

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville d'Arcueil

LE PROJET CŒUR DE VILLE D'ARCUEIL

BILAN DE LA CONCERTATION



14/10/2024

TABLE DES MATIÈRES

Le Projet	2
Point de départ du projet	2
De l'étude de préfiguration au plan guide du projet.....	2
Les prochaines étapes.....	4
Le dispositif de concertation	4
Cadre juridique.....	4
Vue globale	4
Détails par modalités.....	6
Les évènements	6
Les dispositifs dédiés au recueil des observations	9
Les dispositifs d'information.....	10
Prise en compte des retours.....	11
Annexes	13

LE PROJET

POINT DE DÉPART DU PROJET

Le projet *Cœur de Ville*, initialement Doumer/Convention, a été initié à partir de 2020.

Il fait suite à un premier projet uniquement concentré sur le secteur Doumer, développé entre 2012 et 2019. Ce premier projet, qui s'étendait autour de l'hôtel de ville actuel, avait également fait l'objet d'une concertation. Une partie des composantes de ce projet initial a été conservée.

Le point de départ du nouveau projet dit *Cœur de ville* est la priorité donnée à l'adaptation au changement climatique : construire autrement, de manière moins dense en renforçant la place de la nature dans la ville et en recherchant le meilleur bilan carbone possible. L'accent est mis sur la préservation de ce qui est « déjà-là », la géographie, le patrimoine naturel et historique afin de valoriser les atouts d'Arcueil. Le projet vise également à relier les différents quartiers et à renforcer les services publics, l'identité et la vitalité d'Arcueil.

Après 10 réunions organisées avec chaque président de group de la majorité pour établir les orientations stratégiques du projet, des études ont donc été lancées dès la fin de l'année 2020 pour imaginer l'évolution du *Cœur de ville*.

La réflexion a intégré le fait que le bâtiment de la mairie mais aussi celui du centre technique municipal (CTM) ne sont aujourd'hui plus adaptés aux besoins de la Ville, peu accessibles, vieillissants et nécessitent des gros travaux de rénovation et de réaffectation.

La municipalité a donc fait le choix d'acquérir l'hôtel de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre (CAVB) situé rue Cauchy d'une superficie d'environ 7.000 m² restés vacants depuis la création de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Orly-Seine Bièvre (GOSB), afin d'y regrouper tous les services municipaux et de libérer les sites de l'avenue Doumer et de la rue Emile Raspail afin d'y implanter de nouveaux projets.

Ainsi, le GOSB (autorité compétente en matière d'aménagement) et la ville ont confié à l'agence d'architecture et d'urbanisme LAQ et son groupement la réalisation d'une étude qui englobe non seulement le secteur Doumer mais aussi le secteur du futur hôtel de ville déplacé et le secteur du bas d'Arcueil, en intégrant aussi le centre ancien. Ce secteur correspond au « fond de vallée » de la Bièvre et c'est ainsi (ou sous le terme Doumer/Convention) qu'il a été désigné au début de l'étude.

DE L'ÉTUDE DE PRÉFIGURATION AU PLAN GUIDE DU PROJET

Les étapes de l'étude :

L'agence LAQ menée par l'architecte-urbaniste Claire Shorter et son groupement (Ville ouverte pour la programmation et la concertation, RRA pour la mobilité, Tribu pour la transition environnementale, Sadev 94 pour la prospective, le foncier et le bilan, EPDC pour les réseaux et Synthèse pour l'évaluation environnementale), ont conduit une étude de juillet 2022 à février 2023.

L'étude a commencé par un diagnostic de territoire (septembre 2022 à mars 2023) qui a mis en lumière les grandes caractéristiques du périmètre de fond de vallée et abouti à **identifier un *cœur de ville* en devenir** :

- Un secteur marqué par une diversité typologique avec ses rues faubouriennes en fuseau, un tissu qui se déstructure vers l'aqueduc, plusieurs grands ensembles,
- De grandes perspectives ouvertes sur des éléments paysagers forts (les coteaux, l'aqueduc, la Maison des examens) comme autant d'objets juxtaposés,
- Des trésors cachés (patrimoine),
- Un patrimoine végétal pointilliste à conforter,
- L'absence de centre constitué. Les rues en fuseaux font le lien entre plusieurs secteurs, petites séquences ou centralités en devenir. Les grandes infrastructures de transports et des routes passantes, rendent moins confortable la traversée de la commune à pied et freinent la vision urbaine dans son ensemble,
- Un *cœur de ville* à révéler.

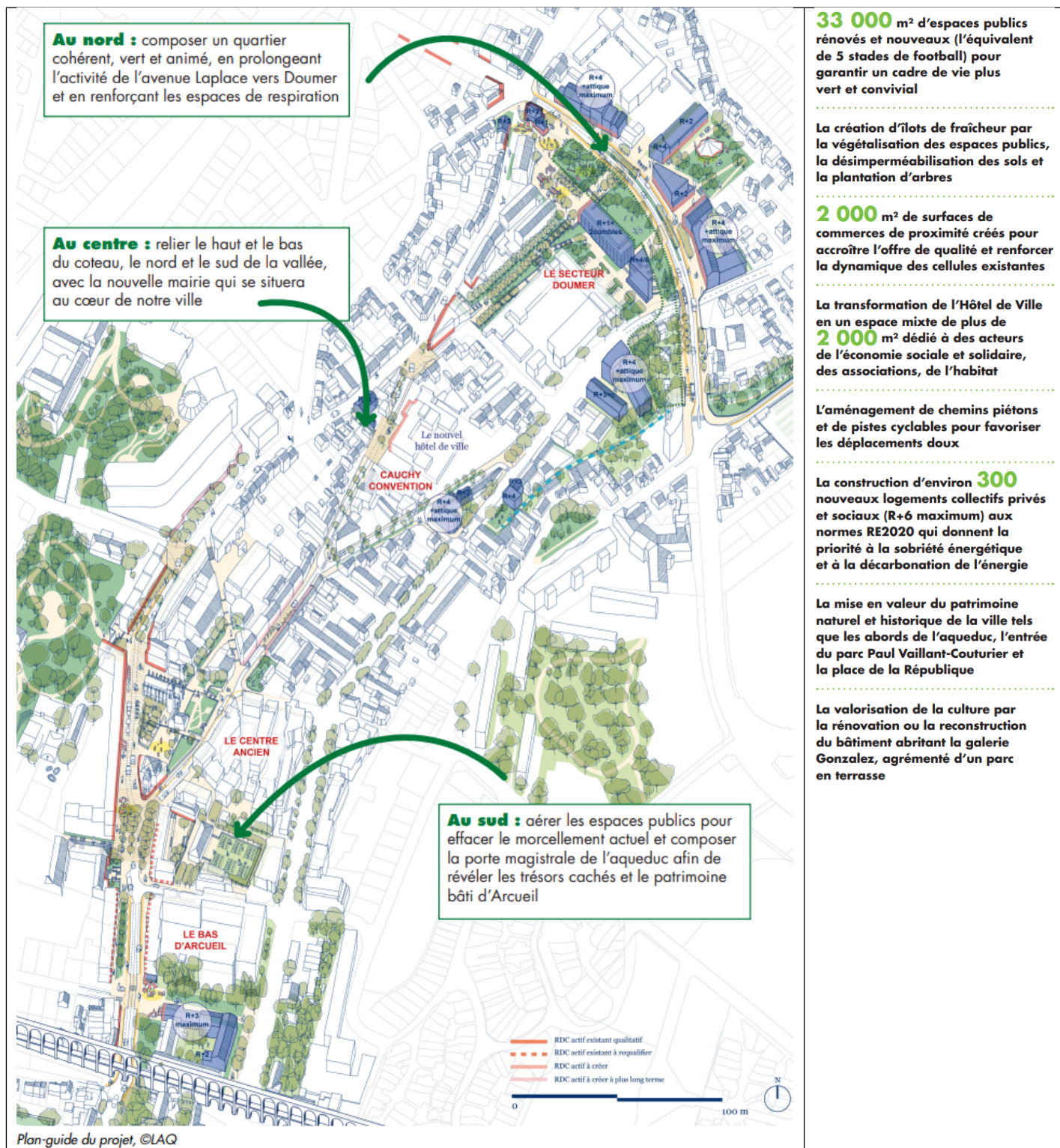
Dans ce même temps, l'agence a travaillé sur l'évolution du secteur Cauchy/Convention (secteur du nouvel hôtel de ville) et a imaginé plusieurs scénarios d'évolution du bas d'Arcueil (site du Centre technique municipal).

Ensuite, le devenir du secteur Doumer a également fait l'objet de scénarios (mars-avril 2023).

Puis, l'agence a élaboré un plan-guide du projet en intégrant les aspects financiers (mai - octobre 2023).

Le plan-guide du projet :

L'étude a ainsi abouti au projet suivant :



L'objectif principal du projet est d'améliorer la vie quotidienne des habitants, à travers un *cœur de ville* accueillant et animé.

Les cibles sont :

- La qualité des bâtiments qui seront construits ou réhabilités,
- La création d'espaces publics de qualité, inclusifs et conviviaux,
- Des mesures pour faciliter les déplacements doux et les rendre plus sûrs,
- L'ouverture de nouveaux commerces et des services publics renforcés ou améliorés,

- La culture valorisée avec la rénovation de la galerie municipale Julio-Gonzalez,
- La création de nouveaux espaces dédiés à l'économie sociale et solidaire.

LES PROCHAINES ÉTAPES

L'étude terminée, le projet doit entrer dans sa phase opérationnelle. Pour cela, le choix d'un aménageur est en cours via une procédure de consultation pour la passation d'une concession d'aménagement.

Cette procédure aboutira début 2025.

En parallèle, les documents d'urbanisme seront modifiés pour prendre en compte le projet. Ce travail se fait dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en parallèle dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le projet sera cadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le règlement et le zonage seront modifiés.

L'aménageur désigné pourra commencer à travailler à partir de mai 2025.

Une de ses premières missions consistera à réaliser une étude d'impact du projet.

Une fois l'évaluation environnementale achevée (l'étude d'impact sera portée à la connaissance du public dans les conditions prévues par le Code de l'environnement), une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sera créée.

LE DISPOSITIF DE CONCERTATION

CADRE JURIDIQUE

En application de l'article L103.2 du Code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit être précédée d'une phase de concertation pendant toute l'élaboration du projet.

Les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation ont été précisés, par délibération du Conseil territorial du 10 octobre 2023, après avis du Conseil municipal du 28 septembre 2023.

Le conseil territorial a dit que la concertation préalable au projet de création d'une ZAC *Cœur de ville* :

- devait se dérouler pendant toute la durée d'élaboration du projet,
- devait permettre d'associer au mieux les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par le projet en les informant de son avancement (après la finalisation des études préalables), du projet de création d'une ZAC et en recueillant les observations de chacun.
- se déroulerait selon les modalités suivantes :
 - La diffusion dans le journal municipal et sur la plateforme numérique de la ville dédiée à la concertation d'informations sur le projet,
 - La mise à disposition d'un registre papier en mairie et d'un registre dématérialisé,
 - L'organisation d'un évènement de restitution des études préalables,
 - L'animation de rencontres avec les publics spécifiques concernés (jeunes, entreprises, associations, partenaires institutionnels...),
 - Et toutes autres actions complémentaires éventuelles de concertation estimées nécessaires pour la bonne information du public.

Il est important de rappeler que l'étude d'impact du projet (qui sera réalisée en 2025 par l'aménageur), sera également portée à la connaissance du public (Code de l'environnement) et que le présent bilan figurera au dossier.

VUE GLOBALE

La Concertation sur le projet Doumer/Convention renommé *Cœur de Ville* a commencé en décembre 2021 par la décision de lancer une étude, s'est poursuivie pendant la conduite de cette étude jusqu'à l'élaboration du plan guide du projet en février 2024 puis prolongée jusqu'à la traduction du projet dans les documents d'urbanisme.

Une deuxième phase de concertation est prévue tout au long de la phase opérationnelle du projet (qui commencera en 2025 avec la désignation d'un aménageur) et s'achèvera à la fin des travaux (prévue à l'horizon d'une dizaine d'année).

LES DIFFÉRENTES MODALITÉS DE CONCERTATION MISES EN PLACE :

La concertation a pris des formes diverses pour toucher le plus largement les personnes concernées :

Une communication large et multi-support	<ul style="list-style-type: none"> 1 exposition sur sites 1 page dédiée sur le site internet dans le dossier « Grands projets » 1 espace numérique dédié sur la plateforme dédiée à la participation 1 Gazette dédiée au projet Des articles réguliers dans le journal de la ville
Des actions diverses à destination des habitants et autres acteurs	<ul style="list-style-type: none"> 1 réunion Publique de lancement 1 micro trottoir 1 étude sensible sur le vécu des espaces publics avenue de la Convention 2 balades 2 ateliers tout publics sur les scénarios 1 atelier à l'espace jeune 1 atelier « acteurs du territoire » (associations, commerçants, entreprises) 2 permanences de l'élue à l'urbanisme à destination de tous 3 ateliers thématiques dans le cadre de l'élaboration du PLUi
Plusieurs possibilités pour déposer ses observations	<ul style="list-style-type: none"> 1 adresse mail dédiée au projet 1 registre papier disponible au service urbanisme de la mairie 1 registre dématérialisé sur la plateforme de la ville dédiée à la participation 1 questionnaire sur l'hôtel de ville de demain

LA CHRONOLOGIE DE LA CONCERTATION :

A chaque étape de l'élaboration du projet les habitants et les acteurs du projet ont été associés :

2021	2022	2023	2024
Lancement du projet	Phase diagnostic de l'étude	Phase scénario de l'Etude	Finalisation de l'étude et du plan guide du projet et Traduction dans les documents d'urbanisme
<p>Juin 2021 : Article dans le journal municipal annonçant le nouveau projet Doumer-Convention</p> <p>7 décembre 2021 : la réunion publique</p>	<p>Janvier 2022 : Gazette 1 : retour sur la 1ere réunion publique</p> <p>Janvier 2022 : mise en place d'une adresse mail dédiée</p> <p>Février 2022 : le questionnaire sur l'hôtel de ville de demain</p> <p>Eté 2022 : étude pilotée par l'ETP GOSB sur les espaces publics vécus du territoire avec un zoom sur l'avenue de la convention à Arcueil</p> <p>7 octobre 2022 : le micro trottoir</p> <p>14 octobre 2022 : 1ere balade exploratoire</p>	<p>Février 2023 : gazette 2 : les intentions par secteurs issues du diagnostic</p> <p>Février 2023 : ouverture de l'espace dédié sur la plateforme participative</p> <p>15 février 2023 : 1^{er} atelier tout publics sur les scénarios du bas d'Arcueil</p> <p>Mars 2023 : point d'étape dans le journal municipal</p> <p>21 avril 2023 : 2^e atelier tout publics sur les scénarios du secteur Doumer</p> <p>Mai 2023 : point d'étape dans le journal municipal</p> <p>24 mai 2023 : atelier à l'espace jeune</p> <p>17 juin, 24 juin 2023 : permanences de l'élue à l'urbanisme</p>	<p>Janvier 2024 : Dossier restitution de l'étude dans le journal municipal</p> <p>29 janvier 2024 : atelier acteurs du territoire</p> <p>Janvier-octobre 2024 : Exposition sur sites de restitution du projet</p> <p>3 février 2024 : Balade de restitution du projet</p> <p>Avril-mai 2024 : 3 ateliers thématiques le cadre de l'élaboration PLUi</p>

		<p><i>Octobre 2023 : Définition des modalités de concertation en vue de la création d'une ZAC</i></p> <p>Décembre 2023 : mise à disposition d'un registre papier et d'un registre en ligne</p>	
--	--	--	--

DÉTAILS PAR MODALITÉS

A partir de l'automne 2022 et jusqu'à l'évènement marquant la fin de l'étude de préfiguration en février 2024, le territoire et la ville ont été accompagnés dans leur démarche par l'agence « Ville Ouverte », membre du groupement conduit par LAQ.

LES ÉVÈNEMENTS

Ils ont touché plus d'une centaine de personnes différentes (nombre de personnes ayant donné leurs noms pour les inscriptions).

Evènement	Modalités	Synthèse des avis/retours des participants
Réunion publique du 7 décembre 2021	<p><u>Participants</u> : Plus de 100 personnes ont participé</p> <p><u>Objet</u> : Présentation des nouvelles clés d'entrée pour le projet, des résultats de l'étude sur l'économie de la construction, du déroulé prévu.</p> <p><u>Déroulé</u> : Projection d'une présentation puis temps de questions/réponses</p> <p><u>Documents</u> : la présentation a été mis en ligne</p>	<p>Les personnes présentes s'interrogent sur le déplacement de l'hôtel de ville. Elles s'inquiètent d'une part des impacts sur le quartier Doumer qui a besoin d'être animé et d'autre part de la visibilité et de l'accessibilité de l'hôtel de ville sur son nouveau site. Quelqu'un fait part de la volonté des habitants des ILN d'avoir un parc à proximité. Une autre personne donne l'idée d'utiliser la Bièvre comme axe de liaison.</p>
Été 2022 : étude de l'EPT GOSB sur le vécu des espaces publics avec un zoom sur l'avenue de la Convention	<p><u>Participants</u> : non connu</p> <p><u>Objet</u> : recueillir la perception sensorielle et émotionnelle par les usagers de l'avenue de la Convention au niveau du bas d'Arcueil (secteur CTM)</p> <p><u>Déroulé</u> : des entretiens sur le terrain, recueil de témoignages, réalisation d'un reportage photo par les participants, réalisation de cartes des sensations et émotions ressenties dans l'espace public, préconisations d'aménagement par le bureau d'études.</p> <p><u>Document</u> : la restitution a été mise en ligne.</p>	<p>Une avenue de "passage"</p> <p>Une faible appropriation de l'espace par les usagers</p> <p>Les usagers soulignent le manque d'esthétisme, l'insécurité, les risques sanitaires, et le manque d'entretien des infrastructures, liés à un sentiment d'insécurité.</p> <p>Une présence patrimoniale peu valorisée</p> <p>Des craintes concernant le laboratoire de Marie Curie.</p>
Micro trottoir du 7 octobre 2022	<p><u>Participants</u> : 41 personnes interrogées</p> <p><u>Objet</u> : Comprendre les pratiques sociales et habitudes des usagers.e.s et recueillir des avis préalables concernant le projet</p> <p><u>Déroulé</u> : Distribution de flyers et interview d'habitants devant l'actuel hôtel de ville, à la sortie des écoles du bas d'Arcueil, devant le collège, à la sortie de la Gare RER Laplace.</p> <p><u>Documents</u> : Compte rendu mis en ligne</p>	<p>Retour plutôt positif des habitants sur la ville, sa sécurité, sa végétalisation, ses espaces publics (avec quelques points à améliorer). Ils se déplacent facilement. Les manques portent sur de l'animation (commerces, marché, restaurant), des vrais espaces verts, des espaces pour les jeunes. La centralité est perçue de manière très diverses (centre ancien, mairie, vache Noire) avec une perception (surtout pour les jeunes) d'un déplacement de la centralité vers la Vache noire. Le déplacement de l'Hôtel de ville n'est pas un sujet. Les jeunes se retrouvent avenue Doumer parce que c'est pratique mais pas parce qu'il y a la mairie.</p>
Marche du 14 octobre 2022	<p><u>Participants</u> : 28 personnes</p> <p><u>Objet</u> : Dans le cadre du lancement de l'étude, il s'agissait de : Accompagner la compréhension du projet, de son périmètre et des enjeux relatifs à chaque secteur • Mobiliser pour l'ensemble de la démarche de concertation • Recueillir les perceptions, les usages, les attentes et aspirations des habitants, travailleurs et usagers</p> <p><u>Déroulé</u> : Temps d'accueil à l'ancienne mairie, Présentation du groupement en charge de l'étude, du calendrier de concertation, remise d'un carnet</p>	<p><u>Sites du CTM</u> : Les demandes portent sur : une traversée piétonne du site ; Valoriser l'aqueduc et l'entrée de ville qui est « triste et vieillotte » ; Faire un parc à la place du CTM ; un musée sur le site Curie ; Démolir l'immeuble au pied de l'aqueduc.</p> <p><u>Le fond de Vallée/Convention</u> : Sécuriser les déplacements vélos ; Sécuriser avenue de la Convention ; garder de l'activité ; sujet controversé du stationnement voiture ; suggérer la présence de la Bièvre.</p> <p><u>Le futur hôtel de ville et ses abords</u> : L'hôtel de ville doit être visible et accessible ; avoir un parvis cohérent et confortable, améliorer l'aspect</p>

	<p>exploratoire, balade permettant de faire le tour du secteur de projet.</p> <p><u>Documents</u> : Compte rendu synthétique en ligne.</p>	<p>esthétique du bâtiment actuel, important pour les habitants pour les mariages.</p> <p><u>Le secteur Doumer</u> : Sécuriser l'avenue Doumer ; un quartier Doumer animé avec des restaurants, des commerces et du lien social sur Doumer, de la végétalisation, la sécurisation du mail Doiselet ; les collégiens n'ont pas d'espace à eux.</p>
<p>15 février 2023 : 1^{er} atelier tout publics sur les scénarios du bas d'Arcueil</p>	<p><u>Participants</u> : 60 personnes</p> <p><u>Objet</u> : Dans le cadre du diagnostic sur l'ensemble du « fond de vallée », il s'agissait de partager le diagnostic et de recueillir les réactions sur des scénarios pour l'évolution du bas d'Arcueil.</p> <p><u>Déroulé</u> : Une présentation suivie d'un travail d'atelier en groupe sur le thème des parcours et mobilité et sur les scénarios pour le centre ancien et le site du Centre Technique municipal.</p> <p><u>Documents</u> : Mise en ligne de la présentation et du compte rendu</p>	<p><u>La végétalisation</u> : Demande de plus de végétalisation ; Faire un parc sur le site Marie Curie ; certains privilégient d'apporter de la végétalisation par petites touches, d'autres privilégient un grand parc ; Idée d'ouvrir le parc de la caisse des dépôts sur la ville, de rafraîchir l'été avec plus de présence de l'eau.</p> <p><u>Les espaces publics</u> : Désencombrer l'espace public des voitures ; Les espaces publics sont vieillissants ; De l'harmonie dans l'architecture des nouvelles constructions ; Rue Cauchy à améliorer ; Place de la République à améliorer.</p> <p><u>Les parcours/la mobilité</u> : Pas de consensus sur la place de la voiture dans la ville : pour certains elle n'est pas nécessaire au quotidien, d'autres alertent sur le fait qu'elle soit indispensable pour certains publics (personnes âgées) et usages (artisans). Les participants sont plutôt d'accord sur le fait de désencombrer l'espace public des voitures mais pour certains il faut retrouver une offre de stationnement autrement. Le développement de l'autopartage apparaît comme une bonne idée. Le développement du vélo est recherché mais avec des conditions (sécurisation par des pistes, pour stationner etc.) ; Les déplacements piétons sont à favoriser (chemins, escaliers, trottoirs plus larges) ; Il convient d'améliorer la desserte en bus notamment pour l'accès au futur HDV.</p> <p><u>Site du CTM</u> : Les idées émises : démolir le bâtiment devant la rue Besson, aligner la construction des bâtiments avenue de la Convention dans l'axe des ILN, intégrer des locaux d'artisanat, créer du stationnement en sous-sol, une éventuelle moyenne surface (idée non consensuelle), une placette avec un café, créer des espaces verts en pleine terre, améliorer les espaces publics rue Besson, créer un chemin pour traverser l'îlot ; Des inquiétudes sur la hauteur des logements.</p> <p><u>Le centre ancien</u> : La place de la République est peu ouverte mais cela sécurise les enfants pour jouer ; Demande d'un marché et d'un parking gratuit ; Des bancs pour les seniors ; Idée de démolir les logements qui masquent la maison des gardes depuis la rue Emile-Raspail ; Développer l'activité commerciale rue Cauchy ; Mieux animer la place de la République (kiosque) mais pour certain ce n'est pas prioritaire.</p>
<p>21 avril 2023 : 2^e atelier tout publics sur les scénarios du secteur Doumer</p>	<p><u>Participants</u> : 64 personnes en plénière, une vingtaine en atelier</p> <p><u>Objet</u> : Ce temps visait à présenter et discuter les premières pistes de scénarii urbains pour le secteur Doumer</p> <p><u>Déroulé</u> : Une présentation des éléments de diagnostic, des différents scénarios et des idées de programmation pour la réhabilitation de l'hôtel de ville puis un temps d'atelier sous forme world café sur les scénarios, la programmation, les ambiances pour les espaces publics.</p> <p><u>Documents</u> : Mise en ligne de la Présentation</p>	<p><u>La situation actuelle</u> : Le sujet principal est la question du manque d'animation du secteur, les espaces publics sont vieillissants et pas très agréables à cause des nuisances sonores de l'avenue, l'espace public est peu utilisé, il y a de la végétation mais dans une ambiance trop urbaine.</p> <p><u>Les invariants</u> : L'amélioration de l'avenue Doumer est bien accueillie tout comme les éléments conservés du précédent projet comme la création de logements (avec un souhait de moins densifier par rapport au projet initial et une alerte sur le nombre de chantiers sur la ville) ; Un habitant trouve que les hauteurs des bâtiments en rive nord sont trop élevées ; La suppression de places de stationnement pose question ; La démolition de l'espace jeune paraît cohérente, idée de rendre la Galerie Gonzales plus visible ; La demande d'animation est unanime en</p>

		<p>journée et le soir : des commerces, café ou restaurants, ...</p> <p><u>La programmation pour la réhabilitation du bâtiment de l'hôtel de ville</u> : Pour certains, des activités à destination des jeunes paraissent pertinentes au vu de la proximité du collège, pour d'autres culturelles ; Il ne faut pas nuire aux équipements existants dans d'autres quartiers ; L'idée d'une école en lien avec les activités privilégiées est pertinente pour certains, pour d'autres moins s'agissant d'écoles qui seraient privées.</p> <p><u>Les scénarios urbains</u> : La démolition de l'actuel hôtel de ville pour faire un parc. Cette idée est reçue comme une idée forte, séduisante au premier abord mais finalement pas forcément adaptée au contexte. Cela pose la question de la sécurité et des nuisances de l'avenue et ne répond pas aux attentes d'animation du secteur.</p> <p><u>Démolition du bâtiment de l'hôtel de ville et construction d'un îlot de logements et commerces</u> : Il apparaît comme une bétonisation du secteur.</p> <p><u>Réhabilitation du bâtiment de l'hôtel de ville pour un nouveau programme</u> : Est la proposition qui suscite le plus d'intérêt avec la possibilité d'imaginer un projet qui contribuerait à animer le quartier, mais avec des inquiétudes sur la faisabilité financière. Le maintien d'une trame verte est apprécié, ainsi que la démolition d'une partie du bâtiment pour faire déboucher le mail sur l'avenue Doumer (avec une alerte sur la pertinence d'un café sur ce tracé), certains proposent de démolir un peu plus le bâtiment pour ouvrir davantage la vue sur l'Aqueduc.</p> <p>L'ancien élu à l'urbanisme ayant porté le projet entre 2014 et 2019 et certains habitants souhaitent ré-aborder le sujet du déplacement de l'hôtel de ville : ils expriment un désaccord avec le déplacement de l'hôtel de ville, le site ne leur paraît pas assez accessible en transport en commun avec un manque de stationnement, un manque de visibilité du site et ils s'inquiètent du déficit d'animation engendré sur le secteur Doumer après le départ de l'hôtel de ville. Sont également évoquées les questions de l'accessibilité en transports en commun et du stationnement.</p>
24 mai 2023 : Atelier à l'espace jeune sur le secteur Doumer	<p><u>Participants</u> : 20 collégiens <u>Objet</u> : expliquer la réflexion des architectes-urbanistes sur le secteur dans la perspective d'un futur projet. • Interroger les collégiens sur l'aménagement des espaces publics à proximité du collège, et plus généralement, la place des jeunes. <u>Déroulé</u> : Balade au sein du secteur Doumer, atelier pour dessiner les espaces publics dans le futur. <u>Documents</u> : compte rendu mis en ligne</p>	<p>Les collégiens participants se déplacent très majoritairement à pied. Pour la plupart des jeunes, c'est le centre commercial de la vache Noire qui fait centre-ville. L'espace jeune est très apprécié par les jeunes qui le fréquentent. Le parvis actuel de l'hôtel de ville est apprécié mais ils regrettent l'impossibilité de se restaurer et le manque d'espaces pour se poser. Ils apprécient la végétation mais elle est encore insuffisante pour se protéger de la chaleur l'été. Le mail Doiselet est apprécié mais il manque d'assises et il y a des comportements inappropriés (des gens qui fument et boivent).</p> <p>Pour les futurs espaces publics, ils imaginent : mobilier ludique (tables de ping-pong, araignée), place d'eau /fontaine, potager, bancs, pignons du bâtiment de l'hôtel de ville peints, tables de pique-nique ou bancs circulaires, ambiance colorée, espace pour les petits enfants (toboggan, etc.).</p>
29 janvier 2024 : atelier « acteurs du territoire »	<p><u>Participants</u> : une douzaine <u>Objet</u> : présentation du projet finalisé aux acteurs du territoire (associations, commerçants, entreprises), recueil de leur avis et suggestions. <u>Déroulé</u> : une présentation, un temps de questions/réponses, un temps en atelier. <u>Documents</u> :</p>	<p><u>Les participants apprécient le projet</u> : il « redonne un souffle » ; « au top » notamment parce qu'il y a moins de logements que prévu, des nouveaux espaces verts et des liaisons douces, une meilleure connexion entre les quartiers avec la promenade de la Bièvre. Ces améliorations sont favorables au recrutement de salariés. Une personne néanmoins trouve que le projet « accouche d'une souris ».</p>

		<p><u>Les regrets</u> : manque de parkings et problème d'éclairage dans le centre ancien ; Un marché est souhaité et un parc sur le site du CTM ; Plus de locaux tertiaires.</p> <p><u>Les demandes ou inquiétudes formulées</u> : le départ des employés de la caisse des dépôts ; Avoir des locaux pour les artistes ; Une offre culturelle pour les nouveaux habitants ; Favoriser les parcours piétons depuis la gare du GPE de Cachan vers les commerces.</p>
3 février 2024 : Balade de restitution du projet	<p><u>Participants</u> : 64 personnes ont élargé</p> <p><u>Objet</u> : Rendre compte des études urbaines Doumer-Convention • Restituer la démarche de concertation • Informer sur le plan-guide</p> <p><u>Déroulé</u> : tour du périmètre du projet avec comme support les panneaux de l'exposition sur sites pour la restitution de l'étude puis échanges sur le projet autour d'un pot à l'arrivée.</p> <p><u>Documents</u> : la synthèse de l'étude, le plan guide et le compte rendu ont été mis en ligne.</p>	<p><u>Les intentions de projet</u> sont globalement appréciées, permettant de renouveler le cadre de vie, de prendre en compte les enjeux d'écologie, d'améliorer les mobilités, de valoriser la ville.</p> <p>La question du déplacement de l'hôtel de ville reste un sujet pour certain qui aimeraient le même projet mais sans le déplacement de l'hôtel de ville.</p> <p><u>Il reste des points de vigilance</u> qui portent sur la mise en œuvre du projet (doute sur le fait que le plan-guide ne soit que des intentions) et ses potentiels impacts sociaux et urbains (amélioration du design de l'hôtel de ville, faisabilité du café rue Emile Raspail à l'endroit de l'accès pompier de la copropriété).</p> <p><u>Des inquiétudes</u> sont exprimées : l'avenir du site de la caisse des dépôts, du site marie Curie, la possibilité de faire la galerie Gonzales dans le bâtiment de l'actuel hôtel de ville, la suite de la concertation...</p> <p>Le projet sera une réussite s'il permet d'être fier de sa ville.</p>
Avril-mai 2024 : 3 ateliers thématiques le cadre de l'élaboration PLUi	<p><u>Participants</u> : Une trentaine au total sur les trois ateliers</p> <p><u>Objet</u> : Présentation du projet de PLUi sous le prisme de trois thématiques</p> <p><u>Déroulé</u> : présentation générale PLUi, 1^{re} séance question/réponse, présentation des OAP thématiques spécifiques et OAP sectorielles dont « Cœur de Ville », 2^e séance : Questions/réponses, politique de la ville et exemples, 3^e séance Questions/réponses</p> <p><u>Documents</u> : Une exposition sur le PLUi en mairie.</p>	<p>L'objet de ces réunions portait principalement sur la présentation du futur PLUi, sous le prisme de trois thématiques différente :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Environnement, santé et mobilités • Urbanisme inclusif et habitat pour tous • Territoire d'innovation et Développement économique, commerce, artisanat <p>La présentation de l'OAP « Cœur de Ville » venait illustrer le travail d'intégration des projets (présenté par ailleurs aux habitants) dans le PLU.</p> <p>La présentation de la future OAP « Cœur de Ville » n'a pas fait l'objet de questions précises.</p> <p>Les inquiétudes communiquées portaient sur l'impact du futur PLUi sur les droits à construire, la préservation de l'environnement et la diversité de l'offre de commerces sur l'ensemble du territoire arcueillais.</p> <p>Aucune opposition directe au projet n'a été émise, quelques alertes pour une dynamisation des de l'offre commerciale ont été relayées.</p>

LES DISPOSITIFS DÉDIÉS AU RECUEIL DES OBSERVATIONS

Les différents dispositifs ont permis de recueillir les ressentis et avis sur le projet, et notamment l'évolution des ressentis avec la réalisation de l'étude :

Le questionnaire sur l'hôtel de ville

En synthèse, 261 habitants ont répondu. Ils se déplacent à l'hôtel de ville moins de 2 fois par an (111 personnes). Ils viennent pour la plupart à pied (219 réponses) ou en voiture (71 personnes) et moins en transports en commun (33 personnes). Pour le parvis, ils imaginent quelque chose de végétalisé et un accueil mutualisé leur paraît une bonne idée.

La boîte mail dédiée et les registres

Une quinzaine de personnes se sont manifestées par mail (cf. registre annexé).

En synthèse :

- Une grande partie des personnes sont directement voisines des projets et s'inquiètent des impacts du projet sur leurs biens ;
- Avant les études, les personnes manifestent des inquiétudes sur le cout du projet, la densification et la pertinence du déplacement de la mairie et le manque de concertation ;
- Au cours des études, il s'agit plutôt de demandes de précisions sur le projet suite à des évènements ou des articles dans le journal municipal ;
- Ensuite, quelques personnes apportent des idées (sur la végétalisation, l'urbanisme transitoire, le chauffage urbain) ou signalent des points de vigilance (la complexité de la circulation) ;
- Enfin, une personne insiste pour avoir un référendum sur la question du déménagement de l'hôtel de ville.

Une personne a laissé un commentaire sur le registre papier.

Aucune personne n'a utilisé le registre numérique.

Les permanences de l'élue :

Une permanence tenue par 5 adjoint-es au maire a été proposée à la population : Des grandes planches présentant 3 hypothèses du projet étaient présentées ainsi que tous les documents ayant permis de construire les réflexions du projet (Étude de l'économie de la construction sur le déplacement de l'hôtel de ville, étude sensible du GOSB sur le bas d'Arcueil, diagnostic et hypothèses de l'Agence LAQ, OAP du PLU de 2017...). 12 personnes sont passées découvrir le projet dans le cadre de ces permanences.

LES DISPOSITIFS D'INFORMATION

D'importants moyens ont été mobilisés pour informer les habitants et toutes les personnes concernées pendant toute la durée du projet.

	<p>Le site Internet</p> <p>Le site relaie les informations sur le projet depuis le lancement en 2021. Depuis la mise en ligne de la nouvelle version du site (janvier 2023) jusqu'à fin mai 2024 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La page a été consultée 1.425 fois ; - Les usagers sont restés en moyenne 2:21 minutes sur la page.
	<p>La plateforme numérique participative</p> <p>Mise en place en février 2023, la plateforme permet de regrouper l'accès et la visibilité sur tous les projets portés à la concertation dans la ville et d'utiliser différents outils de participation.</p> <p>Concernant le projet <i>Cœur de ville</i>, chacun peut s'informer du projet, visualiser l'avancement du projet étape par étape (y compris les étapes à venir avec la création d'une ZAC), prendre connaissance des événements, télécharger les documents en lien avec le projet (compte-rendu, etc.), donner son avis via un registre numérique.</p>

	<p>L'exposition</p> <p>Le résultat de l'étude, qui a permis d'aboutir à un plan-guide du projet est présenté aux habitants sous la forme d'une exposition <i>in situ</i>. Elle est installée depuis le 29 janvier 2024 et restera affichée, au moins jusqu'à décembre 2024. Elle est exposée dans sa totalité dans le secteur Doumer et en trois autres points du périmètre de projet, sur les autres sites d'intervention. Ce format permet ainsi de toucher un large public, plus large que le public qui se déplace dans les événements. Elle est également visible en intérieur dans les locaux de la mairie, à l'étage du service urbanisme.</p> <p>L'exposition (cf annexes) prend la forme de 7 panneaux de grande dimension (1m X 1.5m).</p> <p>Panneau 1 : rappel des objectifs du projet, de son historique, des prochaines étapes (dont création de la ZAC) ;</p> <p>Panneau 2 : plan -guide du projet, le projet en chiffres, le mot de l'architecte-urbaniste ;</p> <p>Panneau 3 et 3 bis : zoom sur le site d'intervention du secteur Doumer ;</p> <p>Panneau 4 : zoom sur le bas d'Arcueil et notamment le projet du site du CTM ;</p> <p>Panneau 5 : zoom sur le nouvel hôtel de ville ;</p> <p>Panneau 6 : zoom sur le secteur Cauchy/Convention.</p> <p>La totalité de l'exposition est visible devant l'hôtel de ville. Les panneaux 1 et 2 et les panneaux zoom sont également installés sur les sites concernés (3 avenue de la Convention, 44 rue Cauchy, 7 avenue François-Vincent-Raspail).</p> <p>Les panneaux donnent le <i>QR code</i> de la plateforme participative pour les remarques et suggestions.</p>
	<p>Articles et Gazettes</p> <p>Une gazette spécifique au projet a été mise en place. 2 Gazettes ont déjà été diffusées (distribution toutes boîtes de la 1ère Gazette).</p> <p>La fréquence a vocation à être augmentée lorsque le projet entrera dans sa phase opérationnelle à partir de 2025.</p> <p>Le journal municipal relaie l'avancement du projet et informe des événements. Aux grandes étapes du projet, des articles lui sont consacrés.</p> <p>La fin de l'étude et la formalisation d'un plan guide ont fait l'objet d'un dossier de 6 pages (cf. annexes). Depuis 2021, le projet a fait l'objet d'un traitement dans le journal plus de dix fois.</p> <p>Par ailleurs, le sujet du déplacement de l'hôtel de ville a fait l'objet d'une lettre du Maire diffusée dans toutes les boîtes aux lettres le 5 avril 2024.</p>

PRISE EN COMPTE DES RETOURS

La majeure partie des retours faits dans le cadre de la concertation ont été pris en compte dans le projet.

Ce qui a été pleinement pris en compte :

- La réduction de la densité :

La demande de réduire la densité du projet était déjà présente dans le cadre de la concertation sur le projet initial concentré sur le secteur Doumer. Elle a été entendue et intégrée : le projet est passé de 350 logements concentrés autour de l'avenue Doumer à 300 logements répartis sur l'ensemble du *Cœur de ville*, réduisant ainsi la densité sur le secteur Doumer et permettant une intensité urbaine mieux maîtrisée.

- **La diminution des hauteurs des bâtiments :**

Des inquiétudes sur la hauteur des bâtiments ont été exprimées lors de la présentation des scénarios en février et avril 2023. La hauteur des bâtiments a été réduite dans tous les secteurs. Dans le secteur Doumer, les hauteurs ont été réduites de R+6 maximum à R+4+attique maximum sur la plupart des îlots. Dans le secteur Cauchy/Convention, les hauteurs ont été réduites de R+5 à R+4+attique maximum. Dans le bas d'Arcueil, les hauteurs ont été réduites de R+5 à R+3 maximum.

- **La végétalisation :**

Une demande forte de végétalisation du secteur s'est exprimée tout au long de la concertation. C'est une des intentions de départ du projet. Elle se traduit par la création de nouveaux espaces verts en lieu et place d'espaces aujourd'hui artificialisés (parc en terrasse devant la Galerie, mail planté et végétalisé sur le terrain du CTM, végétalisation des abords de l'actuel Hôtel de Ville, etc.) ; la végétalisation et la plantation de nouveaux arbres dans les espaces publics rénovés ; le renforcement de la trame verte (ouverture au public de la promenade de la Bièvre ; consolidation de la coulée verte départementale le long de l'avenue Doumer, ...).

- **La valorisation de la Bièvre**

Cette demande est intégrée dans le projet via l'ouverture au public d'une promenade sur le tracé de la Bièvre entre l'avenue Doumer et l'avenue de la Convention (dans le prolongement du tronçon où la Bièvre a été réouverte). Aucune construction ne se fera sur ce tracé.

- **La sécurisation des déplacements vélos**

La sécurisation des déplacements vélos est également un objectif du projet. Elle est prise en compte principalement par le projet de restructuration de l'avenue Doumer (RD161) avec l'objectif de créer des pistes vélos. Cela passe également par la création de nouveaux passages pour les circulations douces (mail entre l'avenue Emile-Raspail et l'avenue de la Convention traversant le site du CTM et d'un nouvel itinéraire entre l'avenue Doumer et la rue François-Vincent-Raspail via le parc en terrasse). Enfin, cela se traduit également par un travail déjà engagé avec le département sur l'avenue de la Convention (hors projet) et par l'intégration de cet objectif dans le travail sur les espaces publics à rénover notamment dans le centre ancien.

- **La sécurisation de l'avenue Doumer**

Cet objectif présent dans le projet initial est maintenu.

- **La sécurisation du mail Doiselet**

Le choix de démolir une petite partie du bâtiment de l'actuel hôtel de ville répond à cette demande. Cela permettra d'ouvrir le mail sur la place et l'avenue Doumer, de le désenclaver et donc de favoriser une sécurisation de cet espace.

- **La valorisation de l'Aqueduc et de l'entrée de ville**

La valorisation de l'Aqueduc et de l'entrée de ville est un objectif du projet. La rénovation des espaces publics du secteur et la création d'une placette rue Emile-Raspail concourent à cet objectif.

- **La réalisation d'un chemin piéton pour traverser l'îlot du CTM**

Cette demande est un des invariants du projet du bas d'Arcueil. Il sera réalisé sous forme de mail, soit un large passage boisé et végétalisé.

- **Les inquiétudes sur la réalisation d'un café adossé au pignon de la copropriété dite « ILN »**

La construction d'un bâtiment accolé au pignon à l'endroit où s'ouvre l'accès pompier de la copropriété permettrait de constituer une placette conviviale, tournée vers l'Aqueduc. Cela nécessitera obligatoirement de trouver une solution pour l'accès pompier de la copropriété (à déplacer) et pour le local d'activité qui donne sur cet accès. Le contact est pris avec le Conseil syndical de la copropriété et les échanges commenceront fin 2024.

Ce qui a été partiellement intégré :

- **La place de la voiture dans la ville**

La place de la voiture dans la ville ne fait pas consensus. Même si la majorité reconnaissent les nuisances qu'elle génère, certains mettent la priorité aux enjeux climatiques et souhaitent réduire drastiquement sa place, d'autres défendent en priorité le fait que certains usagers en sont dépendants. Il n'est pas question de supprimer la voiture en ville mais le projet, en cohérence avec le contexte de réchauffement climatique, prend le parti de réduire la place qui lui est consacrée pour libérer de l'espace pour la végétalisation des rues (pour les rafraîchir) et faciliter l'usage des modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc.).

- **L'abandon de la décision de déplacer l'hôtel de ville**

Cela avait été indiqué dès la réunion de lancement de décembre 2021 : la décision de déplacer l'Hôtel de Ville était un point de départ du projet. Ce choix est maintenu et expliqué en détail dans La lettre du Maire d'avril 2024. Les inquiétudes à l'origine de l'opposition au déplacement de l'hôtel de ville ont néanmoins été prises en compte. Celles concernant l'accessibilité, la visibilité et l'esthétique du futur hôtel de ville sont traitées dans le cadre du projet de réhabilitation du bâtiment qui accueillera le futur Hôtel de Ville. Celles qui concernent l'animation du secteur Doumer après le départ de l'Hôtel de Ville actuel sont traitées avec la réalisation de plus de 1.500 m² de locaux commerciaux dans le secteur et la réhabilitation du bâtiment pour en faire un lieu dédié à l'Economie Sociale et Solidaire, apportant ainsi de l'animation en journée mais aussi en soirée (en complément de la rénovation de la Galerie d'art municipale maintenue dans le secteur). Cela permettra également de revoir le fonctionnement de la place devant l'Hôtel de Ville actuel permettant ainsi d'augmenter la part de végétalisation et permettant d'en faire un lieu convivial où toutes et tous pourront se retrouver et déambuler jusque dans le bas d'Arcueil.

- **La création d'un parc sur le site du CTM**

La création d'un parc sur la totalité du site du CTM est un des scénarios qui a été étudié au début de l'étude. Ce scénario a dû être abandonné d'une part parce qu'il ne permet pas d'introduire plus de mixité sociale dans le quartier en construisant de nouveaux logements, d'autre part pour son coût (obligeant à renoncer à projeter la requalification des espaces publics du centre ancien), également avec l'espoir que le site dit « Marie Curie » (propriété de l'Etat et en cours de dépollution) puisse un jour devenir un espace vert public. Ce scénario est néanmoins partiellement intégré avec l'aménagement d'un cœur d'îlot vert (en lieu et place du parking actuel) et d'un large mail planté et végétalisé. Aujourd'hui, il n'y a pas un mètre carré de pleine terre et d'espaces verts sur ce site. Avec le projet, il y aura environ 48% d'espaces végétalisés dont une part de 35% en pleine terre.

- **La mise en place d'un marché**

Le sujet du marché a été évoqué à de nombreuses reprises. Si une localisation n'est pas identifiée dans le plan-guide, le projet permet d'aménager un marché soit dans le secteur Doumer soit dans le centre ancien. Cela nécessitera des études complémentaires pour s'assurer de sa capacité à fonctionner, le dernier marché existant s'étant progressivement délité. Aussi, d'autres secteurs sont à l'étude actuellement en dehors du secteur *Cœur de ville*.

Ce qui n'a pas été pris en compte :

- **La démolition des immeubles rue Besson au pied de l'Aqueduc pour mieux le mettre en valeur**

Ce scénario a été envisagé. Néanmoins, il nécessiterait de déloger (et reloger) un grand nombre de ménages et présente un coût important. Egalement, l'ambition de maîtrise du bilan carbone de l'opération nécessite de limiter les démolitions. Néanmoins, l'objectif de valoriser l'Aqueduc est bien identifié dans le projet et sera poursuivi par d'autres moyens (la requalification des espaces publics de la rue Besson notamment).

- **La démolition des logements sociaux devant la maison des Gardes pour mieux mettre en valeur celle-ci**

Ce scénario a été envisagé. Néanmoins, comme pour le projet de démolition rue Besson, il nécessiterait de déloger (et reloger) des habitants et ce projet présente un coût important. Egalement, l'ambition de maîtrise du bilan carbone de l'opération nécessite de limiter les démolitions. Aussi, le récent projet achevé de la maison intergénérationnelle avait déjà œuvré pour rendre la maison des Gardes plus visible (le bâtiment reconstruit a été implanté plus loin du monument que ne l'était le bâtiment précédent).

ANNEXES

L'ensemble des documents, présentations et comptes rendus cités sont disponibles en ligne sur la plateforme <https://participer.arcueil.fr/>