



REVISION DU PLU D'ARCUEIL

COMPTE RENDU DE L'ATELIER PLU

« ARCUEIL, UNE VILLE A TAILLE HUMAINE »

DU 28 MAI 2015

Lieu : Hôtel de Ville

Les intervenants :

Max Staat – Maire-adjoint au Développement et renouvellement urbain

Sarah Richard – Responsable du service urbanisme – Ville d'Arcueil

Delphine Lumina – Chargée d'études du bureau d'études Espace Ville

Romain Jouve – Chargé d'études du bureau d'études Espace Ville

Introduction de Monsieur Staat

- Arcueil se trouve au cœur de la métropole du Grand Paris.
- La ville se caractérise par une densité maîtrisée et à taille humaine avec des formes urbaines hétérogènes, qui nécessitent des améliorations.
- Il y a un enjeu fort de maintenir une ville populaire. On constate une forte pression des promoteurs ainsi qu'une augmentation des prix du foncier ce qui pose des problèmes pour acheter mais aussi des problèmes pour la Ville qui a des difficultés à disposer de réserves foncières. La ville souhaite faire du logement tout en gardant les formes urbaines actuelles, ce sont des enjeux très importants.

A l'issue de la présentation, M. Staat indique les règles du jeu, à savoir un travail d'échanges et de débats par petits groupes de 5 à 6 personnes sur une durée de 1h30 à l'aide de supports distribués avec désignation d'un rapporteur.

L'identité arcueillaise

- Il y a des identités propres à chaque quartier pavillonnaire, un équilibre bâti à conserver.
- Il existait une identité à travers les petits ateliers arcueillais : l'impasse Doron est jolie, l'impasse Jean Jaurès accueille des lofts. Est également cité le site des Flots Bleus. Cet « Arcueil village », avec ses impasses encore présentes, est absolument à préserver. Les impasses sont très importantes en termes d'identité arcueillaise. « On s'y sent mieux que dans les grandes avenues ».
- Quartiers « verts » : parcs publics et quartiers pavillonnaires (cœurs d'îlots)
- + avenues Jaurès, Durand et rue Lénine : espaces publics à travailler ;
- Bâtiments contemporains « remarquables » : la Banane ; la cité Delors ; la résidence Zola (réhabilitation)

- Les vues remarquables font partie de l'identité

Densité et ville à taille humaine

- Comment on accompagne la densité ?
- Il faut que la ville continue à évoluer. Il va falloir densifier un peu, avec des bâtiments de qualité.
- Il faut choisir où on construit, là où il n'y a pas de valeur.
- Il ne faut pas faire les bâtiments trop massifs comme à la Vache Noire, dans ces quartiers il faut désormais créer des espaces verts.
- Arcueil est peu dense mais c'est une ville bétonnée, car on ne voit pas les jardins, voiries grises et minérales. Pourtant il y a des endroits où on trouve des jardins devant les maisons.
- Une petite ville, une ville à taille humaine : un atout identitaire à valoriser.
- Construit-on des immeubles hauts dans le fond de vallée ou sur les hauteurs ? Il faut privilégier la construction d'immeubles hauts sur les points hauts, pour éviter de refaire les mêmes erreurs que les bâtiments dit de la Banane (mais pour d'autres, cet immeuble est aujourd'hui plutôt apprécié car il s'agit d'un point de repère dans la ville) et de la Caisse des Dépôts.

Espaces publics et esthétique urbaine

- Il faudrait un style Arcueil.
- Rue Cauchy + rue Taillefer + rue Satie : un travail important a été fait dans ces rues, ainsi que les communications. Il y a une vraie vie mais pas de verdure. C'est étouffant et ça a mal vieilli, c'est très minéral.
- Aujourd'hui tout est voiture, demain, il faut libérer la place pour les piétons sur les grands axes (Paul Doumer, avenue Laplace, rue Jean Jaurès)
- Il faut redonner la place aux piétons sur les trottoirs, dégager les rez-de-chaussée, construire en retrait, augmenter la hauteur des rez-de-chaussée, planter des arbres.
- Créer des espaces de respiration. Définir des places urbaines.
- Il faut mixer les formes du bâti pour accueillir de multiples fonctions : bureau en logement, équipement en logement, espace de coworking, lieu intergénérationnel...
- Il ne faut pas « bétonner le ciel », ne pas construire trop haut, ou sur un trop grand linéaire de façade comme c'est le cas pour les bureaux à la Vache Noire. Il faut conserver le « skyline » des bâtiments depuis le trottoir.

Ressentis sur l'évolution des quartiers

- **Les quartiers pavillonnaires**

Ils sont très différents les uns des autres. Certains sont plus agréables que d'autres. Le quartier Kergomard est moins agréable car éloigné que le secteur la Pléiade ou rue du Docteur Durand par exemple. Parfois, les pavillons ne sont que des cabanons de jardin qui ont évolués, rafistolés.

- **Secteur Laplace**

- Le secteur de Susse Fondateur ne présente pas assez d'espaces verts.

- La résidence Zola comporte des commerces mais des pieds d'immeubles pas agréables.

- **Secteur Joliot Curie**

Selon les secteurs, la densification est forte. Le quartier de la Vache Noire a été sacrifié, il faut stopper l'urbanisation dans ce secteur.

- Dans les zones pavillonnaires, lorsque le patrimoine architectural ne vaut plus grand-chose, il faut donc accepter son évolution. Il y a en revanche un risque que cette évolution entraîne la mutation de secteurs pavillonnaires en petits immeubles.
- Le parc privé manque de confort pour les personnes qui vieillissent. Il est parfois plus économique de reconstruire que de réhabiliter les logements.
- Dans le quartier de la Vache Noire, les jardins sur le toit ne sont pas une réussite pour les participants car personne n'y va, en cause le côté trop artificiel de cet espace vert. La verdure doit se retrouver au niveau du sol, là où il y a de la pollution. Il faut construire lorsque les rues sont larges sinon la pollution est amplifiée dans le cas de collectifs implantés à l'alignement dans des rues étroites.
- (exemple de la rue Jeanne d'Arc où le trottoir n'est pas assez important comparé à la hauteur des bâtiments).
- L'avenue du Docteur Durand pourrait être réaménagée, améliorée. La rue Lénine présente de gros problèmes en raison du manque de place pour planter des arbres dans la rue.
- Il faut garder le plus possible les arbres, surtout dans le secteur de la Vache Noire. Il y a des opportunités de faire des espaces verts, mais on ne peut pas marcher dessus.

- **Secteur Gare**

- Ce quartier est porteur d'enjeux en raison de l'arrivée future de la ligne 15 du métro. La valeur patrimoniale va devenir très intéressante.
- On y trouve des lotissements, qui forment une identité. Il est noté le développement de la construction de petits collectifs, des surélévations de pavillons.
- Il y a également des constructions anciennes, des pavillons mais pas seulement : on trouve aussi une mixité des formes bâties (maisons, immeubles, etc.), il y avait une mixité d'activités.
- Le foncier est élevé mais la rénovation coûte trop cher.
- Il faut construire sur les franges des quartiers pavillonnaires, aux abords des grands axes (RD 920)
- Il faut un front d'immeubles (5 étages au maximum) en vis-à-vis de la RD 920, qui serait matière à favoriser la requalification de l'entrée de ville. Il ne faut pas non plus construire directement sur la RD 920 car l'endroit n'est pas agréable pour les riverains (trop de bruit et de pollution). Par ailleurs, la RD 920 assurant la limite communale entre Arcueil et Bagneux, il sera nécessaire de s'assurer qu'en cas de requalification des abords de cet axe, la ville voisine se porte également volontaire sur ce projet (question de cohérence et de vision d'ensemble de l'aménagement urbain).
- L'activité Lapeyre n'est pas valorisante, cette activité doit muter.

- Le site du Centre Technique Municipal pourrait devenir un site de projets, et accueillir des logements.
- **Secteur du centre ancien**
 - Le centre ancien doit être un quartier qui doit conserver son aspect de village et son identité patrimoniale et architecturale.
- **Secteur des Quatre Cités / Jean Macé**
 - La cité jardin se décline en deux entités bien définies : le secteur bas et le secteur haut.
 - Le site est très vert mais les immeubles sont uniformes partout. Le problème est que les beaux espaces verts sont cloisonnés, pas ouverts sur les quartiers. Le parc est renfermé sur lui-même. Les clôtures sont belles, un beau travail a été fait dans le parc. Il y a en revanche une faible qualité du bâti, pas de diversité architecturale : un bémol est partagé sur le style architectural du quartier, avec de la brique très uniforme. L'identité doit être conservée mais il serait souhaitable de varier davantage ce style.
- **Secteur Kergomard**
 - Ce quartier est loin de tout. Le quartier est négligé, « abandonné » sans identité claire et avec des fonctions incohérentes, surtout en ses franges.
 - Il y a des espaces verts devant les immeubles du Coteau mais les habitants n'y ont pas accès car pas de cheminement. Le front bâti a belle allure mais il faut un trottoir.
 - Il faut garder les belles maisons et construire des bâtiments de 4 étages au maximum. Il faut néanmoins penser à assurer une transition bâtie en termes de hauteurs, entre les immeubles collectifs et les pavillons situés en continuité urbaine.
 - Il faut qu'Arcueil construise pour proposer de nouveaux logements aux Arcueillais.
 - Une attention doit être soulignée sur le fait que la gare la plus proche se situe à plus de dix minutes de trajet à pied, c'est d'ailleurs le seul secteur concerné.
 - Le quartier est en revanche attractif, il bénéficie du relief qui offre des vues sur Paris. Il est donc nécessaire de sauvegarder ces vues, ce qui induit de ne pas construire d'immeubles.
 - Il faut prévoir des échappées visuelles vers la ville : « si l'on perd les vues, on perd l'identité d'Arcueil, liée à l'identité des bâtiments ».
 - Il faut améliorer les passages et franchissements de l'autoroute avec des liaisons visibles et lisibles.
 - Il y a la question du front bâti le long de la couverture de l'autoroute, doit-on vraiment faire un front bâti ? que va-t-il advenir des constructions que se trouvent en arrière-plan ? Ne pas refaire de « mur » de constructions.
 - Améliorer le carrefour des 4 Chemins : l'espace public et les constructions en vis-à-vis. Ce carrefour est un espace tout voiture où il n'y a pas de places dédiées aux piétons.

- **Secteur Barbusse/ l'Hôtel de Ville**

- Le quartier Barbusse comporte des petits ateliers et des activités artisanales mêlées à des habitations.
- Les participants demandent des informations sur le projet de l'Hôtel de Ville, ils veulent un retour et souhaitent savoir à ce titre qu'est ce qui ressortira des ateliers.
- Ils trouvent que des hauteurs de 7 étages sont trop élevées car le secteur est situé dans le fond de vallée. Des bâtiments de 4 à 5 étages au maximum sont souhaités, ou alors un dégradé de hauteurs (de 4 à 8 étages) pour un effet « paquebot ».
- Les circulations sont à repenser. Il faut aménager des passages depuis le mail jusqu'à l'école. Il faut définir une place urbaine dans le projet Hôtel de ville.
- Il est nécessaire de développer des commerces en pieds d'immeubles afin d'animer le quartier.
- Rue de la Convention / abords de la Bièvre : il faut conserver la mixité et réaliser des bâtiments qui ont une façade agréable sur la Bièvre et sur la rue.

Plans : support au débat durant l'atelier

Travail de la table n°1



Travail de la table n°2

