

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION



2.1. Rapport de présentation (1^{ère} partie) – Diagnostic et état initial de l'environnement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2017

Modifié le 13 novembre 2018

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	7
A. La ville dans son contexte	9
1. Une petite ville à proximité de pôles d'emplois majeurs de la région parisienne	9
2. L'ancienne communauté d'agglomération de Val de Bièvre	10
3. La Métropole du Grand Paris	11
4. De grands projets urbains aux portes du territoire	13
B. Les documents supra-communaux	19
1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	19
2. Le Contrat de Développement Territorial Campus Sciences et Santé	23
II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	25
A. L'évolution urbaine	27
1. L'histoire d'Arcueil	27
2. Le patrimoine bâti	31
3. L'évolution de l'urbanisation.....	43
4. Les grands projets urbains réalisés ou en cours sur le territoire	53
B. L'analyse urbaine	57
1. L'occupation du sol et la consommation des espaces	57
2. Les typologies bâties et les formes urbaines	58
3. Le fonctionnement urbain.....	77
4. Le diagnostic foncier	122

III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	129
A. Les habitants.....	131
1. Une stabilité démographique depuis 40 ans (environ 20 000 habitants).....	131
2. Une ville qui rassemble une population jeune importante ; un vieillissement de la population peu marqué	136
3. Une majorité de petits ménages, en évolution croissante.....	138
4. Une proportion élevée de population active ; un équilibre des catégories socioprofessionnelles	141
B. Les logements.....	156
1. Un parc de logements en forte augmentation ces dernières années	156
2. Un taux de logements vacants peu élevé.....	160
3. Une répartition équilibrée de la taille des résidences principales.....	162
4. Une forte majorité d'appartements	163
5. Une représentativité importante du statut de locataire	165
6. Un parc important de logements sociaux, représentant près d'un logement sur deux à Arcueil	168
7. L'existence de logements privés potentiellement indignes	172
8. L'accueil des gens du voyage	174
9. L'analyse des prix de l'immobilier	175
10. Les indicateurs de la projection démographique	178
C. Les activités économiques.....	179
1. Un nombre d'emplois élevé, supérieur au nombre d'actifs vivant à Arcueil	179
2. Un dynamisme économique certain.....	180
3. Une part significative de TPE/PME, mais des emplois en majorité générés par les grandes entreprises.....	183
4. Un parc d'immobilier d'entreprise en fort développement	185
5. L'existence de projets économiques en plusieurs points de la ville.....	186

6.	La fiscalité des entreprises.....	187
7.	Des créations d'entreprises en baisse relative.....	187
8.	Un tissu d'activités artisanales développé et présent dans tous les quartiers de la ville	188
9.	Une diversité commerciale répondant partiellement aux besoins variés de la population.....	189
10.	Un réseau numérique en déploiement.....	192
IV.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	193
A.	Caractéristiques générales.....	195
1.	La topographie.....	195
2.	La géologie	196
3.	L'hydrologie	198
4.	Le climat.....	202
B.	Les espaces naturels et les protections	204
1.	Les parcs et espaces verts publics	204
2.	La trame verte et bleue	210
3.	La faune et la flore	216
C.	Les risques et nuisances.....	217
1.	Les nuisances sonores.....	217
2.	La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques	225
3.	Les risques naturels.....	227
4.	Les risques technologiques et industriels.....	231
D.	Les réseaux techniques urbains.....	235
1.	Le réseau d'eau potable.....	235
2.	Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale.....	236

3. La gestion des déchets	239
4. Le réseau de chaleur	243
E. Les énergies renouvelables et les îlots de chaleur	245
1. Les documents cadre.....	245
2. Les potentiels du territoire	250
3. Les îlots de chaleur.....	252
V. SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS.....	255

I. INTRODUCTION

La majorité des photographies illustrant le diagnostic ont été prises par Espace Ville. Si ce n'est pas le cas, le crédit photographique ou la source de la photographie est mentionné.

A. La ville dans son contexte

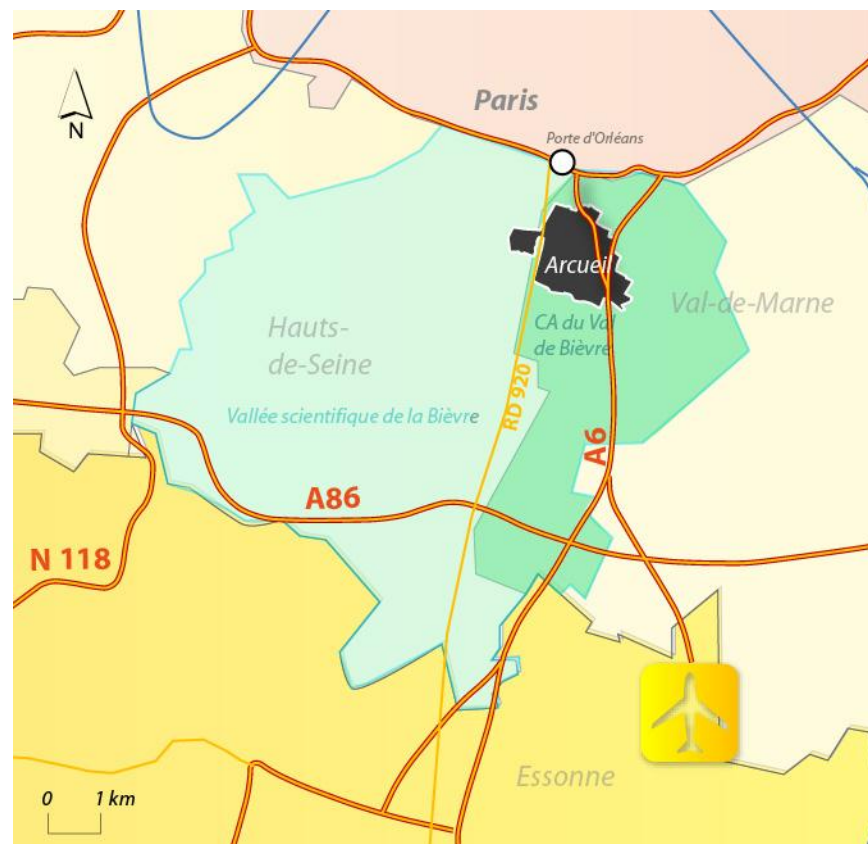
1. Une petite ville à proximité de pôles d'emplois majeurs de la région parisienne

La commune d'Arcueil est un territoire de petite surface (233 hectares) qui se situe à 1,5 km au sud de Paris (Porte d'Orléans), à la croisée de deux départements les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne, dont elle fait partie. Les communes limitrophes sont Gentilly au nord, Le Kremlin-Bicêtre à l'est, Villejuif au sud-est, Cachan au sud pour le Val-de-Marne, Bagneux à l'ouest et Montrouge au nord-ouest pour les Hauts-de-Seine.

Le territoire bénéficie d'une excellente localisation par rapport à Paris et à la vallée scientifique de la Bièvre et d'une très bonne desserte routière (autoroute A6, RD 920) et ferrée (RER B) lui assurant une proximité avec les pôles économiques et scientifiques parmi les plus dynamiques de la région parisienne (Paris et les Hauts-de-Seine, pôle d'Orly et de Rungis, et Seine Amont).

Arcueil fait partie de la Métropole du Grand Paris créée le 1^{er} janvier 2016, et appartient au territoire T12 Grand-Orly Seine Bièvre qui rassemble 670 000 habitants et 24 communes : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, le Kremlin-Bicêtre, l'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon, Viry-sur-Seine.

Arcueil se situe au cœur de la Vallée Scientifique de la Bièvre, plateau scientifique de renommée internationale, notamment en matière de santé, avec de grands hôpitaux et plusieurs projets d'intérêt régional à l'image de Campus Grand Parc. Le Val de Bièvre compte aussi de nombreuses grandes écoles, avec notamment plus de 7 000 étudiants inscrits dans la filière du numérique.



Carte de situation du territoire

2. L'ancienne communauté d'agglomération de Val de Bièvre

Créée le 31 décembre 1999, l'ancienne Communauté d'agglomération de Val de Bièvre a été l'une des toutes premières en France.

Les compétences :

- le développement économique,
- l'aménagement de l'espace communautaire,
- l'équilibre social de l'habitat,
- la politique de la ville.

La communauté exerce trois compétences optionnelles choisies par le Conseil de communauté :

- la création, l'aménagement et l'entretien des voiries,
- la création, la gestion de certains équipements culturels et sportifs,
- l'eau potable.

Les sept villes ont délégué quatre compétences facultatives à la communauté :

- l'assainissement des eaux pluviales et usées,
- l'environnement,
- la promotion de l'enseignement scientifique et technologique dans la vallée de la Bièvre,
- l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

Suite à la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, l'ancienne Communauté d'agglomération de Val de Bièvre a été intégrée le 1^{er} janvier 2016 à la Métropole du Grand Paris, et est devenue Établissement public territorial 12 Grand-Orly Seine Bièvre.



Présentation du Val de Bièvre, source : CA Val de Bièvre

3. La Métropole du Grand Paris

Source : Métropole du Grand Paris- mission de préfiguration – février 2015

« Créée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) la Métropole du Grand Paris sera mise en place au 1er janvier 2016.

Créée sous forme d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et à statut particulier, elle a pour vocation d'améliorer la vie des habitants, de réduire les inégalités territoriales et de développer un modèle urbain, social et économique durable.

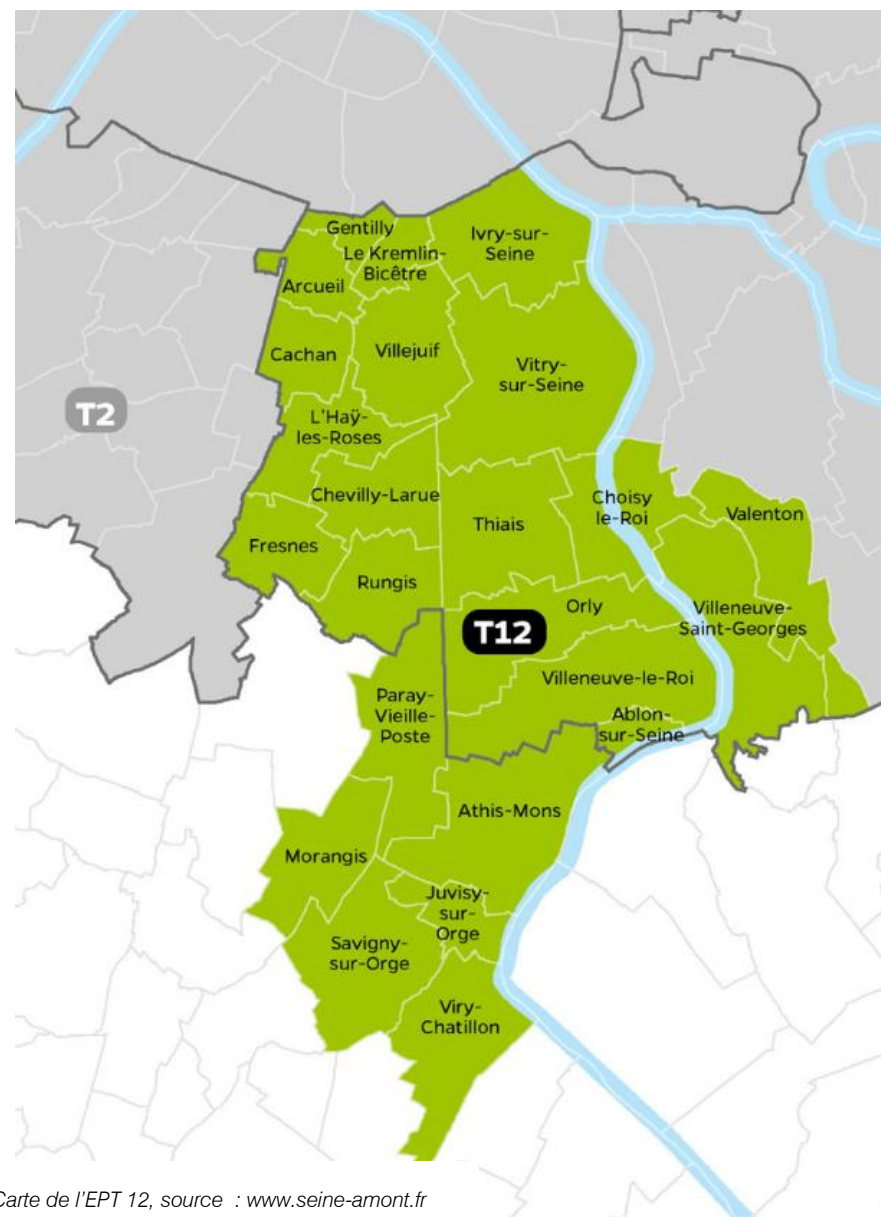
Son périmètre :

La Métropole du Grand Paris regroupera Paris, les 124 communes des 3 départements de petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et les communes de grande couronne (Seine et Marne, Yvelines, Essonne et Val d'Oise) – selon leur volonté - qui leur sont limitrophes, soit près de 7 millions d'habitants. »

Des Etablissement Publics Territoriaux (EPT) ont été créés le 1^{er} janvier 2016 et reprennent intégralement les compétences des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale existants. Ils se partagent certaines compétences avec la Métropole du Grand Paris. Le territoire d'Arcueil fait partie de l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre.

Les transferts de compétences qui auront lieu entre les communes et la Métropole du Grand Paris dont la compétence d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux s'effectueront progressivement entre 2016 et 2018. La politique locale de l'habitat, l'aménagement de l'espace métropolitain, la protection et la mise en valeur de l'environnement et la politique du cadre de vie, et le développement, l'aménagement économique, social et culturel, sont les quatre compétences obligatoires de la Métropole du Grand Paris.

De même, des mesures transitoires sont mises en place pour les transferts de compétences facultatives entre les communes et les EPT.



Carte de l'EPT 12, source : www.seine-amont.fr

Ces derniers disposent d'une dizaine de compétences auparavant exercées par les villes ou leurs intercommunalités, qui leurs seront progressivement transférées d'ici 2018.

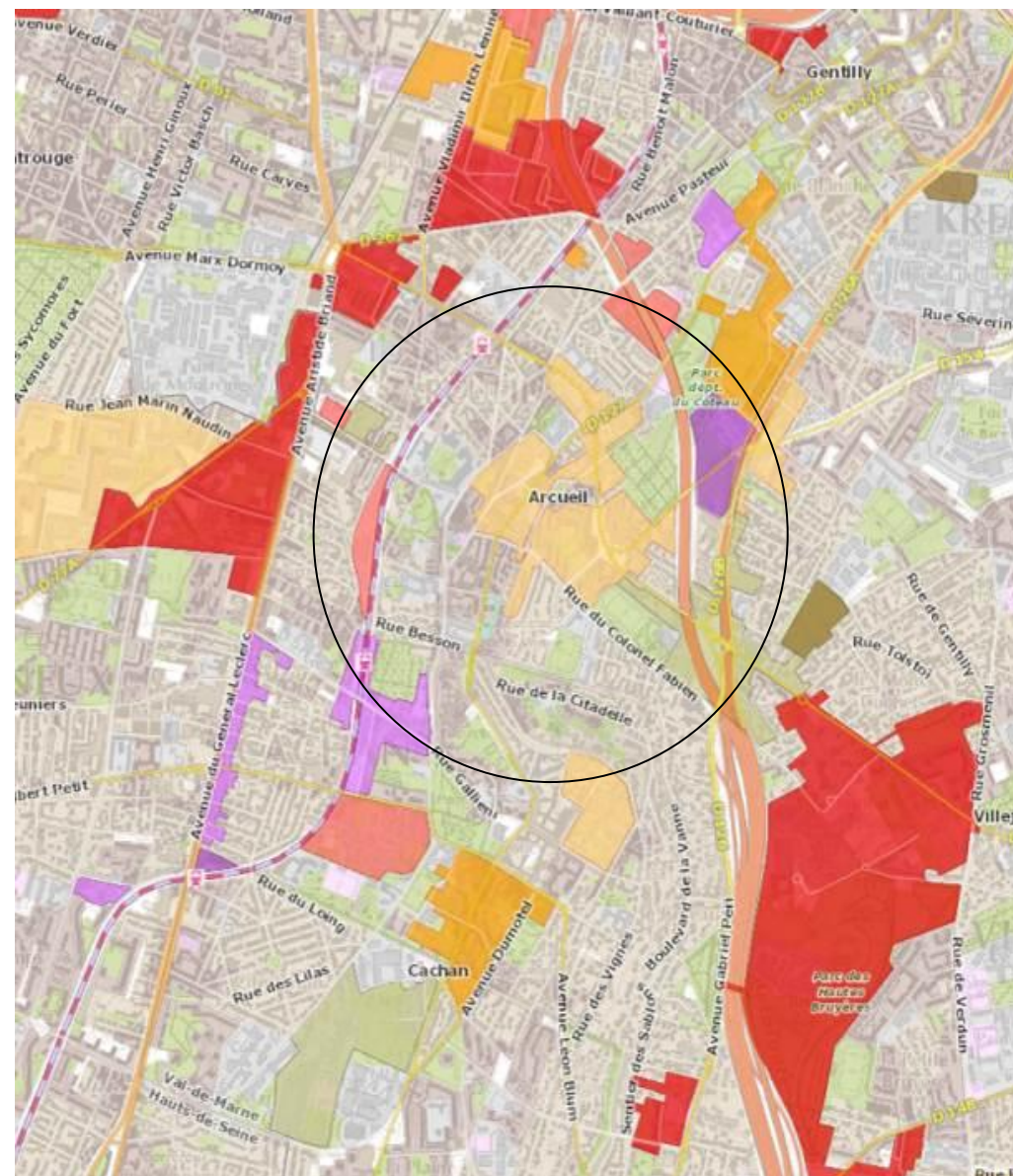
Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre est riche de nombreux atouts. C'est notamment le premier bassin d'emploi de la Métropole après Paris, concentrant les plus importantes zones d'aménagement et l'un des plus forts dynamismes démographiques. Il compte le Marché International de Rungis, la Cité de la gastronomie, la plateforme aéroportuaire d'Orly, la Vallée scientifique de la Bièvre dont fait partie Arcueil, le pôle logistique et ferroviaire de Villeneuve-Saint-Georges, le pôle productif et innovant en Seine-Amont...



Compétences du Territoire, source : www.seine-amont.fr

4. De grands projets urbains aux portes du territoire

De grands projets urbains sont situés aux portes du territoire et posent la question de la complémentarité de ces projets avec les projets communaux à l'horizon du PLU. Les grands projets sont présentés dans les pages ci-après



4.1 Le Grand Paris

Source : Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité www.territoire.gouv.fr / Le nouveau Grand Paris un projet par et pour les franciliens

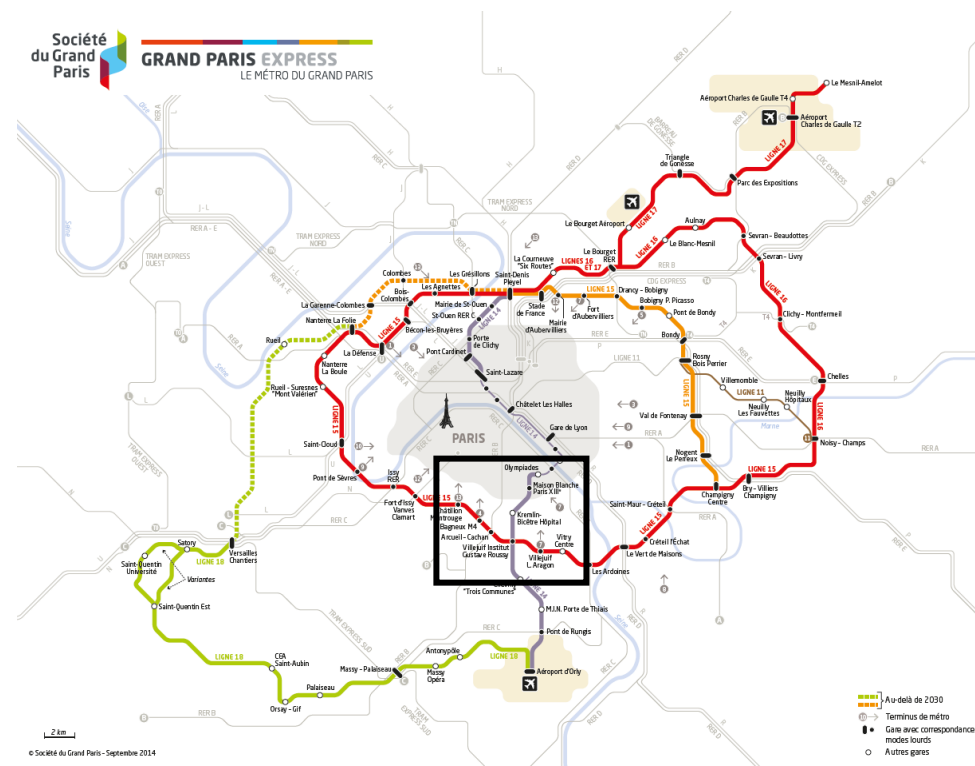
Le 3 juin 2010 est adoptée la Loi n° 2010-597 relative au Grand Paris visant la mise en œuvre d'un projet urbain, social et économique d'intérêt national concernant les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France.

« Le Nouveau Grand Paris est un projet d'aménagement à l'échelle de l'agglomération parisienne. Il a vocation à améliorer le cadre de vie des habitants, à corriger les inégalités territoriales et à construire une ville durable. Il s'agit d'un ambitieux projet de modernisation et de développement des transports en Île-de-France, qui articule de manière cohérente les besoins de modernisation et d'extension du réseau existant, et la réalisation de nouvelles lignes de métro automatique. Concrètement, l'idée repose sur la rénovation et le développement d'un réseau de transport public de voyageurs pour la région Île-de-France. Et sur ce tracé de transport, vont pouvoir émerger de véritables projets urbains, de nouveaux quartiers accueillant des fonctionnalités multiples, logements et activités économiques, pôles universitaires et équipements culturels, en particulier autour de ces lieux stratégiques et structurants que sont les gares. Il s'agit tout à la fois de faire émerger des pôles d'activités et d'imaginer un rééquilibrage du territoire francilien en faveur des quartiers isolés et enclavés.

Le Grand Paris a également vocation à penser la ville de demain, durable, inventive et solidaire. Il fera de l'Île-de-France une métropole du XXI^e siècle attractive. S'inscrivant dans la durée, à l'horizon 2030, cette métropole devra prendre en compte la lutte contre le dérèglement climatique. Une ville durable consomme moins et mieux, elle est le lieu de la sobriété, de la protection des espaces naturels et de l'amélioration du cadre de vie.

L'avenir « soutenable », c'est aussi une ville dense, qui intègre l'idée de la proximité et de l'accès facilité aux services essentiels. Dans cette optique, le rapprochement entre lieu de travail et lieu d'habitation est un objectif prioritaire s'agissant d'une région dans laquelle les habitants passent une partie importante de leur temps dans les transports. De même, la construction de 70 000 logements par an reste un impératif, dans un territoire où il est si difficile de se loger à prix accessible. »

Pour réaliser ce projet, la première étape repose sur la constitution d'un réseau de transport en commun : le Grand Paris Express.



Source : © Société du Grand Paris – Septembre 2014

Impacts pour Arcueil :

- 2 lignes du réseau Grand Paris Express (lignes 14 et 15), avec 4 gares prévues sur les communes limitrophes au sud et à l'est du territoire.
- Une prolongation de la ligne 4 du métro est envisagée à Bagneux.

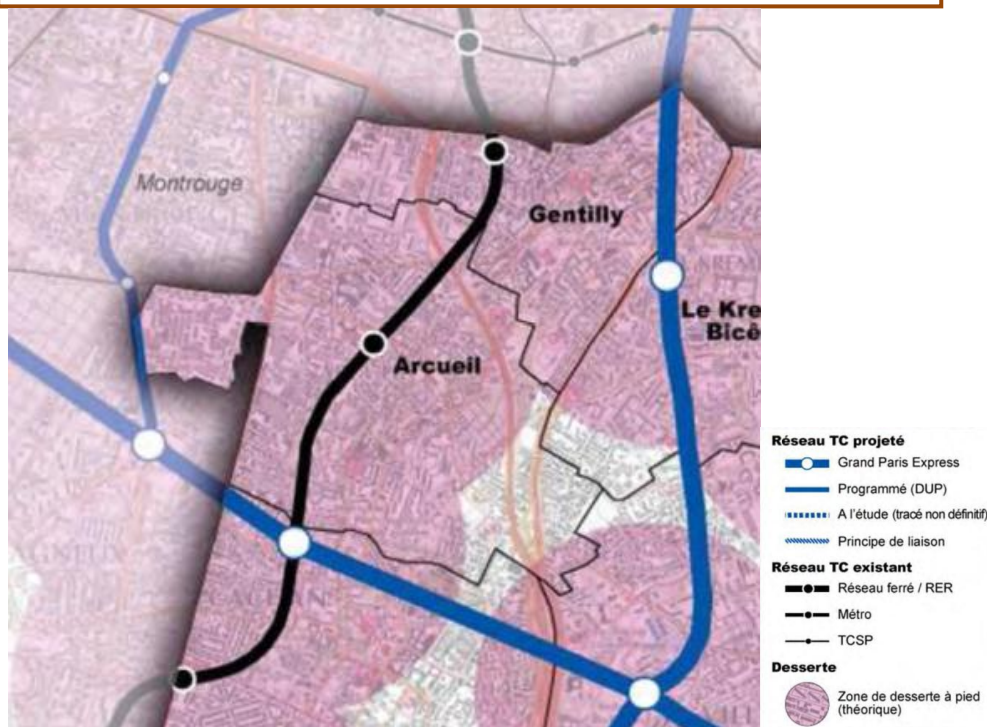
Ces projets d'infrastructures de transport collectif devront permettre une extension du bassin de vie arcueilais vers notamment : Seine Amont et l'Est du Val de Marne, le pôle Issy-les-Moulineaux – Boulogne-Billancourt, le pôle Orly – Rungis, le Plateau de Saclay.

Impacts pour Arcueil : une amélioration importante de la desserte d'Arcueil par les gares du Grand Paris Express (proche de celle de quartier de Paris intra-muros) Déjà bien desservie, Arcueil bénéficiera de la création des gares :

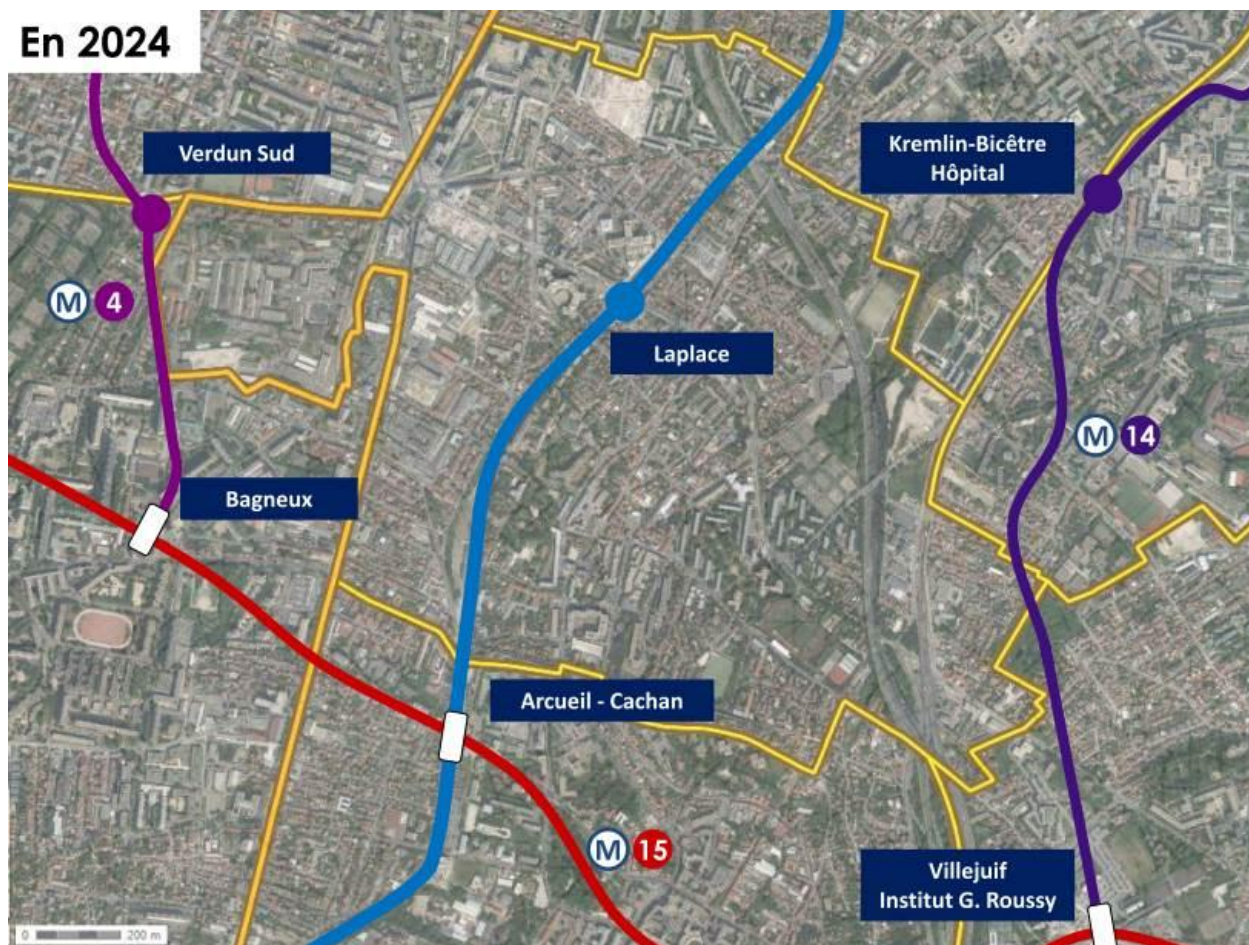
- Arcueil-Cachan, Bagneux et Villejuif IGR de la ligne 15 du métro vers 2022,
- Verdun Sud et Bagneux de la ligne 4 vers 2020,
- Kremlin-Bicêtre Hôpital et Villejuif IGR de la ligne 14 vers 2024.

Une très grande partie du territoire communal est située à moins de 10 minutes à pied des gares

La réalisation de ces projets de métro ne génère pas de travaux de grande ampleur sur le territoire d'Arcueil.



Zoom sur le réseau Grand Paris Express, intégration de la station de Métro 4 Verdun Sud sur Bagneux - Arcueil - Cachan
- Source : © Société du Grand Paris – Septembre 2014



Représentation schématique du tracé des lignes de métro 4, 15 et 14- tracés indicatifs de principe - Source : © Société du Grand Paris – Septembre 2014

Les projets de gare du Grand Paris Express s'accompagnent, dans les communes voisines concernées, de projets d'aménagement relativement importants, certains étant d'ores et déjà inscrits au Contrat de Développement Territorial Campus Sciences et Santé.

4.2 L'opération Campus Grand Parc

Source : www.campusgrandparc.com

L'opération Campus Grand Parc qui sera desservie par la future gare Villejuif-IGR des lignes 14 et 15 du métro du Grand Paris Express, a pour objectif de développer un campus urbain à vocation internationale, centré sur la recherche et l'innovation dans le secteur de la santé et des biotechnologies, tout en offrant des conditions de vie adaptées aux besoins des habitants du territoire (logements, emplois, transports, cadre de vie, commerces, services) et aux salariés du site. Avec près de 800 000 m² de surface de plancher répartis sur 70 hectares, la programmation retenue fait de Campus Grand Parc l'un des plus grands projets urbains à l'échelle de la Métropole Parisienne (projet en cours d'élaboration). Ce projet jouxte le quartier du Plateau et se trouve à proximité du carrefour des Quatre Chemins.

Programmation globale

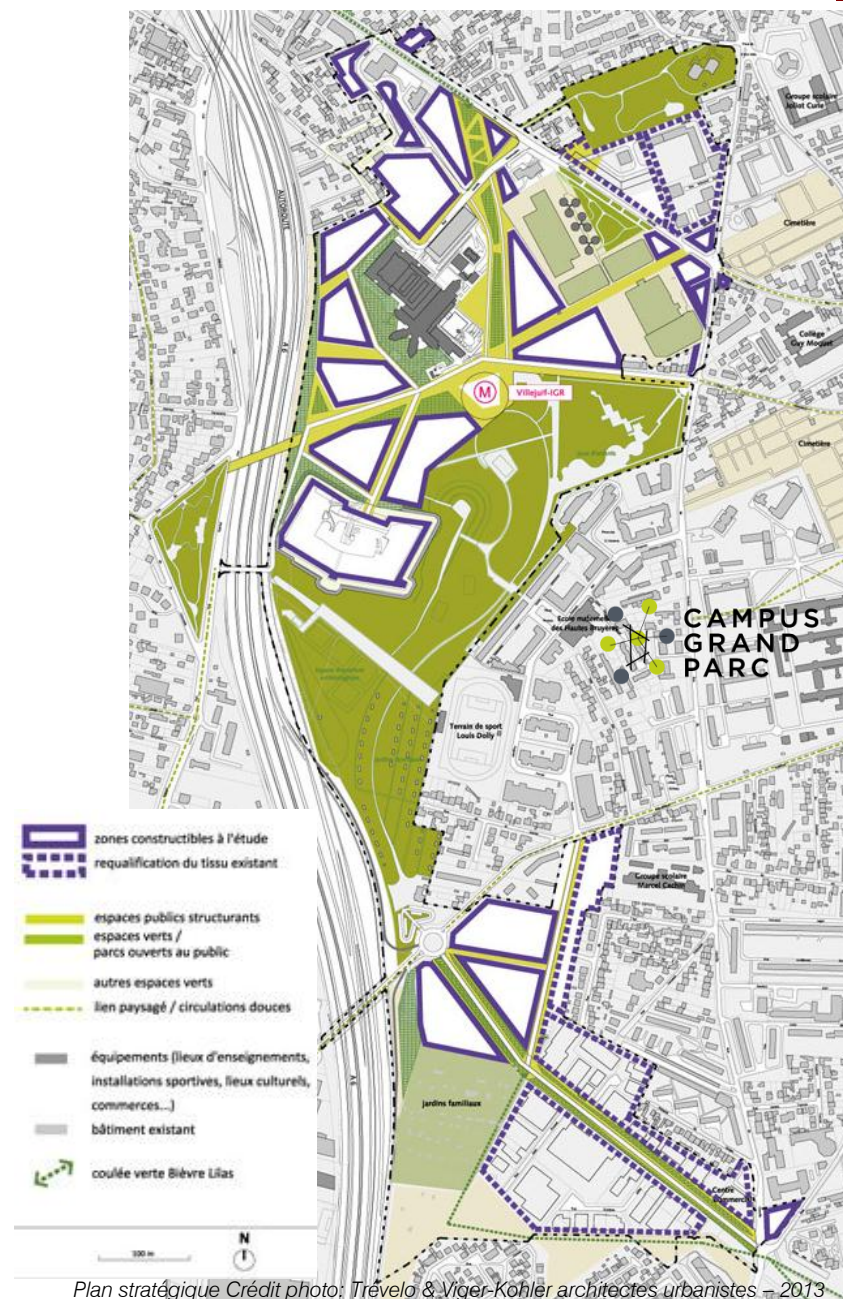
Pôle d'activités scientifiques et tertiaires : 350 000 à 450 000 m² de surface de plancher.

Pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé : 30 000 à 60 000 m² de surface de plancher.

Équipements, commerces, services : 20 000 à 40 000 m² de surface de plancher.

Logements diversifiés : 200 000 à 250 000 m² de surface de plancher, soit plus de 1 700 logements prévus

Calendrier prévisionnel : 2017 – 2024.



4.3 Zone d'Aménagement Concerté Victor Hugo à Bagneux

Source : Conférence territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre - Octobre 2012

Située le long de la RD920 en vis-à-vis de la façade Ouest d'Arcueil, dans le prolongement des ZAC de la Vache Noire et des Portes d'Arcueil, la ZAC Victor Hugo dont le périmètre s'étend sur 20 hectares, constituera une polarité métropolitaine, s'appuyant sur la station de métro de Bagneux (prolongement de la ligne 4 et création de la ligne 15). Son programme porte sur la constitution d'un éco-quartier comprenant 850 logements et 43 000 m² de commerces répartis entre un pôle commercial de quartier sur l'îlot gare et de grandes enseignes le long de la RD 920, en complément du pôle commercial de la Vache Noire ainsi que 110 000 m² de bureaux avec un objectif de créer 9 000 emplois (projet en cours de réalisation)

4.4 Entrée de ville Sud Ouest du Kremlin Bicêtre

Source : Conférence territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre - Octobre 2012

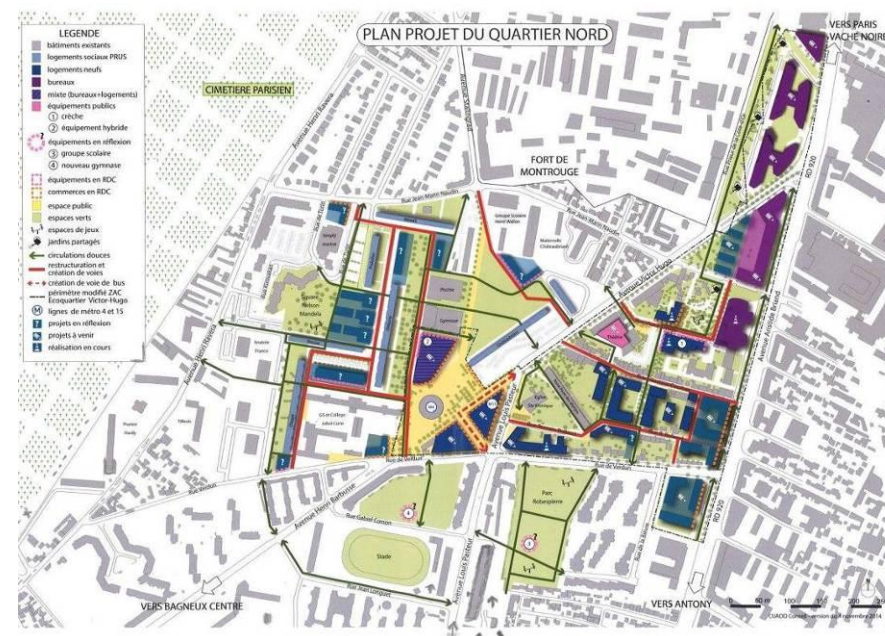
Le projet d'aménagement de l'entrée de ville Sud-Ouest porte sur la création d'un écoquartier de 500 logements en bordure de l'A6b, en entrée de ville, en limite d'Arcueil (ZAC du Coteau) et de Gentilly, et à proximité de la future gare Kremlin-Bicêtre Hôpital de la ligne 14.

Plusieurs enjeux président à la conduite du projet :

- L'aménagement d'une entrée de ville,
- La création d'une offre de logements mixte (au moins 30% de logements sociaux) et de commerces pour favoriser la qualité urbaine du site (2 000 m² de surfaces commerciales prévus),
- La structuration d'un axe de développement urbain le long de l'A6b, en lien avec le réaménagement des circulations sur la couverture. (Projet à l'étude.)

4.5 Programmes immobiliers à Cachan à proximité de la gare Arcueil-Cachan

Des programmes immobiliers notamment d'activités économiques sont envisagés sur le territoire de Cachan, à proximité immédiate de la gare d'interconnexion Arcueil-Cachan, ligne M15 et RER B. (projet à l'étude.)



Plan masse de la ZAC Victor Hugo - novembre 2014

B. Les documents supra-communaux

1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

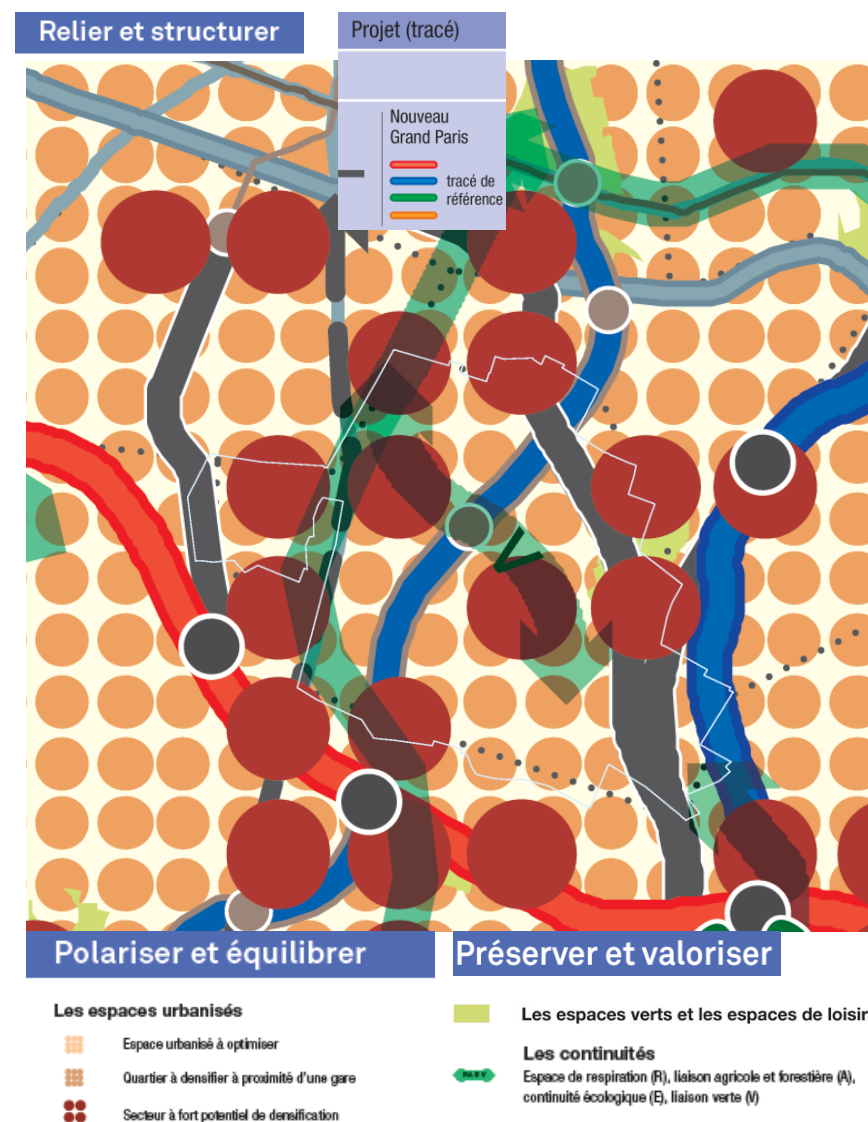
Le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le Conseil d'État, sur le projet adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec le SDRIF. Pour être compatible, le PLU doit «permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application du PLU» et «ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure». Ce rapport de compatibilité «doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF».

Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs, les infrastructures de transports, les continuités écologiques...



Extrait de la carte de destination des sols – SDRIF 2013

Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés sont constitués par des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ; des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Le SDRIF fixe des orientations communes aux espaces urbanisés :

- favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant les friches et les enclaves urbaines, etc. ;
- favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ;
- renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ;
- renforcer les centres de ville existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de ville aux centres de quartier), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

Les espaces urbanisés d'Arcueil sont représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire comme :

1. Des quartiers à densifier à proximité des gares.

Ils sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine (division de la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé) ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat (rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat).

Impacts pour Arcueil :

- Le projet urbain du secteur de l'Hôtel de Ville actuellement à l'étude contribuerait à renforcer l'armature urbaine du territoire.
- L'ensemble des zones urbaines de la ville est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ».
- La densité moyenne des espaces d'habitat en 2013 est de 86 logements/ha* (selon le SDRIF la densité moyenne des espaces d'habitat au cœur de la métropole est de 110 logements/ha). Elle est estimée à 94,2 logements/ha au 1^{er} janvier 2016.
- La densité humaine sur la ville est de 195,8**. Elle est estimée à 210 au 1^{er} janvier 2016.
- avec une augmentation de 15% minimale de la densité minimale moyenne des espaces d'habitat, elle devra être de 99 logements/ha en 2030
- avec une augmentation de 15% minimale de la densité humaine, elle devra être de 225 en 2030

* ce rapport est mesuré entre le parc total de logements en 2012 (9 592 logements- source référentiel SDRIF IAU) et la surface totale des zones d'habitat en 2012 (111,5 hectares source référentiel SDRIF IAU)

** ce rapport est mesuré entre la population (19 526 habitants source INSEE 2012) et le nombre d'emplois (16 737 source INSEE 2012) divisé par la surface des espaces urbanisés (185,20 hectares source référentiel SDRIF IAU).

- Des orientations sur l'évolution urbaine de chaque quartier devront être fixées afin de répondre à l'objectif global de densification à l'échelle de la commune.

2. Des secteurs à fort potentiel de densification :

Il s'agit des secteurs appelés à connaître une plus forte évolution urbaine. Ils sont définis comme des espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Les secteurs à fort potentiel de densification sont des potentiels de mutation majeurs qui ne doivent pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, (habitat et activités) et contribuer à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux

Les espaces à préserver ou à valoriser

Des espaces verts et espaces de loisirs sont identifiés sur la commune d'Arcueil.

Sont considérés comme espaces verts et espaces de loisirs notamment :

- les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics ;
- les jardins familiaux, les jardins partagés et les jardins solidaires ;
- les terrains de sports de plein air (terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centre équestre, etc.);

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional ;

Impacts pour Arcueil :

Plusieurs secteurs à fort potentiel de densification sont identifiés sur la carte de destination des sols du SDRIF. Leur localisation se trouve sur les sites de projet connus en cours ou à l'étude, hormis le quartier gare et le fort de Montrouge.

Du nord au sud :

- Chaperon Vert : le projet en cours de réalisation est déjà très largement engagé, les nouveaux programmes de logements sont achevés à 80% (îlot Curie) ;
- Portes d'Arcueil / Vache Noire : le projet est en cours d'achèvement, les programmes d'activités et de logements sont construits hormis l'îlot Laplace et Avenue Aristide Briand ;
- Le Fort de Montrouge : il n'existe un projet de densification sur ce site appartenant à l'Etat ;
- Secteur Hôtel de Ville / Convention : il s'agit d'un site qui a déjà fait l'objet d'études.. Les orientations qui seront fixées sur les emprises potentiellement mutables identifiées aux abords de l'avenue de la Convention devront prendre en compte cet objectif de densification ;
- ZAC du Coteau : le projet est en cours de réalisation, deux programmes de logements ont déjà été livrés en 2014. Les orientations qui seront fixées pour les programmes restant à mettre en œuvre devront prendre en compte cet objectif de densification ;
- Quartier Gare Arcueil/Cachan : Ce secteur a fait l'objet d'études et est considéré comme un espace de réflexion. Néanmoins, compte-tenu des projets de densification déjà programmés sur la commune de Cachan, une logique protectionniste du tissu existant pourrait être envisagée.

- L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

Les liaisons vertes reliant les espaces verts en milieu urbain doivent être maintenues ou rétablies à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Impacts pour Arcueil :

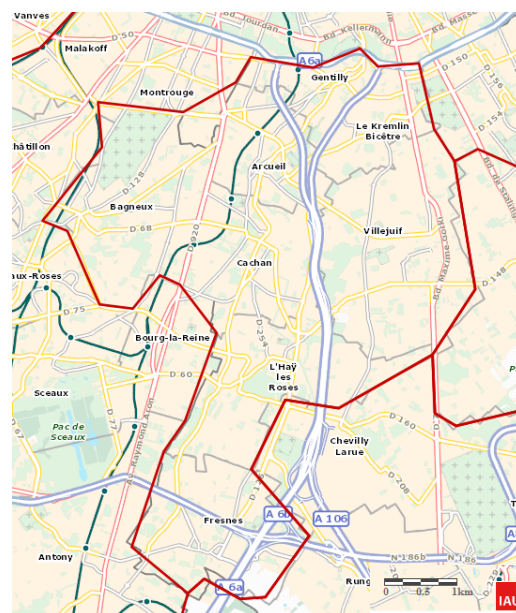
- Le parc départemental du Coteau est identifié comme espace vert public et de loisir. Les orientations fixées devront pérenniser sa vocation d'espace vert.
- 2 liaisons vertes sont identifiées sur le territoire :
 - une liaison nord / sud en limite ouest (promenade des Aqueducs) ;
 - une liaison nord-ouest / sud-est au niveau de l'avenue Laplace-Doumer.

Les orientations qui seront fixées sur les futurs secteurs de projet d'aménagement et de renouvellement urbain situés aux abords des liaisons vertes identifiées par le SDRIF devront intégrer l'objectif de création de nouveaux espaces verts. Sont notamment visées les opérations d'aménagement en projet à savoir la requalification de la RD 920 et ses abords, le secteur de l'Hôtel de ville / Convention.

2. Le Contrat de Développement Territorial Campus Sciences et Santé

Impulsé par la réalisation du réseau Grand Paris Express, le Contrat de Développement Territorial (CDT) signé avec l'Etat, a été adopté le 28 octobre 2013, il porte sur les communes de l'agglomération de Val-de-Bièvre et Bagneux. Il définit des objectifs de développement urbain et économique. Ses objectifs sont conçus dans le respect des orientations du SDRIF.

Le CDT vise à faire de la Vallée scientifique de la Bièvre un biocluster de rayonnement international, adossé au plateau hospitalier et scientifique du Kremlin-Bicêtre et de Villejuif, conforté avec la réalisation d'un nouveau bioparc sur la ZAC Campus Grand Parc et une dynamique urbaine forte qui sera articulée autour de l'arrivée du métro Réseau Grand Paris Express.



Périmètre du CDT, source IAUIdF -2014

Les objectifs portant sur l'ensemble du territoire couvert par le CDT :

- Des programmations mixtes, avec l'objectif d'un équilibre emploi/habitat ;
- La construction de 1 700 logements nouveaux par an, sur 15 ans ;
- Une dynamique « Grand Paris » devant entraîner le renouvellement urbain des grands quartiers d'habitat social ;
- 23 secteurs opérationnels ; plusieurs grandes opérations d'urbanisme.

Impacts pour Arcueil :

En matière de construction de logements, le CDT stipule pour Arcueil, pour la période 2013-2020 :

- ZAC du Coteau : 141 logements – cet objectif a été atteint avec la construction des programmes de logements livrés en 2014 ;
- Projet Hôtel de Ville : 150 logements ;
- Secteur Convention : 100 logements ;
- une contribution à la production de logements hors ZAC ou secteurs opérationnels, de l'ordre en moyenne de 550 logements par an sur l'ensemble du périmètre CDT, soit un taux de construction moyen dans le diffus de 0,5 logement par an pour 100 logements sur le territoire du CDT. Rapporté à Arcueil, et à contribution communale égale, ce rythme de construction correspondrait à une moyenne annuelle de 48 logements par an.

Ainsi, entre 2013 et 2020, 727 logements seraient à construire à Arcueil, soit une moyenne annuelle de 104 logements par an.

Les fiches actions suivantes concernent particulièrement le territoire d'Arcueil :

- la fiche action n°2 sur les rives de l'autoroute A6 ;
- la fiche action n°4 sur la mise en cohérence des dynamiques urbaines et économiques de l'axe RD 920 ;
- la fiche n°5c gare Arcueil Cachan ;
- la fiche 5d : quartier gare Kremlin Bicêtre Hôpital.

Quatre secteurs de projet sont identifiés sur Arcueil : ZAC du Coteau / quartier Hôtel de Ville / secteur Convention / carrefour des 4 Chemins.

II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. L'évolution urbaine

1. L'histoire d'Arcueil

Un passé préhistorique

Les premières traces d'occupation humaine sur le territoire remontent à la préhistoire et se situent sur les plateaux d'Arcueil, à l'abri des inondations.

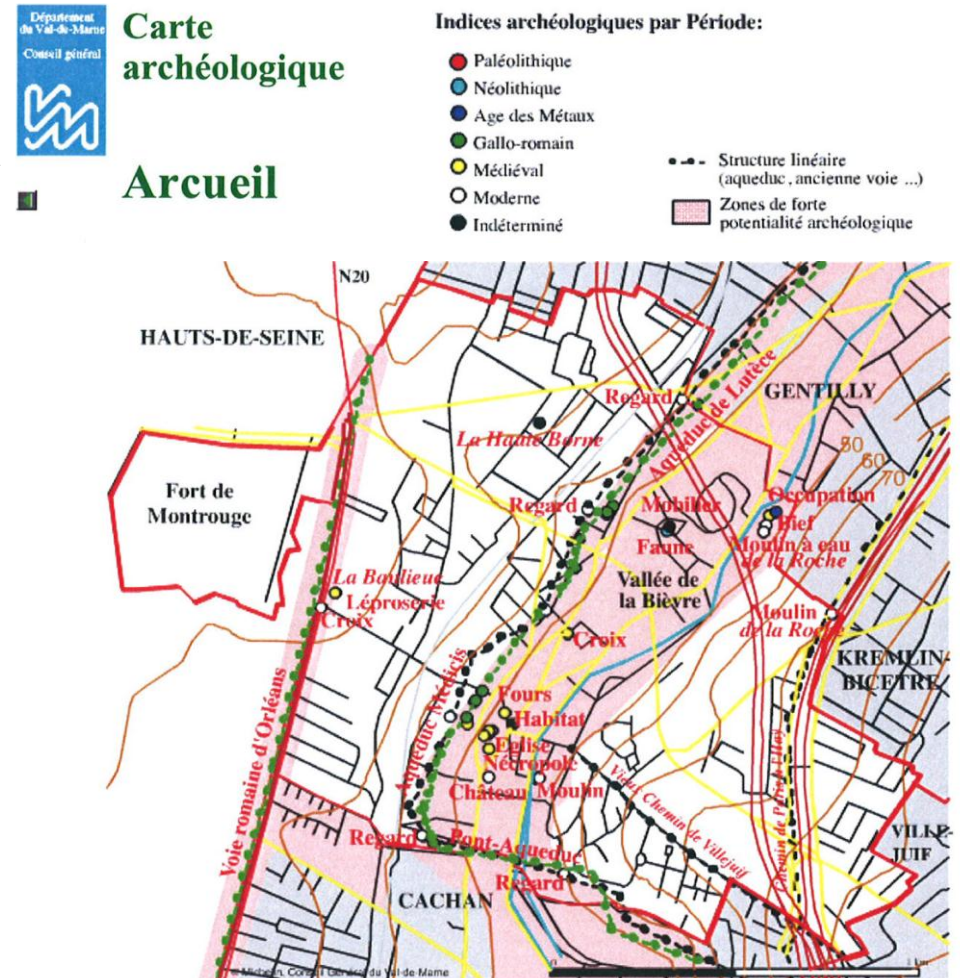
L'archéologie

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique figurent en annexes

Plusieurs sites ont été identifiés au titre des sites archéologiques par le service de l'archéologie préventive du Conseil Général du Val de Marne (1998). Des vestiges néolithiques, gallo-romains et médiévaux sont recensés.

Le nouveau gestionnaire de l'archéologie préventive est la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'adresse du service gestionnaire en la matière est le service Régional de l'Archéologie d'Île de France (DRAC) – 47 rue le Pelletier – 75009 Paris.



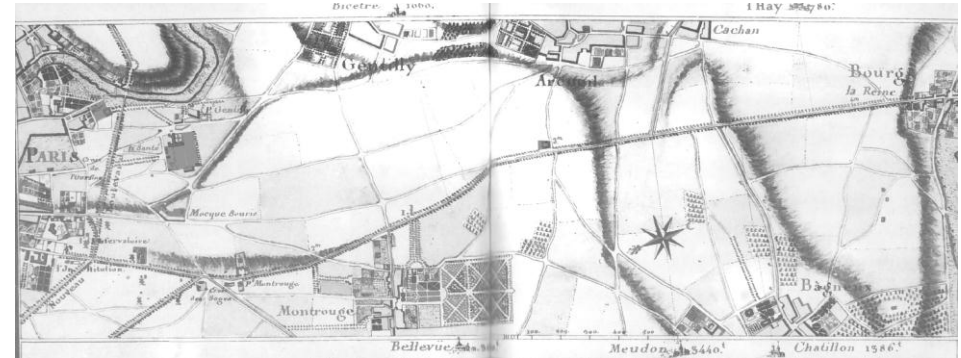
LDA94. Document révisable selon l'évolution des recherches archéologiques, mars 1998.

Source : Conseil Général du Val de Marne, notice archéologique, ville d'Arcueil - 2006 – en attente de la liste et carte de la DRAC)

Arcueil, territoire gallo-romain

De par sa géomorphologie et sa situation, Arcueil était un territoire historiquement propice aux activités agricoles : les gaulois y faisaient de l'élevage, des cultures céréalières et du commerce.

Après la guerre des Gaules, Arcueil devint romaine, cette époque est notamment marquée par le premier pont aqueduc qui permettait aux eaux de franchir la vallée de la Bièvre pour rejoindre Paris. Le nom d'Arcueil, « Arcoloi » viendrait vraisemblablement des arcades du premier aqueduc caractéristique du territoire et signifierait « la clairière des arcs ».



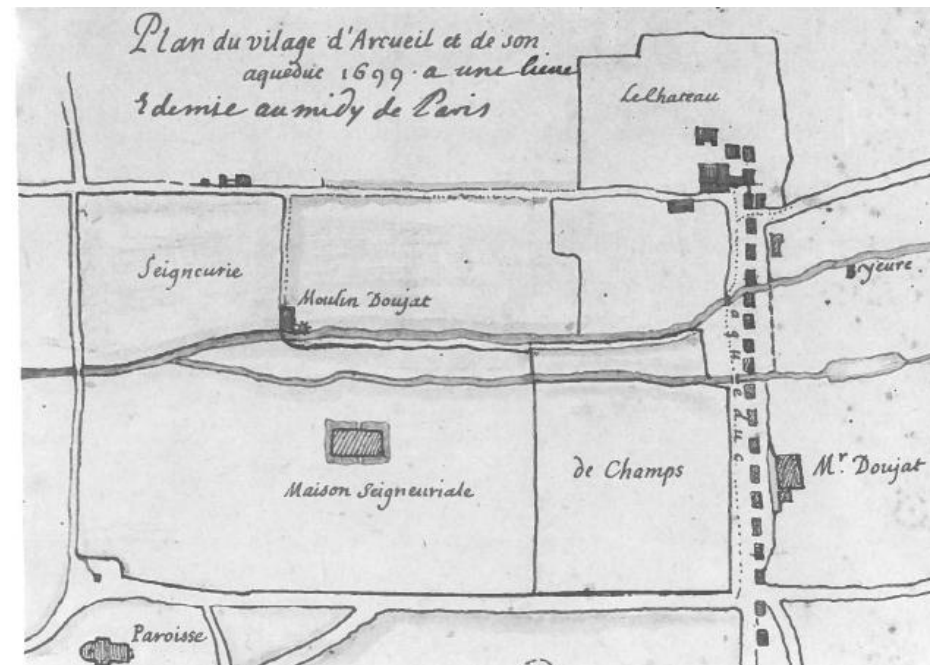
Source : plan Paroisse de Gentilly, *Mémoire d'ARCUEIL, Temps actuel, 1982*

Le moyen âge jusqu'à la renaissance : une commune viticole

Les premières traces d'Arcueil remontent au IXe siècle. Arcueil est alors englobée dans la paroisse de Gentilly. C'est à partir de l'an mil, lors de la pose de la première pierre de l'Eglise Saint Denys vers 1129 qu'Arcueil devient une paroisse. Le domaine paroissial était prospère grâce à son activité viticole et céréalière, celle-ci ne cesse de se développer jusqu'au XVIe siècle.

A la fin de la guerre de cent ans avec la restauration de la capitale et la paix retrouvée la proximité de Paris commence à attirer les parisiens, préférant le cadre de vie d'Arcueil à celui de la capitale. Les grands enclos ecclésiastiques sont alors en déshérence, ils sont rachetés par les grands seigneurs laïcs, le prince de Guise, le seigneur de Viz...

Au XVIIe siècle, un nouvel aqueduc dit « de Medicis » est construit le long de l'ancien aqueduc romain pour permettre d'alimenter en eau les fontaines de Paris et le palais du Luxembourg acheté par Marie de Médicis, en 1612.



Source : plan du village d'Arcueil en 1699, *Mémoire d'ARCUEIL, Temps actuel, 1982*

Du XVIIIème au XXème siècle : l'ère de l'industrialisation

Au XVIIe et au XVIIIème siècle, l'activité viticole est à son apogée. A la fin du XVIIIème siècle, grâce à la présence de la Bièvre, les teintureries, blanchisseries et fabrication de toiles de Jouy notamment font leur apparition. Au XIXème siècle l'industrie liée à la rivière se développe et l'activité viticole laisse la place aux activités de blanchisserie, repasseurs, laminoirs, peausseries... .

Au début du XXème siècle, Arcueil comptait une vingtaine de blanchisseries mais cette activité s'est industrialisée et le nombre d'établissements diminua rapidement de 20 en 1912 à seulement 8 en 1937.

La commune poursuit un développement qui sera accentué par la mise en place de voies de communication ferrée avec la capitale, tout d'abord le chemin de fer par la ligne Paris-Sceaux mise en service en 1846 avec deux gares sur le territoire (Arcueil-Cachan et station Laplace en 1894) puis le tramway sur la route d'Orléans desservant Paris Odéon à Arpajon en 1893 (avec deux arrêts Vache Noire et Croix d'Arcueil sur le territoire).

Pendant cette période, des établissements industriels sont réalisés à proximité de la route d'Orléans, de la voie ferrée et de la Bièvre : brasseries, fabriques (ammoniaque, produit pharmaceutique, capsule, vinaigre...) teintureries...

Au début du XXème siècle, Arcueil, est une petite ville. Son développement et celui de son hameau, Cachan, aboutit à la séparation de Cachan en 1922.



Source : les Blanchisserie sur la Bièvre – www.arcueilhisteoire.fr



Source : Brasserie de la Croix d'Arcueil – www.arcueilhisteoire.fr



Source : la gare d'Arcueil-Cachan, Mémoire d'ARCUEIL, Temps actuel, 1982

De 1930 à 1970 : du village à la ville (cf. évolution de l'urbanisation)

Cette période correspond aux deux principales « vagues » d'urbanisation du territoire.

La première vague en 1930 a induit l'urbanisation :

- des abords des grands axes de communication routiers et ferrés, plusieurs immeubles d'angle ont notamment été réalisés. De même plusieurs demeures bourgeoises ont été construites pendant cette période ;
- des lotissements créés sur d'anciennes grandes propriétés au début du siècle avec notamment la construction d'un grand nombre de maisons de ville.

La deuxième vague d'urbanisation est liée à la période après-guerre où les grandes résidences d'habitat collectif ont été édifiées.

De 1971 à nos jours : la période du renouvellement urbain

Après les grandes périodes de construction, d'autres opérations en renouvellement urbain ont été réalisées depuis les années 1980 jusqu'à aujourd'hui en complément des équipements communaux. (Cf. évolution de l'urbanisation)



Vue depuis l'aqueduc, Reproduction d'une carte postale, Paris, collection privée © C.H.V.P




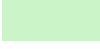

2. Le patrimoine bâti

Source : MÉRIMÉE, inventaire du patrimoine (CAUE 2005), www.topic-topos.com, www.arcueilhhistoire.fr, -repérage de terrain Espace Ville 2015

Le territoire communal possède un patrimoine bâti riche et diversifié qui est disséminé sur la partie Ouest du territoire. Il se décline en plusieurs entités et typologies :

- Trois édifices classés au titre des Monuments Historiques : il s'agit de l'église Saint-Denys, du Pont Aqueduc de la Vanne et de la Chapelle Auguste Perret ;
- Neuf édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : il s'agit des 5 regards des eaux de Rungis, de la Maison des Gardes, de la Nymphée du parc de l'ancien Château des Guise, de l'usine et de la maison Raspail ;
- Onze ensembles patrimoniaux : les maisons ouvrières (Cité – jardin, rue Branly), les lotissements du début du XXème siècle (rue Max Dormoy, avenue Massenet, rue de Stalingrad, rue Albert Legrand, Villa Moderne, avenue des Aqueducs, rue Monge, rue Victor Carmignac), les immeubles du centre ancien (rue Cauchy, rue Marius Sidobre) ;
- Des maisons remarquables ou immeubles fin XIXème - début du XXème siècle répartis sur l'ensemble du territoire ;
- Un patrimoine industriel très présent (ancienne carterie Yvon, ancien abattoir, anciennes usines...) ;
- Des équipements et services publics construits dans les années 1900-1930.



- 
 Edifice classé au titre des MH
- 
 Edifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des MH
- 
 Ensemble urbain et architectural remarquable
- 
 Vestige des parcs des anciens domaines et grandes propriétés
- 
 Edifice présentant un intérêt patrimonial

Carte d'identification du patrimoine bâti



Superposition du cadastre actuel avec le cadastre datant de 1900. Source : Service des Ponts et Chaussées du département de la Seine, Plan de la commune d'Arcueil, extrait de l'Atlas communal du département de la Seine, 1900, AD94, cote : 1Fi / Arcueil 4

La superposition du cadastre de 1900 avec le cadastre actuel montre que la trame viaire et les îlots du bourg ancien entre l'actuelle rue de la Division du Général Leclerc et la voie ferrée ont peu évolué. On peut notamment noter la conservation d'un certain nombre d'édifices : la ferme Dimet, rue de la Fontaine, l'église Saint-Denis, le centre Marius Sidobre, les bâtiments des rues Cauchy, Paul Signac, rue Berthollet. Le parc Paul Vaillant Couturier et la partie Sud de la propriété Laplace sont également visibles. La place de l'église et l'espace devant la Maison des Gardes ont également été préservés. Une partie du parcellaire entre la rue Cauchy et la rue Sidobre n'a pas évolué.

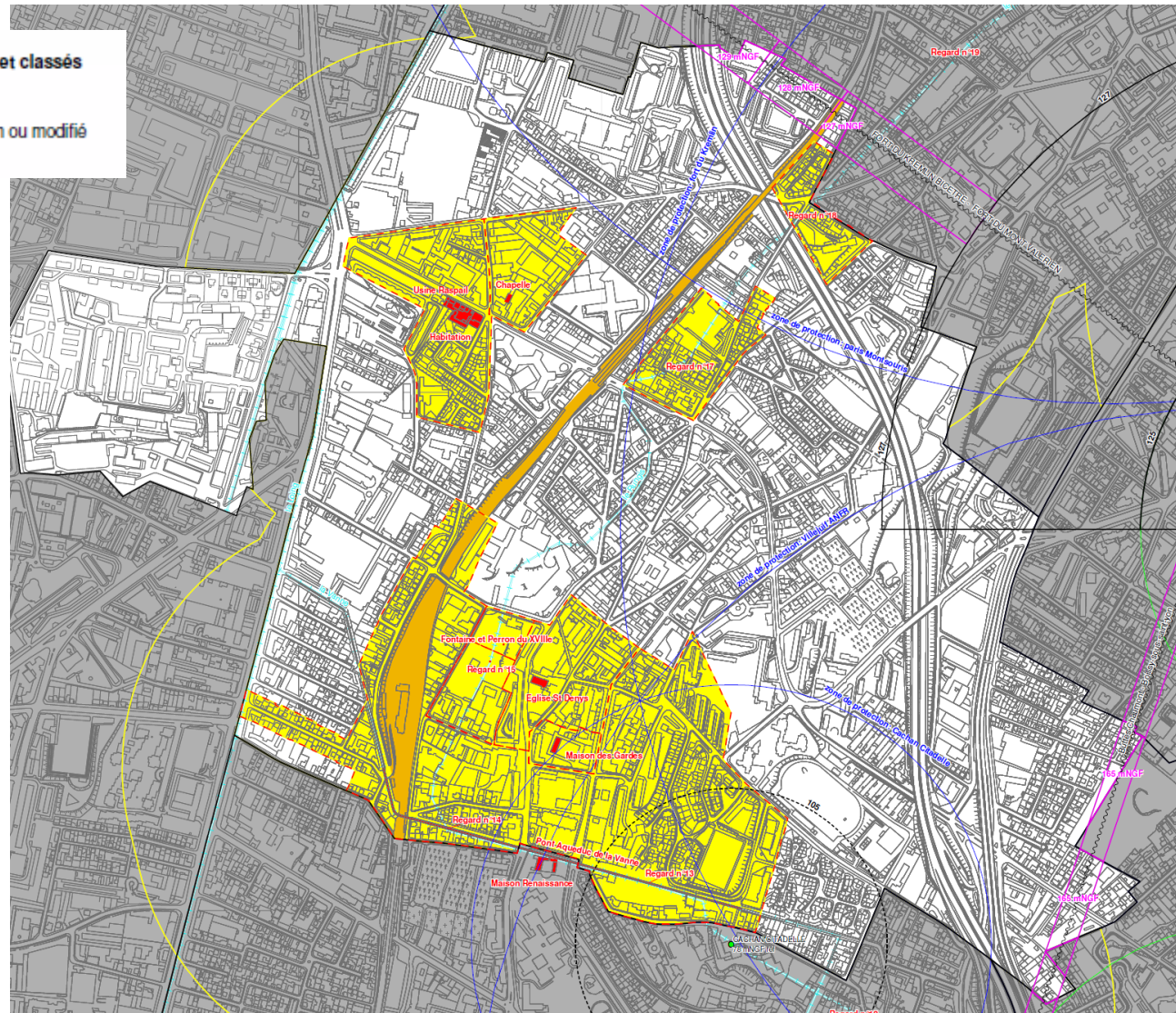
2.1 Les architectures protégées au titre des Monuments Historiques

3 édifices classés et sept édifices inscrits font l'objet de périmètre de protection modifié au titre des servitudes d'utilité publique (AC1)

Servitudes de protection des monuments historiques inscrits et classés

- monument historique classé ou inscrit
- périmètre de protection des monuments: zone de 500 m ou modifié
- limite de périmètre modifié

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique –
source : DDT 94



Les édifices classés

Eglise Saint-Denys : classement en 1862

Il est probable que sa construction ait commencé à la fin du XII^e siècle. En tout état de cause, elle s'est échelonnée sur une longue période. Le clocher originel a brûlé en 1600 et a vraisemblablement été reconstruit vers 1680. La façade et son porche ont été restaurés au XIX^e siècle. Consacrée à Saint-Denys, l'église conserve des reliques apportées au XII^e siècle par les religieux de l'abbaye du même nom.

Aqueduc de la Vanne

Aqueduc dans son ensemble avec ses ouvrages extérieurs : classement par arrêté du 26 février 1991

A la fin du XIX^e siècle, l'aqueduc de la Vanne est construit en surélévation de l'aqueduc de Médicis. Cette construction imposante et emblématique, structure le paysage. Il est réalisé en pierre meulière par l'ingénieur Eugène Belgrand pour alimenter le réservoir de Montsouris. L'aqueduc fait plus d'un kilomètre de long, sa hauteur est de 38 mètres et il possède 77 arcades. Il a été partiellement endommagé très peu de temps après sa mise en service lors des combats de la Commune de Paris de 1871, par les canons des troupes versaillaises d'Adolphe Thiers.

Chapelle Perret - 52 avenue Laplace ; 4 avenue Lénine : classement par arrêté du 29 octobre 1999

Chapelle construite entre 1927 et 1929 par les frères Perret pour les religieuses franciscaines de l'Immaculée Conception. C'est un édifice de plan rectangulaire bâti en béton armé. Une structure de poteaux et de poutres délimite une nef de trois travées et un chœur d'une travée. La nef est éclairée par les trois grandes verrières du mur Ouest et les claustras des parties hautes. La chapelle est installée à l'étage, dégageant au rez-de-chaussée une grande salle, initialement préau ouvert. Un escalier mène à la chapelle et se prolonge au niveau supérieur donnant accès à la tribune.



Eglise Saint-Denys



Aqueduc de la Vanne – source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Chapelle Auguste Perret – source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective

Les édifices inscrits

Regards de l'Aqueduc des eaux de Rungis n° 13, 14, 15, 17, 18

Ces regards ont été inscrits au titre des Monuments Historiques par arrêté du 10 février 1988. Situé dans le prolongement du pont de l'aqueduc construit au XVII^e siècle, à la demande de Marie de Médicis pour amener les eaux de Rungis à son palais du Luxembourg, le regard d'Arcueil n°14 dresse sa façade austère.

Maison des gardes de l'ancien château-24 rue Emile Raspail - Les façades ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 10 avril 1929.

Maison réalisée au XVII^e siècle dite "des Gardes", vestige de l'ancien domaine des Guise détruit en 1752. Actuellement conservatoire de musique.

Le bâtiment est aussi appelé « Château Vieux ». Cette construction du XVI^e siècle avec ses deux échauguettes en encorbellement est inscrite sur la liste supplémentaire des Monuments Historiques. À l'origine, les ouvertures se présentaient sous forme de fenêtres en croisées de meneaux de style gothique.

Nymphée du parc de l'ancien Château des Guise -47 rue Emile Raspail

Dans le parc, un perron à doubles volées encadre une grotte en abside fermée par une grille ouvragée. Une fontaine y déverse de l'eau sur un fond parsemé de coquillages et de coraux. Ces éléments ont été inscrits au titre des Monuments Historiques par arrêté du 10 avril 1929.

Maison Raspail – 51 avenue Laplace - inscription par arrêté du 7 juillet 1993

Maison édiée en 1840 pour la famille Raspail. La propriété comprend une maison de maître, dans le style Second Empire, composée de deux étages carrés, avec un perron orné d'une marquise caractéristique du XIX^e siècle. Elle est joutée par un bâtiment bibliothèque en retrait, d'un étage seulement réalisé en 1857. La maison possède par ailleurs trois étages superbes de caves en sous-sol.

Usine Raspail- Anis Gras - inscription par arrêté du 9 juin 2000

Cette remarquable manufacture en pierres et briques avec toiture à cheminées a été créée en 1858.



Regard n°14 des Eaux de Rungis – source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Maison des Gardes – source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



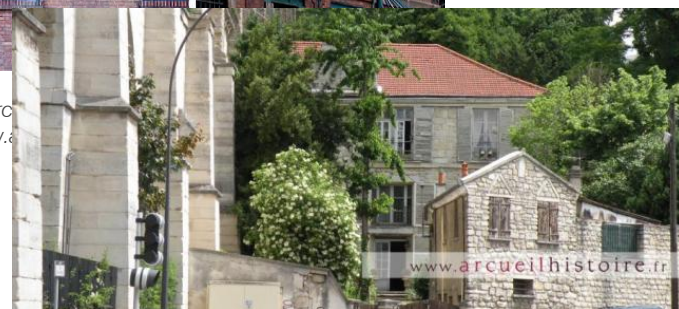
Fontaine et perron du XVIII^e siècle



Maison Raspail – source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Sourc
www.6



2.2 Les autres éléments du patrimoine remarquable

Les vestiges des anciens domaines et propriétés

Les principaux domaines et grandes propriétés étaient :

- le domaine du château du Prince de Guise, qui s'étendait depuis la cité-jardin jusqu'à l'ancien village ;
- l'ancienne propriété du XVIII^{ème} siècle qui correspond à l'actuel parc Paul Vaillant-Couturier ;
- le domaine dit du château Laplace – une partie de l'actuel site de la caisse des Dépôts et Consignations.

En lieu et place de ces domaines correspondent aujourd'hui de grandes entités urbaines : la cité-jardin, le parc Paul Vaillant-Couturier et l'emprise de la Caisse des Dépôts et Consignations. L'héritage est essentiellement paysager, puisqu'on retrouve en ces lieux des espaces boisés et paysagers remarquables.

Le domaine du château du Prince de Guise

C'est une ancienne propriété du prieuré de Saint-Denys-de-l'Estrée au XV^{ème} siècle, qui a été cédée au début du XVIII^{ème} siècle à la famille de Guise. Trois vestiges du domaine sont encore visibles aujourd'hui :

- la maison des Gardes (cf. édifice inscrit au MH)
- la maison dite « La Faisanderie » ou « La Fauconnerie »

La construction date du XVIII^{ème} siècle. Les communs ne figurent pas sur le cadastre napoléonien, mais une partie de leur corps de bâtiment est en revanche représentée sur le cadastre de 1841. C'est actuellement une propriété privée, qui se développe sur un terrain boisé de plus de 6000 m² côtoyant l'aqueduc de la Vanne.

- une maison située 2 rue de la Convention.

Le domaine du château Laplace

L'ancien domaine est visible sur le plan de la terre et seigneurie d'Arcueil dressé en 1688, situé en lieu et place des terrains de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le domaine est cédé en 1890 au collège Albert-le-Grand. Une partie du parc boisé du domaine est encore visible en vis-à-vis de la rue Berthollet.

Un domaine de plaisance datant du XVIIIème siècle

Achetée par la commune en 1930, la propriété qui présente de beaux spécimens d'arbres a été aménagée en parc public (Paul Vaillant-Couturier). La fontaine et le perron sont inscrits au titre des Monuments Historiques (*cf. édifice inscrit au MH*). Une folie est également présente dans le parc. Cette maison d'agrément a été construite au XVIIIème siècle et remaniée au XIXème siècle.



Parc Paul Vaillant Couturier

Les ensembles remarquables

L'extension du centre ancien rue Marius Sidobre et rue Cauchy

Cet ensemble correspond aux immeubles de centre-ville construits à l'alignement des rues Sidobre et Cauchy dans le quartier dit du « Bas d'Arcueil ».



Alignement rue Cauchy – source : google maps / streetview

Les lotissements des années 1900- 1930/1950

Parmi les lotissements les plus anciens, certains se distinguent par la qualité des architectures individuelles, des clôtures et des plantations, qui en font des ensembles urbains d'une qualité paysagère certaine.

Arcueil comporte de nombreux exemples d'architecture de qualité reflétant le style moderne des années 1910-1930, avec des maisons ou immeubles bourgeois en pierre de meulière ou briques et/ou des maisons d'artistes comportant des ateliers visibles de la rue par le biais de verrières. Les ensembles urbains les plus significatifs se trouvent : Villa Moderne, rue Max Dormoy, avenue Massenet, avenue des Aqueducs, rue Monge, rue de Stalingrad, rue Albert Legrand, rue Victor Carnignac.



Avenue Massenet – source: google maps / streetview



Avenue Marx Dormoy – source: google maps / streetview



Rue Villa Moderne – source: google maps / streetview

Les ensembles de maisons ouvrières

Arcueil comporte deux lotissements de maisons ouvrières des années 1920 qui font figure de modèle d'urbanisme.

La cité-jardin

Réalisée entre 1921 et 1923 par l'architecte Maurice Payret-Dortail pour l'Office public des habitations à bon marché du département de la Seine, la cité-jardin d'Arcueil a été, dès l'origine, un projet urbain ambitieux. La cité originale a été restructurée et agrandie dans les années 1980, sous la forme de petits immeubles et de maisons individuelles. Seule une partie des constructions originales a été conservée rue Maxime Baquet, ce qui constitue un ensemble urbain d'une valeur patrimoniale certaine.

La cité « ouvrière » rue Branly

C'est un ensemble de maisons en brique accolées en bande, contemporain à la cité-jardin, qui plus modestement traduit la même recherche de solution urbanistique au logement des ouvriers.



La cité-jardin rue Maxime Baquet



Maisons rue Branly

Les immeubles et maisons de la fin du XIXe siècle et du début du XXème siècle disséminés sur le territoire

On retrouve ainsi :

- des pavillons ou immeubles en brique, parfois appareillée de manière savante afin de créer des effets décoratifs, comportant souvent des linteaux métalliques et parfois des éléments de décor de céramique ;
- des immeubles ou maisons enduits de ciments ;
- des maisons en meulière, pouvant comporter des toitures ouvragées, des baies remarquables, des décors de céramique peinte...

Le patrimoine industriel

Les premières structures industrielles et artisanales traditionnelles étaient généralement implantées en fond de vallée, le long de la Bièvre, à l'image des anciens abattoirs situés rue François-Vincent Raspail.

Lors du développement de la deuxième moitié du XIXe siècle, d'autres structures se sont implantées assez massivement au nord et à l'ouest de la commune, plus proche de l'axe de la RD 920 et de la voie ferrée à l'image de l'ancienne usine Anis Gras (cf. *édifice inscrit au MH*), de l'ancienne carterie Yvon ou de l'activité située à l'angle de la rue Lénine et l'avenue Laplace. D'anciens ateliers avec des structures en brique et métal avec toiture en shed ont été réhabilités pour accueillir d'autres activités ou des logements, à l'image de l'ancienne usine située rue de Rider dans le quartier gare.



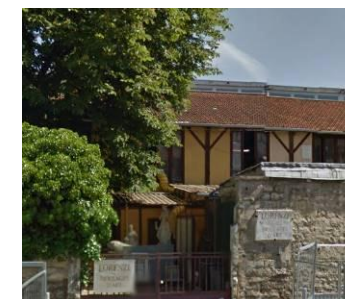
Immeuble situé avenue Laplace –
source : google maps / streetview



Immeuble situés rue du 8 mai 1945



Activité artisanale, source :
google maps / street view



Bâtiment industriel av. Laplace,
source : google maps / street view



Usine réhabilitée, rue du
Rider



Anciens abattoirs, avenue
François Vincent Raspail

Les équipements et services publics

Le Fort de Montrouge. Construit de 1843 à 1845, il a été attribué à la commune d'Arcueil par la loi du 5 août 1851. D'une superficie d'un hectare, le fort de Montrouge est destiné à l'administration militaire. L'ancienne porte d'entrée à système de pont-levis est entourée d'un appareillage de pierres, caractéristique de la construction des années 1870.

Le groupe scolaire Jules Ferry. Il s'agit de la première école réalisée à Arcueil. Le premier bâtiment de l'école de garçons situé en haut d'un escalier à double volée remonte à 1846 et a été réalisé par l'architecte Naissant. Des constructions complémentaires ont été exécutées en 1851 et 1852, puis en 1879.

Le centre Marius Sidobre, ancien hôtel de ville, construit en 1886 sur la place de l'église. Il est composé du côté des rues Raspail et Cauchy, d'un avant-corps formant vestibule. Vers 1950, la porte d'accès à deux vantaux sur la place de la République a été condamnée et les toitures ont été remaniées : le campanile est remplacé par un clocheton. À l'intérieur, le décor, particulièrement remarquable dans l'escalier, est réalisé en zinc et fer forgé.

La Caisse des Dépôts et Consignations à Arcueil se trouve sur l'emplacement de l'ancienne demeure du savant Claude-Louis Berthollet. En 1863, les Dominicains achètent le domaine et fondent le collège Albert-le-Grand. Il ne reste aujourd'hui du bâtiment scolaire que la longue façade de baies arrondies rythmée de frontons triangulaires.

L'hôtel des Postes, est construit à Arcueil en 1922. Un bas-relief représentant le blason de la ville surmonte sa porte d'entrée.

La gare de Laplace à Arcueil est reconstruite lors de l'électrification de la ligne de Sceaux en 1937.



Porte d'entrée du Fort de Montrouge Source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective



Groupe scolaire Jules Ferry, rue Emile Raspail



Centre Marius Sidobre



Ancien collège Albert-le-Grand



Ancien hôtel des Postes



Gare Laplace, source : Tigris / Flohic Editions, œuvre collective

Autres éléments du patrimoine

Borne royale, située le long du parc. Gravée d'une fleur de lys elle pourrait remonter à l'époque Louis XIV ;

La ferme Dimet située rue de la Fontaine ;

Maison aux quatre cheminées située rue Cauchy : Erik Satie a vécu 27 ans dans cette maison réhabilitée récemment ;

La maison Soulas : à l'angle des avenues Laplace et Jean Jaurès, la maison a été construite en 1900 par M. Ménégault, directeur de l'ancienne vinaigrerie. Après son décès, en 1925, la maison est occupée par son gendre le docteur Soulas. La maison bourgeoise a été conservée dans le cadre de la ZAC de la Vache Noire ;

L'ancien débit de boisson : à l'angle de la rue Marius Sidobre et de l'avenue Paul Doumer, a été réalisé au début du XXème siècle. Il marque le carrefour et a été pris en photographie par Doisneau en 1949.



Borne royale, rue Berthollet source : Tigris / Flohic Editions, œuvre



Ferme Dimet, rue de la Fontaine



Maison aux 4 cheminées, rue Cauchy



Maison Soulas, source : google maps / streetview



Débit de boisson, 122 rue Marius Sidobre

3. L'évolution de l'urbanisation

Avant 1800 : Une ville de plaisance

D'abord terroir viticole, Arcueil devient après la construction de l'aqueduc Médicis, une ville de plaisance partagée en plusieurs grandes propriétés seigneuriales notamment la propriété du Prince de Guise qui s'étendait de l'aqueduc jusqu'à l'église. Le territoire reste toutefois majoritairement agricole. Depuis le XVII^{ème}, plusieurs bras dérivés de la Bièvre avaient été aménagés sur le territoire de la commune d'Arcueil-Cachan et étaient principalement destinés au service des moulins. Ainsi à l'entrée d'Arcueil, la rivière comportait deux bras parallèles très proches l'un de l'autre. La route d'Orléans constituait la principale voie de communication vers la capitale.

Hormis la route d'Orléans, la trame viaire était constituée de chemins ruraux agricoles peu larges ou de voies d'accès au bourg ancien assez étroits à l'image de la rue Cauchy. Il n'y a pas eu de volonté sur le territoire, d'aménagement de voies plantées comme il y a pu en avoir à Cachan. De plus, la géographie du site, en fond de vallée n'a pas favorisé ce profil de voies.



Source : Carte réalisée d'après l'extrait de la carte dite des Chasses (1764-1773)/ Arcueil-Cachan : état des communes à la fin du XIX^{ème} siècle : notice historique et renseignements administratifs / Département de la Seine ; Direction des affaires départementales - 1901;

De 1801 à 1900 : le début de l'industrialisation

Jusqu'au début du XX^{ème} siècle, le territoire est marqué par les activités d'exploitation du sol et du sous-sol. En 1900, on recensait quinze carrières extrayant des pierres à bâtir en pierre et moellons pour Paris et ses environs.

En 1840, un nouvel aqueduc est réalisé par Belgrand pour acheminer les eaux de la Vanne vers le réservoir de Montsouris à Paris. Il est construit en pierre extraite des carrières à ciel ouvert environnantes sur les fondations de l'aqueduc Médicis. Cet édifice devient alors l'image de l'identité arcueillaise.

Par ailleurs, le sol était propre à l'horticulture et au maraichage, on décomptait 30 maraichers en 1900 qui alimentaient les étals des Halles de Paris.

Des activités de blanchisserie et de teinturerie sont présentes au bord de la Bièvre ; par ailleurs, un pôle industriel se développe au niveau de la Croix d'Arcueil près de la route d'Orléans. Parallèlement, une urbanisation dite de « plaisance » s'installe à proximité des grandes propriétés et de la voie ferrée. Le fort de Montrouge est également réalisé pendant cette période.



- Espace urbanisé (nouvellement réalisé)
- Espace urbanisé existant
- Grande propriété / espace boisé / espace vert
- Jardins maraichers
- Espace agricole
- Carrière
- Aqueduc des eaux de la Vanne
- Voie principale
- Voie ferrée et gare



Source : Carte réalisée d'après l'*extrait de la carte de l'Atlas des Communes du département de la Seine 1896-1900 / Arcueil-Cachan : état des communes à la fin du XIX^{ème} siècle : notice historique et renseignements administratifs / Département de la Seine ; Direction des affaires départementales - 1901;*

1901– 1933 : les cités jardins et les quartiers pavillonnaires

Au début du XXème siècle, parallèlement au développement des activités industrielles, notamment à proximité de la route d'Orléans, un certain nombre de lotissements pavillonnaires sont construits en lieu et place des domaines seigneuriaux et demeures aristocratiques, à l'image de celles des Guise ou de Laplace. Ces lotissements permettaient de loger la population ouvrière travaillant à Arcueil dans les usines ou les activités de maraichage, mais aussi la population croissante travaillant à Paris mais vivant à Arcueil pour son air plus agréable.

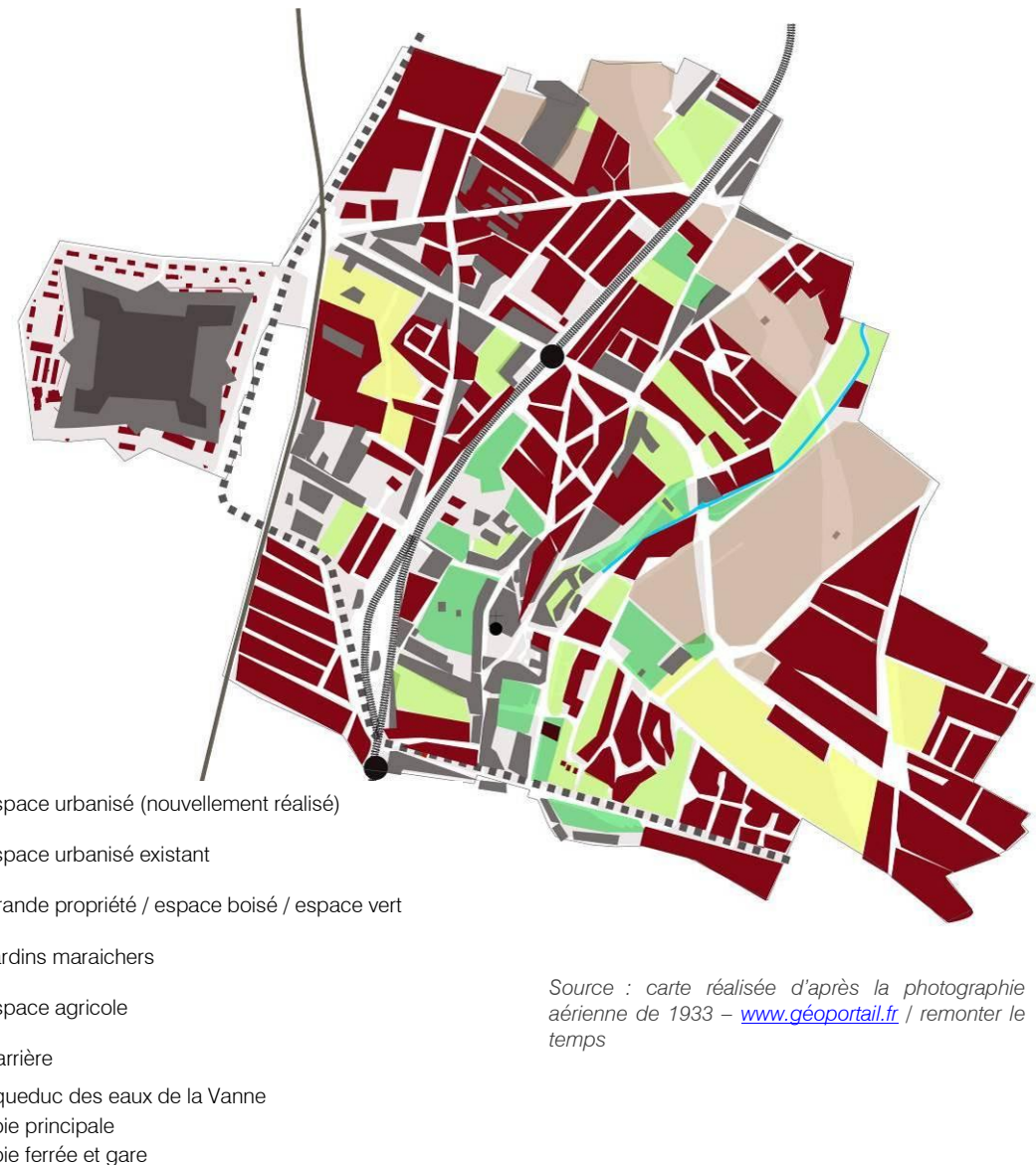
En 1901, pratiquement la moitié de la longueur de la Bièvre a disparu.



Source : Cité jardin, Mémoire d'ARCUEIL, Temps actuel, 1982



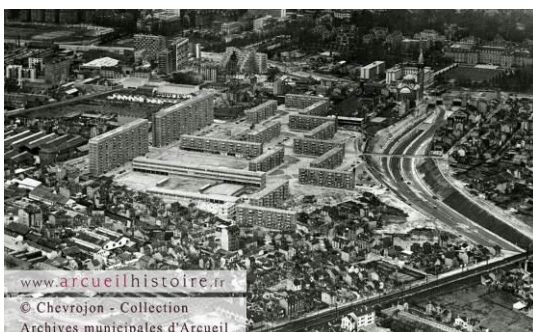
Source : vue des usines Thomson, Traits urbains, Les Portes d'Arcueil Partenariat et démocratie pour un nouveau quartier – hors-série hiver 2009-2010



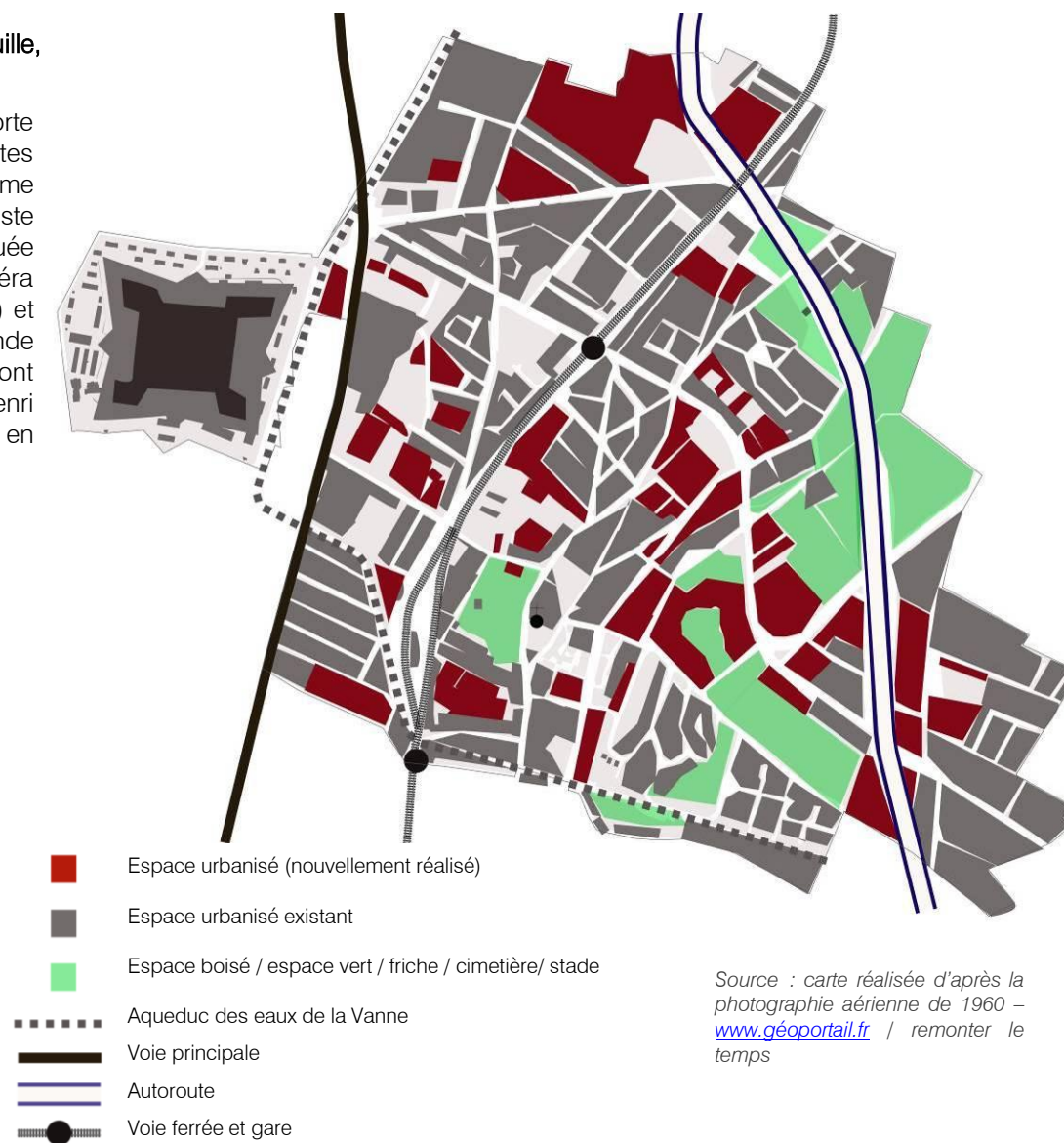
Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 1933 – www.géoportail.fr / remonter le temps

1934– 1960 : le Chaperon Vert, la Cité des Irlandais, la Cité du Cherchefeuille, la Cité Paul Vaillant-Couturier, le groupe scolaire Henri Barbusse...

L'industrialisation et le développement du territoire ont entraîné une forte croissance de population qui s'est installée dans des logements modestes voire insalubres à l'image du taudis « Villa Mélanie ». Pendant la même période, la Bièvre est couverte en raison de son fort taux de pollution. Il existe après-guerre une urgence sanitaire et sociale, celle-ci est d'ailleurs accentuée par la construction de l'autoroute du Sud (A6a) à l'est du territoire qui généra un grand nombre d'expropriations. Les quartiers des 4 Cités (1951 -1957) et du Chaperon Vert (1956-1964) sont réalisés pour répondre à cette demande massive de nouveaux logements. Les équipements scolaires nécessaires sont réalisés pendant la même période, à l'image du groupe scolaire Henri Barbusse. Un certain nombre de cabanons de jardin sont transformés en maisons individuelles dans les lotissements du début du XXème siècle.



Source : Quartier Chaperon Vert – www.arcueilhiste.fr



Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 1960 – www.géoportail.fr / remonter le temps

1961– 1970 : Les HLM de la Vache Noire, l'extension du Chaperon Vert, la résidence Emile Raspail, la résidence Clément Ader, le centre des examens...

La deuxième vague de construction de résidences d'habitat collectif est réalisée pendant cette période. Un certain nombre d'équipements à l'image du nouvel hôtel de ville ou du centre des examens sont également construits. En 30 ans, Arcueil est devenue une petite cité ouvrière populaire. La deuxième bretelle de l'autoroute A6 (A6b) est réalisée à cette époque sur le tracé d'une ancienne voie (1969) au sud-est du territoire.



Centre d'examen



Source : La Vache Noire, bâtiment A, Les Portes d'Arcueil- Partenariat et démocratie pour un nouveau quartier – hors-série hiver 2009-2010



Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 1970 – www.géoportail.fr / remonter le temps

1971– 1987 : la résidence Emile Zola, résidence Auguste Delaune, la Caisse des Dépôts...

Quelques résidences d'habitat collectif ont été réalisées de manière diffuse, notamment la résidence Emile Zola (1979) et la résidence Delaune (1980). L'imposant bâtiment de la Caisse des Dépôts situé rue Emile Raspail a été construit pendant cette période.

Le bâtiment de la Caisse des Dépôts ne respecte pas les gabarits des constructions existantes environnantes notamment en termes de hauteur (hauteur élevée) et d'emprise au sol.

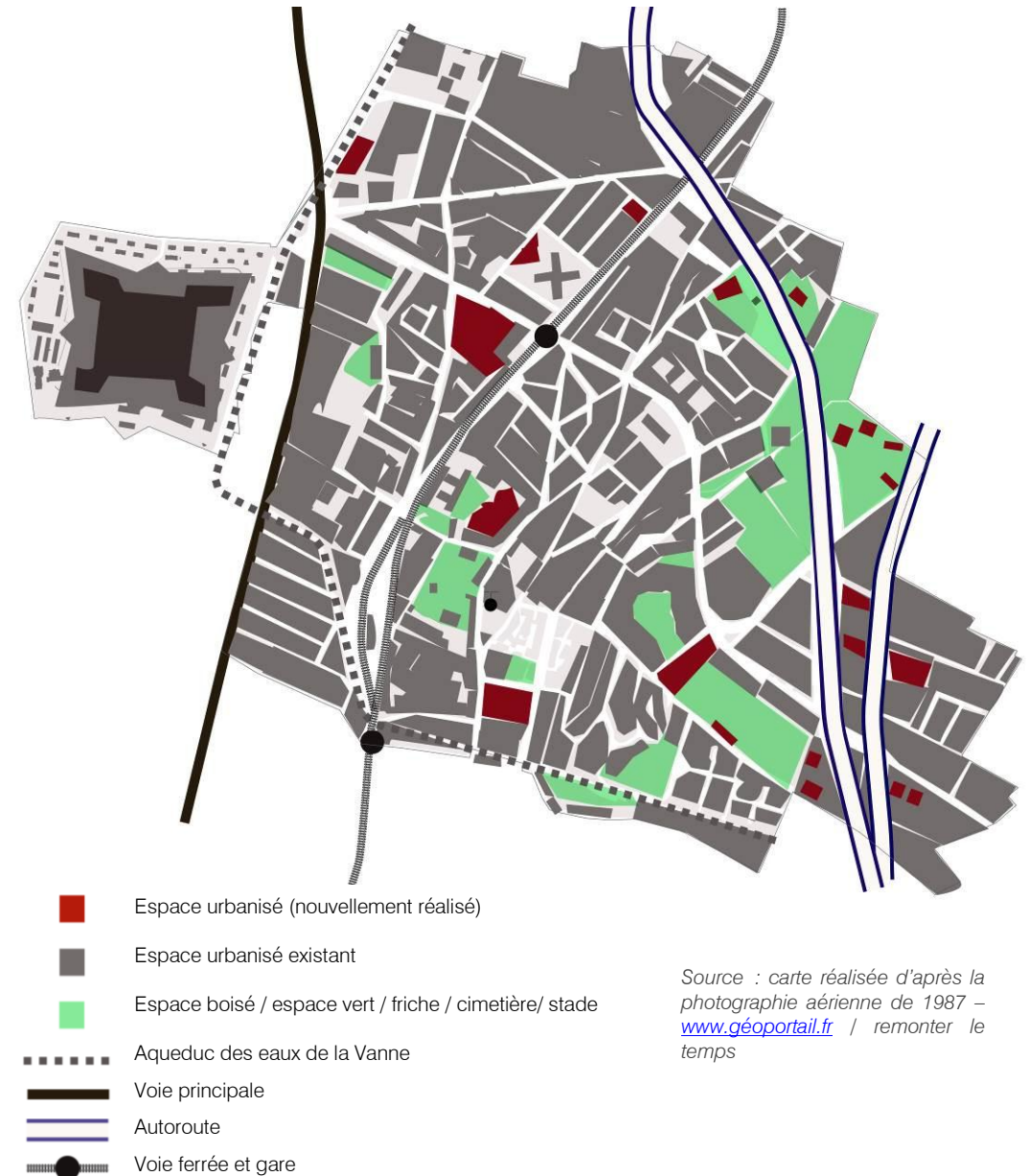
La résidence Emile Zola est une opération assez massive (hauteur élevée, emprise au sol importante) qui marque fortement le quartier Laplace et l'entrée dans Arcueil depuis la gare. L'accroche au sol existant et le rapport entre l'espace public (vision du piéton) et le bâtiment semblent avoir été traités de manière inappropriée (encaissement, échappée visuelle nulle, espace vert inaccessible et non sécurisé à l'arrière du bâtiment donnant sur un parking...). Par ailleurs, l'esthétique du bâtiment (traitement de la façade, le choix des matériaux (colonne bleue sur les pignons, etc)) est discutable.



Résidence Emile Zola - source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Caisse des Dépôts

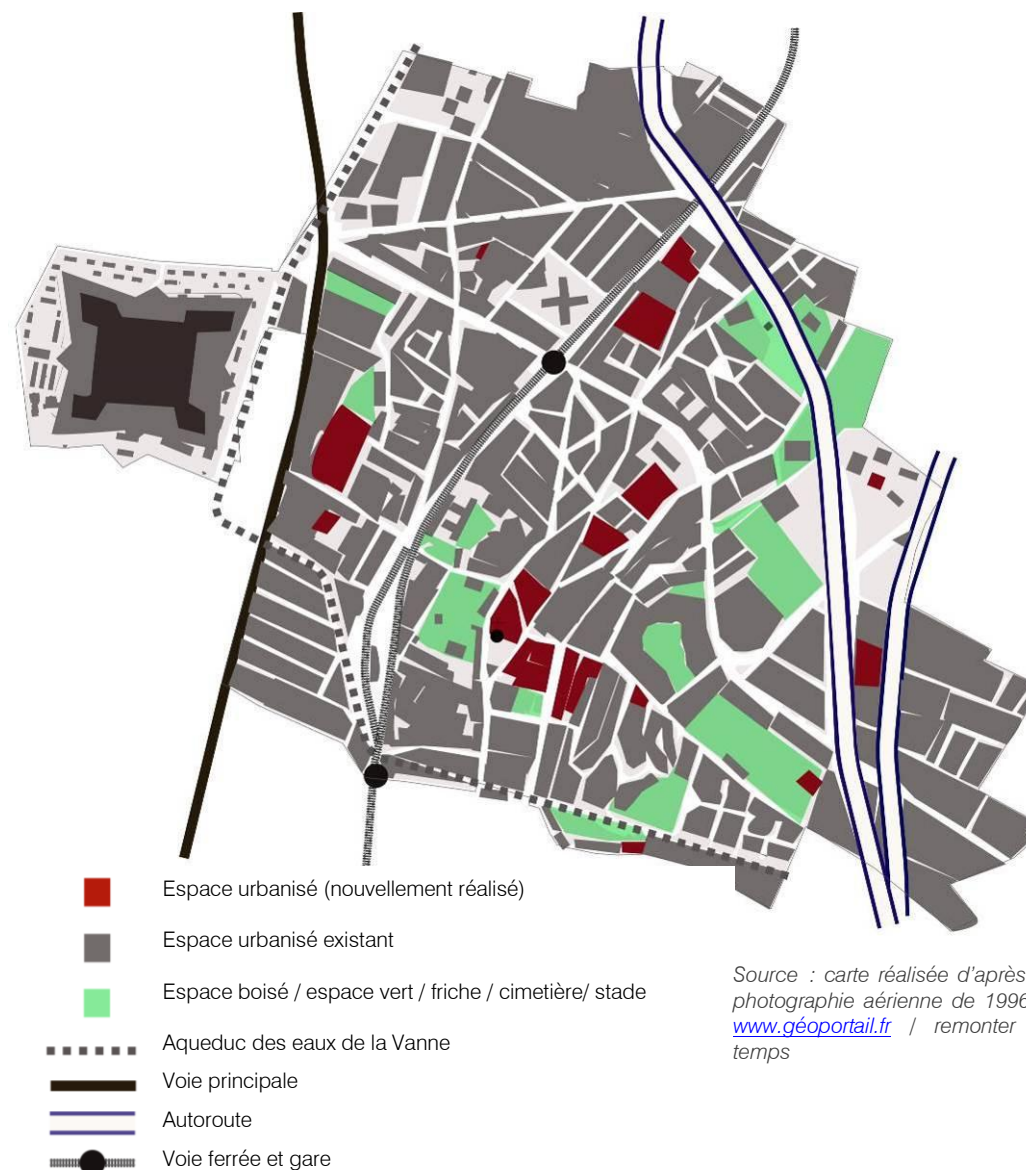


Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 1987 – www.géoportail.fr / remonter le temps

1988 – 1996 : la Cité de l'église, le collège Dulcie September...

Les principales opérations concernent le quartier ancien d'Arcueil entre la rue Raspail et la rue de la Convention. Il s'agit de programmes de logements mais aussi d'activités économiques (bureaux, artisanat). Cette période est notamment marquée par la réalisation de la Cité de l'Eglise (1996), la Cité Maison des Gardes (1987-1992) et du collège Dulcie September (1994).

Les cités de l'Eglise et de la Maison des Gardes ou la villa Baudran sont des opérations de renouvellement réalisées en lieu et place du tissu ancien de village. Ces constructions ne semblent pas respecter leur environnement immédiat (hauteur, relief, distance de retrait par rapport au bâti d'intérêt patrimonial, imperméabilisation)



Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 1996 – www.géoportail.fr / remonter le temps



Cité Maison des Gardes



Cité de l'église

1997 – 2003 : Quelques opérations réalisées dans le diffus

Quelques opérations en renouvellement de tissu de faubourg ou en densification de cœur d'îlot à destination de logements, d'activités ou d'équipements sont réalisées au sein des quartiers.

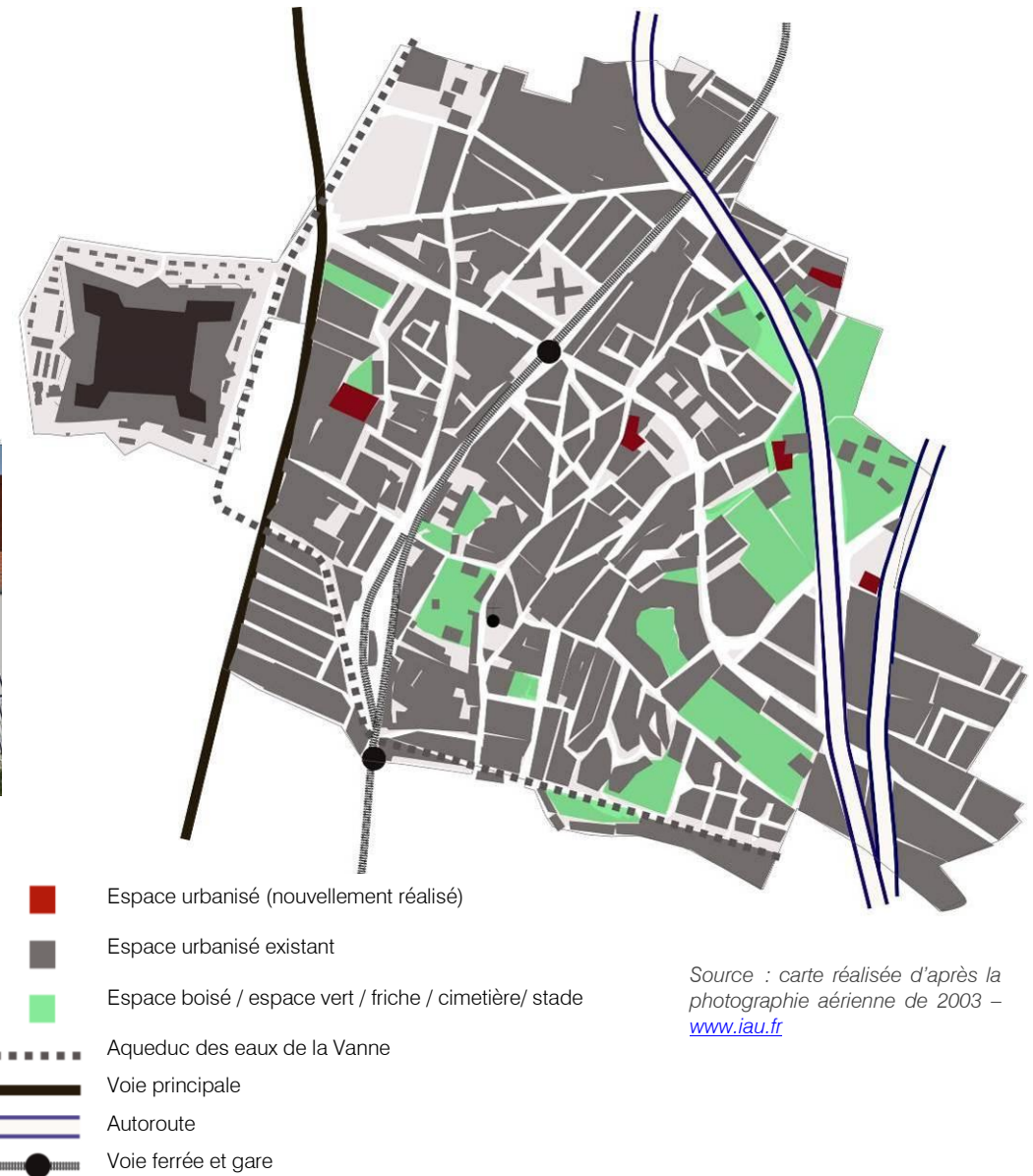
Ces opérations de plus faible importance en termes d'emprise, mettent l'accent sur la valorisation et la réhabilitation des constructions existantes. L'insertion avec leur environnement est bien traitée (gabarits équivalents aux constructions existantes environnantes)



Vue arrière des immeubles réalisés rue Marius Sidobre



Activités économiques rue du Général de Gaulle, source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 2003 – www.iau.fr

2004-2008 : Les Portes d'Arcueil, le centre commercial de la Vache Noire, la Cité paysagère...

Cette période est marquée par la réalisation du nouveau quartier situé en entrée de ville, au nord-ouest du territoire : « La ZAC des Portes d'Arcueil », en lieu et place de la friche industrielle Thomson. En 2006, une promenade plantée est aménagée sur le tracé de l'aqueduc de la Vanne en limite de Montrouge et Bagneux.

Par ailleurs, dans le même quartier, la Cité paysagère (102 logements) a fait l'objet d'un concours et a été livrée en 2008.

D'autres opérations de renouvellement urbain dans le diffus ont été réalisées pendant cette période dans le quartier du Plateau en limite de Villejuif et rue de la Division Leclerc.

L'opération de la Vache Noire a permis de recomposer les îlots situés en entrée de ville, de manière qualitative et avec une densité assez élevée.

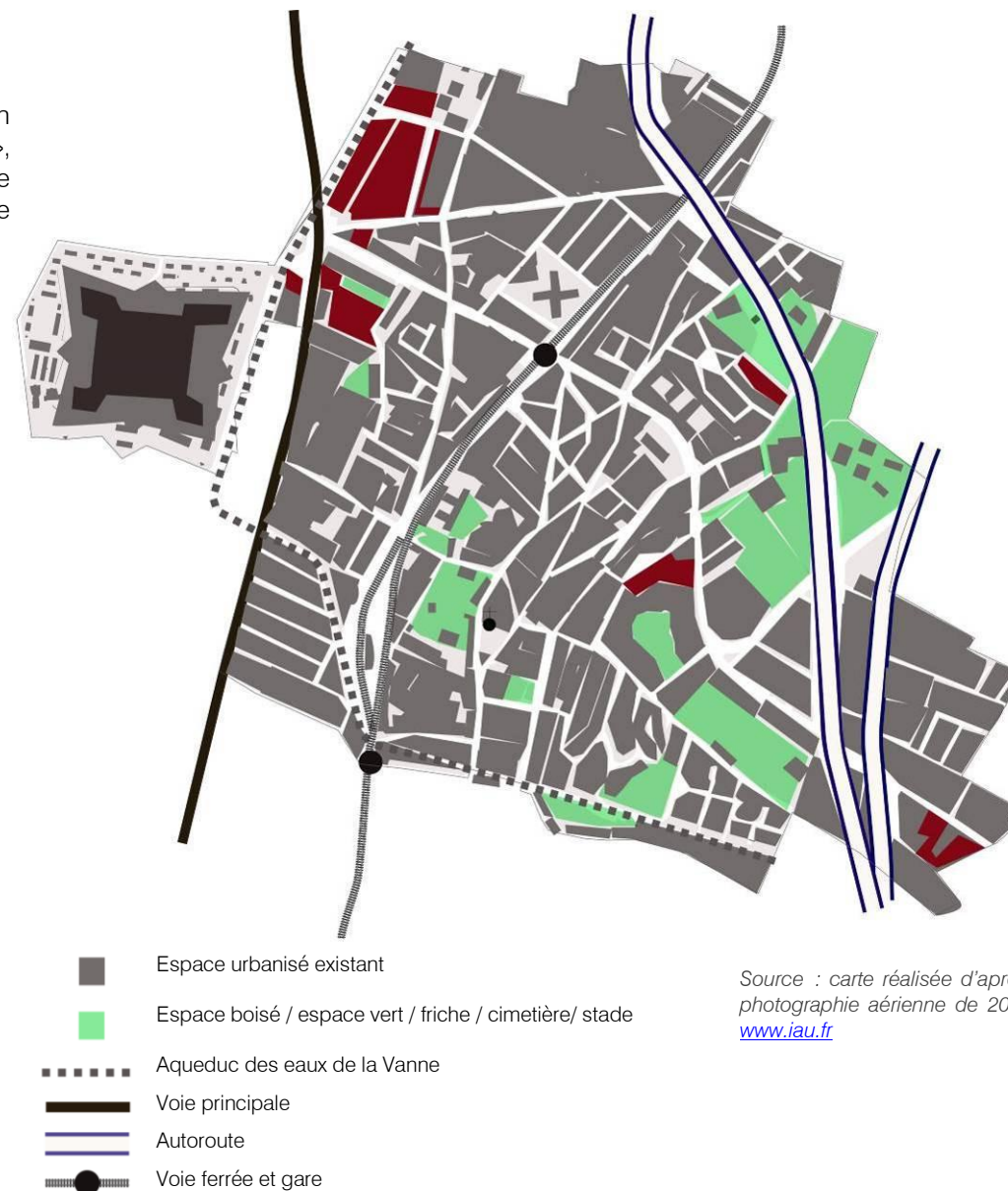
La cité paysagère présente des formes d'habitat intermédiaire dont les gabarits respectent ceux des maisons et petits immeubles implantés dans les quartiers environnants en termes de hauteur, d'emprise au sol, de rapport à la verdure... Cet ensemble est ressenti par une partie de la population comme un bon exemple d'intégration urbaine en matière de construction de logements.



Source : Cité paysagère, observatoire de la qualité architecturale – Union Régionale des CAUE d'Ile de France - 2012



Vue depuis le jardin sur le toit



Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 2008 – www.iau.fr

Les années récentes 2009-2015 : la Vache Noire, l'îlot Curie, le parc du Coteau...

Les dernières années sont marquées par la réalisation de projets de grande envergure en renouvellement urbain avec des opérations de démolition / reconstruction effectuées notamment dans le nord du territoire : quartiers de la Vache Noire et du Chaperon Vert.

Le bâtiment « A » de la Vache Noire a été démolie en 2009 pour laisser place à trois immeubles de logements collectifs livrés en 2012-2013.

L'îlot Curie composé d'immeubles de logements a été réalisé en lieu et place du groupe scolaire Joliot Curie en 2014-2015.

Le bâtiment du « HU » a été démoli fin 2014.

Parallèlement, des équipements ont également été construits : le groupe scolaire Olympe de Gougues (achevé en 2010) et la crèche municipale Paul Eluard réalisée en pied d'immeuble.

A l'est du territoire, dans le quartier du Coteau, ont été réalisés l'aménagement du parc départemental inauguré en 2010, la couverture de l'autoroute A6b achevée en 2013 et les immeubles de logements de la ZAC du Coteau livrés en 2014.

Ces opérations sont perçues par une partie de la population comme qualitatives du point de vue de l'esthétique urbaine (choix des matériaux, traitement des façades, espaces non bâtis en pied d'immeubles...) mais trop denses, notamment en terme de hauteur et de proximité entre les bâtiments. L'opération dite du « Cirque » (habitat intermédiaire) est ressentie comme un bon exemple de programme de logements acceptable au sein des quartiers pavillonnaires selon une partie de la population.

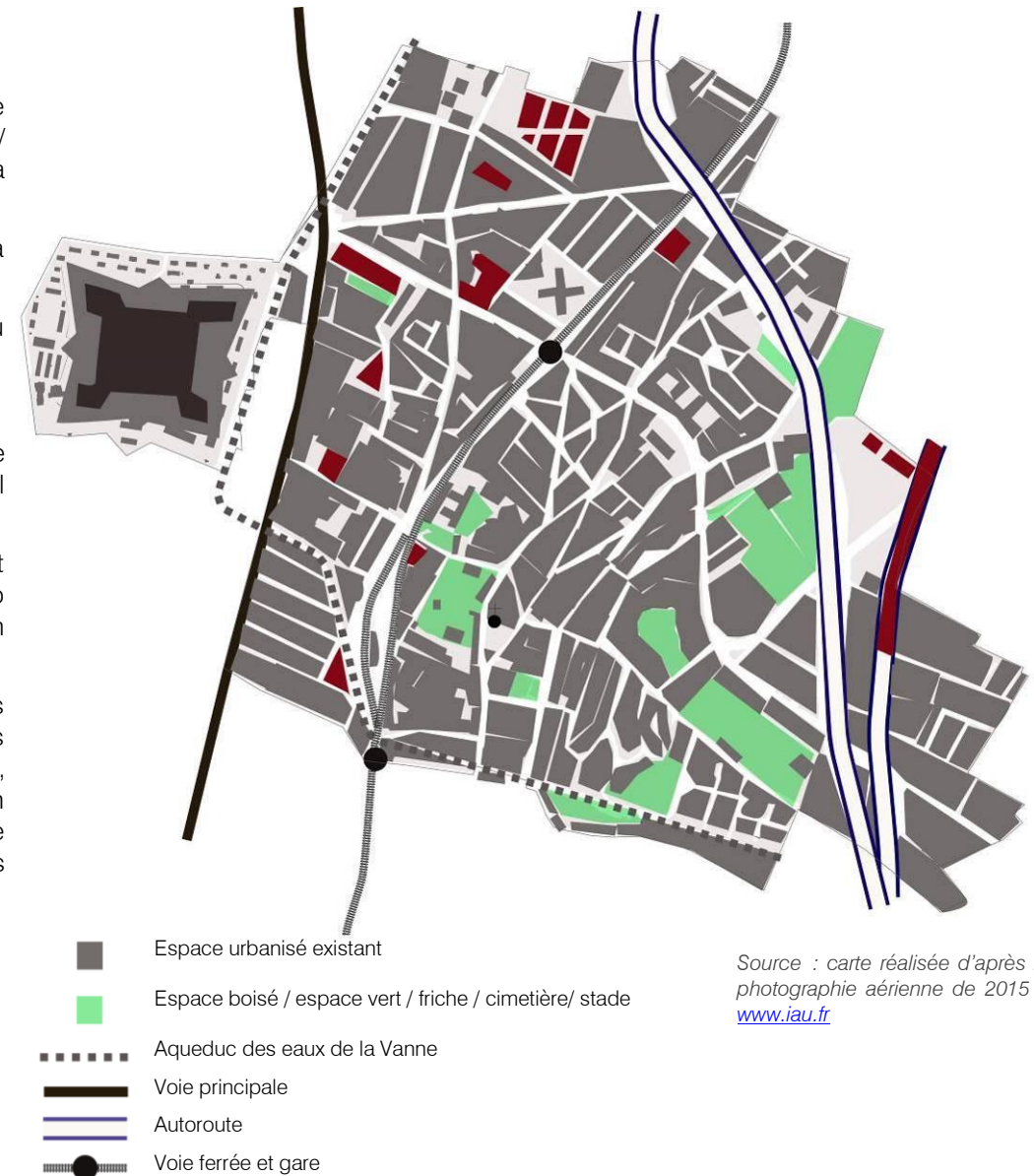


Îlot Curie depuis la rue



Le parc départemental du Coteau

État initial de l'environnement



Source : carte réalisée d'après la photographie aérienne de 2015 – www.iau.fr

4. Les grands projets urbains réalisés ou en cours sur le territoire

4.1 Le quartier de la Vache Noire

Située le long de la RD 920, l'opération des Portes d'Arcueil décline un ambitieux programme d'activités économiques à vocation tertiaire, la construction du centre commercial et de loisirs de la Vache-Noire, des logements et la création de nouveaux espaces publics. L'opération est répartie sur deux Zones d'Aménagement Concerté : la ZAC des Portes d'Arcueil et la ZAC de la Vache Noire.

La Zone d'Aménagement Concerté des Portes d'Arcueil

Ce projet urbain initié sur une friche industrielle d'une surface de 9 hectares, par la création de la ZAC des Portes d'Arcueil en 1999 a revalorisé complètement l'entrée de ville Nord-Ouest de la ville depuis Paris. Le centre commercial de la Vache Noire, avec son jardin sur le toit est devenu un équipement emblématique de la commune. Les programmes immobiliers mixtes (bureaux, logements, commerces) et les aménagements d'espaces publics achevés en 2007 ont contribué à changer de manière positive l'image du quartier.

La Zone d'Aménagement Concerté de la Vache Noire

Cette ZAC sur une surface de 5 hectares vient compléter et renforcer le quartier de la Vache Noire restructuré sur sa partie Nord par la ZAC des Portes d'Arcueil. Ce projet porte sur :

- la construction de nouveaux programmes de bureaux, en vis-à-vis de la RD 920 ;
- la construction de nouveaux programmes mixtes de logements et d'un équipement petite enfance en pied d'immeuble, en lieu et place d'un immeuble de logement social construit dans les années 1960 (démolition du bâtiment A). **A noter que l'ensemble des habitants du bâtiment A a été relogé sur Arcueil ;*
- la création d'une cité paysagère comprenant plus de 100 logements
- la réhabilitation de logements (bâtiment B) ;
- la réhabilitation de l'ancienne usine Anis Gras en équipement socio-culturel ;
- la réalisation d'une nouvelle école Aimé-Césaire ouverte en 2010 ;
- l'ouverture d'un hôtel et d'un complexe cinématographique.

Le projet urbain est en cours de finalisation, il doit s'achever par l'aménagement de deux sites : avenue Aristide Briand où il est envisagé un programme de bureaux et l'îlot Laplace où il est prévu, la construction d'une centaine de logements, des ateliers d'artiste, des espaces publics valorisés, ainsi que la rénovation et une nouvelle affectation pour la Maison Soulas.



Place de la Vache Noire - source : photographie de Lisa Cambefort - photographe <http://cargocollective.com/>



Les immeubles de logements depuis le jardin des Erables

4.2 L'opération de renouvellement urbain au Chaperon Vert

Il s'agit d'une opération de grande envergure d'une superficie de plus d'un hectare, au nord-est du territoire ; entamée en 2001 et pilotée par l'ancienne Communauté d'agglomération Val de Bièvre, les villes d'Arcueil et Gentilly et l'Office public intercommunal de HLM. Le projet de renouvellement urbain du Chaperon Vert a pour objectif de désenclaver le quartier et d'améliorer globalement la qualité de vie de ses habitants. Cette opération ANRU, réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, a été lauréate de l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » en 2011.

Le projet a notamment conduit à la démolition d'un groupe scolaire et d'un immeuble de logement sur Arcueil (bâtiment du HU). L'ensemble des habitants du bâtiment du HU a été relogé sur Arcueil.

Le projet dans sa partie arcueillaise portait sur :

- la construction de 729 logements, sur l'îlot Curie, la programmation des lots 8 et 9 (bureaux, logement, équipement) est en cours de définition.
- la réhabilitation de 653 logements (îlot 4, 5 et 7) : la réhabilitation de l'îlot 7, l'extension a été réalisée en 2012, la réhabilitation des îlots 4 et 5 a été achevée respectivement en juin et septembre 2015.

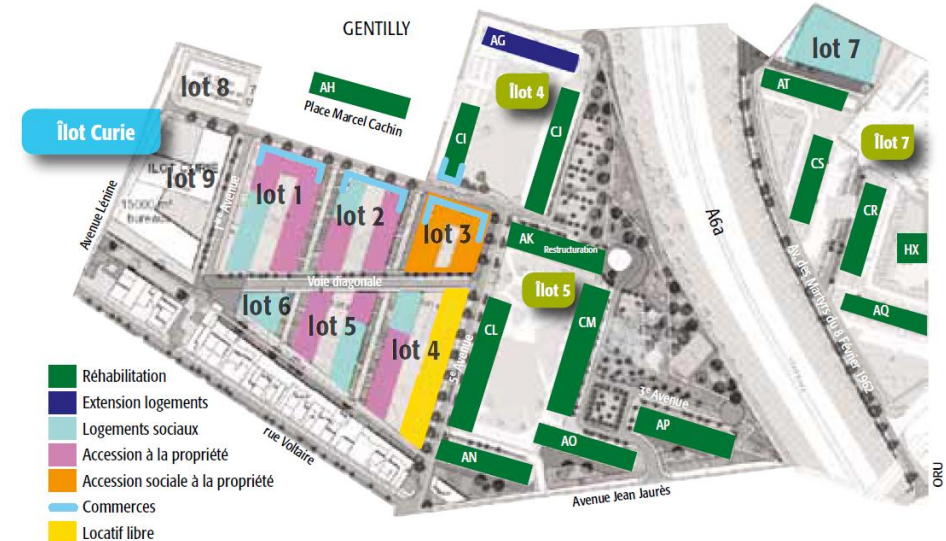
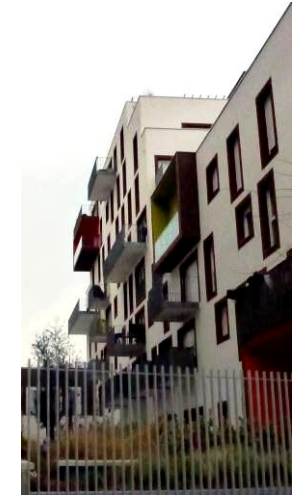
Trois types d'intervention sur les logements

- Réhabilitation lourde pour moderniser l'offre : 393 logements
- Restructuration : créer des T4 avec des T2 pour adapter les typologies : 60 logements
- Extension de logements pour adapter les surfaces : 200 logements
- de nouveaux équipements publics (le groupe scolaire Olympe de Gouges a été réalisé en 2010, hors ZAC, avenue Vladimir Ilitch Lénine), le centre municipal de santé actuellement dans le parc Paul Vaillant-Couturier va être déplacé dans le quartier (lot 8).
- l'aménagement d'espaces publics (promenade des Berges, squares, passerelle Cambodge ...).

Aujourd'hui 2 lots (n°8 avec un centre municipal de santé et des logements prévus et n°9 où la programmation est en cours) sur la partie arcueillaise du projet restent à réaliser.



Immeubles récents – îlot Curie, vue depuis la rue Villa Mélanie



Plan de la ZAC Chaperon vert - ANC / Arcueil notre cité n° 231 octobre 2012

4.3 La Zone d'Aménagement Concerté du Coteau

Sur une surface d'environ 3,5 hectares, la ZAC du Coteau bénéficie d'un environnement privilégié, à proximité de Paris, en surplomb de la vallée de la Bièvre et du parc départemental du Coteau). Les terrains libérés font aujourd'hui l'objet d'un projet de développement urbain durable répondant aux objectifs suivants : aménager une nouvelle entrée de ville, proposer une nouvelle offre immobilière tertiaire et ouvrir le parc départemental du Coteau sur la ville.

S'appuyant sur la couverture de l'A6b, la requalification de la RD 126 et l'implantation future de la gare "Kremlin-Bicêtre Hôpital" de la ligne 14 du métro, cette opération doit contribuer à rééquilibrer le développement de la commune vers l'est. 141 logements répartis sur deux immeubles ont été livrés en 2014, tandis qu'une reprogrammation des activités économiques est à l'étude.

4.4 Le projet du secteur Hôtel de Ville

Le secteur de projet autour de l'Hôtel de Ville a fait l'objet d'études urbaines et de concertation depuis 2010. Cette opération d'aménagement lancée en 2017 a pour volonté de développer une centralité urbaine autour de l'Hôtel de Ville en répondant à plusieurs objectifs : le renforcement de l'habitat (350 logements environ) à proximité de la station RER Laplace ; l'adaptation du groupe scolaire Barbusse à l'évolution des besoins ; la création et la valorisation d'espaces publics et des paysages (dont l'avenue P Doumer -RD161) ; le développement des déplacements doux. Est également prévu le déplacement de la galerie municipale Julio Gonzalez vers la mairie.

4.5 La requalification de la RD 920

La requalification de la RD 920 est un projet de compétence départementale, du ressort du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine. Conformément aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU), la réalisation du tronçon nord de Bourg-la-Reine à Montrouge doit être engagée. La réalisation du tronçon sud de Bourg-la-Reine à Antony a débuté en 2012 et doit s'achever en 2016. Au nord, les travaux doivent en principe commencer vers 2017 ; toutefois le projet n'est pas encore arrêté. Il est évoqué la mise en place de trottoirs élargis sécurisés avec pistes cyclables, une meilleure insertion des poches de stationnement ou encore une végétalisation plus importante de la voirie.



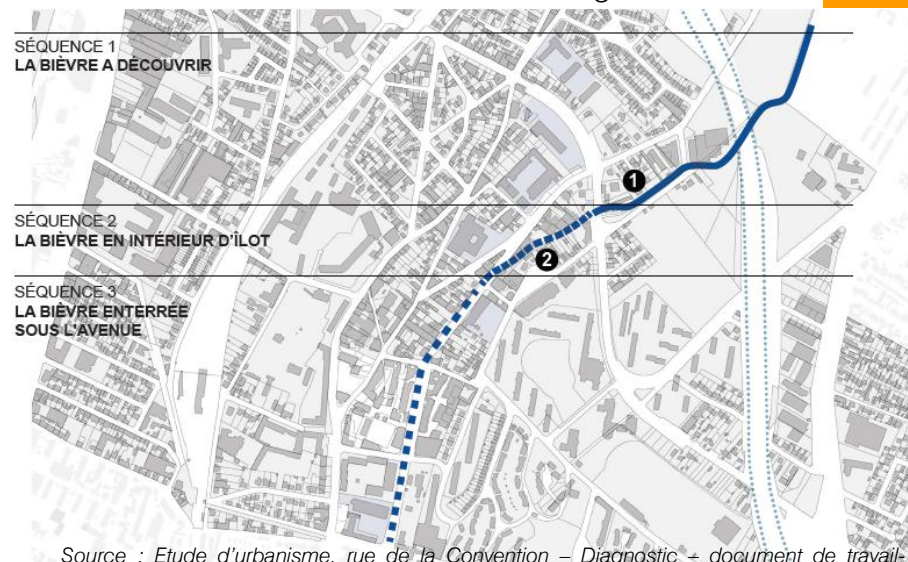
Vue sur les Immeubles depuis le parc départemental du Coteau –photographe : Benoît Fougeirol site internet ECDM architectes

4.6 La ré-ouverture de la Bièvre

Ce projet d'aménagement a pour vocation de préserver l'environnement et la biodiversité et d'améliorer le cadre de vie des habitants. En 2003, l'ancienne Communauté d'agglomération Val de Bièvre a ainsi élaboré un schéma directeur de valorisation de la Bièvre pour permettre une réouverture de la rivière, la plus complète et la plus durable possible. Un tronçon de 610 m dans le parc départemental du Coteau devrait être prochainement remis à l'air libre par le Conseil général. Les travaux sont prévus en fin d'année 2016.

L'objectif est d'assurer la continuité « à ciel ouvert » de la rivière en prenant en compte les équipements existants : la voirie, le parc départemental du Coteau, la maison de la Bièvre, le gymnase, le stade... L'enjeu étant de rapprocher le promeneur du bord de la rivière, une promenade aménagée longerait la Bièvre.

Une possibilité d'ouvrir un deuxième tronçon entre l'avenue Paul Doumer et la rue de l'Ardenay est à l'étude. Cette réouverture pourrait avoir des conséquences en termes d'urbanisme et de composition urbaine, notamment sur les projets qui pourraient être développés sur les îlots potentiellement mutables aux abords de l'avenue de la Convention.



Source : Etude d'urbanisme, rue de la Convention – Diagnostic – document de travail – atelier Ruelle –Gerau Conseil – avril 2010



Source : ville d'Arcueil – plan masse du projet de ré-ouverture – Conseil Général 94 - 2012



Source : – Conseil Général 94 – lettre d'information n°4 automne 2014

B. L'analyse urbaine

1. L'occupation du sol et la consommation des espaces

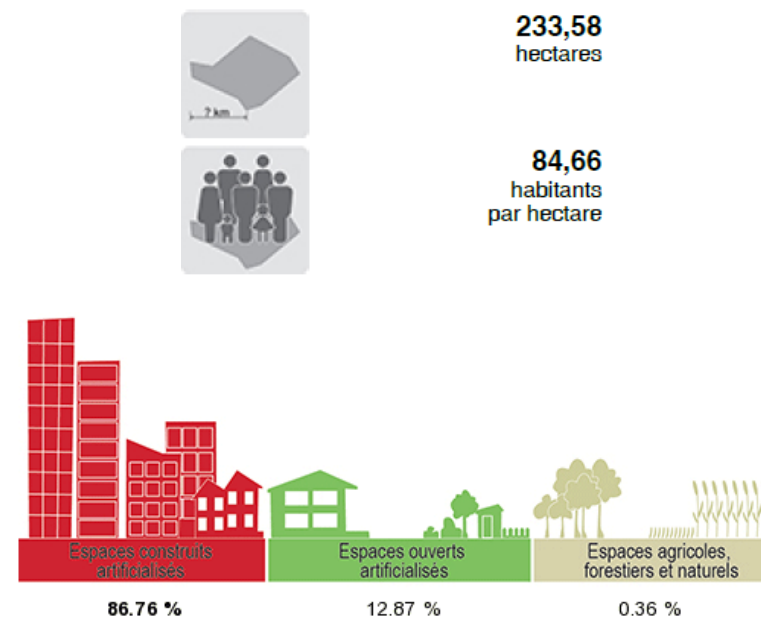
L'occupation du sol

Le territoire d'Arcueil est urbanisé en quasi-totalité (86 % en 2012). Des opérations de renouvellement ont débuté à partir des années 1950 et se poursuivent encore actuellement.

Bilan de la consommation des espaces naturels entre 2003 et 2015

Il a été effectué à partir de la photographie aérienne de 2003 de l'IAU IdF et de l'occupation du sol 2012 de l'IAU IdF ainsi que de la photographie aérienne 2014 et du cadastre SIG 2013 de la commune.

Ce bilan montre qu'il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels entre 2003 et 2015. A contrario, des espaces ouverts de type parc urbain ont été inaugurés respectivement en 2008 pour le jardin des Erables et en 2010 pour le parc départemental du Coteau.



Source : IAU IdF, MOS 2012

2. Les typologies bâties et les formes urbaines

L'analyse des typologies bâties a été réalisée de manière fine, îlot par îlot, à partir d'un travail de terrain. Neuf fiches présentées dans les pages-ci après ont été établies. Les typologies ont été identifiées de façon détaillée : bâti ancien, immeubles de la première moitié du XXème siècle, immeubles de la deuxième moitié du XXème siècle, résidences d'habitat collectif, immeubles récents, maisons groupées, maisons individuelles sous diverses formes. Les constructions dont la fonction génère des typologies différentes, ne font pas l'objet de fiche compte-tenu de leur spécificité. Une carte de synthèse des typologies bâties est présente en fin de chapitre

Bâti ancien (village, faubourg)



Localisation

Le bâti ancien est présent dans le centre ancien notamment aux abords de l'église entre la rue Cauchy et la rue Sidobre mais aussi aux abords de la rue Berthollet et l'avenue Laplace. Le bâti ancien est fragmenté à l'intérieur du territoire, y compris dans le ancien centre.



Organisation urbaine



Il s'agit d'ensembles linéaires implantés à l'alignement sur rue.

Cette forme urbaine correspond aux traces de l'ancien village et au tissu de faubourg du centre ancien aux abords des grands axes de communication

Organisation bâtie



Une diversité bâtie avec :

- des maisons rurales de faible hauteur (R+1)
- des immeubles d'habitation (R+2)

Quelques alignements de constructions présentent des signes de vétusté

Organisation parcellaire

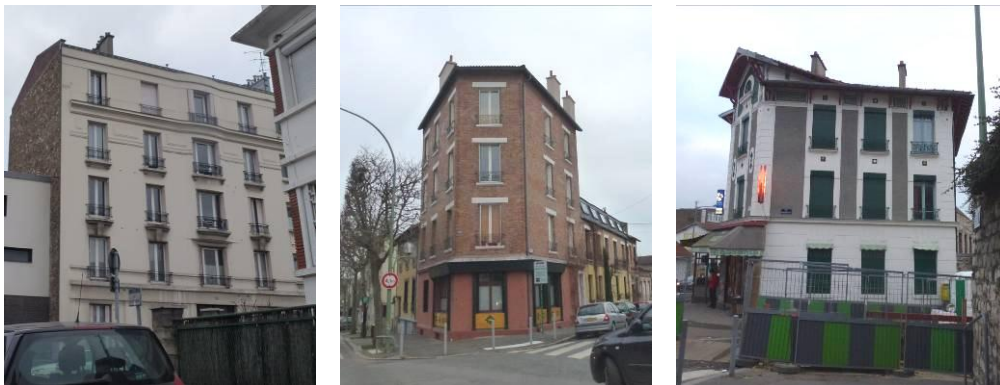


Un parcellaire en majorité laniéré.

Des espaces publics minimisés limités à la voirie et aux trottoirs.

❖ Une forme urbaine déjà assez dense et structurée.

Immeubles construits dans la première moitié du XXème siècle



Localisation

Ces immeubles sont disséminés sur l'ensemble du territoire avec une prépondérance dans le quartier de la gare Arcueil-Cachan au sud-ouest de la commune et sur l'avenue Laplace et Jean Jaurès.

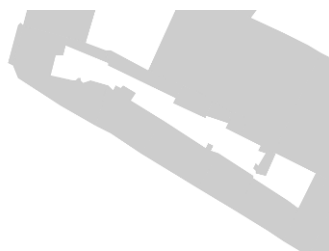


Organisation urbaine



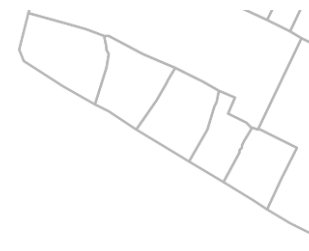
Il s'agit souvent d'immeubles d'angle qui marquent le carrefour ou d'immeubles qui sont compris dans des ensembles linéaires plus importants aux abords des voies. Les immeubles d'angle soulignent la structure urbaine des îlots et structurent les espaces publics et les rez-de-chaussée en pied d'immeubles.

Organisation bâtie



Ces immeubles construits dans les années 1930 sont implantés à l'alignement. Leur hauteur varie de R+2 à R+5. Ces constructions en brique ou en béton sont reconnaissables à leurs façades, notamment avec le traitement ornemental des balcons et garde-corps. Ils sont assez bien conservés, hormis les édifices situés de part et d'autre de la rue de l'Ardenay.

Organisation parcellaire



Le parcellaire est assez varié suivant la localisation du bâtiment et la taille de la parcelle.

Ensemble d'immeubles collectifs



Localisation

Ils sont assez fortement représentés dans les quartiers du Chaperon Vert au nord-est du territoire et dans les quartiers dits des 4 Cités au sud est du territoire. Ils sont également présents aux abords du centre ancien et de l'avenue Laplace.



Organisation urbaine



Ces ensembles ont été réalisés à des périodes différentes de construction des années 1950 à 1980. Ils traduisent des styles architecturaux et des tailles différentes selon leur année de réalisation. Les immeubles en brique sont très présents sur le territoire. Ils marquent fortement l'image de la ville et des quartiers sur lesquels ils sont implantés. Les constructions sont implantées en périphérie de cœurs d'îlots paysagers qui contiennent également des aires de jeux. Se pose la question de l'appropriation et de la traversée de ces espaces libres, de la sécurité... Les espaces de stationnement sont assez bien dissimulés et intégrés dans les ensembles. Le quartier du Chaperon Vert fait l'objet d'une opération de Rénovation Urbaine en cours. Parallèlement les immeubles de la Cité des Irlandais sont en cours de réhabilitation.

Diagnostic et état initial de l'environnement

Organisation bâtie



Il existe une variété de formes du bâti suivant les ensembles, notamment :

- des immeubles linéaires avec une hauteur moyenne (R+5 à R+7) (il s'agit de la forme la plus répandue) ;
- de petits plots avec une hauteur moyenne (R+4) ;
- des immeubles aux formes géométriques plus complexes avec une hauteur plus élevée (R+10).

Des travaux portant notamment sur le confort thermique et acoustique des constructions sont en cours sur une partie des immeubles. Des réhabilitations plus lourdes ayant trait à la typologie des logements sont effectuées sur une partie des immeubles du Chaperon Vert .

Organisation parcellaire



Les constructions sont implantées sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la ville.

Immeubles construits dans la deuxième moitié du XXème siècle



Localisation

Ces constructions se situent principalement dans le bourg ancien entre la rue de la Convention et la rue Cauchy, le long des avenues Laplace, Jaurès et rue Vladimir Ilitch Lénine, ainsi que le long de la RD 920.



Organisation urbaine



Ces immeubles construits entre les années 1950 à 1990 ont été réalisés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Il s'agit d'ensembles assez denses. Le rapport à l'environnement bâti, au sol existant, et l'insertion dans le paysage sont insuffisamment traités.

Organisation bâtie



Le bâti est constitué d'immeubles implantés à l'alignement dont la hauteur assez élevée varie entre R+4 et R+10 selon les secteurs. Certaines constructions présentent des signes de vétusté, notamment en façade.

Organisation parcellaire



Il s'agit d'assez grandes emprises (+ de 1000 m²) de taille variable suivant les secteurs.

Immeubles collectifs récents



Localisation

Les immeubles collectifs sous formes d'îlots (îlot Curie, îlot Vache Noire, ZAC des Coteaux) ou d'opérations plus ponctuelles sont assez bien représentés au nord du territoire sur les ZAC Vache Noire, Chaperon Vert et en périphérie de l'hôtel de ville. Plusieurs opérations ont été réalisées ces dernières années et/ou sont encore en cours d'achèvement.



Organisation urbaine



Ces immeubles ont été construits lors d'opérations de renouvellement urbain :

- opérations d'ensemble dans le cadre de grands projets urbains (Vache Noire, Chaperon Vert, Coteaux)
- opérations plus ponctuelles au sein du tissu existant où des maisons, tissu de faubourg ou espaces libres ont laissé la place à des plots d'habitat collectif.

Organisation bâtie



Il s'agit de plots assez denses et récents d'une hauteur variant entre R+4- R+5 pour une majorité des opérations et R+14 pour les immeubles de la ZAC des Coteaux. Une variété de styles architecturaux dans le traitement des façades (rythme, ouverture, balcon, matériaux de parement) contribue à améliorer l'image esthétique des quartiers et à valoriser le cadre de vie.

Organisation parcellaire



Les constructions sont implantées sur des parcelles variées issues de remembrement foncier. Ces opérations permettent de dégager des espaces publics et des espaces verts en pied d'immeuble.

Les quartiers de maisons individuelles

Le parcellaire

Le parcellaire des quartiers d'habitat pavillonnaire est majoritairement issu de plans de lotissements très structurés réalisés dans les années 1920-1930 sur d'anciennes grandes propriétés en périphérie du centre ancien ou sur d'anciennes carrières remblayées ou encore sur des parcelles agricoles ou maraichères.

Le parcellaire des quartiers situés au sud-est du territoire (quartier Kergomard, Plateau) a évolué avec la construction des deux branches de l'autoroute A6. (Principalement la bretelle de l'A6a qui a séparé des îlots, notamment dans les rues du Dispensaire, Saint-Just, de l'impasse Duroc et du sentier des Vaudenaires, du reste du quartier).

La taille des parcelles est faible variant entre moins de 100 m² à 1000 m² pour les plus grandes (hormis les opérations d'habitat individuel groupé formant une seule unité foncière plus importante). La majorité des parcelles se situe entre 100 et 400 m² ce qui constitue un parcellaire de petite taille. Les caractéristiques de ce parcellaire limitent fortement l'évolution du tissu pavillonnaire arcueillais. En effet, ces petites parcelles sont déjà occupées suivant les cas à 50 % et jusqu'à 90% par du bâti, ce qui laisse peu de places pour de possibles extensions. En cas de multiplication des extensions, cela pourrait entraîner une disparation à terme des espaces de jardin et augmenter de manière significative l'imperméabilisation des sols.



Représentation du parcellaire suivant sa taille

Maisons groupées



Localisation

Cette forme urbaine est assez peu représentée sur l'ensemble du territoire. Elle est présente au sud de la commune sur la Cité-jardin, rue de Branly, au fort de Montrouge et sur la Cité paysagère, quartier de La Vache Noire.



Organisation urbaine



Ces ensembles sont très structurés, la majorité a été réalisée vers 1920 sur la base de plans de composition urbaine. Ces différentes opérations présentent une homogénéité parcellaire et bâtie.

Organisation bâtie



Il s'agit, pour la majorité, de petites maisons individuelles mitoyennes avec jardinet, implantées sur deux limites séparatives. La hauteur de ces constructions est basse (R+1 à R+2). Les premières maisons ouvrières ont été construites en brique rouge. Une réhabilitation lourde de la Cité Jardin dans les années 1980 a gommé l'aspect extérieur sur 80 % du secteur.

Organisation parcellaire



Réalisé lors d'opérations d'ensemble, le découpage parcellaire est très régulier et homogène. Les parcelles sont de petite taille, organisées perpendiculairement aux voies.

Maisons de ville



Localisation

Cette forme urbaine est très bien représentée dans les anciens lotissements présents de part et d'autre des avenues Laplace et Jean Jaurès et aux abords de la voie ferrée. Elle est toutefois totalement absente du quartier du Plateau.



Organisation urbaine



Ces maisons de ville forment des ensembles cohérents qui sont assez bien structurés et participent à la qualité du cadre de vie de la ville.

Organisation bâtie



Il s'agit de petites maisons de ville mitoyennes sur une ou deux limites séparatives, implantées à l'alignement ou en léger retrait de la rue. Ces constructions présentent des architectures diverses dont une grande partie a été réalisée dans les années 1930, caractéristiques de l'architecture de style art déco - mouvement moderne. Plusieurs édifices comprennent des verrières ou petites annexes servant aujourd'hui d'ateliers d'artiste.

Organisation parcellaire



Le parcellaire est assez bien structuré et homogène. Les espaces libres situés en front de rue et/ou en fond de parcelle sont utilisés en petits jardins d'agrément.

Maisons individuelles implantées de manière spontanée



Localisation

Cette forme urbaine est la plus répandue sur le territoire, puisqu'elle est présente sur l'ensemble des quartiers résidentiels pavillonnaires et notamment dans le quartier Kergomard/Plateau.

Le bâti est très hétérogène avec une architecture, des formes et des matériaux qui reflètent les différentes périodes de la construction avec :

- des maisons construites dans la première moitié du XXème siècle notamment près de la voie ferrée et de la gare,
- des maisons aux volumes simples et aux dimensions plus standard (1960-1990),
- quelques maisons plus contemporaines construites dans les années 2000.

De nombreuses interventions et modifications ponctuelles réalisées au coup par coup génèrent des conflits de voisinage (ouvertures et vis-vis en limite séparative), augmentent l'imperméabilisation des parcelles et engendrent des habitats peu qualitatifs (techniques constructives pauvres et fragiles, fonctionnement thermique défaillant, éclairage, distribution) qui se prêtent difficilement à une densification par surélévation.



Organisation urbaine



Les constructions sont implantées de manière diffuse et spontanée, majoritairement en retrait des voies et emprises publiques et sur une ou deux limites séparatives. Il n'existe pas de réelle organisation urbaine, celle-ci est uniquement conditionnée par les voies d'accès et de desserte des parcelles.

Organisation bâtie



Organisation parcellaire



Le parcellaire assez structuré est dû à la création de lotissements dans les années 1910-1920. (cf. état du parcellaire)

Maisons individuelles de faible emprise implantées de manière spontanée



Localisation

Cette forme urbaine est particulièrement présente dans le quartier résidentiel du Plateau et rue Voltaire. Elle résulte du passé maraîcher de la commune



Organisation urbaine



Ces constructions présentes de manière éparses dans les quartiers résidentiels correspondent à d'anciens cabanons de jardins ou abris qui ont été transformés en logement principal. Il s'agit donc de constructions à l'origine, assez précaires avec une très petite emprise au sol.

Organisation bâtie



Ces constructions à l'origine à caractère provisoire, transformées en habitation ont évolué par le biais d'extensions et/ou surélévations. Toutefois il s'agit de constructions qui ne répondent pas toujours aux normes de confort et d'isolation thermique et acoustique actuelles.

Organisation parcellaire



Le parcellaire est assez laniéré et étroit. Pour les plus petites parcelles, la taille ne dépasse pas 100 m², générant ainsi des formes urbaines longilignes qui ne sont pas forcément très qualitatives.

Les constructions dont la fonction génère des typologies bâties diverses

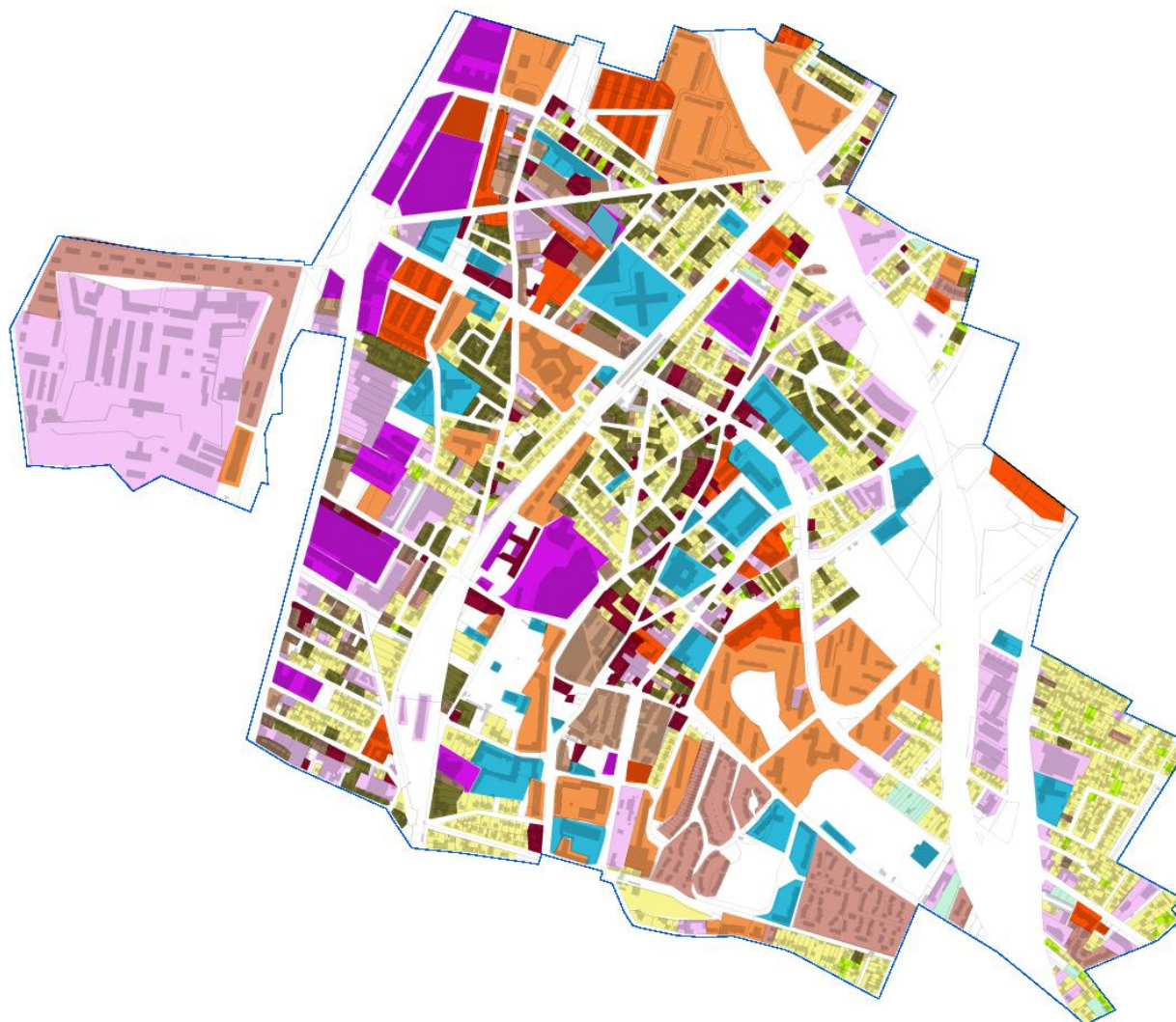
Ces constructions à usage d'activités économiques et d'équipements présentent des typologies qui sont liées à la nature de l'activité et à l'époque de construction à laquelle elles ont été réalisées. L'architecture, les matériaux, le bâti, l'implantation, l'emprise sont variés. Ces constructions sont assez bien représentées sur l'ensemble du territoire. Quelques ensembles présentent des signes de fragilité (traitement des façades, espaces extérieurs attenants...)

- Les typologies mixtes habitat avec ateliers de production sont très présentes dans les quartiers pavillonnaires (quartiers Gare et du Plateau notamment) et sont caractéristiques de la mixité fonctionnelle, historique qui existe sur le territoire. Se pose la question des conditions de leur maintien dans les quartiers résidentiels.
- De grands ensembles regroupant des activités économiques : commerciales, bureaux, entrepôts qui impactent fortement l'image de la ville et des quartiers. Des problèmes d'esthétique et d'animation urbaine sont recensés (traitement des rez-de-chaussée de certains immeubles, rythme de la façade monotone, linéaire longiligne, traitement des ouvertures, des pieds d'immeubles... (arrière du cinéma, zone d'activités du Ricardo notamment)).
- Des locaux d'activités tertiaires (bureaux) qui ne permettent pas d'envisager une mutualisation et/ou un changement de destination.
- Une majorité d'équipements peu lisibles et visibles depuis l'espace public, des problèmes d'esthétique urbaine et de repérage dans la ville



Carte de synthèse des typologies bâties

- Bâti ancien
- Immeubles construits dans la première moitié du XXème siècle
- Immeubles construits dans la deuxième moitié du XXème siècle
- Maisons de ville
- Maisons groupées
- Maisons implantées de manière spontanée
- Maisons de faible emprise implantées de manière spontanée
- Résidences d'habitat collectif
- Immeubles collectifs récents
- Constructions dont la fonction génère des typologies diverses (*compte-tenu de leur spécificité notamment liée à leur vocation, ils ne font pas l'objet de fiche spécifique*)
- Pôles d'activités (bureaux, centre commercial)...
- Activités diverses : garage, commerce de proximité...)
- Equipements
- Friche – espace libre



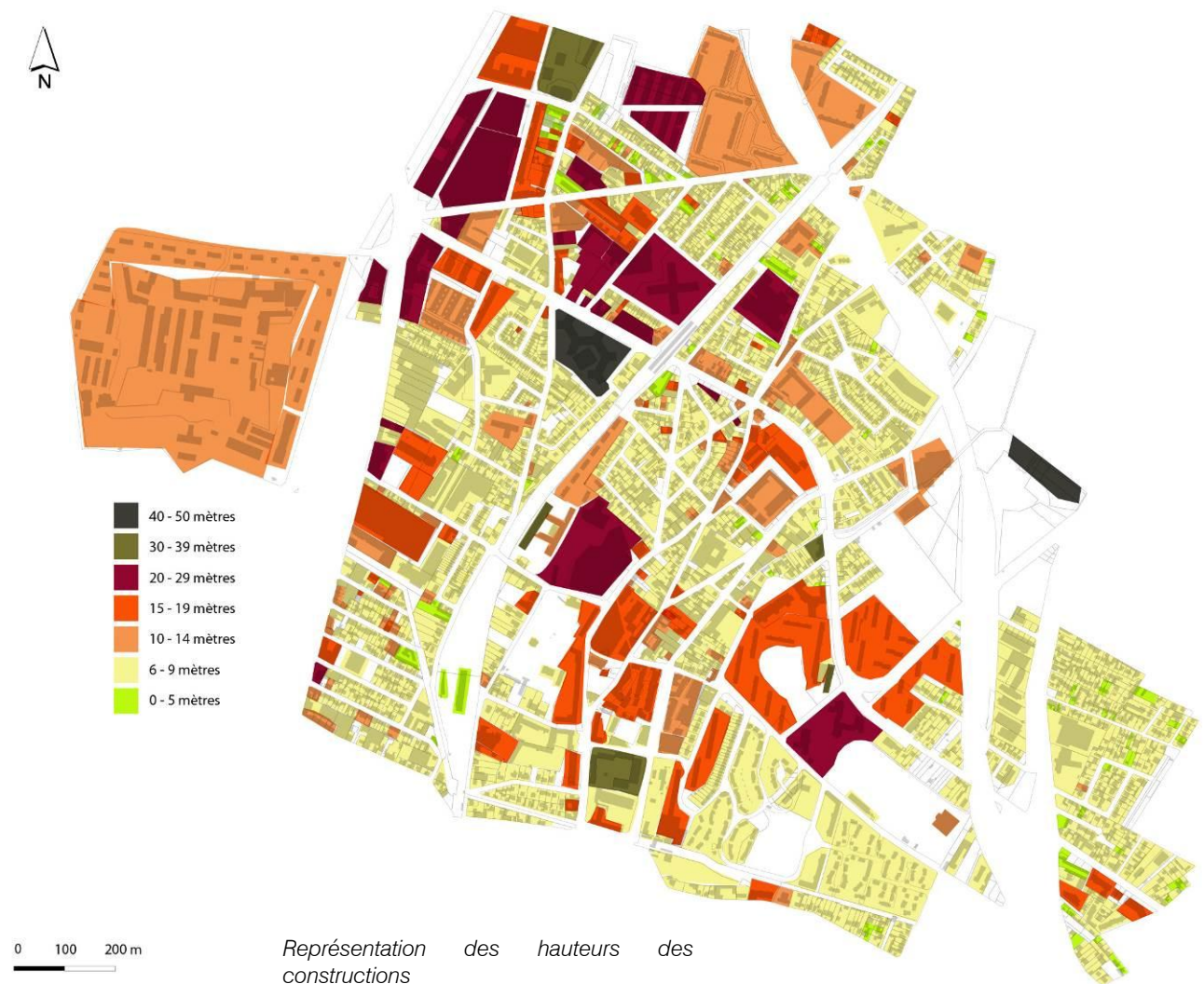
Analyse des formes urbaines

La hauteur des constructions

De manière globale, sur l'ensemble du territoire, la hauteur des constructions est assez peu élevée, une majorité de constructions ont une hauteur comprise entre 6 et 9 mètres. Cette hauteur correspond aux gabarits de maisons individuelles (R+1+combles). La hauteur des locaux d'activités présents dans les ensembles pavillonnaires est identique à celles des maisons.

Des hauteurs plus élevées sont néanmoins présentes dans plusieurs quartiers notamment dans le quartier Laplace (Vache Noire), Chaperon Vert au nord du territoire, le quartier des 4 Cités au Sud-Est, les ensembles autour de l'ancienne mairie et les abords des grands axes routiers (RD 920, RD 161.) ainsi que les tours des coteaux. Les tours des coteaux sont d'ailleurs relativement bien perçues par la population.

Hormis les ensembles du Plateau et de la Pléiade, les ensembles pavillonnaires comprennent des constructions plus hautes entre 10 et 19 mètres. Ces constructions correspondent à l'implantation de petits immeubles collectifs anciens ou récents bien intégrés à l'environnement bâti.



La densité des espaces d'habitat*

*La densité des espaces d'habitat correspond au rapport entre le nombre de logements recensé sur la ville et la surface des espaces à vocation d'habitat présente sur le territoire soit :

Arcueil : 94,2 logements/ha

(Estimation au 1^{er} janvier 2016)

Par comparaison

Montreuil : 230 logements/ha

Montrouge : 225 logements/ha

Sèvres : 131 logements / ha

Gentilly : 123 logements/ha

Villejuif : 85 logements /ha

Cachan : 79,6 logements / ha

L'Haÿ-les-Roses : 55 logements / ha

Un territoire urbanisé quasiment en totalité (90%) dont la densité des espaces d'habitat est comparable à celle des communes limitrophes du Val de Marne.

La densité actuelle d'Arcueil est vécue comme acceptable par la population.



Exemples de différentes densités des espaces d'habitat présents à Arcueil

Rue de Chinon
R+C à R+1+C



65 logements / ha

La cité paysagère R+2



102 logements / ha

La cité des Irlandais
R+5 à R+10



119 logements / ha

Îlot Curie – Chaperon Vert
R+4 à R+8



La densité des quartiers pavillonnaires d'Arcueil est relativement forte (128 logements à l'hectare). Ceci est notamment dû au parcellaire de petite taille. A noter que les pavillons et leur jardin contribuent pour les habitants à la dimension humaine de la ville.

Par ailleurs, il est intéressant de remarquer que différentes typologies bâties génèrent des densités équivalentes (cité paysagère, immeuble ancien, immeuble collectif).

La densité de « l'îlot Curie » est assez forte comparativement aux autres îlots arcueillais, et est perçue comme telle par la population notamment du fait de la proximité des immeubles situés en vis-à-vis.



226 logements / ha

Rue Cauchy
R+2 à R+3



100 logements / ha

Approche par quartier et grandes entités urbaines

- les quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire

Ces ensembles sont présents dans tous les quartiers et font partie, selon les habitants, de l'identité arcueillaise. Ils sont considérés comme des ensembles agréables à vivre pour une majeure partie de la population. Néanmoins, ces quartiers ne sont pas homogènes. Ils présentent des différences héritées :

- de l'histoire (constitution des quartiers en lotissement sur d'anciennes carrières ou issus de remembrement parcellaire sur d'anciennes parcelles agricoles et maraichères) ;
- de la qualité du bâti et de la dimension patrimoniale des ensembles (les maisons de ville des quartiers La Pleiade, rue du Docteur Durand ou gare sont mieux conservées et présentent une certaine harmonie à la différence des maisons du quartier du Plateau ou de la rue Voltaire où elles sont dans un état parfois fragile (dégradation avancée des constructions, maisons imbriquées avec multiples modifications ponctuelles qui génèrent un habitat de faible qualité...). Par ailleurs, le quartier du Plateau est relativement isolé et perçu par les habitants comme peu attractif.

- les quartiers à dominante d'habitat collectif

Ces ensembles présentent une certaine homogénéité avec :

- des immeubles hauts ;
- une faible emprise au sol permettant de dégager des espaces libres occupés par des espaces verts en pied d'immeubles.

Quelques résidences présentent néanmoins des différences notamment celles situées dans le bas d'Arcueil à proximité de l'église et de la Maison des Gardes et la résidence Zola avec :

- une emprise bâtie forte et peu d'espaces verts ;
- une intégration urbaine (rapport au sol et à l'espace public, prise en compte du relief, cheminements en cœur d'îlot non accessibles) et paysagère (vis-à-vis importants, perspectives bloquées cachant le patrimoine communal, entrées non lisibles, aspect extérieur peu engageant) peu traitée ou inadaptée suivant les opérations.

- ensembles mixtes aux abords des grands axes

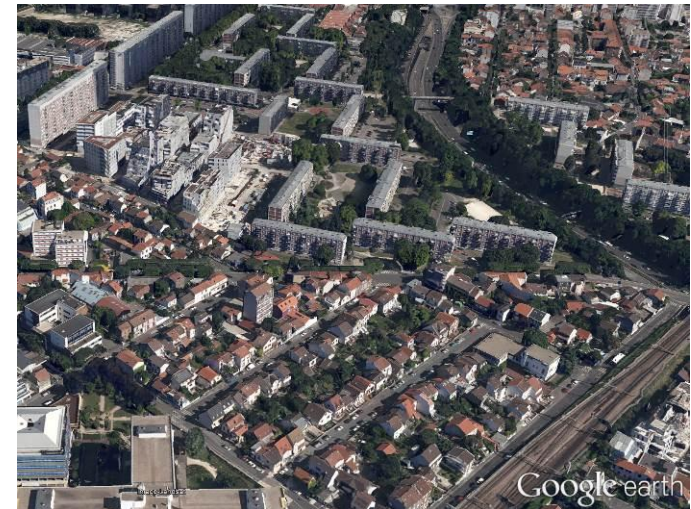
Il existe un tissu mixte dans les formes et dans les fonctions aux abords des grands axes et des entrées de ville, qui est assez peu qualitatif (activités non valorisantes, habitat de faubourg parfois dégradé...)

- ensembles hétérogènes marqués (typologie et fonction)

Ces ensembles participent à la mixité, renforcée par des constructions récentes mais dont les formes sont parfois peu qualitatives (faubourg, habitat individuel imbriqué) et la nature des activités parfois inappropriée par rapport à leur environnement (ensemble résidentiel, desserte, stationnement, hauteur...)

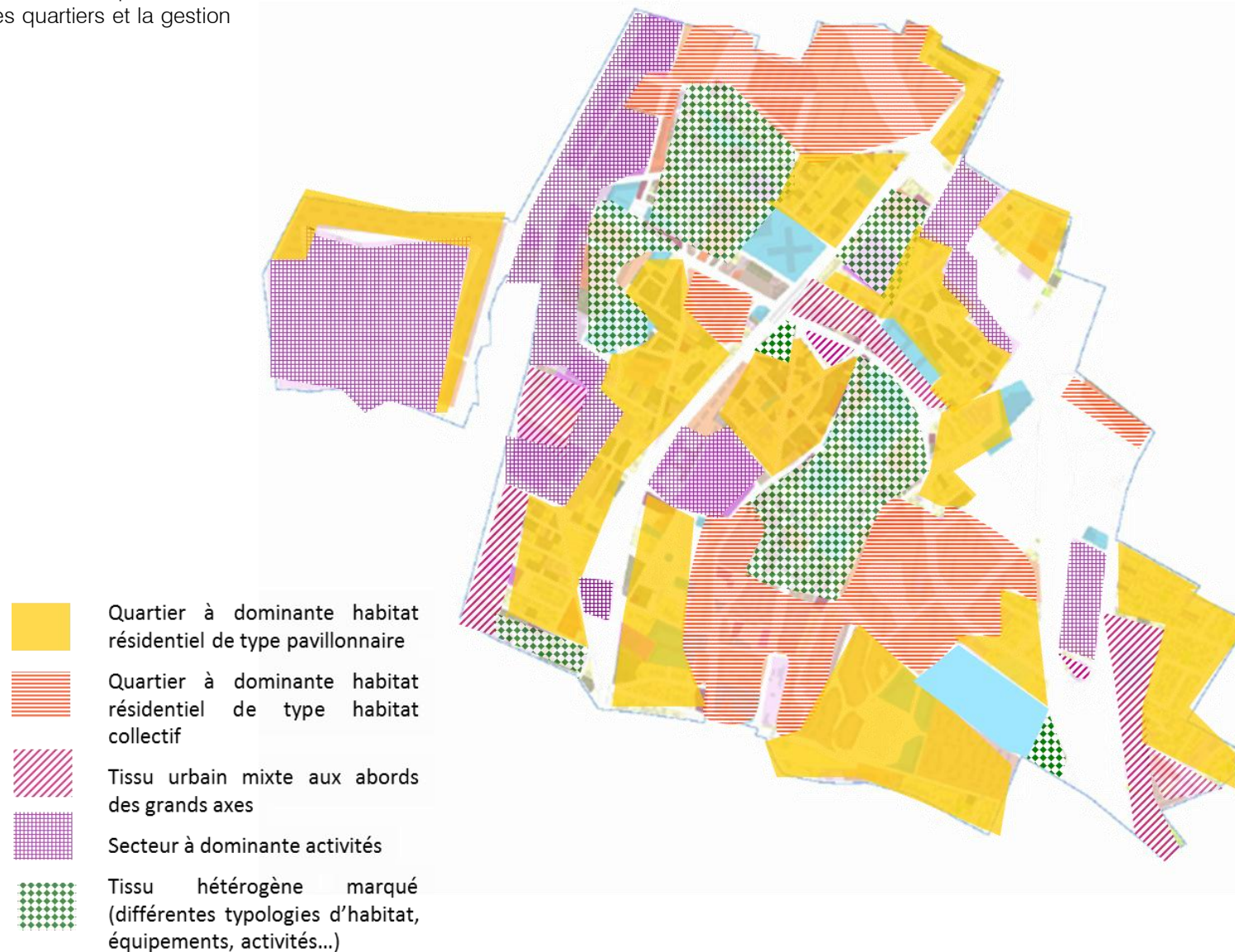
- Secteurs à dominante activités

Ils sont présents en frange du territoire et aux abords des grandes infrastructures routières et ferrées et ont des caractéristiques diverses liées à la nature des activités, à l'époque de réalisation des constructions, à l'état des locaux...



Carte de synthèse des entités urbaines du territoire

Un véritable patchwork qui rend complexe « la lecture » de la ville et de ses quartiers et la gestion de son évolution.



3. Le fonctionnement urbain

3.1 Une ville multipolaire

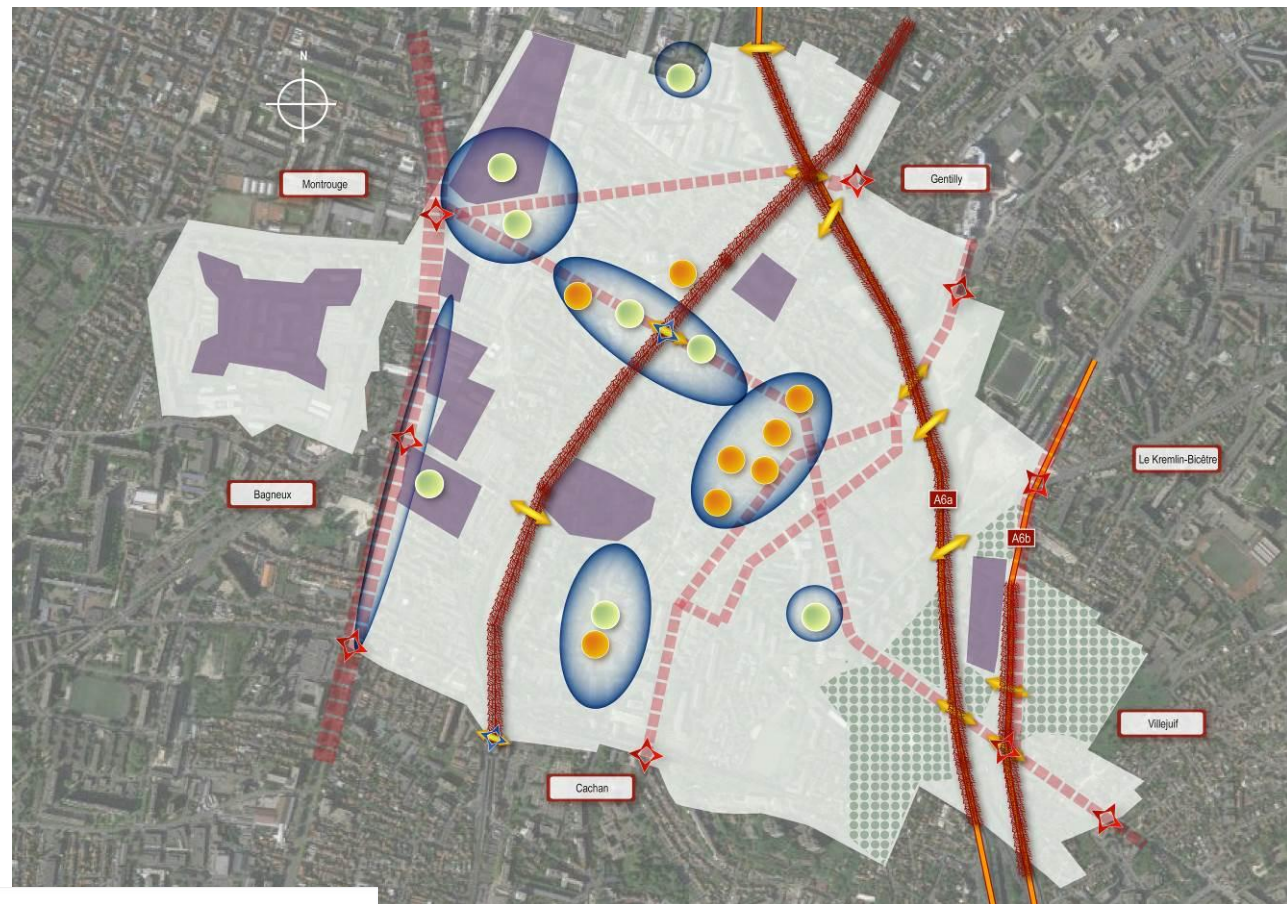
Arcueil est une ville multipolaire qui s'organise autour d'un faisceau principal orienté est-ouest au niveau des avenues Laplace – Paul Doumer, et d'un second axe nord-sud au niveau des rues Marius Sidobre, Emile Raspail, Convention. Deux petits pôles de proximité sont également identifiés au Chaperon Vert et au niveau de la Cité des Irlandais.

Le faisceau principal s'organise autour de trois pôles distincts :

1. le récent quartier de la Vache Noire qui possède un rayonnement départemental voire régional de par l'attractivité de son centre commercial, des bureaux et des cinémas attenants

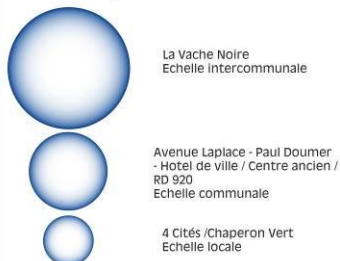


Vache Noire – source : Google maps / Streetview – septembre 2014



LEGENDE

1. Les grandes polarités



2. Les liaisons et les coupures



3. Les espaces spécialisés



Carte du fonctionnement urbain

2. le pôle autour de la gare RER Laplace qui concentre un équipement culturel de rayonnement intercommunal : Anis Gras, un équipement d'échelle régionale : la Maison des Examens, et qui comprend des commerces en pied d'immeubles implantés le long des avenues. Cette centralité linéaire est ressentie comme peu affirmée par les habitants.

3. le pôle d'équipements d'échelle plus locale regroupé autour de l'Hôtel de ville avec une galerie d'art municipale, une médiathèque, la maison des solidarités, le collège Dulcie September, l'Hôtel d'agglomération...

Le pôle de l'Hôtel de ville fait la jonction avec le second axe qui correspond au pôle historique du centre ancien d'Arcueil. Celui-ci constitue une entité de rayonnement local avec la présence d'équipements culturels : l'espace Jean Vilar, d'équipements scolaires : école Jules Ferry, d'un espace vert ouvert au public : le parc Paul Vaillant Couturier, du centre Marius Sidobre, de l'église Saint-Denys, du conservatoire de musique et des linéaires commerciaux de proximité situés en pied d'immeubles le long de la rue Emile Raspail.

4. le linéaire de la RD 920 et le « Forum 20 », constitue une polarité commerciale non négligeable puisqu'il contient la plus grande surface commerciale alimentaire présente sur le territoire avec le supermarché Cora.

Existent également deux petits pôles de proximité, au niveau du supermarché de la Cité des Irlandais et de la place Marcel Cachin au Chaperon Vert, qui correspondent aux besoins de services ou de commerces de proximité.



Vue depuis l'avenue Laplace. Source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Médiathèque Louis Pergaud



Esplanade de Hôtel de ville Source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Linéaire commercial, rue Emile Raspail



Supermarché – Cité des Irlandais Source : Google maps / Streetview – septembre 2014



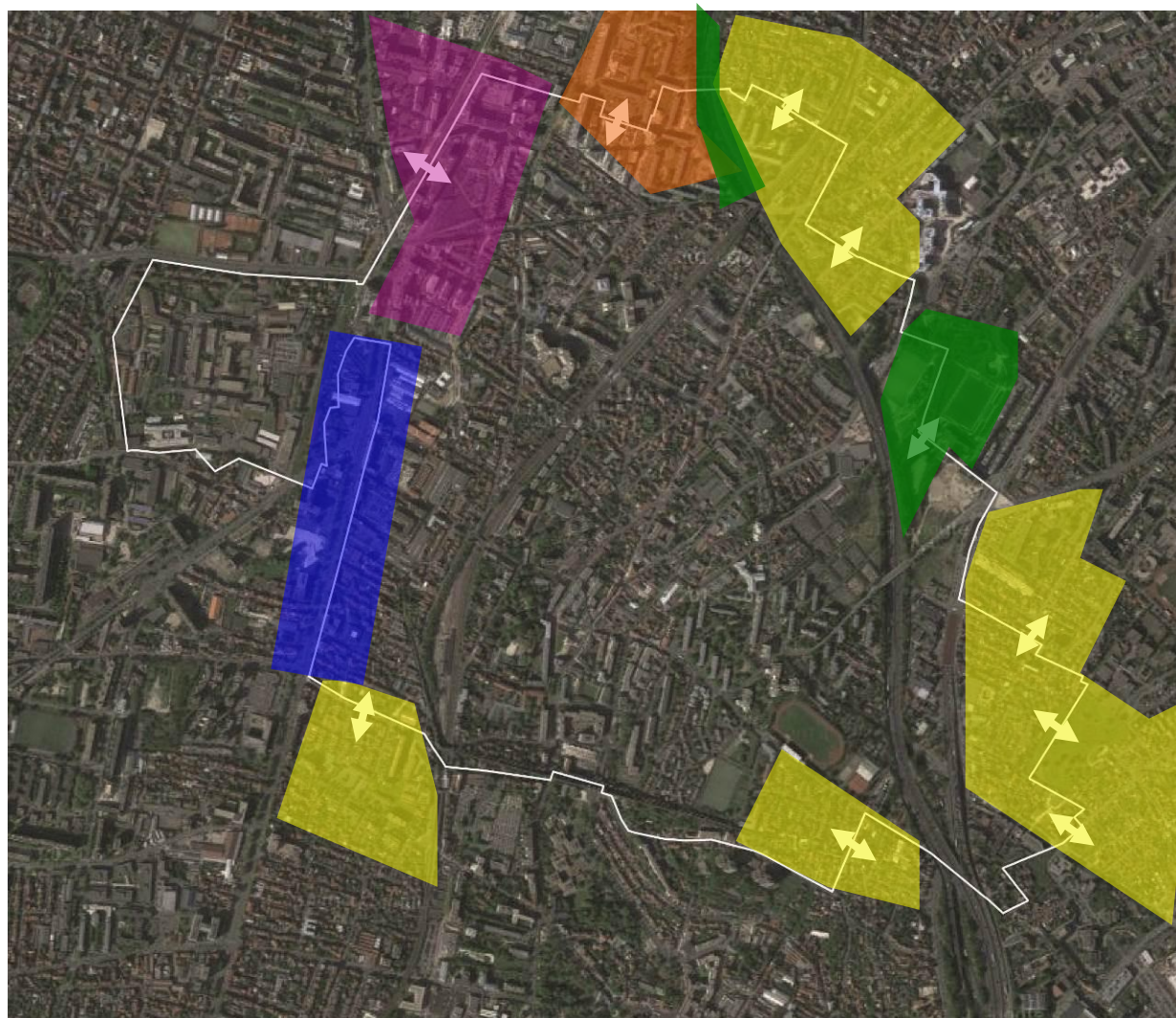
Entrée du centre commercial Forum 20 depuis la RD 920

3.2 Le paysage urbain

Une continuité urbaine marquée avec les communes limitrophes

Il existe une continuité urbaine assez marquée des quartiers d'Arcueil avec ceux des communes voisines, du nord au sud :

- Le quartier de résidences d'habitat collectif du Chaperon Vert qui s'étend de part et d'autre des limites communales de Gentilly et d'Arcueil (orange) ;
- Le quartier dense constitué d'immeubles de logement et de bureaux d'assez grandes hauteurs entre le quartier de La Vache Noire et Montrouge (fuschia) ;
- Des quartiers pavillonnaires du Plateau et de la Gare Arcueil-Cachan en limite du Kremlin-Bicêtre, de Villejuif et de Cachan. Cette continuité peut être amenée à évoluer au regard des constructions prévues dans le cadre des opérations réalisées aux abords des gares du Grand Paris (Kremlin Bicêtre Hôpital, Campus Grand Parc, Arcueil-Cachan) (jaune) ;
- Un ensemble mixte (activités diverses, commerces, logements, tissu de faubourg) de part et d'autre de la RD 920 en limite avec Bagneux. Cette continuité peut être amenée à évoluer au regard des constructions prévues dans le cadre de la ZAC Victor Hugo (Cf. les grands projets urbains aux portes du territoire) (bleu) ;
- Une continuité verte sur le parc du Coteau et les berges de l'autoroute entre Arcueil et Gentilly (vert).



Représentation des continuités urbaines d'après la photographie aérienne Source: Google.maps Imagerie ©2015 Aerodata International Surveys, Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, The GeoInformation Group | InterAtlas

Le paysage

Cette partie est extraite du plan vert départemental 2006-2016

« Le paysage à l'échelle du Val-de-Marne, et plus spécifiquement de la vallée de la Bièvre

Le Val-de-Marne bénéficie d'une desserte exceptionnelle. Ses voies de communication aériennes, fluviales, ferroviaires et routières participent à l'ouverture du département sur l'Île-de-France. Porte d'entrée Sud et Est de l'agglomération parisienne, le Val-de-Marne bénéficie de la présence de nombreuses infrastructures de transport qui en font le principal département à vocation logistique de l'Île-de-France. Pour autant, ces grandes infrastructures reliant entre autre le département à Paris génèrent de fortes coupures dans le paysage et tendent à isoler les différents territoires caractéristiques du département.

La création de barrières anthropiques (autoroutes, routes, voies ferrées) ajoutées aux barrières naturelles existantes (Fleuve, rivières, vallées, et coteaux) a pour conséquence une limitation des possibilités de franchissement et une obligation de contournement des obstacles. Ces infrastructures, créant de véritables ruptures et limitant l'accès aux différents espaces (espaces verts, fleuve et rivières) provoquent un certain nombre de dysfonctionnements qu'il est important de prendre en compte.

A cheval sur les départements du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine, la vallée de la Bièvre se caractérise par une géographie particulièrement marquée et par l'existence de deux versants dissymétriques, avec un coteau abrupt et rectiligne dans le Val-de-Marne, et un coteau sinueux marqué par une pente plus douce dans les Hauts-de-Seine. Si le fond de la vallée alluviale est fortement urbanisé, avec un fil d'eau disparu et une rivière quasiment entièrement canalisée, les pentes et le coteau n'en restent pas moins bien lisibles, notamment grâce à la présence de végétation dans les parcs, jardins et espaces publics de circulation. Dans un contexte aussi urbanisé, l'enjeu de la lisibilité de la vallée est essentiel : lisibilité des coteaux, mais aussi lisibilité du fond de vallée et des crêtes que découpent les affluents en rive gauche.

L'amélioration de la lisibilité des paysages passe par un traitement particulier des différentes entités paysagères caractérisant la vallée de la Bièvre : le coteau vert belvédère, où la forme de l'urbanisation permet une forte présence végétale tout en préservant les vues panoramiques, les crêtes-signal qui constituent des horizons naturels des paysages de la vallée, les traversées de la vallée qui sont des lieux potentiellement intéressants pour révéler cette vallée, la ville alluviale, où l'eau a vocation à fédérer les aménagements qu'elle soit apparente (fil d'eau) ou sous-jacente (plaine alluviale) révélée alors par une végétation particulière dans la ville et représentative des zones humides.

Un des enjeux consiste également à une réouverture à terme de la Bièvre. Mais une difficulté persiste puisque, aujourd'hui, la Bièvre canalisée est devenue part intégrante du réseau d'assainissement. Malgré les difficultés techniques de sa réouverture, des expériences ponctuelles ont déjà été menées comme par exemple au Parc des prés à Fresnes et sont programmées comme dans le cadre de l'aménagement du parc départemental du Coteau à Arcueil/Gentilly.

La vallée de la Bièvre, notamment au nord, en zone dense, est identifiée comme zone de carence en espaces verts. Il s'agit cependant d'un secteur densément peuplé, et où les activités sont nombreuses (pôle d'emploi important), qui fait partie de la première couronne de communes à proximité immédiate de Paris. Les opportunités foncières pour la création d'espaces verts sont faibles. Le parc du Coteau d'une superficie totale à terme de 12,5 ha compense en partie cette carence. La partie Sud de cet espace se trouve cependant à proximité de deux parcs départementaux d'une quinzaine d'hectares chacun (Roseaie et Hautes-Bruyères) et bénéficie de la présence de la coulée verte du Loing. L'amélioration de la desserte et de l'accessibilité de ces parcs, ainsi que l'aménagement de la vallée de la Bièvre permettraient de résoudre les difficultés dans cette zone. »

Le paysage à l'échelle du territoire

De même que l'ensemble du Val-de-Marne, le territoire d'Arcueil est marqué par la présence d'axes de transport qui créent des coupures visuelles et fonctionnelles, tels que l'A6 ou la ligne de RER B. Il existe peu de points de traversée, notamment pour la voie ferrée, et leur impact dans le paysage est fort, surtout concernant l'A6 qui traverse la vallée de la Bièvre et se retrouve sur certains secteurs en surplomb de l'urbanisation.



Coupure fonctionnelle créée par l'A6



Coupure visuelle et fonctionnelle créée par la voie ferrée



Pont de l'A6 depuis le parc du Coteau

Le relief marqué fait que certaines constructions hautes prennent une importance dans le paysage, et deviennent des repères visuels, quelle que soit leur qualité architecturale. A Arcueil, l'aqueduc de la Vanne, d'une grande qualité architecturale, fait partie de ces éléments de repère visuel. D'autres bâtiments tels que la Caisse des Dépôts ou l'Institut Gustave Roussy (sur la commune de Villejuif) de par leur hauteur et leur emprise importantes marquent le paysage. Par ailleurs, les nouveaux bâtiments de la ZAC du Coteau, implantés sur la ligne de crête, sont aussi des signaux visuels importants.



Vue sur les bâtiments de la Caisse des Dépôts



Vue sur l'aqueduc de la Vanne

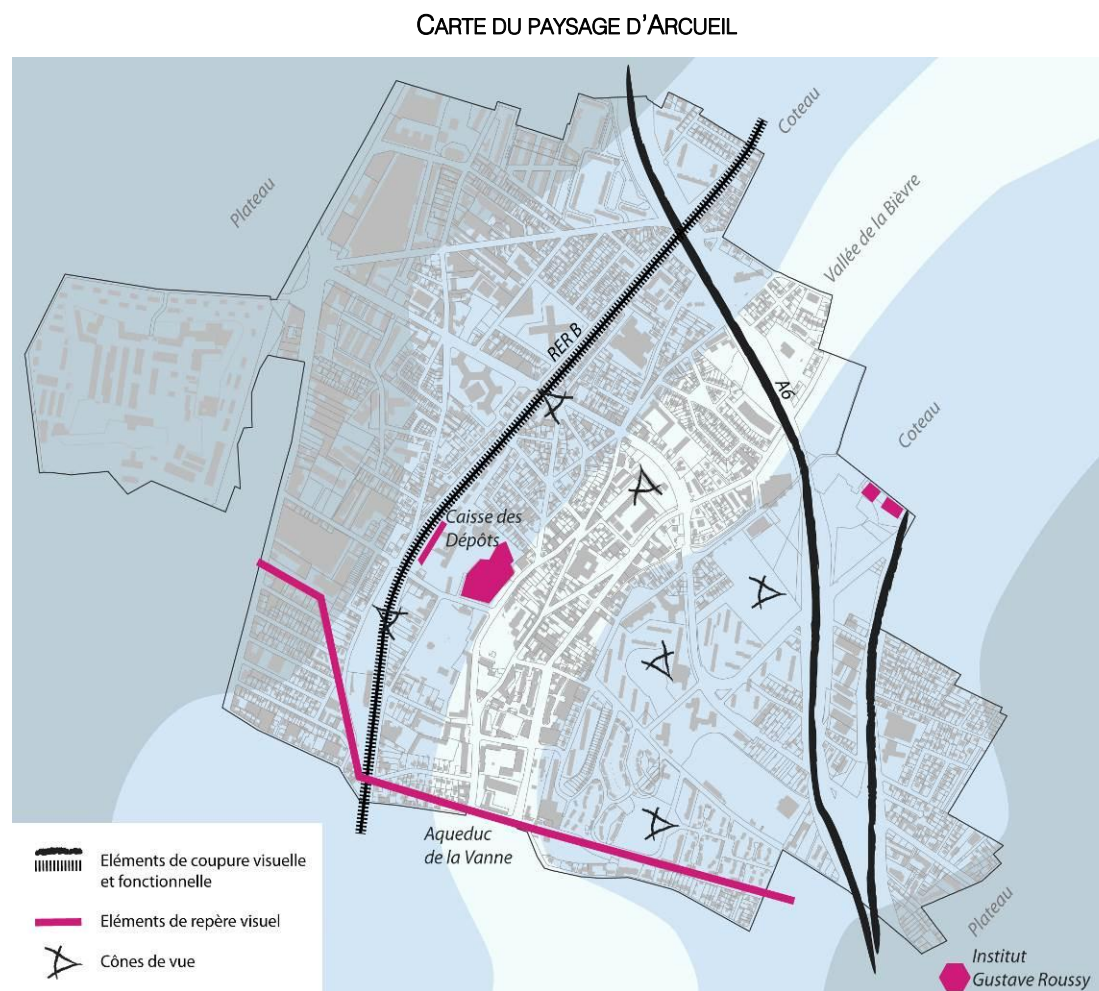


Vue sur les bâtiments de la ZAC du Coteau

La topographie marquée du territoire génère des points de vue remarquables entre coteaux, notamment depuis le coteau Est. Il existe quelques panoramas depuis des points de vue spécifiques, ou alors des vues plus cadrées, au détour d'une rue en pente. La représentation des points de vue n'est pas exhaustive mais rend compte de la multiplicité de points de vue générés depuis les points hauts de la ville.



Vue sur l'Institut Gustave Roussy



Les points de vue remarquables

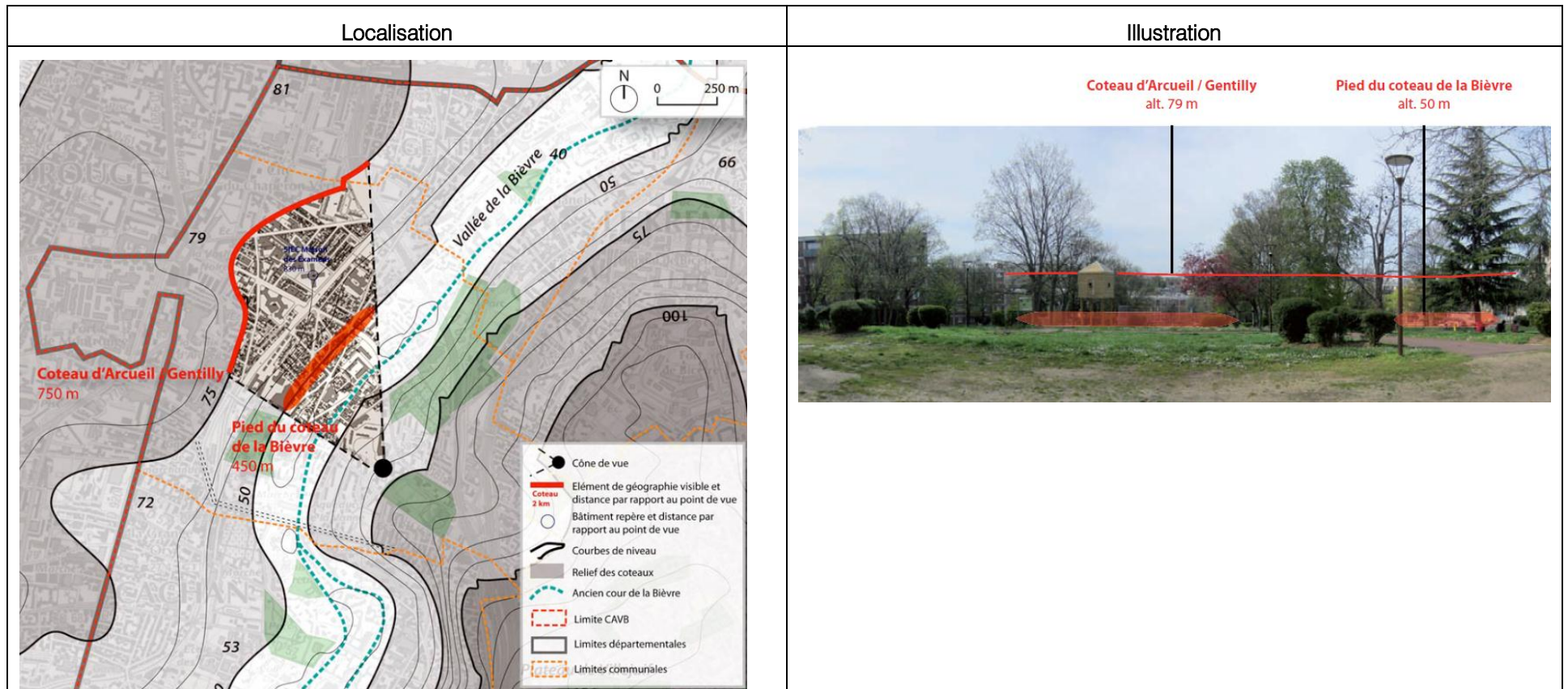
Cette partie est extraite du diagnostic du patrimoine paysager – vallée de la Bièvre, réalisé par le CG94 et par le CAUE94.

Plusieurs points de vue remarquables ont été identifiés sur le territoire communal. Ils sont présentés ci-dessous. Ce recensement n'est pas exhaustif mais est représentatif des vues les plus significatives d'Arcueil.

- Le point de vue depuis le terrain de football Hardenberg

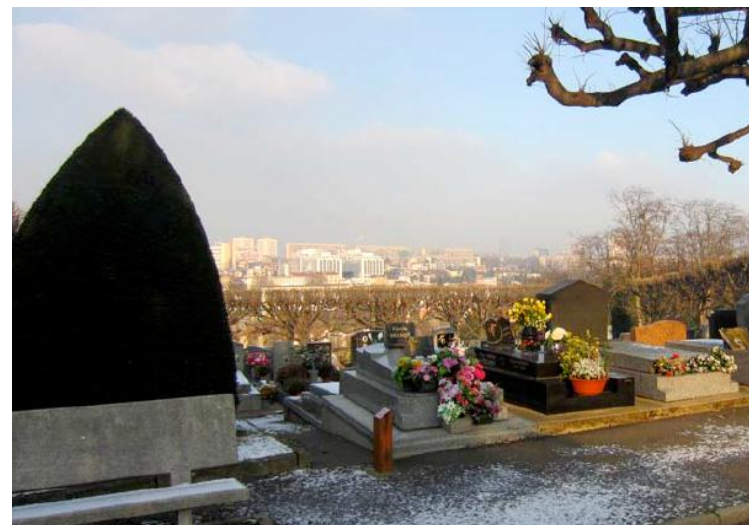


- Le point de vue depuis le parc Erik Satie

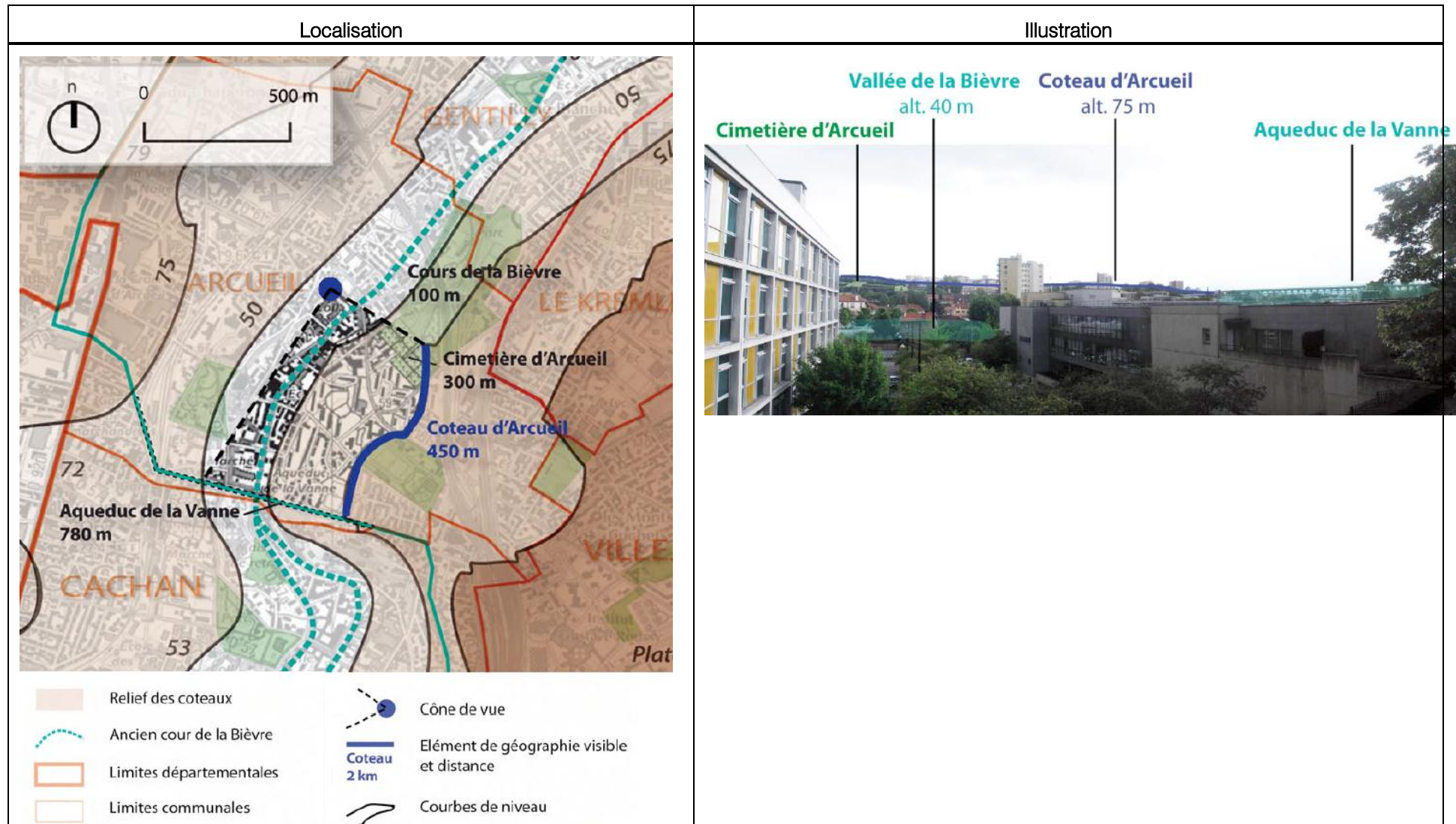


- Le point de vue depuis le cimetière communal

Illustrations



- Le point de vue depuis la terrasse de l'Hôtel de Ville



Les coupures et franchissements

Les emprises des infrastructures de transports ferrés et autoroutiers constituent des coupures urbaines importantes sur le territoire. Les aménagements et protections de type mur antibruit pour l'autoroute et grillage ou hauts talus pour la voie ferrée renforcent ces effets de barrières. Ces coupures sont encore plus présentes en raison du petit nombre de franchissements existants sur l'ensemble du territoire.

Il existe 14 franchissements sous diverses formes sur l'ensemble du territoire, ils se décomposent de la manière suivante :

Deux passerelles piétonnes :

- au niveau de la gare d'Arcueil-Cachan côté Arcueil : il s'agit d'une passerelle métallique simple ;
- la passerelle dans le quartier du Chaperon Vert réaménagée récemment au-dessus de l'autoroute A6 a en limite Nord.

Deux passages sous la voie ferrée au niveau de la station Laplace et de l'avenue Jean Jaurès

Un passage routier au-dessus du faisceau ferré au niveau de la rue Berthollet

Deux passages piétons sous chacune des bretelles de l'A6 :

- le passage sous le parc départemental du coteau constitue une porte qui est perméable et ne bloque pas le paysage
- la liaison piétonne en souterrain, passant sous l'A6b est empruntée quotidiennement par une trentaine de familles pour emmener leurs enfants à l'école Kergomard. Ce passage souterrain est peu sécurisé.

Trois franchissements routiers sous l'autoroute A6 avec deux passages au niveau de l'avenue Paul Doumer et un passage au niveau de l'avenue François Vincent Raspail.

Quatre franchissements au-dessus de l'autoroute. L'aménagement de la couverture partielle de l'A6b en 2010 a gommé en partie l'effet de coupure présent au nord-est du quartier des Coteaux et du Plateau.



Mur antibruit et talus aux abords de l'autoroute A6- source : ville d'Arcueil - diagnostic PLU 2007 et Espace Ville 2015



Talus et grillage aux abords de la voie ferrée



Franchissements des infrastructures routières et ferrées

Les principales entrées de ville

Arcueil possède de nombreuses entrées de ville ; les six principales entrées de ville sont les suivantes:

- Deux entrées depuis les gares RER Arcueil-Cachan et Laplace :
 - Une entrée de ville centrale qui permet depuis le quai d'avoir une vue d'ensemble assez remarquable d'Arcueil et de la vallée de la Bièvre
 - Une entrée de ville plus discrète actuellement au niveau de la gare Arcueil-Cachan avec un passage immédiat dans le quartier résidentiel de la gare, ne bénéficiant pas d'animation urbaine particulière. Cette ambiance urbaine pourrait évoluer dans le cadre de projets envisagés aux abords de la gare du Grand Paris Express.
- L'entrée de ville Sud-Est correspond à la sortie de l'autoroute A6, elle se situe au niveau du carrefour dit « des 4 Chemins ». Il s'agit de la principale entrée de ville en termes de fréquentation automobile. Son ambiance est celle d'un carrefour routier. Les constructions implantées aux abords du carrefour sont de type faubourg ou maisons individuelles, sans réelle qualité urbaine et architecturale.
- La RD 920 est une entrée de ville linéaire qui constitue la limite Ouest avec les communes de Bagneux et Montrouge. Il s'agit d'une entrée de ville importante qui peut valoriser l'image et l'attractivité de la ville d'Arcueil. Trois portes d'entrées significatives sont identifiées, respectivement du Nord au Sud :
 - la Place de la Vache Noire, située à l'angle de l'avenue Laplace et de la rue Jean Jaurès, elle constitue une vitrine de l'attractivité de la ville notamment par la qualité du traitement des espaces publics, l'ambiance urbaine et architecturale de l'ensemble, les animations commerciales en pied d'immeubles...
 - l'entrée de ville historique par la rue Berthollet, l'ancienne « Croix d'Arcueil » : elle n'est pas mise en valeur actuellement, avec notamment le contraste entre un immeuble de logements haut (R+8) et un tissu de faubourg R+1 présentant des signes de dégradation.



Vue depuis la sortie de la station Laplace- Source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Vue depuis la passerelle Gare Arcueil-Cachan



Carrefour des « 4 Chemins »



Vue générale de la RD 920-Source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Vue du carrefour de la Croix d'Arcueil à l'angle de la rue Berthollet- Source : Google maps / Streetview – septembre 2014

- l'entrée de ville Sud par la rue de la gare possède un traitement des espaces publics et du bâti qualitatif, faisant référence au passé historique du quartier Gare constitué dans les années 1920.
- L'aqueduc constitue la porte d'entrée de ville Sud, entrée historique d'Arcueil, avec deux points de passage vers ou depuis la commune de Cachan, rue Emile Raspail et rue de la Convention.
- L'entrée de ville Nord-Est par la couverture de l'A6b en limite du Kremlin Bicêtre est marquée par l'un des deux immeubles hauts (R+11) réalisé en 2013 dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Coteau.

Les autres entrées de ville situées à l'est du territoire en limite des communes de Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et de Villejuif ne sont pas très marquées car il existe une continuité urbaine entre les quartiers situés de part et d'autre de la limite communale.



Angle de la RD 920 avec la rue de la Gare-Source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Vue sur l'aqueduc depuis Cachan-Source : Google maps / Streetview – septembre 2014



Vue sur l'immeuble récent de la ZAC des Coteaux-Source : Google maps / Streetview – septembre 2014

Les espaces publics

Les espaces publics sont de qualité inégale sur le territoire. Ils sont essentiellement constitués par des espaces de voirie (trottoirs, bande roulante) qui donnent un caractère routier marqué. La prédominance de la voiture par rapport aux espaces dédiés aux piétons renforce le ressenti d'une ville « bétonnée » exprimé par quelques habitants. Des problèmes d'accessibilité de certains espaces pour les personnes à mobilité réduite ont été recensés.

Il existe peu d'espaces de respiration de type place ou placette avec animation urbaine, terrasse (hormis la place de la Vache Noire, la placette devant Anis Gras), pour déambuler ou se poser (bancs). Ce manque a été clairement identifié par les habitants.

L'hétérogénéité du mobilier urbain contribue au manque d'esthétique urbaine et de confort des espaces publics.

L'aménagement récent de certains espaces publics ont été jugés comme satisfaisants et agréables par les habitants notamment les aménagements de la rue Cauchy, des promenades, de la coulée verte (RD 161), de la placette derrière Anis Gras...

L'initiative des jardins partagés engagée sur la ville contribue à la réappropriation de l'espace public par les usagers.



Des espaces publics de qualité inégale



source : PLU 2007



Un mobilier urbain hétérogène

3.3 L'offre en équipements publics

Une offre en équipements publics développée avec une bonne répartition sur le territoire

Arcueil présente une offre d'équipements publics développée et diversifiée. Les équipements publics ont des rayonnements divers, du local au supra communal.

La plupart de ces équipements est localisée le long des principaux axes routiers structurants de la commune, notamment les avenues Paul Doumer et Laplace ainsi que dans le centre ancien, rue Emile Raspail.

Au total il est recensé environ 60 équipements qui se déclinent de la façon suivante :

- environ 33% des équipements sont des équipements scolaires ou des équipements sociaux ;
- environ 28% des équipements sont des équipements divers, (espace vert public, cimetière, etc.)
- environ 21% des équipements sont des équipements administratifs, sportifs ou de loisirs ;
- environ 18% sont des équipements culturels, culturels, associatifs au service du public.

Le bon niveau d'équipements et de services aux habitants présents sur la ville, est la résultante de l'effort municipal réalisé depuis une soixantaine d'années.

La répartition des équipements est bien proportionnée sur l'ensemble des quartiers hormis une absence d'équipements dans les quartiers de la Gare et du Chaperon Vert. Le centre municipal de Santé actuellement à l'intérieur de l'enceinte du parc Paul Vaillant-Couturier va être déménagé dans le quartier du Chaperon Vert. Par ailleurs, il est envisagé la réalisation d'une nouvelle crèche, ce qui comblera en partie la carence en équipements dans le quartier. A noter que le quartier du Chaperon Vert comprend toutefois quelques équipements de proximité notamment sportifs.

Localisation des équipements publics d'Arcueil



Les équipements administratifs, sanitaires et sociaux

L'**Hôtel de Ville** accueille, sur une superficie d'environ 4 500 m², les services à la population, la plupart des services administratifs (direction de l'enfance, urbanisme, financiers, communications, etc.). Dans le cadre du projet urbain de l'Hôtel de Ville envisagé à l'horizon 2018- 2020, il est évoqué un agrandissement de la mairie, un déplacement de la galerie Gonzales et la démolition/reconstruction du Point Info Jeunesse actuel.

Le **CCAS** (Centre Communal d'Action Sociale) est également implanté au sein de l'Hôtel de Ville.

Par ailleurs, la municipalité dispose de quatre salles pour les familles et les associations au sein de la **Maison de la Bièvre**, située dans le parc départemental du Coteau. Ces salles, d'une capacité d'accueil de 100, 60 et 40 personnes sont louées aux particuliers.

Les ateliers municipaux se trouvent au 3 avenue de la Convention. Un projet de création d'un CTM sur le site est évoqué. L'actuel **Centre Technique Municipal** (CTM) qui accueille les services techniques de la ville se trouve sur une emprise appartenant à l'Etat. La commune est locataire des locaux.

Les **locaux du service parc et jardin** qui se situent au niveau de la rue du 8 mai 1945 en vis-à-vis du parc Paul Vaillant-Couturier ne sont plus très adaptés. Par ailleurs, des serres municipales utilisées pour faire des actions pédagogiques auprès des scolaires sont présentes rue Paul Signac.

La Maison des Solidarités structurée autour de 3 axes, l'épicerie solidaire, le soutien aux parentalités et les initiatives citoyennes, a ouvert ses portes en 2010. Elle fonctionne grâce aux bénévoles investis dans la conception comme dans la réalisation des projets.



Hôtel de ville – source : ville d'Arcueil



Maison de la Bièvre-Source : Google maps / Streetview – septembre 2014

Le Centre municipal de Santé Maï Politzer actuellement situé dans le parc Paul Vaillant-Couturier est ouvert la semaine et le samedi à toute personne Arcueillaise ou non sur rendez-vous. Les locaux actuels ne sont plus adaptés à cet usage, aussi un projet de déplacement dans le quartier du Chaperon Vert est prévu fin 2017.

La Maison du Grand Cèdre est un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) privé à but non lucratif qui a une capacité totale d'accueil de 81 places. Cet EHPAD dispose d'une unité Alzheimer.

Les équipements petite enfance

Cadre général (source : service petite enfance – ville d'Arcueil- début d'année 2015)

80% des familles d'enfants de moins de 3 ans déposent une demande de place en crèche départementale ou communale. En effet la structure collective est perçue comme bénéfique pour la socialisation de l'enfant, plus sécurisante et plus accessible financièrement pour les parents que l'accueil individuel.

29% des demandes de place en crèche en 2014 concernent des enfants nés en 2011 et 2012. De nombreux parents, considèrent qu'aux alentours de 2 ans un enfant a besoin d'accéder à une vie collective, sociale et éducative, hors du cercle familial. Or, la scolarisation des enfants de 2 ans continue à diminuer fortement. Il n'y a plus aujourd'hui à Arcueil que 9% d'enfants de 2 ans scolarisés (contre 38 % en 2005), ce qui génère une stabilité des flux d'enfants dans les modes d'accueil puisqu'ils y restent plus longtemps.

Le nombre de places en structure d'accueil collective est de 311 qui se répartissent de la manière suivante :

Trois crèches départementales accueillent 170 enfants :

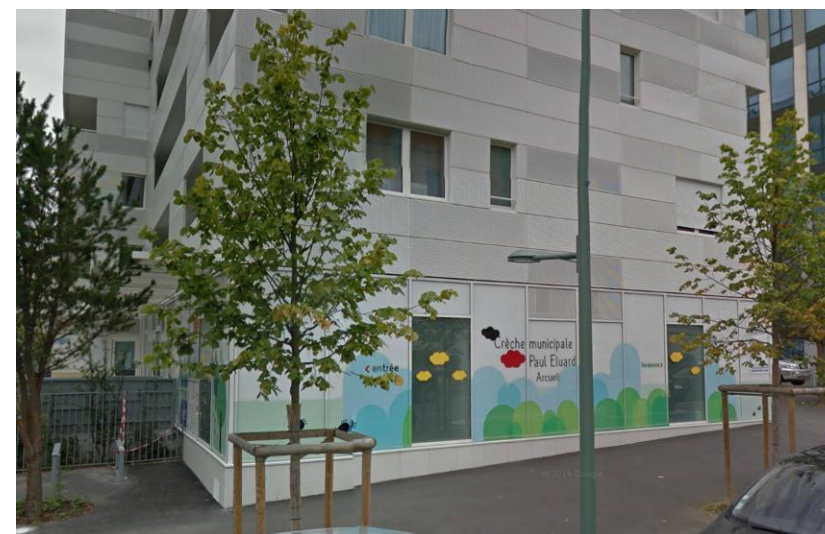
- La crèche Berthollet de 50 places
- La crèche Trubert de 70 places
- La crèche du Chaperon Vert de 50 places

Deux crèches communales accueillent 55 enfants :

- La crèche multi accueil Marie-Claude Vaillant-Couturier réalisée en 2004 de 20 places



Centre Municipal de Santé Maï Politzer



Crèche Paul Eluard : Google maps / Streetview – septembre 2014

- La nouvelle crèche multi accueil Paul Eluard de 35 places dont l'ouverture est prévue en octobre 2015

Demande et attribution des places : il n'existe pas de sectorisation par quartier pour l'attribution des places en multi-accueil. Environ 1/3 des demandes sont satisfaites, Les demandes portent plus sur des places pour des enfants de plus d'un an voire 18 mois.

Trois crèches privées accueillent 86 enfants :

- la crèche parentale associative Arc en Ciel qui fonctionne depuis 20 ans est située place des Musiciens: 16 places dont 13 places en accueil régulier et 3 places en accueil occasionnel

- 1 micro crèche privée inter-entreprises *Ambrosine gérée par Kids up* de 10 places

- 1 crèche mono entreprise privée *gérée par People & Baby* réservée aux salariés d'Orange de 60 places

Arcueil atteindra fin 2015 un potentiel total de 28 places d'Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) relevant du secteur public pour 100 enfants de moins de 3 ans.

A titre comparatif, en 2011 l'offre d'accueil collectif dans le secteur public sur le département du Val de Marne atteignait 22.8 places pour 100 enfants.

En intégrant l'ensemble des places des secteurs publics, privés associatifs et à but lucratif/interentreprises, le potentiel à Arcueil atteindra 38.2 places* pour 100 enfants. (*Source : service petite enfance – ville d'Arcueil- 2015*)

L'offre d'accueil individuel des Assistantes Maternelles (AMA):

Avec une offre d'accueil potentielle en 2011 de 21.8 places pour 100 enfants de moins de 3 ans, Arcueil se situait en-deçà de la moyenne nationale (27 places) mais en meilleure position que la moyenne départementale (14.2 places). Cependant cette offre d'accueil tend à diminuer depuis, du fait du nombre peu important de nouveaux agréments qui ne suffisent pas à pallier les départs en retraite ou autres motifs de cessation d'activité des assistantes maternelles. Le nombre d'assistantes maternelles en activité est en effet passé de 68 à 62 en 2 ans, et par conséquent le nombre de places a baissé, passant de 181 places en 2011 à 167 places en 2013, d'où l'estimation d'une offre théorique actuelle de 20 places pour 100 enfants. Cette différence tend à montrer une relative désaffection des familles arcueillaises pour ce mode d'accueil.

Fin 2015, l'offre globale d'accueil organisé, collectif et individuel, directement accessible aux enfants arcueillais représentera 49,8 places pour 100 enfants de moins de 3 ans dont :

- 28 places dans les Etablissement d'Accueil Jeune Enfant du secteur public ;

- 1,9 place en crèche associative ;

- 20 places chez les assistantes maternelles en supposant une stabilisation du nombre d'Assistants Maternelles.

Par ailleurs, la réalisation d'une nouvelle micro-crèche est envisagée sur le lot 8 du projet urbain Chaperon Vert.

D'autres structures complémentaires dans le domaine de la petite enfance existent sur Arcueil :

- le **Relais d'Assistants Maternels (RAM)** : il s'agit d'un lieu d'informations, de rencontres et d'échanges géré par la ville d'Arcueil, au service des parents, des assistants maternels et des professionnels de la petite enfance. Ses missions s'exercent dans le cadre d'un partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales du Val-de-Marne qui agrée la structure et en finance le fonctionnement, ainsi qu'avec les services départementaux de Protection Maternelle et Infantile. $\frac{3}{4}$ des assistantes maternelles agréées fréquentent régulièrement le RAM, ce qui constitue une bonne fréquentation (*source* : *service petite enfance – ville d'Arcueil*).

- Deux centres de **Protection Maternelle Infantile (PMI)** situés rue Berthollet et au Chaperon Vert.

Les équipements scolaires

Arcueil comprend 5 écoles élémentaires et 6 écoles maternelles. Ces équipements scolaires du premier degré accueillent 1 986 élèves.

Il s'agit :

- Du groupe scolaire Olympe de Gouges, équipement récent ouvert en 2010, quartier Vache Noire, au nord de la commune. Il accueille 185 enfants en maternelle et 241 en élémentaire (rentrée 2014-2015).

- Du groupe scolaire Henri Barbusse, quartier Barbusse au centre du territoire. Cet équipement présentant un bon état général hormis sa toiture n'est plus adapté aux besoins actuels notamment en termes de confort thermique et acoustique. Il accueille 137 enfants en maternelle et 229 enfants en élémentaire, (rentrée 2014-2015). Sa capacité résiduelle est nulle (*source ville – début d'année 2015*). Compte-tenu des projets de programmation de nouveaux logements envisagés sur le secteur de l'Hôtel de Ville à l'horizon 2018-2028, faisant partie du périmètre du groupe scolaire Barbusse : 1 à 2 classes supplémentaires en élémentaire et une classe en maternelle seront nécessaires pour absorber l'arrivée de nouvelles populations sur le secteur.

- Du groupe scolaire Jules Ferry, dans le centre ancien au sud du territoire. Il accueille 133 enfants en maternelle et 216 enfants en élémentaire (rentrée 2014-2015). Sa capacité résiduelle est de 1 classe en élémentaire (*source ville – début d'année 2015*).

Cet équipement est le premier groupe scolaire qui a été réalisé sur le territoire. Des besoins de rénovation pour améliorer le confort thermique et acoustique des bâtiments ont été évoqués. Une réflexion à plus long terme sur l'opportunité de le maintenir ou non est engagée compte-tenu de :



Groupe scolaire Olympe de Gouges – Source : © David Boureau. Published on October 15, 2012.

- son état vieillissant,
- sa position enclavée
- sa composition répartie sur quatre bâtiments distincts comprenant plusieurs entrées et sorties qui génèrent des difficultés de gestion et de sécurité

- De l'école maternelle Daniel Casanova, au sud du quartier Vache Noire. Elle a été rénovée en 1995 et 2010 et accueille 147 enfants à la rentrée 2014-2015.

- De l'école maternelle Kergomard, quartier du Plateau-Kergomard. Cet équipement a été rénové en 2008 et accueille 118 enfants (rentrée 2014-2015).

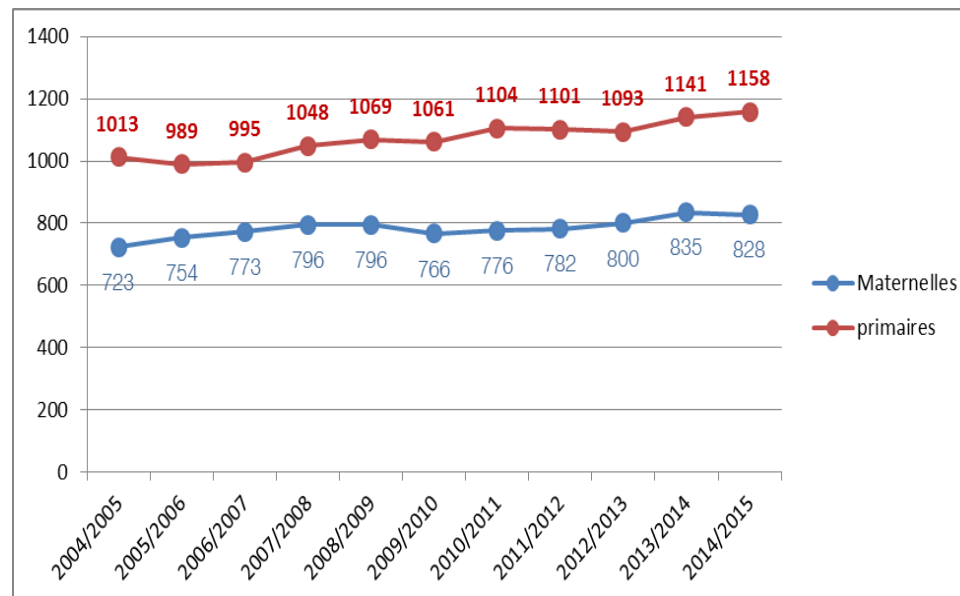
- De l'école maternelle Louise Michel, quartier Hôtel de ville – Convention, rénovée en 2006 qui accueille 118 enfants (rentrée 2014-2015). Sa capacité résiduelle est de 2 classes (source ville- début d'année 2015). En effet, l'école maternelle Louise Michel accueille notamment les enfants des quartiers des 4 Cités et de la Cité-jardin. Sur ces quartiers, il n'est pas observé à ce jour de véritable phénomène de renouvellement de population ; a contrario, il existe un mouvement d'évitement et de fuite vers les établissements privés y compris en élémentaire (Cf. capacité résiduelle école Jean Macé)

- De l'école élémentaire Jean Macé, située dans le quartier Cité-jardin au sud-est du territoire. Des besoins de rénovation sont relevés pour cet équipement qui accueille 264 enfants (rentrée 2014-2015). La capacité résiduelle de l'école est de l'ordre d'une classe (source ville – début d'année 2015).

- De l'école élémentaire Aimé Césaire, équipement neuf, au sud du quartier Vache Noire qui accueille 208 enfants (rentrée 2014-2015).

Les effectifs scolaires totaux, au sein de l'ensemble des écoles et groupes scolaires de la commune, ont augmenté de 12,5% au cours des 10 dernières années soit l'équivalent de 7 classes supplémentaires en élémentaires et 3 classes en maternelles ; cela correspond à une augmentation considérable. L'augmentation des effectifs scolaires ces dix dernières années est principalement liée à l'arrivée de nouvelles populations induites par les projets urbains réalisés sur le territoire, notamment dans les quartiers Vache Noire et Chaperon Vert.

Evolution des effectifs scolaires (maternelle et élémentaire) ces 10 dernières années :



Source : ville d'Arcueil – données 2015



Ecole maternelle Kergomard



Groupe scolaire Jules Ferry

Arcueil accueille également le **collège Dulcie September** avec 730 élèves inscrits à la rentrée 2014-2015. La capacité résiduelle du collège est quasi-nulle (source ville – début d'année 2015).

La ville ne dispose pas de lycée, ni d'école privée sur son territoire. Les lycéens arcueillais fréquentent les lycées de Cachan et de Montrouge.

La Maison des Examens, appelée également «SIEC» pour Service Interacadémique des Examens et Concours, est une structure particulière de l'Education Nationale qui organise l'ensemble des examens et concours de l'Île-de-France, pour son ministère.

2 écoles d'enseignement supérieur sont présentes sur le territoire :

- Le **Centre des Hautes Etudes de la Construction (CHEC)** situé rue Paul Bert
- L'établissement d'enseignement supérieur technique privé **Intercultural School Talents pour le monde (ISIT)** situé avenue Jeanne d'Arc ouvert en septembre 2015.

Les équipements périscolaires / jeunesse

L'accueil périscolaire maternel :

Il existe un accueil de loisirs rattaché à chaque école maternelle. Il fonctionne sur les temps extra-scolaires (les mercredis et vacances scolaires) ainsi que sur les temps périscolaires entre 8h et 18h30.

L'accueil périscolaire primaire :

Il existe trois centres de loisirs, rattachés aux écoles élémentaires accueillant les enfants de 6 à 12 ans.

Ils fonctionnent également sur les temps extra-scolaires (les mercredis et vacances scolaires) ainsi que sur les temps périscolaires (8h-18h30).

D'autres équipements à destination des jeunes arcueillais ont été créés.

C'est notamment le cas du **club Guy Moquet** : structure municipale de type centre de loisirs qui s'adresse aux 11 – 17 ans et compte une centaine d'inscrits. L'accueil a lieu en période scolaire, les soirs de semaine et les mercredis et samedis après-midi, et hors période scolaire, les après-midi du lundi au samedi. De nombreuses activités sont proposées tout au long de l'année : activités sportives et culturelles régulières ou lors de stages, mini-séjours, soirées à thème et stages sportifs.

Le **club Oxy'jeunes** : est une association proposant des activités à destination des 11-17 ans.

Le **Point Information Jeunesse (PIJ)** est un service d'aide à destination des jeunes jusqu'à 25 ans. Il est installé sur l'esplanade de l'Hôtel de Ville. Dans le cadre du projet de **la-ZAG** l'Hôtel de Ville, il est envisagé une démolition du bâtiment actuel.



Maison des Examens

Sont recensés un manque de lieux de travail pour les étudiants et un centre de formation dans le bas d'Arcueil ainsi que des salles culturelles.

Les associations et équipements sportifs

La commune dispose de nombreux équipements sportifs qui sont tous utilisés à temps plein sur des amplitudes horaires assez vastes allant de 8h à 23h par jour. Ces équipements constituent des lieux de rencontre notamment pour le public « jeunes ».

Le **Centre Sportif François Vincent Raspail** situé aux abords du parc départemental des Coteaux est un équipement récent (2002) et en très bon état. En effet, en 2008 le gymnase Jean-Pierre Ducasse a été reconstruit suite à un incendie. En 2013 c'est le gymnase Maurice Pigot qui a été reconstruit suite à un affaissement de toiture datant de 2011. Le centre sportif comprend également :

- 1 dojo
- 1 salle multisports
- 1 salle de réunion
- 1 terrain de football synthétique
- 1 skate park livré en 2013

Les utilisateurs sont le public des scolaires, les enfants fréquentant les centres de loisirs, les entreprises et les adhérents des associations sportives et des clubs.

Sa fréquentation annuelle est de 63 165 personnes par an hors périodes vacances scolaires à laquelle il faut ajouter 12 513 élèves scolarisés.



Centre Sportif François Vincent Raspail – source : ville d'Arcueil

Le **Centre sportif Louis Frébault**, situé rue du Colonel Fabien comprend :

- 1 terrain d'honneur en gazon naturel (une étude de réfection est en cours)
- 1 piste athlétisme récente réalisée en 2012
- 1 terrain de football en gazon synthétique réalisé en 2007
- 1 city stade très récent réalisé en 2014
- 2 courts de tennis couverts réhabilités en 2013
- 2 courts de tennis découverts
- 1 salle de sports
- 1 terrain de pétanque
- 9 vestiaires non conformes à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
- 1 vestiaire arbitres

Le manque d'un espace de type club house est mentionné (*source : service des Sports – ville d'Arcueil*)

Les utilisateurs sont le public des scolaires, les enfants fréquentant les centres de loisirs, les entreprises et les adhérents des associations sportives et des clubs.

Sa fréquentation annuelle est de l'ordre de 79 136. Ne sont pas comptabilisés les manifestations sportives et les 5 489 élèves scolarisés.

Le **Centre sportif de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)** comprend

- 1 gymnase
- 1 dojo qui a fait l'objet de travaux importants en 2014
- 1 salle multifonction rénovée en 2012
- 1 salle tennis de table
- 1 salle de réunion
- Des vestiaires

Les utilisateurs sont le public des scolaires, les enfants fréquentant les centres de loisirs, les entreprises et les adhérents des associations sportives et des clubs

Sa fréquentation annuelle est de 2 818 collégiens sur 30 semaines et 42 346 personnes par an hors vacances scolaires et hors matches.

Le **Centre sportif Lucien Dimet** est le plus ancien équipement sportif de la ville (1973) qui comprend :

- 1 gymnase de 800 m²



Centre sportif Louis Frébault – source : ville d'Arcueil



Centre sportif de la CDC- source : Ville d'Arcueil

- 1 salle multi de 150 m²
- 1 salle multi de 150 m²
- 1 SAE
- 1 grotte
- 2 vestiaires

Bien que cet équipement soit régulièrement entretenu, il présente des traces de vétusté et nécessite une rénovation. Celle-ci est à mettre en lien avec la réflexion en cours sur l'îlot Laplace. (source : ville d'Arcueil)

Les utilisateurs sont le public des scolaires, les enfants fréquentant les centres de loisirs, les entreprises et les adhérents des associations sportives et des clubs

Sa fréquentation annuelle est de 46 129 personnes et 5 237 collégiens.

En complément, dix équipements sportifs de proximité sont en accès libre dans les quartiers :

- un boulodrome au Chaperon Vert
- un terrain de basket quartier Emile Zola
- un City stade au Chaperon Vert
- un terrain synthétique dans la Cité des Irlandais
- un City stade à la Vache Noire
- un terrain de basket Emile Zola / avenue du Dr Durand
- une aire de jeux quartier Clément Ader
- des tables de tennis de table : quartier Emile Raspail, rue Emile Raspail
- des panneaux de basket et table tennis de table, quartier Paul Vaillant-Couturier
- des tables de tennis de table, quartier Delaune, rue du Colonel Fabien

De nombreuses associations sportives existent et comptabilisent environ 2 500 adhérents (le COSMA, Handball club Arcueillais handball, l'Elan d'Arcueil tennis de table, vision Nova futsal...)

De nombreux arcueillais émettent le souhait que soit ouvert à tous les centres sportifs y compris pour les non adhérents d'associations sportives. Une partie du public « jeunes » interrogé souhaiterait qu'un parc de Street Workout soit réalisé sur Arcueil.



City Stade au Chaperon Vert – source : Ville d'Arcueil

La commune ne dispose pas de piscine sur son territoire néanmoins huit piscines se trouvent à moins de trois kilomètres d'Arcueil dont cinq dans des communes limitrophes.

Les équipements culturels

Il existe des équipements culturels importants sur la ville dont certains ont une portée intercommunale.

Anis Gras, le lieu de l'autre : l'association ECARTS a, depuis 2005, en charge la direction artistique et la gestion du projet : Le Lieu de l'Autre dans les espaces d'Anis Gras, ancienne distillerie du XIXème siècle réhabilitée en espace artistique et culturel. Le lieu est conventionné par la ville d'Arcueil et l'ancienne Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre. Il propose :

- Des créations, sous forme de spectacles et d'étapes de travail, de théâtre (objets, marionnettes, clown...), danse, musique, arts plastiques, peinture, photographie, cinéma.
- Un Festival de musique Bruits Blancs (4ème édition en 2014)
- Des dispositifs de diffusion culturelle : Café des enfants, Ciné-Club, Chemin des Arts (Soutenus par la Fondation de France).
- Des ateliers de pratiques artistiques : théâtre, marionnettes, musique, en partenariat avec le service Enfance et des établissements scolaires des villes d'Arcueil, de Gentilly, de l'Haÿ-les-Roses, des maisons de retraite d'Arcueil, de Gentilly, de Cachan.

Le lieu Anis Gras dispose de :

- 4 ateliers de travail / recherche / étapes de travail publiques
- 2 salles de répétitions / représentations publiques
- 1 espace dédié aux expositions
- 1 serre polyvalente
- 1 Bar-Cantine
- 1 bureau pour les résidents
- 1 gîte (7 couchages)



Ancienne usine Anis Gras, le lieu de l'autre.

La Maison des Gardes, conservatoire de musique

Le conservatoire intercommunal du Val de Bièvre propose un enseignement artistique et musical de qualité très diversifié. Géré par l'ancienne Communauté d'agglomération de Val de Bièvre, il accueille environ 300 élèves. Cet équipement abrite également les collections du patrimoine de la ville ainsi que les ateliers municipaux de dessin pour les enfants.

L'ancien groupe scolaire Jaurès – le Bahut : théâtre

A l'intérieur de cet ancien groupe scolaire désaffecté se produisent des compagnies d'artistes.

La médiathèque Louis Pergaud propose une offre culturelle adaptée à tous. Elle est divisée en quatre sections : jeunesse, adulte, image et son et espace public numérique. Elle propose une collection de 90 000 documents.

L'Espace Jean Vilar est un lieu pluridisciplinaire rénové en 1996 et qui est équipé de deux salles pour des projections de film d'art et d'essai. La salle n°1 accueille la programmation des spectacles vivants.

Grâce à la présence de nombreux artistes sur le territoire arcueillais, **la galerie municipale Julio Gonzalez**, depuis son ouverture en 1992, programme de multiples expositions d'art contemporain. Un projet de déplacement de la galerie est envisagé dans le cadre de l'aménagement de l'opération d'aménagement de l'Hôtel de Ville.

Le centre Marius Sidobre : accueille des associations locales.

Un besoin de lieu associatif et/ou intergénérationnel est mentionné par de nombreux habitants. Par ailleurs, le développement de l'art dans la rue est suggéré.



La Maison des Gardes, conservatoire de musique



Espace Jean Vilar

3.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacement

Le diagnostic aborde les différents types et besoins de déplacements, transports et mobilité. Un certain nombre d'orientations et d'objectifs sont fixés à l'échelle de l'Ile-de-France et de l'agglomération à travers les plans de déplacements.

Le PDU Ile-de-France et le PLD

Un Plan Local de Déplacements (PLD) a été mis en place en 2006 et révisé en 2010. Il s'agit d'un outil de planification locale des déplacements qui décline et précise le contenu du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Ce plan a identifié 7 enjeux urbains auxquels sont associés des objectifs en termes de déplacement :

- La qualité des centres de vie ;
- L'accompagnement des projets de la politique de la ville ;
- L'inscription des grands équipements dans le tissu urbain ;
- La valorisation des espaces naturels et de loisirs ;
- La dynamique urbaine des pôles d'échanges intermodaux ;
- Le développement des zones d'activités ;
- La continuité territoriale et la cohérence régionale (la desserte interne et les liaisons avec les territoires voisins).

Depuis le 19 juin 2014, un nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), a été approuvé. Élaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le nouveau PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, trois objectifs :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Par ailleurs, neuf « défis à relever » sont ensuite déclinés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

3.5 L'offre de transports en commun

Avec 2 gares RER et 9 lignes de bus RATP, Arcueil est la ville de l'agglomération du Val de Bièvre la mieux pourvue en transports collectifs (source CA Val de Bièvre, PLD d'Arcueil)

Le réseau existant

Le RER B

Le territoire bénéficie d'une très bonne desserte ferrée avec la présence de deux gares sur son territoire ou à proximité directe (gare Arcueil-Cachan en limite Sud d'Arcueil, sur le territoire de Cachan, et gare Laplace) et une gare à proximité sur le territoire de Gentilly permettant d'accéder au centre de Paris (Châtelet-les Halles) en 15 minutes.

De très bonnes fréquences théoriques :

En semaine, l'offre totale vers Paris est d'un train toutes les 5 minutes (heures de pointe et heures creuses).

Le week-end, les samedis aux heures de pointe la fréquence est de 1 train toutes les 3 minutes – le dimanche la fréquence est de 1 train toutes les 6 minutes

Fréquences et tranches horaires des lignes desservant Arcueil :

	Fréquence moyenne en heure de pointe	Tranche horaire
RER B, direction Charles de Gaulle – Mitry-Claye	Toutes les 5 minutes en heure de pointe et en heure creuse	5h10 - 00h31
RER B direction Robinson – St Rémy-lès-Chevreuse		5h36 - 01h03

Toutefois, le taux de régularité de la ligne est le plus bas de toutes lignes RER avec 81,8 % en 2012 (source ANC n°230 septembre 2012), ce qui peut remettre en cause la fiabilité du respect des fréquences indiquées. Des travaux d'amélioration de la ligne sont envisagés (nouveau quai à la station Denfert).

Des amplitudes horaires qui pourraient être améliorées notamment en soirée

Le nombre d'entrants annuels au niveau du RER B Laplace est de 3 145 389 en 2011. (Source RATP données 2011)



Gare Arcueil- Cachan depuis la passerelle



Extrait de la carte du réseau régional d'Ile de France – source : STIF – SNCF-

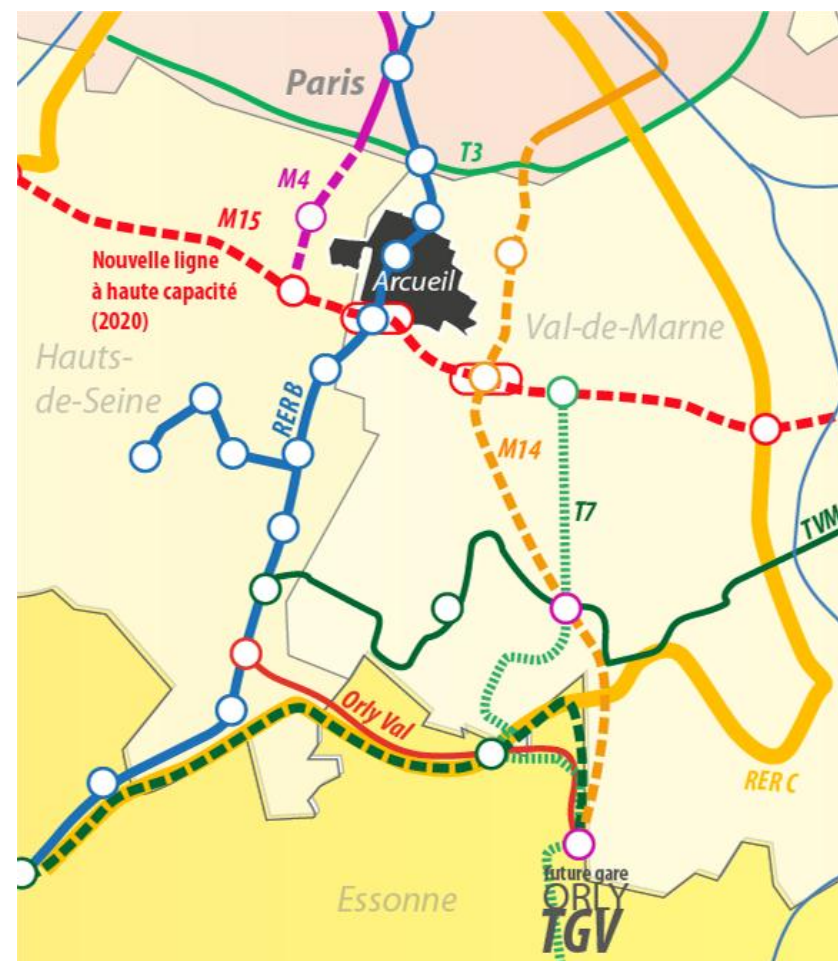
Le réseau de transports en commun RER /Métro à l'horizon 2030

La gare Arcueil – Cachan accueillera la ligne 15 du métro à l'horizon 2022 (projet Grand Paris Express). Cette ligne de transport en rocade, qui constituera la colonne vertébrale du développement du réseau ferroviaire francilien Est-Ouest va probablement entraîner un bouleversement des modes de déplacement. En effet, cette connexion avec le RER B pourra faire évoluer les déplacements des Arcueillais dans la mesure où elle assurera et facilitera les déplacements nord/sud et ouest/est, et complétera le réseau Trans Val de Marne au sud et la ligne de tramway T3 plus au nord, au niveau de la Cité Universitaire. Les temps de parcours pour un même trajet seront divisés par deux ou par trois par rapport à la situation actuelle ce qui pourra influencer sur un élargissement des bassins de vie (zones d'emplois fréquentation des grands équipements sportifs, culturels ou de loisirs...).

Le Centre Hospitalier du Kremlin-Bicêtre, situé à quelques centaines de mètres plus à l'est du territoire communal, accueillera un arrêt du futur prolongement de la ligne de métro 14, qui doit relier Paris à l'aéroport d'Orly. La mise en service du prolongement de la ligne 14, et par conséquent de cette station, est prévue pour 2024. Les résidents et les actifs arcueillais pourraient bénéficier de l'arrivée de cette ligne, en particulier ceux des quartiers du Plateau et de la ZAC des Coteaux.

D'autres projets pourront également concerner la commune d'Arcueil et ainsi lui apporter un regain d'attractivité :

- La gare Institut Gustave Roussy (IGR) (Villejuif) qui peut impacter la partie Sud-est de la commune (cf. grands projets aux portes du territoire) ;
- La gare de Bagneux (Verdun Sud) qui devrait être reliée par le métro (ligne 4) à l'horizon 2019.



Carte du réseau de transports en commun à l'horizon 2030

Ces projets permettront à la quasi-totalité des Arcueillais de se trouver à moins de 10 minutes à pied (800 m) d'un arrêt de transport en commun lourd (RER /Métro) en 2023. La carte des zones d'influence de 800 m autour des gares existantes et futures met en évidence les enseignements suivants :

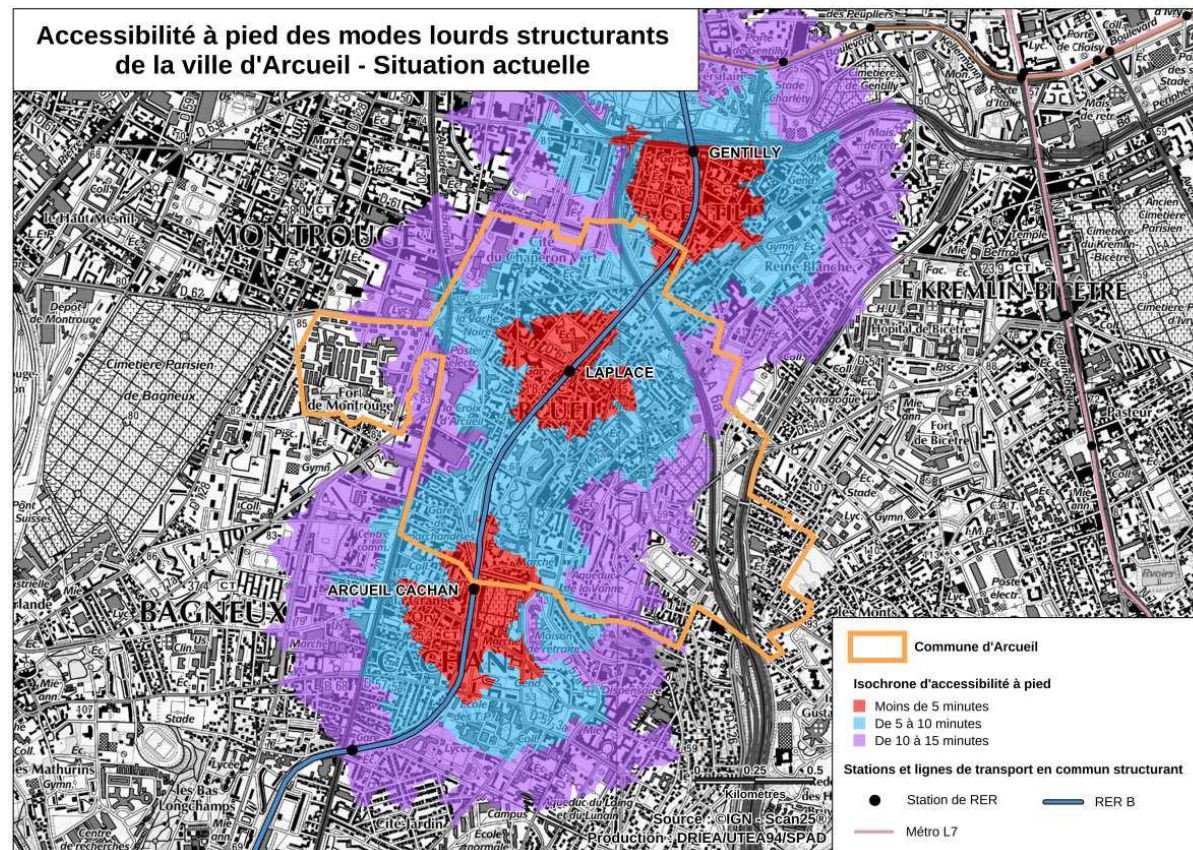
- **plusieurs quartiers bénéficieront d'une excellente desserte** (accès possible à 3 gares RER / métro), il s'agit des secteurs :
 - compris entre la rue du 8 mai 1945 et la RD 920 ;
 - aux abords de la RD 920 entre le centre commercial Forum 20 et l'emprise actuelle du magasin « Lapeyre » ;
 - situés à l'est du Fort de Montrouge ;
 - compris entre l'autoroute A6a et la limite communale notamment les deux emprises aux abords de l'autoroute appartenant à l'Etat.
- **certains quartiers seront très bien desservis** (accès possible à 2 gares RER/Métro) notamment :
 - le quartier gare et le centre ancien ;
 - les abords de la RD 920 de la limite commune Sud avec Cachan jusqu'à la Vache Noire ;
 - le Chaperon Vert et le quartier résidentiel entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée ;
 - la ZAC des Coteaux.
- **près de 90% du territoire communal seront desservis** par au moins une gare RER/Métro :
 - quartiers centraux d'Arcueil, les Portes d'Arcueil, les 4 Cités ;
 - quartier Cité-jardin au sud du territoire ;
 - quartier du Plateau en limite avec Villejuif au sud-est.
- **certains quartiers situés au sud-est du territoire communal, ne bénéficieront pas d'une desserte aisée** vers les gares Métro et RER :



Carte des zones d'influence de 800 m autour des gares de transport en commun à l'horizon 2024

- zone d'activités du Ricardo, Nord du quartier du Plateau, quartier résidentiel entre l'impasse Duroc et le sentier des Vaudenaires, partie Est de la Cité-jardin.

La carte « *Accessibilité à pied des modes lourds structurants de la ville d'Arcueil – situation actuelle* » (source UTEA 94) représente les isochrones d'accessibilité entre 5 et 15 minutes par les habitants de la commune pour les stations des modes lourds structurants accessibles (stations « Gentilly », « Laplace » et « Arcueil-Cachan » du RER B). Les enseignements de cette carte précisent et confirment l'analyse présentée précédemment.



La desserte en bus

Arcueil compte 15 lignes de bus dont 2 lignes Noctilien spécifiques, avec 56 points d'arrêt dont 45 accessibles aux personnes à mobilité réduite (source ANC n°230 septembre 2012).

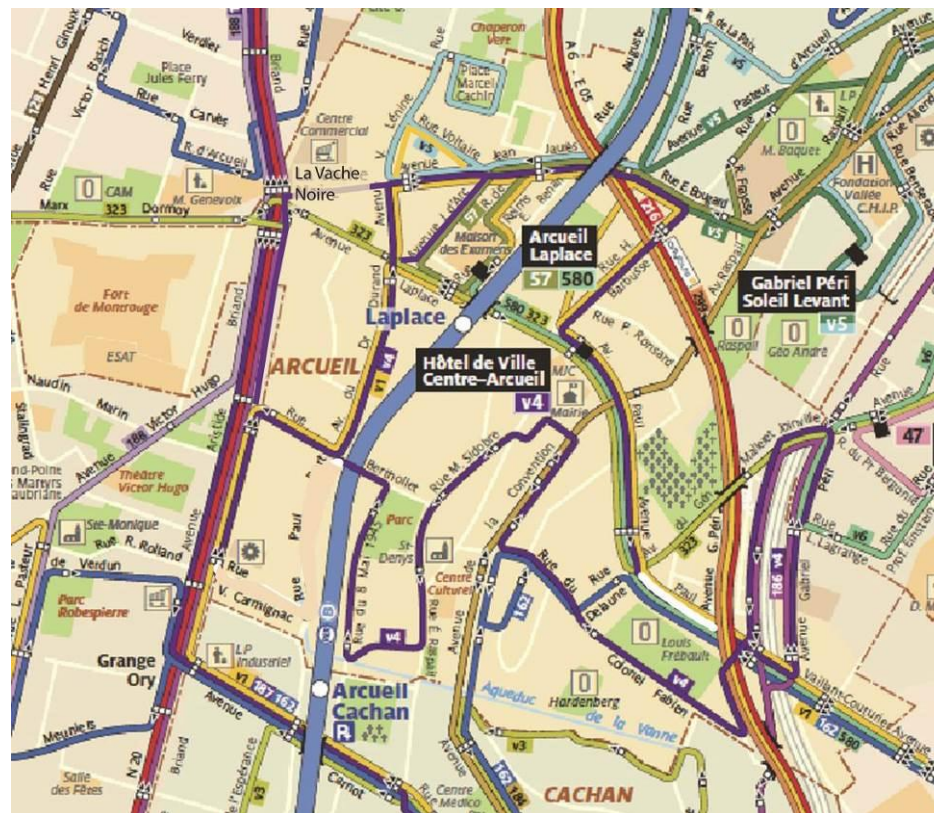
En pratique, dix lignes RATP assurent la desserte locale :

- le 323 (Issy-Val de Seine RER à Ivry-sur-Seine RER) (8 arrêts sur la commune) ;
- le 380 (Villejuif-Louis Aragon, Villejuif à la Vache Noire / Centre Commercial, Arcueil) (6 arrêts sur la commune) ;
- le 184 (Porte d'Italie à Fresnes-Pasteur) (3 arrêts sur la commune) ;
- le 57 (Arcueil-Laplace RER –Porte de Bagnolet), (3 arrêts sur la commune) ;
- les lignes 162 (Meudon-Val Fleury RER – Villejuif-Louis Aragon) (3 arrêts sur la commune) et 186 (Fresnes-Rond-Point Roosevelt). (3 arrêts sur la commune) ;
- le 187 (Charcot- Emile Zola, Fresnes - Porte d'Orléans, Paris) (1 arrêt sur la commune) ;
- le 188 : (Rosenberg, Bagneux - Jean Moulin, Paris) (1 arrêt sur la commune) ;
- le 197 (Opéra, Théâtre, Massy - Porte d'Orléans, Paris) (1 arrêt sur la commune) ;
- le 297 (place Charles Steber, Longjumeau - gare Antony) (1 arrêt sur la commune) ;
- le 380 (Arcueil Laplace / Villejuif Louis Aragon) (4 arrêts sur la commune).

ligne de bus	en millions de voyages/an
380	1 à 2
57	5 à 6
162	2 à 3
184	1 à 2
187	6 à 7
188	3 à 4
197	4 à 5

ligne de bus	en millions de voyages/an
297	2 à 3
323	8 à 9

Trafic de bus sur les lignes desservant Arcueil – Source RATP- Données 2014



Carte du réseau de bus – carte extraite de la révision du PLD 2010 modifiée par Espace Ville –

Les lignes de bus RATP assurent globalement un bon niveau de service avec des amplitudes horaires amples (5h00-0h30, à l'exception des lignes 184, 197 et 380) en moyenne et des fréquences théoriques entre 5 à 10 minutes en heures de pointe qui passent à 20 minutes en heures creuses et en soirée.

Deux lignes de bus Noctilien assurent un service de nuit (23h45-5h) :

- le N21 (Châtelet-Chilly-Mazarin-Libération) (8 arrêts sur la commune) ;
- le N14 (Mairie de Saint-Ouen-Bourg-la-Reine) (3 arrêts sur la commune).

À ces lignes, s'ajoutent les bus du réseau Valouette, service de transport de proximité gratuit, ouvert à tous les usagers, développé, par l'ancienne Communauté d'agglomération de Val-de-Bièvre.

Trois lignes de proximité desservent la ville d'Arcueil :

- la ligne V4 : est la ligne principale qui dessert le territoire. Son itinéraire a été modifié récemment afin de desservir le secteur centre-ville (9 arrêts sur la commune) ;
- la ligne V1 : est une ligne intercommunale (L'Haÿ-les-Roses – Le Kremlin-Bicêtre) (21 arrêts sur la commune) ;
- la ligne V5 : service de la commune de Gentilly dessert également le quartier Chaperon Vert, de part et d'autre de l'autoroute et offre un rabattement vers la gare RER B de Gentilly.

Nombre de voyages par an enregistré au cours des trois dernières années (source CA Val de Bièvre – 2015)

ligne	2011-2012	2012-2013	2013-2014
v1	588 423	648 977	520 428
V4	38 945	48 695	47 216
total réseau (7 lignes)	1 261 986	1 396 189	1 258 669

La ligne V4 est plus faiblement utilisée que les autres lignes du réseau ; en effet, seuls les arcueillais « habitués » en font l'usage pour des déplacements de proximité. Le territoire d'Arcueil étant de petite dimension, beaucoup de déplacements se font à pied..

Un projet de transport en site propre par bus est envisagé dans le cadre du réaménagement de la RD 920 (partie Nord de Bourg-la-Reine à Montrouge). Le projet du ressort du Conseil Général des Hauts de Seine n'est pas arrêté à ce jour.

Dans le cadre du réseau Grand Paris Express, une réflexion sur la restructuration du réseau de bus est engagée par le STIF auprès des collectivités concernées dont Arcueil.

Les lignes de bus Valouette offrent un niveau de service de proximité, complémentaire au réseau de bus RATP existant. Les amplitudes horaires moyennes des lignes se situent entre 8h00 et 19h00 et les fréquences, entre 30 minutes et une heure avec un passage de 8 bus par jour en moyenne. Ces amplitudes et fréquences sont adaptées à un réseau de proximité. Le réseau Valouette est utilisé et apprécié par l'ensemble des usagers y compris par un public « jeune » avec toutefois, un manque de passage et de fréquence le samedi et dans certains quartiers de la ville notamment au Chaperon Vert et au quartier du Plateau.



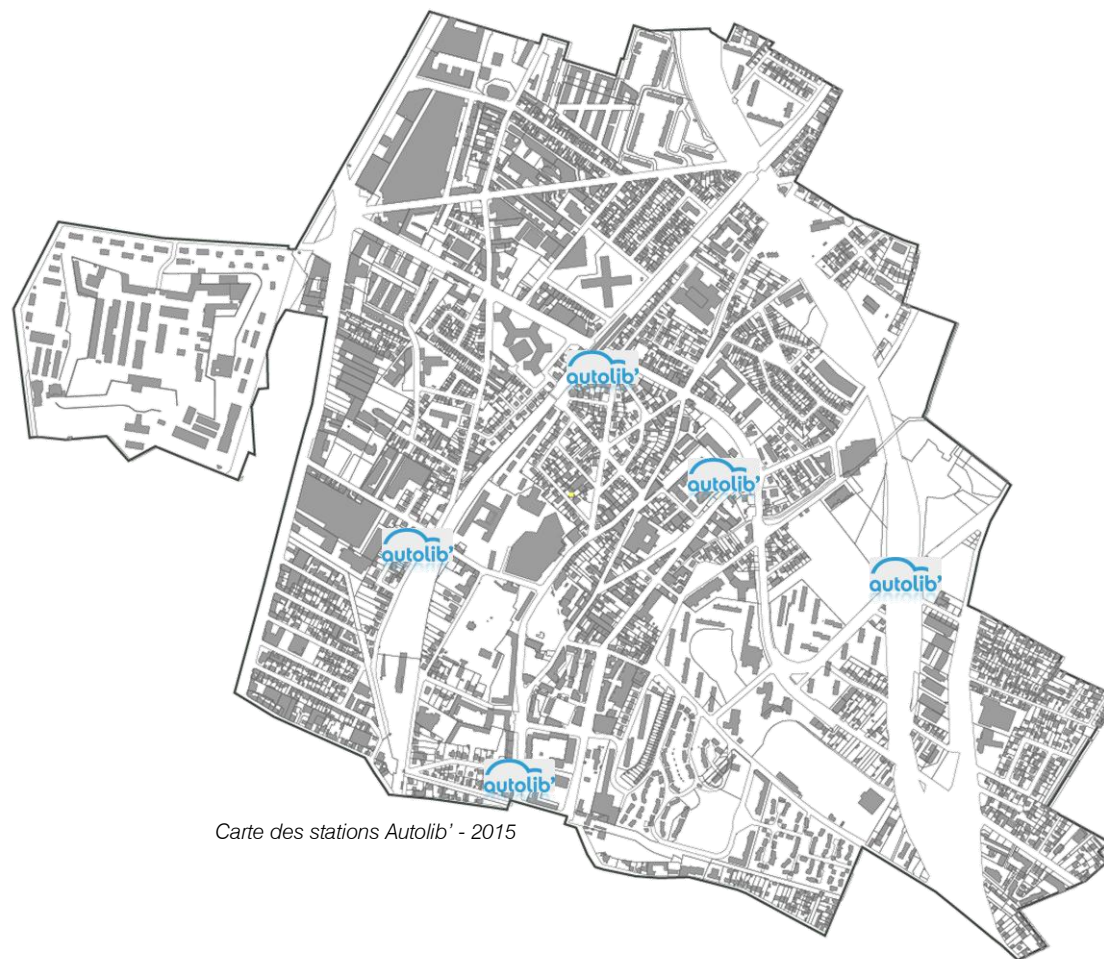
Des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle mis en place sur le territoire :

Le réseau Autolib'

Autolib' est le premier service public d'automobiles électriques en libre-service, développé à l'échelle d'une grande métropole européenne.

Cinq stations Autolib' sont présentes sur le territoire communal avec en moyenne 6 véhicules par station soit 30 véhicules électriques disponibles.

Les stations se situent près des gares du RER B, des bretelles d'accès de l'autoroute A6 et des équipements (Hôtel d'agglomération, Hôtel de ville, collège Dulcie September, Médiathèque).



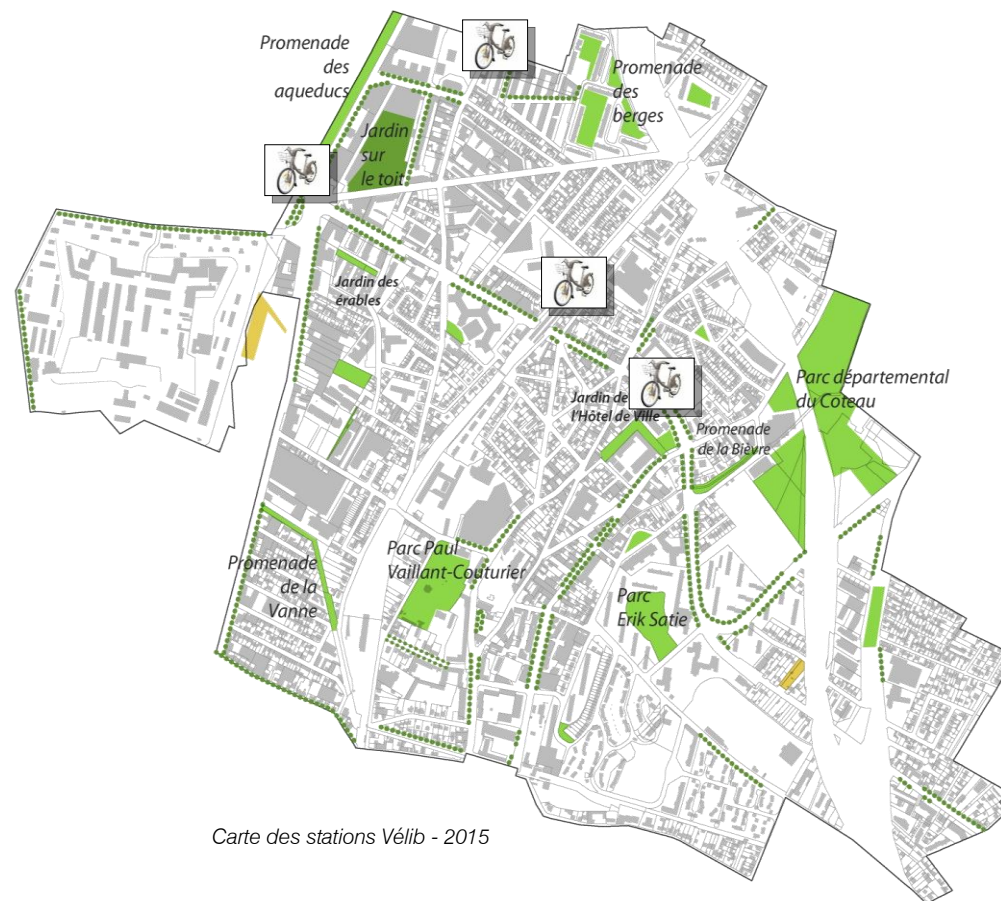
Carte des stations Autolib' - 2015

Le réseau Vélib'

Vélib' est un système de location de vélo en libre-service. Les stations Vélib' sont distantes entre-elles de 300 mètres environ. Elles sont constituées d'une borne et de points d'attache pour les vélos.

4 stations comptabilisant un parc de 125 vélos sont installées sur le territoire. Les stations sont situées aux abords des gares et des pôles de centralité (équipement, commerce, concentration d'activités économiques notamment tertiaires):

- 25 vélos sur le parking de la mairie ;
- 25 vélos place de la Vache Noire ;
- 25 vélos avenue Lénine à l'entrée du quartier Chaperon-Vert ;
- 50 vélos rue Ernest Renan entre la gare RER Laplace et la Maison des examens.



3.6 Le réseau viaire

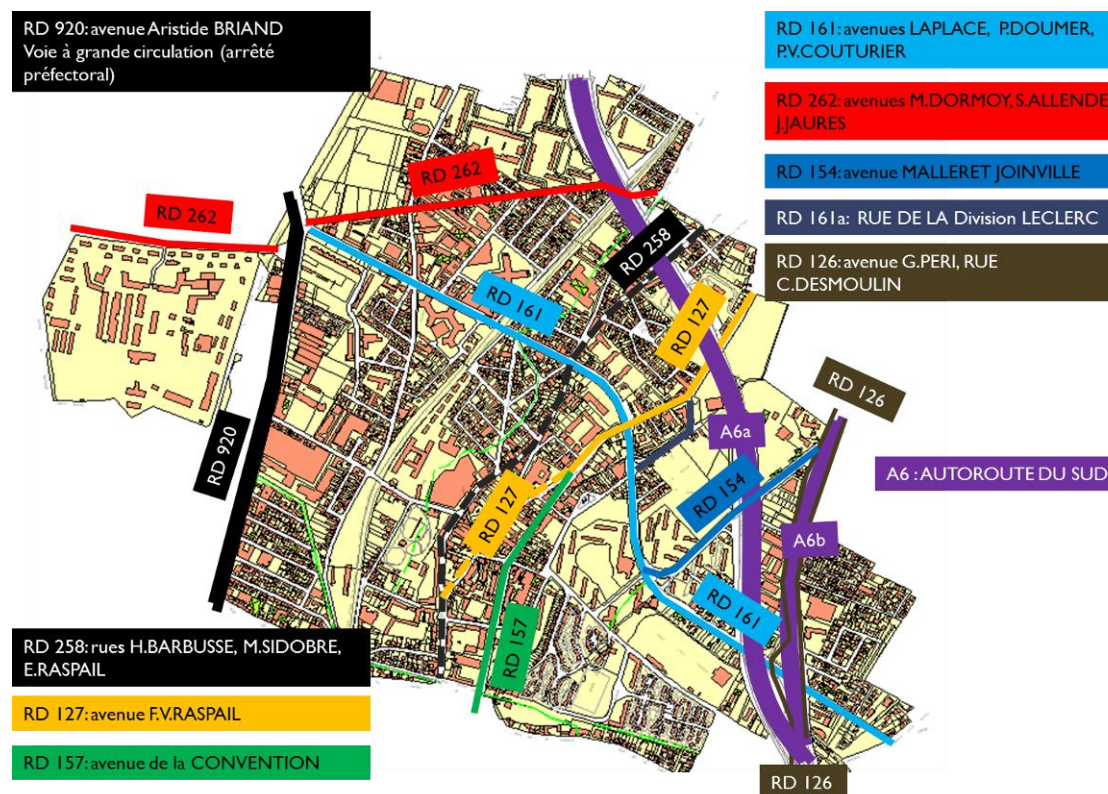
La ville d'Arcueil dispose d'une très bonne connexion au réseau routier régional et national (autoroute A6, RD 920) qui se trouve en limites Est et Ouest du territoire.

Le réseau de voirie principale structurant s'organise autour des sept routes départementales qui traversent le territoire.

Le réseau de voirie secondaire est un réseau de desserte des quartiers résidentiels qui est plus difficilement lisible et praticable (nombreux sens uniques, impasses, voies étroites ou voies privées qui ne constituent pas des conditions de circulation optimales).

Quelques difficultés de circulation notamment dues au trafic supporté et/ou aux itinéraires et sens de circulation de certaines voies sont recensées. Il s'agit notamment des secteurs autour de la Maison des Examens et de la rue du Colonel Fabien déjà identifiés dans le cadre de la révision du PLD en 2010. Des propositions pour résoudre ces problèmes sont en cours d'étude.

Un manque d'efficacité des moyens de ralentissement de la vitesse mis en place sur la ville et dans les quartiers est perçu par la population.



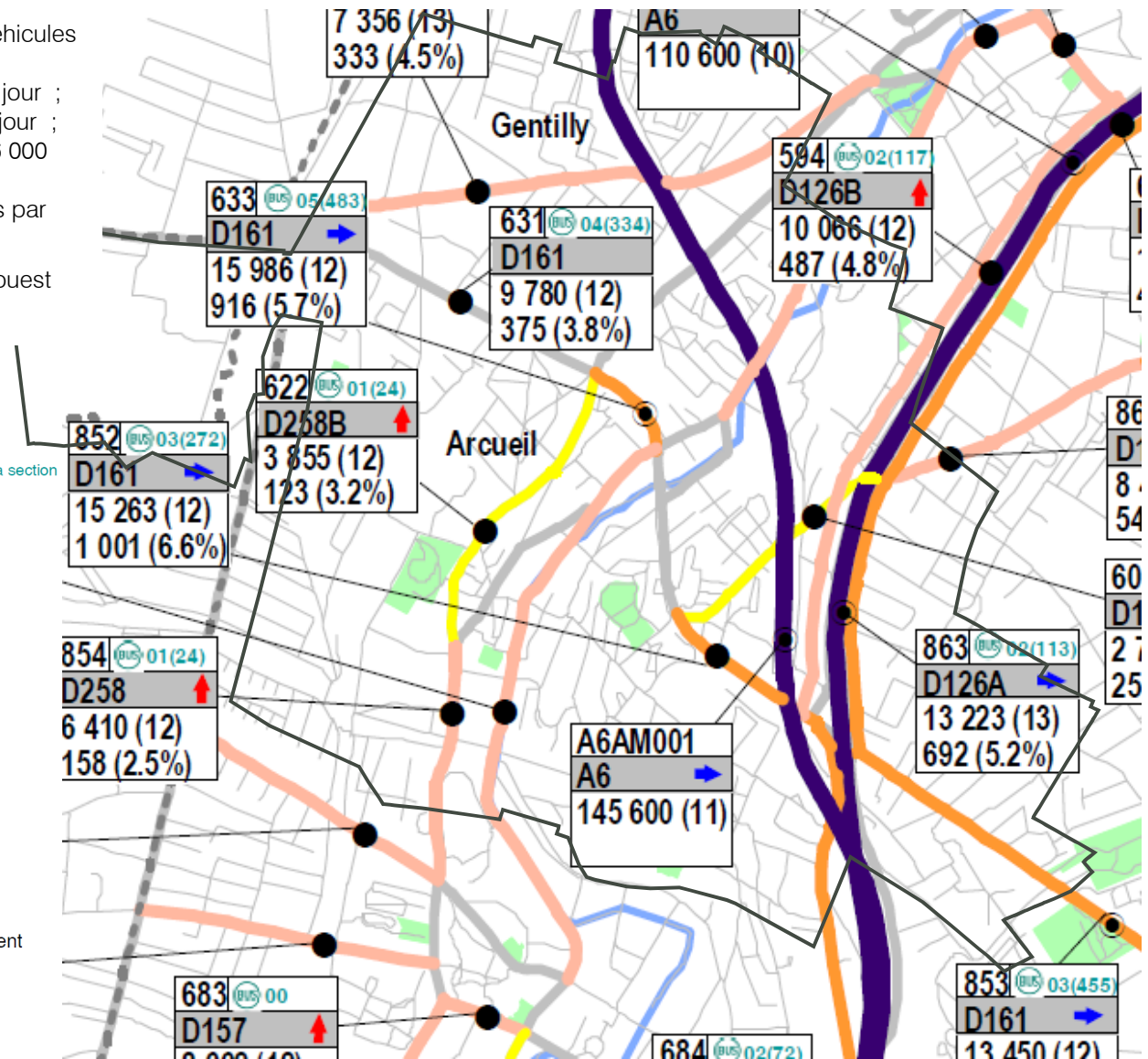
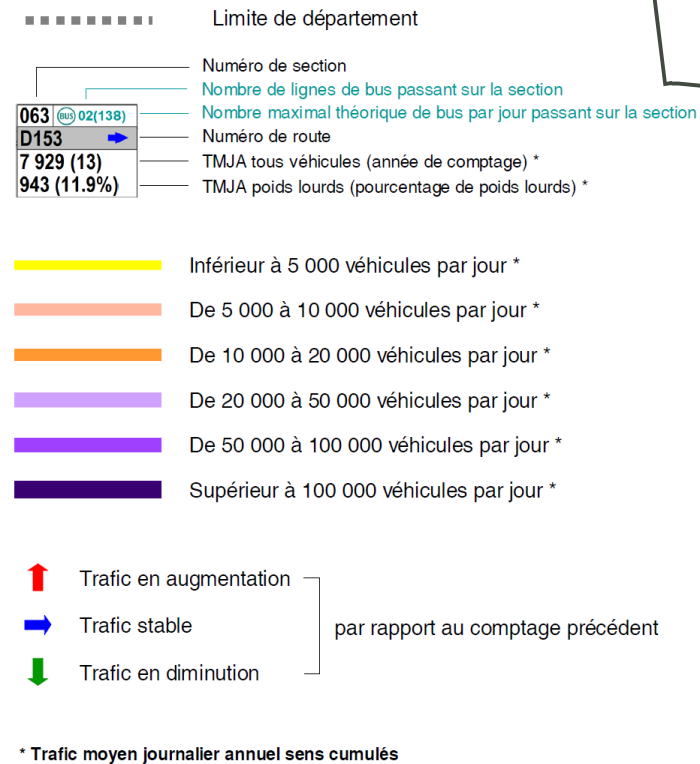
Carte du réseau routier principal (réseau autoroutier et départemental)- modifiée par Espace Ville 2015 source : ville d'Arcueil-bilan d'activités cadre de vie – 2010-2013

Un territoire très traversé :

Le trafic moyen journalier à Arcueil est assez élevé :

- sur les bretelles de l'autoroute A6, il est estimé à 145 600 véhicules par jour ;
- sur la RD 920, il varie entre 20 000 et 46 000 véhicules par jour ;
- sur les RD 161 et 126, il est proche de 15 000 véhicules par jour ;
- sur les RD 126, 262, 127 et 157, il est de l'ordre de plus de 6 000 véhicules par jour ;
- sur les RD 127 et 154, le trafic est inférieur à 5 000 véhicules par jour ;

Au regard des chiffres du trafic, une circulation de transit est-ouest par la RD 161 est probable.



Carte du trafic routier en 2013 – Réseau départemental : CG94 SCESR-Réseau national : DRIEA IF Version : 2013-a© CG94

La mise en place de zones 30 sur le réseau secondaire

Des zones 30 sont mises en place dans les quartiers résidentiels d'Arcueil. Ce dispositif est à ce jour présent dans la Cité-Jardin et dans le quartier du Plateau.

Un développement de ce dispositif est prévu à court terme en plusieurs endroits de la ville :

- Courant 2015, dans les quartiers résidentiels de maisons individuelles « centraux » ;
- Courant 2015, dans la rue Joachim du Bellay ;
- Courant 2016, dans la rue Voltaire.



Carte de localisation des zones 30 réalisées ou en projet – source ville d'Arcueil

3.7 Le réseau de circulations douces

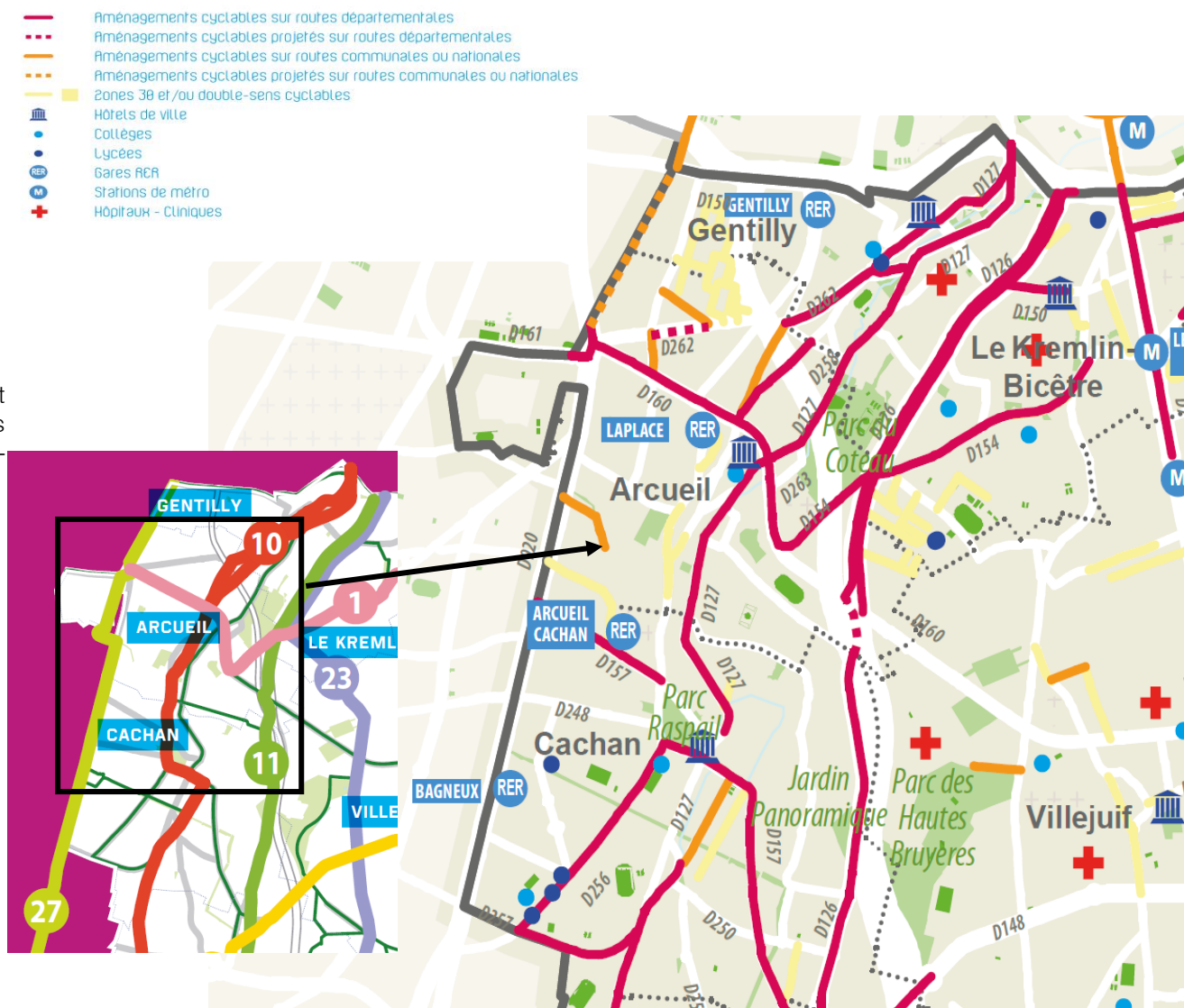
Le réseau cyclable départemental

4 des 27 itinéraires cyclables structurants à l'échelle du département prévus à l'horizon 2027 traversent Arcueil :

- l'itinéraire n°1 : Arcueil – Vincennes
- l'itinéraire n°10 : Gentilly – Fresnes
- l'itinéraire n°11 : Le Kremlin-Bicêtre – Fresnes
- l'itinéraire n°27 : Gentilly – Antony par Cachan

L'objectif est de pouvoir relier à vélo les parcs et espaces verts, les pôles de centralité et les équipements structurants du département du Val-de-Marne.

Un manque de liaisons vélos recensé par les habitants vers les communes voisines, les parcs et les gares.



Cartes des itinéraires cyclables existants et en projet - Source : Conseil général du Val-de-Marne. Mai 2013

Le réseau communal

Selon les enquêtes menées lors de l'élaboration du Plan Local de Déplacements en 2006, les Arcueillais sont les habitants de l'ancienne Communauté d'agglomération Val de Bièvre qui se déplacent le plus à pied et le moins en voiture. (Source : CA Val de Bièvre, PLD d'Arcueil)

Le territoire d'Arcueil est adapté aux déplacements piétons compte-tenu de sa petite superficie. Toutefois, les franchissements des coupures physiques générées par l'autoroute A6 et la voie ferrée peuvent constituer un frein à ce mode de déplacement.

Pour endiguer le retard en matière de réalisation d'itinéraires doux pointé par le PLD de 2006, des liaisons douces et des aménagements d'espaces publics ont été réalisés ces dernières années afin de mieux relier les quartiers les plus enclavés :

- La couverture de l'autoroute A6b réalisée en 2010 avec création d'une piste cyclable ;
- L'aménagement des berges de l'autoroute (achèvement prévu en 2017) ;
- L'aménagement de la passerelle du Cambodge dans le quartier du Chaperon Vert en 2009 (entre Gentilly et Paris) ;
- Le réaménagement du pôle gare RER de Laplace ;
- La restructuration de la RD 161 entre l'Hôtel de Ville et le sentier des Vaudenaires dans le cadre de la Coulée Verte Bièvre Lilas (cf. Etat initial de l'environnement) ;
- Une liaison douce de 800 mètres ouverte en 2012 aux abords de l'Aqueduc, permettant de relier Arcueil à Paris à vélo et à pied.

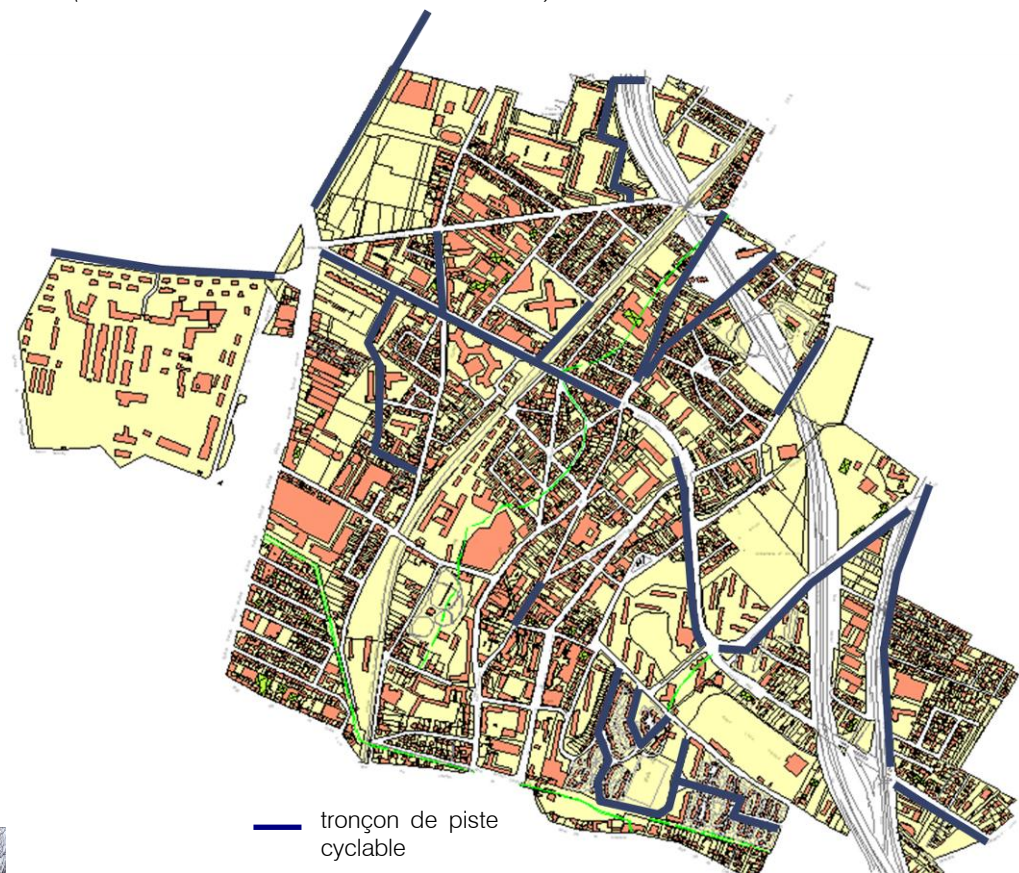
Toutefois, la topographie marquée de la commune (fond de vallée et coteaux) peut également constituer un frein au développement des circulations douces notamment vélos.

Il existe peu de pistes cyclables sécurisées (axe Nord-Sud et Est-Ouest et en fond de vallées).

Des discontinuités et des conflits d'usage ou des difficultés liées à l'aménagement de certains tronçons sont recensés par les usagers.



Bande cyclable avenue Paul Doumer



Carte des pistes cyclables- source : ville d'Arcueil-bilan d'activités cadre de vie - 2010-2013

3.8 Le stationnement en ville

Rappel des objectifs du PDUIF en matière de stationnement :

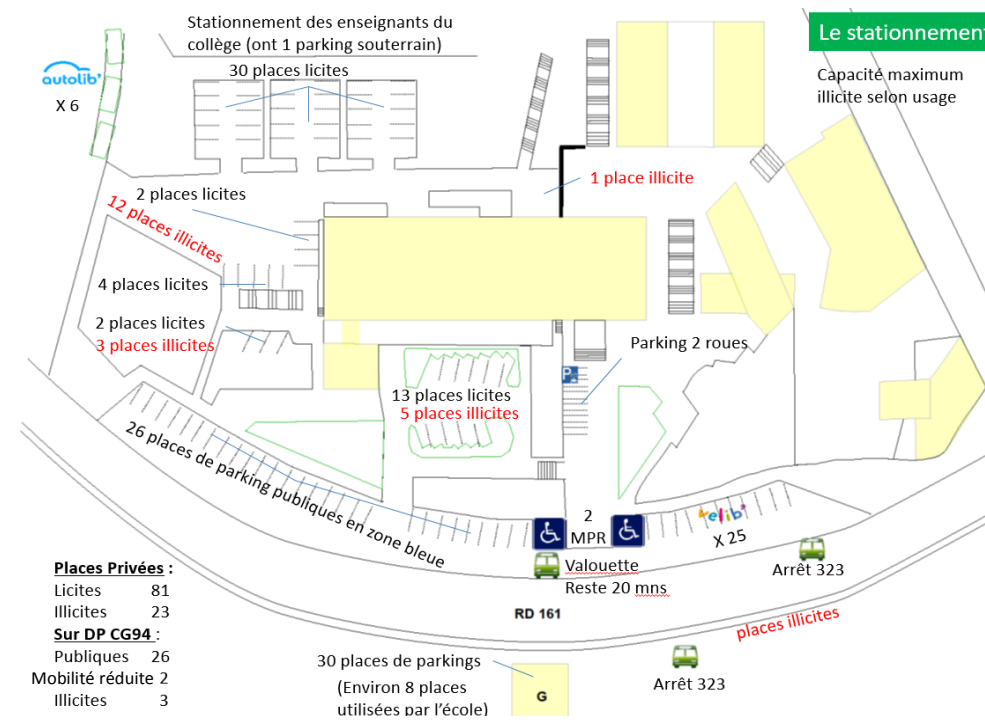
Le PDUIF incite les communes, en fonction de leur localisation géographique vis-à-vis de la zone dense, à mieux réglementer le stationnement sur voirie et à l'adapter en fonction des secteurs.

La commune d'Arcueil est concernée par les préconisations suivantes :

Secteur commercial (dont centre-ville)	Stationnement payant rotatif ou mixte Visiteurs/résidents
Secteur gare rencontrant des conflits d'usage	Réglementation visant à orienter le stationnement des usagers des transports collectifs vers les parcs relais
Secteur mixte résidentiel et activités	
Secteurs purement résidentiels	Pertinence d'une réglementation à définir localement, en fonction des conflits d'usage

Arcueil possède la particularité de ne pas disposer de parc de stationnement public. Toutes les poches de stationnement présentes sur le territoire sont identifiées au même titre que le stationnement sur voirie. Il n'existe pas à ce jour de comptage du nombre total de places en surface sur voirie, il est cependant estimé à un peu plus de 3 200 places (*donnée Ville*). Les commerçants du centre ancien ont relevé un manque de places de stationnement au niveau de la rue Emile Raspail.

Le secteur de l'Hôtel de Ville présente également des carences en termes de stationnement public. Le regroupement des différents équipements (collège, mairie, etc.) implique un important besoin de places de stationnement. Le parking situé devant la mairie, et celui dédié au collège sont saturés. Sont totalisées 104 places à usage privatif dont 23 illicites, 31 à usage public, 28 en zone bleue. Le stationnement illicite est important et récurrent. Il est plus important encore à l'occasion d'organisation d'évènements à la mairie ou à l'espace Julio Gonzalez.



Carte du stationnement, secteur de l'Hôtel de Ville. Source : Ville d'Arcueil

Le stationnement sur voirie est réglementé de la manière suivante :

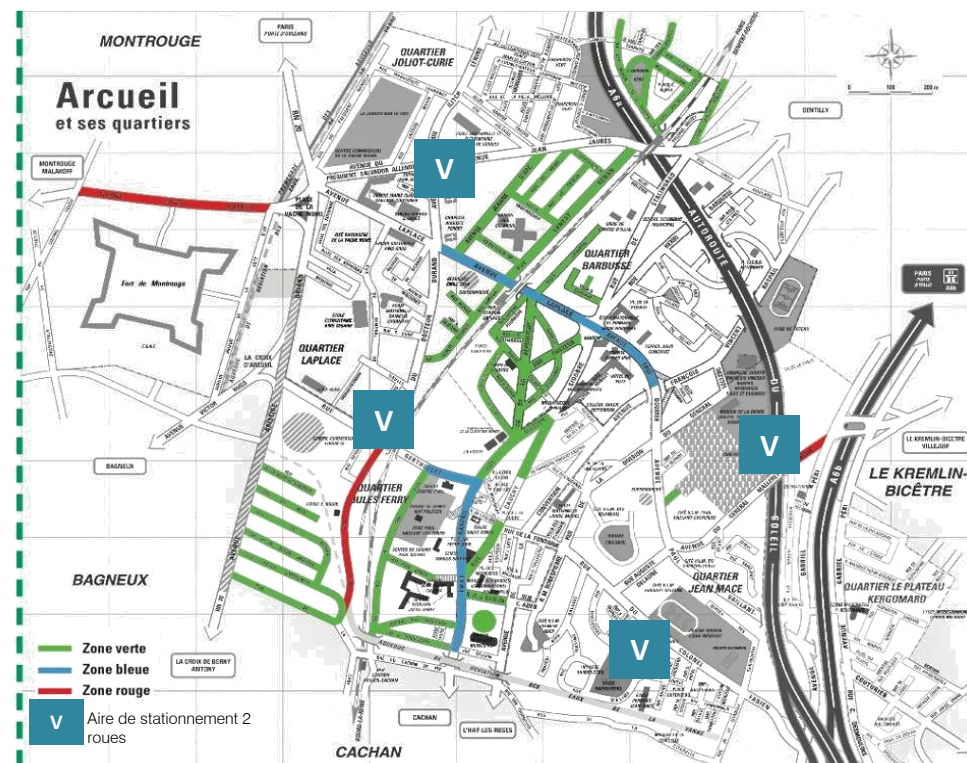
- **La zone verte** : Il s'agit des quartiers proches des deux stations RER (Arcueil-Cachan et Arcueil Laplace). Le stationnement y est libre pour les voitures des Arcueillais. Il est limité à une demi-journée pour tous les autres véhicules sur présentation d'un disque de stationnement.

Rues concernées : rue G. de Gouyon du Verger (38 places), rue du Midi (46 places), rue de Ridder (50 places), rue R.S.Barboux (28 places), rue V.Carmignac (48 places), rue de la Gare (2 places), rue du 8 mai 1945 (61 places), rue P.Signac, av. des Aqueducs (29 places), bd J.Desbrosses (22 places), rue AJ Caron (22 places), rue M.Sidobre (41 places), rue Cauchy (20 places), rue G.Politzer (32 places), rue V.Basch (13 places), av. de la République (67 places), Villa Baudran (30 places), rue P.Brossolette (51 places), rue E.d'Orves (36 places), rue Pasteur (14 places), entrée du cimetière (12 places), pl. Lavoisier (16 places), rue J.P.Timbaud (12 places), rue E.Fournière (12 places), Villa G.Edouard, rue A.Legrand (17 places), imp. Legrand (2 places), rue Monge (7 places), rue Laplace (15 places), rue E.Renan (35 places), av. Jeanne d'Arc (64 places), rue de Reims (34 places), rue de Chinon (37 places), rue du 19 mars 1962 (13 places), rue du 11 novembre 1918 (34 places), rue de Vaucouleurs (17 places), Camille Blanc (31 places), des Champs Elysées (16 places), Auguste Blanqui (20 places), rue de Génova (15 places), Benoît Malon (15 places) et des Martyrs (24 places), rue Richaud (41 places), rue Massenet (8 places).

- **La zone bleue** : la présentation du disque est obligatoire pour tous les véhicules et la durée de stationnement est limitée à 1h30. Les rues concernées sont celles ayant une forte activité commerciale (rue Emile Raspail (93 places), rue Berthollet (10 places), avenue Laplace (45 places) et une partie de l'avenue Paul Doumer (31 places), rue du Ricardo (14 places), avenue Gabriel Péri Est (18 places)).

- **La zone rouge** : le stationnement des véhicules d'un poids supérieur à 3,5 tonnes est interdit sur toute la ville, sauf sur les rues en zone rouge (rue Paul Bert, avenue Max Dormoy et une partie de l'avenue du Général Malleret-Joinville).

ZONES DE STATIONNEMENT



Carte du stationnement modifiée par Espace Ville – source : ville d'Arcueil – mars 2015

Les principaux espaces de stationnement privés sont :

- Le centre commercial Vache Noire qui accueille un parking souterrain payant géré par Q-Park d'une capacité de 1 780 places sur 3 niveaux (2 niveaux ouverts et 1 niveau loué à la société ARAMIS). 2 heures de stationnement gratuites sont possibles après validation du ticket dans un magasin du centre commercial.
- Des espaces de stationnement aériens réservés aux résidents, identifiés dans les quartiers d'habitat collectif des 4 Cités et du Chaperon Vert (90 places).
- Des espaces de stationnement réalisés en sous-sol gérés par l'Office Publicque de l'habitat d'Arcueil-Gentilly (OPALY) sous les trois immeubles récents avenue Laplace sont sous-occupés. Ceci peut s'expliquer par l'augmentation du prix du loyer de la place de parking qui semble trop élevé pour les habitants et ne les incite pas à louer une place

Un plan de stationnement sur le site de la Vache Noire est en projet afin d'améliorer et d'optimiser les conditions et pratiques de stationnement. Il porte principalement sur la mutualisation des espaces de stationnement et la gestion de l'espace public.

Un inventaire des emplacements de stationnement (voitures et deux roues motorisés) gérés par l'OPALY a été réalisé au début de l'année 2016. Il dénombre un total de 2 225 emplacements, dont 855 emplacements vacants, soit 38,4% de vacance, au 29 février 2016. Si ce taux de vacance présente un potentiel de stationnement supplémentaire, il est difficile d'envisager une mutualisation des places de stationnement en raison de la localisation des résidences, pour la plupart éloignées du centre-ville et des gares. Cela ne permettrait pas de résorber les problématiques liées au stationnement dans les secteurs les plus denses.



Source : ville d'Arcueil

Le taux de motorisation

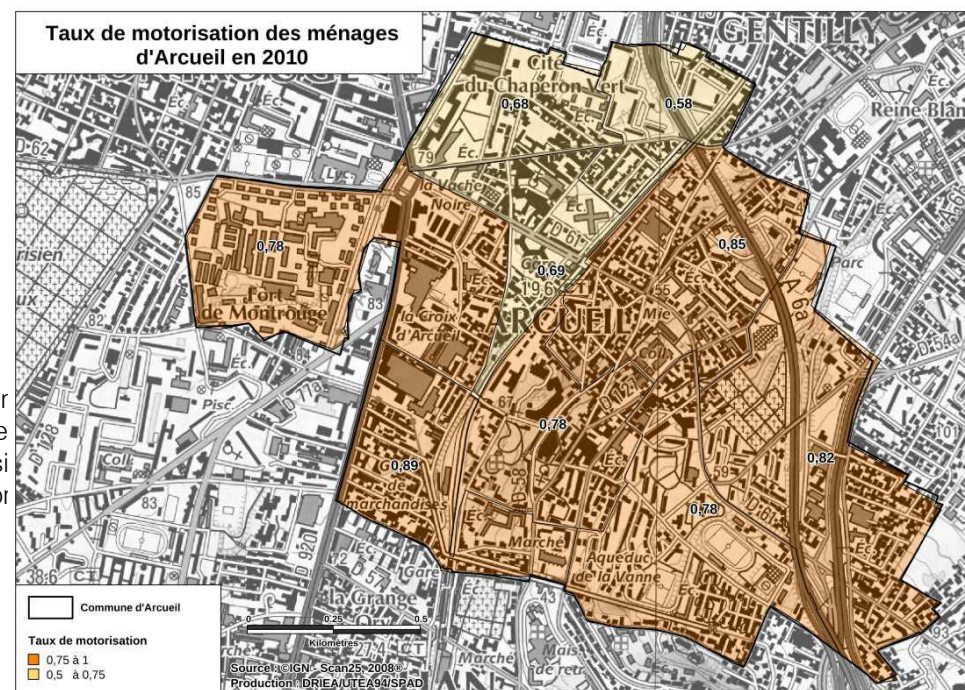
Le taux de motorisation des ménages en 2012 (chiffre le plus récent à ce jour) qui correspond au nombre moyen de véhicule par ménage est de l'ordre de 0,7. Il a baissé très légèrement par rapport à 2008 où il était de l'ordre de 0,8. Ce taux est comparable à ceux des communes limitrophes de Cachan (0,88), Villejuif (0,77) ou Gentilly (0,67). Le taux de motorisation des ménages dépend de nombreux paramètres parmi lesquels :

- les caractéristiques inhérentes du ménage (revenu par Unité de Consommation, typologie du ménage, catégorie socioprofessionnelle...);
- l'offre en transports collectifs adaptée aussi bien au niveau de la fréquence que du maillage;
- la disponibilité d'une place de stationnement privée à son logement.

Seule une partie de ces paramètres constitue des leviers susceptibles d'être possédés. Ainsi l'existence d'une place de stationnement pour un ménage, de posséder un véhicule particulier mais aussi une possibilité de stationner pour utiliser les transports collectifs dans le cas des déplacements domicile-travail.

Le taux de motorisation est relativement faible sur Arcueil et homogène : de 0,58 dans l'Est du quartier « Joliot Curie » à 0,89 dans l'Ouest du quartier « Jules Ferry ». Le croisement de la carte du taux de motorisation avec la carte de la qualité de la desserte de la ville laisse apparaître une certaine corrélation : en effet, le réseau de transport en commun irrigue parfaitement bien la commune, dès lors que l'ensemble des quartiers dispose d'un taux de motorisation assez faible.

Pour autant, cette analyse doit toutefois être nuancée par la mise en parallèle du taux de motorisation avec la situation des ménages ; on retrouve les taux de motorisation les plus faibles dans les quartiers avec une part importante d'habitat social (Chaperon Vert / Vache Noire) et les taux de motorisation les plus élevés dans les quartiers plutôt pavillonnaires Sud.



UTEA 94 – source INSEE 2010

Le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

En 2014, une dizaine de places PMR a été créée à Arcueil. Les « Zone 30 » disposent d'une place PMR par rue.

Le stationnement pour vélos et deux roues motorisés

Des espaces de stationnement pour vélos et deux roues motorisés ont été réalisés à proximité des équipements, des commerces et des services de la ville. 180 arceaux permettant aux vélos de stationner sont comptabilisés sur l'ensemble du territoire.

Un manque d'emplacements est néanmoins recensé.



Source : ville d'Arcueil

Inventaire des arceaux vélos sur le domaine public

	Nombre d'arceaux
<i>avenue N.Mandela</i>	35
<i>avenue S.Allendé</i>	10
<i>avenue D.Mitterand</i>	4
<i>rue des champs elysées</i>	3
<i>avenue Laplace (rd 920/lenine)</i>	22
<i>avenue Laplace (lénine/renan)</i>	8
<i>rue ernest Renan</i>	20
<i>avenue paul Doumer</i>	5
<i>avenue F.V.Raspail</i>	4
<i>avenue aristide Briand (berthollet/laplace)</i>	2
<i>rue Laplace</i>	10
<i>rue pierre brossolette (lavoisier/republique)</i>	4
<i>rue d'estienne d'orves (brossolette/pasteur)</i>	2
<i>rue d'estienne d'orves (pasteur/republique)</i>	2
<i>rue marius Sidobre (laplace/brossolette)</i>	11
<i>rue Louis Frebault</i>	4
<i>rue emile Raspail (berthollet/cauchy)</i>	2
<i>rue Caron</i>	2
<i>rue de la division leclerc (F.V.Raspail/P.V.C)</i>	3
<i>rue du colonel fabien (delaune citadelle)</i>	4
<i>rue françois trubert</i>	4
<i>rue berthollet (paul bert/8mai 1945)</i>	8
<i>rue berthollet (8 mai 1945/raspail)</i>	4
<i>rue de la gare</i>	7

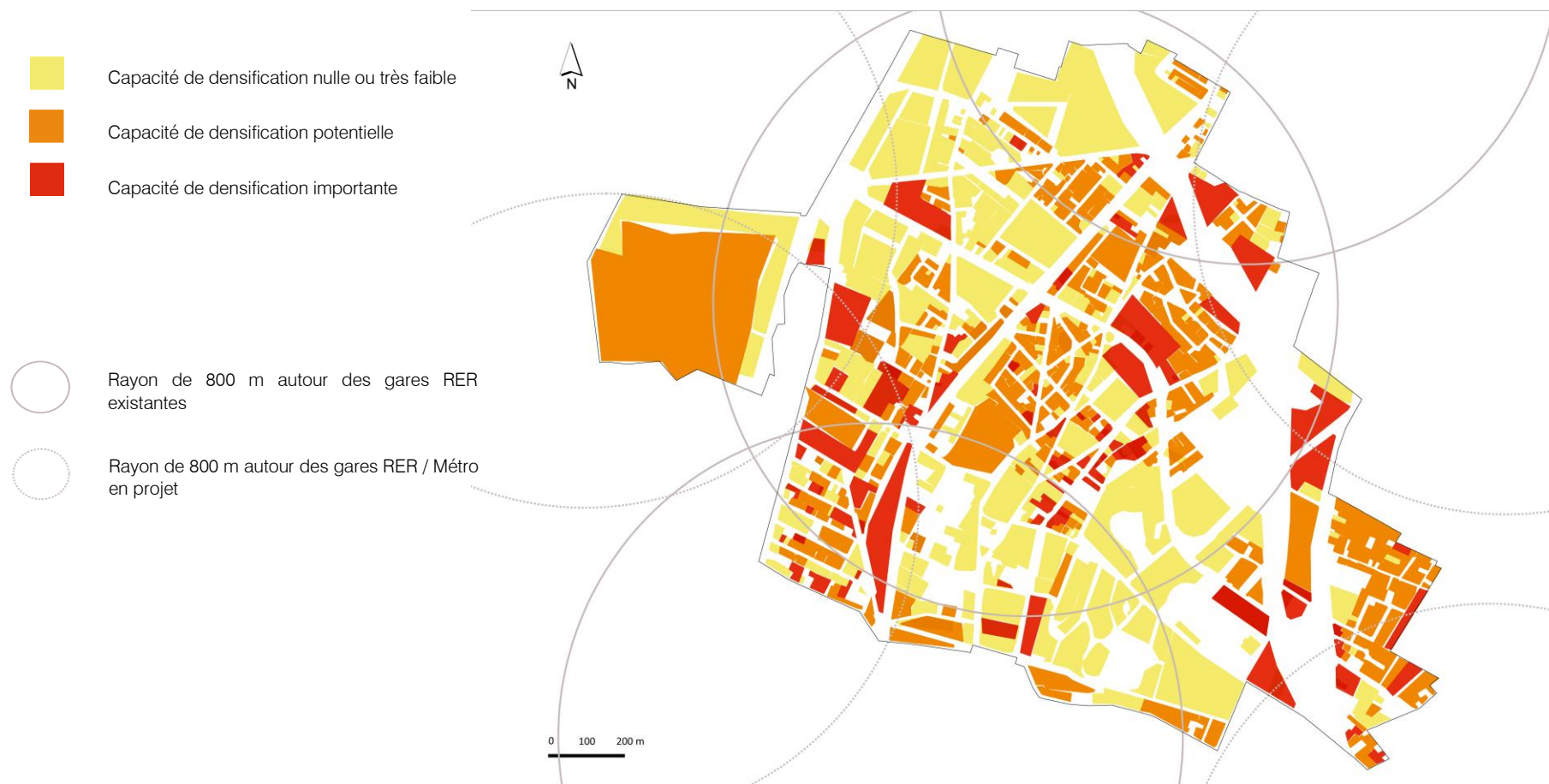
Source : Ville d'Arcueil

4. Le diagnostic foncier

Les chapitres précédents ont permis de présenter l'état des lieux de l'histoire de l'urbanisation, de l'organisation spatiale du territoire, de son contexte, de son patrimoine, des formes du bâti et de son fonctionnement urbain.

Ce diagnostic doit être complété par un volet spécifique : le diagnostic foncier tel qu'il est prévu par l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au titre de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme



Carte de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle, et cela à l'horizon du PLU, c'est-à-dire 2030 environ ;
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

Densité du bâti

Âge du bâti

Situation

Valeur patrimoniale

Organisation urbaine

Site mutable déjà identifié

Zone d'influence par rapport à une station de transport en commun (RER/Bus)

La carte a été réalisée, parallèlement au croisement des indicateurs énumérés ci-avant, selon d'un repérage effectué à partir de prises de vues satellites superposées avec le cadastre. Cette première analyse est appliquée suivant le Système d'Information Géographique permettant de disposer des surfaces parcellaires et de l'emprise bâtie de façon précise. Un travail de terrain a permis d'affiner cette première analyse et de déterminer plus précisément les degrés de mutabilité des différents secteurs, libres ou non.

Ainsi, un espace libre ou peu densément bâti, à proximité de stations de transport en commun, de services, de commerces, présentant une certaine vétusté et une valeur patrimoniale moindre, dispose d'une forte capacité de densification.

Cette étude est effectuée sur l'ensemble du territoire communal et constitue une première approche.

Elle nécessitera une analyse plus fine en cas de projet envisagé sur des emprises potentiellement mutables.

Sont expliqués ci-après les différents degrés de mutabilité, territorialisés et croisés avec les formes urbaines.

Espaces à capacité de densification nulle ou très faible :

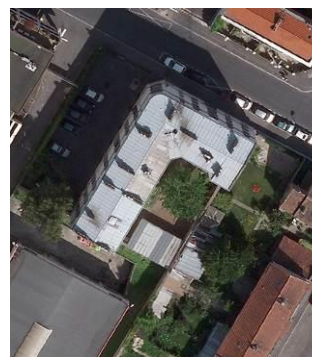
Le bâti ancien de village

Déjà dense, le bâti ancien présente en outre une valeur patrimoniale et historique très importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable densification. Le potentiel se limite donc à quelques constructions et extensions de bâtiments existants en cœur d'îlots.



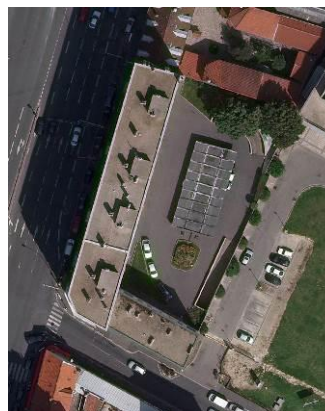
Les immeubles des années 1900 à 1950

Ces immeubles présentent des caractéristiques architecturales spécifiques qu'il convient de conserver au titre du patrimoine historique de la ville. De plus, ces immeubles présentent déjà une certaine densité. Le potentiel d'évolution de ces formes est quasi nul hormis la réhabilitation d'une partie du bâti



Les immeubles de la deuxième moitié du XXème siècle

Ces immeubles construits dans les années 1960-1990 pour la plupart ne sont pas amenés à muter à l'horizon du PLU. En effet, ils présentent déjà des densités assez élevées. De rares immeubles plus anciens (année 1950) pourraient être amenés à évoluer dans le cadre d'une démolition-reconstruction mais ceci ne générerait pas de densification supplémentaire.



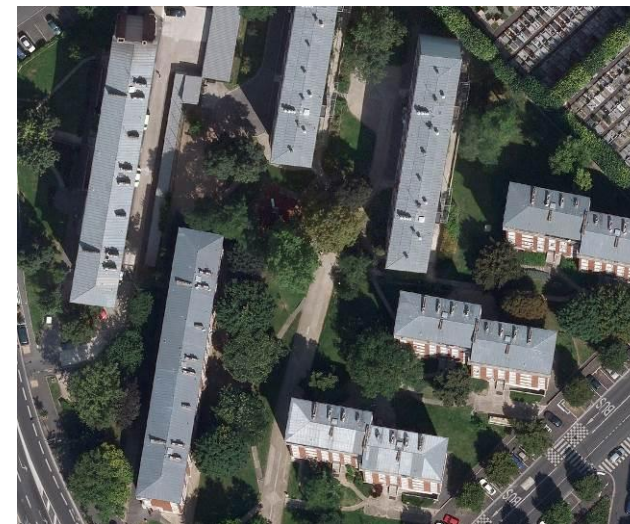
Google maps / Streetview – septembre 2014

Ensembles d'immeubles collectifs

Les ensembles d'habitat collectif présentent des espaces libres en pied d'immeubles qui pourraient en théorie faire l'objet d'une densification. Toutefois, la hauteur élevée des bâtiments, la pente du terrain et les prospects qui sont générés ne permettent pas d'envisager d'évolution du quartier en termes de densification.

Pour les copropriétés, une telle évolution est très difficilement envisageable du fait de la lourdeur de prise de décision (règle de l'unanimité).

Pour les ensembles appartenant à des bailleurs, cela pour être plus facile mais il faut aussi tenir compte de l'attache des habitants aux espaces verts d'accompagnement. Par ailleurs, se pose la question des espaces de stationnement des résidences.



Google maps – septembre 2014

Les immeubles collectifs récents

Il s'agit de formes urbaines récentes denses qui ne présentent pas de potentiel d'évolution.



Google maps – septembre 2014

Les maisons groupées

Il s'agit de formes figées parfois très denses, implantées sur de petits terrains, dont la plupart ont déjà fait l'objet d'une surélévation (Cité-jardin) dans les années 1980. Le potentiel de densification est faible sauf à envisager une reconstruction avec des formes urbaines différentes.

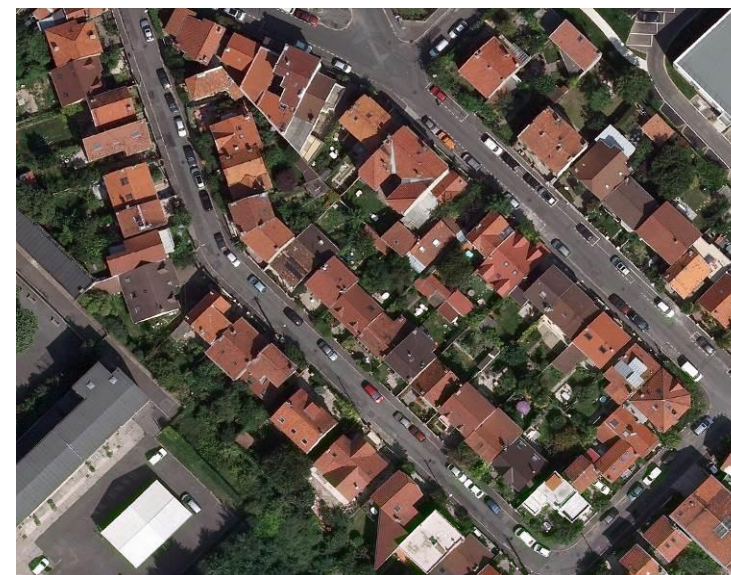


Google maps – septembre 2014

Espaces à capacité de densification potentielle

Les maisons de ville

Ces quartiers ont un potentiel théorique de densification sous forme de surélévation ou de démolition reconstruction avec des formes urbaines différentes. Toutefois, ces ensembles de maisons participent à la qualité du cadre de vie.



Les quartiers de maisons individuelles implantées de manière spontanée

Ces quartiers présentent un potentiel de densification théorique avec des enjeux liés à la programmation de construction de logements, à la mixité sociale, à la proximité de gares. cependant ils participent à la transition « douce » entre les quartiers plus denses situés près des avenues et les quartiers résidentiels pavillonnaires. Ils contribuent également à la diversité des modes d'habitat présents sur le territoire. Ils permettent également de conserver un couvert végétal.

Les abords du « Forum 20 »

Ce secteur recouvre des réalités diverses, avec une galerie commerciale, des bureaux, parkings et espaces de stockage qui donnent sur la promenade de la Vanne. Une densification du secteur est possible soit en permettant une surélévation du bâti existant (actuellement R+3), soit avec la réalisation d'une opération de démolition-reconstruction sur site.



Espaces à capacité de densification importante :

Les friches ou terrains libres

Ces espaces peu ou pas utilisés constituent un potentiel de densification importante compte-tenu de leur capacité à évoluer plus rapidement que des parcelles déjà constituées.

Les équipements

Un potentiel de densification est envisageable sur une partie des équipements communaux : Hôtel de Ville, Galerie Gonzalez, centre technique municipal, serres communales, école Laplace, ateliers municipaux... Ces emprises faisant partie pour la plupart du foncier communal (hormis les parcelles en limite de l'autoroute appartenant à l'Etat) sont plus facilement mutables. Une stratégie globale sur le devenir des équipements publics au regard de leur capacité, de leur structure et de leur qualité devra être mise en place avant tout projet d'urbanisme visant à modifier à un équipement.

Les activités diverses :

Quelques activités diverses (garages, entrepôt artisanat,...) implantées dans des quartiers résidentiels peu propices au développement de leur activité économique pourraient faire l'objet d'une évolution (bureaux, espace de co-working, plateau modulable logement/activités, hôtel d'entreprises, pépinières, cité artisanale...).



III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. Les habitants

1. Une stabilité démographique depuis 40 ans (environ 20 000 habitants)

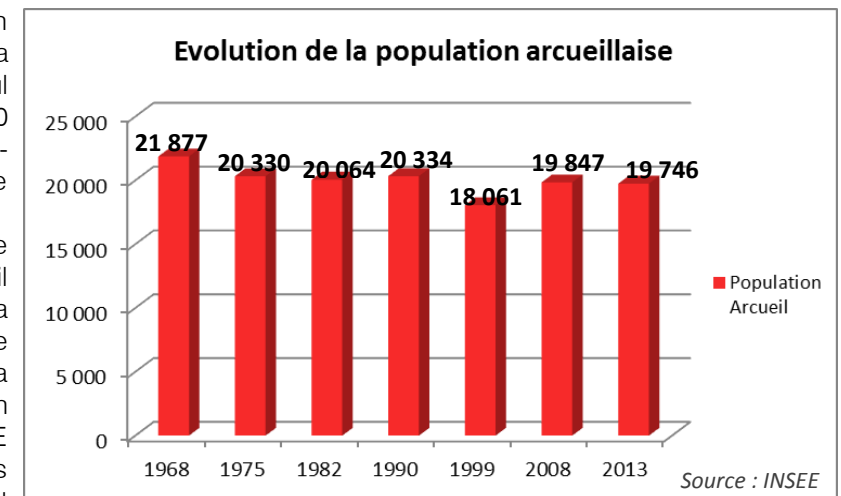
a) Les grandes tendances d'évolution de la population

Le dernier chiffre officiel indique une population municipale¹ de 19 746 habitants au 1^{er} janvier 2014 (donnée INSEE).

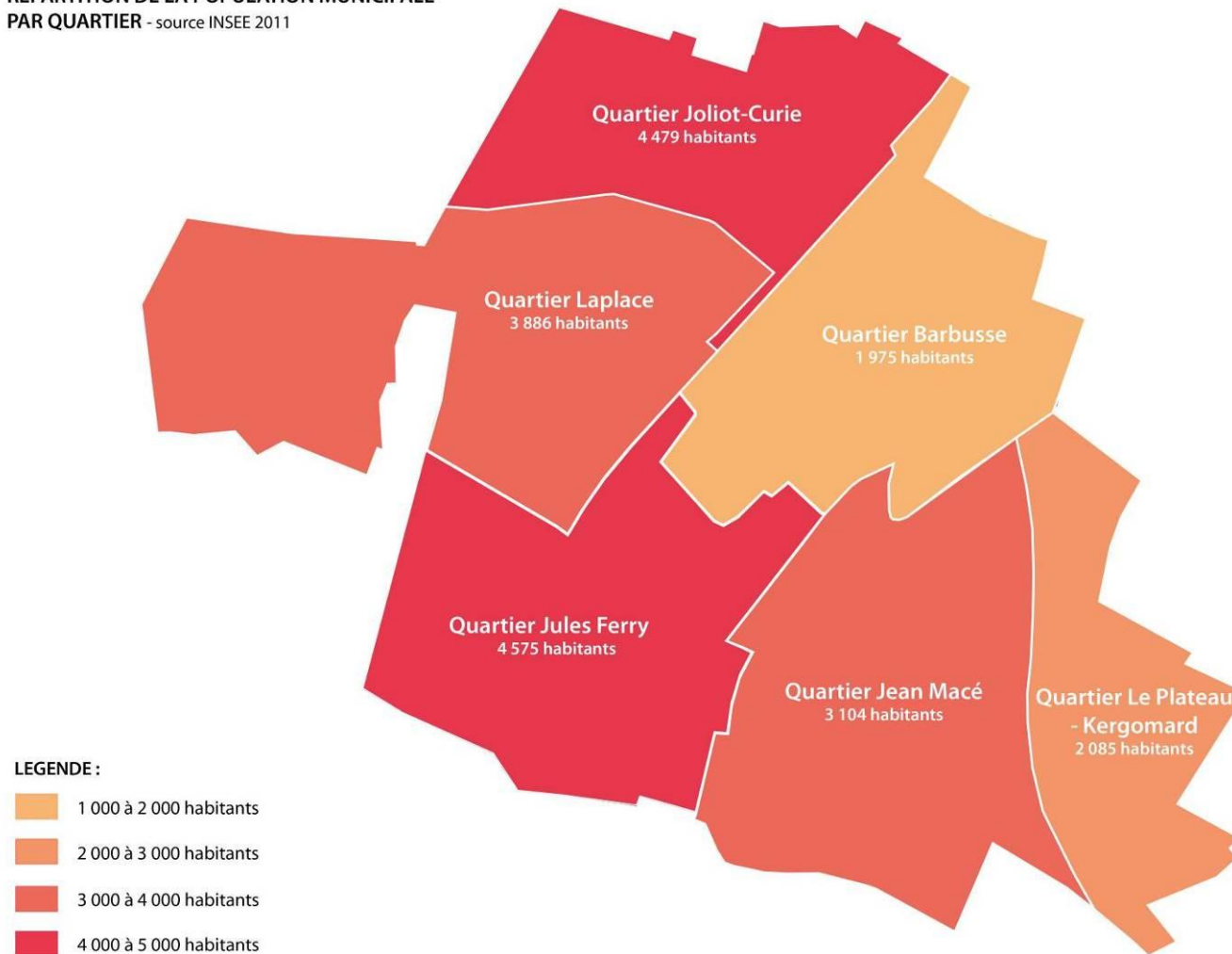
L'évolution de la population à Arcueil est marquée par deux périodes distinctes :

Une baisse notable de la population (-0,7% par an en moyenne) entre la fin des années 1960 et la fin des années 1990. Les recensements de la population effectués entre ces deux dates indiquent que la baisse de population n'a pas été régulière durant ces décennies : les périodes de recul démographique les plus significatives sont la fin des années 1960 / début des années 1970 (- 1 500 habitants entre 1968 et 1975 soit une baisse de 1,1% par an en moyenne) et les années 1990 (- 2 300 habitants entre 1990 et 1999 soit une baisse de 1,4% par an en moyenne). La période intermédiaire (entre 1975 et 1990) a été caractérisée par une stabilité démographique.

Un regain démographique à partir de la fin des années 1990 (près d'1% par an en moyenne entre 1999 et 2008). La croissance démographique enregistrée entre 1999 et 2008 a été régulière, Arcueil ayant gagné environ un millier d'habitants tous les cinq à six ans. Entre 2008 et 2013, la commune a perdu des habitants, compte tenu des grands projets de rénovation urbaine (démolition/reconstruction). Les nouveaux logements livrés n'ont pas compensé la baisse durant la période (108 logements source INSEE). Néanmoins une grande partie des logements achevés en 2012 et 2013 n'ont pas été comptabilisés dans les chiffres du dernier recensement INSEE (541 logements, source Ville – registre des permis de construire 2016). A ceci s'ajoute 271 logements achevés entre 2014 et 2015 (source Ville – registre des permis de construire 2016). La population est estimée en début d'année 2016 à 21 276 habitants (parc de logement estimé à 10 512 en 2016 soit 9 671 résidences principales x 2,2 personnes par ménage).



¹ La population municipale, selon la définition de l'INSEE, comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. La population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique.

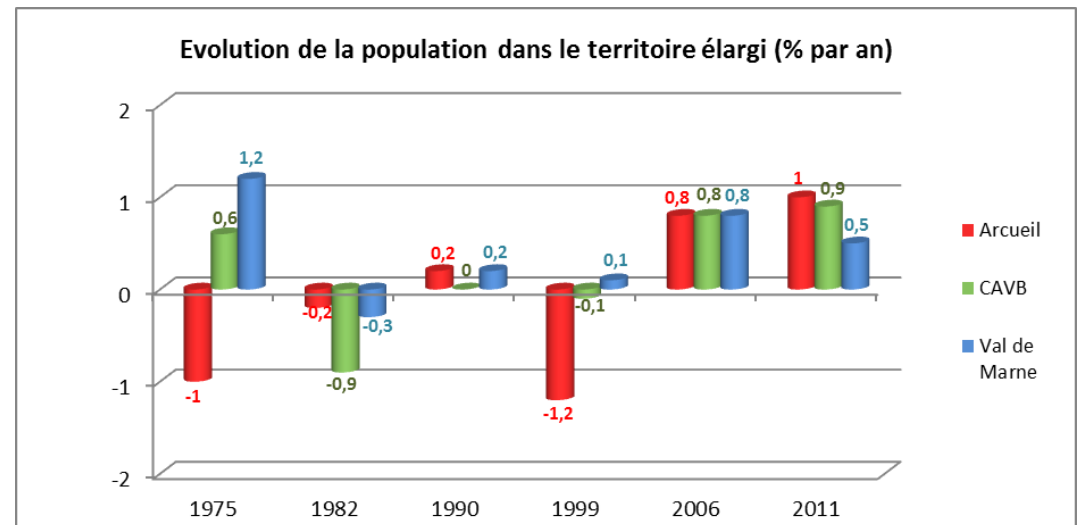
**REPARTITION DE LA POPULATION MUNICIPALE
PAR QUARTIER** - source INSEE 2011

Comparaison de l'évolution démographique d'Arcueil avec l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre (CAVB) et le département du Val-de-Marne

À l'échelle de l'ancienne CAVB, l'évolution démographique est comparable à celle d'Arcueil depuis le début des années 2000. Sur la période récente, le taux annuel de croissance démographique est sensiblement le même entre ces deux territoires puisque la population a en moyenne augmenté à Arcueil de 0,8% par an entre 1999 et 2006 (0,8% par an à l'échelle de l'ancienne CAVB), et de 1% par an entre 2006 et 2011 (0,9% par an à l'échelle de l'ancienne CAVB). En revanche, la comparaison de l'évolution démographique de ces deux territoires au cours des décennies précédentes présente de fortes différences, notamment de la fin des années 1960 au début des années 1980, et au cours des années 1990.

À l'instar de la comparaison avec le territoire intercommunal, l'évolution démographique de la commune est, depuis le début des années 2000, semblable à celle du Val-de-Marne. En effet, la population a en moyenne augmenté à Arcueil de 0,8% par an entre 1999 et 2006 (0,8% par an à l'échelle du département), et de 1% par an entre 2006 et 2011 (0,5% par an à l'échelle du département). Aussi, l'évolution démographique de ces deux territoires a été comparable entre 1975 et 1990, période au cours de laquelle Arcueil et le département du Val-de-Marne ont connu une stabilisation de leur population.

Les autres périodes, en particulier le début des années 1970 et les années 1990, présentent de fortes différences en termes démographiques. L'évolution démographique enregistrée à Arcueil et son département durant ces périodes a été très contrastée.



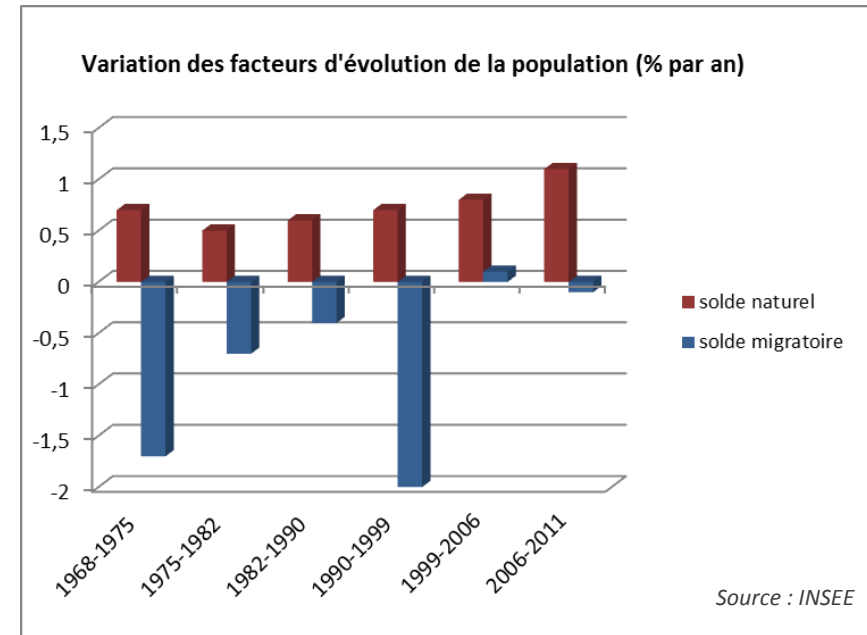
Source : INSEE

b) Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le **solde naturel** et le **solde migratoire**.

Le **solde naturel** correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés pendant une période donnée. A Arcueil, le solde naturel a toujours été positif. Il est resté élevé (entre +0,5% et +1,1% par an en moyenne) et a connu une hausse continue depuis les années 1970.

L'élévation significative du solde naturel est intervenue à deux reprises : la première dans les années 1960, après la période importante de construction de logements à l'échelle de la région Ile-de-France pour répondre aux besoins importants durant l'après-guerre. Ces logements ont accueilli de nombreux jeunes ménages ayant par la suite eu des enfants, ce qui a engendré un accroissement du solde naturel. La seconde période d'augmentation du solde naturel est plus récente, elle est directement liée au renouvellement progressif de la population observé dans les quartiers de la ville durant les années 1960-1970 : les personnes ayant investi les logements durant ces décennies, qui étaient pour l'essentiel de jeunes ménages, sont aujourd'hui retraités : pour partie d'entre eux, ils quittent le logement dans lequel ils ont passé la plupart de leur vie, soit pour trouver un logement correspondant davantage à leurs besoins actuels, soit pour passer leur retraite dans un autre endroit. Ces logements sont généralement réoccupés par des ménages plus jeunes ayant des enfants et/ou en âge d'en avoir. Cette évolution sociologique explique en grande partie la croissance du solde naturel de ces dernières années.



Par ailleurs, l'analyse de la courbe de la variation annuelle de la population montre que le solde naturel a eu un impact limité sur l'évolution démographique qu'a connu la commune, qui reste essentiellement due aux mouvements migratoires (particulièrement dans le cas d'un recul démographique).

Le **solde migratoire** caractérise l'écart entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période. Il représente la composante dynamique mais aléatoire de l'évolution démographique. Il est souvent directement lié aux comportements socio-économiques. Jusqu'à l'aube des années 2000, le solde migratoire a toujours été négatif, avec parfois des périodes de déficit significatif (essentiellement au début des années 1970 et durant les années 1990). Depuis les années 2000, le solde migratoire s'est redressé : il est désormais proche de zéro, ce qui signifie qu'Arcueil accueille autant de nouveaux habitants qu'elle en voit partir.

Si le solde naturel a compensé le solde migratoire négatif sur la période 1975-1990, permettant à la population de se maintenir, ce ne fut pas le cas entre 1990 et 2006 entraînant ainsi la baisse de la population (recul démographique d'environ 2 500 habitants sur cette période). Ces dernières années, la situation du solde migratoire, proche de zéro, révèle que l'évolution démographique de la commune est uniquement induite par le solde naturel. Celui-ci étant largement positif, il justifie la nette croissance démographique que connaît Arcueil depuis plusieurs années.

2. Une ville qui rassemble une population jeune importante ; un vieillissement de la population peu marqué

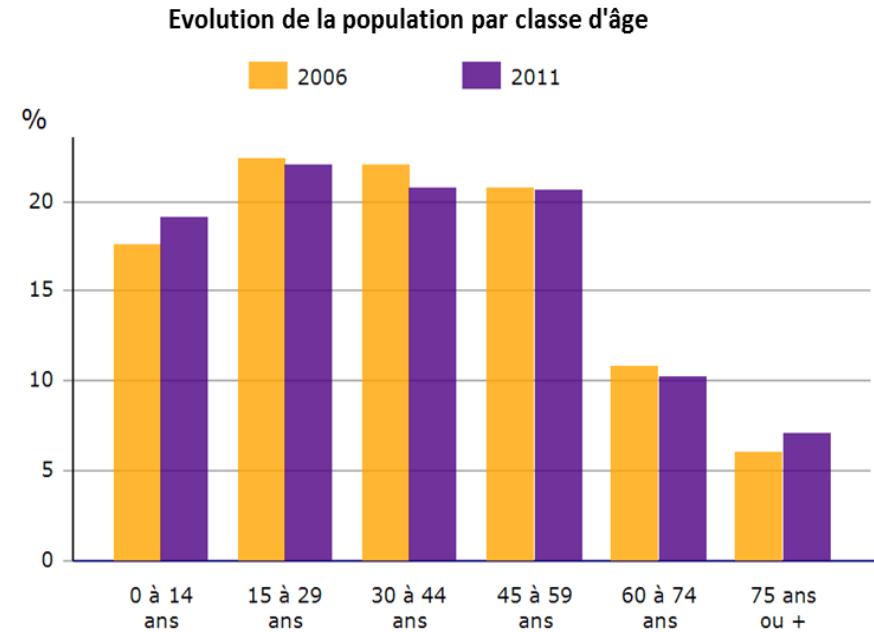
Arcueil accueille une population d'âges diversifiés (exceptés les 60 ans et plus, moins représentés). La population communale est globalement jeune, comme l'indique la structure par âge de la population arcueillaise illustrée dans le graphique ci-contre. Notons que plus de quatre habitants sur dix ont moins de 30 ans.

A ce titre, la classe d'âge la plus représentée est celle des 15-29 ans (22%), suivie par les 30-44 ans et les 45-59 ans qui représentent un peu moins de 21% des habitants. Les jeunes de 0 à 14 ans rassemblent environ 19% des Arcueillais. Arcueil compte une part moins importante de seniors (17,4% de 60 ans et plus).

Entre 2006 et 2011, la tendance globale constatée est à un léger vieillissement de la population, visible uniquement sur les 75 ans et plus. En effet, la part de la population comprise dans cette tranche d'âge a augmenté modérément (+1 point), passant de 6,1% à 7,1%. Dans le même temps, la part des personnes de 60 à 74 ans s'est légèrement rétractée (-0,5 point).

A contrario, la part des habitants âgés de moins de 60 ans a légèrement décliné, passant de 83% en 2006 à 82,5% en 2011.

Le constat du vieillissement de la population n'est pas particulier à la commune d'Arcueil : c'est un phénomène actuel et perceptible à toutes les échelles supra communales, particulièrement dans le Val-de-Marne et à l'échelle de la région Ile-de-France.



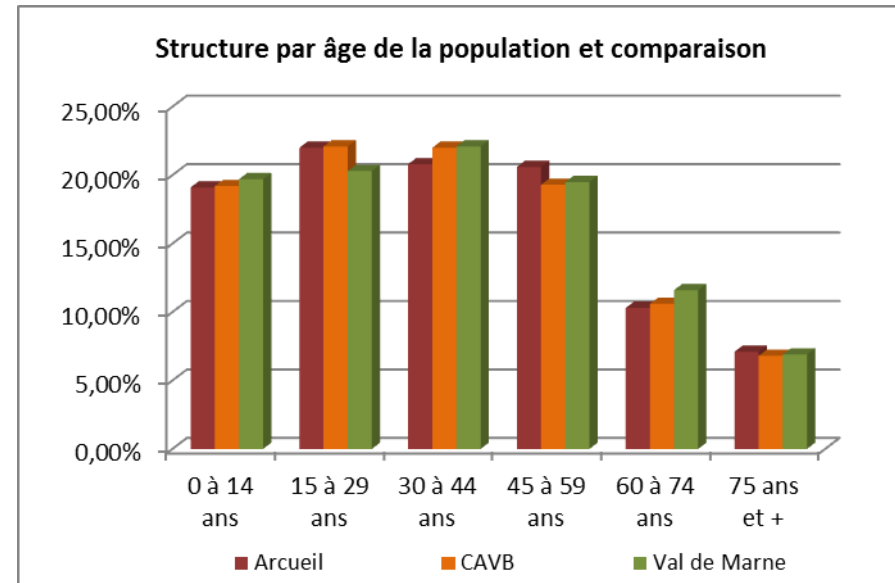
Source : INSEE

Comparaison de la structure par âge de la population arcueillaise avec l'ancienne CAVB et le département du Val-de-Marne

En comparaison de l'ancienne CAVB, la structure par âge de la population est relativement semblable. Toutefois, elle est moins caractéristique du département du Val-de-Marne.

Comme à Arcueil, la représentation des jeunes dans l'ancienne CAVB est marquée (41,3% des 0 à 30 ans en 2011 contre 41,1% à Arcueil). Les personnes âgées sont autant représentées à Arcueil (17,4% en 2011) qu'à l'échelle de l'ancienne CAVB (17,4%), tout comme la population en âge d'avoir une activité professionnelle (41,3% en 2011 dans l'ancienne CAVB contre 41,4% à Arcueil).

Comparée au département, la structure par âge de la population municipale présente un peu moins de similitudes. D'un côté, le Val-de-Marne présente une part de jeunes de 0 à 29 ans de 40% (contre 41,1% à Arcueil) et une part de seniors de 18,5% (11,5% de 60-74 ans et près de 7% de 75 ans et plus) alors que la commune en totalise 17,4%.



Source : INSEE

À l'instar de ses territoires supra communaux, le taux de natalité à Arcueil est très élevé (16,2‰) alors que le taux de mortalité est lui très bas (5,5‰). Plus précisément, Arcueil comporte un taux de natalité légèrement plus important qu'à l'échelle de l'ancienne CAVB et du Val-de-Marne (+0,3 point), et un taux de mortalité plus bas (-0,6 point).

Comparaison du taux de natalité avec les échelles supra communales		
Arcueil	Ancienne CAVB	Val-de-Marne
16,2‰	15,9‰	15,9‰

Comparaison du taux de mortalité avec les échelles supra communales		
Arcueil	Ancienne CAVB	Val-de-Marne
5,5‰	6,1‰	6,1‰

Le léger vieillissement de la population observé à l'échelle de la commune n'impacte donc pas, à ce jour, le taux de mortalité qui reste très bas et qui de plus baisse continuellement depuis les années 1970.

3. Une majorité de petits ménages, en évolution croissante

a) La structure familiale des ménages

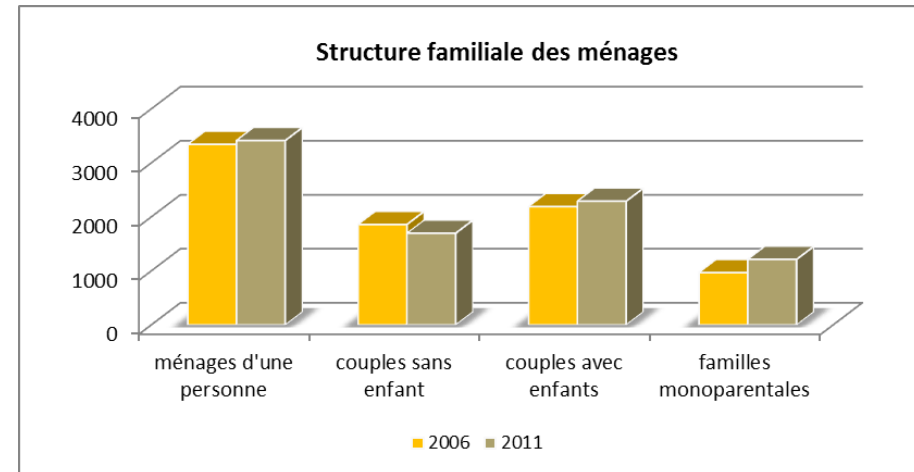
Les personnes seules sont les ménages les plus représentés à Arcueil en 2011 (38%). Viennent ensuite les couples avec enfants qui représentent 25,5% des ménages de la commune. Les couples sans enfant et les familles monoparentales sont les catégories de ménage les moins représentées (respectivement 18,9% et 13,5%).

Comme le montre le graphique ci-contre, la structure familiale des ménages de la commune est assez semblable à celle que nous retrouvons à l'échelle de l'ancienne CAVB et du Val-de-Marne. Il demeure néanmoins que les différentes typologies de ménages présentent une légère différence de représentativité.

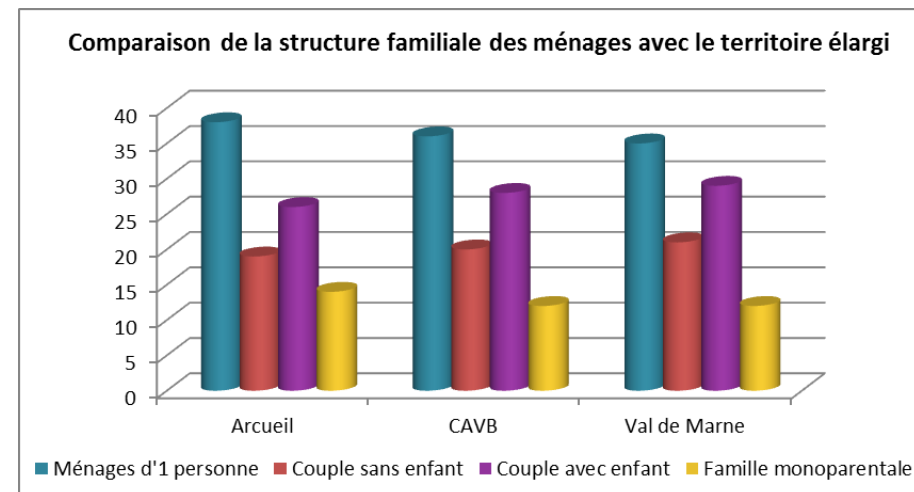
Ce constat tient aux spécificités de la commune, qui accueille une part importante de personnes seules (+2 à +3 points) et de familles monoparentales (+1 à +2 points) en comparaison des moyennes départementale et régionale, alors que dans le même temps, la part de couples avec enfants y est moins significative (-4 à -2 points comparé aux territoires supra communaux).

Entre 2006 et 2011, la répartition de la structure familiale des ménages à l'échelle de la commune a peu évolué. C'est tout particulièrement le cas des personnes seules et des couples avec enfants, qui se sont stabilisés respectivement à environ 38% et 25%.

Seuls les couples sans enfant et les familles monoparentales ont connu une évolution légère : les premiers ont reculé d'environ 160 unités entre 2006 et 2011, soit une diminution de leur part de 2,5 points. Les seconds ont enregistré une forte augmentation d'environ 250 unités, soit une hausse de 2,3 points.



Source : INSEE

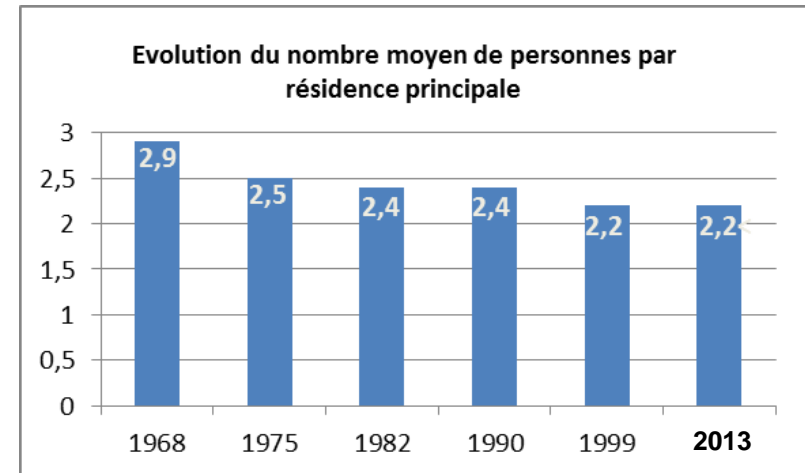


Source : INSEE

b) Le nombre de personnes par résidence principale

Le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,2 en 2013 à Arcueil.

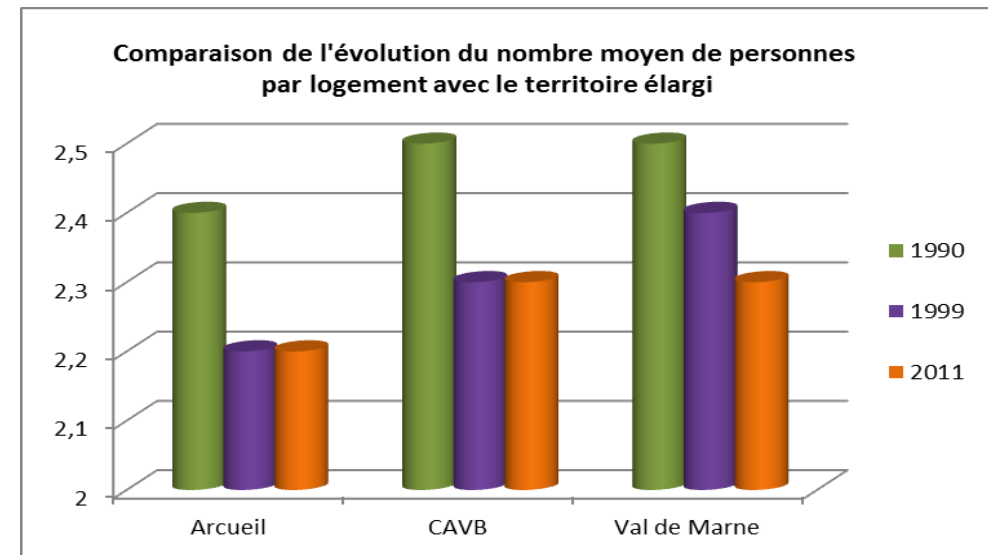
Le nombre de personnes par résidence principale a diminué de manière significative à la fin des années 1960 / début des années 1970 (passant de 2,9 en 1968 à 2,5 en 1975), puis de façon moindre au cours des années 1990 (de 2,4 en 1990 à 2,2 en 1999), après avoir connu une période de stabilisation entre 1975 et 1990. En revanche, depuis environ 15 ans, ce chiffre s'est stabilisé à 2,2.



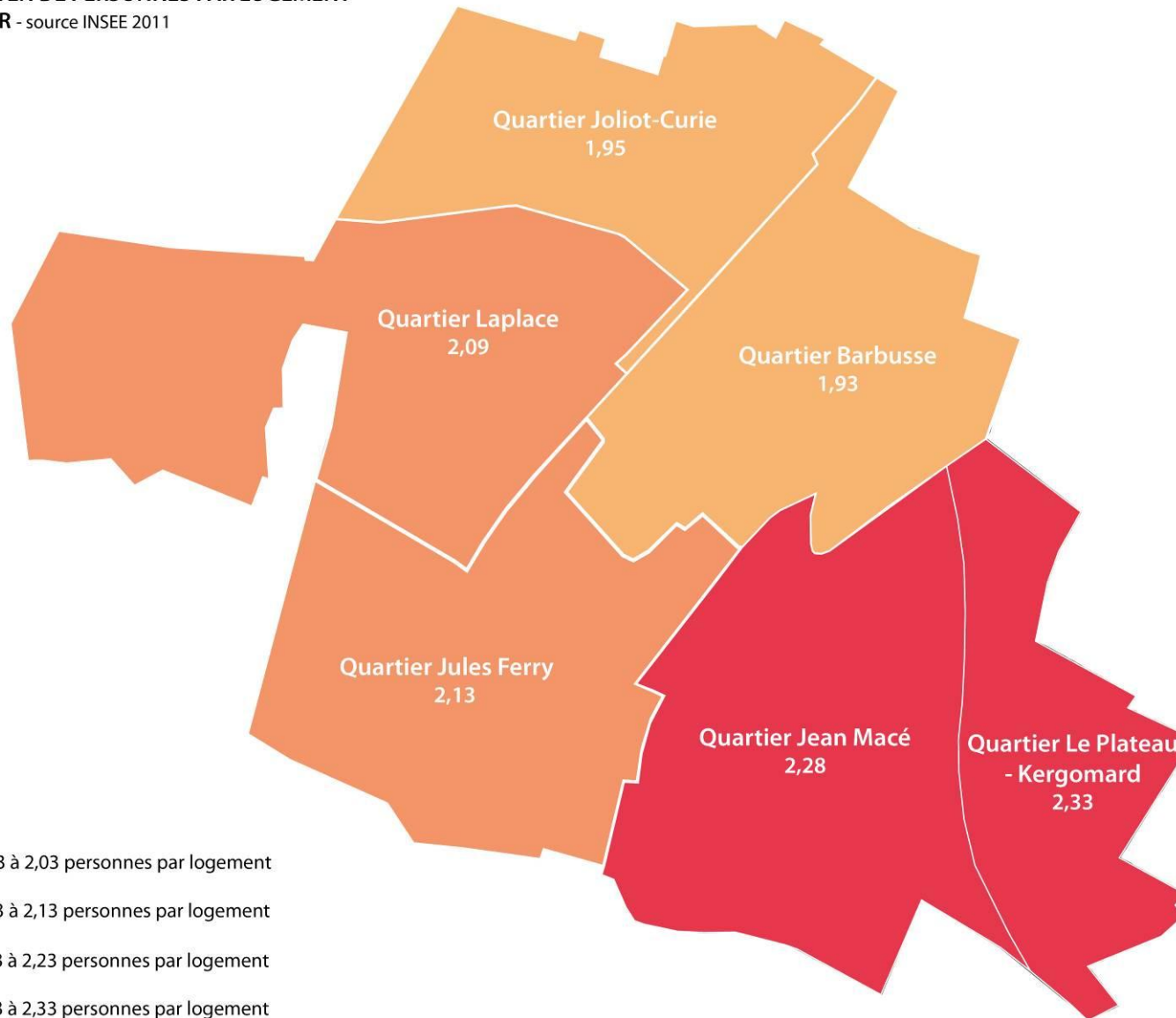
Source : INSEE

La comparaison avec les chiffres à l'échelle de l'ancienne communauté d'agglomération ou du département montre qu'Arcueil détient le nombre moyen de personnes par résidence principale le plus faible. Ce chiffre est de 2,3 en moyenne en 2011 à l'échelle de l'ancienne CAVB et du Val-de-Marne. Ce faible déficit, comparé aux territoires supra communaux, peut s'expliquer par la structure familiale des ménages qui, à Arcueil, est caractéristique d'une ville de proche couronne parisienne (part importante de petits ménages et proportion plus limitée de familles avec enfants).

En effet, en s'éloignant de Paris, le taux moyen de personnes par résidence principale devient généralement plus important (familles avec enfants davantage représentées ; part moins importante de petits ménages), en raison notamment des prix d'achat dans l'immobilier plus abordables.



Source : INSEE

**NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR LOGEMENT
PAR QUARTIER** - source INSEE 2011

4. Une proportion élevée de population active ; un équilibre des catégories socioprofessionnelles

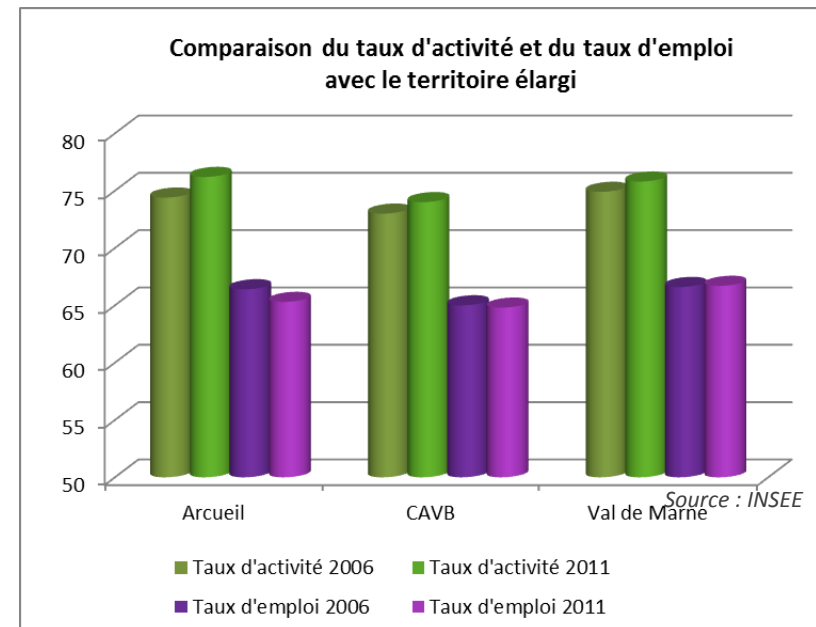
a) La population active²

Le nombre d'actifs arcueillais est proche de 10 400 en 2011 selon l'INSEE (soit 76,2% de la population en âge de travailler : 15-65 ans), ce qui est supérieur aux moyennes de l'ancienne CAVB et du Val-de-Marne qui s'établissent respectivement à 74% et à 75,8%. Les actifs étaient au nombre d'environ 9 870 en 2006, soit une hausse de 5,4% entre 2006 et 2011.

Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 65,3%. Ce taux est moins élevé qu'à l'échelle du Val-de-Marne (66,7%), mais légèrement plus important qu'à l'échelle de l'ancienne CAVB (64,8%).

La différence entre le taux d'activité (76,2%) et d'emploi (65,3%) correspond au taux de chômage. Celui-ci est donc de 10,9% (au sens de l'INSEE) à Arcueil en 2011. Le taux de chômage arcueillais est plus élevé que ceux du Val-de-Marne (9%, soit +1,9 point) et de l'ancienne CAVB (9,3%, soit +1,6 point).

23,8% de la population arcueillaise, ayant entre 15 et 65 ans, sont considérés comme inactifs au sens de l'INSEE. Ce sont principalement des étudiants (11,8%) et des personnes ne cherchant pas d'emploi (7,1%), la part des retraités ne représentant que 4,9%.

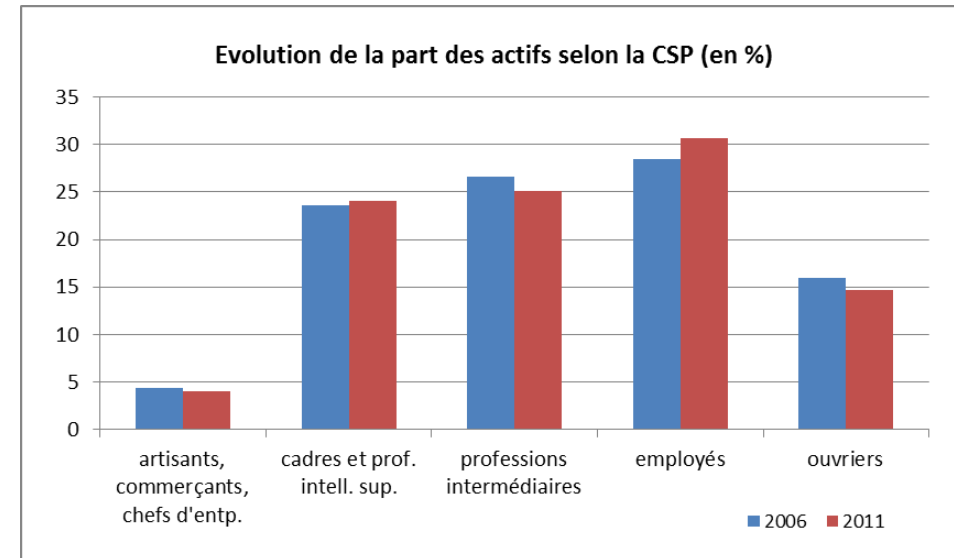


² Population qui correspond à la population active occupée à laquelle s'ajoutent les chômeurs en recherche d'emploi et les militaires du contingent tant que cette situation existait.

b) Les catégories socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Arcueil est celle des employés, qui regroupe à elle seule 31% des actifs arcueillais. Suivent les professions intermédiaires (entre cadres et ouvriers, employés : instituteurs, infirmiers, etc.) qui représentent 25% des actifs, et les cadres et professions intellectuelles supérieures avec 24%. Les ouvriers sont moins représentés (environ 15% des actifs), de même que les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (4%).

De façon générale, les CSP les plus valorisées sont nettement représentées à Arcueil, en particulier les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures qui regroupent au total près d'un actif arcueillais sur deux. Ce taux global est équivalent de ceux de l'ancienne CAVB et du département. Plus finement, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est supérieure à Arcueil de 1 à 2 points comparée aux territoires supra communaux.



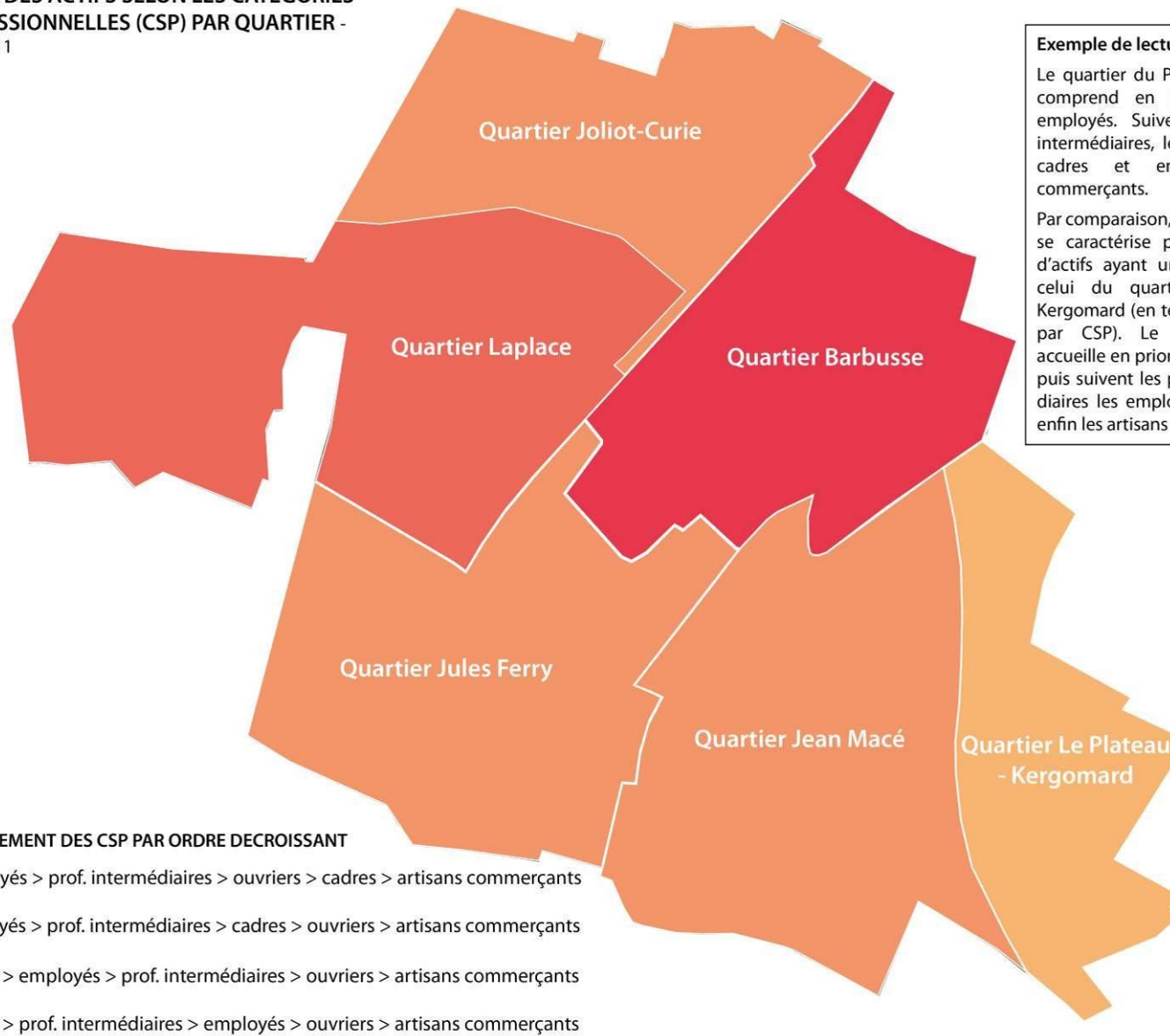
Source : INSEE

Les principales évolutions entre 2006 et 2011 concernent d'une part les CSP des professions intermédiaires et des ouvriers. La part des actifs de la commune appartenant à ces CSP a en effet reculé de façon modérée (respectivement -1,5 et -1,3 points).

La diminution de la part des professions intermédiaires et des ouvriers a profité à la CSP des employés, dont la représentativité s'est nettement accrue (+2,2 points).

Seules les CSP des cadres et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise n'ont pas sensiblement évolué au cours de cette période : elles sont passées de 23,6% à 24,1% des actifs pour les premiers et de 4,4% à 4% des actifs pour les seconds.

**REPARTITION DES ACTIFS SELON LES CATEGORIES
SOCIOPROFESSIONNELLES (CSP) PAR QUARTIER -**
source INSEE 2011



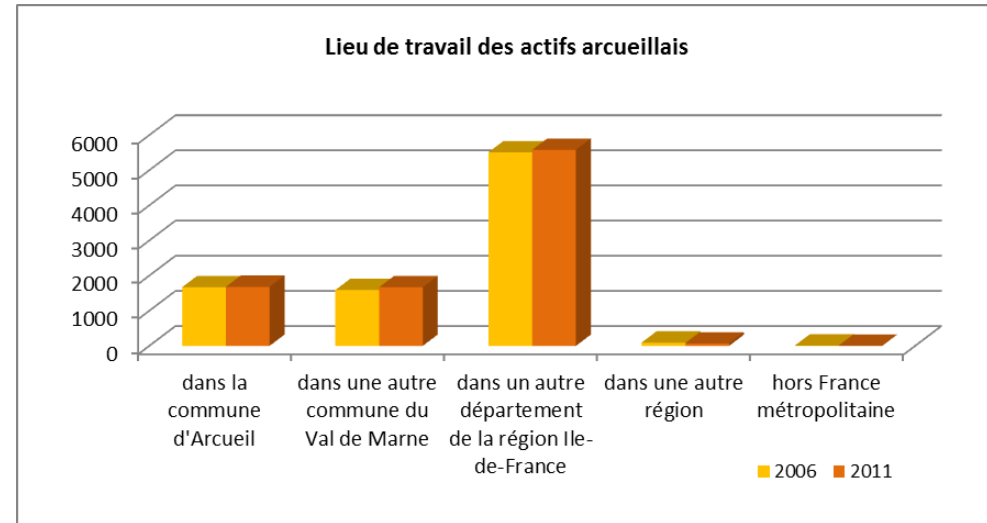
c) Les déplacements domicile-travail

Le lieu de travail des actifs arcueillais

Une part assez notable d'actifs résidant à Arcueil exerce leur emploi sur le territoire communal. Ils représentent près d'un actif résident sur cinq (18,7%).

Par ailleurs, les actifs résidents travaillant en dehors de la commune (81,3%) ont majoritairement leur emploi dans une commune d'un autre département de l'Ile-de-France (62%) ; c'est pour l'essentiel Paris et le département des Hauts-de-Seine qui accueillent ces actifs. Les actifs arcueillais travaillant plus précisément dans une autre commune du Val-de-Marne sont représentés à hauteur de 18,5% (taux similaire à celui des actifs travaillant à Arcueil).

Notons enfin que moins d'1% des actifs résidents travaillent en dehors de la région Ile-de-France.

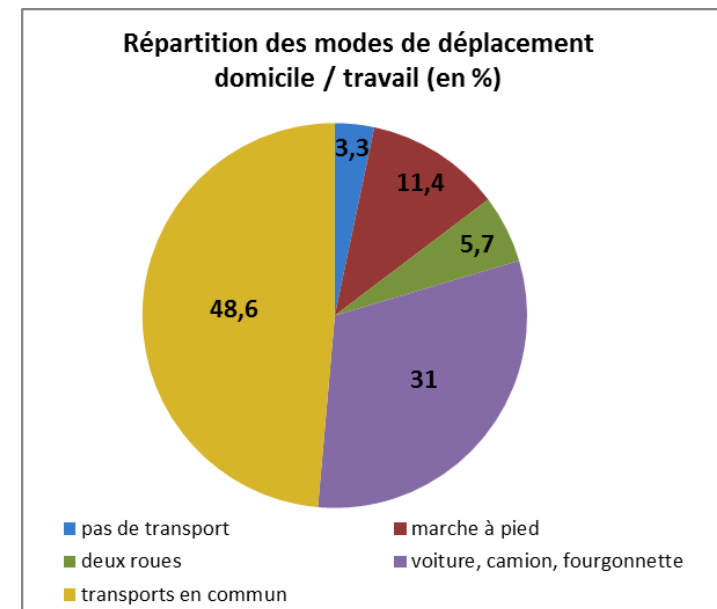


Source : INSEE

Le moyen de transport le plus largement utilisé par les actifs arcueillais est les transports en commun. Près d'un actif sur deux utilise ce mode de déplacement pour rejoindre son lieu de travail (48,6%). Ceci s'explique notamment par la présence des gares RER Laplace (dans le centre-ville) et Arcueil-Cachan (en limite communale) situées à Arcueil, qui permettent de relier directement la ville à Paris en quelques minutes et, notamment, de se greffer rapidement d'une part sur le réseau de tramway (ligne 3a) par le biais de la correspondance possible à l'arrêt « Cité Universitaire » et d'autre part sur le réseau de métro parisien (lignes 4 et 6) via l'arrêt Denfert-Rochereau. De plus, le réseau de bus développé à l'échelle de la ville et plus largement de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre, incite les Arcueillais à utiliser les transports en commun. Les transports en commun sont par conséquent essentiellement utilisés par les actifs se rendant en dehors du Val-de-Marne (3 actifs sur 4) et notamment à Paris, tandis qu'1 actif sur 4 les utilise au sein de l'ancienne CAVB, Arcueil y compris.

La voiture est utilisée à titre essentiel par près d'un tiers des actifs arcueillais. Parmi eux, 57% l'utilise pour aller en dehors du Val-de-Marne (notamment à Paris et dans les communes périphériques des Hauts-de-Seine, voire de l'Essonne), et 42% au sein de l'ancienne CAVB.

Les transports doux (marche à pied, vélo) représentent près de 15% des déplacements domicile/travail. Naturellement, ils sont essentiellement utilisés par les actifs ayant leur emploi dans la commune (75%).



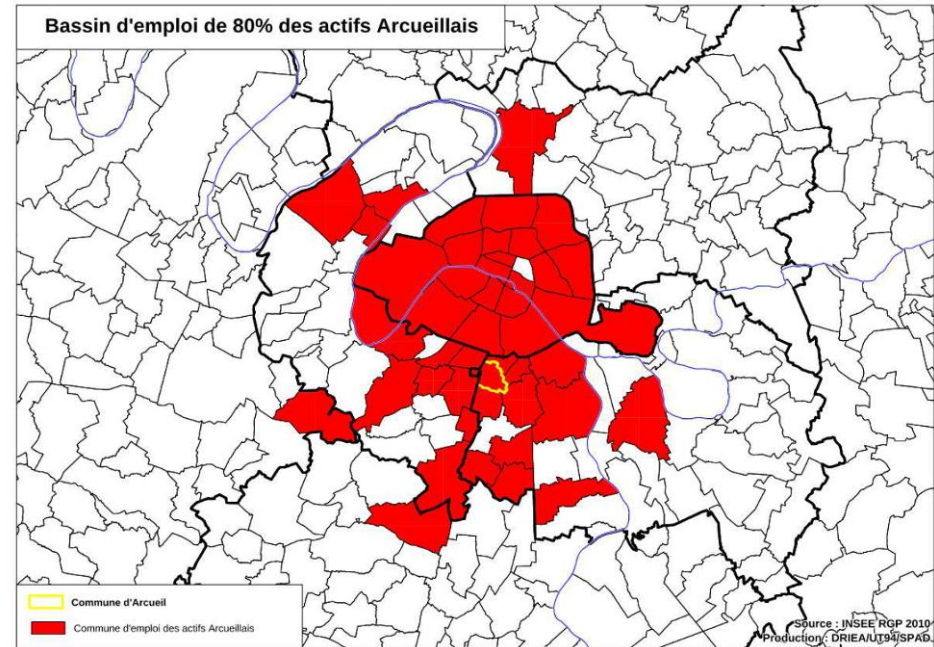
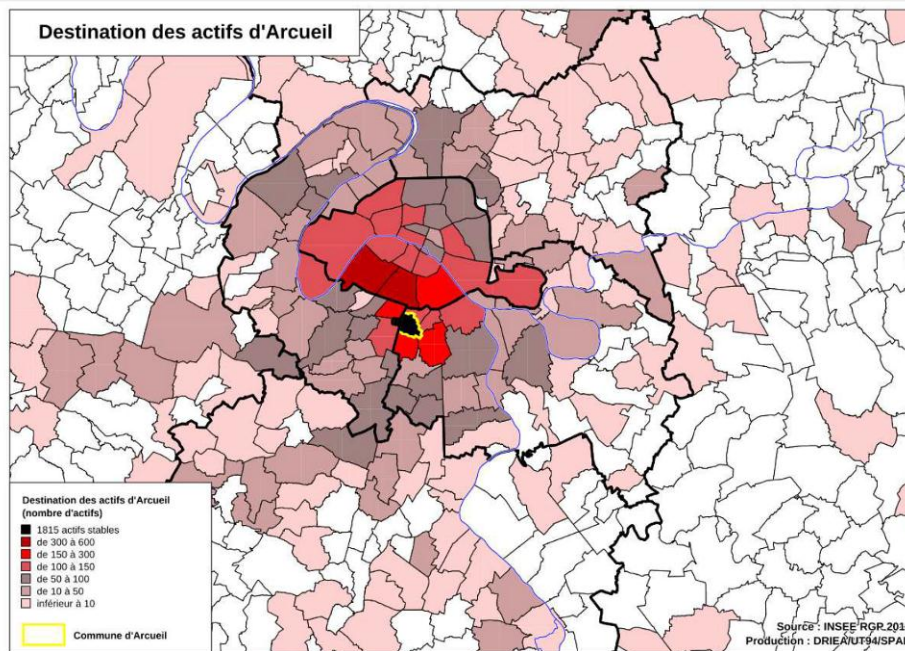
Source : INSEE

L'analyse détaillée des entrées et sorties sur le territoire

Source : DRIEA - Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement du Val-de-Marne

- Les sorties :

La carte des destinations présente, pour une commune d'Île-de-France, le nombre d'emplois occupés par des actifs résidant à Arcueil. Précisons qu'il s'agit du nombre total d'actifs, ce qui, à densité d'emplois constante, favorise les communes de grande superficie.



	Part des actifs habitant Arcueil et travaillant en Île-de-France	Tendance Val-de-Marne
Val-de-Marne	38,3 %	47,0 %
Paris	31,7 %	29,5 %
Hauts-de-Seine	17,3 %	8,8 %
Essonne	4,9 %	3,3 %
Seine-Saint-Denis	3,9 %	6,0 %
Autres départements	3,9 %	5,4 %

Source : INSEE RGP2010

Les actifs d'Arcueil travaillent essentiellement dans le Val-de-Marne (38,3%) et à Paris (31,7%) ; on remarque cependant que, comparé à la tendance des villes du Val-de-Marne, les déplacements à destination de ces deux départements sont moindres (en moyenne sur les communes du département, ce taux représente plus de 75%).

A *contrario*, du fait de la localisation de la commune d'Arcueil en limite avec le département des Hauts-de-Seine, on peut constater que la part des actifs arcueillais travaillant dans ce département est deux fois plus importante qu'au niveau départemental.

Seulement 3 communes constituant le « bassin d'emploi de la ville d'Arcueil » (voir la *carte « Bassin d'emploi de 80 % des actifs Arcueillais »*) n'appartiennent pas à ces trois départements : les communes de Massy (Essonne), de Vélizy-Villacoublay (Yvelines) et de Saint-Denis (Seine-Saint-Denis). Pour autant, ce sont des communes qui disposent de pôles économiques importants.

Excepté le 11^e arrondissement, l'ensemble des arrondissements parisiens fait également partie du bassin d'emploi des actifs de la commune d'Arcueil.

Au sein du Val-de-Marne, on notera que les actifs arcueillais travaillent principalement sur les communes à l'Ouest de la Seine. Seule la commune de Créteil fait exception (commune préfecture disposant d'un bassin d'emplois important).

Concernant le département des Hauts-de-Seine, les actifs arcueillais se rendent principalement dans les communes alto-séquanaises proches d'Arcueil ou les communes qui forment La Défense.

	Répartition par CSP des actifs arcueillais			
	Total	À destination...		
		Val-de-Marne*	Paris	Hauts-de-Seine
Artisans	4 %	3 %	3 %	3 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	27 %	17 %	27 %	36 %
Professions intermédiaires	26 %	32 %	27 %	23 %
Employés	30 %	32 %	31 %	28 %
Ouvriers	13 %	16 %	11 %	10 %

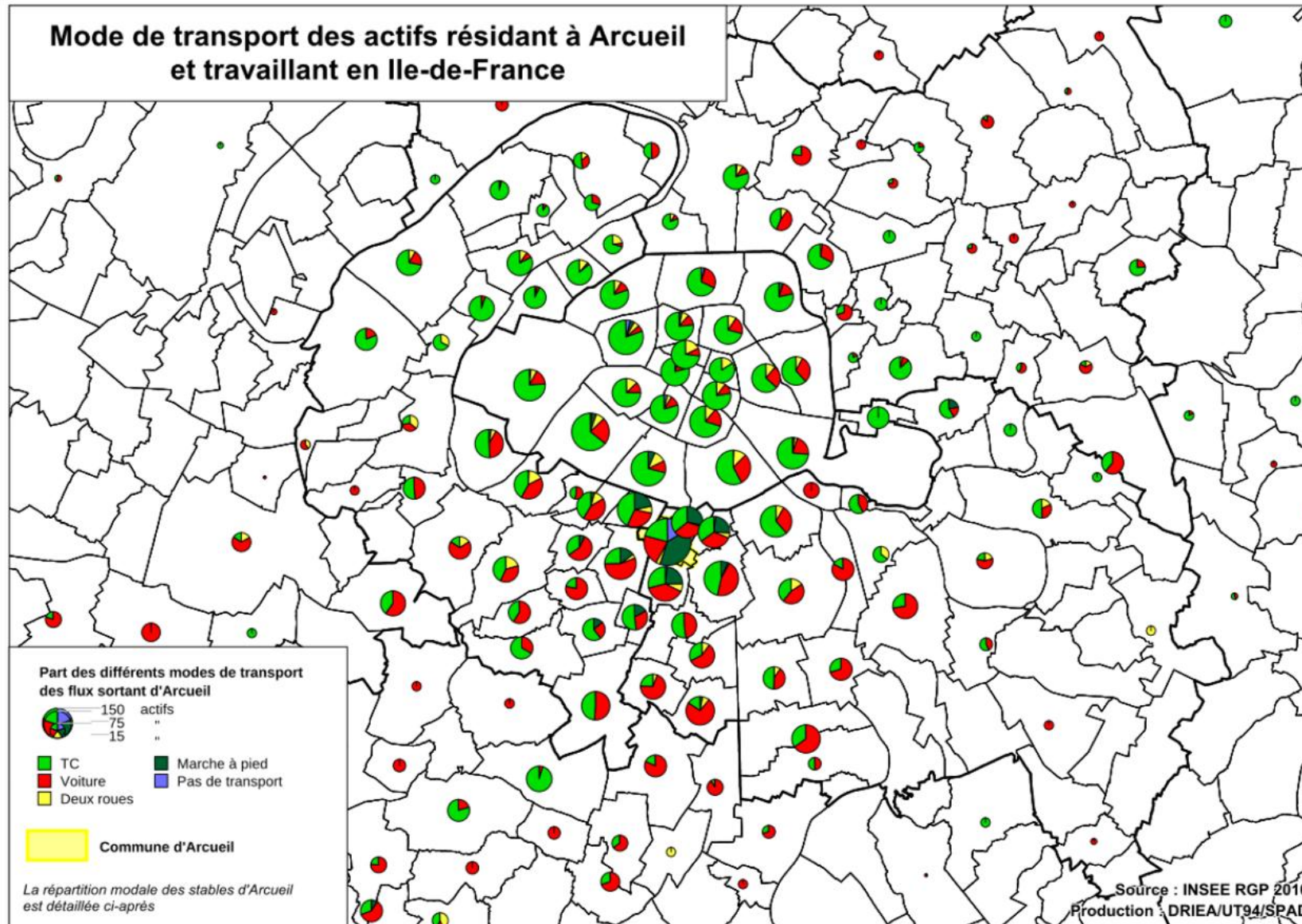
Source : INSEE RGP2010

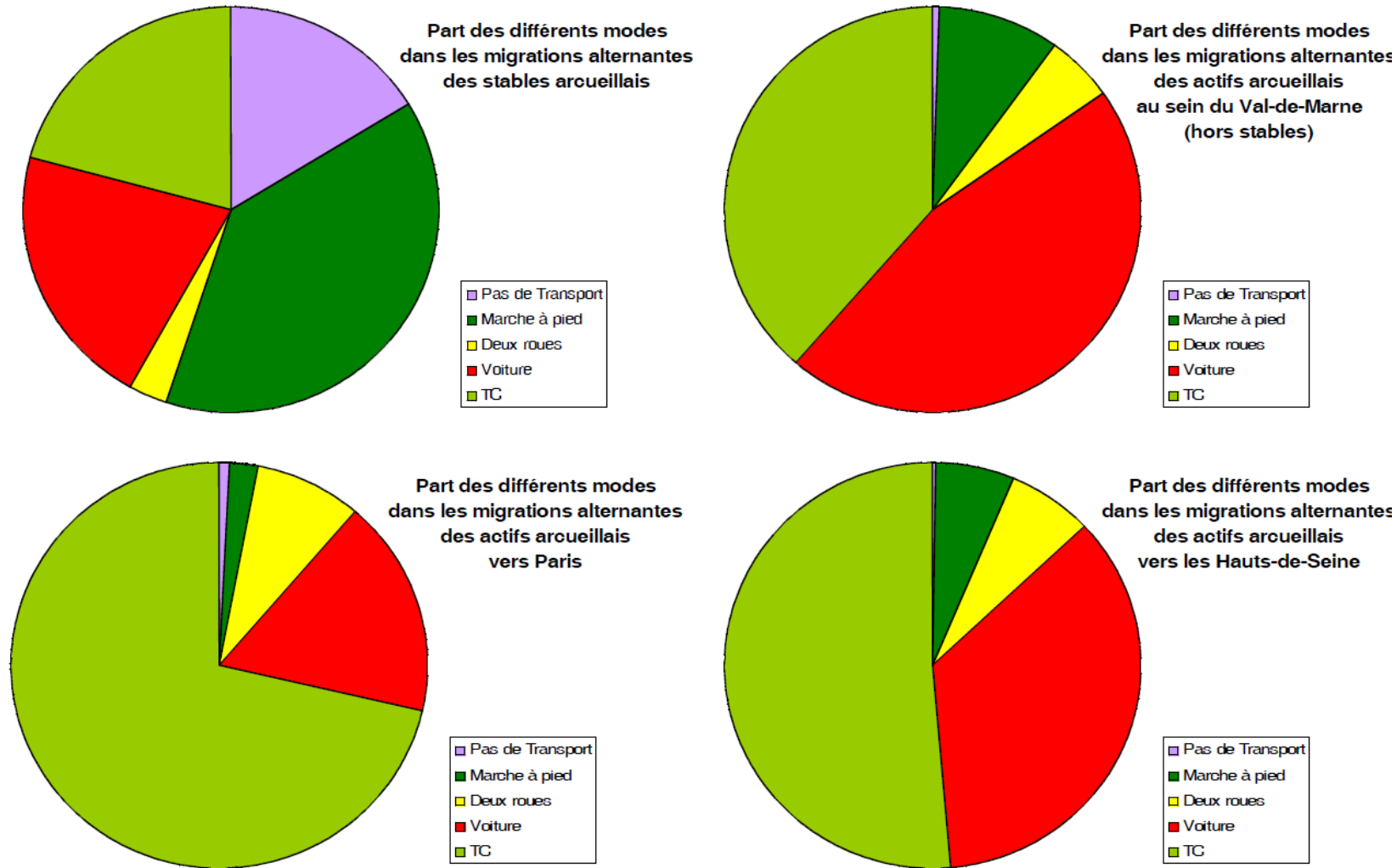
Au regard de la répartition des actifs résidant à Arcueil qui appartiennent majoritairement à la catégorie des « Employés » (30%), des « Cadres et professions intellectuelles supérieures » (27%) et des « Professions intermédiaires » (26%), on s'aperçoit que cette répartition est différente suivant le département de destination. Les flux des actifs arcueillais à destination des Hauts-de-Seine sont principalement composés de « Cadres et professions intellectuelles supérieures » (36%) tandis que ceux à l'intérieur du département du Val-de-Marne appartiennent plutôt à la catégorie des « Employés » (32 %) et des « Professions intermédiaires » (32%). Les flux d'actifs à destination de Paris appartenant à ces trois catégories sont davantage équilibrés.

La présence, ou à l'inverse l'absence, de lignes de transport collectif lourdes permet d'expliquer les modes de transport utilisés lors de ces déplacements domicile/travail. (voir *carte « Mode de transport des actifs résidant à Arcueil et travaillant en Île-de-France, par commune »*).

On constate en effet que :

- une forte utilisation des transports en commun : d'une manière générale, presque un actif sur deux résidant sur la commune d'Arcueil utilise les transports en commun pour son déplacement domicile/travail (48,3%), la voiture arrive ainsi en seconde position (30,9%) ;
- les actifs stables utilisent plus largement la marche (38,5%) que la voiture (21,2%) ou les transports en commun (20,9%) dans leurs déplacements domicile/travail ;
- l'importance des transports en commun dans les migrations alternantes vers Paris ou la Défense ; en effet, comme la plupart des actifs val-de-marnais, les actifs arcueillais ont tendance à préférer les TC dès lors que leur lieu de travail se situe au nord du périurbain parisien ;
- a contrario, la part du mode TC est plus faible (38,7%), et ce, au profit de la voiture personnelle (46,0%) pour les déplacements vers les communes val-de-marnaises mais plus généralement vers les communes situées au sud du périurbain parisien.

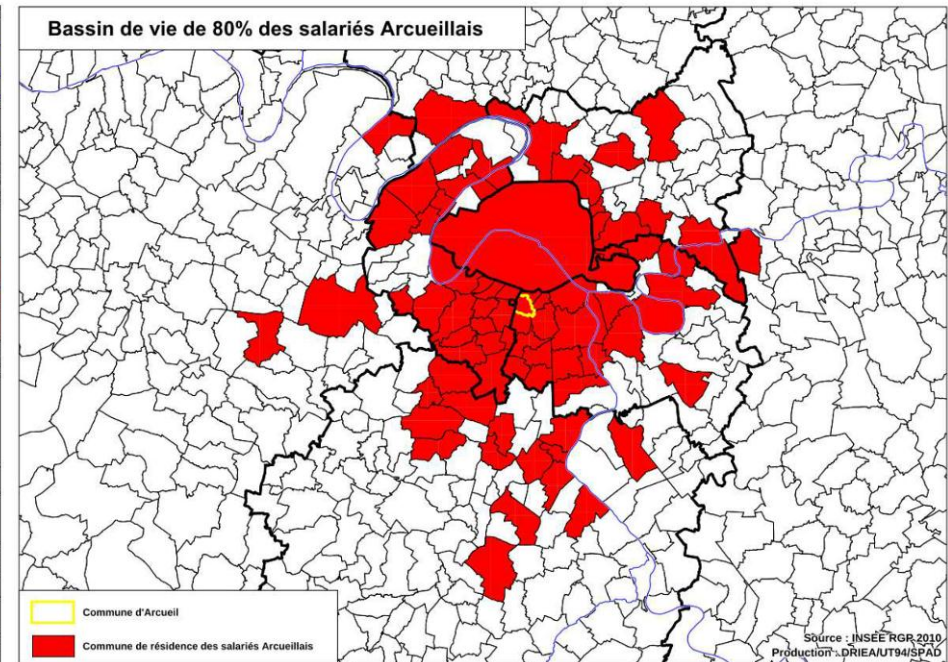
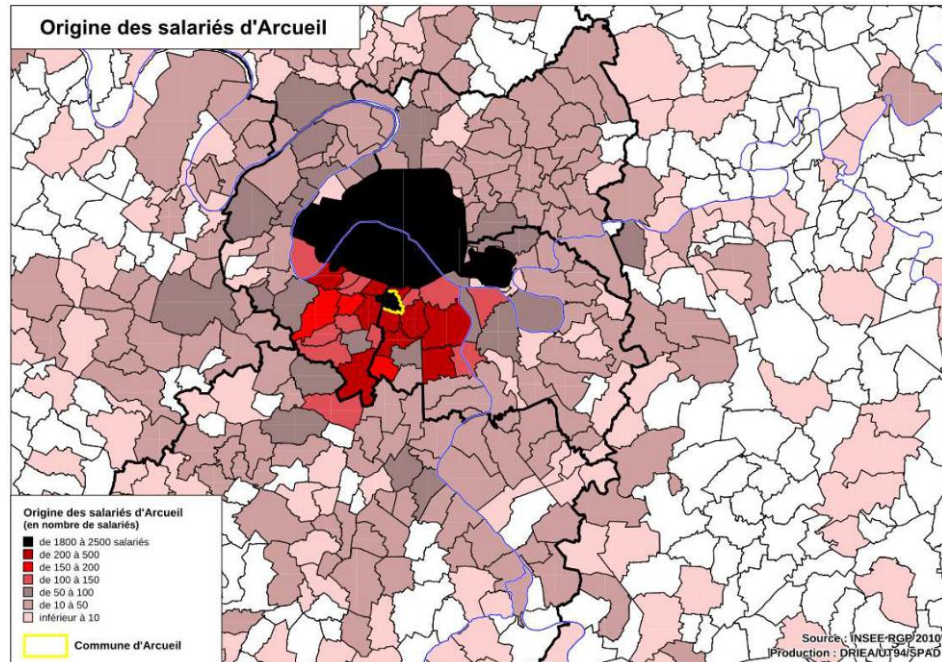




Source : INSEE RGP2010 – Production : DRIEA/UTEA94/SPAD

- Les sorties :

La carte des origines présente, pour une commune d'Île-de-France, le nombre d'actifs travaillant sur la commune d'Arcueil. Précisons qu'il s'agit du nombre total d'actifs, ce qui, à densité d'actifs constante, favorise les communes de grande superficie.



	Part des salariés d'Arcueil habitant en Île-de-France	Tendance Val-de-Marne
Val-de-Marne	32,4 %	56,0 %
Hauts-de-Seine	22,2 %	5,3 %
Paris	17,3 %	9,0 %
Essonne	10,9 %	11,0 %
Autres départements	17,2 %	18,6 %

Source : INSEE RGP2010

Si une grande majorité des salariés d'Arcueil habitent dans le Val-de-Marne, on peut toutefois remarquer que la représentation du Val-de-Marne dans l'emploi de la commune est très en deçà de la moyenne départementale (- 24 points). On note aussi, que même si Paris occupe la troisième place dans l'emploi arcueillais, il représente la commune qui fournit le plus grand nombre de salariés arcueillais : en effet, 17,3% des salariés d'Arcueil habitent Paris alors qu'ils sont seulement 11,9% à habiter la commune (habituellement, ce sont les habitants de la commune - les stables – qui sont les plus nombreux dans l'emploi local).

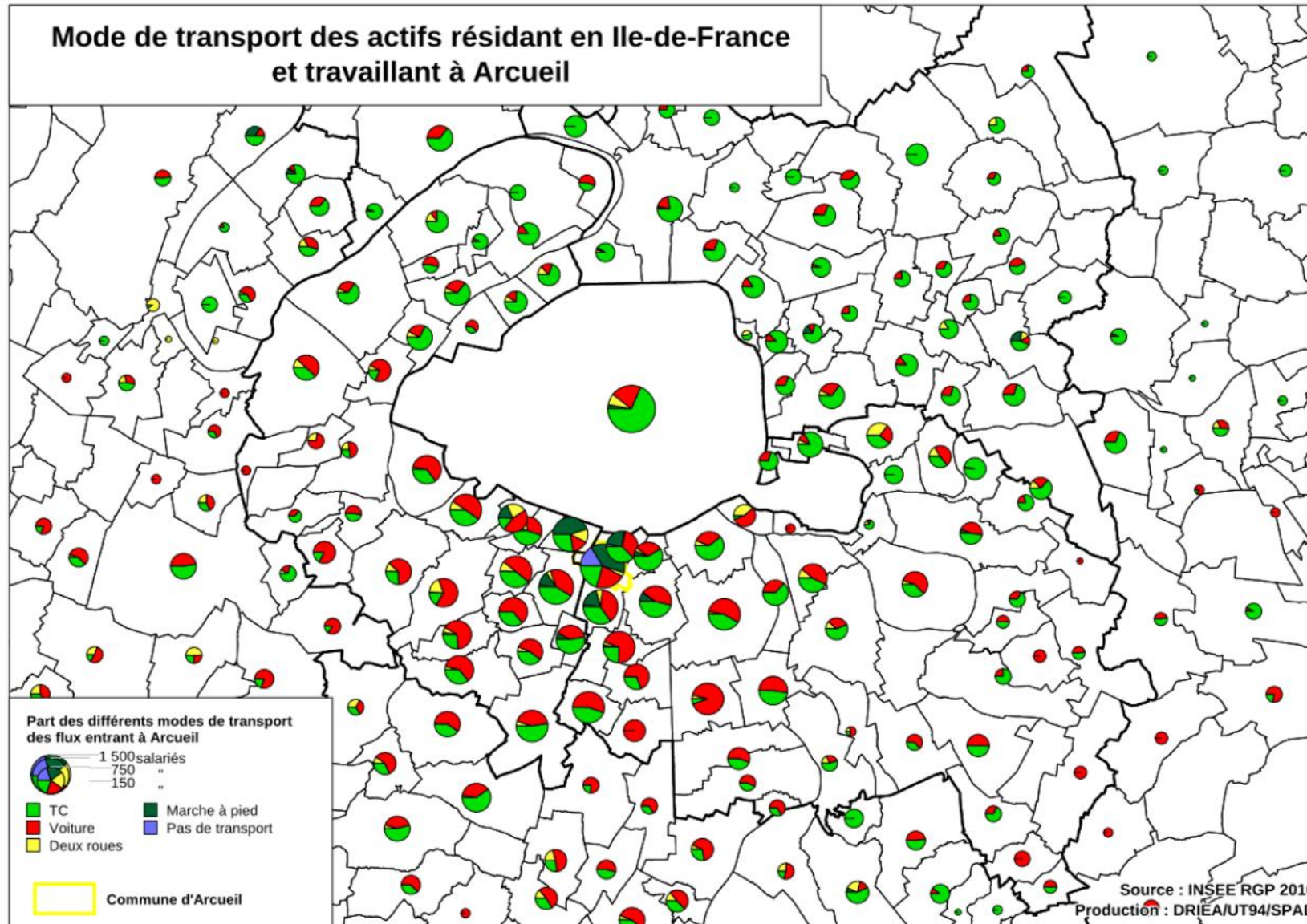
Par ailleurs, on peut remarquer que, comme pour les flux sortants, le département des Hauts-de-Seine occupe une place importante dans l'emploi arcueillais (2e place).

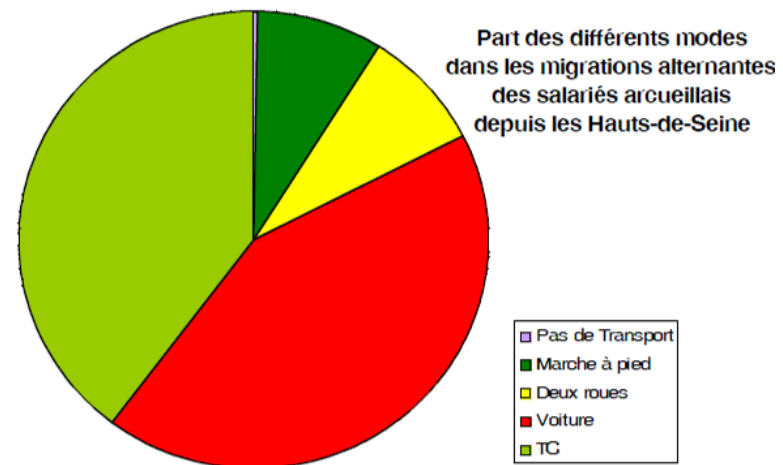
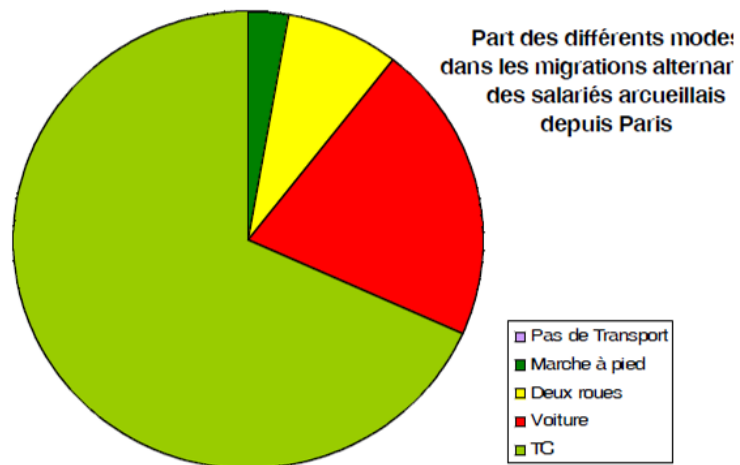
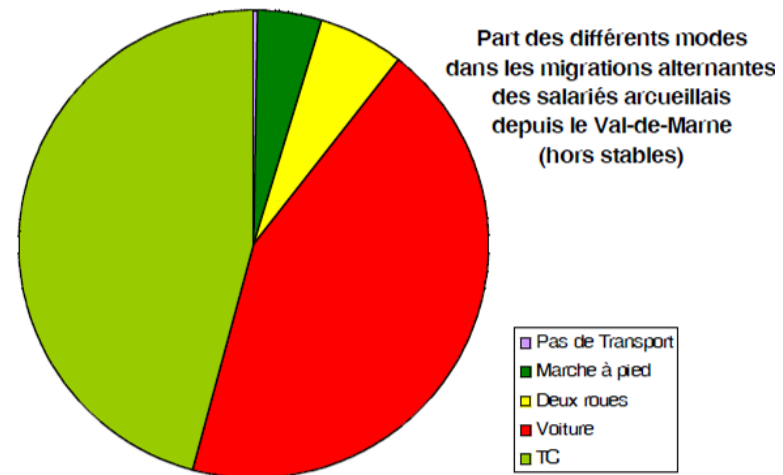
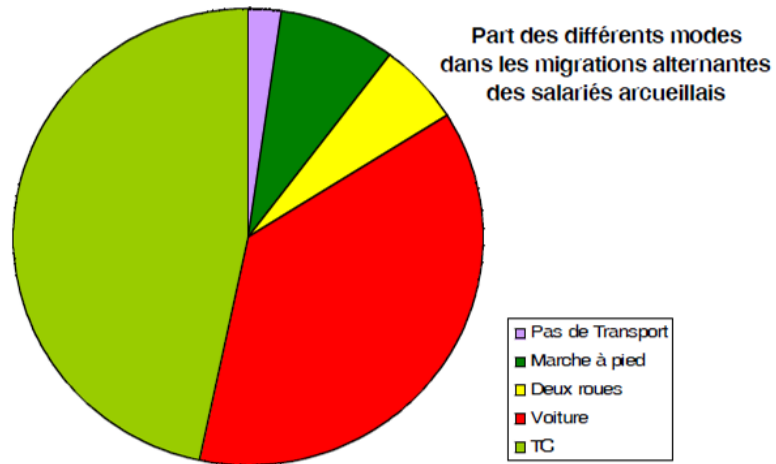
L'analyse du bassin d'habitation des actifs possédant un emploi à Arcueil (voir *carte « Bassin de vie de 80% des salariés arcueillais »*) permet de confirmer ce point. On constate, en effet, que le territoire qui regroupe 80% des employés d'Arcueil est très étendu (84 communes) et rayonne bien au-delà la première couronne avec des communes assez éloignées géographiquement (Sartrouville dans les Yvelines, Argenteuil et Goussainville dans le Val-d'Oise, Champs-sur-Marne en Seine-et-Marne). Par ailleurs, même si les 2/3 de ce bassin appartiennent aux départements du Val-de-Marne (26 communes), des Hauts-de-Seine (25 communes) et de Paris, le tiers restant est composé quasiment à parts égales de communes appartenant soit au département de l'Essonne (15 communes) soit au département de la Seine-Saint-Denis (12 communes).

L'analyse de la part des différents modes de transports (voir carte : « *Mode de transport des actifs résidant en Île-de-France et travaillant à Arcueil par commune* ») dans le cas des flux entrants met en lumière l'importance des transports en commun ; près d'un employé sur deux travaillant à Arcueil utilise les transports en commun (46,8%) pour se rendre sur son lieu de travail alors qu'ils sont moins de 40 % à utiliser la voiture (37%). Pour autant, les comportements sont différents selon le département d'origine.

Si les actifs parisiens travaillant à Arcueil utilisent majoritairement les transports en commun, l'usage des transports collectifs est le plus souvent en deçà de celui de la voiture personnelle pour les communes val-de-marnaises et séquanodionysiennes : 49,6 % des salariés arcueillais hors stables résidant dans le Val-de-Marne utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail et 42,9% pour ceux résidant en Seine-Saint-Denis.

La carte ci-dessous nous indique toutefois que l'utilisation des TC est préférée pour les actifs habitant au nord de Paris (traversée de Paris) alors que celle de la voiture personnelle prévaut pour les habitants du Sud. On peut espérer que l'arrivée du réseau du Grand-Paris Express et notamment la mise en service de la nouvelle gare Arcueil-Cachan sur la ligne 15 sud à l'horizon 2022, facilitera les déplacements de banlieue à banlieue et offrira ainsi une réelle alternative à la voiture.

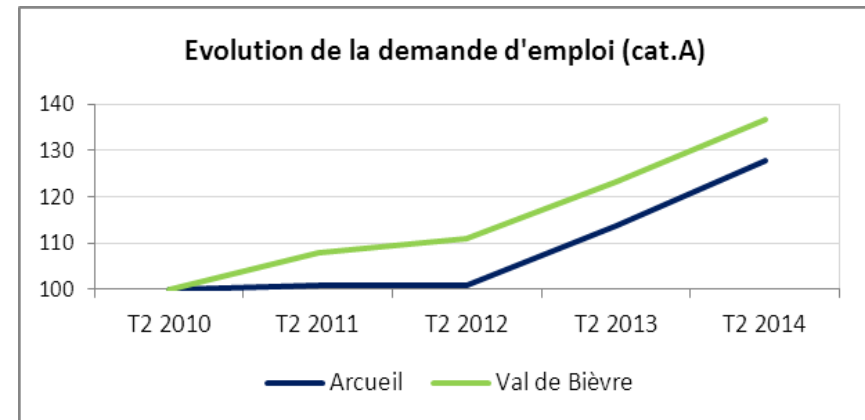




Source : INSEE RGP2010 – Production : DRIEA/UTEA94/SPAD

d) Les demandeurs d'emploi

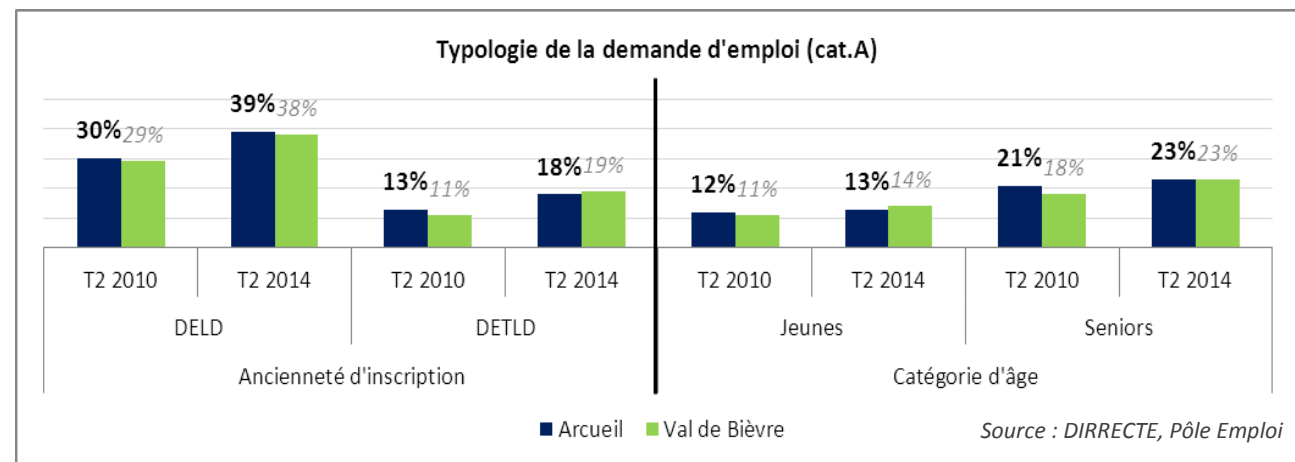
En juillet 2014, Arcueil comptait 1 195 demandeurs d'emploi (catégorie A). La progression du nombre de DEFM (Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois) a ainsi été moins rapide à l'échelon communal qu'à l'échelon communautaire.



Source : DIRRECTE, Pôle Emploi

Les demandeurs d'emploi de longue durée (inscrits depuis plus d'un an) représentent plus d'1/3 des demandeurs d'emploi alors que ceux de très longue durée (inscrits depuis plus de deux ans) représentent 18% de la demande d'emploi. De même, l'ancienneté d'inscription a tendance à augmenter : + 185 demandeurs d'emplois inscrits depuis plus d'un an et + 97 inscrits depuis plus de deux ans.

Par ailleurs, si l'on étudie la part des jeunes (+ 25 ans) et celle des seniors (+ 50 ans), celles-ci restent stables entre les 2ème trimestres 2010 et 2014. Toutefois, en termes de volume, il est intéressant de constater que le chômage des jeunes a progressé de + 42 % (contre +66 % sur le Val-de-Bièvre) et celui des seniors de + 43 % (contre +72 % sur le Val-de-Bièvre)..



Source : DIRRECTE, Pôle Emploi

A noter que ces tendances au regard des niveaux de qualification sont quasi identiques à celles constatées à l'échelle de l'agglomération.

e) Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans d'Arcueil est de 60,3 % en 2011, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (58,9 %) mais inférieur de 3 points par rapport à la moyenne du Val-de-Bievre (63 %).

Le niveau de diplôme de la population est légèrement moins élevé qu'à l'échelle de l'agglomération ou du département avec 33,5 % d'habitants de 15 ans et plus titulaires d'un BAC+2 minimum (contre respectivement 34 % et 35 %).

De plus, le taux de non diplômés (17,5 %) est comparable à ceux de l'ancienne CAVB (17,8 %) et du Val-de-Marne (18 %).

f) Le taux de motorisation des ménages

62 % des ménages d'Arcueil et 67 % des ménages de l'ancienne CAVB possèdent au moins une voiture, ce qui est plus faible rapportés au département du Val-de-Marne (70 %) et à la France métropolitaine (80 %). A Arcueil, l'évolution du taux de motorisation est en recul depuis 2006, passant de 0,735 à 0,710 en 2011 (- 2,5 points).

g) Les données sociales

La part des ménages bénéficiant des aides au logement a connu une augmentation sensible ces dernières années. En 2013, un peu moins de 25 % des ménages arcueillais ont recours à l'allocation logement alors qu'ils étaient 22,9 % en 2009. Néanmoins, cette évolution ne traduit que partiellement la réalité des difficultés d'accès au logement. De nombreux observateurs (Fondation Abbé Pierre notamment) rappellent que les conditions d'attribution de ces aides ne suffisent pas à solvabiliser les ménages pour l'accès au logement. Le constat de l'augmentation du taux d'allocataires logement à Arcueil peut aussi être lié à un creusement des inégalités en cours, entre des ménages résidents susceptibles d'être en situation de précarisation et de nouveaux arrivants plus aisés et non allocataires.

Par ailleurs en 2013, 7 % des arcueillais de moins de 65 ans sont bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMU-C).

En 2014, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) a instruit 150 demandes de RSA (en majorité des personnes isolées et des couples sans enfants).

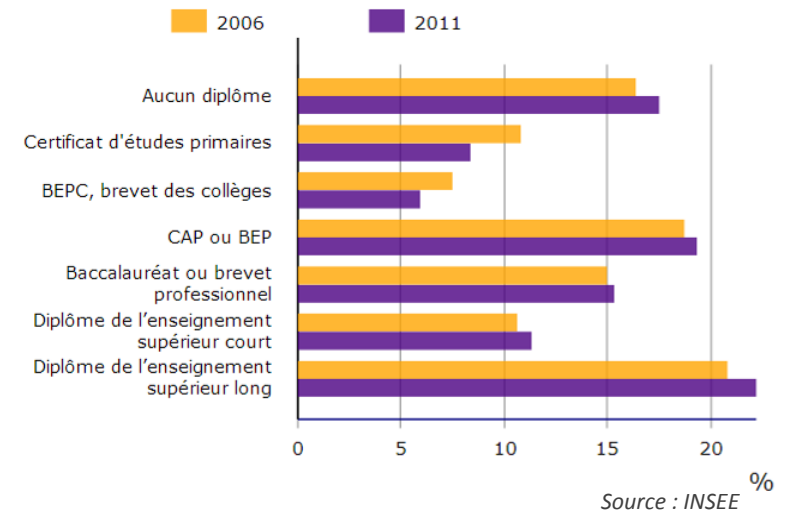
h) Le niveau de revenus de la population

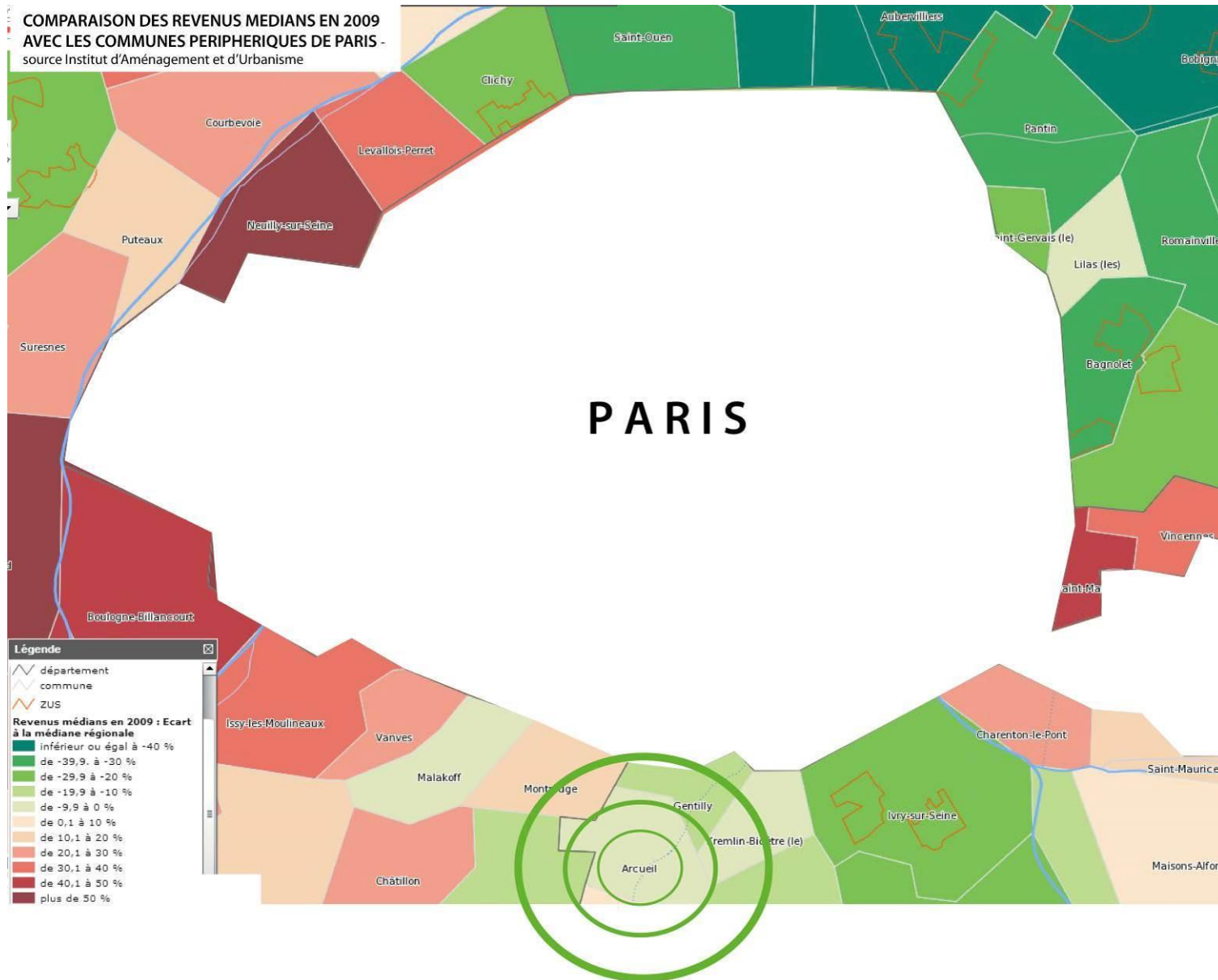
En 2012, le revenu mensuel médian par unité de consommation est de 1 706 euros.

Le revenu net imposable moyen d'un foyer fiscal arcueillais est de 25 441 euros en 2011. Ce montant est à la fois moins élevé qu'à l'échelle intercommunale (26 171 euros), et surtout départementale (28 654 euros).

La part des foyers fiscaux non imposables est de 38,1 % en 2011 à Arcueil. C'est au-dessus de la part des foyers non imposables à l'échelle de l'agglomération (36,8 %) et de la moyenne à l'échelle départementale (36,1 %).

Niveau de diplôme de la population de 15 ans et plus





B. Les logements

1. Un parc de logements en forte augmentation ces dernières années

a) Le parc de logements et son évolution depuis 1968

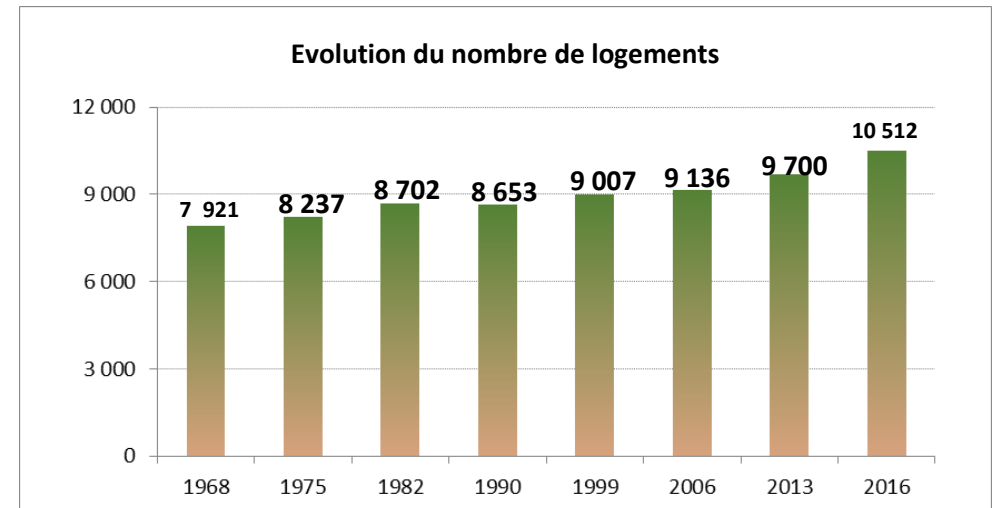
Arcueil compte 9 700 logements au 1er janvier 2014 selon l'INSEE. Le parc total de logements peut être estimé³ à environ 10 512 unités au 1er janvier 2016. Ce parc a vu son effectif fortement augmenter suite à la Seconde Guerre Mondiale, période correspondant au développement des quartiers de grands ensembles d'habitat collectif. Il a ensuite progressé de façon plus modérée à partir des années 1960 (environ 1 000 logements nouveaux entre 1968 et 1999). Depuis les années 2000, le nombre de logements nouveaux augmente à un rythme plus significatif comparé aux décennies précédentes, en lien avec les nouvelles opérations d'habitat réalisées dans la ville ainsi que les projets engagés de rénovation urbaine. Cette augmentation du parc de logements relance la croissance démographique de la commune.

Sur les 9 700 logements recensés en 2013 (dernier chiffre officiel INSEE), on retrouve :

8 933 résidences principales (soit 92 % du parc total de logements)

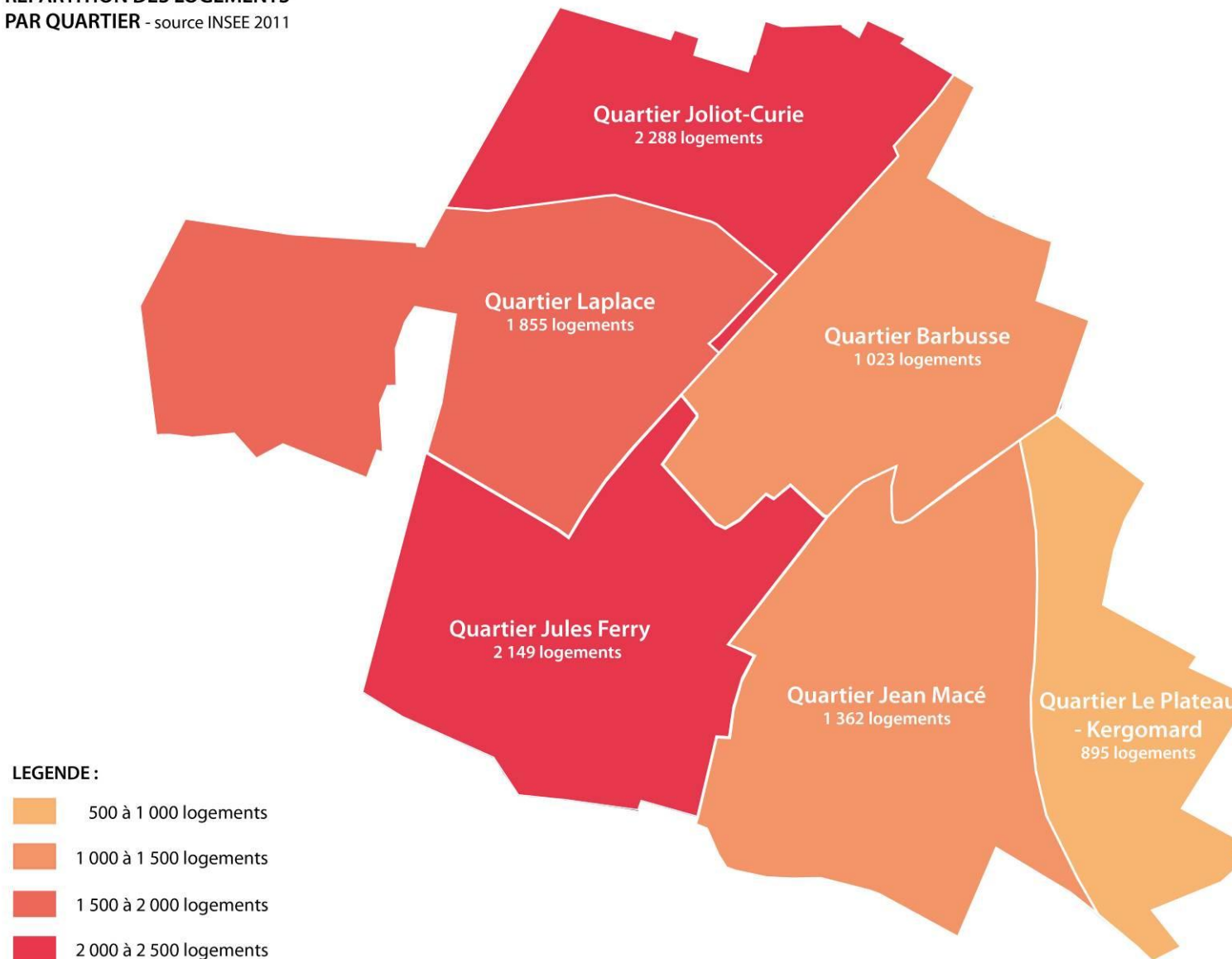
68 résidences secondaires et logements occasionnels : un taux de logements secondaires et occasionnels très faible, de l'ordre de 0,7 %.

700 logements vacants (soit 7,2 % du parc total de logements)



Source : INSEE 2013

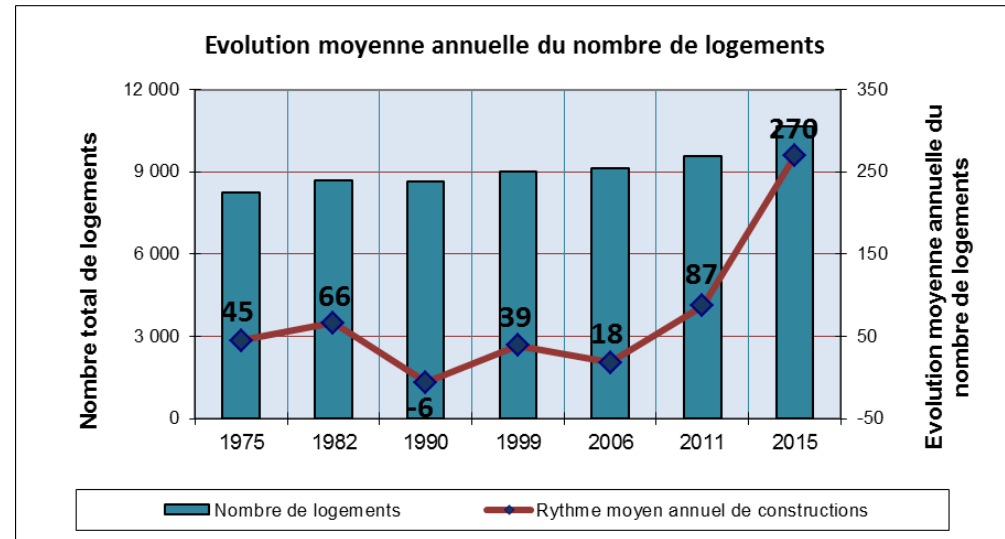
³ Estimation réalisée sur la base du nombre total de logements au 1er janvier 2014 (9 700 ; source INSEE) auquel est ajouté le nombre de logements nouveaux, par le rapport entre les constructions neuves et les démolitions, entre le 1er janvier 2012 et le 1er janvier 2016 (812 : 920 logements ; source Ville d'Arcueil, registre des permis de construire auxquels on soustrait 108 logements comptabilisés dans le recensement 2013 source INSEE)

**REPARTITION DES LOGEMENTS
PAR QUARTIER** - source INSEE 2011

Ces cinquante dernières années, l'évolution du nombre de logements a globalement été très variable, oscillant entre une production médiane par an d'environ 40 logements entre les années 1960 et le début des années 2000, et une production à peu près égale voire supérieure à 100 logements par an depuis ces dix dernières années.

Une construction soutenue au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, un nouveau développement urbain de la ville :

Au cours des années suivant la Seconde Guerre Mondiale, le parc de logements arcueilais s'est développé de façon marquée. Ce développement extraordinaire du nombre de logements est intimement lié aux besoins de développement du parc de logements à l'échelle de l'Île-de-France au cours de cette période, afin de faire face à la crise du logement qui touchait la région. A l'époque, cet effort de construction s'est principalement produit dans les quartiers Joliot-Curie (le grand ensemble du Chaperon Vert) et Jean Macé (cités notamment situées de part et d'autre de l'avenue Paul Vaillant-Couturier).



Source : INSEE

Une construction modérée à faible à partir de la fin des années 1960 :

À partir de la fin des années 1970, le rythme de construction a nettement baissé :

Entre 40 et 65 logements créés par an en moyenne entre 1968 et 1982, et durant les années 1990 ;

Moins de 20 logements créés annuellement dans les années 1980 et au début des années 2000.

Ce fort recul du nombre de logements nouveaux est engendré par la baisse de l'activité de construction à l'échelle globale de la ville d'Arcueil, après un développement significatif du parc de logements au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. En effet, d'un rythme de construction extraordinaire, la commune est passée à un rythme modéré, voire faible pour une ville de cette strate démographique. Cette diminution du rythme de construction a influé sur l'évolution démographique de la commune, dont la croissance a ralenti, accusant un recul quasi continu entre les années 1960 et la fin des années 1990.

b) La construction récente et les perspectives de construction à court terme

La construction récente : une dynamisation du marché retrouvée depuis environ dix ans :

Depuis le milieu des années 2010, la construction reprend. De 18 logements réalisés par an en moyenne dans la première moitié des années 2000, le rythme de construction de logements est passé à 87 en moyenne à la fin des années 2010, puis à 235 en moyenne entre 2011 et 2015. Plus précisément, la hausse du nombre de logements créés sur la période récente est essentiellement liée aux projets de rénovation urbaine réalisés et en cours. Ainsi, ce sont les quartiers directement concernés par ces projets qui ont concentré l'essentiel des logements créés ces dernières années, à savoir les quartiers Laplace (par le biais des ZAC des Portes d'Arcueil et de la Vache Noire), et le quartier Joliot-Curie (Chaperon Vert). Dans ces quartiers en rénovation urbaine, les effets de la rénovation urbaine à l'issue des programmes conduisent par ailleurs à une diversification croissante de l'habitat.

En outre, cette relance de la construction ces dernières années a eu des effets directs sur l'évolution démographique de la commune. En effet, Arcueil a gagné quelques 1 000 à 1200 habitants sous l'effet conjugué de l'accroissement net des logements liés à la rénovation urbaine et des opérations d'initiative privée lancées ces dernières années dans plusieurs secteurs de la ville.

Les perspectives de construction connues à moyen terme :

Ces prochaines années, plusieurs secteurs de la ville vont accueillir des opérations d'aménagement urbain visant notamment à renforcer et diversifier le parc de logements à l'échelle de la commune :

secteur de la Vache Noire : il est prévu dans le cadre de la poursuite de l'opération de ZAC la réalisation d'une centaine de logements.

secteur du Chaperon Vert : l'opération de renouvellement urbain se poursuit, il reste la réalisation d'au moins 100 logements sur deux lots restants.

secteur de l'Hôtel de Ville : cette opération cherchera à développer la centralité urbaine autour de l'Hôtel de Ville en répondant à plusieurs objectifs, parmi lesquels le renforcement de l'habitat par le biais de la réalisation d'environ 350 logements au total.

secteur de l'avenue de la Convention : la valorisation et le renforcement de l'identité actuelle de l'avenue de la Convention présente un enjeu important dans le cadre du devenir de la ville. Doit notamment être engagé dans ce secteur le développement de l'offre de logements (environ une centaine).

Les autres opérations de logements envisagées sont :

au regard des projets privés : 67 logements sur le projet « 32 avenue Jean Jaurès », la construction d'une résidence étudiante de 60 logements (3 chambres = 1 logement) avenue de la Convention, îlot « Fournière » : environ 40 logements, îlot « Vaudenaires » : environ 100 logements, Pôle emplois : environ 25 logements etc.

Ces projets de logements représentent un potentiel de construction global d'environ 1 021 logements pour les années à venir, hors logements créés en secteur diffus.

Comparaison de l'évolution du nombre de logements d'Arcueil avec l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre :

La contribution d'Arcueil par rapport au développement global de l'ancienne CAVB :

Entre les années 1960 et 1990, la ville d'Arcueil a participé de façon très mesurée au développement du parc de logements à l'échelle de l'ancienne CAVB. En effet, un peu plus de 1 000 logements nouveaux ont été produits à Arcueil durant cette période alors que le nombre total de logements nouveaux créés à l'échelle intercommunale était supérieur à 20 000 unités.

Passé cette période, le parc de logements arcueillais s'est davantage développé, à un rythme équivalent à celui de l'ancienne CAVB : entre 2006 et 2011, environ 440 logements ont été créés à Arcueil, pour 4 500 à l'échelle de l'ancienne CAVB.

2. Un taux de logements vacants peu élevé

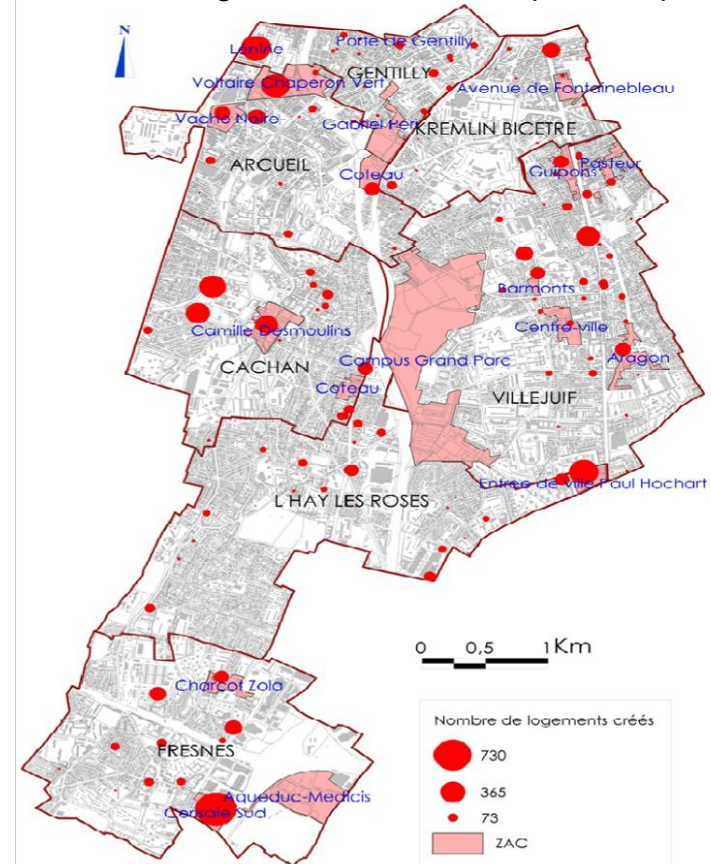
Le taux de logements vacants dans la commune est de 5,7 % en 2011. Lorsqu'il est inférieur à 5%, on estime que ce taux correspond généralement au pourcentage de vacance incompressible compte tenu des périodes de déménagement, de travaux, et de la part de logements non occupés qui demeure dans toutes les villes. Le taux de vacance mesuré à Arcueil est le signe d'une situation relativement sereine sur le plan immobilier, puisqu'il n'est ni inférieur à 5% et ni trop élevé.

Le taux de vacance est resté plutôt stable jusque dans les années 1980, avant de connaître d'importantes fluctuations au cours de ces dernières décennies. En effet, de 4 % en 1990, le taux de vacance a fortement augmenté jusqu'à 7,3 % en 1999 pour s'abaisser ensuite à 4,3 % en 2006, avant de remonter à 5,7 % ces dernières années.

A l'échelle de la commune, certains secteurs sont particulièrement lisibles, à l'image du Chaperon Vert et de l'habitat de grand ensemble situé de part et d'autre de l'avenue Paul Vaillant-Couturier, qui présentent un taux de logements vacants plus prononcé que le taux moyen communal. Dans ces secteurs, et quels que soient les types de logement de façon plus générale, il s'agit notamment d'une vacance frictionnelle (temps « normal » nécessaire pour la relocation ou la revente du logement ; cette vacance est traditionnellement plus forte là où le marché du logement est actif) amplifiée par le décalage entre la livraison effective et son occupation effective.

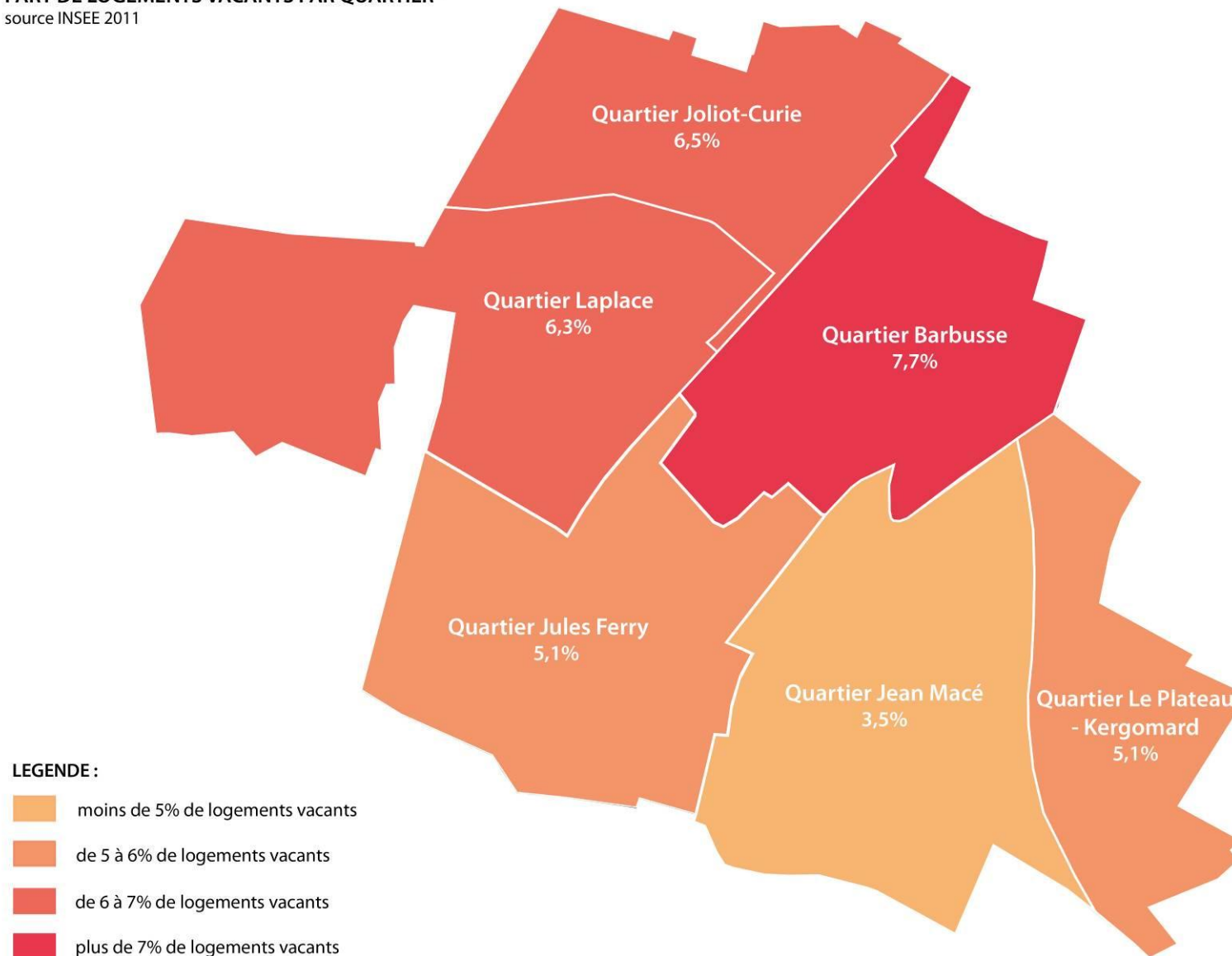
Comparé aux territoires supra communaux (5,5 % à l'échelle de l'ancienne CAVB et 5,3 % dans le Val-de-Marne), Arcueil comporte un taux de vacance légèrement supérieur, mais en aucun cas porteur d'inquiétudes.

Cartographie des opérations de logements sur le temps du Programme Local de l'Habitat (2010-2015)



Source : NET-ADS/Suivi PLH

PART DE LOGEMENTS VACANTS PAR QUARTIER -
source INSEE 2011



3. Une répartition équilibrée de la taille des résidences principales

Arcueil accueille un parc de résidences principales diversifié en termes de taille, pouvant répondre aux besoins des Arcueillais ou des personnes extérieures souhaitant s'installer à Arcueil :

35 % de petits logements (1 et 2 pièces) ;

36 % de logements de taille intermédiaire (3 pièces) ;

29 % de grands logements (4 pièces et plus).

Globalement, il est constaté selon les secteurs de la ville, une grande disparité en termes de taille des résidences principales. En effet, la taille des logements est directement liée à sa nature. Ainsi, les secteurs majoritairement représentés par des maisons comprennent des logements de taille en moyenne plus importante que les secteurs de la ville constitués essentiellement de logements collectifs.

Par ailleurs, au regard du statut d'occupation des résidences principales, il est à noter que les logements locatifs privés constituent la grande majorité des petits logements (1 et 2 pièces), alors que les logements du parc social présentent une taille intermédiaire.

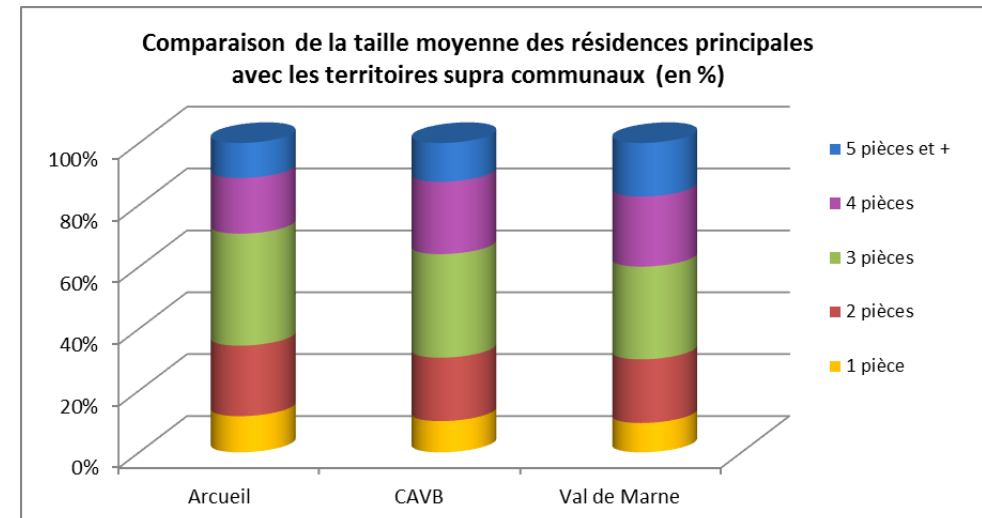
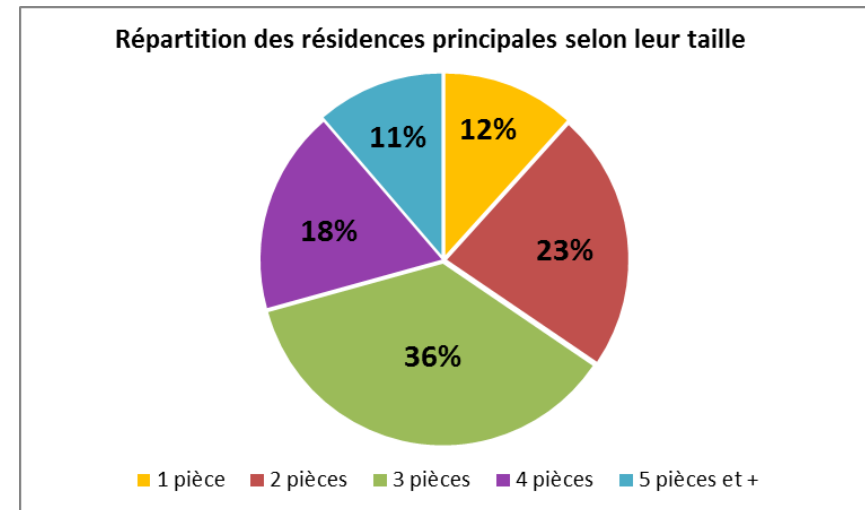
Comparaison de la taille moyenne des résidences principales d'Arcueil avec son territoire élargi :

À l'échelle de l'ancienne CAVB et du Val-de-Marne, la taille moyenne des résidences principales est à Arcueil un peu plus inégale, dans la mesure où le parc de petits logements est moins représenté dans ces territoires. Le parc de résidences principales selon leur taille se répartit comme suit :

31 % de petits logements dans l'ancienne CAVB ; 30 % à l'échelle du Val-de-Marne ;

34 % de logements de taille intermédiaire dans l'ancienne CAVB ; 30 % dans le Val-de-Marne ;

37 % de grands logements dans l'ancienne CAVB ; 40 % dans le Val-de-Marne.



4. Une forte majorité d'appartements

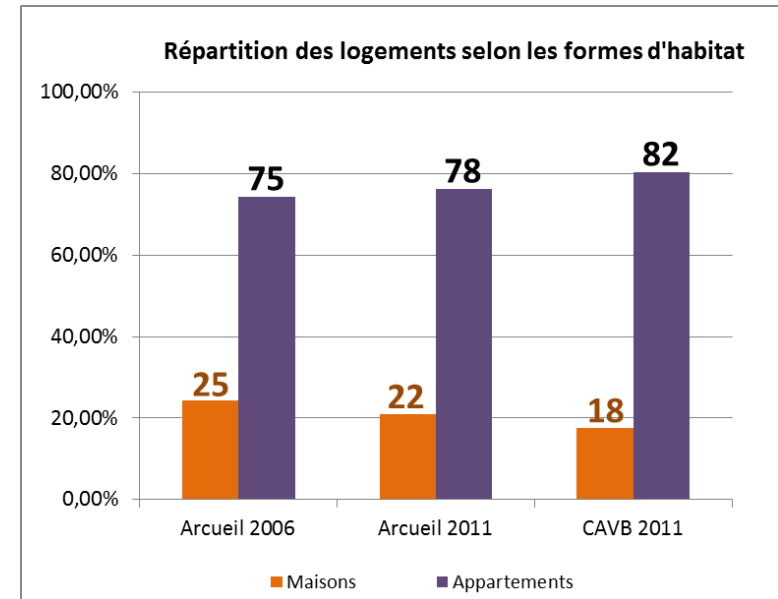
Le parc de résidences principales de la commune se compose de 78 % d'appartements et de 22 % de maisons en 2011.

À Arcueil, le poids des appartements et des maisons a évolué en faveur des appartements depuis 2006. La part des appartements a augmenté de 3 points (78 % en 2011 contre 75 % en 2006). Le développement de cette typologie de logements est lié aux opérations nouvelles de logements réalisées dans la ville, qui se composent essentiellement d'appartements.

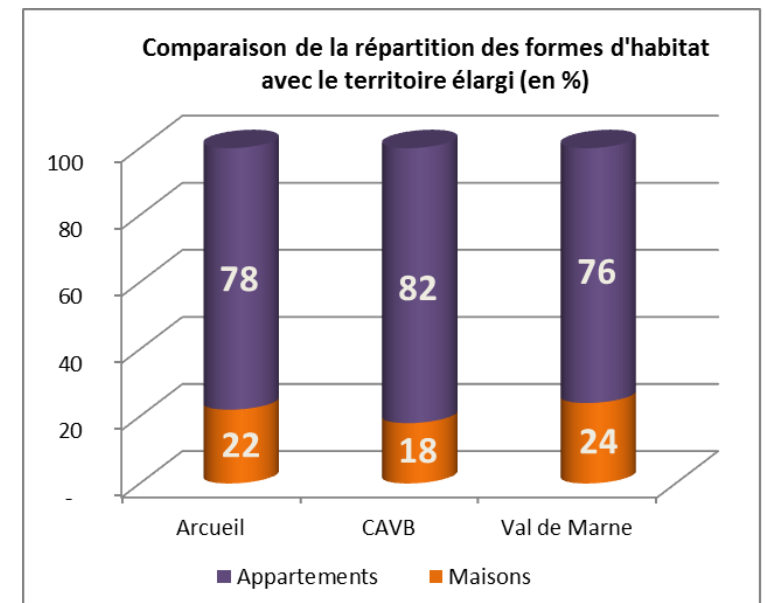
À l'échelle de l'ancienne CAVB (82 % d'appartements et 18 % de maisons), la répartition de la typologie au sein du parc de résidences principales est moins équilibrée encore qu'à Arcueil. Cette comparaison montre bien que la commune présente une typologie de résidences principales conforme à celle du territoire intercommunal.

À l'échelle du Val-de-Marne (76 % d'appartements et 24 % de maisons), la répartition entre maisons et appartements n'est pas plus équilibrée. Ce constat tient au caractère très urbain de ce département, qui fait partie de la Petite Couronne de Paris.

Par conséquent, la répartition du parc de logements, au regard des formes d'habitat, présente à Arcueil de fortes similitudes avec ses territoires supra communaux.

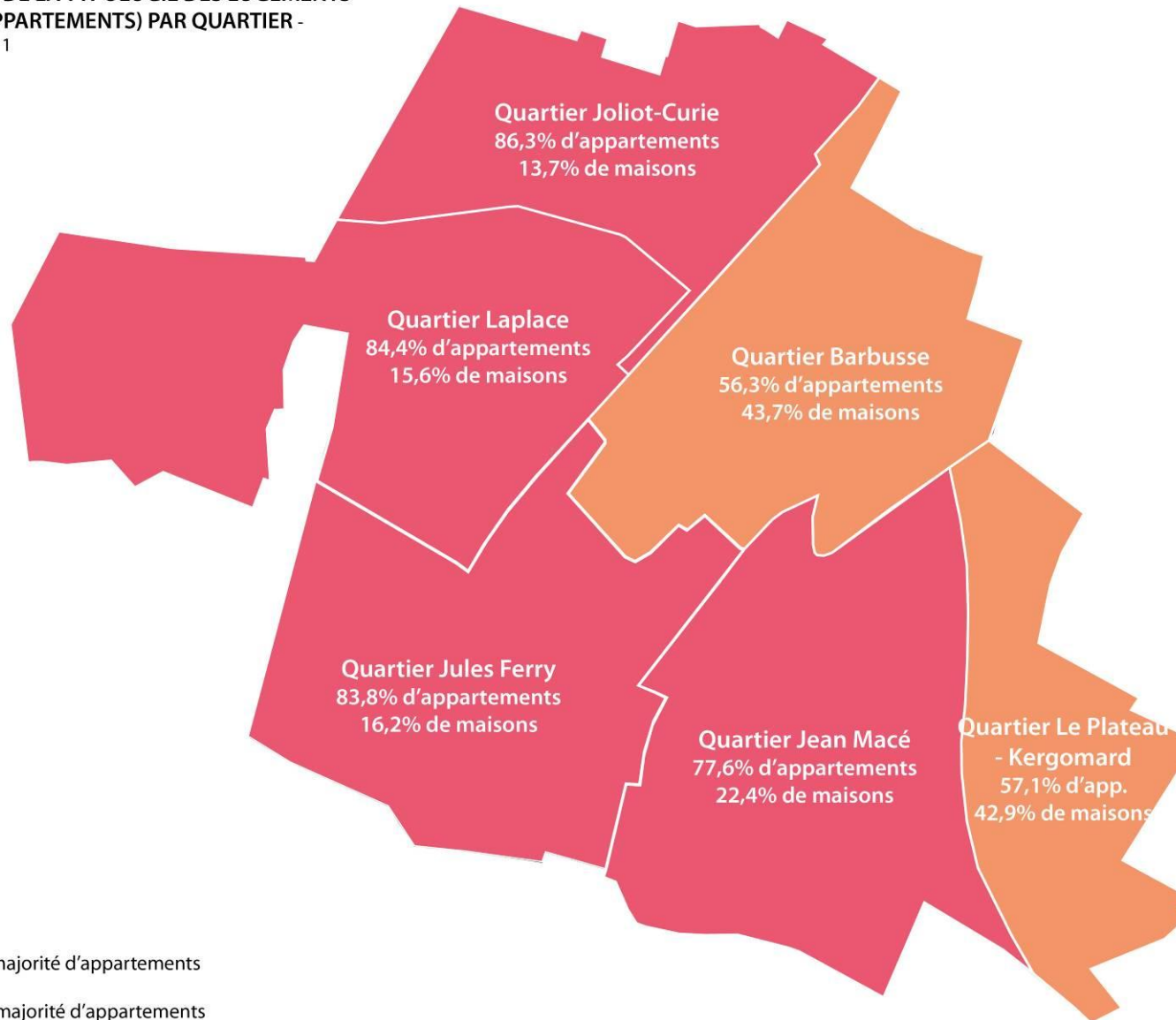


Source : INSEE



Source : INSEE

**REPARTITION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS
(MAISONS/APPARTEMENTS) PAR QUARTIER -**
source INSEE 2011



LEGENDE :

- forte majorité d'appartements
- faible majorité d'appartements

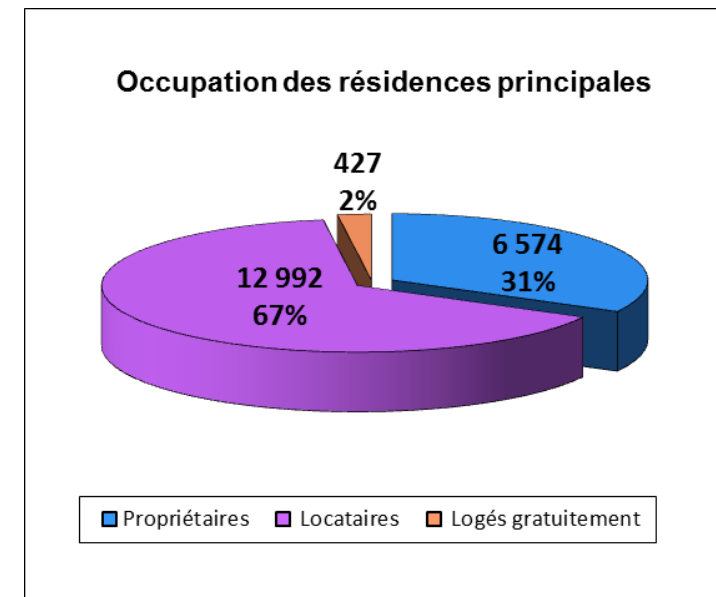
Source : INSEE

5. Une représentativité importante du statut de locataire

Le parc de résidences principales majoritairement représenté par le statut de locataire

Au sein du parc de résidences principales, les locataires représentent 67 % contre 31 % pour les propriétaires. La part de propriétaires est relativement limitée ce qui s'explique, notamment, par l'importance du logement locatif social et la part limitée de logements individuels privés. La plupart des locataires réside dans un logement social (72,5 % des locataires). La proportion de logements locatifs sociaux (47,5 %) est importante. L'importance du parc de logement social, ainsi que la faible part du logement locatif privé, n'assure pas l'existence d'un parcours résidentiel adapté, notamment pour les jeunes actifs souhaitant rester à Arcueil. En effet, le logement locatif privé constitue généralement le type de logement le plus recherché par les jeunes au moment de quitter le domicile familial et d'investir son premier logement. La présence très limitée de ce produit dans la commune pousse naturellement ce type de population, comme d'autres à la recherche de ce produit en particulier, à se loger dans une commune où le parc de logements privés est plus significatif et diversifié.

L'évolution du statut d'occupation des résidences principales montre une parfaite stabilisation de la part des logements en propriété et en location (y compris du locatif social et du locatif privé). En d'autres termes, la répartition entre logements en propriété et en location n'a pas évolué depuis 2006.



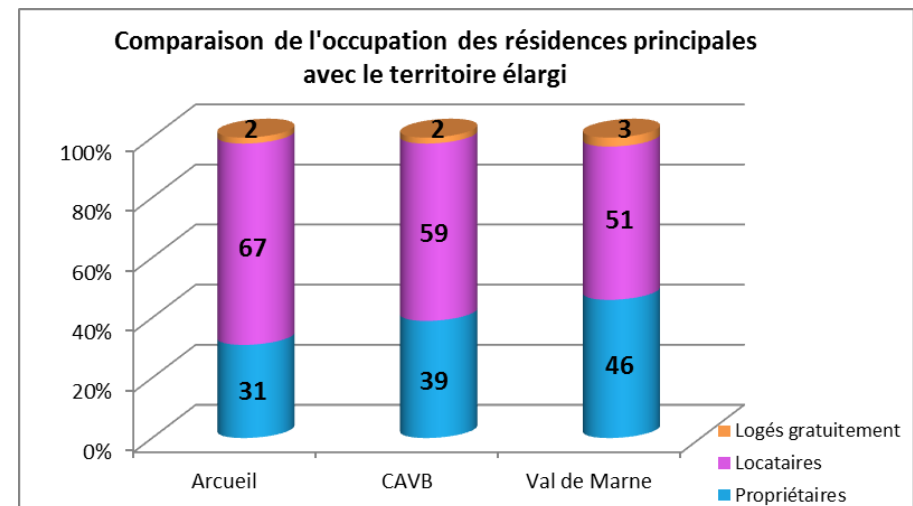
Source : INSEE

Des propriétaires installés plus durablement que les locataires

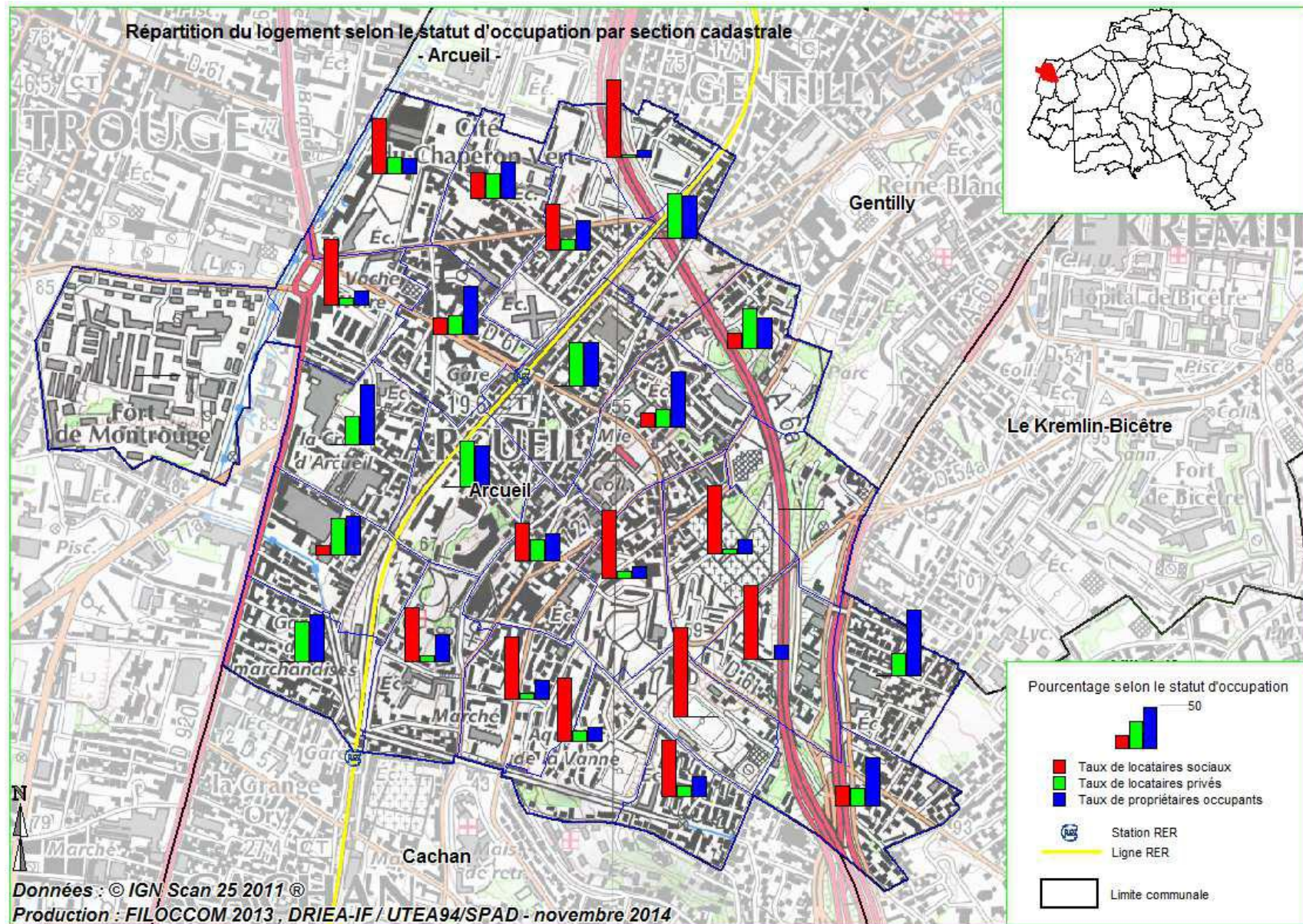
L'analyse de l'ancienneté moyenne d'emménagement démontre que les propriétaires restent plus longtemps dans leur habitation que les locataires. Ils y vivent en moyenne depuis 18 ans alors que les locataires y vivent depuis 13 ans.

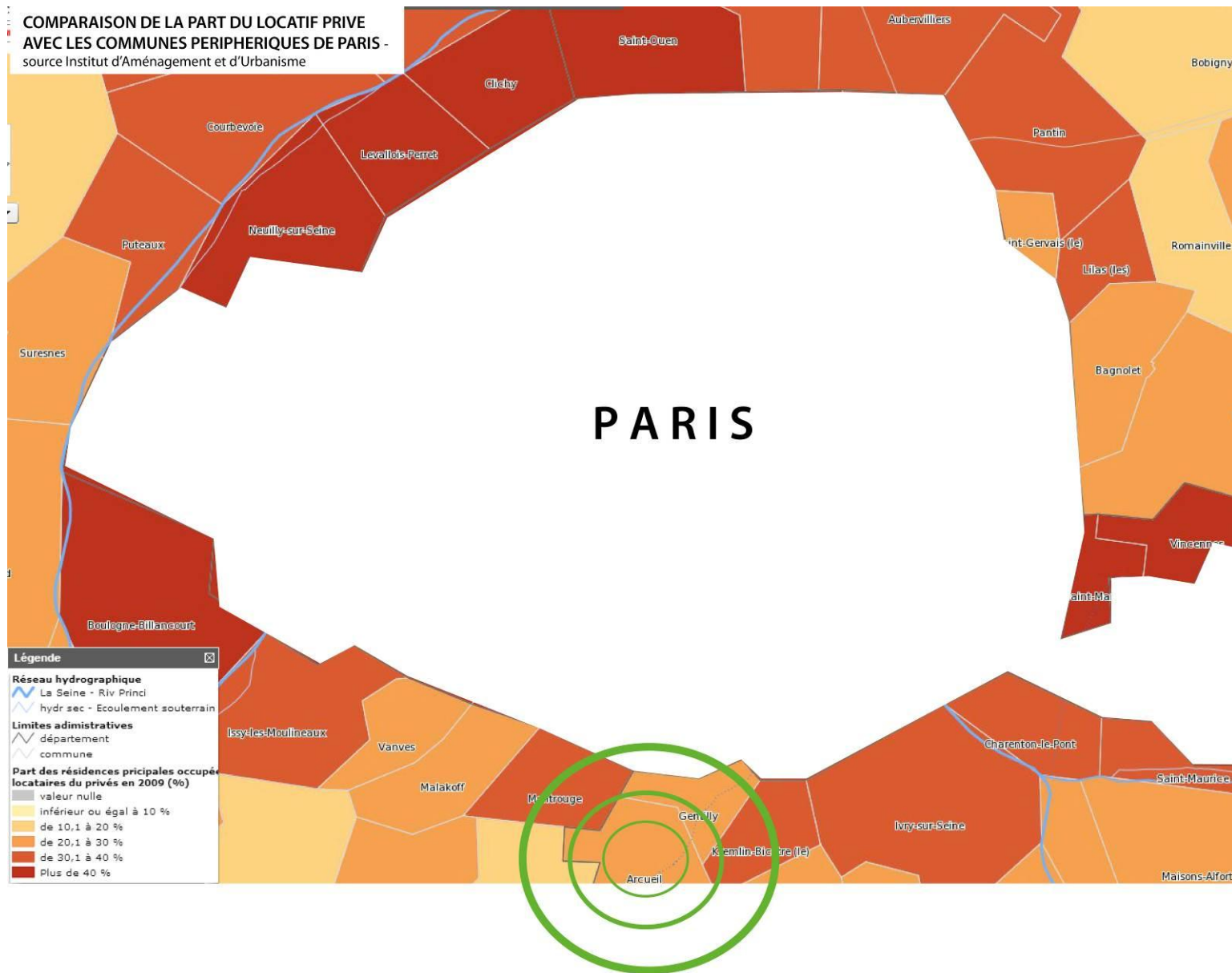
À l'échelle de l'ancienne CAVB, la répartition entre propriétaires (39 %) et locataires (50 %) n'est pas beaucoup plus équitable. Les autres communes de l'ancienne CAVB sont également majoritairement occupées par des appartements en location.

À l'échelle du Val-de-Marne, cette répartition est également en faveur des locataires qui, toutefois, restent tout juste majoritaires (51 % contre 46 % de propriétaires).



Source : INSEE





6. Un parc important de logements sociaux, représentant près d'un logement sur deux à Arcueil

L'état des lieux général

Arcueil, à l'instar de toutes les villes de l'ancienne communauté d'agglomération du Val-de-Bievre, présente un taux de logements sociaux supérieur au seuil de 20 % introduit par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

En 2013, la commune compte 47,5 % (rapport entre le nombre total de logements sociaux et le nombre de logements selon l'INSEE au dernier recensement officiel de la population) de résidences principales en locatif social. Cette part est plus élevée qu'à l'échelle de l'ancienne CAVB (38,5 %) et du département du Val-de-Marne (30,4 %).

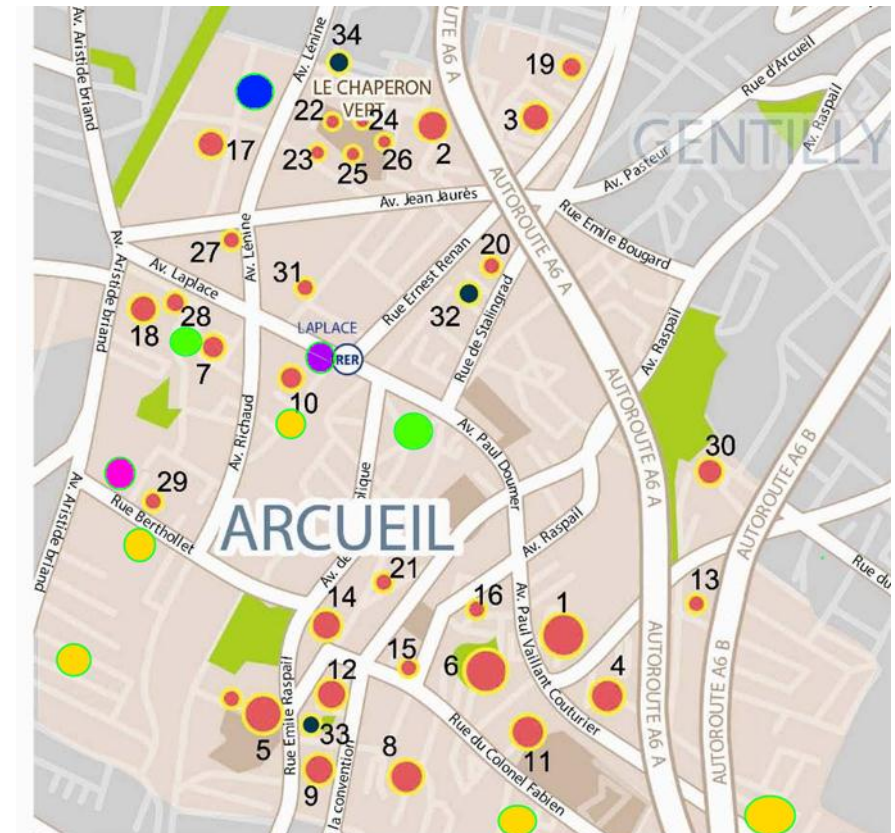
À noter que le dernier inventaire SRU effectué au 1er janvier 2014 recensait à Arcueil 4 341 logements sociaux soit une proportion de 48,2 % du parc des résidences principales.

6 bailleurs gèrent l'ensemble du parc social. Leur parc de logements se répartit de la façon suivante :

Bailleur	Nombre de logements
3F	72
DOMNIS	362
Valophis	366
Logirep	104
Batigere	19
Opaly	3 431
TOTAL	4 354

Source : Ville d'Arcueil

Au total, les différents bailleurs sociaux présents dans la ville disposent d'un parc de 4 354 logements sociaux. En ajoutant la résidence sociale ADOMA, l'EHPAD, et la résidence étudiante sociale EFIDIS, qui sont comptabilisés dans le parc de logement social, le nombre de logements sociaux atteint à ce jour 4 515 unités.



Source : Ville d'Arcueil

L'Office public de l'habitat Arcueil – Gentilly (Opaly) est le bailleur social qui gère la plus importante partie du parc de logements sociaux de la commune (plus de 3 400 logements soit près de 80 % du parc total). L'essentiel de son parc de logements sociaux est situé au sud de la ville dans le quartier Jean Macé, de part et d'autre de l'avenue Paul Vaillant-Couturier (il détient l'ensemble du parc social des cités des Irlandais, Paul Vaillant-Couturier, Cherchefeuille, Clément Ader, Auguste Delaune...), ainsi qu'au nord de la ville dans le quartier Joliot-Curie (il possède l'ensemble des opérations du secteur du Chaperon Vert). Les autres programmes d'habitat social appartenant à ce bailleur sont répartis de manière diffuse dans la ville, dans le quartier Laplace notamment. Parmi les bailleurs les plus implantés figurent également Valophis (366 logements situés essentiellement dans les quartiers Jules Ferry et Jean Macé) et DOMNIS (362 logements regroupés dans le quartier Joliot-Curie). Les autres bailleurs sociaux présents à Arcueil cumulent un parc de 195 logements sociaux.

La construction de nouveaux logements sociaux doit continuer afin notamment de renouveler et moderniser le parc existant. Plusieurs opérations sont en projet. En outre, les opérations en cours de rénovation de l'habitat social se poursuivent dans le secteur du Chaperon Vert (bailleur Opaly), dans les cités des Irlandais (Opaly), Jean-Pierre Timbaut (Valophis), etc. De plus, la réhabilitation du programme d'habitat social Emile Raspail est prévue pour ces prochaines années.

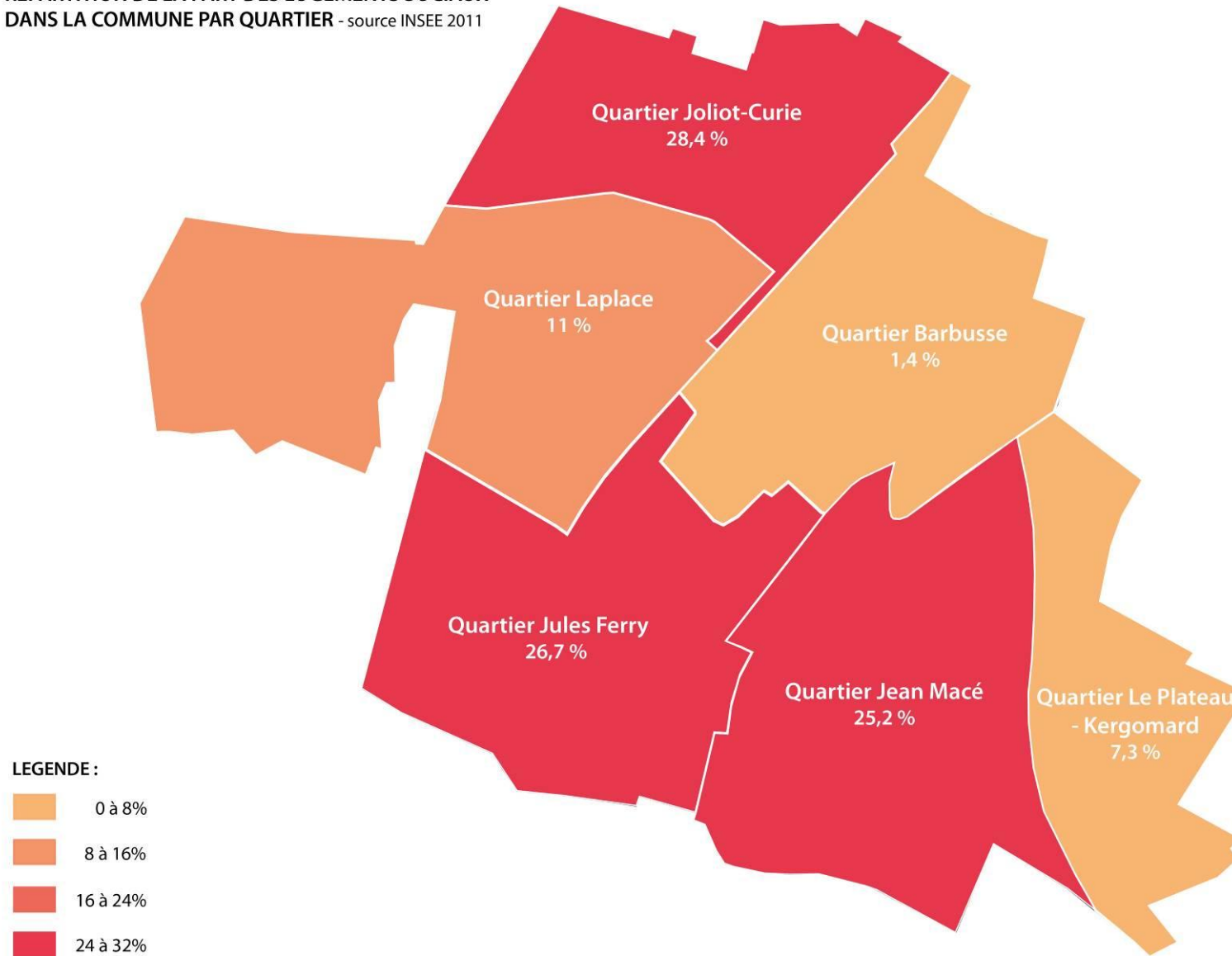
Le logement social en PLS (Prêt Locatif Social), qui s'adresse surtout aux ménages éligibles au logement social disposant de revenus plus importants, a été développé. Désormais, la diversification du parc social par le biais du logement PLS s'avère de plus en plus difficile car l'accession à la propriété représente pour ces ménages une possible opération financière.

Par ailleurs, parmi les ménages disposant d'un logement social à Arcueil, les mouvements du locatif social vers le locatif privé deviennent de plus en plus faibles, en raison essentiellement :

- de l'augmentation importante des prix des loyers dans le parc privé au cours de ces dernières années ;

- de la faible évolution des prix des loyers dans le parc locatif social, faisant que ce type de logement reste plus abordable.

**REPARTITION DE LA PART DES LOGEMENTS SOCIAUX
DANS LA COMMUNE PAR QUARTIER** - source INSEE 2011

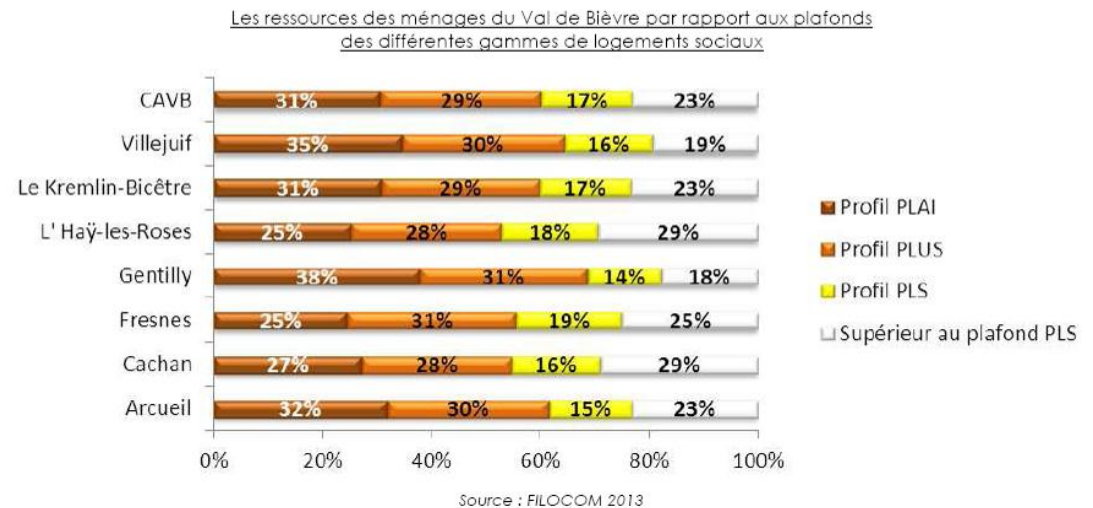


Les demandes de logement social

En 2014, Arcueil comptabilise 1 634 demandes de logement social (source : fichier des demandeurs Ville en 2014). Le recensement de la demande de logement social est réalisé par les services de la Ville, il prend en compte le nombre de demandeurs inscrits dans le fichier « métier » de la Ville. À l'instar des communes de l'ancienne CAVB, les ménages aux ressources PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) restent à Arcueil largement majoritaires dans les fichiers de demande de logement de la Ville : ils regroupent 77 % des demandeurs. A titre de comparaison, 17 % des demandeurs sont des ménages aux ressources PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 4 % des ménages aux ressources PLS (Prêt Locatif Social) et 2 % des ménages aux ressources PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

À Arcueil comme dans les autres communes de l'ancienne CAVB, la comparaison entre les ressources des demandeurs et celui de l'ensemble des ménages est significatif. Les demandeurs disposent en général de ressources très modestes. De fait, 77 % des ménages arcueillais sont éligibles au logement social : 32 % disposent de ressources correspondant au profil PLAI, 30 % au profil PLUS et 15 % au profil PLS. Au vu des prix du marché du logement privé, il paraît évident que le logement social constitue pour de nombreux foyers la seule solution de logement.

Le profil des demandeurs de logement social est à Arcueil assez unique, comparé à celui des autres communes de l'ancienne CAVB. En effet, Arcueil se distingue comme étant la commune qui compte la plus grande proportion de jeunes de moins de 30 ans dans son fichier (41 %), alors que ce pourcentage ne dépasse pas les 30 % ailleurs. Cette part importante de jeunes demandeurs s'explique notamment par la faiblesse du taux de rotation dans le parc de logements sociaux, qui entraîne de facto un ralentissement du nombre d'emménagés récents et par conséquent du nombre de ménages jeunes. De plus, 60 % des demandeurs souhaitent s'installer dans un petit logement (F1 ou F2), ce taux étant inférieur à 50 % dans toutes les autres communes de l'ancienne CAVB. Ce constat traduit que le type de logement recherché, notamment la taille du logement, diffère en fonction de l'âge des demandeurs : un jeune couple et des personnes âgées rechercheront généralement un logement petit voire de taille intermédiaire, alors qu'une famille avec enfants demandera un logement de grande taille.



7. L'existence de logements privés potentiellement indignes

L'habitat indigne⁴

L'un des objectifs de la Ville est de lutter contre l'habitat indigne.

Il est très difficile de fournir un chiffre global sur l'ensemble des procédures, au vu de la diversité des situations qui entrent dans le cadre de l'habitat indigne. Aussi, le nombre d'adresses recensées dans la base de données Ville (64 au total fin 2014) ne correspond pas au nombre de procédures car :

- un bâtiment peut faire l'objet de plusieurs enquêtes ;
- ces chiffres ne concernent que les dossiers en cours ;
- les immeubles ciblés dans le Programme d'Intérêt Général font l'objet de plusieurs enquêtes et, pour certains, d'arrêtés.

Le parc de logements en propriété étant occupé par des ménages vieillissants, la question de l'entretien et de la restauration du parc de logements anciens est posée. En effet, les propriétaires occupants âgés n'ont pas tous les moyens, ni la volonté d'engager des actions de rénovation de leur logement.

En outre, plusieurs propriétés accueillent dans l'illégalité des personnes voire des familles en grande difficulté. Les propriétaires et/ou occupants de ces logements tirent profit de la situation grandement précaire de ces ménages en leur imposant des loyers très élevés, bien au-dessus des prix moyens du marché immobilier. Sans dépôt de plainte de ces familles, la Ville n'a aucun moyen d'intervenir pour régulariser ces situations.

L'hébergement d'urgence

Arcueil compte deux structures dédiées à l'hébergement d'urgence :

- le Centre de Réinsertion et de l'Hébergement Social Erik Satie / Association Vivre, situé rue Emile Raspail : 26 places ;
- la résidence sociale Sonacotra, localisée rue Henri Barbusse : 26 places.

⁴ Cette notion regroupe des situations très différentes dont les statuts juridiques diffèrent. On va trouver les logements insalubres, les immeubles en péril, les hôtels meublés en infraction à la législation des établissements recevant du public, des habitats faisant l'objet d'un autre risque, les appartements indécents...

En parallèle, certains hôtels meublés de la ville accueillent des personnes en difficulté, par le biais notamment d'un partenariat passé entre le 115 et ces hôtels :

l'hôtel Le Sympa, situé avenue François-Vincent Raspail ;

l'hôtel Stars, qui réserve un tiers des chambres pour ce type de public, situé rue Camille Desmoulins ;

la résidence hôtelière Central Park, dont 40 studios sont réservés à l'accueil de ce public, située avenue Paul Vaillant-Couturier.

Arcueil comprend donc plusieurs structures que la Ville ne maîtrise pas, et qui accueillent des personnes venant de toute la région.

La ville, compte tenu de son taux de logements sociaux significatif (47,5 %) et de la présence importante et diversifiée de structures d'hébergement d'urgence et d'accompagnement des personnes en difficulté, fait figure de « commune modèle » en matière de prise en compte des besoins sociaux et de vie de toute la population, aussi diversifiée soit-elle. Il est nécessaire que cet enjeu d'accueil des publics en difficulté puisse être élargi à l'échelle du Val-de-Bievre et bien au-delà. En effet, Arcueil ne fait pas partie des communes présentant une situation sociologique telle que le développement de structures dédiées à l'accueil des publics en difficulté soit nécessaire et recommandé, compte tenu de l'équipement important de la commune en matière de structures de ce type.

8. L'accueil des gens du voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a pour objectif de répondre aux besoins de stationnement pour les gens du voyage dans des conditions décentes, tout en évitant les stationnements illicites.

En application de cette loi, le Schéma Départemental d' Accueil des Gens du Voyage du Val de Marne a été approuvé par arrêté du 24 janvier 2017. Il définit les besoins à l'échelle du département à 354 places d'aires d'accueil (soit 8 à 9 aires de 30 places en moyenne).

Pour rappel, les aires d'accueil pour gens du voyage peuvent contenir de 15 à 50 places de caravanes selon l'emprise des terrains et les solutions de financement et de gestion. Les aires d'accueil sont destinées à une population itinérante contrairement aux terrains familiaux destinés aux familles en voie de sédentarisation. L'objectifs de 354 places agglomère les places en aire d'accueil ou en terrains familiaux. La réalisation de terrains familiaux suppose au préalable une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) afin de qualifier le besoin des familles en sédentarisation.

À l'échelle de l'EPT 12, le nombre restant à réaliser est de 102 places soit l'équivalent de 3 aires d'accueil. Pour la commune d'Arcueil, la répartition théorique des places à réaliser est de 4 places.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Métropole du Grand Paris est compétente en matière d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage. La métropole aura donc à prendre les dispositions nécessaires pour assurer ces missions soit directement, soit par délégation aux EPT qui la composent.

9. L'analyse des prix de l'immobilier

Sources : Base notariale BIEN 2013 – DRIEA - Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement du Val-de-Marne

Maisons anciennes (prix au m ² en euros)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Évolution 2007-2012	Évolution 2003-2012
ARCUEIL	2501	2845	3486	4115	4034	4255	3839	4137	4693	4927	22%	97%
CACHAN	2599	3356	3751	4332	4168	4463	4224	4150	4441	4951	19%	90%
FRESNES	2338	2931	3584	3535	3773	3523	3556	3836	3895	4175	11%	79%
GENTILLY	2810	2528	3495	3867	3672	4136	4434	2865	4687	5367	46%	91%
L'HAY-LES-ROSES	2690	3390	3295	3891	4051	4413	3801	4095	4566	4075	1%	51%
LE KREMLIN-BICETRE	2383	2807	2600	3915	4078	4597	3813	4000	4319	4180	3%	75%
VILLEJUIF	2571	2624	3024	3898	3858	4159	3691	4109	4140	4250	10%	65%
VAL-DE-MARNE	2 386	2 707	3 140	3 639	3 790	3 815	3 573	3 742	4 117	4 097	8%	72%

Source : Base notariale BIEN 2013

Entre 2007 et 2012, l'évolution des prix au m² des maisons anciennes à Arcueil est plus élevée de 14 points que l'évolution départementale. De même, sur les dix dernières années, le prix au m² des maisons ont plus progressé à Arcueil (97 %) qu'au niveau départemental (72 %).

Si on compare les prix au m² des maisons anciennes avec une commune limitrophe, à l'instar de L'Hay-les-Roses, il est possible de constater que l'évolution des prix sur la période 2007-2012 est très différente (22 % à Arcueil contre 1 % à L'Hay-les-Roses).

Plus généralement, l'analyse des données laisse apparaître que sur la période 2003-2012 et sur le territoire de la CA Val-de-Bièvre, Arcueil est la commune où les prix au m² des maisons anciennes ont le plus augmenté.

Appartements anciens (prix au m ² en euros)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Évolution 2007-2012	Évolution 2003-2012
ARCUEIL	2099	2517	3170	3490	3888	3892	3399	4040	4487	4591	18%	119%
CACHAN	2269	2580	2983	3250	3849	3943	3694	3765	4406	4516	17%	99%
FRESNES	1842	2336	2717	2975	3097	3112	2823	3059	3283	3623	17%	97%
GENTILLY	2107	3070	3279	3646	3944	4154	4047	4170	4642	4678	19%	122%
L'HAY-LES-ROSES	2100	2373	2957	3218	3366	3484	3136	3319	3727	3783	12%	80%
LE KREMLIN-BICETRE	2433	2707	3246	3662	4025	4247	3771	4199	4788	4920	22%	102%
VILLEJUIF	2038	2573	3143	3488	3521	3510	3902	3842	4272	4435	26%	118%
VAL-DE-MARNE	2069	2412	2890	3258	3493	3568	3396	3675	3979	4074	17%	97%

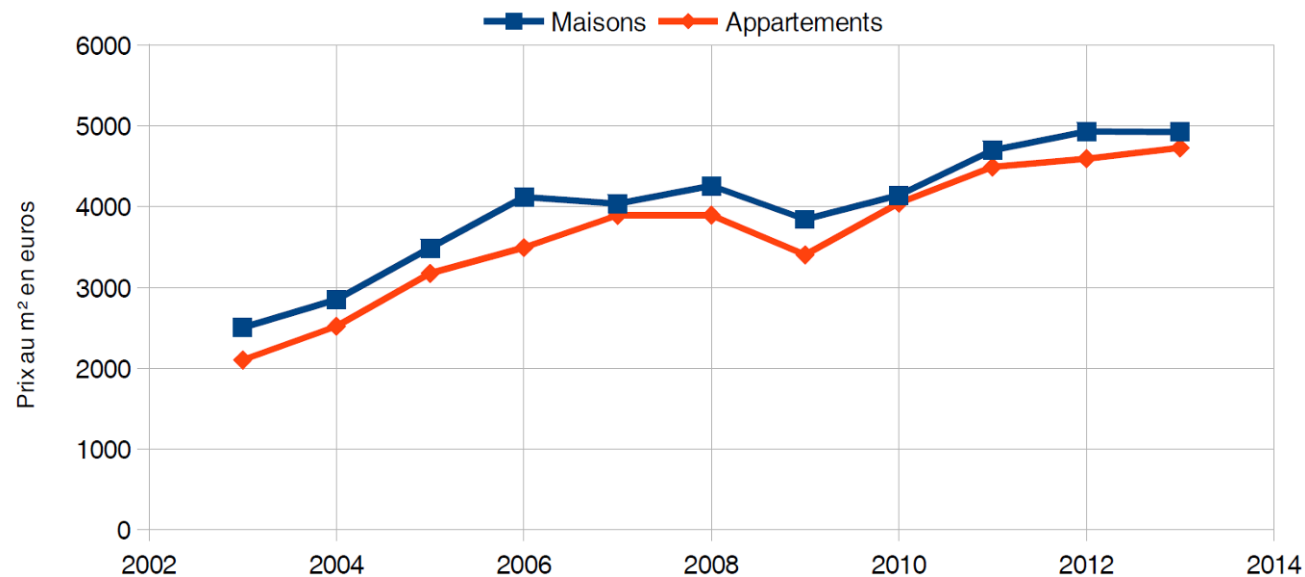
Source : Base notariale BIEN 2013

Pour les appartements anciens, entre 2007 et 2012, l'évolution du prix au m² à Arcueil (18 %) est légèrement supérieure à celle du département (17 %), et figure parmi les communes de la CA dont les prix ont le moins augmenté.

Sur la période 2003-2012, Arcueil ainsi qu'une majorité des communes voisines affichent une évolution à la hausse des prix des appartements anciens de plus de 80 %, voire plus de 100 %.

En 2012, Arcueil était, parmi les communes étudiées, l'une de celles où le prix au m² des appartements anciens était le plus élevé (4 591 euros), bien loin des chiffres observés au niveau du Val-de-Marne (4 074 euros).

Évolution du prix au m² des maisons et des appartements



Source : Base notariale BIEN 2013

On remarque particulièrement que les deux courbes des prix, maisons et appartements, suivent une évolution similaire entre 2003 et 2013.

Si on analyse plus précisément le prix au m² des appartements sur cette période, on observe que son évolution est marquée par une baisse en 2009 avant de repartir à la hausse.

Entre 2004 et 2012, l'analyse de l'évolution des prix de l'immobilier montre une augmentation moyenne d'environ 2 000 euros / m² dans l'immobilier ancien. Le prix moyen au m² atteint 4 700 euros dans l'immobilier ancien en 2012, il a donc presque été multiplié par deux depuis 2004.

En 2014, la tendance évolutive des prix de l'immobilier ancien est à la baisse (3970 euros / m²), toutefois l'augmentation a repris courant 2015 (4400 euros / m²).

Par comparaison avec quelques communes limitrophes, les prix de l'immobilier arcueillais sont légèrement plus élevés qu'à Cachan (+300 euros / m² en moyenne). Ils sont comparables à ceux de Gentilly (-100 euros / m² en moyenne) et plus bas qu'à Montrouge (-1300 euros / m² en moyenne).

10. Les indicateurs de la projection démographique

En 2008, le parc de logements était de 9 302 logements, dont 8 812 résidences principales, et le nombre d'habitants de 19 847, soit un nombre moyen de 2,2 personnes par logement.

En 2013, le nombre de résidences principales est passé à 8 933 et le nombre d'habitants à 19 746, pour autant le nombre moyen de personnes par logement s'est stabilisé à 2,2.

Entre 2008 et 2011, le parc de logements a légèrement augmenté, à l'instar du nombre de résidences principales.

Calcul du point mort⁵ :

1. Desserrement : $(\text{population des ménages en 2008} / \text{taille des ménages en 2013}) - (\text{population des ménages en 2008} / \text{taille des ménages en 2008}) = 0$

2. Renouvellement : $\text{logements construits sur la période 2008-2013} - (\text{parc de logements en 2013} - \text{parc de logements en 2008}) = 0$

3. Variation des résidences secondaires et logements vacants : $(\text{parc de résidences secondaire en 2013} - \text{parc de résidences secondaires en 2008}) + (\text{parc logements vacants en 2013} - \text{parc logements vacants en 2008}) = 277$

Point mort par an = $(\text{desserrement} + \text{renouvellement} + \text{variation des résidences secondaires et logements vacants}) / \text{nombre d'années entre 2008 et 2013} = 55,4$

Le calcul du point mort nous indique donc qu'il aurait fallu construire, pour la commune d'Arcueil, environ 56 logements par an en moyenne entre 2008 et 2013 pour maintenir sa population à 19 847 habitants en 2013.

Ainsi, la construction nouvelle de logements durant cette période n'a pas généré d'augmentation de la population communale. Arcueil, avec environ 400 logements construits entre 2008 et 2013 (soit environ 80 logements par an), a vu sa population diminuer.

On peut envisager, au vu de l'évolution du nombre moyen de personnes par logement ces dernières années, qu'il n'y aura plus de diminution à l'avenir du nombre moyen de personnes par logement, celui-ci ayant atteint son seuil « plancher » au milieu des années 2000. Cette observation est appuyée notamment par le fait que la commune présente un parc de logements dont la taille est majoritairement plus importante que le nombre moyen de personnes qu'ils accueillent.

Par conséquent, pour garder le niveau de population actuel, il est nécessaire de construire de nouveaux logements.

⁵ Le point mort est un calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

C. Les activités économiques

1. Un nombre d'emplois élevé, supérieur au nombre d'actifs vivant à Arcueil

Au total, il est recensé 17 187 emplois au sein de la commune (donnée INSEE 2013).

L'indicateur de concentration d'emploi⁶ (192,7) indique qu'il existe près de 2 emplois à Arcueil pour 1 actif occupé résident, il est nettement supérieur à la moyenne communautaire (86). Ce chiffre a fortement augmenté depuis 2006 où il était de 155,2. Entre 1999 et 2011, le nombre d'emploi a fortement augmenté (+ 4 000 emplois environ) et sa croissance a été plus importante qu'à l'échelle communautaire (+34 % contre +14 %). Ce développement significatif du nombre d'emplois, associé à une augmentation plus modérée du nombre d'actifs sur la même période, explique la forte hausse de ce taux.

	2006	2013
Nombre d'emplois dans la commune	13 777	17 187
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	8 875	8 919
Indicateur de concentration d'emploi	155,2	192,7

Source : INSEE

⁶ L'indicateur de concentration d'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

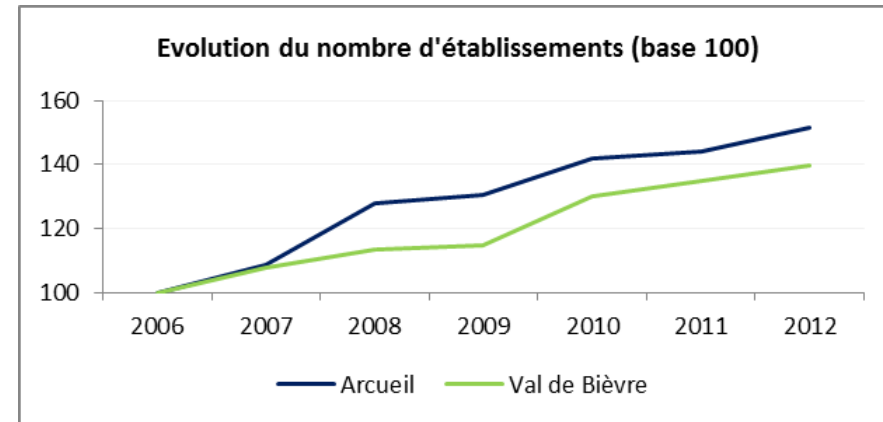
2. Un dynamisme économique certain

À l'échelle du Val-de-Bièvre, Arcueil représente la commune qui, du point de vue historique, détient une position économique claire et affirmée. La commune présente, en matière économique, une logique forte et différente des territoires environnants.

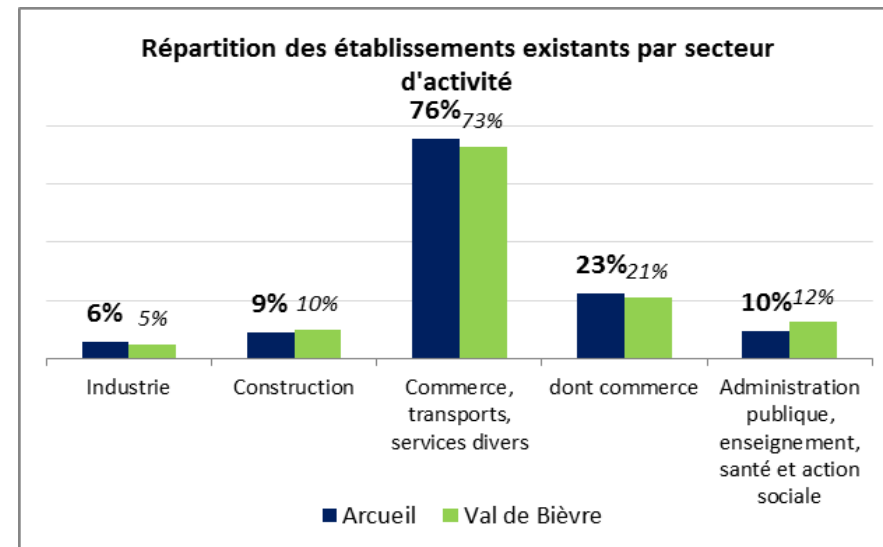
Entre 2006 et 2012, le tissu économique d'Arcueil a connu une dynamique relativement forte : le nombre d'établissements du secteur marchand a crû de 52 % pour s'établir à 1 186 établissements, contre une croissance de 40 % constatée à l'échelle du Val-de-Bièvre.

Conformément aux dynamiques sectorielles de l'agglomération, le tissu économique arcueillais se caractérise par une forte représentation des activités tertiaires (activités de services, commerce de détail, ...).

Il est à noter que cette tertiarisation de l'économie a été plus rapide sur Arcueil que sur le reste de l'agglomération (+66 % contre +46 %) et s'est accompagnée d'une désindustrialisation elle aussi plus importante (-21 % contre -17 % sur le Val-de-Bièvre).



Source : INSEE



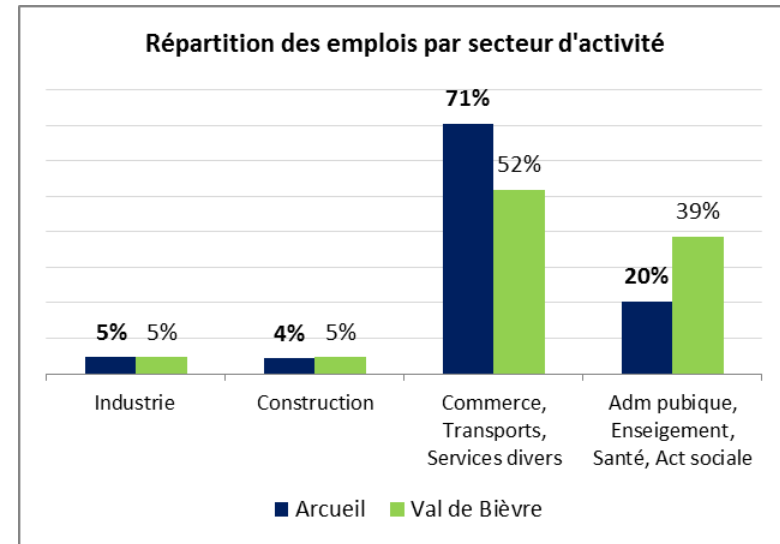
Source : INSEE

Arcueil se caractérise par un fort poids des emplois tertiaires, qui ont très nettement progressé entre 1999 et 2011 (+49 % contre +20 % dans le Val-de-Bièvre), avec notamment l'installation de grandes entreprises telles qu'Orange.

À l'inverse, la sphère présentielle publique y est peu représentée comparativement à la moyenne communautaire, compte tenu notamment de l'absence de grands groupes hospitaliers à la différence d'autres communes.

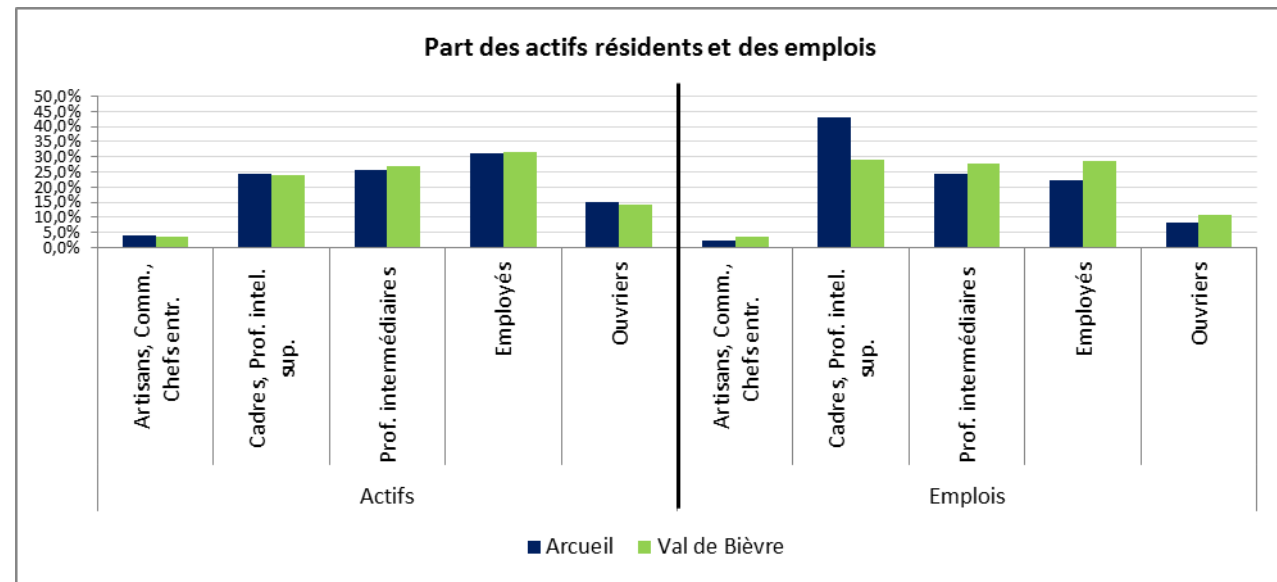
À la différence du Val-de-Bièvre, la croissance de la population active a été inférieure à celle des emplois. Si à l'échelle communautaire le taux d'emploi s'élève à 0,76 (signe d'une part plus importante d'actifs résidents que d'emplois), celui-ci est de 1,57 à l'échelle de la commune.

La population active d'Arcueil a connu une croissance soutenue entre 1999 et 2011 : près de 1 170 actifs en plus, soit une évolution de +12,7 % supérieure à celle du Val-de-Bièvre (+11,2 %).



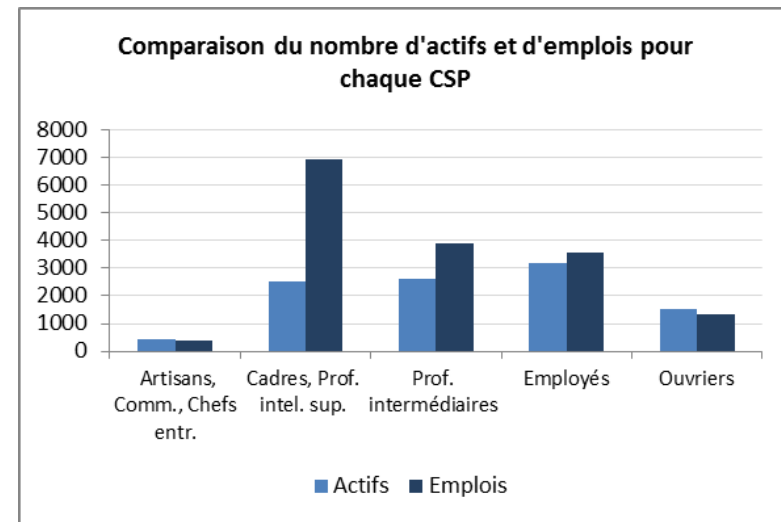
Source : INSEE

En termes d'emplois, une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (43 % contre 29 %) est constatée. En revanche, les emplois relevant des autres catégories sont toutes sous-représentées par rapport à la moyenne communautaire.



Source : INSEE

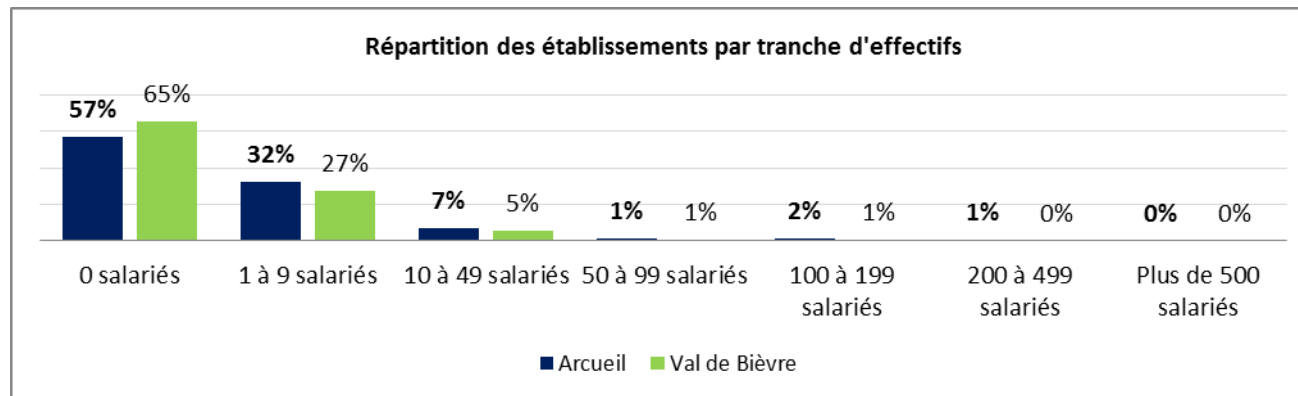
En définitive, le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs pour la quasi-totalité des CSP (à l'exception des artisans et ouvriers), mais cela est particulièrement vrai pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, pour lesquels le différentiel s'élève à plus de 4 400.



Source : INSEE

3. Une part significative de TPE/PME, mais des emplois en majorité générés par les grandes entreprises

En termes de taille des établissements, Arcueil se trouve dans une situation similaire à celle du Val-de-Bièvre avec une majorité de TPE/PME. 89 % des établissements économiques de la commune sont composés de moins de 10 salariés dont la plupart n'ont aucun salarié (57 %). Ces établissements accueillent près de 10 % des emplois salariés à Arcueil (9,2 %).



Source : INSEE

Les établissements de 10 salariés et plus ne représentent que 11 % des établissements implantés sur le territoire communal (7 % d'établissements de 10 à 49 salariés et 4 % d'établissements de 50 salariés et plus). Cependant ils sont à l'origine de plus de 90% des emplois salariés. Par ailleurs, 70 % des emplois salariés proviennent des établissements de 100 salariés et plus. Parmi les principaux pôles d'activités employeurs à Arcueil, figurent Orange, Gestitres, Schindler, USP nettoyage (Véolia Environnement), Barbara (lingerie), Supermarché Cora, etc.

On note tout de même une légère surreprésentation des établissements employant entre 1 et 49 salariés et une sous-représentation des établissements sans salarié.

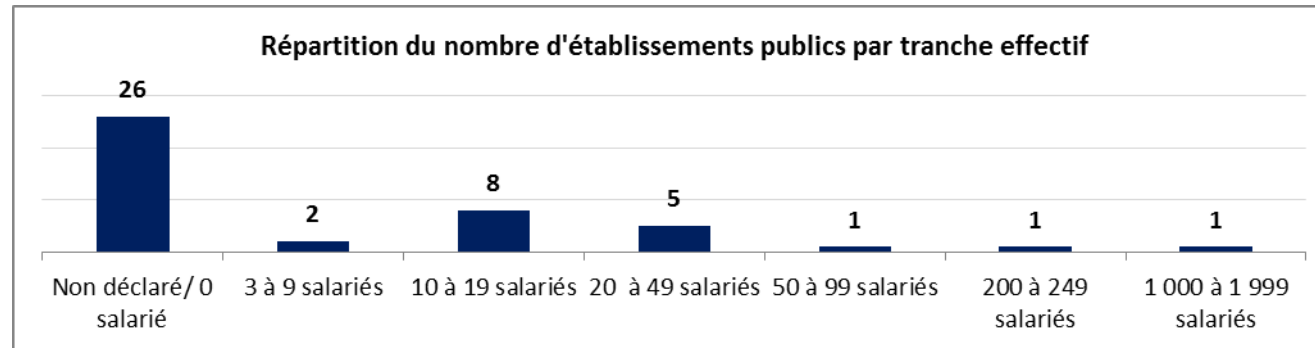
Les principaux mouvements d'entreprises entre 2006 et 2012 sont les suivants :

Arrivées/créations : Amplifon, Antea, Monextel, Orange ;

Départs/cessations : Adicsys, Linedata.

Zoom sur l'emploi public (source : Pacte 2 document fourni par IAURIF) :

Dans les documents transmis en juillet 2013 par l'IAURIF pour le diagnostic Pacte 2, la ville d'Arcueil compte 44 établissements caractérisés comme étant de la Fonction Publique et 17 employeurs. Ce sont essentiellement la commune d'Arcueil, l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre mais aussi Pôle emploi, la Caisse des dépôts et des Consignations, la DRIEA Ile-de-France, etc.



Source : INSEE

Selon le tableau ci-dessus (classement SIRET), les 3 plus gros employeurs publics sont l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre (50 à 99 salariés), la Caisse des Dépôts et Consignations (200 à 249 salariés) et enfin l'Académie de Paris/SIEC (1 000 à 1 999 salariés). A ceux-là il faut ajouter la Ville d'Arcueil qui emploie environ 450 agents municipaux au total.

4. Un parc d'immobilier d'entreprise en fort développement

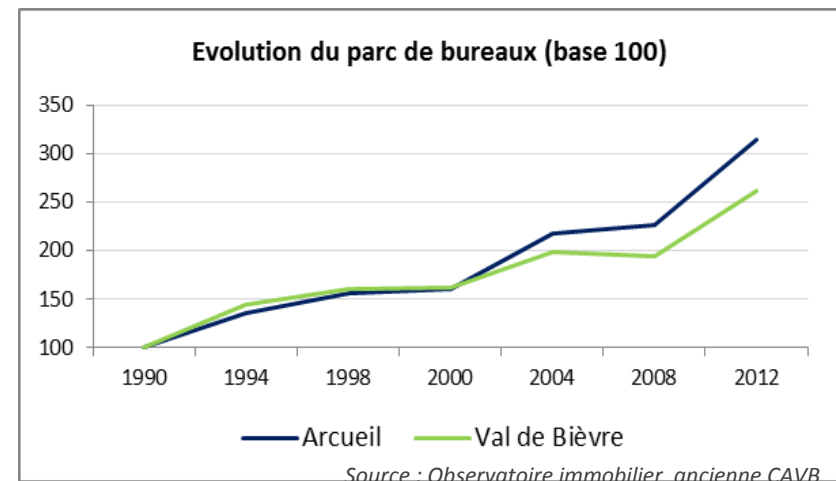
Avec 250 600 m² de bureaux en 2012, Arcueil a connu une croissance de son parc tertiaire plus rapide que celle constatée à l'échelle du Val-de-Bièvre. De plus, le parc tertiaire arcueillais représente 33 % du parc communautaire et concentre ainsi la majorité des surfaces de bureaux du Val-de-Bièvre.

Dans le même temps, l'offre immédiate disponible a diminué entre 2009 et 2012 (-16 %). Il y a quelques années, l'offre créait la demande. Or ce n'est plus le cas aujourd'hui. Cela constitue un frein au développement économique car les nouveaux immeubles de bureaux offrent généralement de grandes surfaces de locaux, alors que les besoins et la demande sont davantage tournés sur des petites surfaces (ce qui constitue de fait un problème pour les promoteurs compte tenu du surcoût que ces aménagements entraînent).

Concernant les locaux d'activités (pour lesquels les données sont moins disponibles), le parc est estimé à 19 433 m² en 2006, soit 7 % du parc communautaire. L'offre disponible à 1 an a aussi diminué entre 2009 et 2012 (-13 %) :

l'offre de bureaux : en 2012, la commune d'Arcueil détenait 57 offres de bureaux vacants pour un total de 31 918 m², soit 28,2 % des offres et 44 % de la surface totale de bureaux disponibles dans le Val-de-Bièvre. 40 % des biens proposent des surfaces comprises entre 150 et 500 m² dont la moitié est située dans l'immeuble « Technopole 20 » sur la RD 920. Les valeurs locatives des bureaux de seconde main sont comprises entre 110 euros/m²/an et 240 euros/m²/an. Au-delà de l'emplacement dans la commune, cet écart s'explique par la réhabilitation qualitative dont ont bénéficié certains immeubles et par le fait que certains propriétaires ne sont pas enclins à baisser la valeur locative de leur bien pourtant manifestement surévaluée (« Technopole 20 », « Villa Baudran » tous deux à 240 euros/m²/an). Les loyers de 1^{ère} main sont compris entre 295 et 330 euros/m²/an. Seul le programme Axéo sur le pôle de la Vache Noire propose à ce jour des surfaces neuves à la location.

l'offre de locaux d'activités : 5 offres de locaux d'activités sont recensées, représentant 8 257 m², soit 18 % de la surface disponible et 12,8 % des offres de l'ancienne CAVB. Par rapport à 2010, la surface moyenne par offre a doublé suite à la forte baisse du nombre d'offres sur le marché.



Ainsi, Arcueil ne dispose que d'une zone d'activités économiques (ZAE) à proprement parler, la ZAE Ricardo. Les autres activités économiques se situent dans le diffus et/ou dans les pôles et principaux immeubles tertiaires (Baudran, Forum 20) (cf. carte page suivante).

5. L'existence de projets économiques en plusieurs points de la ville

A l'échelle de l'agglomération, entre 492 000 m² et 574 000 m² supplémentaires sont prévus sur la période 2015/2024. A noter que plus de la moitié (66 %) des surfaces seront construites autour des gares du Grand Paris Express (GPE).

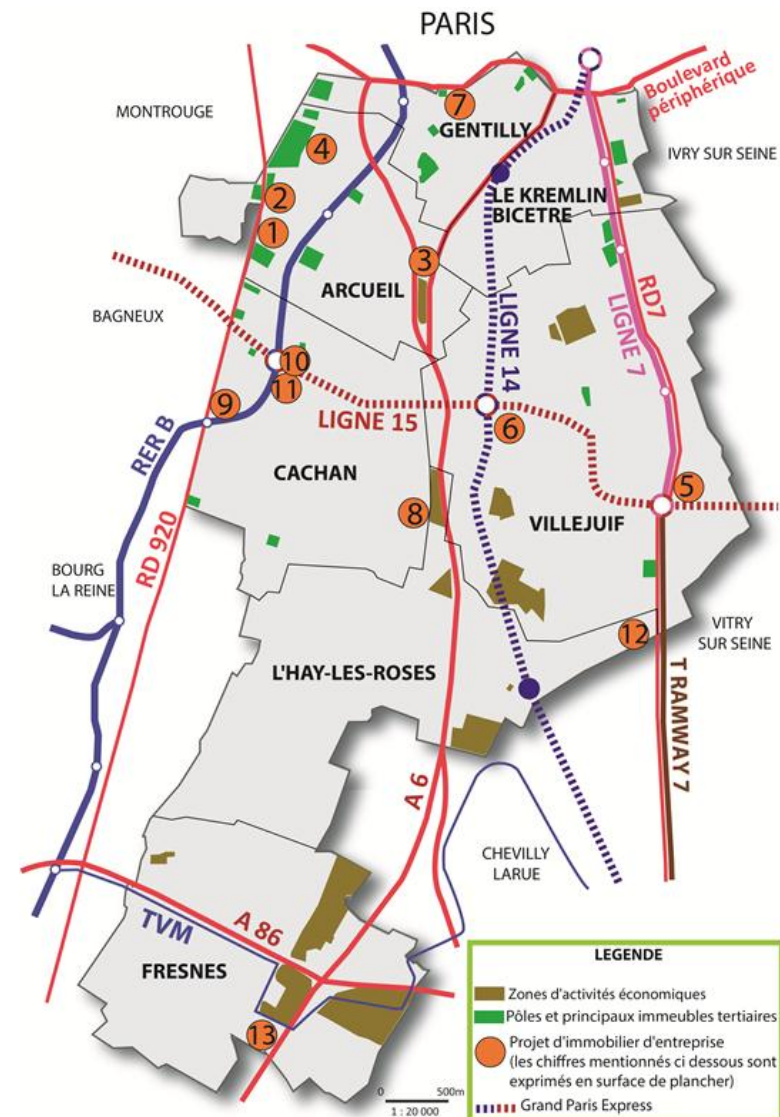
Parmi ces surfaces, plus de 80 % seront exclusivement à vocation de bureaux.

Au second semestre 2014, Arcueil compte 3 projets exclusivement tertiaires à l'horizon 2017/2018 :

Adresse	Prévision
32/34 avenue Aristide Briand	Environ 9 000 m ² de bureaux
City Zen Parc	Une redéfinition du programme est en cours
ZAC Chaperon Vert	Moins de 10 000 m ²

Cela représente près de 20 % des surfaces prévues sur l'ensemble du territoire communautaire.

Aucun projet autour de la future gare GPE Arcueil-Cachan du côté arcueillais n'est recensé à ce jour.



6. La fiscalité des entreprises

Contrairement à l'agglomération, l'impôt économique (CET) d'Arcueil repose majoritairement sur la CVAE. Ceci s'explique par l'importante présence d'établissements relevant du secteur tertiaire et de grands groupes, à l'image d'Orange, qui sont « pourvoyeurs » de valeur ajoutée.

À noter que la CVAE a progressé de +26 % entre 2011 et 2013, contre +11 % pour la CFE.

7. Des créations d'entreprises en baisse relative

	Créations en 2013	Evolution 2012-2013	Part des auto-entrepreneurs
Arcueil	190	-7%	68%
Val-de-Bièvre	1728	1%	73%

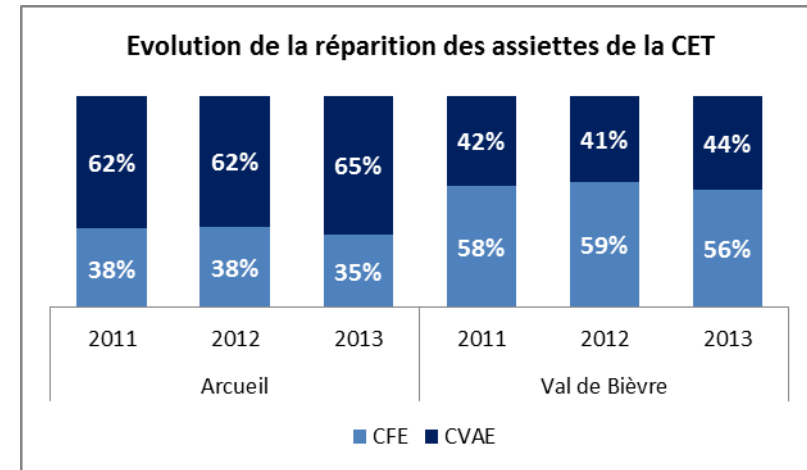
Source : DGFIP

Au 1^{er} janvier 2013, 11 % des créations communautaires sont arcueillaises.

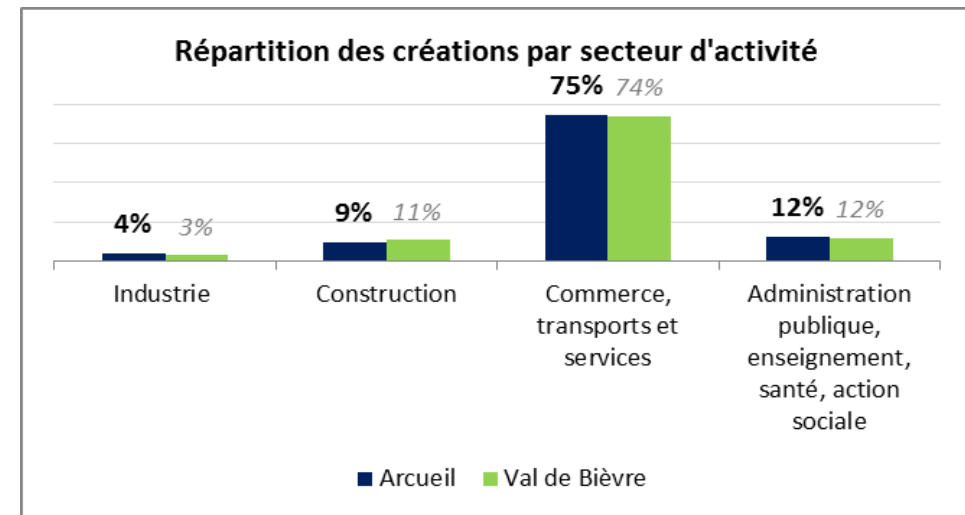
L'évolution du nombre de créations entre 2012 et 2013 semble avoir largement diminué pour Arcueil comparativement au Val-de-Bièvre. Cette évolution est à imputer à la baisse du nombre de créations réalisées par des autoentrepreneurs. En effet, entre 2012 et 2013, le nombre de création d'autoentreprises a diminué de -10 % sur la commune alors qu'il augmentait de 2 % sur l'ensemble du territoire du Val-de-Bièvre.

L'évolution du nombre de création d'entreprise sur Arcueil reste stable et diminue à l'échelle communautaire (part des autoentrepreneurs exclue).

En termes de secteur d'activité, les créations d'entreprise sur Arcueil correspondent aux tendances observées sur le Val-de-Bièvre.



Source : Observatoire immobilier CAVB



Source : INSEE

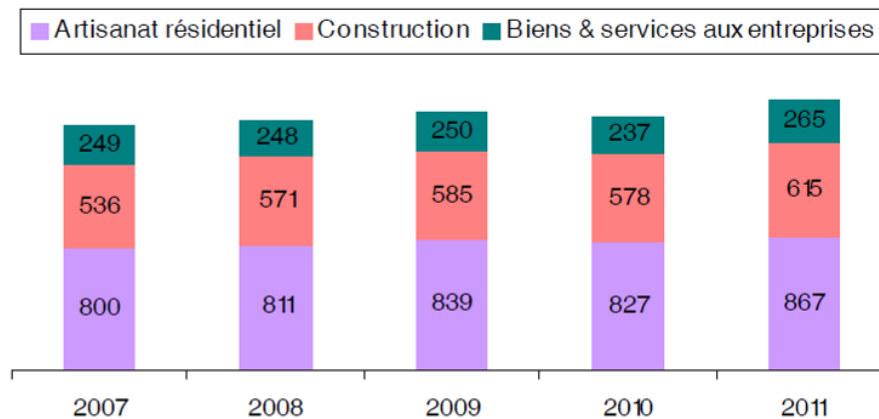
8. Un tissu d'activités artisanales développé et présent dans tous les quartiers de la ville

Arcueil comptait 280 établissements artisanaux au 1^{er} janvier 2016, soit environ 13 % des établissements du Val-de-Bièvre.

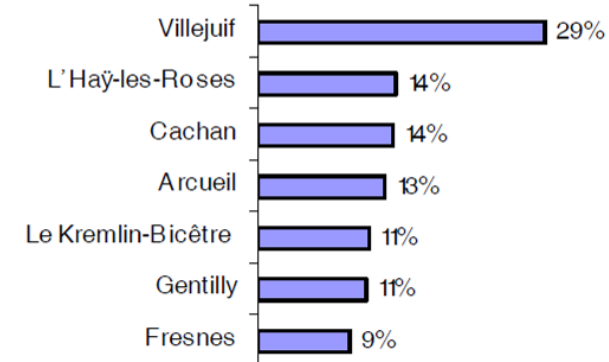
Le tissu artisanal d'Arcueil est essentiellement tourné vers l'artisanat résidentiel et la construction, qui englobent à eux deux 84 % des artisans, soit une situation très proche de celle du Val-de-Bièvre (85 %).

Ce sont ces deux secteurs qui ont contribué au développement de l'activité artisanale, avec une hausse de 9 % du nombre d'artisans depuis le 1^{er} janvier 2007. Après avoir baissé en 2008 et 2009, leur nombre est reparti à la hausse en 2010. En revanche, le secteur des biens et services aux entreprises a perdu des établissements.

Le tissu artisanal au 1^{er} janvier de chaque année entre 2007 et 2011



Répartition spatiale du tissu artisanal au 1^{er} janvier 2011



Source : Pôle Développement Economique CAVB

9. Une diversité commerciale répondant partiellement aux besoins variés de la population

À l'échelle de l'ancienne CAVB, le secteur du commerce connaît un léger repli (-3 % des effectifs et -8 % des établissements) même s'il reste très important en termes d'établissements, soit 23 % des établissements privés de l'agglomération.

Le commerce de gros connaît un repli de longue période.

Le secteur est ainsi en baisse continue depuis 1993 : aussi bien en termes d'établissements avec un repli de 24 % (193 contre 254 établissements en 1993), que d'effectifs (2460 en 2008 contre 3996 en 1993 soit une baisse de 31 %). On assiste toutefois à une augmentation des effectifs (+ 126 soit une augmentation de 4 %) en 2007.

Cette tendance s'inscrit partiellement dans les évolutions constatées à l'échelle du département du Val de Marne : ainsi établissements et effectifs départementaux ont baissé respectivement de 12 % et 1,4 % entre 1993 et 2008. La situation du Val-de-Bièvre est plus prégnante, pour ce secteur, la part du Val-de-Bièvre par rapport au département a baissé entre 1993 et 2008 : les effectifs de secteur représentaient 10,3 % de l'ensemble des effectifs départementaux en 1993 et 7,2 % en 2008, idem pour la part des établissements qui passe de 9 % à 7,8 %.

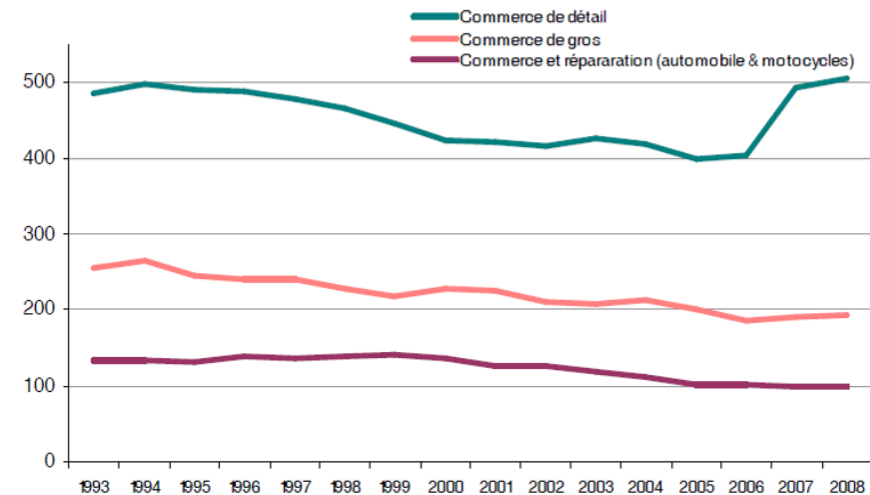
Toutefois, certains secteurs sont encore largement significatifs sur le territoire, notamment en termes d'effectifs :

- le commerce de gros de produits pharmaceutiques, qui représente à lui seul 619 salariés en 2008 soit 22 % du secteur, autour d'entreprises internationales parmi lesquelles les Laboratoires Innothéra implantés au Visium (distribution de produits de compression veineuse et de médicaments, 150 salariés) et le Laboratoire PRED (produits dentaires, 50 salariés), implantés à Arcueil ;
- le commerce de gros d'ordinateurs, d'équipements périphériques et de logiciels, représentant 320 salariés en 2008. Toutefois, l'entreprise Tec France (appartenant au groupe Toshiba) qui figurait comme l'une des principales activités économiques de ce domaine, a transféré en 2013 l'activité logistique du site d'Arcueil en province. Cette activité économique a été remplacée par une école de langues multiculturelle (ISIT), dont l'ouverture est effective depuis la rentrée 2015-2016. De fait, ce domaine d'activités est désormais bien moins représenté sur le territoire communal ;
- les activités de commerce de gros d'autres biens domestiques sont également relativement importantes.

La situation du commerce de détail (hors secteur automobile) connaît un retournement depuis 2006.

Auparavant en repli en termes d'établissements, l'évolution nettement positive du nombre d'établissements depuis 2006 (+25 % et 102 établissements) a permis d'inverser la tendance. Pour l'année 2008, ce secteur représente 505 établissements à l'échelle de l'ancienne CAVB. Le nombre de salariés est en forte progression depuis 2005-2006, cette croissance soutenue, notamment amorcée par l'arrivée de nouveaux commerces sur le centre commercial de la Vache Noire, se poursuit encore sur 2008 : le secteur représente dans l'ancienne CAVB 4 499 salariés en 2008 (soit une progression de 4,5 % soit + 225 salariés pour la seule année 2008). Ainsi logiquement, le commerce de détail de l'habillement constitue la principale activité de ce secteur. Par ailleurs le commerce de bricolage est bien représenté.

Evolution 1993 - 2008 des établissements du secteur du commerce



L'organisation commerciale

Arcueil compte environ 300 commerces au total. Parmi eux, 120 commerces se situent dans le centre commercial de la Vache Noire.

Au carrefour de La Vache Noire, situé aux angles des RD 920 (anciennement RN 20), RD 262a et RD 161b, a été réalisé l'un des plus importants projets d'aménagement en Île-de-France, des années 2000. L'opération a été confiée à la société d'économie mixte dédiée à l'aménagement et au développement du Val-de-Marne (SADEV 94) ; elle comprend deux zones d'aménagement concerté : la « ZAC de la Vache Noire » et la « ZAC des Portes d'Arcueil ».

C'est sur ce site de projets que le centre commercial de la Vache Noire a été réalisé. Il a la particularité de ne pas contenir d'hypermarché et fait partie des cinq plus grands centres commerciaux du Val-de-Marne. Il a été ouvert au public le 7 septembre 2007. Ce centre commercial compte 50 000 m² de surface. Implanté en face du centre commercial, un « Mégarama », complexe cinématographique de six salles, renforce l'attractivité de ce pôle urbain. Ce pôle commercial connaît toutefois une fréquentation peu importante, même s'il est constaté une nette hausse en comparaison de l'année de son ouverture.

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE SELON LEUR TYPE



Outre le centre commercial de la Vache Noire, la carte ci-dessus montre l'existence accueille quatre grandes polarités commerciales. Ces polarités se situent aux abords des principaux axes de la ville :

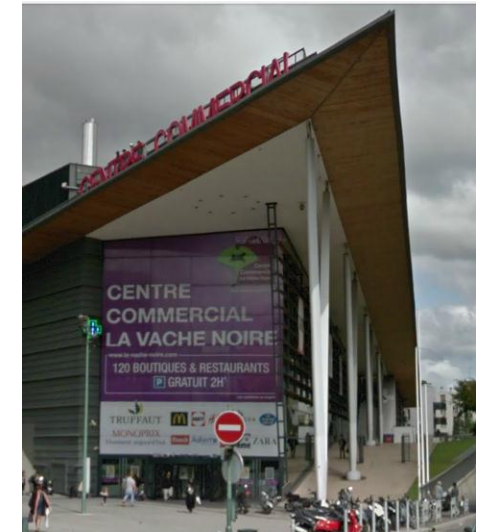
La présence d'un linéaire de commerces le long de la RD 920, entre la rue Berthollet et la limite communale avec Cachan : cette polarité accueille un centre commercial important de quartier « Forum 20 ». Il s'agit de la plus grande surface commerciale alimentaire présente sur le territoire avec le supermarché Cora. De part et d'autre de ce centre commercial, le reste du linéaire comprend essentiellement des commerces de type artisanal et de services à la population. Les commerces alimentaires sont très peu présents le long de la RD 920, l'environnement immédiat de cet axe ne facilite pas l'installation de commerces de ce type ;

Un linéaire important de commerces le long de l'avenue Laplace avec dans le secteur Ouest de la gare, d'un côté la présence du centre commercial de quartier et de l'autre un tissu de commerces qui s'égrène le long de l'avenue (commerces globalement non alimentaires, notamment de services). Côté Est de la gare, le tissu commercial est regroupé essentiellement sur un côté de l'avenue, et se compose de commerces de types très diversifiés) ;

Un linéaire dense de commerces de part et d'autre de la rue Raspail, situés en pied d'immeubles, qui propose une offre commerciale diversifiée : une part notable de commerces non alimentaires qui s'accompagne de quelques commerces de bouche, d'autres commerces alimentaires et de commerces de services ;

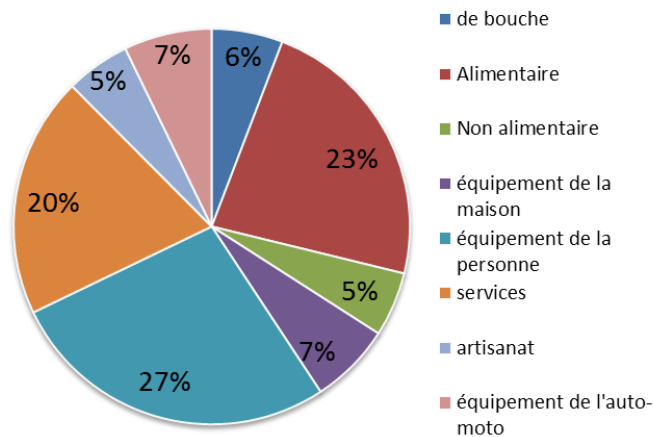
Un linéaire moins dense et plus irrégulier de commerces le long de l'avenue Jean Jaurès, qui présente néanmoins une offre commerciale diversifiée avec davantage de commerces alimentaires que de commerces de type artisanal et de commerces de services.

Les autres commerces présents dans la ville sont répartis dans les différents quartiers de la ville. Parmi les plus caractéristiques d'entre eux, rappelons l'existence du centre commercial de quartier dans la Cité des Irlandais.



Entrée du centre commercial de la Vache Noire depuis le carrefour des RD 920, RD 262a et RD 161b

Répartition des commerces



Les commerces arcueillais présentent une diversité notable, tant en termes de typologie que de structuration. Le type de commerces le plus présent est l'équipement de la personne (27 %), suivi par les commerces alimentaires (23 %) et les commerces de services (20 %). Les types de commerces les moins significatifs sont les commerces de type artisanal (5 %), les commerces dits non alimentaires (5 %) à savoir ceux qui n'entrent dans aucun champ défini dans le graphique ci-contre en dehors des commerces alimentaires, et les commerces de bouche.

Plus généralement, les commerces alimentaires constituent près d'un tiers de l'offre commerciale arcueillaise. Les commerces non alimentaires, aussi divers qu'ils soient, représentent les deux tiers restants.



Entrée du centre commercial Forum 20 depuis la RD 920

10. Un réseau numérique en déploiement

La commune d'Arcueil est bien dotée en matière de réseau numérique à très haut débit (THB) avec un réseau géré par Orange.

Le schéma directeur territorial d'aménagement du réseau numérique à l'échelle du Val-de-Marne, (juin 2011) vise le déploiement à terme du réseau numérique en fibre optique total, le plus performant, jusqu'au logement des abonnés (FTTH).

FTTH (Fiber to the Home) : Très Haut débit sur fibre optique jusqu'au logement

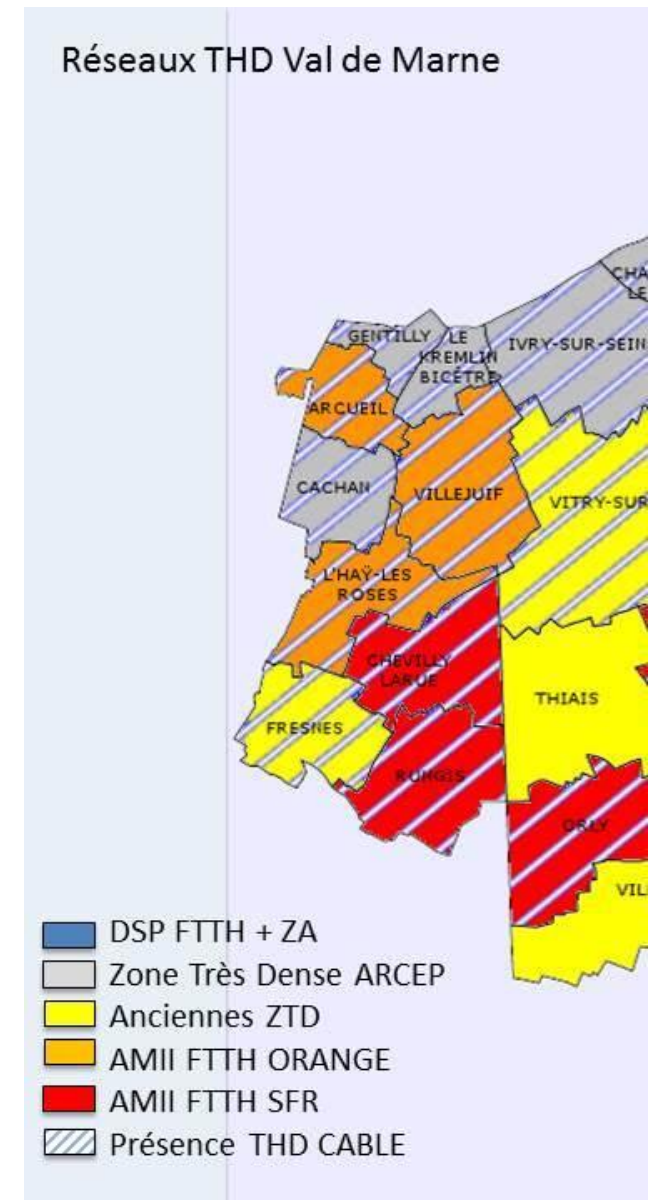


Source: ARCEP

Le déploiement du réseau numérique permet à la fois la multiplication des usages et des postes reliés à internet au domicile pour le confort des utilisateurs particuliers. Mais surtout, il permet aux Très Petites Entreprises et Petites et Moyennes Entreprises, implantées en grande partie au sein des quartiers résidentiels, de développer leur activité sans envisager de déménagement dans des zones d'activités économiques dédiées.

Par ailleurs, le Val-de-Bièvre constitue un incubateur important en matière de développement d'activités tournées vers le numérique avec la présence de grandes entreprises dans cette filière (Orange) mais aussi par la présence d'un pôle de compétence et d'expertise d'envergure en fort développement :

- 7 000 étudiants ;
- 9 écoles formant aux métiers du numérique (EPITA, EPITECH, EFREI, EFREITECH, IUT de Cachan spécialisé dans la robotique...) ;
- 7 laboratoires de recherche, 5 incubateurs (Télécom et Management SudParis Entrepreneurs, Startup 42, Creative Valley et Efrei Entrepreneurs Innovation Hub) ;
- 2 pépinières-hôtels d'entreprises spécialisées dans le numérique et la santé (La Fabrique et Villejuif Bio Park)...



IV. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Caractéristiques générales

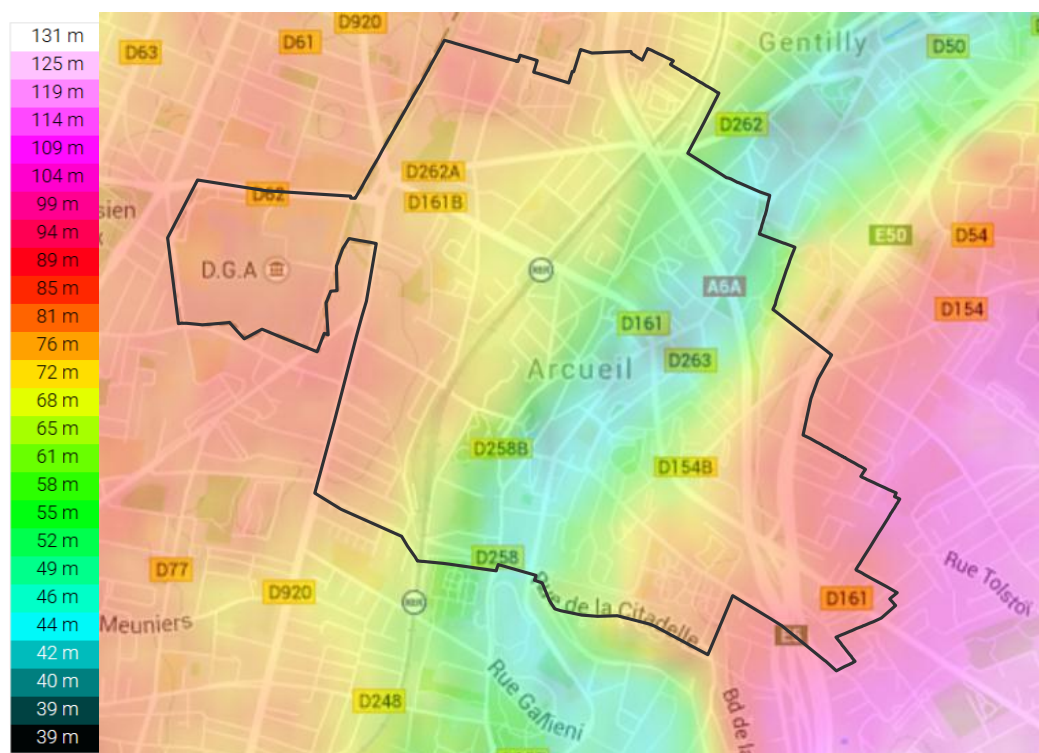
1. La topographie

La commune d'Arcueil s'étend sur 233 hectares. Elle occupe les pentes et le fond de vallée de la Bièvre.

La vallée de la Bièvre, orientée dans le sens nord-est/sud-ouest, accentue le relief. L'altitude basse varie de 40 à 45 mètres. A l'ouest, au fort de Montrouge, l'altitude moyenne la plus élevée est de 85 mètres. A l'est, l'altitude la plus forte est de l'ordre de 105 mètres.

Les pentes sont très souvent fortes, de 10 à 15%, notamment dans la partie Sud de la commune.

TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE D'ARCUEIL



Source : <http://fr-fr.topographic-map.com/places/France-27/>

2. La géologie

Le territoire du Val-de-Marne est fortement marqué par sa géomorphologie.

Organisé autour d'une vaste plaine centrale formée par la confluence de la Seine et de la Marne, il est bordé par le plateau de la Plaine de France ou plateau de Nogent au nord, le plateau de Villejuif à l'ouest et le vaste plateau de la Brie au sud-est. La plaine, élément dominant du paysage, est une plaine alluviale formée par le déplacement du confluent de la Seine et de la Marne. La position centrale de cette plaine alluviale souligne la nécessité de rattacher cet espace aux espaces paysagers périphériques, notamment par la mise en place de coulées vertes et de circulations douces.

Le plateau sédimentaire original creusé par les vallées de la Seine et de la Marne présente de grandes diversités superficielles qui sont à l'origine de paysages très différents :

- le plateau de Villejuif, légèrement basculé du nord au sud (d'Arcueil à Villejuif), constitue un prolongement de la Beauce,
- le plateau oriental annonce la Brie française et s'incline légèrement du sud au nord.

Les coteaux, plus ou moins abrupts, délimitant les plateaux et vallées, sont également des éléments structurants du paysage et participent activement à la mise en valeur paysagère de nombreux sites par les points de vue qu'ils offrent. La prise en compte de ces structures, véritables belvédères sur le milieu urbain, s'avère essentielle lors des aménagements.

Outre la présence de la Seine et de la Marne au cœur de la plaine alluviale, d'autres rivières viennent dessiner des vallées au creux des plateaux. Il s'agit des vallées du Morbras, du Réveillon, ainsi que celle de la Bièvre qui est aujourd'hui en grande partie recouverte. Des rus alimentent par endroits ces rivières, comme ceux de Rungis et de la Fontaine de Villiers. Des plans d'eau, très souvent associés au fleuve et aux rivières, mais également parfois témoins d'activités passées (extraction de granulats), viennent compléter le paysage.

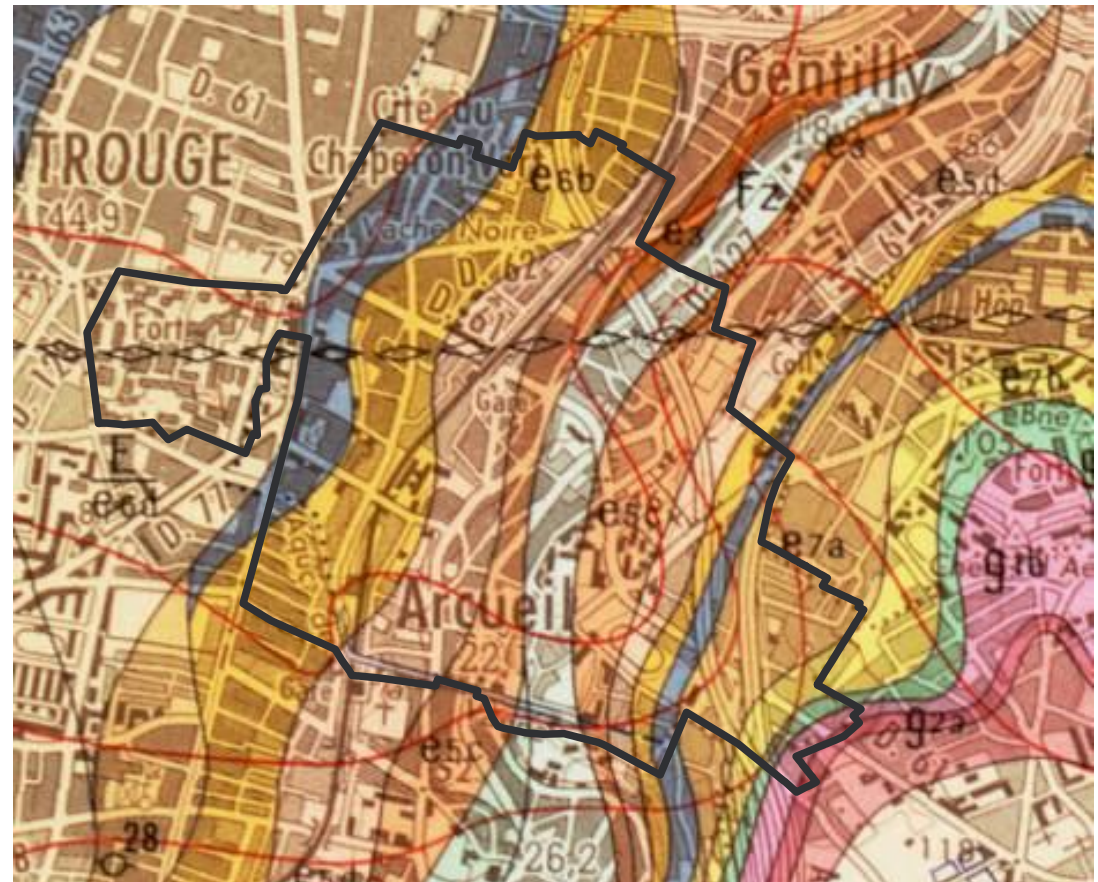
Ainsi, sous l'apparente simplicité d'un plateau sédimentaire entaillé par une vallée alluviale, le Val-de-Marne présente des paysages variés et attrayants. Les contraintes géomorphologiques, topographiques et hydrographiques ont fortement influencé la logique d'implantation de l'urbanisation et des infrastructures et ont conduit à l'obtention de territoires singuliers et relativement variés.

Arcueil se situe dans un cadre géologique au cœur du Bassin Parisien, dans une zone marquée par l'étagement quasi-complet, de l'ensemble des séries sédimentaires qui composent l'ossature du Bassin, des Meulière de Montmorency qui chapeautent les buttes, jusqu'aux calcaires Lutétien et argiles du Sparnacien que l'on rencontre en fond de vallée. L'érosion quaternaire, post-glaciaire, a dégagé ces différents ensembles qui apparaissent à l'affleurement le long des flancs de la vallée de la Bièvre, et révèle ainsi l'agencement tabulaire des différentes couches.

La commune est localisée sur les couches géologiques suivantes :

- **Des alluvions modernes (Fz)**, qui présentent un complexe d'éléments sableux et argileux où s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires.
- **Du calcaire grossier moyen et inférieur (e5c)**, qui est représenté par une série de calcaires grisâtres (lambourdes), peu fossilifères, d'environ 4 mètres d'épaisseur, reposant sur les calcaires glauconieux du Lutécien inférieur.
- **Des marnes et caillasses (e5d)**, qui constituent une série laguno-lacustre, puissante de 10 mètres environ. Au sommet prédominent des marnes blanches, plus ou moins argileuses et magnésiennes, alors qu'à la base, les bancs de calcaire siliceux (caillasses) deviennent nombreux.
- **Du calcaire de Saint-Ouen (e6d)**, qui est constitué par une série de marnes crème et de bancs calcaireux, parfois siliciés où s'intercalent des feuillets argileux, magnésiens, à silex nectiques.
- **Du calcaire de Ducy (e6b)**, qui est une formation tantôt calcaire, tantôt marneuse, qui ne renferme pas de fossiles.
- **Des sables, argiles et lignites du Soissonnais (e3)**, au nord de la commune. Les sables de Soissonnais sont constitués par des sables quartzeux blancs et gris, subanguleux, parfois grossiers, avec passées argileuses et couches gréseuses.
- **Des éboulis (E)** présents surtout au niveau du Fort de Montrouge, sont de puissants amas naturels.

GÉOLOGIE DU TERRITOIRE D'ARQUEIL



Source : BRGM

3. L'hydrologie

La Bièvre prend sa source dans le département des Yvelines, au hameau de Bouviers près de Guyancourt, où deux sources en contrebas du village lui donnent naissance. A partir de Bouviers, la Bièvre parcourt environ 36 km à travers les départements des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne pour se déverser au niveau de la ville de Paris.

Du fait de son utilisation industrielle au 19^{ème} siècle, dès 1826, des travaux d'assainissement et de canalisation sont entrepris à Paris pour enterrer la Bièvre. Ce sera chose faite à Arcueil entre les deux guerres. La Bièvre s'était progressivement transformée en véritables égouts à ciel ouvert et la couverture du cours d'eau fut décidée pour cause de salubrité publique.

Par ailleurs, des travaux de remise en valeur ont été récemment réalisés. La présence de la Bièvre demeure et est signalée par un mobilier urbain spécifique (bassin de rétention, jardins familiaux), ainsi que par des plantations d'arbres caractéristiques.

La Bièvre telle qu'elle existe aujourd'hui est indissociable du système d'assainissement de la Vallée de la Bièvre qui est saturé lors des pluies d'occurrence décennale. En effet, l'urbanisation à l'origine de la transformation de la vallée et du développement du système d'assainissement au cours du siècle dernier a conféré à la Bièvre un rôle central mais dont le fonctionnement est aujourd'hui dépendant et intimement lié au reste du système d'assainissement. L'isolation de la Bièvre du reste des réseaux d'assainissement n'est aujourd'hui plus envisageable. En effet, la fermeture des liaisons unitaires, qui permettrait d'éviter les déversements d'eau usées venant des unitaires en Bièvre, augmenterait les risques d'inondation.

Ainsi, la réouverture de la Bièvre, projet phare qui concourt à la mise en valeur du paysage de la commune, ne peut être envisagée sans répondre aux contraintes d'alimentation pérenne de la Bièvre par des eaux de qualité, le souci de ne pas aggraver les inondations, voire de diminuer leur risque d'apparition ; et la nécessité de rejeter les eaux de la Bièvre en Seine.

La ville d'Arcueil a la particularité d'être traversée par l'aqueduc de la Vanne qui achemine l'eau souterraine naturellement potable à Paris (50 % de l'eau de Paris).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures ont été adoptés le 20 décembre 2015. La mise en œuvre du SDAGE est effective depuis le 1^{er} janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

7 - gérer la rareté de la ressource en eau

8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

	Unité hydrographique	Etat global à atteindre	Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
La Bièvre	Bièvre aval	Bon potentiel d'ici 2027	Bon potentiel d'ici 2027	Bon état d'ici 2027

La qualité des cours d'eau

Une station de contrôle de la qualité de l'eau se trouve en aval de la commune, à Gentilly. Pour l'année 2010, la Bièvre présente un état écologique global mauvais, avec notamment la présence de polluants spécifiques (cuivre et zinc). L'état chimique global est lui aussi mauvais ; ceci est dû à la présence de HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre

La Commission Locale de l'Eau a adopté le 27 janvier 2017 son projet de SAGE. Le document va maintenant être soumis aux assemblées et conseils municipaux du bassin versant de la Bièvre avant l'enquête publique, et devrait être approuvé à la fin du premier semestre 2017.

5 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- La gouvernance, l'aménagement et la sensibilisation
- Les milieux (restauration, renaturation, préservation...)
- La qualité (rejets, pollution phytosanitaire...)
- Le ruissellement
- Le patrimoine (naturel, paysager et historique)

Le Plan Bleu du Val-de-Marne

Le Département s'est engagé dans une démarche de Plan Bleu. Il s'agit d'un document d'orientations et de programmation. Il permet d'afficher une politique claire, cohérente et coordonnée, dans une perspective de développement durable à l'horizon 2020. En effet, à travers la question de l'eau apparaissent les grands enjeux auxquels le Val-de-Marne doit faire face en matière de développement économique, de développement humain et de préservation de l'environnement.

Le Plan Bleu est une charte qui se décline en 10 objectifs et 94 actions. Les grands objectifs sont les suivants :

- Améliorer la connaissance et le suivi de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- Assurer une gestion plus raisonnée de la ressource : lutte contre le gaspillage, économie d'eau...
- Maîtriser les sources de pollution pour reconquérir la qualité de l'eau
- Améliorer l'assainissement et mettre en place des techniques de dépollution adéquates pour restaurer la qualité de l'eau
- Préserver et reconquérir les milieux naturels et zones humides et favoriser le développement de la biodiversité en Val-de-Marne
- Faire de l'eau une composante essentielle de l'aménagement dans le Val-de-Marne
- Faciliter la ré-appropriation de l'élément Eau par les Val-de-Marnais et renforcer le sentiment d'attachement au territoire
- Faire de l'eau le levier d'un développement économique durable du territoire
- Mieux sensibiliser les Val-de-Marnais aux enjeux de l'eau pour l'émergence d'une nouvelle culture de l'eau
- Favoriser la mise en place d'une nouvelle gouvernance de l'eau dans le Val-de-Marne, en France et dans le monde

La présence de la Bièvre sur le territoire est un élément important de la trame bleue, et pour laquelle un certain nombre d'objectifs définis précédemment peuvent s'appliquer.

Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve seulement une petite zone de classe 3 à l'extrême sud-est du territoire. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Par ailleurs, le SAGE a identifié une zone humide au sud-est de la commune, au niveau du parc du lycée intercommunal Marius Milhaud. Le PLU devra s'assurer de l'absence d'extension urbaine dans ce secteur identifié par le SAGE.

ZONES HUMIDES OU POTENTIELLEMENT HUMIDES SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Source : DRIEE

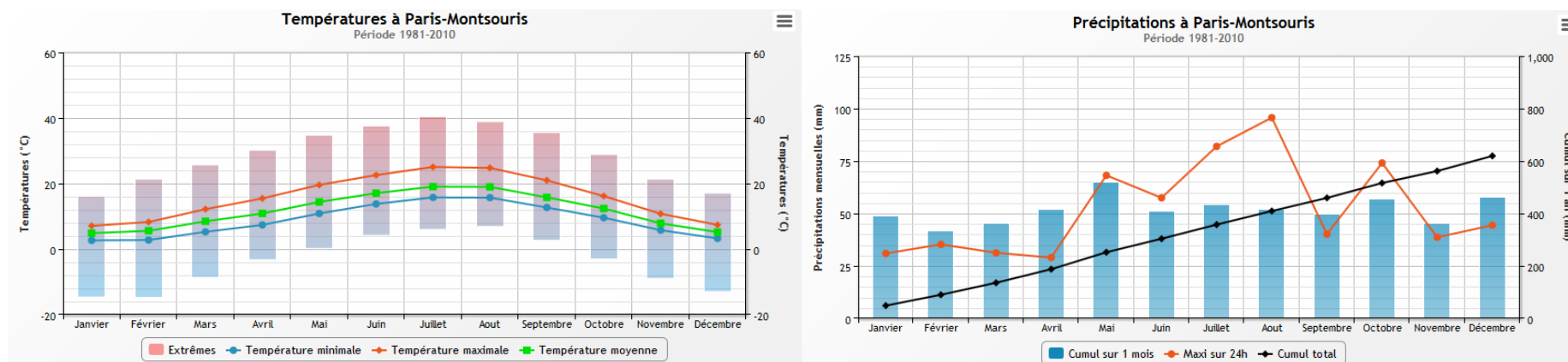
4. Le climat

Arcueil, comme l'ensemble de l'Île-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés proviennent de la station météorologique de Paris-Montsouris.

Les graphiques ci-dessous présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

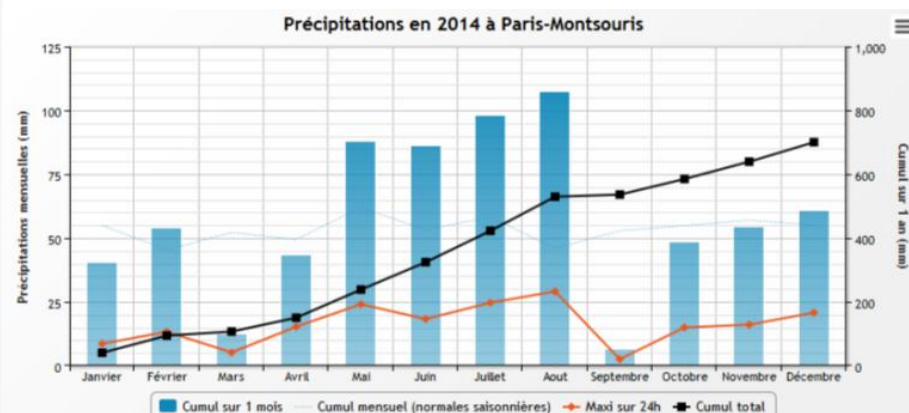
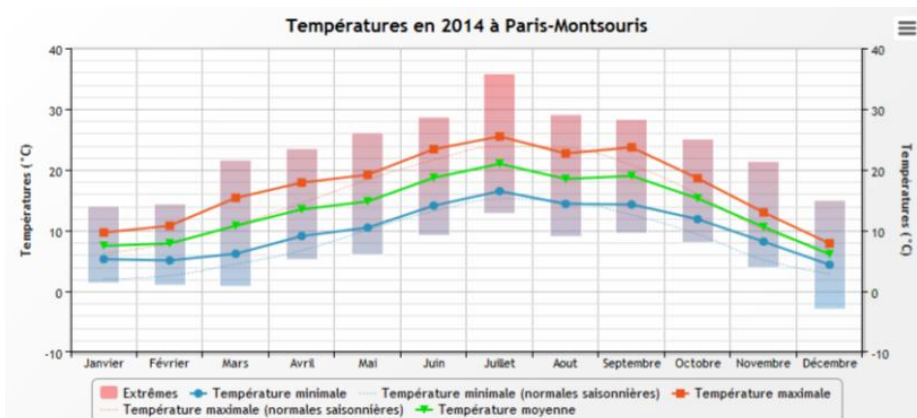
- Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,7°C, la température maximale moyenne est de 15,9°C et la température minimale moyenne est de 8,8°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 40,7°C en 1947 et température la plus basse : -14,7°C en 1956.
- Durant cette période, les précipitations ont atteint 620 mm de cumul par an en moyenne, les pluies étant plutôt bien réparties sur l'année.



Source : www.infoclimat.fr

Les graphiques ci-dessous présentent les moyennes de température et de précipitations pour l'année 2014.

- La température moyenne annuelle, la température minimale moyenne et la température maximale moyenne sont supérieures à celles de la période 1981-2010.
- Le cumul de précipitation est supérieur à celui de la période 1981-2010 (700 mm). Les mois de mai, juin, juillet et août ont été particulièrement arrosés et les mois de mars et septembre plutôt secs par rapport à la moyenne.



Source : www.infoclimat.fr

B. Les espaces naturels et les protections

1. Les parcs et espaces verts publics

La commune compte environ 20 hectares d'espaces verts, répartis sous forme de parcs, de jardins, de promenades...

Par ailleurs, la commune compte de nombreux alignements d'arbres, aussi bien le long des voiries départementales que le long des voiries communautaires ou dans les espaces verts.

Leur répartition est présentée dans le tableau ci-dessous :

- Arbres d'alignement sur routes Départementales	550 arbres
- Arbres d'alignement sur routes communales	380 arbres
- Arbres dans les espaces verts	1280 arbres
-TOTAL: -----	2210 arbres

CARTE DES PRINCIPAUX ESPACES VERTS D'ARCEUIL



Source : Photographie aérienne et Ville

Le tableau ci-dessous présente les principaux espaces verts du territoire. Cette liste n'est pas exhaustive mais permet d'avoir un aperçu général des espaces verts de la commune.

LES PARCS

Le Parc Paul Vaillant-Couturier

« Le parc se situe en partie basse du coteau, le dénivelé n'est pas trop marqué et permet des aménagements en pente et en terrasse. La relative simplicité du jardin d'agrément du milieu du 19^{ème} met en valeur le caractère compact et ordonnancé de la maison, autour de laquelle s'organise le tracé. Des allées plantées protègent le parc le long des limites Nord et Ouest (rue Berthollet et rue du 8 Mai 1945), des groupes d'arbres encadrent les pelouses dégagées par les allées, des terrassements permettent l'aménagement du bas de la pente côté Est. La transformation du bâti, situé au pourtour de l'îlot, a réduit considérablement les qualités paysagères du site. La hauteur des deux barres de logements construites dans les années 1960, le long de la rue Emile Raspail, permet néanmoins une vue dégagée depuis les parties hautes du parc. L'utilisation d'une partie de la surface pour des équipements renforce la fermeture du parc par rapport aux voies bordant l'îlot. Ces transformations masquent l'existence de cet espace vert de qualité et réduisent les possibilités d'accès. L'autre effet négatif non négligeable est lié aux dispositions du bâti : les logements comme les équipements donnent à voir, côté parc, leurs façades arrière et les aménagements techniques.

Malgré ces changements dans la relation du parc à la vallée, le bon niveau d'entretien, la variété des espaces et des essences, les percées visuelles, confèrent au lieu des qualités indéniables. Alors que le coteau est masqué le long de la rue Emile Raspail, il suffit de passer à l'arrière pour découvrir les spécificités d'un parc de coteau. » *(Texte extrait du diagnostic du patrimoine paysager – vallée de la Bièvre, CG94 -CAUE94)*



Source : diagnostic du patrimoine paysager – vallée de la Bièvre, CG94 -CAUE94

Le parc Erik Satie

« Cet espace central, au cœur de la résidence, constitue une esplanade en pente, offrant une vue cadrée par les immeubles vers la vallée de la Bièvre.

Le square, situé à flanc de coteau, accueille les immeubles de la Cité des Irlandais sur sa périphérie et s'ouvre sur l'avenue Auguste Delaune, sur la partie haute. Un vaste espace central est dégagé, constitué d'une pelouse plantée et traversée d'allées. En raison de la hauteur moyenne des immeubles dans l'axe du jardin (R+4) et de leur orientation oblique par rapport à la pente du coteau, la position élevée du square permet de découvrir une portion étendue du coteau opposé de la Bièvre.

La partie Sud est dégagée afin d'établir une continuité avec les terrains de sport voisins surplombant la cité. Cette ouverture visuelle a été conservée lors de la construction d'un ensemble de logements au cours des années 1970, composant ainsi une perspective remarquable à travers les espaces libres situés dans la pente du coteau. » *(Texte extrait du diagnostic du patrimoine paysager – vallée de la Bièvre, CG94 -CAUE94)*



Source : *diagnostic du patrimoine paysager – vallée de la Bièvre, CG94 -CAUE94*

Le parc départemental du Coteau

Avec ses 12,5 ha à terme, le parc départemental du Coteau s'étend sur un coteau boisé composé d'érables, de robiniers et d'acacias, alternant avec des prairies fleuries qui s'étagent jusqu'au lit de la Bièvre.

Il héberge de très nombreux équipements sportifs communaux : le complexe Géo André, deux gymnases, un dojo et un terrain de foot en pelouse synthétique. Un street-park y a également été installé en 2013. Pour les enfants, des jeux spectaculaires sont mis à disposition, avec des cabanes perchées en forme de « pommes de terre » et un toboggan de 30 mètres de long.

Par ailleurs, 5 hectares d'espaces propices aux balades en pleine nature ont été aménagés. L'entretien du parc se fait sans pesticides, et des ruches ont été installées dans un secteur du parc.



Source : www.valdemarne.fr



Source : www.arcueil.fr

LES PROMENADES

La promenade de la Vanne

Il s'agit d'un espace de promenade aménagé sur un tronçon de l'aqueduc de la Vanne. Il permet de relier la rue Paul Bert à la RD 920 de manière sécurisée.

Des opérations de sécurisation et d'évolution du patrimoine végétal sont prévues en 2015.



La promenade des aqueducs

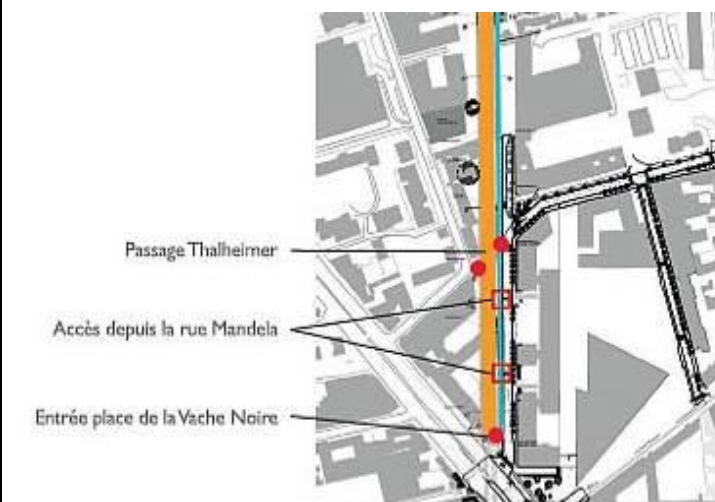
Elle est à cheval sur les communes d'Arcueil et de Gentilly. Elle dispose de 4 accès sur le territoire communal, présentés sur la carte ci-contre.

Lieu de promenade, elle permet également de rejoindre directement Paris depuis la Vache Noire en évitant la nationale généralement chargée, et elle relie Arcueil à Gentilly (avenue Paul Vaillant-Couturier).

Elle constitue une alternative agréable où se côtoient un chemin pédestre et une voie cyclable, les deux étant interdits aux véhicules à moteur. Au long du chemin, se trouvent des espaces de jeux d'extérieur en bois pour les enfants, et de repos et de détente.



Source : Google maps/streetview Source : www.arcueil.fr



Source : www.arcueil.fr

La promenade de la Bièvre

Il s'agit d'un espace vert aménagé sur le tracé de la Bièvre le long de la rue de la Division du Général Leclerc. Cet espace est bordé d'une haute rangée de peupliers, rappelant le caractère humide du fond de vallée.

Dans le cadre de la réouverture de la Bièvre, il est prévu de redonner un cadre plus naturel à ce secteur.



Source : Google maps/streetview

La promenade des berges

Cette promenade qui longe le mur anti-bruit de l'A6 offre des espaces végétalisés, des trottoirs pavés, des escaliers en dalles, des bancs et tables de pique-nique, des terrains multisports avec gradins et fontaine (pour boire)...

Elle offre aux piétons et aux cyclistes un accès privilégié depuis l'avenue Jean Jaurès jusqu'à la passerelle qui mène au quartier de l'Extension. Courant 2015, cette promenade devrait être prolongée côté Gentilly pour rallier la cité universitaire internationale via la passerelle du Cambodge au-dessus du périphérique.



Le passage EDF

Il s'agit d'un espace très étroit, planté, qui permet de passer de la rue Berthollet à la rue du Général de Gaulle de manière douce et sécurisée.



Source : Google maps/streetview

<p>La coulée verte Bièvre-Lilas</p> <p>La coulée verte Bièvre-Lilas est un projet départemental visant à créer un lien entre la vallée de la Bièvre et le parc des Lilas, via le parc départemental des Hautes-Bruyères. Cette coulée verte constituera un axe structurant de 14 km et un axe majeur de déplacements piétons et cyclistes dans le paysage fortement urbanisé du Val-de-Marne, et particulièrement dans ce secteur situé à proximité immédiate de Paris, où la densité de population est élevée, où l'offre en espaces verts départementaux est limitée et où la présence de nombreuses infrastructures de transport constitue de nombreux obstacles aux déplacements.</p>	
<p>LES SQUARES ET JARDINS</p>	
<p>Le jardin sur le toit</p> <p>Situé sur le centre commercial de la Vache Noire, ce parc arboré de plus d'un hectare et demi est un espace vert avec des essences d'arbres variées telles que des cerisiers à fleurs et des pins sylvestres.</p> <p>Jardin évolutif, il comporte 7 sculptures géantes recouvertes de différentes espèces végétales qui se développent et changent de couleurs au gré des saisons. Ces « sculptures » sont des murs végétaux masquant les équipements techniques du centre commercial (aération, ventilation...)</p>	
<p>Le jardin des Érables</p> <p>Ce jardin se trouve au cœur d'un îlot réalisé récemment (2008). Il comprend des espaces en herbe et une aire de jeux.</p>	

Il faut par ailleurs noter que la commune compte un certain nombre de jardins familiaux :

- une quinzaine entre la rue Saint-Just et le passage Duroc ;
- une soixantaine à cheval sur Arcueil et Montrouge, sur les emprises Eaux de Paris, avenue Prieur de la Côte d'Or.

De plus, quelques projets de jardins familiaux sont recensés : un sentier des Vaudenaires et un jardin partagé au 22 rue Cauchy, ainsi qu'un potentiel identifié dans l'aménagement de l'îlot 4 au Chaperon Vert de transformer un espace pour des jardins partagés. D'autres initiatives sont attendues après le lancement de la démarche Ville Comestible auprès des Arcueillais.

2. La trame verte et bleue

La trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

Tous les parcs et espaces verts publics ouverts au public identifiés précédemment participent à la trame verte de la commune. Cependant, un certain nombre d'autres espaces font partie intégrante de la trame verte : les espaces verts publics fermés (végétation des cours d'école, espaces verts de l'hôtel de ville non accessibles au public.) les espaces verts privés, tels que les jardins ou les espaces d'accompagnement des résidences collectives, mais aussi les friches et les délaissés des autoroutes et des voies ferrées.

La carte page suivante montre bien que de nombreux éléments verts ponctuels sont disséminés au sein du territoire et peuvent participer à la trame verte.

La trame bleue est très limitée puisque seule la Bièvre coule en souterrain sur le territoire.

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, une étude spécifique a été menée sur le potentiel de végétalisation de la toiture du pont-aqueduc de la Vanne sur le territoire. Il en ressort que la constitution d'une zone végétalisée sur le pont pourra former un lieu privilégié, notamment pour l'avifaune, les lépidoptères, les hémynoptères, etc. De plus, la végétalisation du pont-aqueduc permettra de tendre vers une intégration paysagère réussie qui aura un fort impact visuel pour les habitants. Ce projet a pour but de tendre vers une zone de biodiversité positive, en s'inscrivant dans le Plan Biodiversité de Paris. Les espaces végétalisés sont susceptibles de devenir des réservoirs de biodiversité à l'action particulièrement positive dans le cadre de la trame verte / trame bleue du Grenelle 2 de l'environnement. En effet favoriser le maillage écologique et les corridors facilite au sein de la ville la circulation des espèces animales et végétales, et donc des flux de gènes indispensables à la survie des espèces et à leur adaptation au milieu. Par ailleurs, les milieux de type prairies –proches de la végétation semi intensive proposée dans le cadre de l'étude ont un rôle fondamental au regard de la biodiversité : ce sont des zones de prédation qui participent à la chaîne trophique ; ce sont également des lieux de pollinisation très importants ; par ailleurs, de nombreuses espèces s'y reproduisent. Des insectes et invertébrés viennent y chercher des substances telles que le pollen, l'eau persistante et même un abri.

CARTE DE LA TRAME VERTE SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



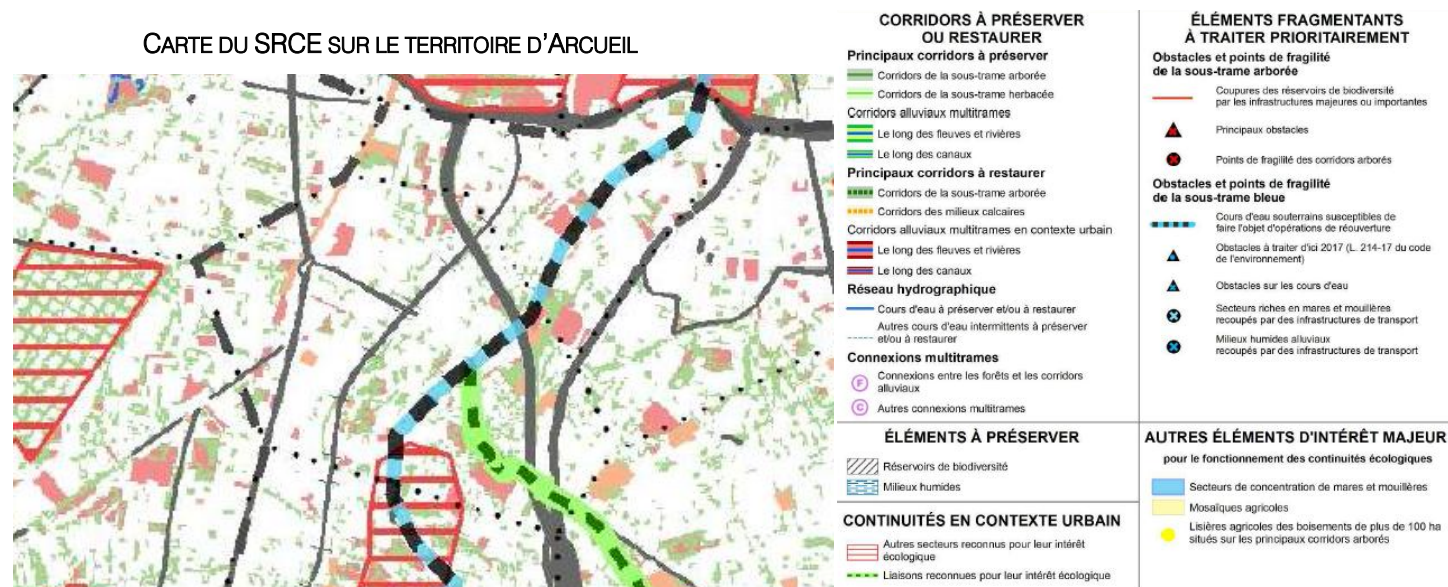
Source : Photographie aérienne et Ville d'Arcueil

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Il doit être pris en compte dans le PLU. À ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Pour Paris et la petite couronne, une carte spécifique regroupe les deux éléments ; elle est présentée ci-dessous.



Source : SRCE

La coulée verte départementale Bièvre-Lilas est une liaison reconnue pour son intérêt écologique. La vallée de la Bièvre, à l'extrémité sud du territoire, est aussi identifiée comme secteur reconnu pour son intérêt écologique. Par ailleurs, l'ensemble de la Bièvre est identifié comme cours d'eau souterrain susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture. Aujourdhui, la réouverture totale de la Bièvre est peu envisageable (aspects financiers et paysagers), mais il y a une nécessité de préserver des possibilités d'évolution pour l'avenir. Au-delà de ces aspects, il existe un réel intérêt à maintenir et accroître la biodiversité cultivée et sauvage sur le territoire communal.

Le Plan Vert Départemental

Le Conseil départemental du Val-de-Marne a adopté le 26 juin 2006 son Plan Vert Départemental 2006-2016. La concertation menée dans le cadre de l'élaboration de ce schéma place la population au centre des problématiques liées à l'aménagement et au développement du Val-de-Marne. Il en ressort une forte implication des habitants, notamment dans le domaine de l'environnement. En effet, pour 37 % des Val-de-Marnais, la question de l'environnement et du cadre de vie est une question prioritaire, juste après celle de l'emploi. Il ne s'agit plus uniquement de renforcer l'offre en espaces verts, mais également de participer à la mise en oeuvre d'une véritable trame verte, de relever le défi d'un juste équilibre entre nature et ville.

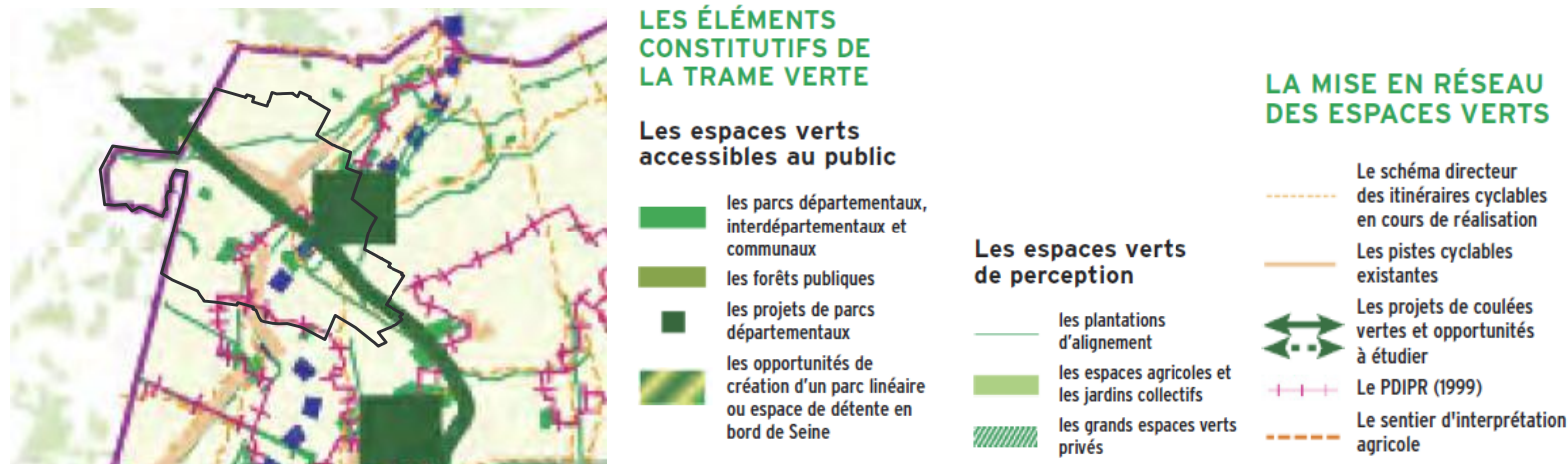
Le Plan Vert Départemental est aussi guidé par un fil conducteur, le développement durable. Cette volonté se traduira concrètement par une gestion plus respectueuse de l'environnement des espaces, par une prise en compte accrue des attentes et des demandes formulées par la population, par des actions en faveur de la biodiversité et des paysages.

- Prendre en compte les objectifs du développement durable dans les projets
- Poursuivre les efforts engagés pour une gestion plus durable de notre patrimoine vert départemental
- Renforcer la prise en compte des attentes des Val-de-marnais et asseoir le rôle des équipements départementaux comme lieux de mixité sociale et de fréquentation inter-générationnelle
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité dans le Val-de-Marne
- Valoriser l'identité urbaine et naturelle du Val-de-Marne, en tirant parti de la mosaïque des paysages



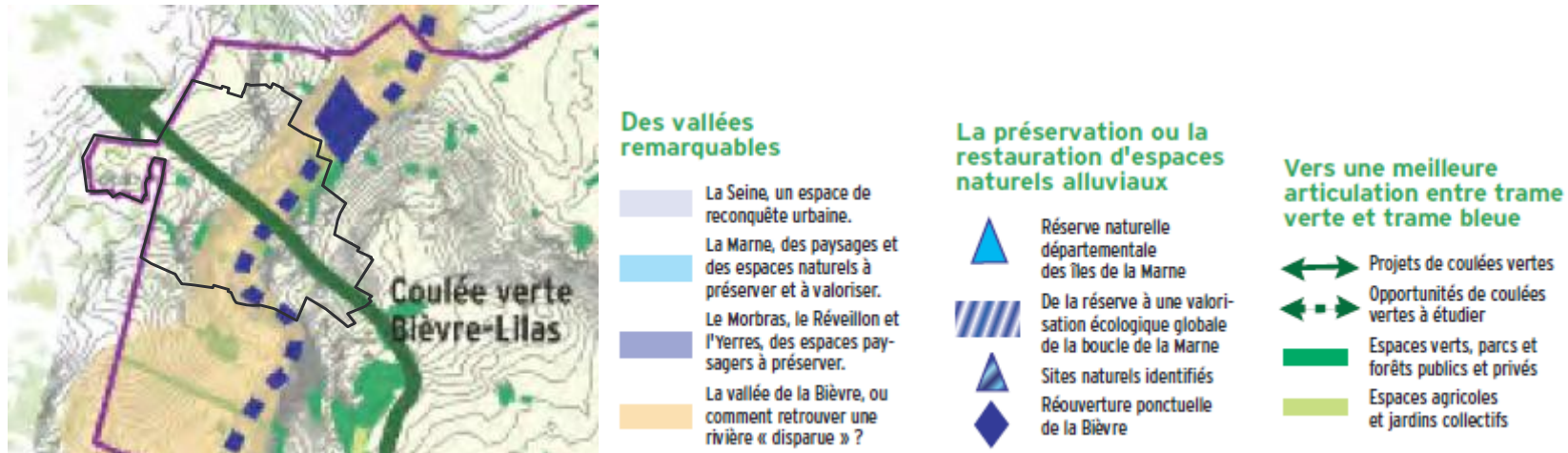
A cette orientation très transversale, viennent s'ajouter trois priorités :

- Première priorité, renforcer la présence de la nature en ville et améliorer la qualité du paysage urbain par la mise en place d'une trame verte. Le Val-de-Marne est un département très urbanisé, à proximité immédiate de Paris. Les enjeux sont ici de pouvoir apporter une qualité de vie en ville, des espaces de respiration et de faciliter l'accès de ces espaces à tous.
 - Renforcer et diversifier l'offre en espaces verts et offrir des compositions paysagères originales dans la ville
 - Contribuer à l'existence d'un maillage entre les espaces verts et/ou espaces naturels
 - Requalifier les espaces publics structurants pour compenser certaines coupures urbaines et améliorer les interfaces entre les parcs et le tissu urbain



Sur le territoire d'Arcueil, cette orientation se traduit par la réalisation du parc du Coteau et la réalisation de la coulée verte Bièvre-Lilas.

- Deuxième priorité, révéler un atout du Val-de-Marne : le réseau hydrographique, élément structurant du paysage et des milieux naturels. L'eau constitue pour les Val-de-Marnais une part profonde de leur identité. Le Conseil départemental ambitionne que le Val-de-Marne devienne à l'horizon 2020 un territoire de référence pour une valorisation respectueuse du fleuve et des rivières. Les actions dans ce domaine seront donc une priorité dans les années à venir.
 - Faciliter l'accès à l'eau et articuler le fleuve et les rivières aux espaces verts, aux espaces naturels et au tissu urbain environnant
 - Protéger et valoriser les milieux naturels associés au fleuve et aux rivières
 - Conforter la lisibilité des vallées urbaines et naturelles et favoriser la découverte d'ambiances paysagères originales



Cette orientation se traduit sur le territoire d'Arcueil par un potentiel de réouverture de la Bièvre. Les études hydrauliques menées dans le cadre du projet de Parc départemental du Coteau montrent qu'il serait possible à moyen terme de réouvrir la Bièvre sur 600 m de la Coulée verte Bièvre-Lilas au Parc du Coteau.

Par ailleurs, la lisibilité des vallées urbaines passe par une mise en valeur des coteaux et points de vue, la réalisation de belvédères dans le cadre des aménagements de parcs, de coulées vertes, de voirie. Ainsi, le Parc départemental du Coteau et la coulée verte Bièvre-Lilas dans la vallée de la Bièvre sont de bons exemples de la mise en valeur du paysage de la vallée.

- Troisième priorité, valoriser et protéger le patrimoine forestier et ses lisières et garantir le maintien des paysages agricoles périurbains. Ces espaces sont une des caractéristiques propres au Val-de-Marne, notamment en petite couronne. Ils sont source de richesse et l'enjeu est ici de pouvoir en tirer parti en garantissant leur valorisation et leur préservation.
 - Participer au maintien de l'Arc boisé et à l'amélioration de l'accessibilité et de l'accueil sur ces espaces
 - Promouvoir le maintien d'une agriculture périurbaine, élément essentiel du paysage de l'agglomération

Ces orientations ne concernent pas le territoire d'Arcueil. Cependant, la ville s'est lancée dans une réflexion sur la « ville comestible », afin de permettre le développement de petites productions consommables directement sur le territoire.

3. La faune et la flore

Le territoire communal est riche en termes d'espèces faunistiques et floristiques. Selon les données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte 274 espèces animales et végétales. Les espèces animales représentées sont essentiellement des insectes : Lucarne cerf-volant, Onthophagus coenobita... L'environnement végétal constitue une sorte de biotope pouvant servir de refuge et de lieu de reproduction à la faune urbaine composée principalement d'oiseaux, mais aussi de petits animaux (insectes, rongeurs et autres espèces anthropophiles) cohabitant avec l'homme.

Par ailleurs, plus d'une dizaine d'espèces de passereaux sont présentes toute l'année. Les passereaux investissent les alignements d'arbres et les jardins et trouvent dans ces composantes de l'environnement végétal des conditions satisfaisantes pour la nidification.

Les données du CBNBP (Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien) précisent que l'on recense 227 espèces végétales sur le territoire, dont une espèce déterminante ZNIEFF (Torilis noueuse). Les espèces dites déterminantes sont des espèces retenues par certaines méthodes d'inventaire naturaliste et d'évaluation environnementale, car elles sont considérées comme remarquables pour la biodiversité, ou menacées et jugées importantes pour et dans l'écosystème ou particulièrement représentatives d'un habitat naturel ou de l'état de l'écosystème.

C. Les risques et nuisances

1. Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

Selon le code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet du Val de Marne a établi par arrêté préfectoral du 3 janvier 2002, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	1	d = 300m
76 < L < 81	2	d = 250m
70 < L < 76	3	d = 100m
65 < L < 70	4	d = 30m
60 < L < 65	5	d = 10m

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier du 3 janvier 2002 classe les infrastructures nationales, départementales, ferroviaires et de transport en commun en site propre.

Il identifie la RN 20 en catégorie 3, l'A6 a et b en catégorie 1 et la bretelle de sortie A6 en catégorie 4, le RER B en catégorie 3, la RD57A et la RD62 en catégorie 3, la RD58, la RD61A, la RD126 et la RD126E en catégorie 4, la RD61 en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons, et la RD127 en catégorie 3, 4 ou 5 selon les tronçons.

La carte stratégique du bruit

Elle a été élaborée en 2009 par le Département.

La carte ci-dessous représente les niveaux sonores cumulés (bruit routier, ferroviaire et des aéronefs) durant 24 heures. Les grands axes routiers tels que l'A 6, mais aussi la RD 161, la RD 920, la RD 157, la RD 127 et la RD262, engendrent des nuisances sonores importantes (niveau sonore >70 dB). Une partie des zones d'habitat est donc touchée par des niveaux sonores aussi importants. Le reste du territoire est concerné par un niveau sonore de 50 à 65 dB, 60 dB correspondant à un niveau de bruits courants, et 65 dB étant le seuil de gêne.

En effet, 32% de la population est exposée à des dépassements pour le bruit routier ($L_{den} > 68\text{dB(A)}$). Plus spécifiquement, 14,5% de la population est exposée à des dépassements aux abords de la RD 920 et de l'A 6. Ces résultats ne prennent pas en compte la couverture de l'A6b, finalisée fin 2012.

CARTE STRATÉGIQUE DU BRUIT SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Les points noirs de bruit

Un recensement des points noirs de bruit a été réalisé par l'Etat.

Un Point Noir de Bruit (PNB) est un bâtiment répondant à 3 critères :

- **Critère de destination des locaux** : habitation, établissement d'enseignement, de soins, de santé ou d'action sociale.
- **Critère acoustique** : les niveaux sonores en façade dépassent ou risquent de dépasser une des valeurs limites ci-dessous :

Indicateurs de bruit	Route et/ou LGV	Voie ferrée conventionnelle	Cumul route et/ou LGV et voie ferrée conventionnelle
LAeq (6h-22h)	70 dB(A)	73 dB(A)	73 dB(A)
LAeq (22h-6h)	65 dB(A)	68 dB(A)	68 dB(A)
Lden	68 dB(A)	73 dB(A)	73 dB(A)
Lnight	62 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)

- **Critère d'antériorité** :

- Les locaux d'habitation dont la date d'autorisation de construire est antérieure au 6 octobre 1978.
- Les locaux d'habitation dont la date d'autorisation de construire est postérieure au 6 octobre 1978 tout en étant antérieure à l'intervention de toutes les mesures visées à l'article 9 du décret n°95-22 du 9 janvier 1995 et concernant les infrastructures du réseau routier départemental auxquelles ces locaux sont exposés.
- Les locaux des établissements d'enseignement, de soins, de santé ou d'action sociale dont la date d'autorisation de construire est antérieure à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral les concernant pris en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

À Arcueil, 13 PNB situés le long de l'A6 sont également exposés au bruit routier départemental et 18 sont également exposés au RER B. Cependant, on peut supposer que suite aux réhabilitations effectuées dans le secteur du Chaperon Vert, les points noirs de bruit ont pu être modifiés dans ce secteur.

CARTE DES POINTS NOIRS DE BRUIT SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Source : Préfecture du Val de Marne, 2013

Par ailleurs, la RATP a aussi réalisé un inventaire des zones des bruit critiques (ZBC) liées au passage des rames de RER B. 9 secteurs ont été identifiés, rue Benoît Malon, passage Boutet et rue du Docteur Durand. Pour chaque bâtiment identifié, il est proposé aux riverains de procéder à un traitement de façade afin de résorber ces ZBC, à travers des travaux réalisés par un financement ADEME.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'ancienne CAVB

l'ancienne CAVB a fait réaliser en 2013 un plan de prévention du bruit dans l'environnement, qui s'inscrit dans la continuité de l'évaluation cartographique de l'environnement sonore réalisée en 2009.

Sur le Val de Bièvre le bruit provient principalement des infrastructures routières, autoroutières et des voies ferrées (RER B). Le survol d'avions ou d'hélicoptères peut aussi se révéler gênant pour les populations, même si aucun plan réglementaire n'est défini sur le territoire.

Les trois principaux objectifs du PPBE sont les suivants :

- Réduire le bruit dans les zones les plus critiques ci-après dénommées « zones à enjeux ».
- Prévenir et anticiper les nuisances sonores lors des projets d'aménagements futurs.
- Préserver les endroits remarquables ci-après dénommés « zones calmes ».

Le travail effectué dans le cadre du PPBE s'est basé sur les éléments détaillés ci-dessus.

Plusieurs critères ont permis d'identifier les zones à enjeux pour le PPBE, à la fois des critères de bruit et d'occupation des sols. En effet, il s'agit de connaître :

- Les zones qui se trouvent en situation de dépassement des valeurs seuils par source (en Lden et/ou en Ln).
- De délimiter plus finement, parmi ces zones identifiées, les bâtiments d'habitation ou les établissements sensibles (santé et éducation).
- De lister ces zones en fonction des enjeux de populations ou d'établissements exposés et d'analyser le ou les gestionnaire(s) des infrastructures responsable(s) des dépassements de seuil.

Afin de hiérarchiser les zones à enjeux entre elles, plusieurs critères peuvent être pris en considération :

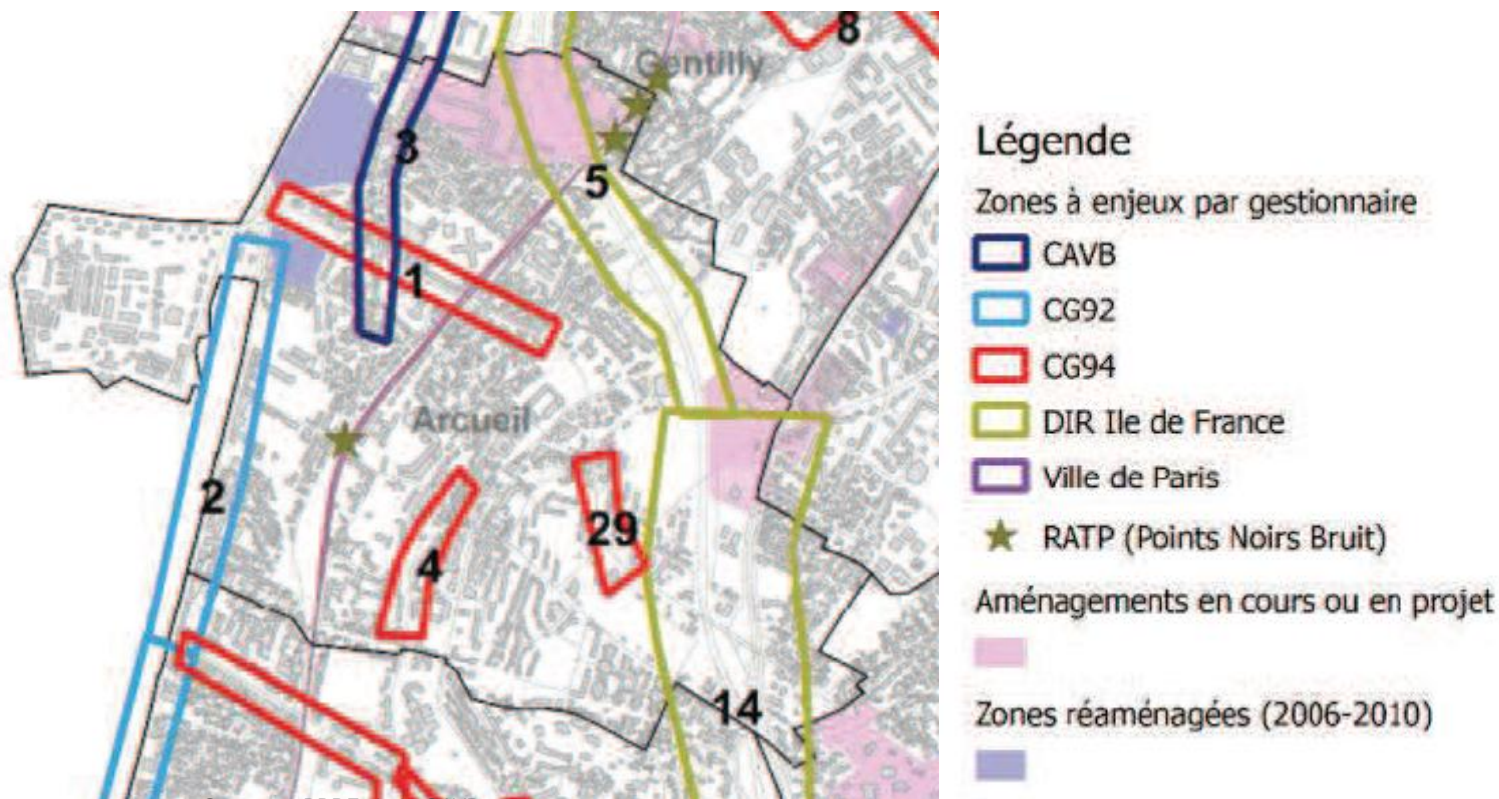
- Le nombre de populations exposées ou d'établissements sensibles concernés par des dépassements de seuils.
- Le nombre de dépassements des valeurs limites (Lden et Ln, Ln uniquement, Lden uniquement) en tenant compte des différentes sources de bruit.
- Le gestionnaire responsable de l'infrastructure concernée par les dépassements de seuil (notamment relevant de la compétence ou non de l'intercommunalité).

Les zones à enjeux bruyantes sont présentées sur la carte ci-dessous.

Concernant la RD 161 (tronçon 1 sur la carte), la RD 920, l'avenue Lénine, l'A6a et l'A6b, l'enjeu en termes de population impactée est important. Concernant la RD127 et la RD 161 (tronçon 29 sur la carte), l'enjeu en termes de population impactée est modéré.

Par ailleurs, 3 établissements sensibles ont été identifiés sur le territoire communal : l'école maternelle Pauline Kergomard, la crèche, RAM et PMI Claude Berthollet et l'école maternelle Louise Michel.

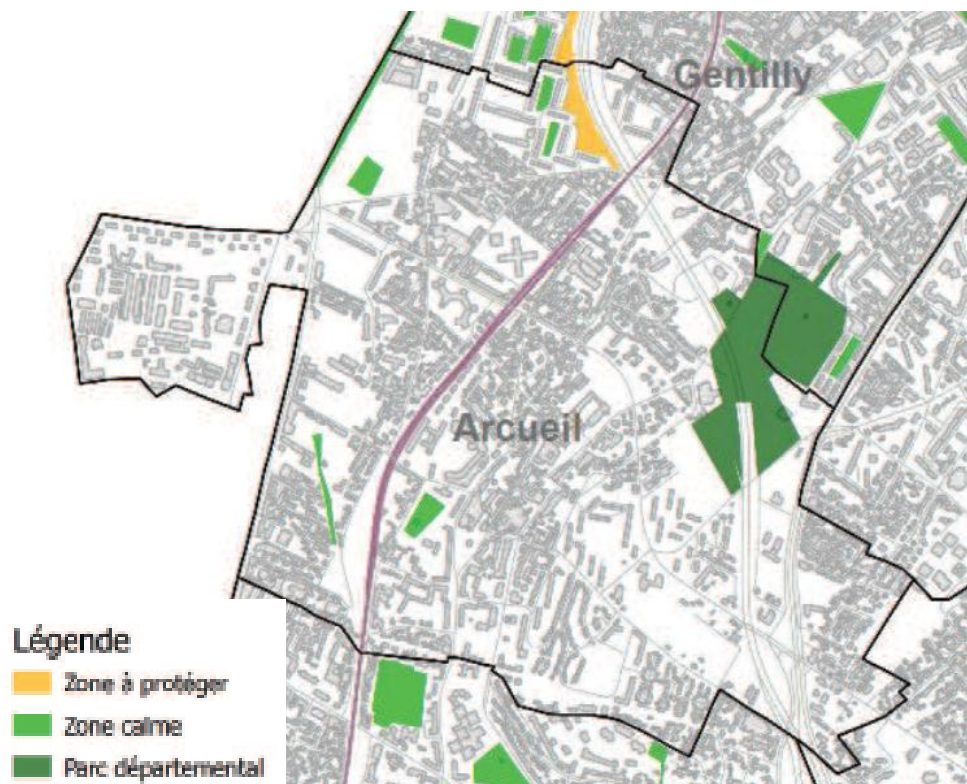
CARTE DES ZONES À ENJEUX BRUYANTES SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Source : PPBE de la CAVB

Le PPBE identifie aussi des zones calmes. Les zones calmes sont définies dans l'article L572-6 du Code de l'Environnement comme des « espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte-tenu des activités humaines pratiquées ou prévues ». Elles sont présentées sur la carte ci-dessous.

CARTE DES ZONES CALMES SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Source : PPBE de la CAVB

Commune	Nom usage	Superficie, en m ²
Arcueil	Square Reine Blanche	5 459
	Jardins de la Paix	3 585
	Parc Paul Vaillant Couturier	5 976
	Promenade des Aqueducs	3 848
	Jardins sur toit	5 383
	Promenade des Aqueducs	5 838
	Square Chaperon Vert	2 573
	Square Chaperon Vert	1 992

2. La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques

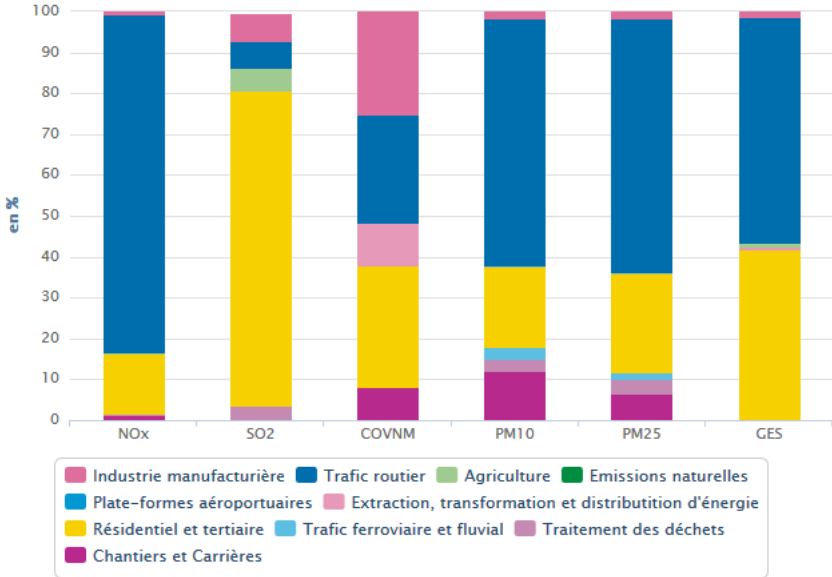
La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



Source : airparif.asso.fr

La qualité de l'air est globalement bonne à Arcueil (292 jours par an de pollution très faible à faible soit environ 3/4 de l'année, pour 9 jours de pollution élevée à très élevée), malgré la présence des autoroutes et de l'ex-RN 20, axes routiers très fréquentés. Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (270 jours par an de pollution très faible à faible, pour 11 jours de pollution élevée à très élevée).

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Arcueil (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



NOx : oxydes d'azote,
 SO2 : dioxyde de soufre,
 COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,
 PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm,
 PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25µm,
 GES : gaz à effet de serre.

Source : airparif.asso.fr

Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants. Le trafic routier est un des principaux responsables des pollutions atmosphériques ; ceci est dû au trafic important de l'A 6. Le secteur résidentiel et tertiaire est le second responsable des pollutions atmosphériques.

Les Schémas Régionaux Climat, Air et Energie (SRCAE) instaurés par la Loi Grenelle 2 imposent de cartographier des zones dites sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Il doit être pris en compte dans le PLU. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Sur ces zones les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.

Le territoire d'Arcueil est situé dans la zone sensible pour la qualité de l'air d'Ile-de-France. À ce titre, il convient de s'intéresser aux concentrations de NO2 et de PM10 sur le territoire. Dans ce cadre, une étude plus précise sur la qualité de l'air a été commanditée par la ville en 2013. Elle s'intéresse à trois polluants : le NO2 (dioxyde d'azote), les HAM (hydrocarbures aromatiques monocycliques) et les PM10 (particules fines, de taille inférieure à 10 μm). Elle fait suite à une première étude réalisée en 2006-2007 et permet de suivre l'évolution de la qualité de l'air.

Globalement, une décroissance des concentrations en dioxyde d'azote et en hydrocarbures aromatiques monocycliques est observée sur le territoire communal par rapport à l'étude menée en 2006-2007. Les résultats plus précis sont les suivants :

- Pour le dioxyde d'azote, 8 sites ont des concentrations supérieures à la valeur limite réglementaire (contre 16 lors de la campagne de 2006-2007). Parmi ces 8 sites, 6 avaient déjà des concentrations supérieures à la valeur limite réglementaire lors de la campagne de 2006-2007.
- Les sites présentant des concentrations supérieures à la valeur limite correspondent à des sites à proximité des voies de circulation telles que l'avenue Jean Jaurès, l'avenue Gabriel Péri ou l'avenue Aristide Briand.
- Pour le benzène, l'objectif de qualité de l'air est respecté sur l'ensemble des sites de mesure (7 sites ne respectaient pas cet objectif lors de la campagne de 2006-2007). Une forte décroissance des concentrations est observée depuis les années 1990. Cette diminution s'est accélérée à partir de 2000, suite à la réduction en Europe du taux de benzène dans les carburants.
- Les PM10 ont été mesurées en 2 sites : carrefour de la Vache Noire et école Casanova. Elles n'avaient pas fait l'objet de mesures lors de la campagne de 2006-2007. Les résultats obtenus indiquent que la valeur limite européenne est respectée sur les deux sites.

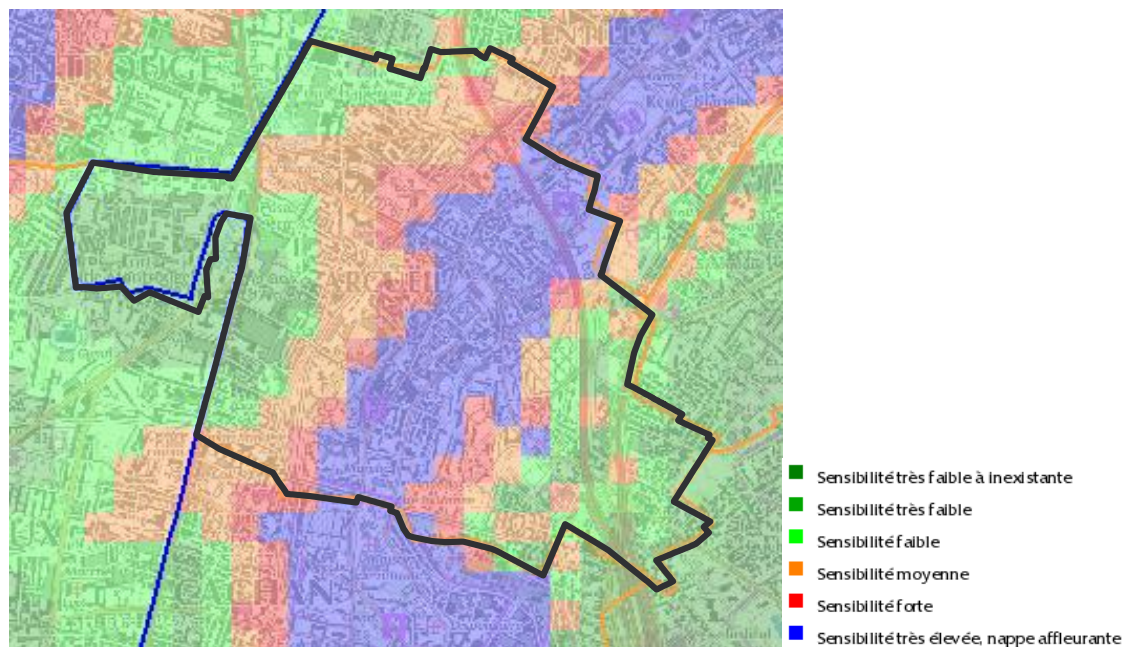
3. Les risques naturels

3.1 Le risque d'inondation

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Lorsque ce document sera approuvé, il sera joint en annexe du PLU et vaudra servitude d'utilité publique.

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est affleurante au cœur du territoire, dans le fond de vallée de la Bièvre. On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

CARTE DU RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Source : www.inondationsnappes.fr

3.2 *Le risque de mouvements de terrain*

Les carrières

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain par affaissement et effondrement des terrains a été prescrit par arrêté préfectoral du 1er août 2001. Lorsque ce document sera approuvé, il sera joint en annexe du PLU et vaudra servitude d'utilité publique.

Dans l'attente de l'approbation de ce plan, les zones de carrières sont identifiées dans le PLU. Le risque est fort sur la moitié de la commune.



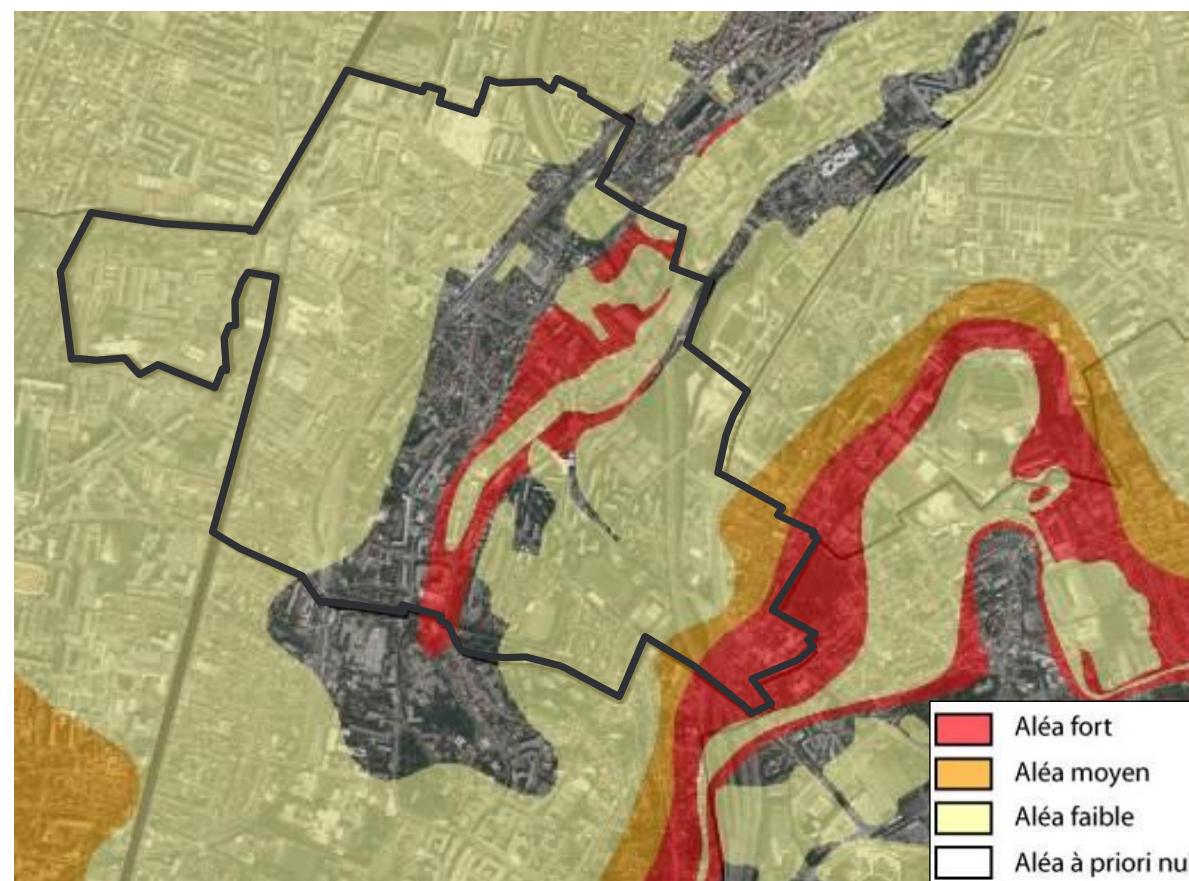
Le retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département du Val-de-Marne a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM).

La partie sud-est du territoire ainsi qu'une partie au centre est concernée par un aléa fort ou moyen.

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain par affaissement et effondrement des terrains a été prescrit par arrêté préfectoral du 1er août 2001. Lorsque ce document sera approuvé, il sera joint en annexe du PLU et vaudra servitude d'utilité publique.

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Source : www.argiles.fr

La commune a été reconnue de nombreuses fois en état de catastrophe naturelle suite à des inondations et coulées de boue et suite à des mouvements de terrains (cf. tableau ci-dessous).

Aucun phénomène nouveau n'a eu lieu depuis 2001.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1991	06/11/1992	18/11/1992
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	31/08/1993	27/05/1994	10/06/1994
Inondations et coulées de boue	18/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
Inondations et coulées de boue	02/07/1995	02/07/1995	28/09/1995	15/10/1995
Inondations et coulées de boue	29/06/1997	30/06/1997	17/12/1997	30/12/1997
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	17/08/2001	26/08/2001

Source : www.prim.net

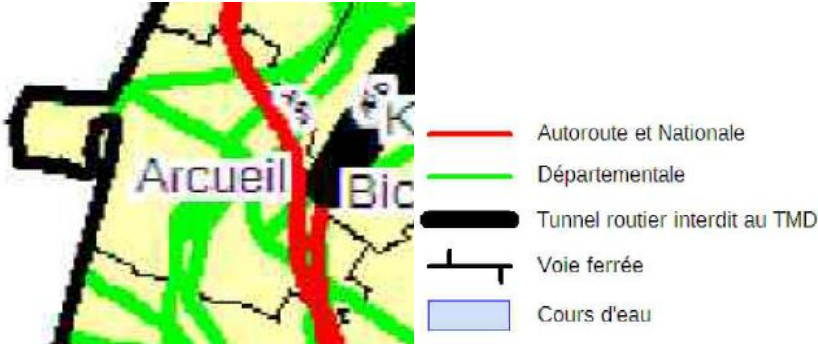
4. Les risques technologiques et industriels

4.1 Les risques liés aux transports de matières dangereuses

Arcueil est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par voie routière.

AXES SUSCEPTIBLES DE SUPPORTER UN TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES



Source : DDRM 94

4.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le territoire compte 4 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Arcueil Métaux, Eurogravures et J. Zindy SAS soumises à autorisation

Société	Adresse	Description
Arcueil Métaux	22 rue Berthollet	Il s'agit d'une entreprise de collecte, traitement et élimination des déchets métalliques
Eurogravures	76 avenue Gabriel Péri	Il s'agit d'une entreprise de traitement de surfaces
J. Zindy SAS	46 avenue Jean Jaurès	Il s'agit d'une entreprise spécialisée dans les traitements de surfaces des métaux

- Informatique CDC soumise à enregistrement

Société	Adresse	Description
Informatique CDC	16 rue Berthollet	Il s'agit de bureaux avec un système de climatisation important, étant soumis à enregistrement du fait de la puissance thermique évacuée.

Par ailleurs, il existe sur le territoire plusieurs sites et sols pollués ou installations pour lesquels une action ICPE est en cours : le site Curie (anciens laboratoires), la station Total (rue Lénine) et la nouvelle chaufferie du réseau de chaleur géothermique.

4.3 Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif identifie 1 site sur le territoire communal : ZSCHIMMER & SCHWARZ France. Il s'agit d'un site localisé au 65 avenue François Vincent Raspail. Il a cessé son activité en 1999. Depuis, une surveillance de la nappe a été effectuée. Le site est aujourd'hui occupé par un centre de tri de la Poste et a fait l'objet d'une dépollution.

Aussi, le site de l'ancien laboratoire Curie-Institut du radium, situé avenue de la Convention, présente un risque de pollution résiduelle. Ce laboratoire a servi à des activités de recherche sur les minerais radioactifs jusque dans les années 1980. Des opérations de décontamination ont été menées depuis la fin des années 1970. À ce jour, ce site fait toujours l'objet de dépollution et d'une surveillance par l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN) et l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Dans son état actuel, le site ne présente pas de risque d'exposition directe pour les populations avoisinantes. Aucune contamination n'a été mise en évidence sur les voies publiques longeant le site (rue de la Convention et rue Clément Ader) (*source : IRSN*).

CARTE DES SITES BASIAS

4.4 Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune d'Arcueil. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 85 sites sont recensés sur cette base de données. Il s'agit principalement de pressings, garages, de stations-services, d'imprimeries, ainsi que de nombreuses anciennes buanderies...

Concernant les sites et sols pollués, le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie a rédigé une circulaire (du 8 février 2007), qui permet de mieux conduire l'action de l'Etat, mais aussi de mieux informer les acteurs des méthodes et outils à leur disposition. Cette circulaire dispose notamment d'une annexe définissant les modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, qui peut s'avérer utile pour identifier un site potentiellement pollué, et la démarche pour le réaménager.

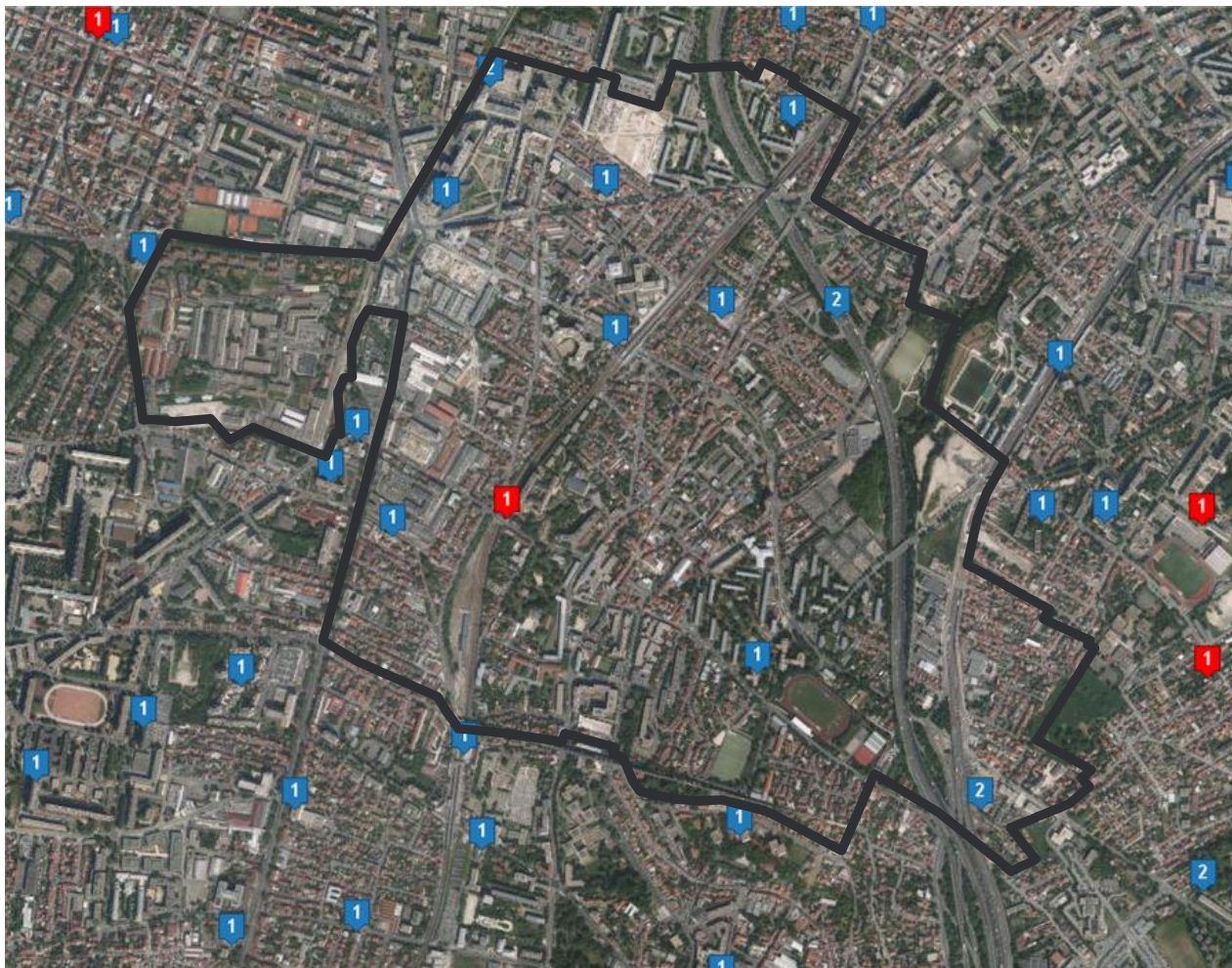


Source : DRIEE

4.5 Les ondes radios

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. 13 antennes sont installées sur le territoire même d'Arcueil. Un certain nombre d'autres antennes sont localisées à proximité du territoire dans les communes voisines.

CARTE DES ANTENNES RADIO ET TÉLÉPHONIQUES



Source : www.cartoradio.fr

D. Les réseaux techniques urbains

1. Le réseau d'eau potable

Tout comme la majeure partie de l'agglomération parisienne, l'ancienne Communauté d'agglomération de Val de Bièvre est adhérente du Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF), auquel a été confiée la mission de gérer les approvisionnements, la potabilisation et la distribution de l'eau potable.

99 % de l'eau produite par le SEDIF sont prélevés dans les trois grands cours d'eau d'Ile-de-France (Marne, Seine, Oise). Le 1 % restant provient des prélèvements effectués dans les nappes souterraines.

Les habitants du Val de Bièvre appartiennent au 1,7 million d'habitants de la banlieue Sud de Paris (Hauts-de-Seine, sud des Yvelines et ouest du Val-de-Marne) qui sont alimentés par l'usine de Choisy-le-Roi (sur la Seine), dont la production journalière est de 330 000 m³.

Sur les 7 communes de l'ancienne C.A.V.B. le patrimoine du SEDIF comprend 250 km de canalisations dites « secondaires » et « locales » et 8 réservoirs situés avenue du Président Allende à Villejuif (les canalisations « secondaires », d'un diamètre de 20 à 40 cm, alimentent les conduites « locales » et les conduites « locales », d'un diamètre de 10 à 15 cm, sont celles sur lesquelles sont raccordés les branchements desservant les abonnés).

En 2013, le volume d'eau vendu dans le Val de Bièvre s'établit à 11,26 millions de mètres cube, soit une baisse de 2,15 % par rapport à l'année précédente et de 5,18 % par rapport à 2011.

La diminution observée depuis des années est attribuée par le SEDIF à des facteurs tels que le vieillissement de la population, la modernisation du parc électroménager, l'attention portée aux consommations d'eau auxquels nous pouvons ajouter la tertiarisation du bassin parisien, sans que le poids relatif de chacun de ces facteurs ne soit connu.

Enfin, selon les données de l'Agence Régionale de Santé, l'eau distribuée en 2015 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...).

2. Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

Selon leur vocation, les réseaux d'assainissement sont gérés par trois organismes publics :

- Les réseaux de collecte relèvent de l'ancienne Communauté d'agglomération de Val de Bièvre qui par délibération du 19 décembre 2001, s'est dotée de la compétence assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des sept communes d'Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre et Villejuif . Cette compétence était effective au 1^{er} janvier 2002. Les réseaux de collecte sont généralement de faible diamètre (de 200 à 800 mm principalement). Quelques ouvrages visitables font également partie du patrimoine communautaire.
- Les réseaux « de transport » sont de la compétence de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (D.S.E.A.) du Département du Val-de-Marne.
- Les grands émissaires interdépartementaux ainsi que les stations de traitement des eaux usées sont de la compétence du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

Le réseau sur le territoire communal se répartit de la manière suivante :

	Réseaux d'assainissement			
	Linéaire eaux usées (ml)	Linéaire eaux pluviales (ml)	Linéaire unitaire (ml)	Total (ml)
Arcueil	0	0	25 707	25 707

Source : Rapport annuel du délégataire, 2013

Concernant la gestion des eaux pluviales, 3 bassins de rétention existent sur le territoire. Même par temps de pluie, il n'y a pas de véritable problème de saturation des réseaux sur le territoire d'Arcueil. Il n'y a plus eu d'inondation majeure depuis la création du bassin de rétention dans le parc du Coteau. Au Chaperon Vert, sur la promenade des Aqueducs, sur la promenade des berges de l'A6 et dans les projets de promoteurs, des dispositifs de rétention sont mis en place. D'une manière générale, on note une amélioration des aménagements réalisés.

	Bassins de rétention des eaux pluviales			
	Conception	Capacité	Vidange	Localisation
Arcueil	Réseaux (*2) surdimensionnés de 500mm enterrés avec une fosse	13 m ³	Gravitaire	ZAC de l'église
	Génie civil enterré	196 m ³	Gravitaire	Place du centre commercial Vache Noire
	Génie civil enterré	140 m ³	Gravitaire	Rue Antoine Marin

Source : Rapport annuel du délégataire, 2013

L'ancienne communauté d'agglomération dispose d'un schéma directeur d'assainissement.

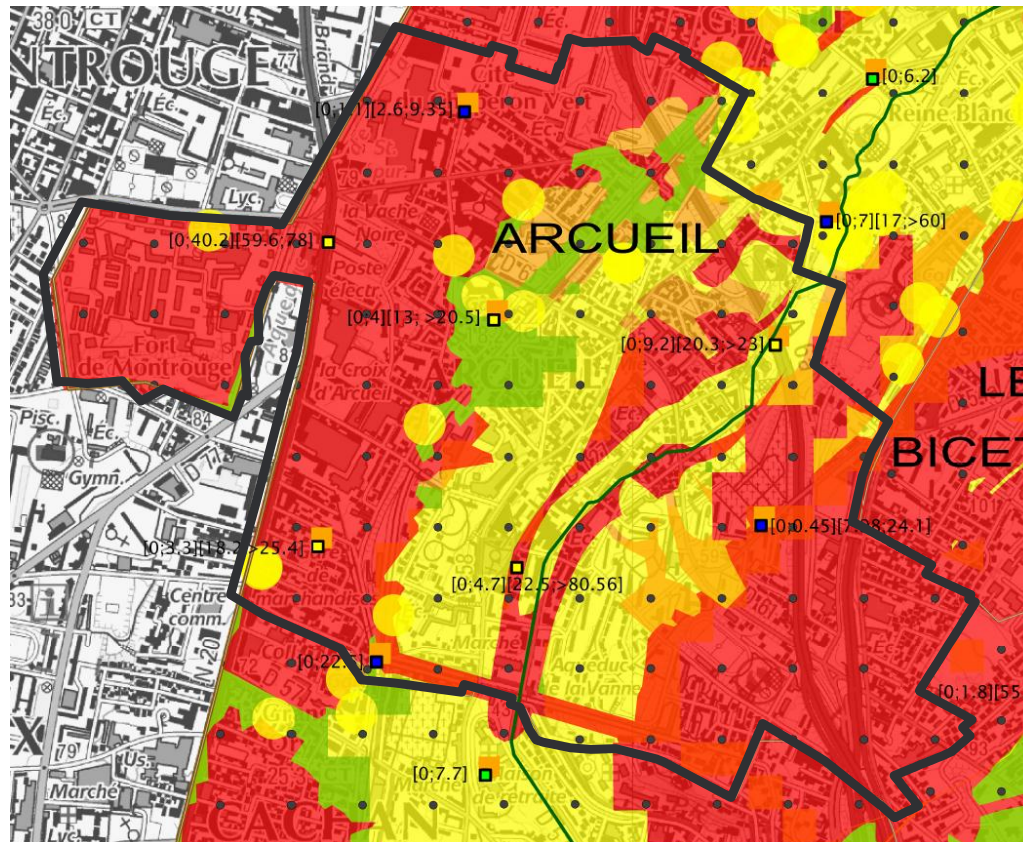
La commune se trouve en zonage 1 pour les eaux pluviales, c'est-à-dire que les apports se rejettent en Bièvre.

Les zones de type 1 sont celles qui sont susceptibles d'être drainées à terme vers la Bièvre canalisée. Celle-ci est déjà saturée et nécessite une limitation des débits rejetés à 2 l/s/ha. En lieu et place du stockage, il pourra être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

Le Conseil Départemental a réalisé en 2014 un zonage pluvial départemental afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Celui-ci définit notamment les zones dans lesquelles l'infiltration des eaux pluviales est possible. La carte des zones infiltrables est présentée ci-dessous. Sur le territoire d'Arcueil, compte-tenu de la géologie et de la présence d'anciennes carrières souterraines, les zones où l'infiltration est a priori envisageable sont limitées.

Concernant le zonage pluvial départemental, la DSEA recommande l'infiltration des eaux pluviales et la déconnexion des pluies courantes est vivement conseillée pour retenir les premiers millimètres de pluie. Ainsi, il est préconisé, un débit maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation) même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

CARTE DES POTENTIELS D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES



Source : zonage pluvial départemental

Dans les zones où l'infiltration est a priori ni souhaitable ni recommandée, il existe un certain nombre de techniques de gestion des eaux pluviales telles que la noue drainante étanche, la tranchée drainante étanche, le toit terrasse stockant, le toit terrasse stockant végétalisé, l'espace public inondable, le bassin en eau et mare, le bassin sec à ciel ouvert, la structure réservoir étanche, le bassin enterré... Ces différentes techniques font l'objet d'une fiche spécifique dans le zonage pluvial départemental.

Perméabilité

- Infiltration à priori envisageable en surface et à profondeur moyenne et importante
- Infiltration à priori envisageable en surface et à profondeur moyenne. Incertitude pour l'infiltration à profondeur importante
- Infiltration à priori envisageable en surface et à profondeur importante. Incertitude pour l'infiltration à profondeur moyenne
- Infiltration à priori envisageable en surface. Incertitude pour l'infiltration à profondeur moyenne et importante
- Infiltration à priori envisageable à profondeur moyenne et importante. Incertitude pour l'infiltration en surface
- Infiltration à priori envisageable à profondeur moyenne. Incertitude pour l'infiltration en surface et à profondeur importante
- Infiltration à priori envisageable à profondeur importante. Incertitude pour l'infiltration en surface et à profondeur moyenne

Bilan de l'infiltrabilité

- Infiltration à priori ni souhaitable, ni recommandée
- Infiltration à priori ni souhaitable, ni recommandée (risque de tassement remblai)
- Secteur à incertitude où une étude complémentaire est nécessaire
- Secteur à incertitude où une étude complémentaire est nécessaire (présence potentielle de nappe perchée de profondeur indéterminée)
- Infiltration à priori envisageable

3. La gestion des déchets

3.1 Le cadre réglementaire

De nombreux plans régionaux en vigueur constituent le cadre réglementaire de planification en matière de déchets : le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France (PREDIF), le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDAS), et le Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers (PREDEC).

L'ancienne CAVB gère la collecte des déchets mais a transféré au Syndicat Intercommunal d'Exploitation et de Valorisation des Déchets (SIEVD) de Rungis le traitement des déchets pour les communes d'Arcueil, Fresnes et L'Haÿ-les-Roses. L'ancienne CAVB a élaboré un PLPD (Programme Local de Prévention des Déchets) sur les années 2010-2014, et un nouveau PLPD devrait être lancé, afin de poursuivre les actions mises en œuvre dans le premier PLPD.

3.2 La collecte des déchets

La compétence « élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés » a été transférée à l'ancienne Communauté d'Agglomération Val de Bièvre le 1er janvier 2006.

En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'ancienne Communauté d'Agglomération Val de Bièvre organise sur la ville d'Arcueil la collecte et l'élimination des déchets ménagers et assimilés, c'est-à-dire :

- des ordures ménagères classiques,
- des encombrants,
- des emballages et journaux magazines,
- du verre.

Intervenants		Mode d'organisation
Prestataire		P à P = porte à porte
Régie communautaire		P A V = colonnes enterrées
Régie communale		A V = apport volontaire
Usager		
Syndicats de traitement		

Source : Rapport annuel du délégataire, 2013

	Type de Flux	Mode d'organisation	Arcueil	Traitement
Collecte	Ordures Résiduelles Ménagères	P à P		
		P A V		
	Collecte sélective (recyclable)	P à P		
		P A V		
	Verre	P à P		
		P A V		
		A V		
	Journaux Magazines	A V		
	Déchets apportés en déchèterie	A V		
	DMS (camion planète)	A V		
	Encombrants	P à P		
	Déchets verts	P à P		
DEEE	A V			

Sur le territoire communautaire la collecte des déchets est réalisée soit en porte à porte, avec une mise à disposition de bacs ; soit en mettant à disposition des usagers des points d'apport volontaire pour des flux identifiés. La plus grande partie des déchets ménagers et assimilés (DMA) ainsi que la majorité des déchets d'activité économique (DAE) sont collectées en porte à porte. Le tableau ci-dessous retrace par ville pour les différents flux, l'organisation de la collecte et sa fréquence. Par ailleurs, des Points d'Apport Volontaire Enterrés (PAVE) ont été installés au Chaperon Vert, dans la ZAC du Coteau et d'autres vont l'être prochainement à la Vache Noire.

Flux collectés en porte à porte	Mode d'exploitation	Fréquence de collecte	Villes concernées
Ordures ménagères résiduelles	Prestataire + Régie	C2 à C6	Toutes
Déchets recyclables	Prestataire + Régie	C1 à C2	Toutes
Verre	Prestataire	C1	Arcueil, Gentilly et Kremlin Bicêtre
Encombrants	Prestataire + Régie	C1 à C5	Toutes
Déchets verts	Prestataire + Régie	C1	Arcueil, Gentilly et Kremlin Bicêtre

Source : Rapport annuel du délégataire, 2013

* Cx = nombre de collectes par semaine

Flux collectés en apport volontaire	Mode d'exploitation	Fréquence de collecte	Modes de dépôt
Ordures ménagères résiduelles	Prestataire	C2	Colonnes enterrées sur Arcueil
Déchets recyclables	Prestataire	C1	Colonnes enterrées sur Arcueil
Verre	Prestataire	C1	5 colonnes enterrées sur Arcueil
Déchets ménagers spéciaux	Prestataire	1 à 5 fois par mois	Camion Planète sur les 7 villes
DEEE	Régie	1 fois par mois	Arcueil, Fresnes, Gentilly, Kremlin-Bicêtre et Villejuif

Les tonnages de déchets collectés en 2013 sont présentés dans le tableau ci-dessous.

FLUX DE DECHETS COLLECTES	Arcueil	Kg/hab	Données Ile-de-France
Ordures Ménagères Résiduelles (OMR)	5 828	298	309
Collecte sélective des recyclables(MMX)	541	27	35
Verre	304	15,5	21
Encombrants	828	42	29
Déchets ménagers spéciaux (DMS)	2		
Déchets verts en PAP	124	6	
Déchets verts CTM	131	6	20
Déchets des CTM (gravats, dépôt sauvages)	552	28	
TOTAL	8 310		

Source : Rapport annuel du délégataire, 2013

Comparé aux chiffres de l'Île-de-France, les habitants d'Arcueil sont moins producteurs de déchets, notamment d'ordures ménagères résiduelles. Cependant, pour les encombrants, il faut noter une production plus forte que pour l'Île-de-France. Ceci peut s'expliquer par le fait que le ramassage des encombrants et des dépôts sauvages se fait en même temps. Par ailleurs, on a pu noter une diminution du tri sélectif.

Sur l'ensemble de l'agglomération, depuis 2008, on constate une baisse globale de la production des déchets. La loi Grenelle 2. Il fixe comme objectif national de réduire la production d'ordures ménagères et assimilés (DMA, MMX et verre) de 7% par habitant entre 2008 et 2014. Pour calculer cet indicateur, la quantité des ordures ménagères et assimilés est rapportée à la population municipale du territoire (tableau ci-dessus). La réduction pour l'ancienne CAVB est - 9% entre 2008 et 2013. L'objectif est donc déjà largement dépassé.

Si on y ajoute les encombrants, la réduction est de -9,8%.



3.3 Le traitement des déchets

L'ancienne CAVB est adhérente au SIEVD pour le traitement des déchets des villes d'Arcueil, Fresnes et l'Haÿ-les-Roses.

Les déchets sont déposés soit dans une usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM), soit un centre de tri, ou une plateforme dédiée au verre.

La valorisation des déchets se fait de différentes manières :

- *La valorisation à l'UIOM*

La valorisation énergétique

L'usine d'incinération a été dotée dès son origine de récupérateur de chaleur. Les gaz chauds issus de la combustion parcourent les chaudières. Elles produisent de l'eau surchauffée. La chaleur, issue de cette eau, est distribuée sur l'ensemble du M.I.N et l'aéroport d'Orly.

La valorisation matière

La partie imbrulée des déchets est appelée « mâchefers ». 100% valorisable, le mâchefer est envoyé dans un centre de maturation où il sera criblé pour ensuite suivre un processus de « maturation ». Il pourra alors être utilisé en sous-couche routière.

- *La valorisation au centre de tri*

Au centre de tri, les matériaux sont classés par famille et envoyés dans les industries qui les recyclent et leur donnent une seconde vie.

- *La valorisation après la plateforme de verre*

Verre (bouteilles et bocaux) : le verre brut est broyé puis fondu à plus de 1500 degrés. Après cette opération, le verre peut prendre n'importe quelle forme, mais il est le plus souvent transformé en bouteilles. Les bouteilles recyclées sont remplies et conditionnées au centre d'embouteillage.

- *La valorisation après les déchetteries*

Les déchets que les habitants du territoire amènent en déchetterie sont ensuite repris dans les filières de traitements adéquats et valorisés dans la mesure du possible. Ainsi :

- Le tout venant incinérable part à l'UIOM ;
- Les déchets verts vont dans des unités de compostage ;
- Les métaux vont en affineries ;
- Le bois part chez des panneautiers ;
- Les cartons et les journaux/magazines vont en papeterie ;
- Les piles en centre de recyclage ;
- Les déchets d'équipement électrique et électronique (DEEE) vont dans des unités spécifiques pour être dépollués et valorisés ;
- Le verre va sur la plateforme de verre du SIEVD ;
- Les huiles sont régénérées et réutilisées ;
- Les pneus vont dans une unité de broyage et sont transformés en gazon synthétique ou protection au sol pour les aires de jeux pour enfant.

3.4 *Les déchets d'activité de soins à risques infectieux (Dasri)*

Les Dasri sont les déchets issus des activités de soins. Ils peuvent présenter des risques sanitaires à l'égard de l'environnement et des populations exposées : patients, personnel de soins, etc. Les producteurs de ces déchets jouent donc un rôle important dans la maîtrise des risques. La collecte peut se faire en porte à porte ou par apport volontaire. Les Dasri doivent être conditionnés dans des emballages spécifiques pour être admis au transport. Sur la commune d'Arcueil, deux éco-organismes sont en charge de la collecte et du traitement des Dasri des patients en auto-traitement :

- Pharmacie « Blond » - 39, rue Émile Raspail ;
- Pharmacie « Laplace » - 46, avenue Laplace.

4. Le réseau de chaleur

En cours de réalisation, le réseau ARGÉO long de 13 km va alimenter en chauffage et en eau chaude des ensembles de logements collectifs gérés par l'OPALY, bailleur social intercommunal à Arcueil et Gentilly, comme sur le quartier du Chaperon Vert, mais aussi des équipements collectifs (écoles, gymnases, mairies, crèches,...), des immeubles d'activités (Maison des examens), des immeubles d'habitation privés et des entreprises sur les villes d'Arcueil et de Gentilly.

ARGÉO va produire de la chaleur majoritairement à partir d'une chaufferie géothermique située sur la commune d'Arcueil en bordure de ville au centre du réseau de chaleur, sur un terrain à proximité de l'autoroute A6 a. Cette chaufferie sera mise en route courant 2015.

Elle va regrouper sur son site :

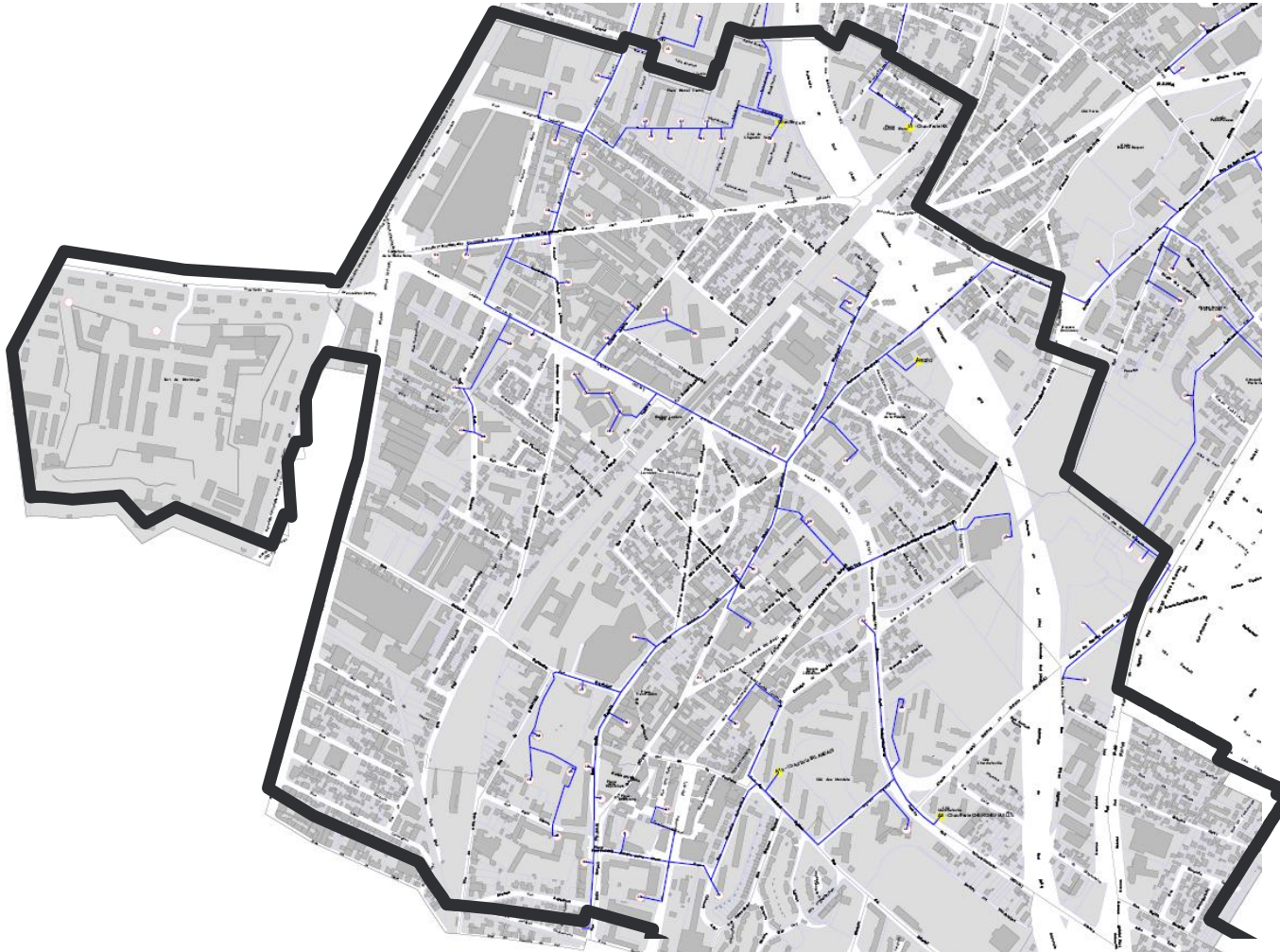
- le doublet géothermique ;
- la chaufferie qui abritera une pompe à chaleur de 12MW pour élever la température et 3 chaudières d'appoint au gaz, d'une puissance de 6 MW chacune ;
- l'équipe dédiée à la gestion et l'entretien du réseau.

La commune envisage de réaliser un classement de son réseau de chaleur, qui définirait des zones prioritaires de raccordement au réseau.

Chiffres clés

13 km	longueur du réseau
10 000	équivalent-logements alimentés en chauffage et eau chaude
48 MW	puissance thermique totale du réseau
1600 m	profondeur des forages du doublet géothermique
+ 60%	part de l'énergie géothermique dans le mix énergétique du réseau
14 600	tonnes de CO ₂ économisées par an

TRACE DU RÉSEAU DE CHALEUR



Source : Argéo

E. Les énergies renouvelables et les îlots de chaleur

1. Les documents cadre

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le Schéma Régional Climat Air Energie et le Schéma Régional de l'Eolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat. Le PLU doit être compatible avec ces documents.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L222 du Code de l'environnement. Élaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. À ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique ;
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement ;
- Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en commun dans le partage de l'espace public ;
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison) ;
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements ;
- Mutualiser les services et les équipements ;
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid ;
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Val-de-Marne

Le PCET du Val-de-Marne approuvé le 27 janvier 2014 en Conseil Départemental vise à développer durablement le territoire en tenant compte des enjeux climatiques et énergétiques auxquels le territoire est confronté. Il s'agit ainsi de :

- Définir les bonnes pratiques sur le territoire

Dans le cadre de la loi Grenelle I, la France s'est fixée des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) : - 20 % de réduction d'ici 2020 et - 75 % d'ici 2050. Doté de nombreuses infrastructures routières, d'une densité de population importante et d'un fort dynamisme économique, le Val-de-Marne a un rôle essentiel à jouer dans l'atteinte de ces objectifs.

De nombreux projets sont déjà en cours ou réalisés sur le territoire : construction d'une école à « énergie positive » (école Olympe de Gouges), amélioration de l'isolation des logements dans des opérations de rénovation urbaine, réalisation d'une thermographie aérienne (faite à Arcueil en 2010, cf. carte page suivante), installation d'un réseau de chaleur alimenté par la géothermie.

Les résultats de la thermographie aérienne montrent que la majeure partie des bâtiments présente des déperditions de chaleur moyennes à faibles. Quelques bâtiments, notamment la Caisse des Dépôts, le CTM, la résidence Emile Zola, l'extension de la Maison des Examens, présentent des déperditions assez élevées. Cependant, les pertes les plus importantes ne se font pas toujours par la toiture, elles se font aussi au niveau des ponts thermiques (liaison toiture-façade, fenêtres...) La thermographie aérienne est donc un outil intéressant, mais qu'il faut coupler à une thermographie de façade afin de mieux cerner les déperditions énergétiques sur un bâtiment.

THERMOGRAPHIE AÉRIENNE SUR LE TERRITOIRE D'ARCUEIL



Réalisé par: **LNE**
L'Institut National de l'Énergie

Source: ville d'Arcueil

EXTRAIT DE LA THERMOGRAPHIE AÉRIENNE SUR LE BÂTIMENT DE LA CAISSE DES DÉPÔTS



- Lutter contre la précarité énergétique

Depuis plusieurs années, de plus en plus de val-de-marnais ont des difficultés à se chauffer et à se déplacer en raison de l'augmentation du coût de l'énergie. C'est pourquoi il est aujourd'hui urgent de mieux comprendre les causes de cette précarité énergétique et de prolonger les mesures préventives déjà mises en œuvre : meilleure isolation des logements et des bâtiments, détection précoce des cas de précarité énergétique par la formation des travailleurs sociaux, sensibilisation des usagers aux économies d'énergies, aides sociales aux impayés d'énergie...

- Encourager la sobriété énergétique

Aussi bien pour des raisons économiques qu'environnementales, il est aujourd'hui indispensable de consommer moins d'énergie. Cependant, cela ne doit pas être synonyme d'une baisse de la qualité de vie. Il faut pour cela lutter contre tous les gaspillages et rationaliser l'utilisation de l'énergie. C'est que l'on appelle la sobriété énergétique.

Aménager la ville pour rapprocher le travail du lieu de vie, développer des process industriels pour fabriquer un même produit avec moins d'énergie, optimiser l'éclairage municipal ou rendre les logements plus performants sont autant d'initiatives locales déjà présentes sur le territoire qui contribuent à une utilisation raisonnée de l'énergie.

- Développer des énergies renouvelables accessibles à tous

Avec ses partenaires européens, la France s'est engagée, d'ici à 2020, à ce que 23 % de ses consommations énergétiques soit d'origine renouvelable. L'utilisation de ces énergies n'émet pas de gaz à effet de serre et contribue à rendre le département moins dépendant de l'approvisionnement en pétrole. Le développement de ces énergies renouvelables est en outre un très fort gisement d'emploi local pour les années à venir.

Le Val-de-Marne dispose de sérieux atouts pour relever ce défi. Le territoire est le premier département européen pour l'utilisation de la géothermie. Mais bien d'autres initiatives sont également en cours : chaudière bois-énergie, installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, utilisation des déchets et de la biomasse...

Sur les territoires d'Arcueil et Gentilly, le développement du réseau de chaleur fait partie de ces actions

- Adapter le territoire et son économie au dérèglement climatique

Si des incertitudes subsistent dans les connaissances scientifiques, deux phénomènes sont aujourd'hui certains : l'Homme perturbe le climat de la Terre et le pétrole ne pourra plus être la principale source d'énergie d'ici quelques décennies.

Il est donc proposé d'agir sans attendre afin d'anticiper les évolutions du territoire au regard de ces nouveaux enjeux. Il s'agit d'une part de pouvoir faire face à d'éventuels phénomènes climatiques extrêmes : canicules, crues, tempêtes... Mais ces changements sont d'autre part une formidable opportunité de créer de nouveaux emplois dans le Val-de-Marne en anticipant les mutations de l'économie. Un programme d'actions sur les éco-activités est ainsi actuellement en cours...

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'ancienne CAVB

L'ancienne CAVB a élaboré un PCET en 2012. Dans ce cadre, l'ancienne CAVB a réalisé son diagnostic des émissions de gaz à effet de serre avant que celui ne soit imposé par la réglementation. Par ailleurs, dans un souci de mutualisation des coûts, elle a réalisé le Bilan Carbone® des sept communes regroupées en son sein.

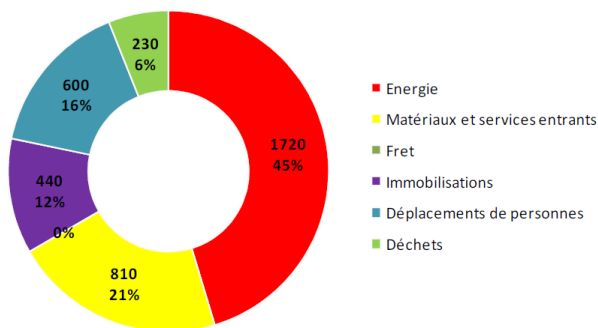
Le bilan Carbone de la ville d'Arcueil

La commune d'Arcueil a lancé en 2009 la réalisation d'un bilan Carbone. Les résultats sont les suivants :

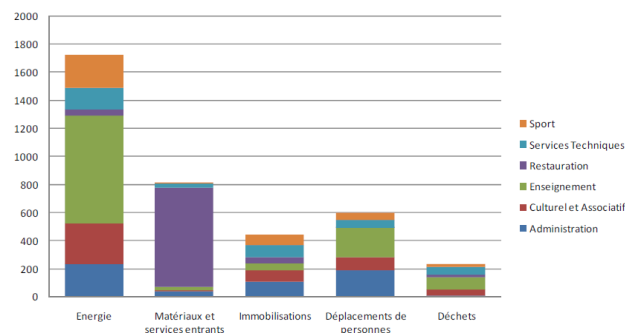
Au total, les émissions de GES de la ville d'Arcueil (selon le périmètre défini au début de cette étude) ont été évaluées à l'aide de la méthodologie du Bilan Carbone® à 3 800 t_{éq}CO₂ pour l'année 2009. Afin de mettre en perspective ces résultats, il faut noter que ceux-ci représentent :

- 6,89 t_{éq}CO₂ / agent
- 194 kg _{éq}CO₂ / habitant

Les figures ci-dessous présentent le profil du Bilan Carbone® de la ville selon les différents postes Bilan Carbone® et la répartition des émissions selon les différents pôles de compétences de la ville.



Répartition des émissions de GES par poste Bilan Carbone



Répartition des émissions de GES (t_{éq}CO₂) par poste Bilan Carbone et pôle de la collectivité

Source : Bilan Carbone de la ville d'Arcueil

Le poste Energie est le poste contributeur majeur d'émissions de GES (1720 t_{éq}CO₂, 45%). Les postes suivants sont les Matériaux et Services entrants (810 t_{éq}CO₂, 21%), les Déplacements (600 t_{éq}CO₂, 16%), les Immobilisations (440 t_{éq}CO₂, 12%) et les Déchets (230 t_{éq}CO₂, 6%).

Conclusion : les 3 axes de travail majeurs sont l'énergie du bâtiment, les déplacements domicile- travail, professionnels, domicile-école et les achats de nourriture pour les repas.

Les pôles émetteurs de GES sont par ordre décroissant : le pôle Enseignement (1140 t_{éq}CO₂, 30%), le pôle Restauration (810 t_{éq}CO₂, 22%), le pôle Administration (580 t_{éq}CO₂, 15%), le pôle Culturel et Associatif (510 t_{éq}CO₂, 13%), le pôle Services Techniques (380 t_{éq}CO₂, 10%) et enfin le pôle Sport (370 t_{éq}CO₂, 10%).

Conclusion : les 4 pôles sur lesquels il convient de se concentrer sont l'Enseignement, la Restauration, l'Administration, et le pôle Culturel et Associatif.

2. Les potentiels du territoire

2.1 La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un Système d'Information Géographique (SIG) d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable.

Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire d'Arcueil, le potentiel relevé est faible au centre-sud du territoire et moyen à fort sur le reste de la commune. Un réseau de chaleur alimenté en grande partie par la géothermie est en cours d'installation sur le territoire communal ainsi que sur celui de Gentilly.

2.2 Le potentiel solaire

La durée d'ensoleillement moyen dans le Val-de-Marne est de 1 750 à 2 000h par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

Données plus précises à l'échelle du Département : ensoleillement moyen annuel : 1618 h, alors que la moyenne française est de 1 968 heures. (Source : Météo France)

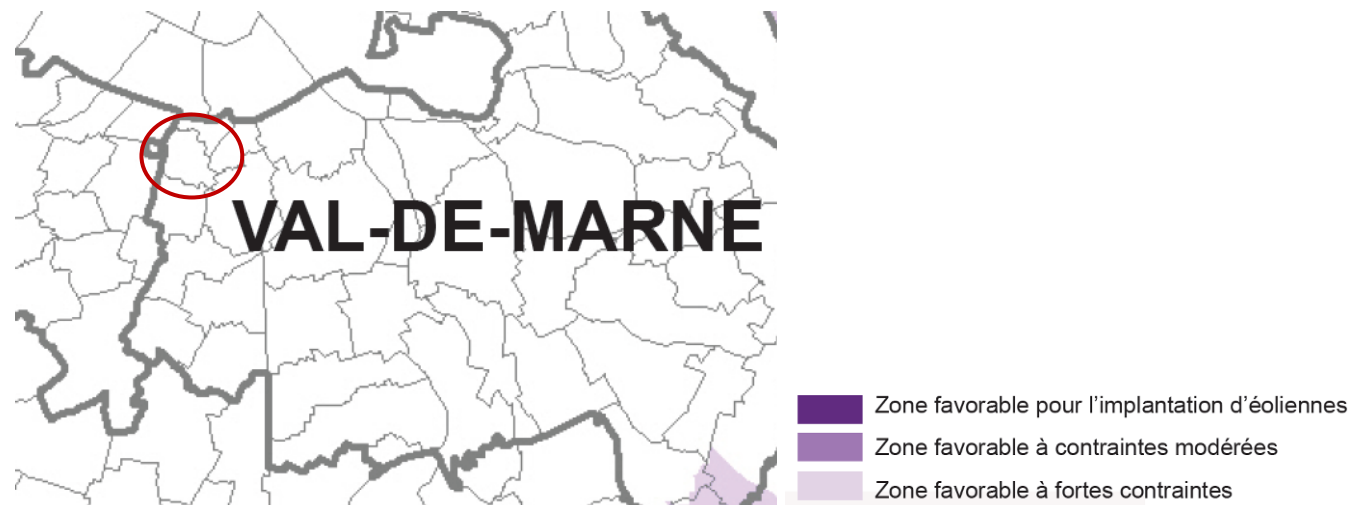
L'ensoleillement dans le Val-de-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire. En effet, l'énergie fournie par les panneaux solaires ne serait pas suffisante pour alimenter le réseau électrique d'une habitation tout au long de l'année de manière autonome.

Sur le territoire communal, des panneaux solaires ont été installés sur les écoles Aimé Césaire et Olympe de Gouges et sur le cinéma Jean Vilar. On note peu de demandes de particuliers pour installer des panneaux solaires. Le faible nombre de demandes peut s'expliquer par la présence des périmètres de protection autour des monuments historiques, mais aussi car un phénomène de « masque solaire » peut exister sur le territoire : en effet, les constructions hautes ou les arbres dans certains secteurs empêchent le soleil d'atteindre les toitures de bâtiments plus bas, ce qui rend l'exploitation des panneaux solaires plus difficile.

2.3 Le potentiel éolien

Selon le Schéma Régional de l'Eolien (SRE) réalisé en juillet 2012, Arcueil est une commune ne présentant pas de zone de développement favorable.

CARTES DES ZONES FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DE L'EOLIEN



Source: SRE

3. Les îlots de chaleur

L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) est un des phénomènes physiques climatiques responsables du changement climatique. À l'échelle urbaine, il est pourtant tout aussi important, d'autant plus que l'effet de serre le renforce. Il s'agit d'une élévation localisée des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales.

« Au sein d'une même ville, des différences importantes de température peuvent être relevées selon la nature de l'occupation du sol (forêt, étendues d'eau, banlieue, ville dense...), l'albédo, le relief et l'exposition (versant sud ou nord), et bien entendu selon la saison et le type de temps. Les îlots de chaleur sont des microclimats artificiels.

Ces « bulles de chaleur » sont induites par le croisement de deux facteurs :

- des activités humaines plus intenses et surtout concentrées dans les villes. Certaines de ces activités sont des sources importantes et chroniques de chaleur comme les usines, moteurs à explosion, moteurs à réaction des avions (tout particulièrement au décollage), chaudières (individuelles ou collectives), systèmes de climatisation, eaux chaudes circulant dans les égouts, réseaux de chaleur anciens parfois mal isolés, etc.
- une modification de la nature de la surface de la planète, l'urbanisation fait de la ville un milieu qui absorbe plus de calories solaires que ne le ferait le milieu s'il était resté naturel ou cultivé. Les surfaces noires (goudron, terrasses goudronnées, matériaux foncés, et nombre de bâtiments vitrés) se comportent comme des capteurs solaires ou des serres qui renvoient ensuite le rayonnement solaire absorbé sous forme de rayonnement infrarouge qui réchauffe l'air urbain, et — en l'absence de vent — tout l'environnement urbain. » (Source : Wikipedia)



Les albédos de la ville / source : Colombert 2008

L'IAU a réalisé une cartographie présentant la sensibilité des îlots urbains à la chaleur d'été. Cette cartographie se base sur une classification des morphologies urbaines appelées « zones climatiques locales » ou LCZ (cf. ci-dessous). Les LCZ sont définies comme des entités spatiales uniformes pour leur distribution des températures de l'air et de surface comprise entre 100 et 1000 mètres sur un plan horizontal.

Chaque LCZ exprime une géométrie caractéristique et une occupation du sol qui génère un climat spécifique – une température de surface unique – par temps calme et ciel dégagé.

Les zones sont différenciées par leurs propriétés de surface qui influencent directement la température de référence (1,5 à 2 m au-dessus du sol), telle que la part de végétalisation, la hauteur et l'espacement du bâti et des arbres (rugosité/compacité), l'humidité du sol et les flux de chaleur anthropogéniques. Selon ces

différenciations, le continuum urbain-rural aboutit à une hiérarchie de 17 zones climatiques : 10 LCZ de type « bâti » (« building ») ; 7 LCZ de type « non bâti » (« land cover »).

Pour chaque îlot, il est possible de voir les effets potentiels d'îlot de chaleur ou de fraîcheur le jour et/ou la nuit en période d'été liés à chacun des indicateurs : nombre de surfaces bâties, hauteur du bâti, ventilation de l'îlot, nature du sol et écoulement de l'air, obstacle à la vue du ciel, rues étroites bordées d'immeubles hauts, ombrage lié aux arbres, imperméabilisation des sols, propriétés thermiques des matériaux, présence de végétation (taux de végétation haute, taux de végétation basse, taux de végétation agricole), présence d'eau, réfléchissement de la lumière ou chaleur produite par l'activité humaine.

Au-delà de ça, l'IAU a défini des indicateurs de sensibilité humaine à l'effet d'îlot de chaleur l'été. Il s'agit de la densité humaine, de la part de la population sensible (5 ans et moins, et plus de 65 ans) et de la densité d'occupation des logements.

« La lutte contre les ICU nécessite une réévaluation des politiques d'urbanisme et des stratégies de court, moyen et long terme. Elle implique notamment :

- de favoriser la climatisation passive (type puits canadien), l'architecture bioclimatique et une isolation intelligente, et limiter les climatiseurs électriques ;
- de préférer les surfaces blanches ou de couleur claire et les matériaux réfléchissant de manière à augmenter l'albédo urbaine ;
- de végétaliser et de reboiser les villes et leurs abords (ex : trame verte urbaine, terrasse végétalisée, mur végétalisé, etc.), si possible en pleine terre (plus efficace qu'une végétation sur les toits) ;
- de mieux conserver et gérer l'eau pluviale (systèmes de noues ou zones humides, toitures et terrasses végétalisées qui peuvent réévaporer cette eau, l'évaporation étant facteur de rafraîchissement) ;
- de développer des transports en commun ne favorisant pas le smog ;
- de veiller à ce que des prescriptions d'aménagement garantissent une circulation optimale de l'air dans la ville en adaptant les bonnes pratiques et règlements aux conditions locales. » (Source : Wikipedia)

L'effet d'îlot de chaleur peut être pris en compte dans les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), et dans les projets. Dans le cadre du PLU, il peut être défini des orientations générales dans le projet de territoire. En complément, pour certaines OAP, les orientations peuvent être plus précises, en fonction de l'îlot dans lequel on se trouve, et selon le niveau de connaissance de l'effet d'îlot de chaleur, des éléments plus précis sur les plantations, les hauteurs des bâtiments, l'imperméabilisation des sols...peuvent être intégrés. Enfin, dans le règlement du PLU, il est possible d'intervenir sur certaines composantes telles que la présence de la nature en ville (article 13), la hauteur des bâtiments (article 10)...

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 Valbouette, 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

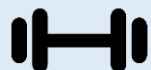
Les conclusions du diagnostic environnemental :

- 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