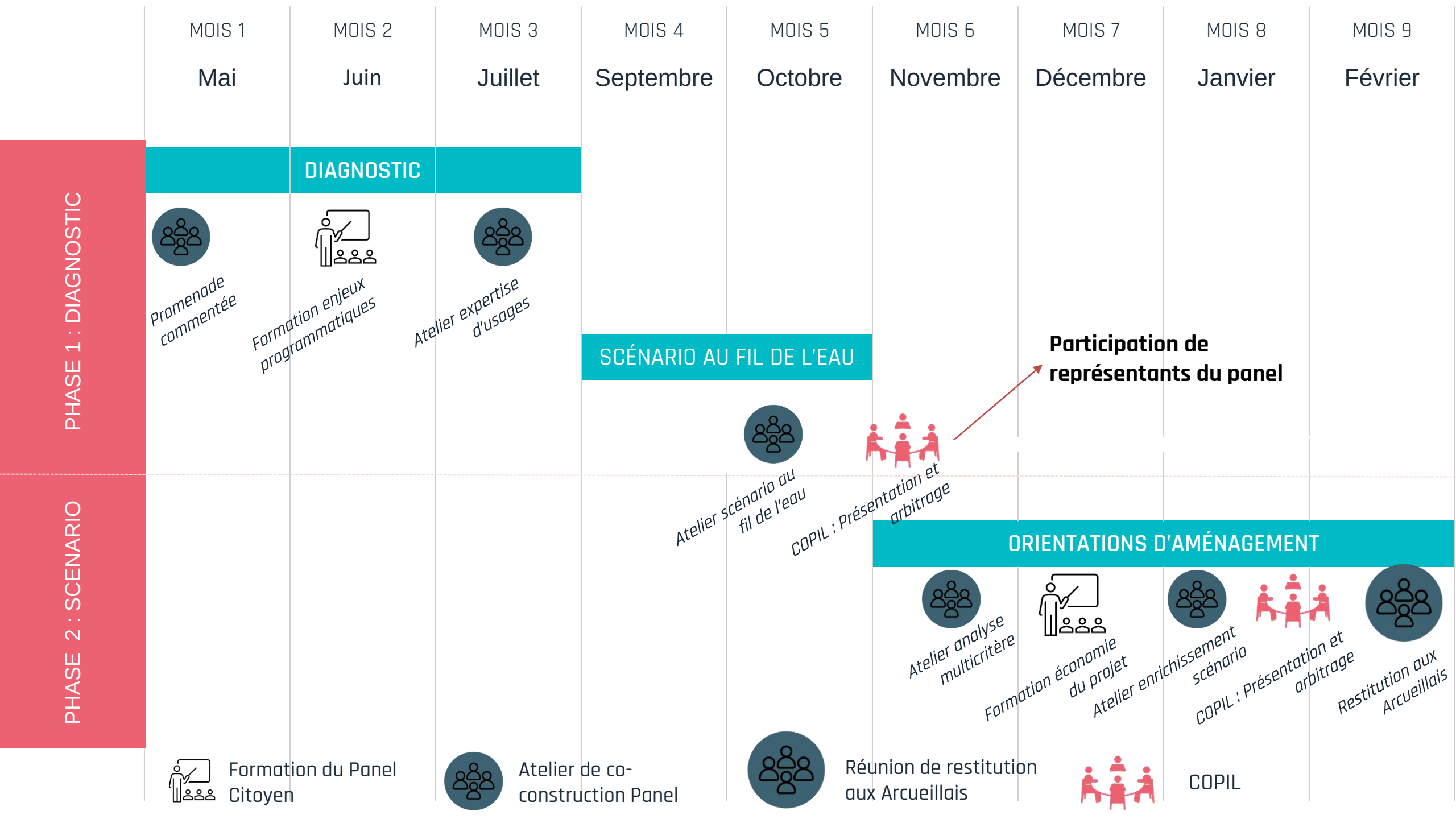
- Meilleure desserte métropolitaine mais risque du maintien **de l'enclavement** du secteur lié au maintien de l'autoroute
- Une amélioration de **l'offre commerciale compliquée** vis-à-vis de la chalandise actuelle
- **Dégradation des espaces publics et des cheminements en dehors de la coulée verte**
- Des espaces verts actuels non valorisés et ainsi un **projet de coulée verte cloisonné**
- Des **projets immobiliers** au coup par coup **non maitrisés** et risque de **saturation des équipements scolaires**
- **Inadéquation** entre l'offre en **logements** et les besoins



Potentiels et leviers

- Un **territoire dynamique** avec de nombreux projets (transport, commerces, logements)
- **Bonne accessibilité** favorable à la présence d'activités économiques (loisirs et artisanat).
- Des **espaces verts à valoriser** et à articuler avec la future **coulée verte de la D161** et à plus grande échelle avec **la trame verte**
- Des **impasses**, espaces privilégiés de réappropriation de l'espace public
- Des **équipements et des cheminements à mettre en valeur** (visibilité et accessibilité)
- Une **future station de métro** reliant Paris à 10min à pied
- **Fonciers disponibles** potentiellement mutables (SAF)




MOIS 1
Mai
MOIS 2
Juin
MOIS 3
Juillet
MOIS 4
Septembre
MOIS 5
Octobre
MOIS 6
Novembre
MOIS 7
Décembre
MOIS 8
Janvier
MOIS 9
Février
PHASE 1 : DIAGNOSTIC
PHASE 2 : SCENARIO
DIAGNOSTIC
Promenade commentée
Formation enjeux programmatiques
Atelier expertise d'usages
SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU
Atelier scénario au fil de l'eau
COPIL : Présentation et arbitrage
Participation de représentants du panel
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
Atelier analyse multicritère
Formation économie du projet
Atelier enrichissement scénario
COPIL : Présentation et arbitrage
Restitution aux Arcueillais
Formation du Panel Citoyen
Atelier de co-construction Panel
Réunion de restitution aux Arcueillais
COPIL