

# Plan local d'urbanisme

## 1 Constats et diagnostic

**C'est parti pour le grand chantier de l'élaboration du plan local d'urbanisme à Arcueil. Denis Weisser, adjoint au maire chargé du développement urbain, en livre le mode d'emploi. Ce dossier, qui porte sur l'état des lieux, en constitue l'entrée en matière.**

---

Dossier réalisé par **Laurent de Villepin**  
Principale source : *Etude préparatoire à l'élaboration du PLU d'Arcueil*, document réalisé par les étudiants de DESS du cycle d'urbanisme de Sciences Po, sous la direction de J.J.Brac de la Perrière et M. Michéau

---

**Arcueil notre cité : Le PLU (plan local d'urbanisme) qui est mis en chantier va remplacer à Arcueil comme ailleurs le bon vieux POS (plan d'occupation des sols) ; pourquoi ce changement de nom et quelle est sa signification ?**

**Denis Weisser :** C'est une nouvelle législation votée en décembre 2000, dite « loi SRU » comme « Solidarité et Renouvellement Urbains », qui a instauré ce changement. Le POS était entré dans une dérive, en se focalisant presque exclusivement sur la réglementation parcelle par parcelle de l'occupation des sols. Le PLU permet de renverser la tendance en soumettant le détail du règlement d'urbanisme à l'élaboration d'un projet de ville. Le PLU intègre également des aspects qui n'existaient pas dans le POS, en particulier le développement durable (circulation douce, transports collectifs, etc.), l'intercommunalité ou la cohérence du développement économique et urbain.

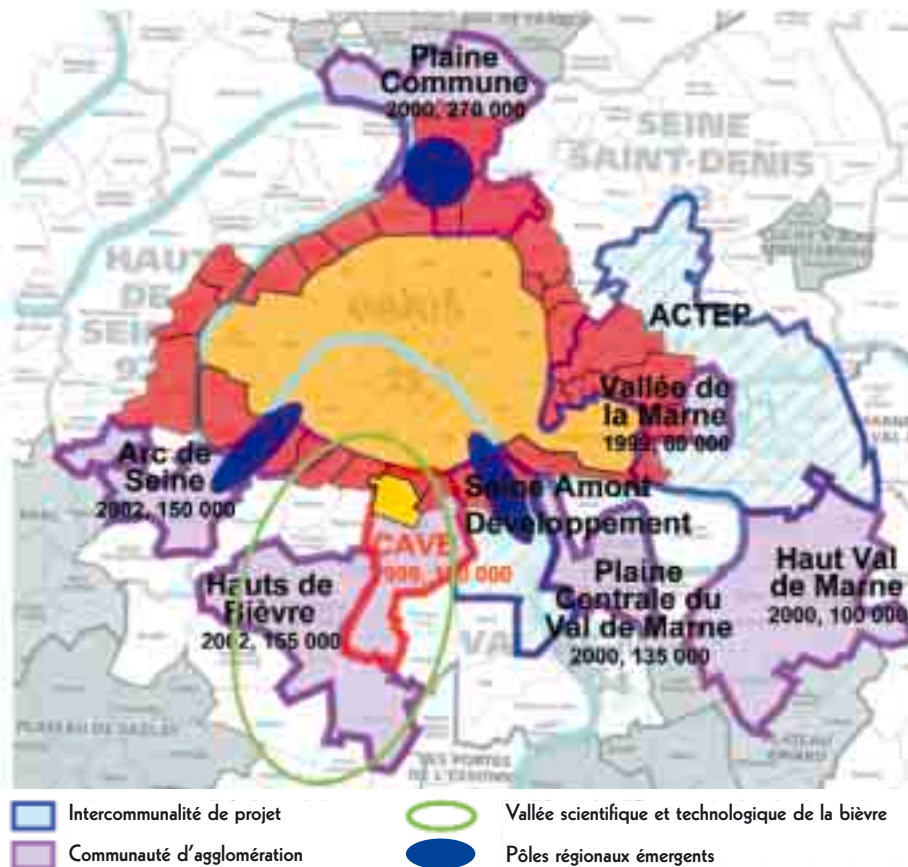
En fait, il nous faut donc construire un projet de ville qui concilie toutes les dimensions puisqu'une

ville ne peut pas se résumer à des logements, des activités économiques, des équipements conçus chacun séparément...non, une ville c'est un mélange compliqué, un équilibre subtil à trouver entre tous ces aspects en intégrant l'aménagement des espaces publics, les transports, etc.

**ANC : Quelle est la démarche qui sera suivie pour l'élaboration de ce « projet de ville » à Arcueil, et qui sera concerné ?**

**DW :** Le PLU est un outil dont nous devons nous servir pour construire un projet de ville avec les habitants. Nous voulons faire en sorte que chacun puisse y apporter sa pierre, et non pas que la discussion autour de ce projet reste confinée à un cercle d'initiés. Les élus sont porteurs d'un mandat qui leur donne vocation, pour ne pas dire obligation, de porter une vision quant au devenir de la ville. Mais on ne peut pas en rester là ; cette vision doit être confrontée à d'autres idées et l'échange avec les habitants doit permettre de nourrir le projet. Je dirais que le PLU est une occasion de démontrer la force de la démarche participative portée par l'équipe municipale, cette démarche étant fondée sur la transparence, la concertation, la confrontation des idées... bref, pour moi, il s'agit de faire tout le contraire que de présenter un projet ficelé qui soit à prendre ou à laisser.

## ■ Une localisation privilégiée, à la croisée de plusieurs territoires



**A** proximité immédiate de Paris, au carrefour de deux départements et à mi-chemin des deux « pôles majeurs émergents » que sont Seine amont - Paris rive gauche d'une part, et Boulogne - Issy les Moulineaux d'autre part, Arcueil bénéficie d'une localisation privilégiée en Ile-de-France, doublée d'une excellente desserte. On assiste clairement à un mouvement général de report des habitants et des activités de Paris vers la première couronne, mais Arcueil n'en a pas encore pleinement bénéficié.

Au cœur de la dynamique qui entraîne la banlieue sud, la ville doit cependant faire face à la concurrence des communes voisines, avec le désavantage que constitue son faible poids démographique. Un de ses atouts réside dans la dynamique nord-sud initiée par la communauté d'agglomération du Val-de-Bievre, sous réserve que cette agglomération développe son potentiel d'action et acquière une visibilité et une légitimité qui lui font encore défaut. ■

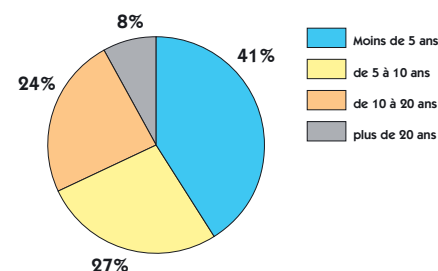
## ■ De plus en plus d'activités et d'emplois

**E**nviron 13 000 personnes ont leur adresse de travail à Arcueil. Le taux d'emploi, c'est à dire le nombre d'emplois rapporté à la population active (les Arcueillais qui travaillent ou à la recherche d'un emploi) s'établit à 1,3, soit un niveau plus élevé que celui relevé dans toutes les villes avoisinantes, y compris Montrouge. Cet indicateur prouve qu'Arcueil est une ville attractive pour les entreprises, et le nombre de salariés du privé a en effet fortement augmenté entre 95 et 99.

Les emplois se situent désormais massivement dans le secteur tertiaire des services (83%), la baisse des emplois dans l'industrie et la construction témoignant d'un mouvement de désindustrialisation qui concerne toute la première couronne. La proportion des emplois de cadres et de professions intermédiaires (33%) est nettement plus élevée que dans les communes voisines et le département (14%).

Environ 900 entreprises (artisans, commerçants et professions libérales compris) sont implantées à Arcueil, dont 87% ont moins de 5 salariés et 41% sont présentes depuis moins de cinq ans. La Caisse des dépôts et consignations est de loin le plus gros employeur (environ 2 000 salariés), devant France Télécom (600... en attendant les 3 000 salariés d'Orange en 2006), Gestitres (300), Finalion, Experian et Cora (plus de 200). La valeur locative du parc d'immobilier d'entreprise se situe dans la moyenne du Val-de-Marne (130€ m<sup>2</sup>/an) et l'offre est en forte augmentation – principalement, mais pas seulement, du fait des quelques 100 000 m<sup>2</sup> proposés par le programme des Portes d'Arcueil. ■

### Ancienneté des entreprises



&gt;&gt; Suite interview Denis Weisser

## ■ Une population en baisse

Entre 1990 et 1999, Arcueil a perdu plus de 2 000 habitants, soit 11% de sa population qui est désormais d'environ 18 000 personnes. Cette évolution est à contre-courant de celle du département qui, sur la même période, a vu sa population augmenter de 1%. La plupart des villes voisines ont également vu leur population baisser, mais de moindres proportions (-6% à Gentilly et Fresnes, -2% à Villejuif). Le Kremlin-Bicêtre fait figure d'exception avec une hausse de 23% et, depuis 99, Montrouge a gagné plus de 4000 habitants.

Cette période a été marquée par le départ massif de jeunes ménages (345 départs chez les moins de trente ans), d'où une forte augmentation de la proportion de personnes vivant seules et un

vieillessement relatif de la population.

Le nombre des Arcueillais actifs a diminué encore plus fortement (-15%) ; ils ne sont plus que 8 000 contre 10 000 inactifs. Au sein de cette population active, la part des ouvriers et employés est passé de 58% à 52%, tandis que celle des cadres et professions intermédiaires est montée de 39 à 44%. Ces actifs sont aussi plus « mobiles », puisqu'ils ne sont plus que 17% à travailler à Arcueil, contre 22% 10 ans avant. Comme ailleurs, le nombre de chômeurs a augmenté, et particulièrement les chômeurs de longue durée qui en est la cause. L'emploi précaire a également augmenté, et concerne 15% des actifs. Au total, plus de 10% de la population vit avec des revenus bas, mais 63% des foyers fiscaux sont imposables (soit plus que la moyenne française). ■

## ■ Une stagnation du nombre de logements et un parc vieillissant

Au total, on dénombrait 8 172 logements à Arcueil en 1999, soit à peine quelques dizaines de plus que 10 ans auparavant. Cette stagnation reflète et explique la diminution de la population puisque parallèlement le taux d'occupation des logements diminue avec le vieillissement relatif de la population et l'augmentation des couples avec enfants vivant séparés.

Le parc de logement est plus ancien que dans les autres communes de l'agglomération. Les deux tiers des logements ont été construits avant 1967, et seulement 10% du parc a été livré au cours de ces vingt dernières années (essentiellement dans le centre historique). La relative perte d'attractivité de ce parc se mesure à son taux de vacance : 7,60% des logements (soit 680) étaient inoccupés en 1999, et ce quasi-exclusivement dans le parc privé. 70% des logements sont des 1, 2 ou 3 pièces, c'est à dire qu'ils ne sont pas adaptés aux familles avec deux enfants ou plus.

Le parc locatif social est important (45%), et il est géré à 80% par l'OPI-HLM d'Arcueil-Gentilly, mais on note l'arrivée de nouveaux opérateurs (OPAC 94, Logirep, FPT). Au sein de ce parc social, le taux de vacance est très bas (0,4%), de même que le taux de rotation (7%) ; le nombre de demandeurs est lui très élevé (1 300). Ce parc social est diversifié du point de vue du bâti et des formes architecturales, il est d'assez bonne qualité et bien entretenu, ce qui ne l'empêchera pas de devoir s'adapter à l'évolution des besoins des ménages.

Dans le privé, les prix de vente des maisons sont du même ordre qu'à Gentilly, Cachan ou Bagneux (environ 200 000€ en moyenne sur les trois dernières années), de même que les prix des appartements (environ 90 000€). On ne sera pas étonné d'apprendre que l'offre locative est faible, et que celle-ci porte essentiellement sur des petits logements ; les loyers mensuels sont d'environ 450€ pour un studio et de 550 à 600€ pour un deux pièces. ■

De même, il paraît normal et indispensable d'entendre les points de vue des acteurs (entreprises, associations, institutions) partie prenante de la vie de la ville. Et puis, parmi les personnalités que la loi prévoit que nous devons associer à notre réflexion, il y a les représentants des communes avoisinantes ; pour nous, il est clair que cela rejoint l'objectif d'élaborer un projet de ville cohérent avec celui de l'agglomération, la dynamique de l'un devant renforcer celle de l'autre.

**ANC : Concrètement, quelles sont les étapes prévues ?**

**DW :** C'est un chantier qui nécessite une organisation maîtrisée et qui se déroulera selon une double logique thématique ( par exemple les questions liées aux logements, aux transports, etc.) et par quartiers. Nous avons prévu trois phases, chacune ouverte à l'échange et au débat

Dans un premier temps, et c'est la phase qui s'ouvre aujourd'hui, il s'agit d'établir un état des lieux le plus objectif possible, un diagnostic précis et complet de la situation de la ville aujourd'hui. Puis, à compter du printemps prochain, viendra le temps de la mise à plat des objectifs et de propositions. Enfin, la dernière étape sera celle de la décision avec l'adoption du PLU par un vote au conseil municipal et de sa mise en œuvre via une réglementation qui ne sera pas figée dans le marbre mais pourra évoluer tout en restant dans le cadre du schéma général fixé par le PLU. Le vote du conseil devrait intervenir au printemps 2007, ce qui laisse le temps nécessaire pour bien mener tout le travail préalable en amont et prendre en compte les attentes et réflexions qui s'exprimeront.

**ANC : Puisque nous en sommes à l'étape des constats, quel est votre diagnostic sur l'état de santé de notre ville ?**

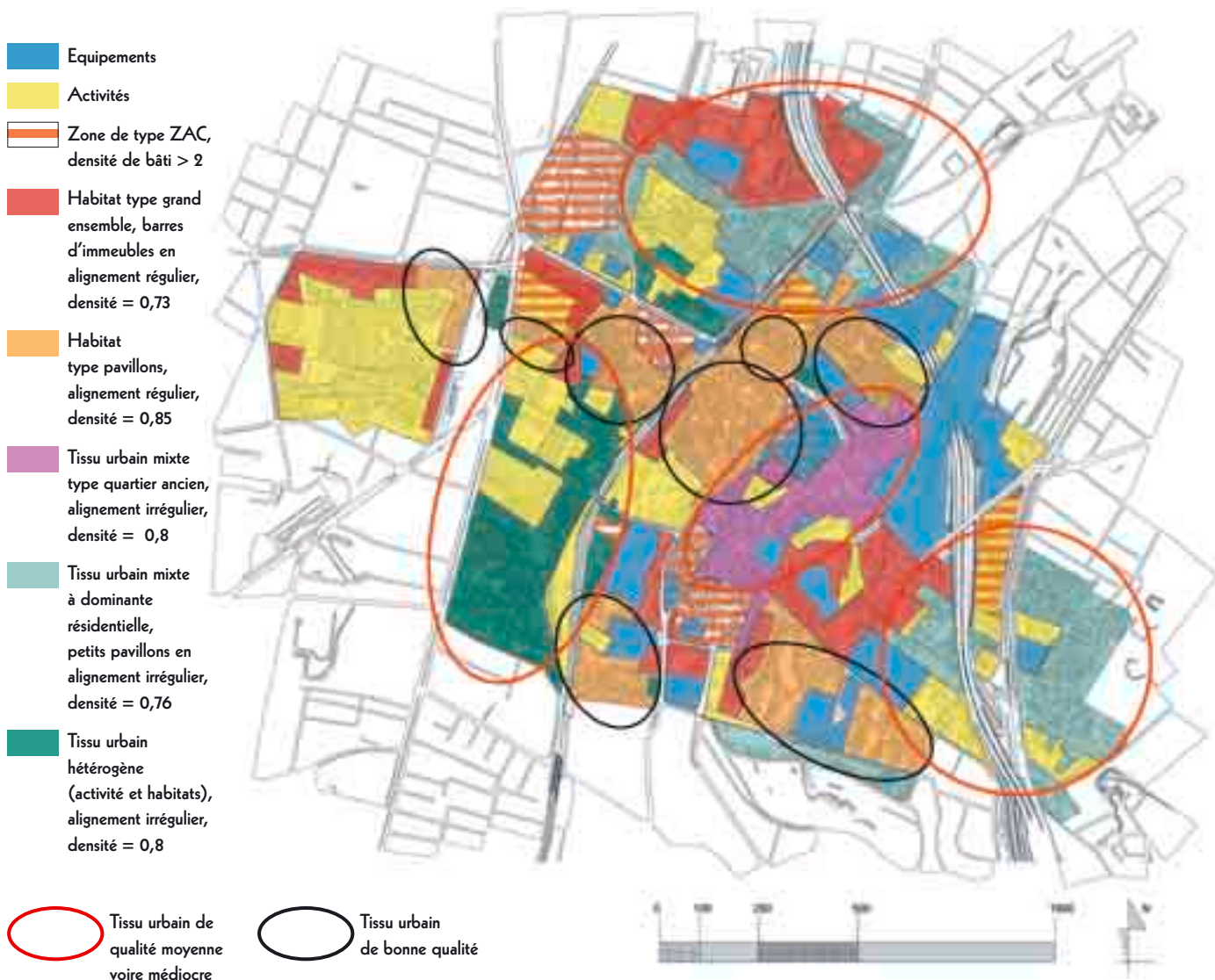
**DW :** D'abord, et en positif, que nous disposons de beaucoup d'atouts : une situation géographique privilégiée, une bonne desserte de transports, un attrait éco-

## ■ Un patchwork de tissus urbains de qualité variable

Les couleurs des cartes ci-contre permettent de visualiser les différents types d'urbanisation que l'on retrouve dans la ville (voir légende détaillée). On observe que la densité du bâti est presque partout la même (pas de différence, donc, de ce point de vue entre les cités et les quartiers pavillonnaires) à l'exception de quelques zones très denses. Dans l'ensemble, ce tissu se caractérise par sa grande hétérogénéité, celle-ci témoignant de la super-

position d'étapes successives d'urbanisation. Autre caractéristique : le mélange d'habitat collectif et d'habitat pavillonnaire. Les immeubles occupent 20% de la surface bâtie au sol, les 80% restants étant occupés par les pavillons, villas, maisons et garages. Il apparaît donc logiquement que ce tissu urbain est de faible densité et de faible hauteur (seulement 8% des bâtiments sont hauts de trois étages ou plus, 28% font deux étages et 64% ne dépassent pas un étage). Enfin, la

moitié du bâti est de qualité moyenne, 11% est en mauvais état et un peu plus d'un tiers de bonne qualité (surtout les bureaux). Schématiquement (voir les cercles sur la carte ci-contre), on peut distinguer des zones avec un tissu urbain de qualité qu'il faut donc a priori conserver, et des zones avec un tissu de qualité moyenne, voire médiocre et souvent vieillissant, dont il faudra encadrer les mutations. ■



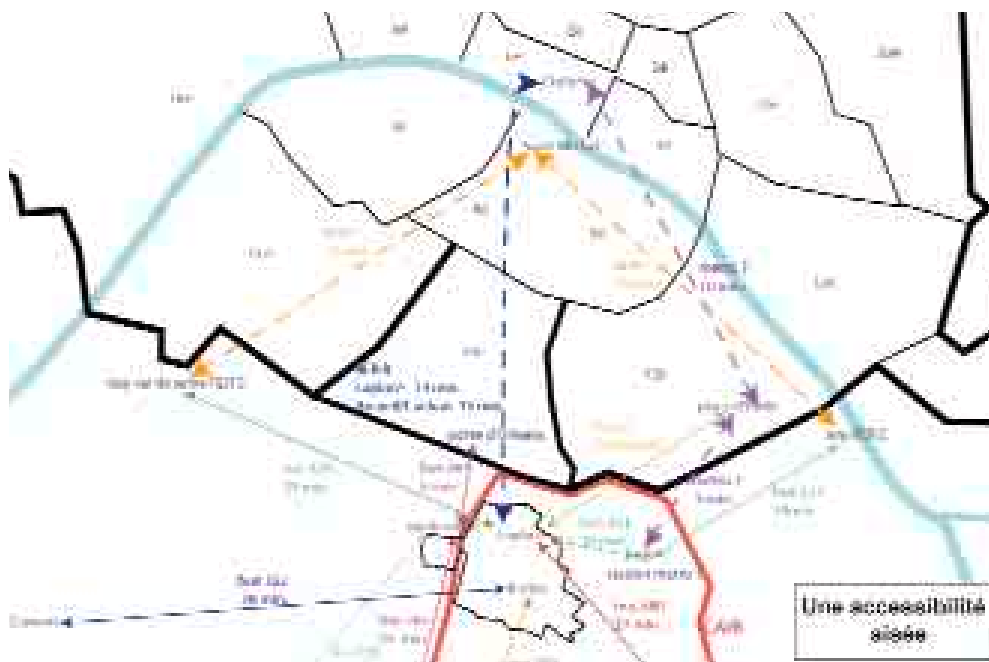
## ■ Une bonne desserte par les transports en commun, un retard sur les voies cyclables et piétonnières

Deux stations du RER B desservent la commune, avec un temps de trajet de moins d'un quart d'heure pour gagner le centre de Paris. A noter que ces deux stations sont classées en « comité de pôle » dans le plan de déplacement d'Ile-de-France, c'est à dire qu'elles sont considérées comme des nœuds prioritaires à raccorder au reste du réseau de transport. A l'horizon de quelques années, la desserte de la ville bénéficiera du prolongement de la ligne de métro n°4 au niveau du Fort de Montrouge.

L'orientation nord-sud de ces réseaux ferrés indique bien que, comme souvent en région parisienne, les liaisons périphéries-centre sont privilégiées. Ainsi, l'accès aux portes de la capitale et aux communes au sud d'Arcueil via le bus est également de qualité grâce à plusieurs lignes qui traversent la ville (57, 297, 197). Mais, contrairement à la plupart des villes voisines, Arcueil bénéficie aussi d'assez bonnes liaisons transversales, grâce en particulier à la ligne 323 (qui va

d'Issy à Ivry), au 162 (qui dessert Clamart) et à la nouvelle ligne 580 qui relie Laplace à la station de métro Villejuif- Louis Aragon. La ligne 323 est inscrite au projet *Mobilien*, ce qui signifie que des efforts prioritaires sont faits pour en améliorer la vitesse de circulation et la fréquence.

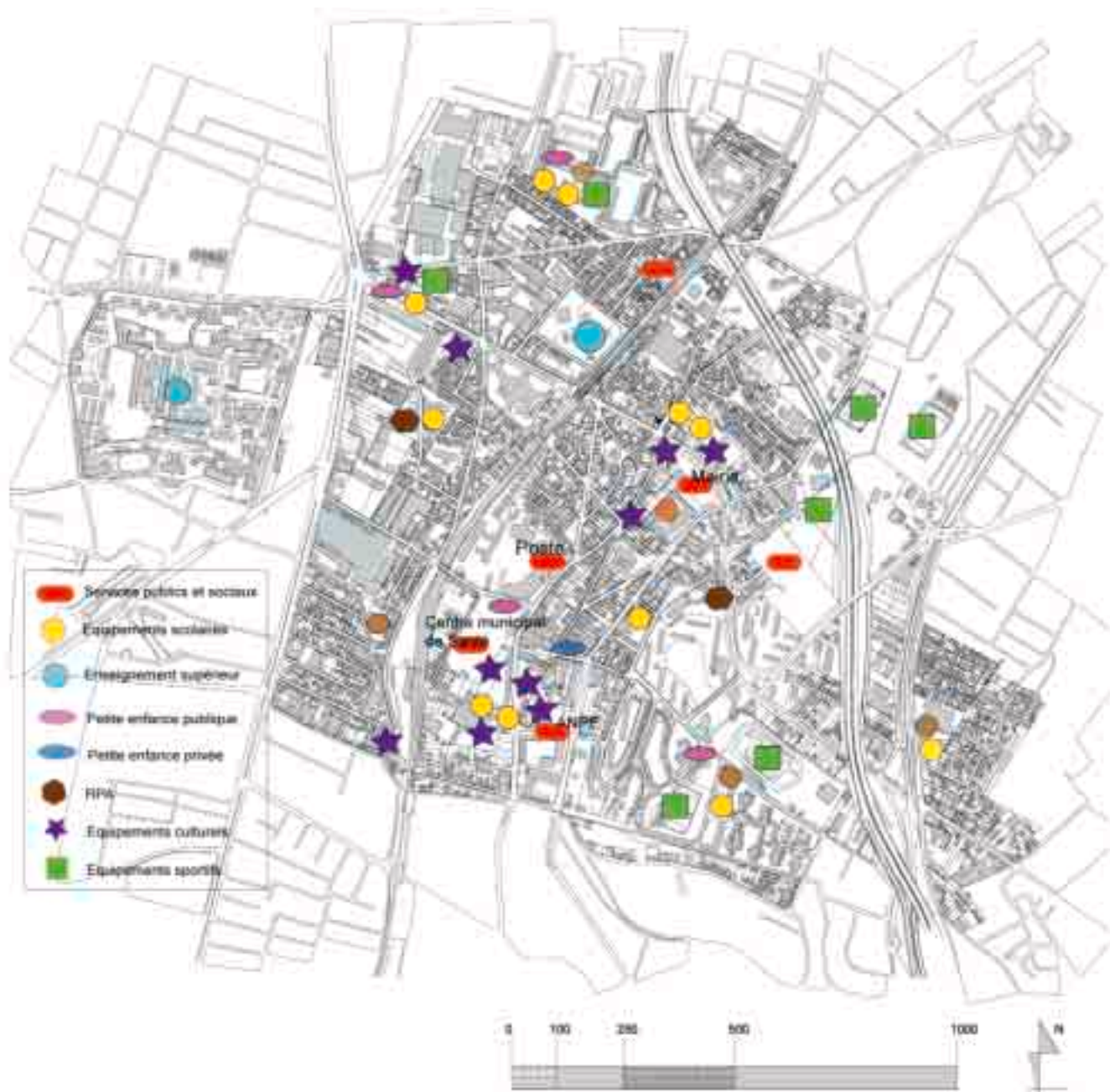
De manière générale, la fréquence insuffisante en heures creuse, en soirée et le week-end de certains de ces lignes de bus constitue la principale lacune de ce maillage, de même que la desserte indirecte des quartiers bordant le lit de la Bièvre, en particulier le vieux-centre, et la difficulté d'accès pour les personnes à mobilité réduite. La navette gratuite Arc'bus mise en place par la ville, ainsi que le système de transport pour handicapés mis en place par le conseil général constitue un effort notable pour améliorer la desserte de tous les quartiers et l'accessibilité de tous les publics. Cependant, ces efforts soulignent les carences du réseau de référence que constitue la RATP. ■



### Deux projets de « liaison verte »

■ Jusqu'il y a peu, la promotion de l'usage du vélo a été presque totalement négligée sur le territoire de la commune, comme ailleurs en Ile-de-France. Le réaménagement de la RD 61 intègre cette dimension avec l'alternance d'une piste ou d'une voie cyclable tout le long de la traversée de la ville. D'autres aménagements sur la N 20, la RD 126 et l'avenue Malleret-Joinville sont prévus à plus ou moins long terme. Ailleurs, la pratique du vélo sur la voirie devra être facilitée par la création de zones 30. De même, un réseau d'itinéraires piétons est à développer. Si le relief reste un impondérable, il est en particulier indispensable de réhabiliter les passages sous l'autoroute A6.

Deux projets importants de « liaison verte » favorisant les cheminements piétonniers et cyclables sont programmés sur la commune : il s'agit de la promenade plantée le long du lit de la Bièvre et de celle dite de l'aqueduc de la Vanne qui reliera la Vache Noire à la cité universitaire.



## ■ Un bon niveau d'équipements publics, et un patrimoine enviable

Qu'il s'agisse de sport, d'enseignement, de culture, de loisirs, ou de services publics et sociaux, le nombre d'équipements est important et l'offre en la matière paraît donc quantitativement suffisante. Ces équipements sont relativement concentrés autour du vieux centre, et certains quartiers excentrés (en particulier le Plateau et le quartier situé entre la nationale 20 et la ligne RER) sont nettement moins bien lotis. L'usage de ces équipements, dont très peu sont privés, est

essentiellement local, c'est à dire qu'il participe peu au rayonnement extérieur de la ville à l'exception notable de la Maison des examens. Pourtant, la ville est héritière d'une tradition qui en fait un port d'attache privilégié pour les artistes et les entreprises culturelles, et la culture représente bien un atout pour Arcueil. Une partie de ces équipements est vouée à plus ou moins court terme à être gérée non plus par la commune mais par l'agglomération, et ce transfert ouvrira donc une nouvelle donne.

L'autre atout d'Arcueil est son patrimoine historique (de l'aqueduc à la chapelle Perret en passant par la maison des gardes, le nymphée, l'ancienne distillerie Anis Gras, etc.). D'autres lieux moins prestigieux (Tôlerie de Normandie, La Faisanderie, etc.) sont également remarquables. Ce patrimoine est plus riche que dans bien d'autres villes alentours, mais il est aussi coûteux à entretenir et trop peu valorisé eu égard à son potentiel d'attraction. ■

>> Suite interview Denis Weisser

nomique certain (qui se confirme encore avec l'annonce de l'arrivée d'Orange et de ses 3 000 salariés), une diversité de quartiers qui constitue une forme de richesse urbaine, un patrimoine appréciable et une forte tradition culturelle. Dans les points négatifs, je relève une baisse de la population liée à un parc de logement vieillissant et non adapté à la demande, en particulier en ce qu'il ne permet pas aux jeunes Arcueillais qui rentrent dans la vie adulte de trouver à se loger, et des espaces publics de qualité parfois médiocres.

Bien entendu, ce diagnostic mériterait d'être détaillé, mais c'est bien ce que nous allons faire ensemble dans les prochaines semaines ...

## ■ Une densité faible comparée à celle des villes les plus recherchées et des communes limitrophes

**L**a densité est une notion qui peut s'appréhender selon plusieurs critères. Le plus évident est le nombre d'habitants rapporté à la surface de terrain : c'est la densité humaine. A Arcueil, cette densité humaine est de 78 habitants/hectare, ce qui est quatre fois moins qu'à Paris intra-muros, mais aussi nettement inférieur à la densité enregistrée dans les villes de banlieue les plus recherchées. Ainsi, et à titre d'exemple, Levallois affiche un taux de densité humaine par hectare de 196/hectare, et la commune résidentielle de Saint-Mandé située aux abords du bois de Vincennes frise elle les 240/hectare. Dans toutes les villes limitrophes, y compris celle de Cachan pourtant plus éloigné de Paris, le taux de densité de la population est également largement plus élevé qu'à

Arcueil (voir tableau ci-contre).

Pour les urbanistes, le critère de référence est la densité nette humaine que l'on calcule en ajoutant le nombre d'emplois au nombre d'habitants. A Arcueil, cette densité nette s'établit à 132/hectare.

Là encore, et même si l'activité économique s'est bien développée à Arcueil dans les années 90, ce taux reste notablement faible comparé à ceux des villes les plus riches et les plus dynamiques de la proche banlieue ouest, mais aussi comparé à ceux des communes voisines de Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et de Montrouge (cette dernière, toute proche, connaissant un véritable « boom » depuis quelques années). A noter que même des villes moins « cotées » de l'est et du nord de Paris comme Ivry-sur-Seine ou Montreuil affichent des taux de densité nette largement supérieurs à celui d'Arcueil (respectivement 175 et 190/hectare).

Une notion importante est aussi celle de la densité du bâti qui s'exprime par le COS (coefficient d'occupation au sol) ou encore le CES (coefficient d'emprise au sol). Mais attention : le COS est un chiffre qui est loin de refléter la réalité vécue et perçue par les habitants. Pour un même COS, la physiologie d'un quartier peut être très différente : en fait, le cadre de vie dans un quartier ou dans une ville dépend donc moins du COS que de la qualité des espaces publics, de l'architecture et du lien entre les espaces publics et privés. A ce sujet, quelques photos prises à Arcueil, Saint-Mandé, les Mureaux et Poissy (voir page ci-contre) en disent plus qu'un long discours...

	Habitants/ hectare	Emplois/ hectare	Habitants + emplois/ hectare
PARIS (1)	330	276	606
ARCUEIL (2)	78	54	132
MONTRouGE (3)	203	111	314
GENTILLY (2)	137	69	206
LE KREMLIN BICETRE (2)	154	67	221
CACHAN (2)	91	31	122

(1) chiffres 1990 (2) chiffres 1999 (3) chiffres 2003

### Pourquoi la forte densité urbaine est presque un gage de qualité de vie

■ On connaît la plaisanterie d'Alphonse Allais : « *il faudrait construire des villes à la campagne* ».

On en retrouve l'écho dans l'opinion commune selon laquelle plus un milieu urbain est dense moins il est agréable à vivre. Mais cette opinion est loin d'être une évidence. Preuve en est qu'en France comme partout en Europe, c'est bien le centre des villes qui est à la fois le plus dense, le plus couru et le plus cher.

A l'inverse, les zones urbaines déshéritées sont le plus souvent couvertes de friches en déshérence, de bâtiments clairsemés

et peu habités. Quant aux « cités » de banlieue qui donnent l'impression d'un univers surpeuplé, elles sont souvent moins denses qu'on ne le croit (ainsi, on sera sans doute étonné d'apprendre que la cité du Chaperon Vert a la même densité qu'un quartier pavillonnaire).

En fait, si les quartiers et les villes les plus denses sont presque toujours les plus agréables à vivre, c'est parce que la présence d'une forte population va presque automatiquement de pair avec une forte activité commerciale, la proximité de nombreux équipements, une

bonne desserte de transports, et une meilleure sécurité (on risque moins de se faire agresser dans une rue passante que dans une voie déserte...). Autrement dit, la densité du maillage social est proportionnelle à la densité de la population. La richesse d'une ville est d'abord sa population. Pour une ville, c'est donc bien un signe de vitalité et le gage d'un meilleur bien être futur que d'attirer de l'activité et de voir croître sa population à condition, bien sûr, de préserver la qualité de vie et l'harmonie de cette ville.

## ■ D'importants projets en cours, programmés ou en réflexion

Plusieurs projets importants sont en cours de réalisation, programmés ou en réflexion. Dans la première catégorie, on trouve le programme de logement et d'activités des Portes d'Arcueil, celui sur l'ancien site Bailly au Plateau, et le réaménagement de la RD 61 de la mairie jusqu'à Villejuif. Ensuite, viennent les projets programmés, c'est à dire dont les plans sont établis et les délais de réa-

lisation fixés à échéance de deux ou trois ans : il s'agit de la démolition-reconstruction de la cité de la Vache Noire, du programme immobilier sur l'ancien site Innothéra et du parc des Côteaux. Enfin, il y a les projets en cours d'élaboration que sont l'ORU (qui englobe particulièrement la rénovation en profondeur de la cité du Chaperon Vert) et le réaménagement d'ensemble du secteur de la mairie qui a vocation à devenir le « nou-

veau centre » de la ville. Un dernier projet, qui n'est pas le moins le moins important, concerne la couverture de l'A6B : il est enfin décidé après plusieurs années et les plans de requalification de la zone concernée sont à peu près établis. Reste à savoir quand il sera réalisé puisque la décision d'engagement des travaux dépend de l'Etat et que celui-ci en a déjà reculé l'échéance, désormais fixée à 2007. ■

