

COMMUNE D'ARPAJON

Département de l'Essonne (91)



VILLE
D'ARPAJON

Plan Local d'Urbanisme

1.1 Diagnostic

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal, en date du :

Sommaire

I.	ARPAJON, VILLE CENTRE DE L'ARPAJONNAIS	6
1.	Une localisation sur la route de Paris et en bordure de l'agglomération parisienne	6
	Arpajon, un espace résidentiel attractif ?	6
	Arpajon, un pôle économique attractif ?	8
2.	Les déplacements	10
	Les orientations supra communales	10
	Etudes et projets récents	14
	Les déplacements	14
	Les déplacements domicile – travail	16
	Les circulations routières	19
	La gare d'Arpajon	22
	Les déplacements doux	24
	Synthèse	25
3.	Cœur d'Essonne Agglomération	26
4.	L'Arpajonnais	26
5.	Une concentration d'équipements administratifs, sanitaires et scolaires	27
	Equipements administratifs	28
	Equipements de santé	28
	Les équipements scolaires et périscolaires	30
	Les équipements sportifs et culturels	30
II.	ARPAJON, UNE VILLE ACCUEILLANTE	34
1.	Evolutions et caractéristiques démographiques	34
	Croissance du nombre d'habitants	34
	Peu de familles avec enfants et de nombreux ménages d'une personne	37
	Une population relativement âgée	39
2.	Les catégories socioprofessionnelles et l'accès à l'emploi	42
	Une forte proportion d'employés et d'ouvriers, peu de cadres	42
	Un taux de chômage proche de celui du département	43
	Un accès à l'emploi différencié selon les catégories socio professionnelles	44
	Un décalage emplois – population active pour les ouvriers et les artisans, commerçants et chefs entreprise	44
	La prépondérance des emplois induits par les administrations, les équipements publics et par l'activité commerciale	45
	Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus résidant à Arpajon	45

Une diminution du niveau de qualification	46
Des revenus plutôt modestes	46
Les activités économiques.....	47
3. Les dynamiques dans le parc de logements.....	47
Une évolution du parc de logements antérieurement marqué par un phénomène de vacance.....	47
Un parc de logements relativement ancien.....	48
Un habitat globalement confortable	48
La problématique du logement indigne.....	49
Des choix résidentiels contraints ?	50
Le parc de logement social.....	52
Une taille des logements mieux adaptée qu'avant aux familles avec enfants ?	54
Un parc composé en grande majorité de logements collectifs.....	56
4. Une mobilité résidentielle importante, qui dépasse les limites communales	57
5. Les mécanismes de consommation des logements	59
6. Les hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution.....	63
III. UNE VILLE DE CARACTERE... LES CARACTERES DE LA VILLE.....	68
1. Une histoire riche.....	68
2. De grandes qualités architecturales et paysagères.....	71
L'armature urbaine.....	71
Morphologie par quartiers.....	73
Le centre-ville historique.....	75
La ceinture des boulevards et les portes	80
Les espaces résidentiels en continuité du centre ville	82
Les extrémités de ville	85
7. Les composantes du paysage	89
8. Les espaces verts.....	90
9. L'orge et la présence de l'eau dans la ville.....	93
IV. QUELLE(S) CENTRALITE(S) DEMAIN ?	95
1. Une centralité affirmée par une densité de construction élevée	95
2. Une centralité affirmée par la présence des équipements et la forte tradition commerciale.....	96
3. Une centralité alimentée grâce à un réseau viaire bien développé	98

Préambule

La Commune d'Arpajon a décidé de prescrire la révision de plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 septembre 2006.

Avant la présente révision, le PLU a été :

- modifié en 2011 par délibération conseil municipal,
- mis à jour par arrêté municipal n°06/2016 du 2 mai 2016 et par arrêté municipal n°28/2017 du 02/11/2017 pour ce qui concerne les servitudes d'utilité publiques suite à l'approbation du PPRI,
- mise en compatibilité avec le projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues en 2017

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers de grandes orientations d'aménagement.

Le PLU traduit l'organisation d'Arpajon et exprime les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

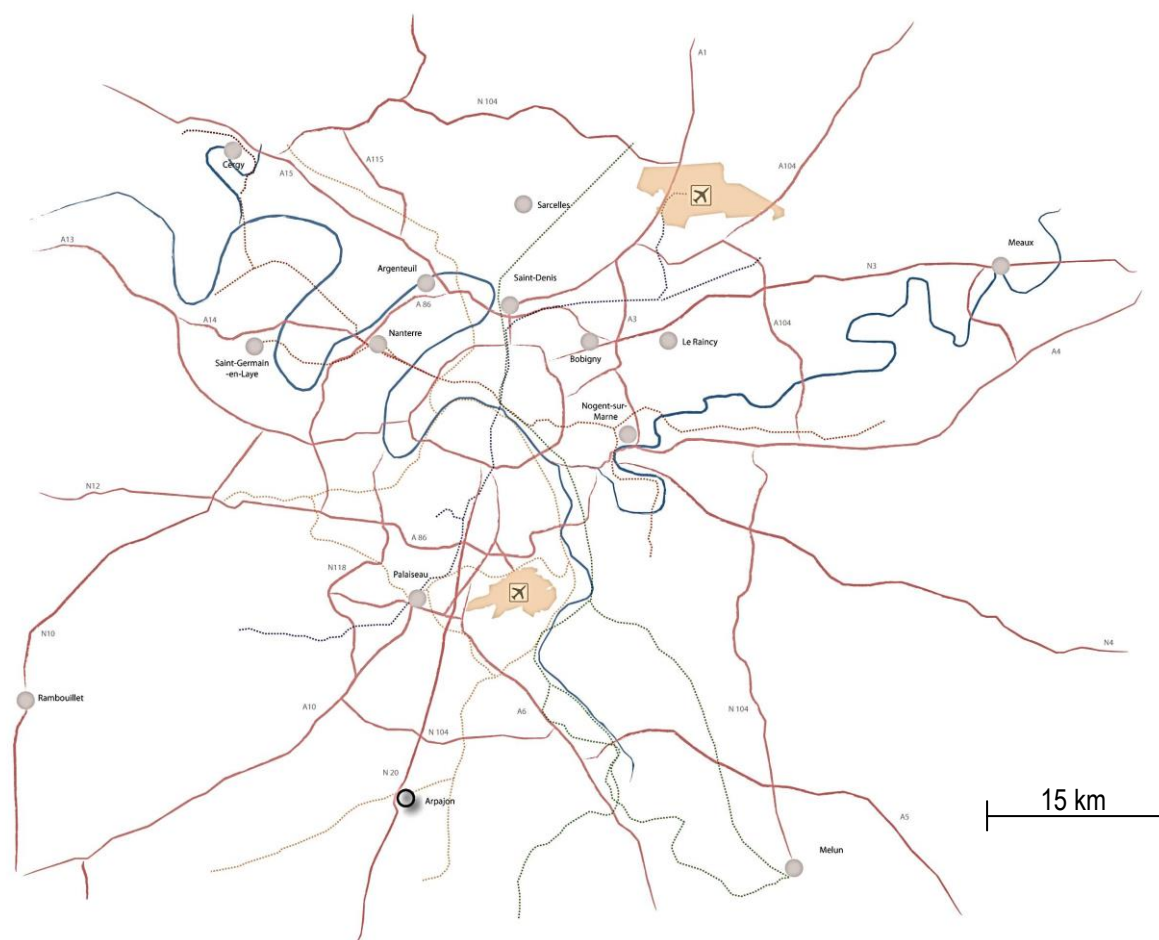
Le PLU est établi dans une perspective de développement s'étendant sur environ 10-15 ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

I. ARPAJON, VILLE CENTRE DE L'ARPAJONNAIS

1. Une localisation sur la route de Paris et en bordure de l'agglomération parisienne

Arpajon, un espace résidentiel attractif ?

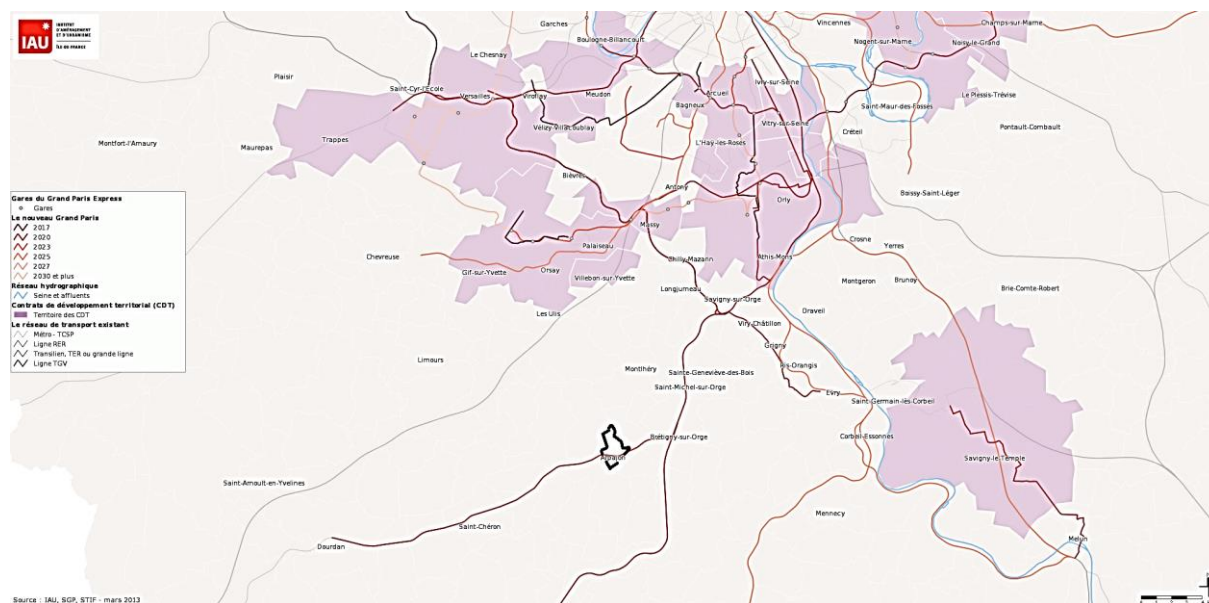
La commune d'Arpajon se situe en périphérie Sud de la grande couronne à 30 kms de PARIS, au centre du département de l'Essonne sur l'axe Paris-Orléans, à la limite de la partie la plus urbanisée du département dans la continuité de l'agglomération parisienne.



Source Verdi

La ville s'est développée dans la vallée formée par la confluence de l'Orge, de la Rémarde et de la Boëlle à la convergence de voies de communications importantes qui ont favorisé une urbanisation ancienne, puis a bénéficié du desserrement général de l'agglomération parisienne.

Territoire traversé par la RN 20, localisée à proximité des pôles majeurs de Massy- Saclay, les Ulis et Evry, le site est desservi par le RER C qui assure la liaison avec Paris.



Chef lieu de canton, la ville appartient à Cœur d'Essonne Agglomération regroupe 21 communes et dont la population est estimée à environ 195 819 habitants en 2015.

Arpajon est entourée de communes plus vastes, mais peu peuplées et à l'habitat plus diffus, dont elle constitue le noyau le plus urbain, rassemblant la plupart des équipements collectifs à fort rayonnement, les administrations et les équipements de santé, les alignements commerciaux les plus significatifs, et la gare qui relie la ville et son environnement au cœur de l'agglomération parisienne en 35 minutes.

Elle est la porte d'entrée vers Paris et une centralité relais au sein de l'agglomération qui l'entourne, notamment les secteurs les plus urbanisés des vallées de l'Orge et de la Juine.

L'ensemble du secteur proche d'Arpajon, après une période de grand développement connaît un ralentissement de sa croissance et affirme une volonté de maîtriser l'étalement urbain, sur cet espace particulièrement attractif. L'offre dominante de maisons individuelles dans l'environnement intercommunal souligne l'exception d'Arpajon composée pour deux tiers d'immeubles collectifs qui lui confèrent une situation singulière et indiquent les axes prioritaires de la politique d'aménagement à conduire dans le cadre du PLU.

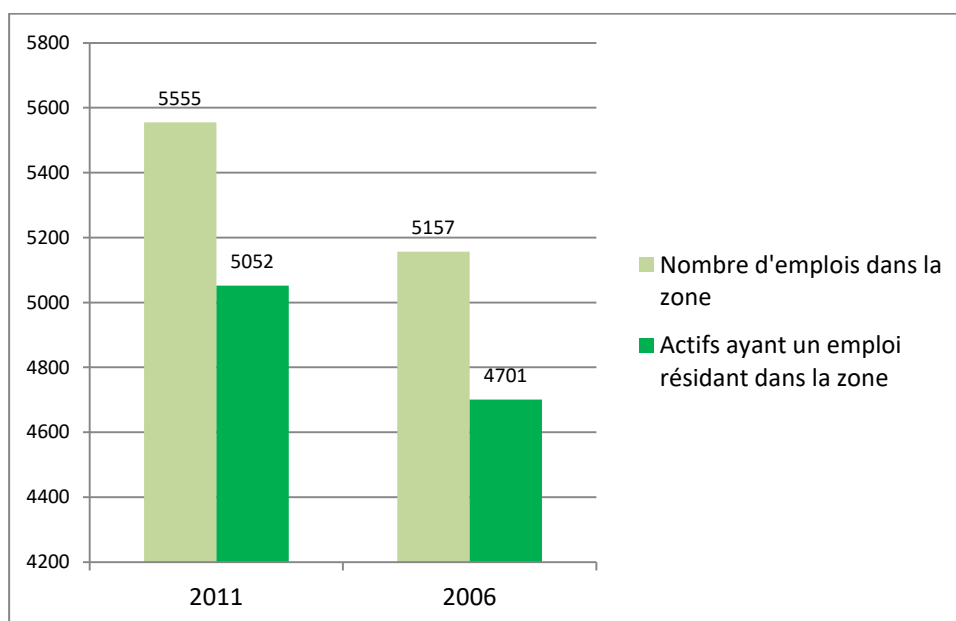
Arpajon, un pôle économique attractif ?

Le territoire communal est structuré par la présence d'un pôle d'emplois important, mais également par les migrations domicile-travail vers d'autres sites du bassin d'emploi élargi.

Arpajon accueille sur son territoire plus du quart des emplois du périmètre de l'ancienne communauté de commune de l'Arpajonnais et bénéficie d'un taux d'emploi élevé au regard de son environnement essentiellement résidentiel.

La ville est un pôle d'emploi majeur.

Emplois et actifs



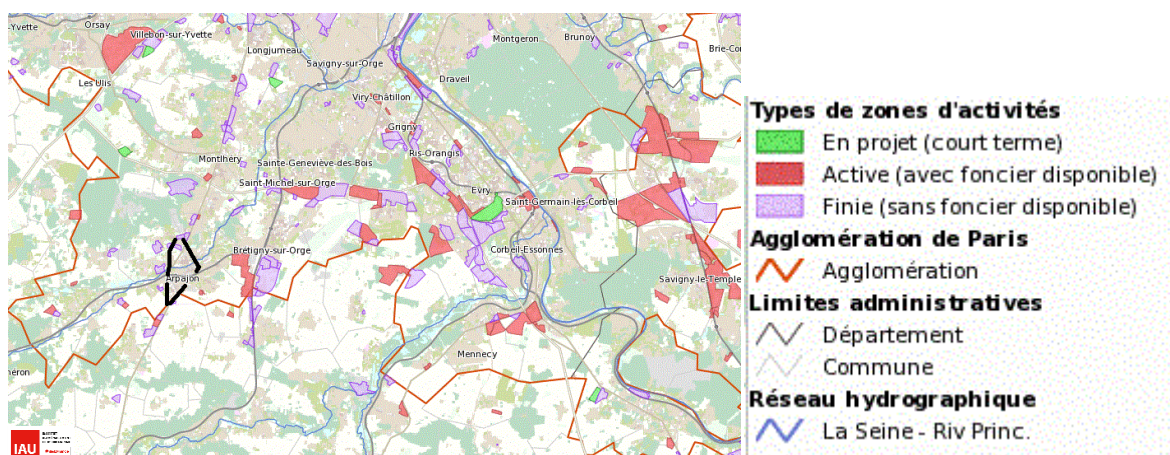
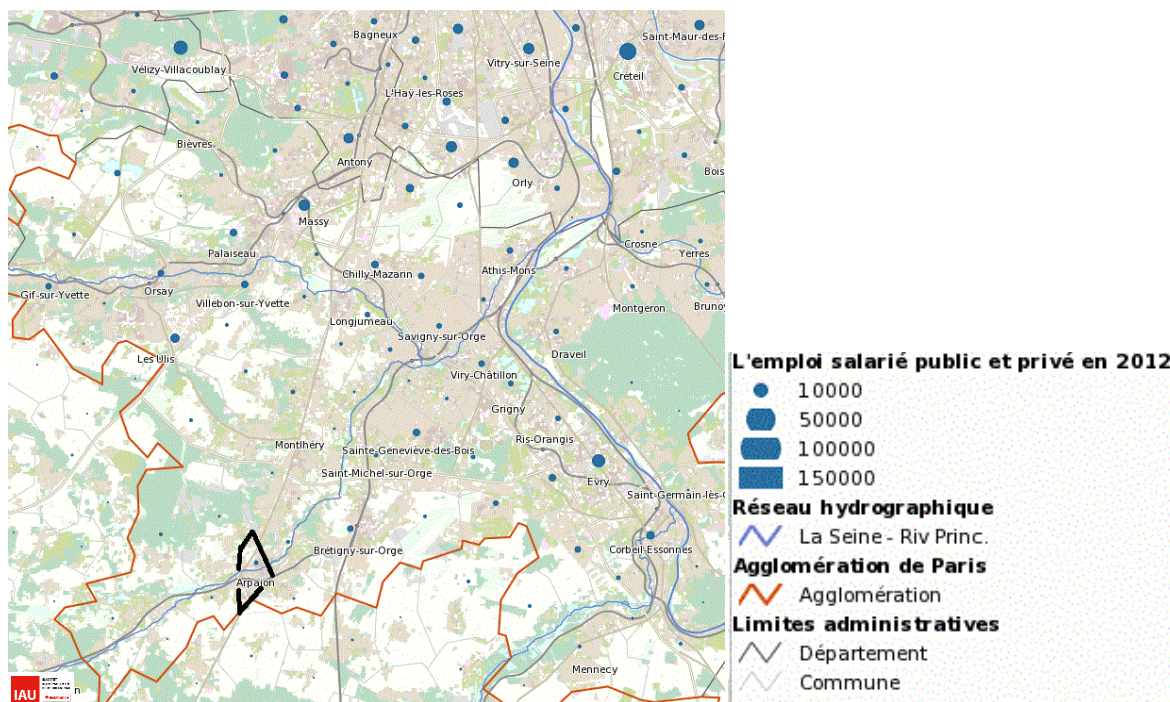
Entre 2006 et 2011, le nombre d'emplois dans la zone et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone ont évolué dans le même sens.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. En 2011, pour Arpajon, il est de 109,9.

Ces emplois sont pour la plupart pourvus par des personnes résidant hors d'Arpajon. En effet 82.7% des actifs arpajonnais travaillent hors de la commune.

Située à la périphérie de l'agglomération parisienne ce secteur géographique n'en constitue pas un pôle de développement économique, mais représente une zone résidentielle pour des actifs qui travaillent dans un bassin d'emplois assez diffus et fortement relié à Paris.

Les deux cartes suivantes, établies par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, permettent d'évaluer le contexte économique dans lequel se situe Arpajon.



Situé sur les franges de l'agglomération parisienne, Arpajon fait partie d'un ensemble de villes pourvoyeuses d'emplois.

Toutefois la commune reste à l'écart des grands pôles d'activités franciliens.

Les zones d'activités économiques existantes à Arpajon sont entièrement urbanisées.

Le dossier de création de la ZAC des Belles Vues prévoit la création de 250 à 500 emplois (soit entre 21 et 42 emplois à l'hectare) repartis sur les deux communes.

2. Les déplacements

Les orientations supra communales

▪ PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE France (PDUIF)

Le 2^{ème} PDUIF a été approuvé en février 2012. Il repose sur des objectifs ambitieux en matière de réduction d'émission de gaz à effet de serre, s'appuie sur 9 défis déclinés en 34 actions. Le PDUIF doit ensuite être précisé localement dans des Plans Locaux de Déplacements (PLD).

Pour réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise à réduire de manière significative l'usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds et, par voie de conséquence, à accroître fortement l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.

Le PDUIF vise ainsi entre 2010 et 2020 :

- 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.

Le PDU pose des prescriptions en matière de stationnement :

Stationnement vélos :

Dispositions du PDU : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

Stationnement véhicule pour les logements :

La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. **Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.**

Taux de motorisation des ménages : $(2\ 679 + (1\ 172 * 2,2)) / 4\ 751 = 1,10$

Nombre maximum de place pouvant être imposé au minimum par le PLU : $1,10 \times 1,5 = \underline{1,7}$

Au PDU, Arpajon est une commune de l'agglomération centrale.

Type de territoire et nombre moyen de voitures des ménages multi motorisés, selon le PDU :

- Paris : 2,1
- Cœur de métropole : 2,1
- Agglomération centrale : 2,2
- Agglomérations des pôles de centralité : 2,2
- Bourgs, villages et hameaux : 2,3

Équipement automobile des ménages :

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

	2012	%	2007	%
Ensemble	4 751	100,0	4 403	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	<i>3 112</i>	<i>65,5</i>	<i>2 851</i>	<i>64,8</i>
<i>Au moins une voiture</i>	<i>3 851</i>	<i>81,1</i>	<i>3 542</i>	<i>80,5</i>
<i>1 voiture</i>	<i>2 679</i>	<i>56,4</i>	<i>2 437</i>	<i>55,4</i>
<i>2 voitures ou plus</i>	<i>1 172</i>	<i>24,7</i>	<i>1 105</i>	<i>25,1</i>

Stationnement véhicule pour les bureaux :

- Il ne pourra être construit plus de : 1 place pour 45 m² de Surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en Transport en commun structurante
- Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de Surface de plancher

▪ SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES DÉPLACEMENTS 2020 DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL 91

Approuvé le 27 septembre 2010, le schéma de déplacements fixe 4 ambitions pour répondre aux enjeux et attentes des acteurs du territoire et atteindre les objectifs du PDUIF :

Ambition 1 : Inscrire l'Essonne dans la dynamique métropolitaine francilienne

Ambition 2 : Se déplacer plus facilement dans toute l'Essonne

Ambition 3 : Permettre à tous de se déplacer

Ambition 4 : Agir pour une mobilité préservant l'environnement, le climat et les ressources

▪ PLAN LOCAL DE DÉPLACEMENTS DE L'ARPAJONNAIS

Approuvé le 2007, le PLD fixe 4 objectifs décomposés en 24 actions. Il est élaboré en parallèle du projet de territoire :

Objectif 1 : Intégrer l'Arpajonnais dans le territoire régional et les pôles d'excellence de l'Essonne

Objectif 2 : Satisfaire les besoins fondamentaux de déplacements des habitants et usagers de la Communauté de Communes

Objectif 3 : Organiser et maîtriser le trafic automobile et poids lourds par une stratégie cohérente d'aménagement et de gestion de la voirie compatible avec les objectifs du projet du territoire

Objectif 4 : Assurer les conditions de mise en œuvre du PLD

- **VOLET DÉPLACEMENTS DU PLAN CLIMAT ÉNERGIE**

Elaboré par la communauté de communes de l'Apajonnais et approuvé en 2014, le « plan climat énergie » comprend un volet « développer les mobilités durables » :

Orientation 8 : Renforcer l'attractivité des transports en commun

- Action 13 : Aménager la voirie et adapter les règles de circulation pour faciliter la circulation des bus
- Action 14 : Connecter les lignes de transport en commun à des parkings relais dans le cadre de l'aménagement des pôles gares
- Action 15 : Réaliser une étude d'opportunité pour le développement d'une offre de transports à la demande
- Action 16 : Renforcer l'offre de transport en commun
- Action 17 : Améliorer l'information sur l'offre de transport en commun

Orientation 9 : Faciliter l'usage des mobilités alternatives

- Action 18 : Elaborer et diffuser un guide sur la mobilité durable
- Action 19 : Définir une stratégie de développement des circulations douces
- Action 20 : Créer des parkings vélos sécurisés en gare et proches des transports en commun
- Action 21 : Promouvoir le covoiturage sur le territoire

Orientation 10 : Réduire les nuisances du transport de marchandises

- Action 22 : Faciliter avec les acteurs du territoire le développement des modes alternatifs pour le transport de marchandises

- **ARPAJON 2015**

Ce document de référence élaboré en 2003 a défini la stratégie d'aménagement et de développement de la ville à l'horizon 2015. Il contient une partie relative aux déplacements dans la commune et présente un diagnostic, des enjeux et des propositions sur la commune.

Parmi les propositions figurent :

- La requalification des entrées de ville Nord et Sud (Avenues de Verdun et de la Division du Général Leclerc)
- Le développement d'un réseau intercommunal de transports en commun, complété par le développement de liaisons douces au niveau intra-urbain, entre le centre-ville et les quartiers, voire les communes périphériques (développement des transports inter-cités)
- Le développement des circulations douces par la constitution d'un réseau et par la signalétique
- L'organisation du stationnement de centre-ville et l'encouragement des habitants à utiliser les parkings en ouvrage gratuits
- La création de stationnement public supplémentaire
- L'extension de la zone 30 en répondant au triple objectif de dissuasion du trafic de transit en centre-ville, de requalification de l'espace public et de sécurisation des déplacements non motorisés

- **LE PROJET CŒUR DE VILLE**

Ce projet constitue une réponse à l'ensemble des problématiques de la ville : circulation, stationnement, mise en valeur du patrimoine, plaisir de la pratique des espaces publics.

La halle et la place de l'hôtel de ville bénéficieront d'un traitement minéral très soigné. Elles seront bordées de lattes de pierre de granits, associant des veines blanches ou grises. La place de l'hôtel de ville deviendra un espace de vie permanent, tout en continuant d'accueillir les fonctions administratives et cérémoniales. La place du marché sera entièrement redessinée. Un socle avec quelques marches permettra de mettre en valeur la halle, la plaçant à distance de la circulation, tout en traitant les questions de dénivelés. Le projet cherche aussi à développer les plantations et espaces verts, dans le souhait qu'ils soient appropriés par les riverains. Du mobilier urbain modulaire sera implanté (bancs, bacs plantés), de manière à s'inscrire pleinement dans l'identité patrimoniale de la commune. Le projet Cœur de ville répond également aux enjeux de la transition énergétique, à travers une gestion adaptée de l'éclairage public, la pose de bornes pour véhicules et vélos électriques ou le recyclage des actuels pavés en grès qui sont aujourd'hui dissimulés sous l'enrobé du parking et des voies (une usine mobile de découpage permettra de les rendre plats et confortables à l'usage). Les réseaux électriques et télécom qui courent actuellement en façade seront enfouis, afin de moderniser la ville. La connectique nécessaire sera installée, afin d'anticiper le développement de la « ville connectée ».

Le commerce de proximité est aussi l'un des points essentiels pour rendre attractif une ville. L'objectif de la municipalité : étendre la diversité, en évitant la prolifération de la restauration rapide.

Enfin, l'ensemble des rues et des places du centre-ville sera rendu plus accessible aux piétons, aux cyclistes et aux automobilistes

Etudes et projets récents

1. LA REQUALIFICATION DE LA RN20

Le projet propose une requalification sur une partie du tracé qui ne concerne pas Arpajon et qui s'appuie sur l'implantation de transports en commun en site propre (TCSP) offrant une liaison rapide en bus entre Massy et Arpajon, l'organisation de circulations douces, la réduction de la vitesse maximale autorisée et le réaménagement de carrefours. Un syndicat mixte a été créé pour porter le projet : il comprend le Conseil Départemental de l'Essonne et les communautés de communes ou d'agglomération traversées.

Sur Arpajon, le projet prévoit deux arrêts mais pas de mutation de la RN 20 qui, sur ce tronçon, a un caractère routier voir autoroutier (voie rapide en deux fois deux voies).

2. ETUDE DE STRATÉGIE COMMERCIALE ARPAJON

3. DIAGNOSTIC COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ARPAJONNAIS PAR LE CG91

4. PLAN VÉLO D'ARPAJON

5. AUDIT STATIONNEMENT ARPAJON

De nombreuses études ont formulé des préconisations sur le territoire, à différentes échelles. Des projets sont en cours de réalisations, comme une partie du plan vélo d'Arpajon.

Les objectifs des uns et des autres peuvent se révéler **contradictoires**. On relèvera par exemple :

- Une volonté forte à plusieurs niveaux de **réduire la place de la voiture** (PDUIF, PLD, PCE), mais aussi une proposition **d'augmenter la rotation des véhicules sur les espaces de stationnement** dans Arpajon via la transition vers un stationnement payant après une durée de gratuité.
- Un objectif affiché de favoriser les modes doux, notamment à travers le projet cœur de ville

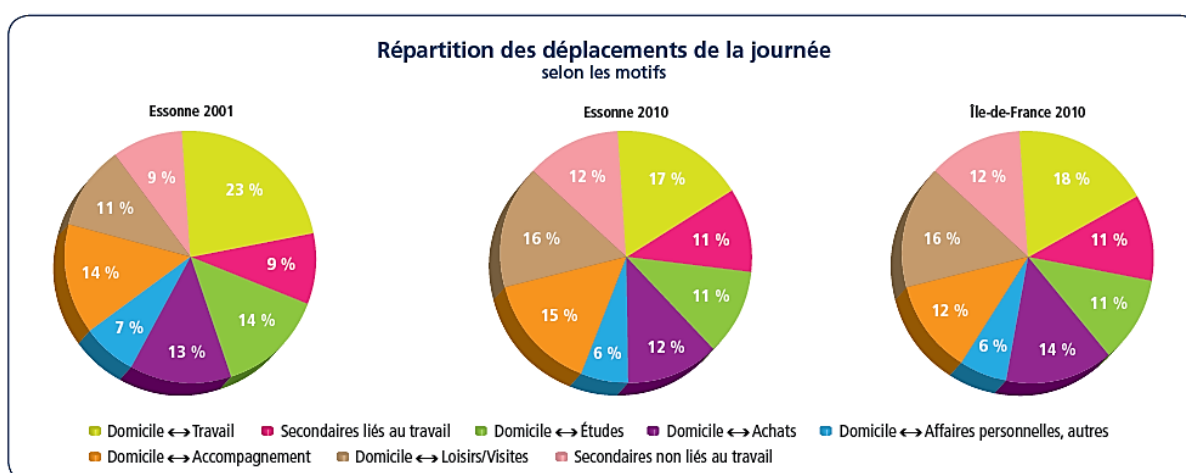
A noter que les projets de maîtriser le flux des véhicules particuliers et de privilégier les déplacements en deux roues non motorisés et piétons s'inscrivent dans les objectifs du PLD.

Les déplacements

Motifs de déplacement en Essonne

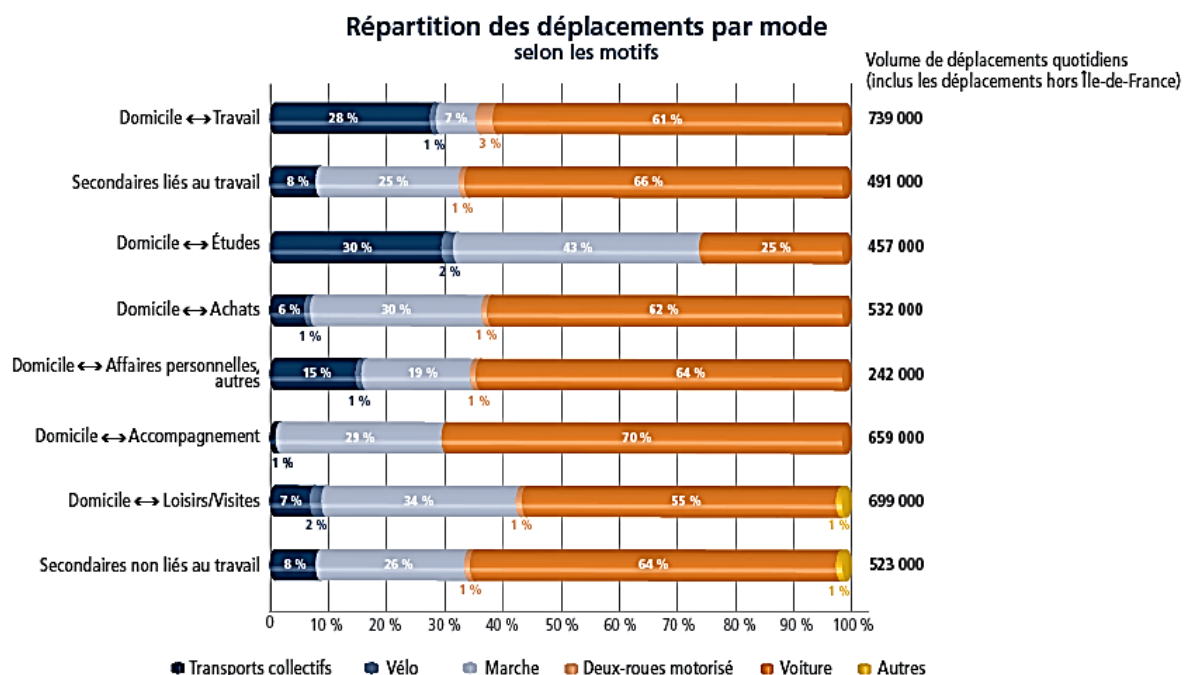
Les motifs de déplacements sont variés dans la journée, avec une part de domicile / travail qui diminue, alors que **les motifs loisirs et secondaires augmentent**. Les déplacements obligés représentent 46% des déplacements et se concentrent pour une bonne part sur les heures de pointe.

La voiture est le mode de déplacement majoritaire, sauf pour les études, où la marche prédomine.



Source : Enquête Globale de transport 2011.

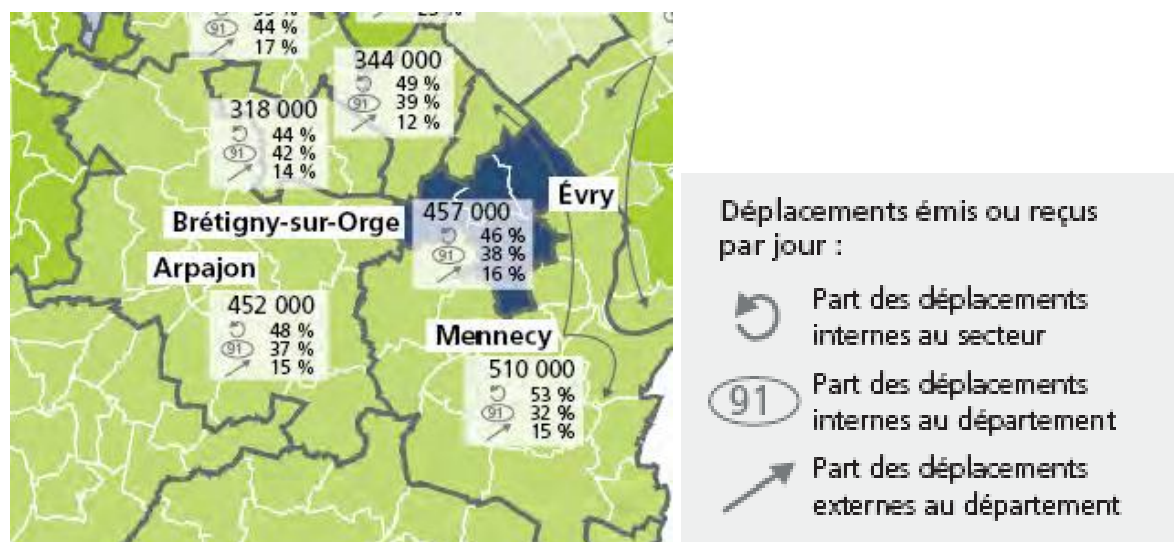
La place de la voiture dans l'Arpajonnais



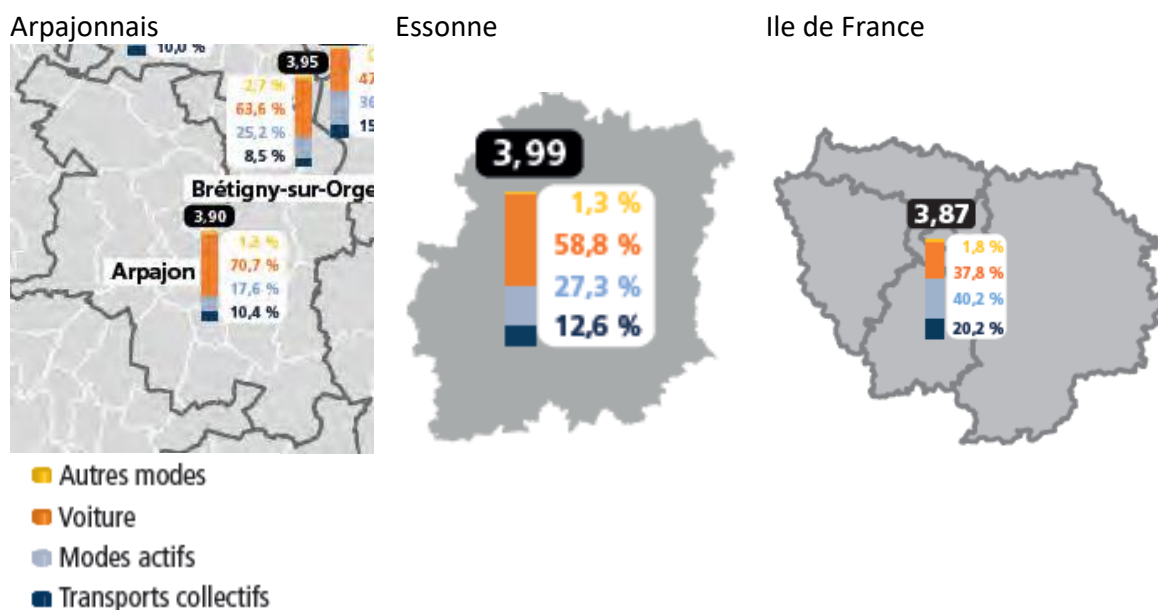
La voiture dans l'Arpajonnais atteint le maximum du département avec 70% de part modale. A l'inverse, les modes actifs sont sous représentés (18%).

48% des déplacements de l'Arpajonnais sont internes au territoire, 37% sont internes au département hors territoire et 15% sont externes.

Le territoire est plus émetteur de déplacements que récepteur (environ 50% de plus) :



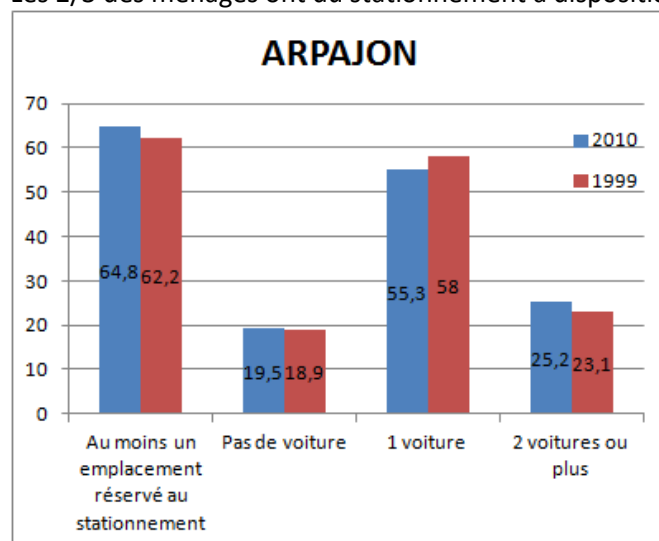
La part modale de la voiture reste très majoritaire.



Source : Enquête Globale de transport 2011

Plus de 80% des ménages possèdent au moins un véhicule, mais seulement 25% ont 2 voitures ou plus. La part des non motorisés et des multi motorisés a augmenté depuis 1999.

Les 2/3 des ménages ont du stationnement à disposition.



Source : INSEE 2010

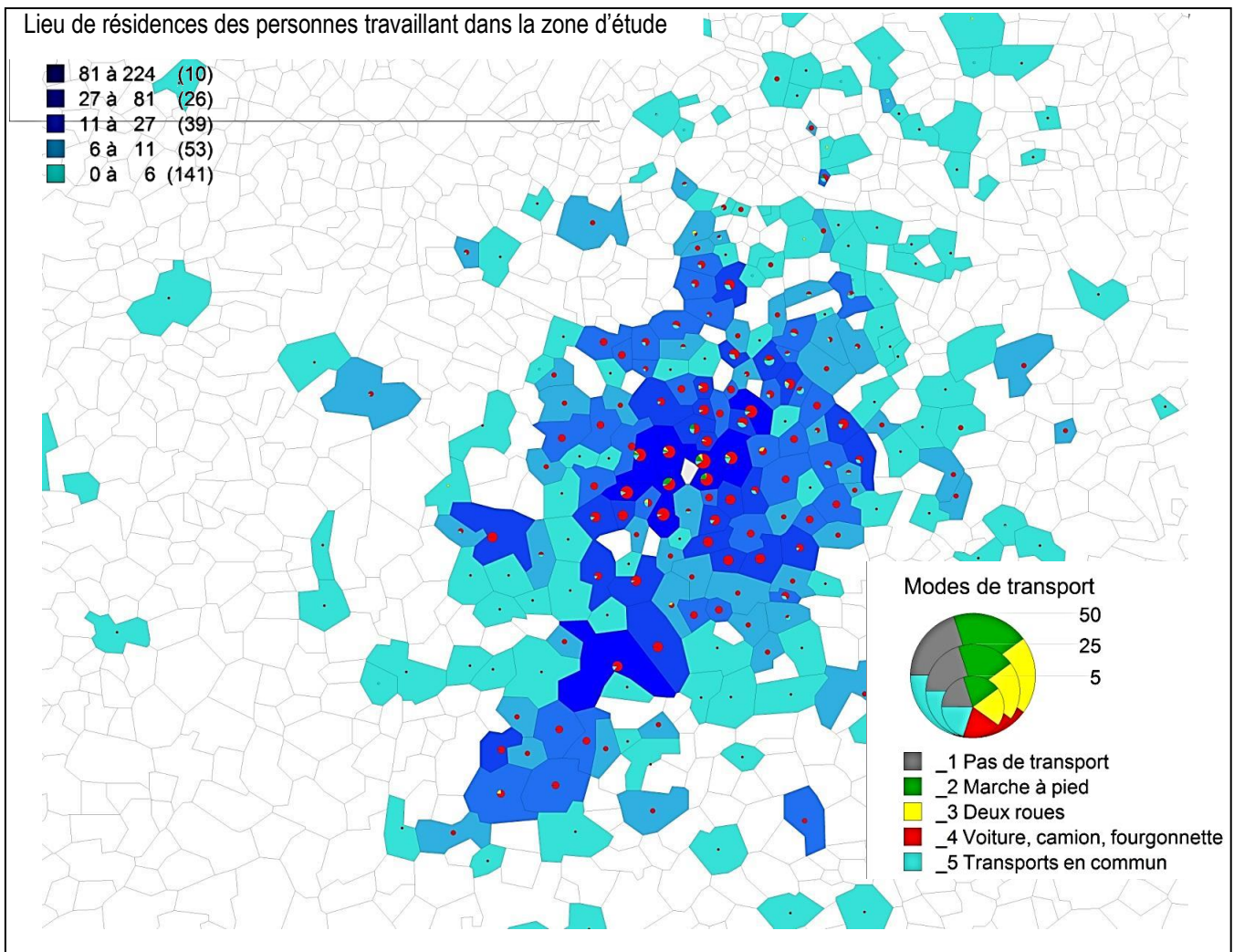
Les déplacements domicile – travail

83% des actifs habitant à Arpajon travaillent en dehors de la commune.

61% des actifs se rendent en voiture sur leur lieu de travail, 25% en transport en commun, 8% à pieds et 3% en deux roues.

Le bassin d'emploi s'étend d'Etampes à Paris, avec une majorité vers le nord. Les transports en commun sont très utilisés pour se rendre en petite couronne.

Pour les actifs habitant et travaillant dans Arpajon (875 personnes), la voiture représente 40% des parts modales, la marche 30% et les transports en commun 10%.

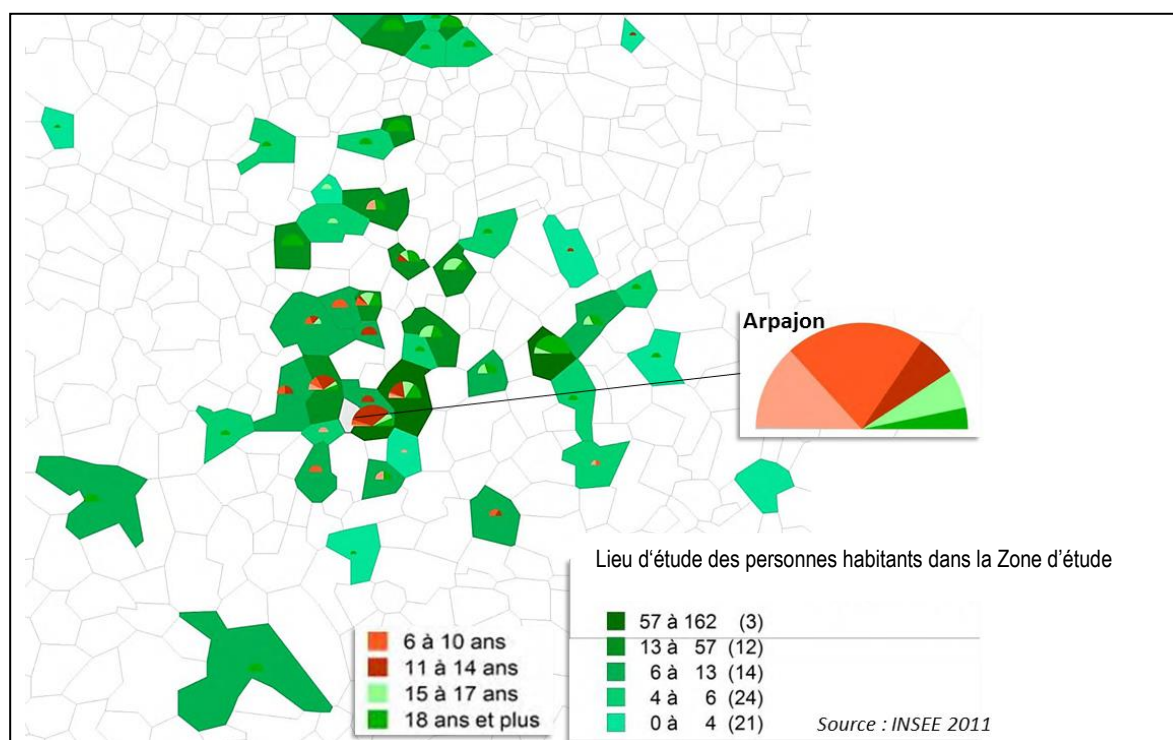


Les emplois de la commune sont occupés à 16% par les habitants. 80% des actifs se rendent en voiture à Arpajon, 13% en transport en commun, 4% à pieds et 3% en 2 roues. La voiture est très majoritaire.

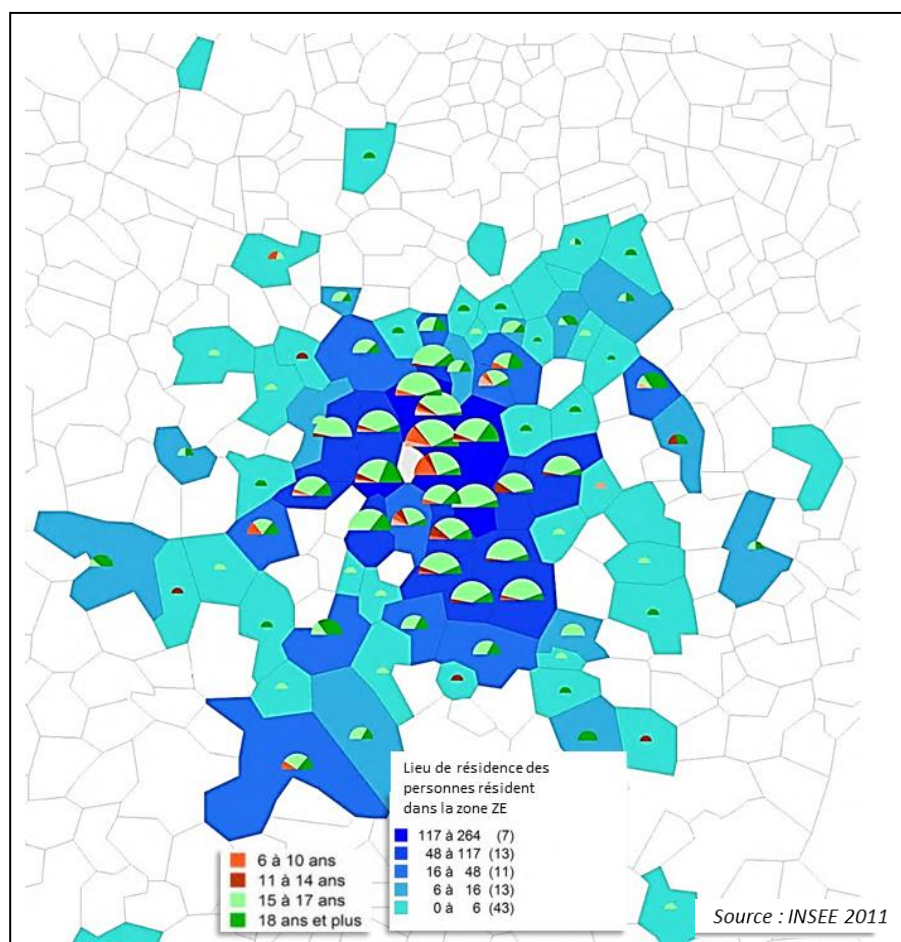
Le bassin d'habitat des employés est pour beaucoup étendu au nord et au sud (le long de la RN20). Les déplacements domicile-travail représentent 17% des déplacements sur le département, avec une diminution (23% en 2001).

Les habitants de l'Essonne utilisent pour leurs déplacements domicile-étude en majorité la marche (43%), les transports en commun pour 30%, 25% la voiture et 2% le vélo. Les déplacements domicile – étude représentent 11% des déplacements sur le département, en diminution (14% en 2001).

1 258 jeunes habitent et étudient à Arpajon, 776 Arpajonnais (38%) vont étudier à l'extérieur, principalement des collégiens (La Norville, Saint Germain, Montlhéry, Brétigny), lycéens et étudiants.



2 433 jeunes habitants en dehors de la commune viennent y étudier principalement des lycéens.



Les circulations routières

Un réseau structurant bien identifié.

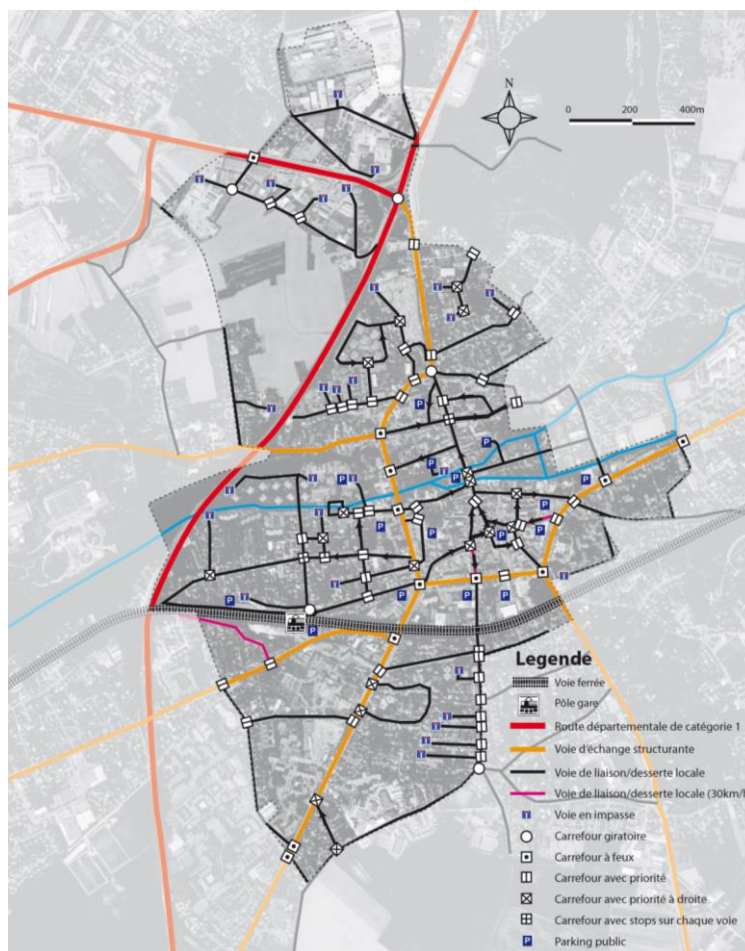
Le centre-ville d'Arpajon se caractérise par **des voies étroites dans le tissu urbain dense**, avec des sens uniques.

De très nombreuses impasses et voies privées complexifient le réseau viaire et sa lisibilité, et sont liées aussi bien à des coupures (RD, voie ferrée) qu'à l'organisation résidentielle.

Les aménagements laissent peu de partage de voirie avec les modes doux, excepté quelques zones 30 bien aménagées et des sentes piétonnes.

Des parkings sont disséminés dans l'ensemble du centre-ville.

Des radars de vitesse montrent des vitesses globalement bien respectées : le dépassement des 50km/h sont relevés sur la route d'Egly (4%), l'avenue Hoche (3%) et l'avenue de la Division Leclerc (10%).



Le trafic important sur la RN20 et l'engorgement du centre-ville d'Arpajon peuvent nuire à la qualité du cadre de vie.

Conformément à la hiérarchisation du réseau, les trafics sont les plus importants sur la RN20, suivie de la RD19, RD97 et RD 449. Le trafic de poids lourds sur la RN20 dépasse les 15%.

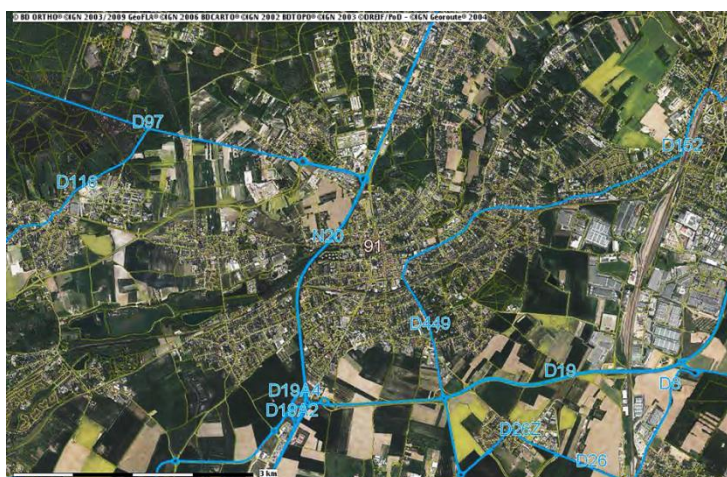
Selon le site de la DRIEA, les voies suivantes sont des itinéraires de convois exceptionnels :

- RN20 (3ème catégorie)
- RD19 (3ème)
- RD82 (3ème)
- RD152 (2ème)
- RD449 (2ème)
- RD26 (2ème)

Cette contrainte doit être prise en compte pour les aménagements de voirie.

Extrait de la carte des transports exceptionnels d'Île-de-France

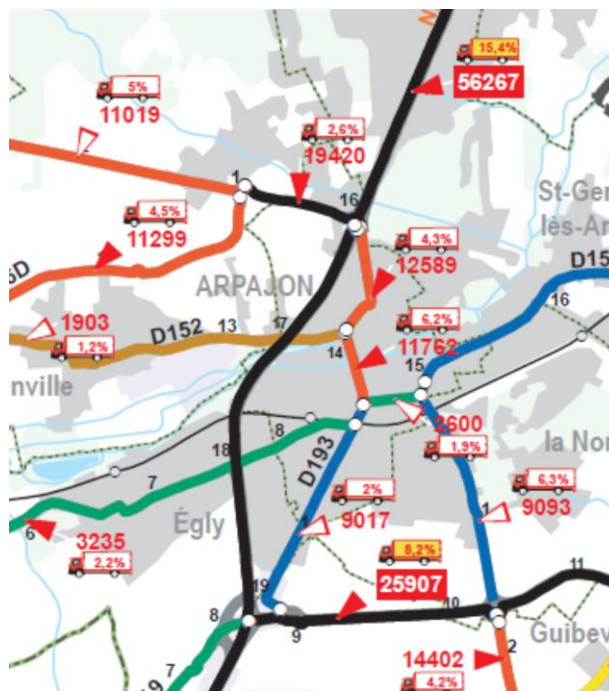
Source : DRIEA



Les flux en traversée d'Arpajon sont importants avec des trafics moyens journaliers supérieurs à 11 000 véhicules / jour en centre-ville (plus important au nord qu'au sud). La part de poids lourds est dans la moyenne pour des voies de ce type (2 à 6%).

Extrait de la carte « Trafic routier en Essonne –Edition 2012
Source : Conseil général de l'Essonne et DIRIF

Des difficultés de circulation sont ressenties sur les accès principaux au centre-ville : Porte de Paris et Porte d'Etampes. Le marché du vendredi engendre des difficultés de circulation et stationnement dans l'hyper-centre.



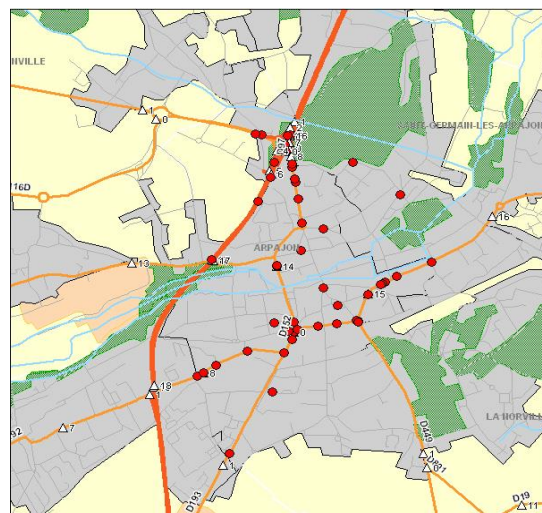
L'accidentologie

54 accidents ont eu lieu au cours des 5 années 2008-2012, faisant 69 victimes dont 2 tués et 17 blessés hospitalisés.

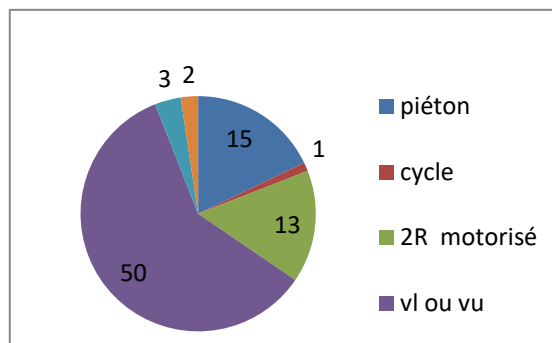
La gravité est de 27 tués et blessés hospitalisés pour 100 victimes corporelles, ce qui fait d'Arpajon une ville plutôt moins dangereuse que la moyenne. Pour comparaison, il est de 40 pour toute la France en 2013 et 30 en milieu urbain en France en 2012.

Les accidents ont lieu à 80% hors intersection, en agglomération et de jour.

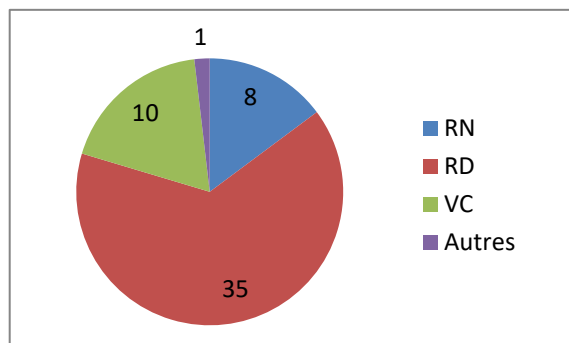
Les accidents ont lieu en majorité sur RD, qui constitue une bonne partie du réseau routier de la commune.



Accidents par type de mode de déplacement



Nombre d'accidents par type de voie



Le stationnement

Dans l'hypercentre, très contraint en espace public, le stationnement longitudinal est payant : Grande Rue et Avenue De Gaulle. Les autres voies offrent très peu de places et l'offre se concentre dans **des parkings, payants pour la majorité**. A l'inverse, dans les quartiers plus périphérique, l'offre sur voirie est abondante, gratuite et non limitée.

La ville d'Arpajon a mené une politique volontariste en faveur du stationnement avec la création de **quatre parkings couverts gratuits sur une durée limité puis payant** (Victor Hugo, Dauvilliers, Verdié, Jeu de Paume).

La ville a par ailleurs opté pour **des bornes de stationnement (gratuité pendant 30 minutes)** dans la Grande Rue permettant de favoriser la rotation des places et donc la fréquentation des commerces à temps d'achat courts.

Pour le stationnement de longue durée, la ville dispose d'un tarif résident à 25€ par mois

On notera également la mise en place d'une signalétique lumineuse des parkings fermés mais qui ne dispose pas d'une information de la disponibilité en temps réel.

Les places ouvertes au public sont recensées comme suit :

Nom du parking	Nb de place	Nb place avec une prise électrique	moto
Deauvilier	106	2	
Victor Hugo	180	2	8
Verdie 1	80		
Place de châtre	66		
Agot	20		
Rue jule lemoine	30		
Rue édouard Robert	70		
Hôtel de ville			
jeu de paume	55		
Total Payant	607	4	8
Hoche	90	0	0
Verdie 2	80	2	8
Division Leclerc	47		
Marcel duhamel	130		
Gare	380		
Total Gratuit	727	2	8
Porte d'Etampe	58	0	
Concorde	82	1	0
Total zone Bleue	140	1	0

Des possibilités de mutualisation de ces parkings est possible entre les résidents le soir et les usagers du centre-ville (pour le travail ou les commerces) la journée.

La gare d'Arpajon

Située dans la partie sud-ouest de la commune, **la gare d'Arpajon** est relativement enclavée du fait des coupures induites par la voie ferrée (pas de franchissement routier à moins de 300m sauf la gare) et de la RN20.

Le franchissement piéton sous la gare permet une bonne accessibilité à pied depuis une grande partie de la commune.

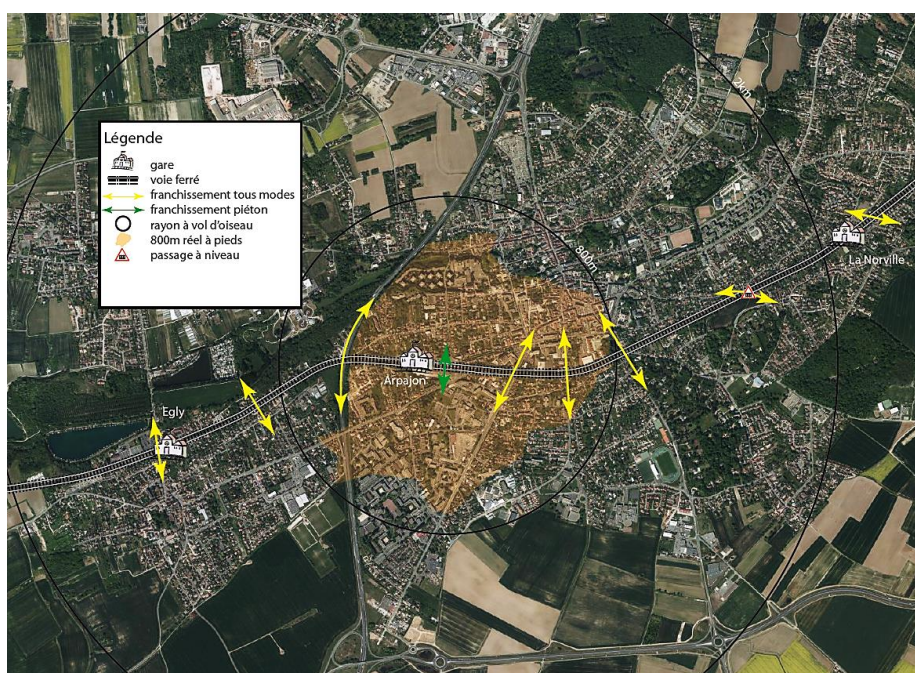


En 2006, les usagers étaient originaires de la commune pour la presque totalité (92% Arpajon, 5% Egly et 3% autres).

Les gares d'Egly et de La Norville-Saint-Germain-lès-Arpajon, plus simple d'accès en véhicule particulier, sont plus utilisées par les habitants des communes voisines.

La gare d'Arpajon a donc un rôle essentiellement local malgré sa vocation à être une gare de rabattement (pour lequel des parkings ont été créés).

La mise en place du transport en commun en site propre (TCSP) sur la RN20 desservant la gare de Massy (TGV, RER B, RER C) aura un impact sur la fréquentation de la gare d'Arpajon.



Le pôle gare regroupe tous les modes de déplacements avec le Transilien, les bus qui s'y arrêtent pour presque toutes les lignes (gare routière au pôle gare et porte d'Etampes), vélo (arceaux de

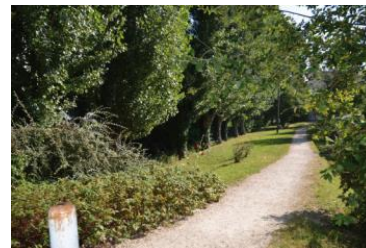
stationnement à l'Ouest et à l'Est de la gare), piétons (souterrain sous les voies), stationnement voiture (nouveau parking au sud de 60 places, grand parking de 440 places au nord sur l'emprise RFF, soit près de 600 places au total).

Le rabattement vers la gare se fait à **84% à pied**, 11% en véhicules particuliers, 4% en bus et 1% en deux roues, **soit 88% en écomobilité** (modes doux et transports en commun). Cette très forte proportion de piétons est à mettre en lien avec l'utilisation locale de la gare.



Les déplacements doux

Les modes de déplacements doux, parfois appelés « modes actifs », sont une part de l'éco mobilité (qui comprend également les transports en commun, l'auto partage, etc.).



La valorisation des déplacements en modes doux participe à la fois à la réduction de l'impact environnemental des mobilités, mais également à la valorisation du paysage urbain, de l'espace public et du cadre de vie, plus particulièrement des centres-villes à dominante commerciale.

Les aménagements cyclables, peu nombreux avant 2015, se sont développés depuis notamment avec le projet cœur de ville. Il est désormais possible pour les vélos de se déplacer à double sens dans le centre ville et une piste cyclable a été construite le long de l'avenue de Verdun complétant le réseau existant (avenue Hoche et traversé de la RN20)

Le relief produit des pentes qui défavorisent le développement du cyclisme quotidien.

Il existe par contre de nombreuses sentes piétonnes aménagées en centre-ville qui permettent des raccourcis vers les parkings ou entre les zones résidentielles et les équipements, services et commerces.

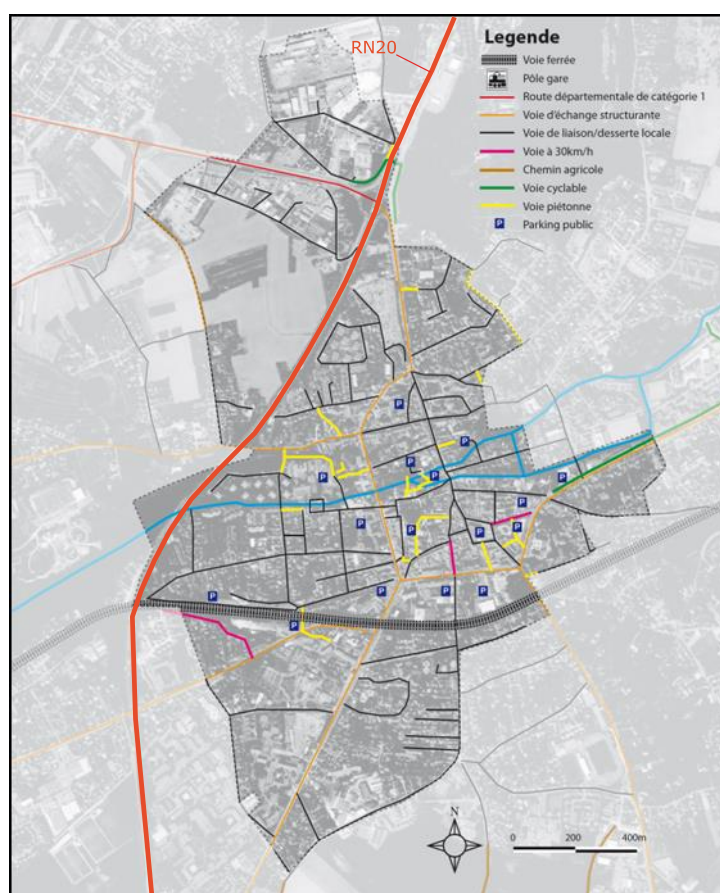
Globalement, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) est peu satisfaisante avec taux d'environ de 25% d'espace accessible. Cependant il est à mettre en perspective avec le taux d'accessibilité maximum atteignable qui est de 40%.

En termes de déplacements doux, la présence des franchissements des voies ferrées à la gare et des nombreuses sentes constituent un point fort.

Les éléments suivants sont en cours d'amélioration : valorisation des bords de l'Orge, contre-sens cyclables, stationnement cycle.

La carte ci-contre présente le réseau viaire sur la commune. La voie ferrée et la RN20 constituent des discontinuités. Ces discontinuités sont des freins aux déplacements doux.

La RN20 en particulier amène une véritable coupure avec le Nord du territoire.



Les projets en cours à Arpajon

Voirie

- Requalification de la RN20 autour d'un transport en commun en site propre
- Requalification de l'avenue de Verdun
- Requalification du Boulevard Brossolette
- Réaménagement des espaces publics du cœur de ville (en cours)

Stationnement

- Suppression des places de stationnement sur la place du marché avec construction d'un parking en ouvrage de 150 places proche de la Grande Rue (en cours)

Modes doux

- Un plan vélo en cours de réalisation : résorption de points noirs, communication
- La liaison Est Ouest

Synthèse

Plusieurs documents de projets s'attachent à décliner des mesures pour un développement harmonieux des transports et déplacements sur le territoire (Plan Local de Déplacement, « Arpajon 2015, etc.), ce qui montre l'importance accordée aux mobilités.

83% des actifs habitant à Arpajon travaillent en dehors de la commune

La part modale de la voiture reste très majoritaire (plus de 70%). 80% des actifs se rendent en voiture à Arpajon

Arpajon est un pôle attractif pour les étudiants, principalement au niveau lycée

Les aménagements laissent peu de partage de voirie avec les modes doux (piéton, cycles) et la ville compte peu d'aménagements cyclables.

L'accessibilité pour personnes à mobilité réduite pourrait être améliorée.

Un trafic important sur la RN20 et un engorgement du centre-ville d'Arpajon peuvent nuire à la qualité du cadre de vie et à l'efficacité des déplacements.

La gare d'Arpajon est principalement utilisée par les personnes résidant sur la commune, malgré sa vocation à être une gare de rabattement

La ville compte un nombre important de parking avec une signalisation satisfaisante grâce la DSP et au projet cœur de ville

3. Cœur d'Essonne Agglomération

Créée le 1er janvier 2016, Cœur d'Essonne Agglomération est née de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et la Communauté de commune de l'Arpajonnais. Elle rassemble aujourd'hui 198 000 habitants et 21 communes.

4. L'Arpajonnais

Si la Communautés de communes de l'Arpajonnais n'existe plus, son périmètre reste un bon cadre d'analyse du contexte d'Arpajon.

Arpajon est la partie la plus dense de la communauté de communes avec moins de 3% de la superficie du territoire communautaire pour 16% de sa population et plus de 5 550 emplois, soit plus de 25% des 16 000 emplois de l'Arpajonnais. Avec 10 704 habitants et 44,6 habitants à l'hectare (INSEE, 2011), Arpajon est une commune dense, et de faible superficie (237.98 hectares) dont le territoire communal, déjà urbanisé à 80%, n'offre que peu de possibilité d'extension nouvelle.

Comparaison de la densité de population :

Commune	Densité habitante		
	Surface (km2)	Habitants 2011	Hab/km2 2011
Arpajon	2,4	10 704	4 460,0
Egly	3,95	5 314	1 345,3
Saint-Germain-les-Arpajon	6,31	9 324	1 477,7
Breuillet	6,69	8 361	1 249,8
La Norville	4,52	4 048	895,6
Marolles-en-Hurepoix	6,47	4 870	752,7
Lardy	7,63	5 534	725,3
Boissy-sous-saint-Yon	8,04	3 713	461,8
Ollainville	11,33	4 560	402,5
Guibeville	2,61	711	272,4
Cheptainville	7,15	1 901	265,9
Bruyères-le-Châtel	12,9	3 389	262,7
Saint Yon	4,66	899	192,9
Avrainville	9,14	777	85,0

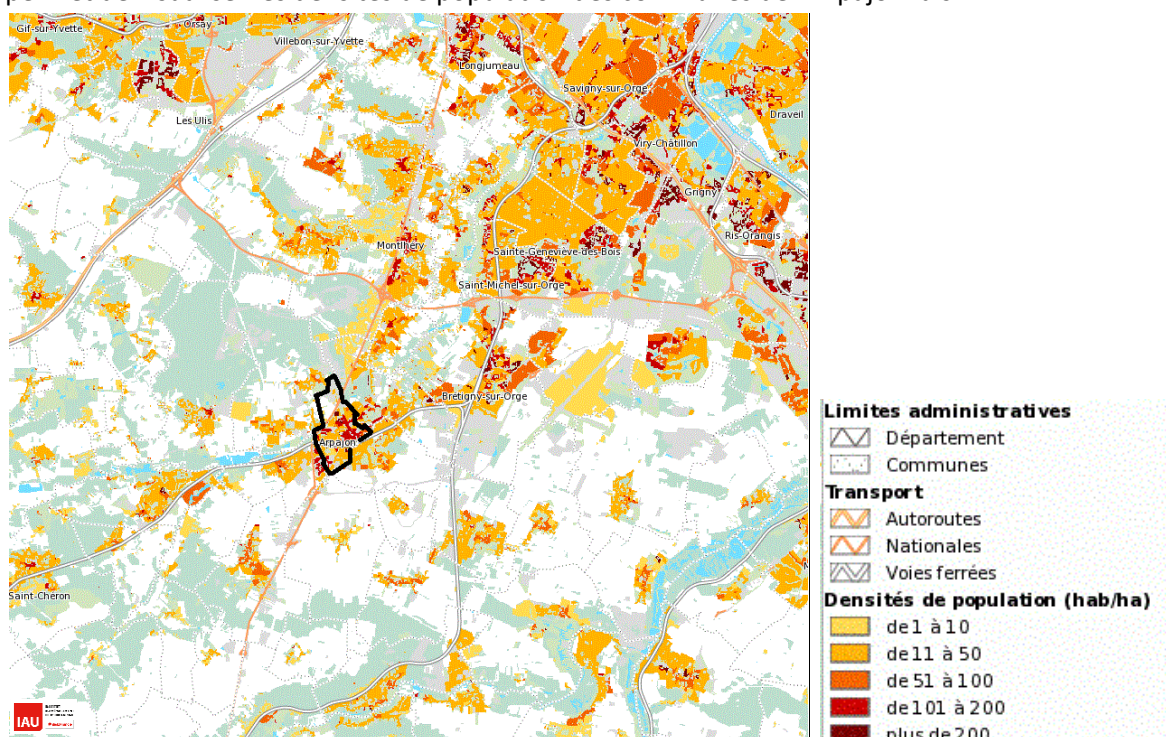
C.C. Arpajonnais	93,8	63 188	673,6
Essonne	1 804,4	1 225 191	679,0

Source INSEE 2011

Le centre-ville d'Arpajon, traditionnellement commercial, en fait un centre bourg attractif à une échelle supra communale. Les habitants des communes limitrophes représentent, en moyenne 46% des clients des commerces d'Arpajon. Ce résultat traduit une réelle influence du tissu commercial de la ville en dehors des limites communales (source : étude cibles et stratégies, 2013).

En outre, l'espace intercommunal comporte d'autres espaces de forte densité de population, notamment le long de la ligne du RER C.

La carte ci-après réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France permet de visualiser les densités de population des communes de l'Arpajonnais.



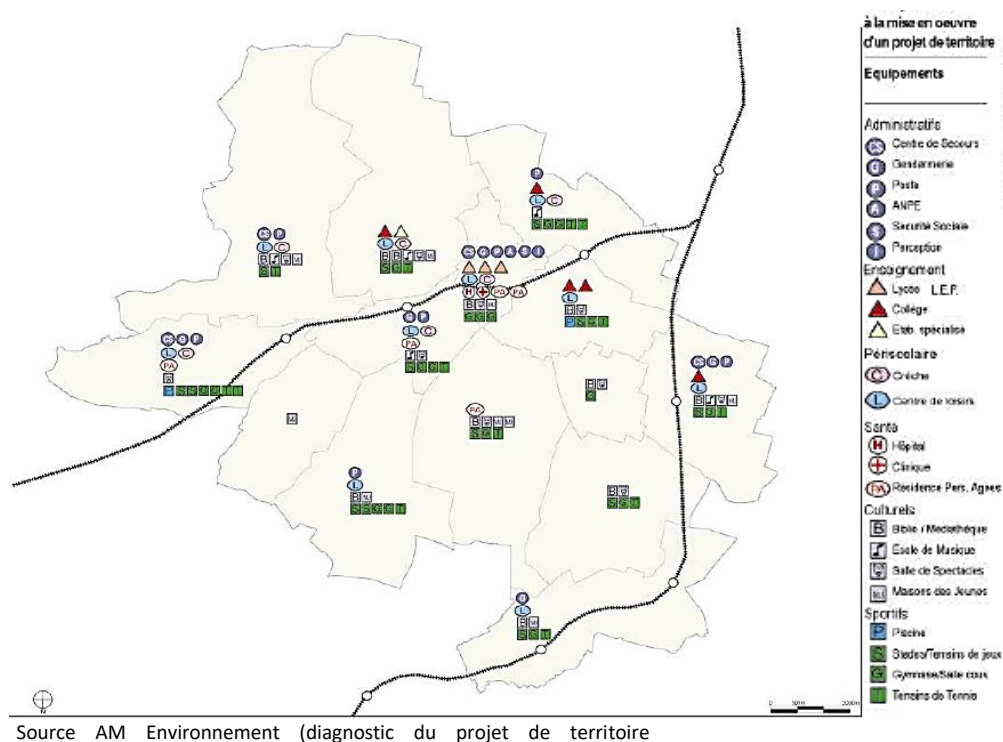
5. Une concentration d'équipements administratifs, sanitaires et scolaires

Arpajon est une ville particulièrement bien équipée au regard de la taille de sa population puisqu'elle possède les équipements d'une ville-centre rayonnant sur un territoire intercommunal. S'ils sont consommateurs d'espace et ne constituent qu'une faible ressource fiscale pour la commune, ces nombreux équipements sont pourvoyeurs d'emplois, et d'animation, et peuvent participer, dans une certaine mesure, au dynamisme de l'économie.

Equipements administratifs

De **nombreux équipements administratifs** sont concentrés sur Arpajon, lié à son statut de chef-lieu de canton, et affirme sa centralité et son rayonnement local :

- Le centre administratif de la CAF
- La CPAM
- Le pôle emploi
- Un CDAS (Centre Départemental d'Action Sociale) / PMI (Protection Maternelle et Infantile)
- Un CIO
- Une inspection de circonscription de l'Éducation Nationale
- Un bureau de poste principal
- Un commissariat de police
- Une trésorerie principale
- Un centre des Impôts
- Le cimetière



Toutefois, des interrogations existent sur le maintien de plusieurs de ces administrations : la Caisse d'Allocations Familiales, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, le Trésor Public, le commissariat et le Centre Hospitalier.

Equipements de santé

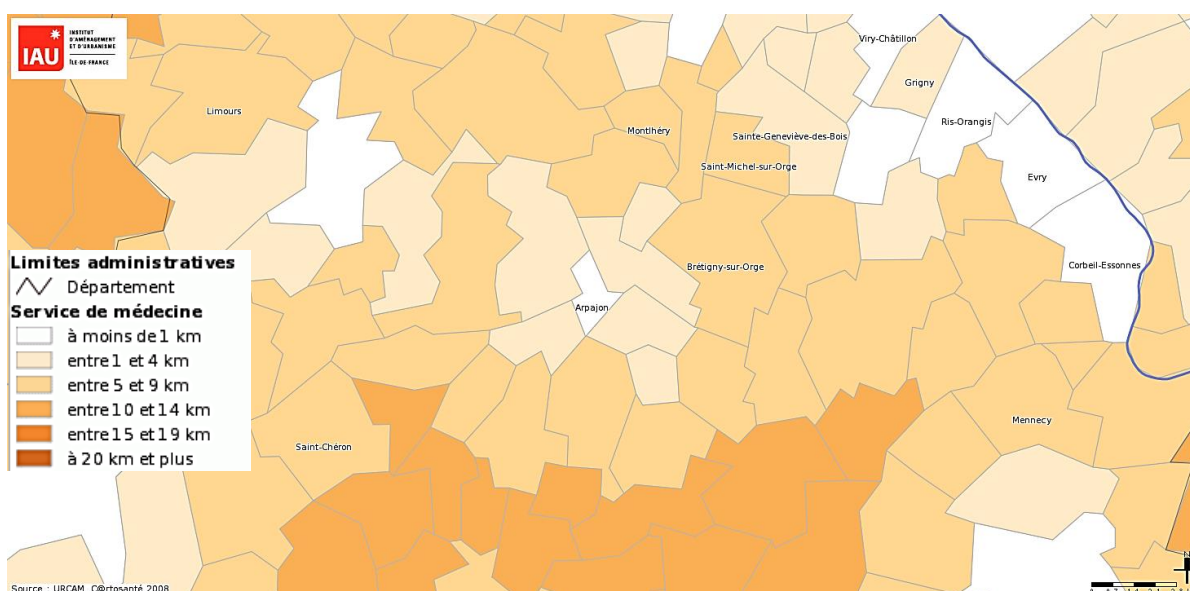
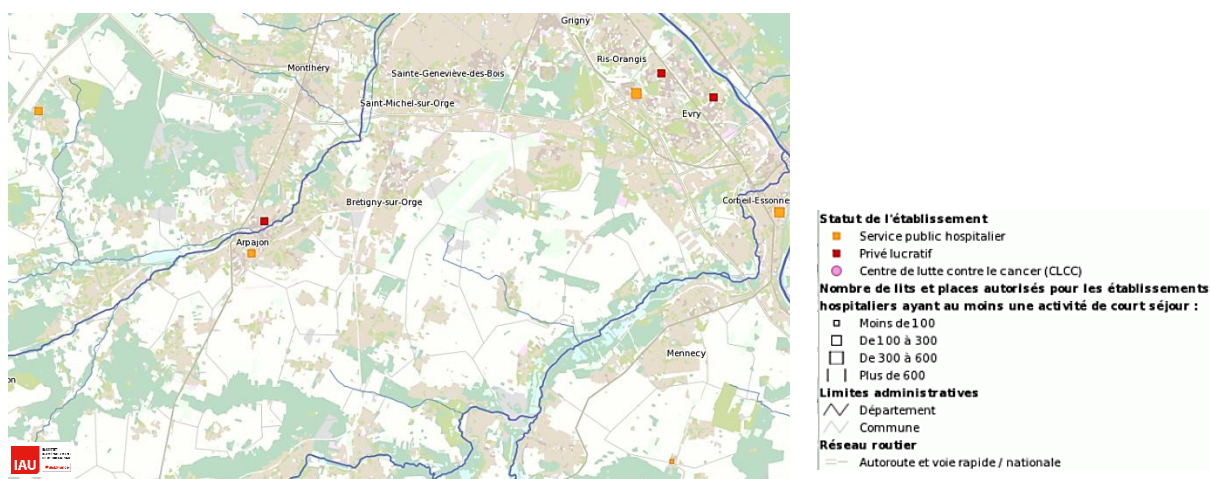
Le **pôle santé** est extrêmement important, il comporte notamment l'hôpital intercommunal.

- **L'hôpital intercommunal**, construit en 1935, se situe sur l'avenue de Verdun.

Il dispose de différentes unités d'hospitalisation en médecine : plateau technique de chirurgie, consultation externe, maternité... L'hôpital compte 400 lits, 90 médecins et de 570 agents hospitaliers.

- **Un Hôpital privé « HPPE », boulevard Pierre Brossolette.**
Elle dispose d'environ 60 lits et 80 agents hospitaliers.
- **Un centre médicalisé de médecins généralistes,** situé près de l'hôpital.
- Cabinets de médecins généralistes et spécialisés, répartis dans la ville, dont l'activité est en perte de vitesse à cause du départ à la retraite et aux difficultés de remplacements des médecins.

Les deux cartes suivantes, réalisées par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, permettent de visualiser le contexte dans lequel se situe la commune en termes d'équipements de santé :



Arpajon dispose, par ailleurs, de trois établissements pour les personnes âgées :

- **La maison de retraite Guinchard accueillant 42 lits** (ancien Hôtel-Dieu), située à proximité des halles et de la mairie, dépend de l'hôpital d'Arpajon et comprend depuis 2005, une section pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.
- **L'EHPAD du «Village du Pays de Châtre»** inaugurée en 1994 et rattachée à l'hôpital et dispose de 80 places.
- **Le foyer- résidence pour personnes âgées “ Les Tamaris “** construit à la même période que la maison de retraite du « Village ». Il est situé avenue Hoche et comporte 60 appartements.

Les équipements scolaires et périscolaires

Les établissements du premier degré sont regroupés à proximité du centre-ville. Ceux du second degré sont implantés en périphérie hormis le lycée Cassin construit récemment à l'est de la porte d'Étampes. Arpajon accueille les établissements d'enseignement suivants :

4 écoles maternelles dont une est privée :

- Anatole France
- La Rémarde
- Édouard Herriot
- Jeanne d'Arc (école privée)

3 écoles élémentaires dont une est privée :

- Edouard Herriot,
- Victor Hugo,
- Jeanne d'Arc (école privée)

Aucun collège n'est implanté sur la commune. **Les élèves résidant à Arpajon sont scolarisés à La Norville**, commune limitrophe, au sud-est, où se situent deux collèges intercommunaux :

- collèges Jean Moulin
- collèges Albert Camus

Ces deux collèges proposent un enseignement général.

3 Lycées, dont 2 polyvalents :

- lycée Cassin
- lycée d'enseignement professionnel Paul Belmondo
- lycée Michelet

Les équipements sportifs et culturels

Les installations sportives dont dispose la commune sont essentiellement intercommunales. Elles sont réparties de la façon suivante :

- La Norville : 1 stade intercommunal, 1 piscine ;
- Saint-Germain-les-Arpajon : 3 stades intercommunaux, 1 gymnase ;
- Égly : 1 stade intercommunal ;
- Ollainville : 1 stade intercommunal.

Sur Arpajon, 3 gymnases sont implantés à proximité des établissements scolaires :

- Espace sportif Manuel (gymnase basse consommation de 3000m²), à l'usage scolaire (lycée) et associatif (Tir, Basketball, escalade, gymnastique)
- Victor Hugo, à l'usage scolaire (école) et du club de tennis
- Paul Belmondo, à l'usage exclusif du lycée. Un projet de rénovation et d'extension des usages est à l'étude
- Centre sportif Marcel Duhamel qui comporte des salles de judo, de Tae Kwen Doe, de danse, de tennis de table et de gymnastique.

En matière **culturelle**, la ville dispose d'équipements de qualité :

- Un complexe socio-culturel, l'Espace Concorde (en cours de réhabilitation);
- Un conservatoire communautaire ;
- Une médiathèque en réseau avec 19 autres du territoire de Cœur d'Essonne Agglomération
- Un cinéma
- Un espace socio culturel (en cours d'aménagement)

SYNTHESE

L'étude des déplacements domicile-travail révèle que les arpajonnais sont mobiles jusqu'à Paris et dans le Sud de l'agglomération parisienne pour se rendre sur leur lieu de travail. Les personnes travaillant à Arpajon résident pour beaucoup autour de la commune.

Le rayonnement régional:

- Les habitants

Arpajon est bien desservie depuis l'agglomération parisienne et les communes de première couronne.

Les projets de transports en commun du Grand Paris renforceront cette situation.

- Les activités

Situé sur les franges de l'agglomération parisienne, Arpajon fait partie d'un ensemble de villes pourvoyeuses d'emplois.

Toutefois la commune reste à l'écart des grands pôles d'activités franciliens.

Les zones d'activités économiques existant à Arpajon sont entièrement urbanisées.

Le projet de la ZAC des Belles Vues prévoit la création de 250 à 500 emplois sur les deux communes Arpajon et Ollainville.

Le rayonnement intercommunal:

- Une poly centralité intercommunale

Au cours des dernières années, Arpajon a bénéficié du desserrement de l'agglomération parisienne, de même que les communes situées au Nord d'Arpajon.

A l'échelle de l'Arpajonnais (périmètre de l'ancienne communauté de communes), la commune présente aujourd'hui une densité de population relativement élevée. Cela appuie son rôle de centralité.

Toutefois, l'espace intercommunal comporte d'autres espaces de forte densité de population, notamment le long de la ligne du RER C.

- Les équipements

Arpajon se distingue des autres communes par son niveau d'équipements de santé, administratifs, d'enseignement, sportifs et culturels et la présence de nombreux commerces de proximité de qualité.

DÉCLINAISON DES ENJEUX**Le rayonnement régional**Les habitants

Arpajon a la possibilité d'envisager une croissance démographique importante.

Les activités

Il est nécessaire de maintenir un équilibre population résidente – emploi.

A ce jour, la commune peut s'appuyer pour cela sur la présence d'équipements administratifs, d'emplois dans le centre-ville et dans la zone d'activités économiques et sur les emplois à créer sur la ZAC.

La création d'emplois sur la zone des Belles Vues pose l'enjeu d'une complémentarité à assurer avec les activités du centre-ville.

Le rayonnement intercommunalLa poly centralité

La présence de plusieurs gares dans le périmètre de l'Arpajonnais peut s'opposer à l'affirmation d'une centralité unique.

L'appui d'une ou plusieurs centralités au niveau intercommunal doit permettre de limiter l'étalement urbain.

- les équipements

Le maintien des équipements et des commerces à Arpajon est essentiel pour appuyer du rôle de centralité d'Arpajon à l'échelle intercommunale.

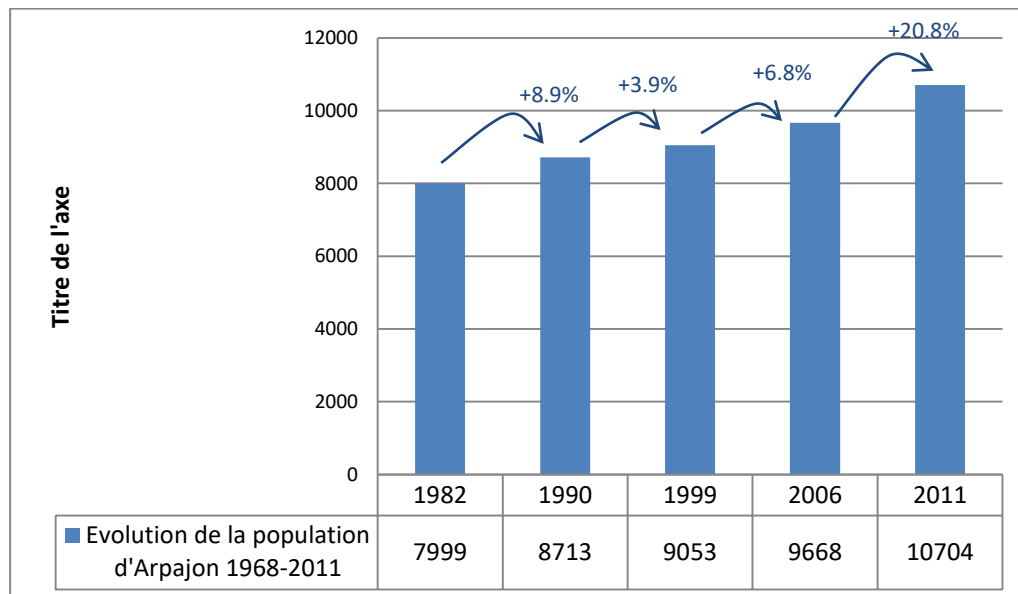
II. ARPAJON, UNE VILLE ACCUEILLANTE

1. Evolutions et caractéristiques démographiques

Croissance du nombre d'habitants

ÉVOLUTION DE LA POPULATION D'ARPAJON ENTRE 1968 ET 2011

ARPAJON, L'ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF DE POPULATION



Source : INSEE

La commune d'Arpajon connaît **une croissance démographique importante entre 1982 et 2011**, en passant de 7 999 à 10 704 habitants (soit une augmentation de 2 705 habitants). Entre 2012 et 2015 en revanche la population a chuté légèrement, la commune passant de 10 832 à 10 481 habitants (soit une diminution de 351 habitants)

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPACTEE PAR LE SOLDE APPARENT DES ENTREES SORTIES

Les variations de la population sont liées aux variations des soldes naturels et migratoires :

- la variation due au solde naturel, qui est la variation des populations dites « naturelle », due aux phénomènes de natalité et de mortalité.
- la variation due « au solde apparent des entrées/sorties » qui va mettre en évidence les emménagements et les déménagements pour les habitants arrivants ou partant d'Arpajon.

La variation annuelle moyenne reprend ces deux composantes et nous permet ainsi d'évaluer l'importance proportionnelle de ces variations.

ARPAJON, VARIATION ANNUELLE MOYENNE

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011			
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	+1,1	+0,4	+0,9	+2,1			
Due au solde naturel en %	+1,1	+1,0	+1,2	+0,9	+1,1			
Due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,3	+0,1	-0,8	+0,0	+1,0			
	Nombre de ménages				Population des ménages			
	2011	%	2006	%	2011	2006		
Ensemble	4 767	100	4 389	100	10 394	9 175		
Ménages d'une personne :	1 891	39,7	1 741	39,7	1 891	1 741		
<i>Hommes seuls</i>	830	17,4	726	16,5	830	726		
<i>Femmes seules</i>	1 061	22,2	1 016	23,1	1 061	1 016		
Autres ménages sans famille	89	1,9	97	2,2	213	245		
Ménages avec familles dont la famille principale est :	2 787	58,5	2 550	58,1	8 290	7 289		
<i>Un couple sans enfant</i>	1 106	23,2	1 097	25	2 293	2 218		
<i>Un couple avec enfants</i>	1 218	25,6	1 061	24,2	4 791	4 057		
<i>Une famille monoparentale</i>	463	9,7	392	8,9	1 206	1 015		

Source : INSEE

La variation annuelle moyenne de la population est positive depuis 1982 jusque 2012 Puis négative entre 2012 et 2015. Entre 2006 et 2011, elle est de +2,1%.

Le solde naturel est relativement stable entre 1975 et 2011. En effet, il se maintient entre +0.9 et +1.2% par an de moyenne sur les périodes intercensitaires observées.

Le solde apparent des entrées sorties par contre est très variable Sur les périodes intercensitaires observées de 1975 à 2011 ce solde passe de -1.3% à +1% par an de moyenne en fonction de la période intercensitaire observée.

Globalement, sur Arpajon, la croissance démographique est due au solde naturel jusqu'en 2006. Ce solde naturel est sensiblement supérieur au solde naturel de la communauté de communes de l'Arpajonnais.

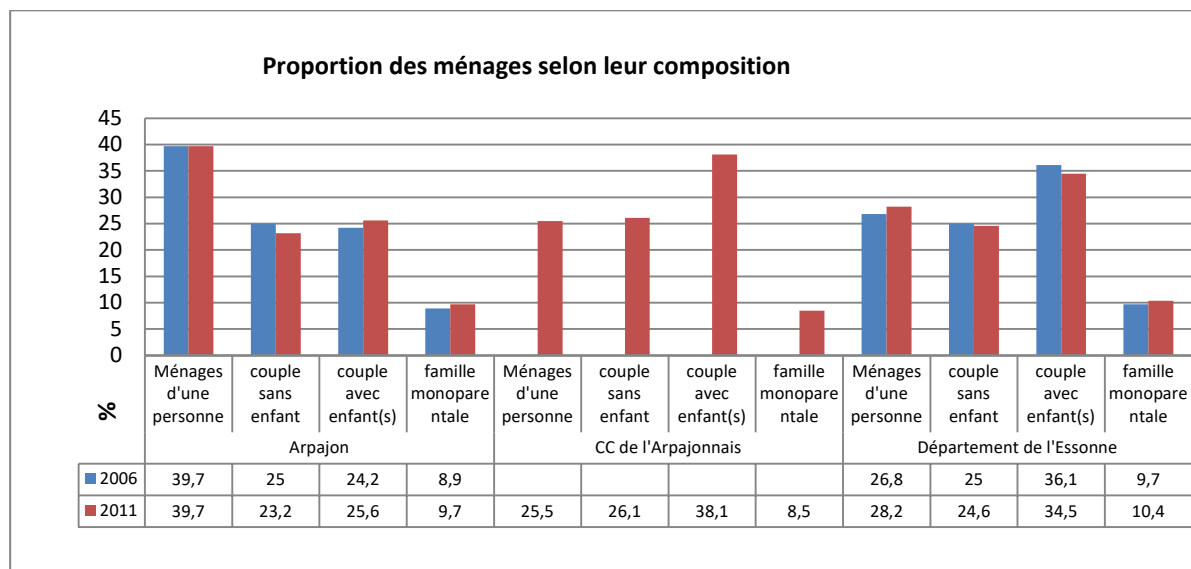
Depuis 2006, le solde **apparent des entrées sorties** est lui aussi positif (+1,0) et contribue dans la même proportion que le solde naturel à la croissance démographique, alors que sur le territoire de le périmètre de l'ancienne communauté de commune solde est négatif. On peut en conclure qu'Arpajon est une commune attractive.

Ce sont donc principalement les variations du solde apparent des entrées sorties qui ont induit une évolution différenciée de l'effectif de population sur les périodes intercensitaires observées. Cette croissance démographique peut être mise en perspective avec l'augmentation du parc total de logements (+304 logements entre 2006 et 2011).

Peu de familles avec enfants et de nombreux ménages d'une personne

UNE STRUCTURE DES MENAGES¹ SPECIALISEE

LA COMPOSITION DES MENAGES



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires.

ARPAJON, LA COMPOSITION DES MENAGES

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2011	%	2006	%	2011	2006
Ensemble	4 767	100	4 389	100	10 394	9 175
Ménages d'une personne	1 891	39,7	1 741	39,7	1 891	1 741
<i>Hommes seuls</i>	830	17,4	726	16,5	830	726
<i>Femmes seules</i>	1 061	22,2	1 016	23,1	1 061	1 016
<i>Autres ménages sans famille</i>	89	1,9	97	2,2	213	245
Ménages avec familles dont la famille principale est :	2 787	58,5	2 550	58,1	8 290	7 289
<i>Un couple sans enfant</i>	1 106	23,2	1 097	25	2 293	2 218
<i>Un couple avec enfants</i>	1 218	25,6	1 061	24,2	4 791	4 057
<i>Une famille monoparentale</i>	463	9,7	392	8,9	1 206	1 015

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires.

La proportion de ménages d'une seule personne est

¹ Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a autant de nombres de ménages que de résidences principales.

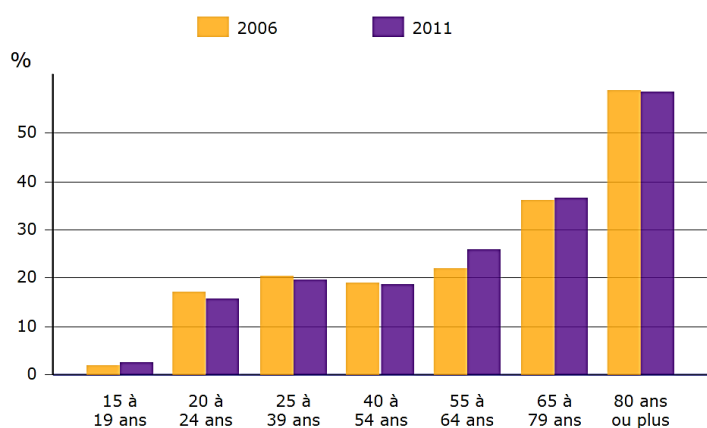
bien mieux représentée à Arpajon (39,7% en 2011) que dans l'ensemble de le périmètre de l'ancienne communauté de commune(25,5% en 2011) et du Département de l'Essonne (28,2% en 2011). A noter que la part des ménages d'une personne à Arpajon est stable entre 2006 et 2011 alors qu'elle augmente à l'échelle de la communauté de communes de l'Arpajonnais.

La proportion de familles avec enfants est à l'inverse moins bien représentée sur le territoire communal que sur les autres territoires observés. Ces données sont à mettre en perspective avec l'offre de logements familiaux.

Entre 2006 et 2011, parmi les familles, ce sont celles qui ont 3 enfants ou plus qui augmentent le plus en proportion, même si globalement leur part dans la composition des ménages Arpajonnais est faible.

UNE STRUCTURE DES MENAGES EN LIEN AVEC LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

ARPAJON, PERSONNES DE 15 ANS OU PLUS VIVANT SEULES SELON L'AGE



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Les personnes de 80 ans ou plus qui vivent seules représentent 58.7% des personnes vivant seules.

ARPAJON, L'EVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES AGEES DE 0 A 14 ANS PAR RAPPORT A L'EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES AVEC FAMILLE

	2011	2006
Personnes de 0 à 14 ans	2 067	1 637
Nombre de famille ²	2 829	2 573
Personne de 0 à 14 ans / famille	0,73	0,64

Sources : Insee, RP2006 et RP2011

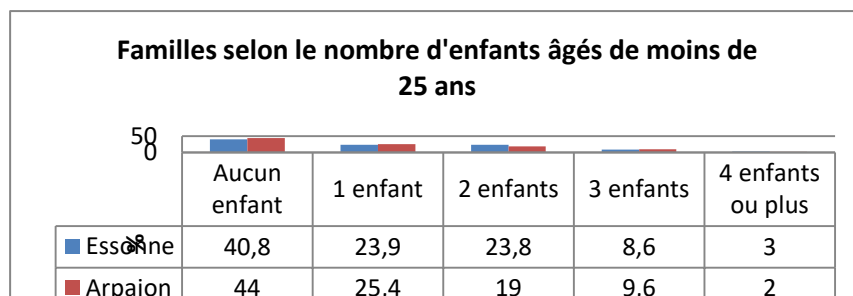
Si les couples avec enfants sont peu représentés à Arpajon, la proportion de grandes familles augmente entre 2006 et 2011.

² Une famille, au sens employé par l'INSEE, est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
 - soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
 - soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Sur cette période le taux observé à Arpajon se rapproche des taux observés à l'échelle du département. Le taux de familles de 3 enfants ou plus, de 7.7% en 2006, passe à 11.6% en 2011.

A l'échelle du Département la proportion des familles de 3 enfants et plus reste stable entre 2006 et 2011. Le taux est de 11.6% en 2006 et 11.5% en 2011.

Les familles sans enfants restent mieux représentées à Arpajon que sur l'ensemble du département



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires

PROPORTION DE PERSONNES AGEES DE 90 ANS OU PLUS EN 2011

Arpajon	CC de l'Arpajonnais	Département de l'Essonne
7,8%	5,8%	6,4%

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

La part des personnes de 90 ans ou plus est mieux représentée à Arpajon que dans les territoires de comparaison. Ceci peut s'expliquer par la présence de plusieurs structures d'accueil pour personnes âgées (maisons de retraite et foyers).

Une population relativement âgée

INDICE DE JEUNESSE EN 2011

L'indice de jeunesse présenté ci-après est obtenu en rapportant l'effectif de population âgée de 0 à 19 ans à l'effectif de population âgée de 60 ans ou plus.

Pour les trois territoires observés ce rapport est supérieur à 1. Les personnes de moins de 20 ans sont donc plus nombreuses que les personnes de 60 ans et plus.

A Arpajon, les personnes âgées de 60 ans et plus sont mieux représentées que dans les autres territoires.

L'INDICE DE JEUNESSE :

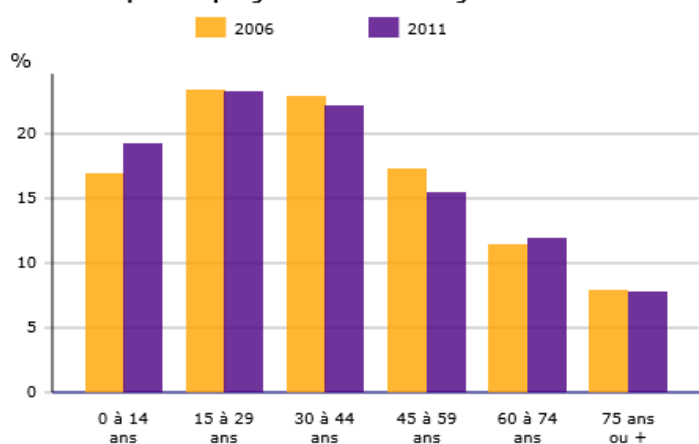
	Arpajon	CC de l'Arpajonnais	Département de l'Essonne
Personnes de 0 à 19 ans	2 605	17 675	334 917
Personnes de 60 ans ou plus	2104	11 544	227 092
Indice de jeunesse	1,2	1,5	1,5

EVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION ENTRE 2006 ET 2011

ARPAJON, L'EVOLUTION DE LA POPULATION PAR CLASSES D'AGES

	2011	%	2006	%
Ensemble	10 704	100	9 668	100
0 à 14 ans	2 067	19,3	1 637	16,9
15 à 29 ans	2 494	23,3	2 265	23,4
30 à 44 ans	2 376	22,2	2 215	22,9
45 à 59 ans	1 663	15,5	1 675	17,3
60 à 74 ans	1 273	11,9	1 111	11,5
75 ans ou plus	830	7,8	764	7,9

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Sur la période 2006-2011, les évolutions de proportion des classes d'âge les plus significatives sont :

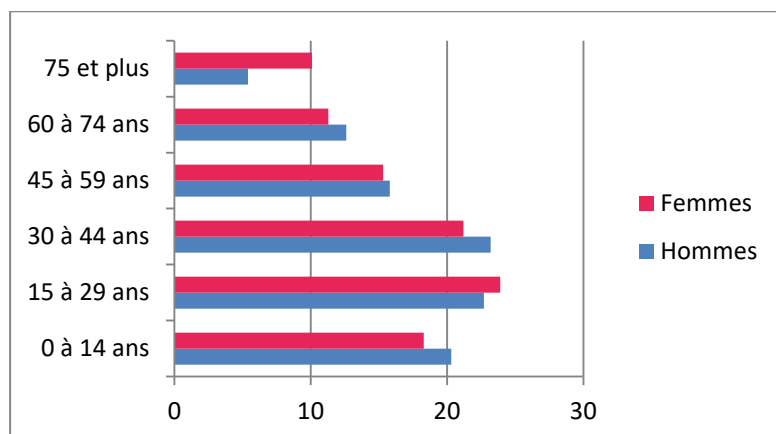
- une augmentation de la part des jeunes de 0 à 14 ans,
- une baisse de la proportion des personnes de 45 à 59 ans.

L'augmentation de la proportion des 0-14 ans sans augmentation de la classe d'âge des 30-59 ans doit être reliée avec l'augmentation du nombre d'enfants par famille.

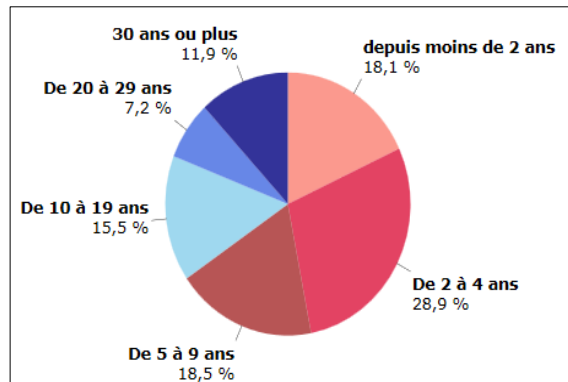
Variation 2006-2011		
Ensemble	+1036	10,7%
0 à 14 ans	+430	26,2%
15 à 29 ans	+229	10,1%

30 à 44 ans	+161	7,2%
45 à 59 ans	-12	-0,7%
60 à 74 ans	+162	14,5%
75 ans ou plus	+66	8,6%

PART DES HOMMES ET DES FEMMES PAR TRANCHES D'AGE A ARPAJON EN 2011



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

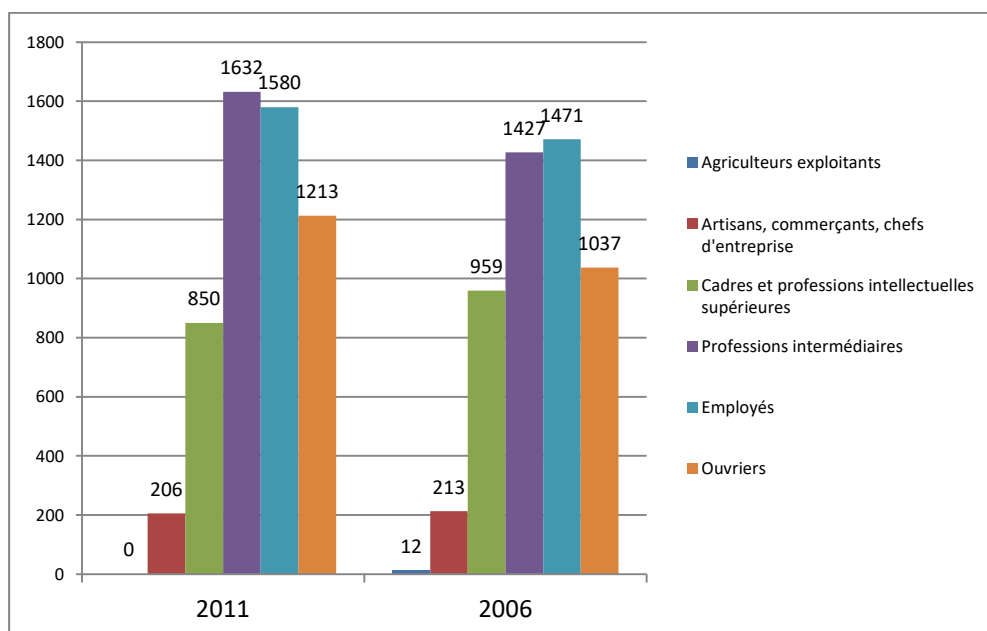


Les 75 ans ou plus sont très largement représentés par les femmes.

2. Les catégories socioprofessionnelles et l'accès à l'emploi

Une forte proportion d'employés et d'ouvriers, peu de cadres

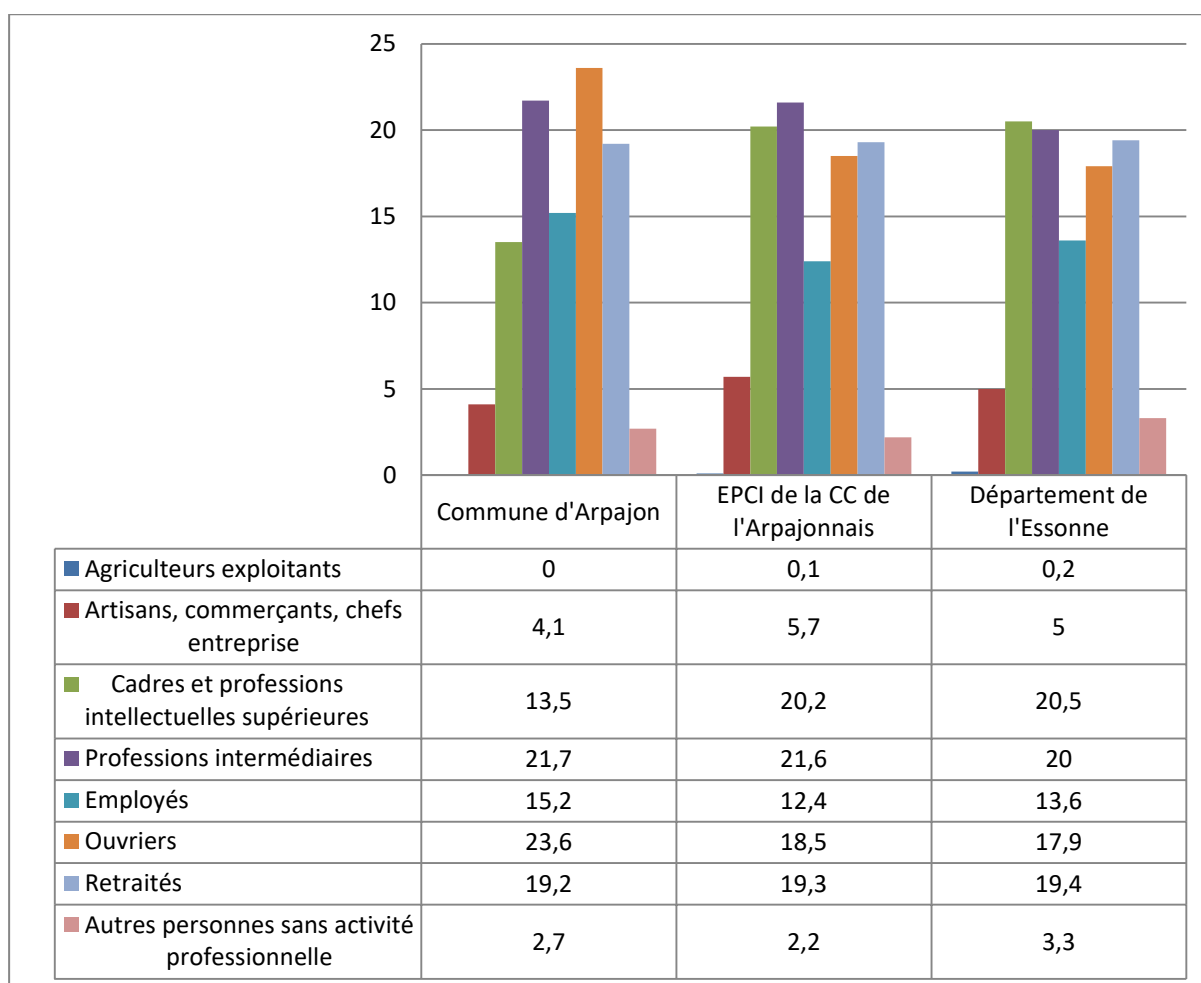
REPARTITION PAR CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DE LA POPULATION DE PLUS DE 15 ANS (%)



Depuis 2006, on assiste à un renforcement du profil socio- professionnel de la commune avec une augmentation des catégories des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers. A contrario, celles des cadres et professions intellectuelles supérieures et des agriculteurs exploitants diminuent. Un recul plus léger est à noter pour la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

Entre 2006 et 2011, la part des actifs ayant un emploi a légèrement augmenté. La part des chômeurs a augmenté. La part des retraités a faiblement augmenté.

MÉNAGES SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EN 2011, EN %



Les proportions des ménages par classes socio-professionnelles sont très proches pour la communauté de communes et le département. Arpajon se distingue de ces deux territoires.

Parmi les ménages arpajonnais les cadres sont moins bien représentés qu'à l'échelle de la communauté de communes et du département, tandis que les ouvriers et professions intermédiaires sont bien représentés.

Un taux de chômage proche de celui du département

TAUX DE CHOMAGE EN %, EN 2011

	- Commune d'Arpajon	EPCI de la CC de l'Arpajonnais	- Département de l'Essonne
- Taux de chômage en %	- 9,5	- 7,8	- 10

Un accès à l'emploi différencié selon les catégories socio professionnelles

POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

	2011	dont actifs ayant un emploi	dont actifs ayant un emploi en %		2006	dont actifs ayant un emploi	dont actifs ayant un emploi en %
Ensemble	5 547	4 997			5 176	4 676	
Agriculteurs exploitants	0	0	0%		12	8	67%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	206	205	100%		213	209	98%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	850	812	96%		959	919	96%
Professions intermédiaires	1 632	1 518	93%		1 427	1 343	94%
Employés	1 580	1 388	88%		1 471	1 331	90%
Ouvriers	1 213	1 074	89%		1 037	866	84%

En 2006 l'accès à l'emploi est plus difficile pour les ouvriers, employés et professions intermédiaire que pour les autres catégories socio professionnelles, hors agriculteurs.

En 2011 cet état s'est globalement maintenu.

Un décalage emplois – population active pour les ouvriers et les artisans, commerçants et chefs entreprise

CORRESPONDANCE EMPLOI-ACTIF PAR CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES, EN 2011

	Nombre d'emplois	Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	Ecart emploi - population active
Ensemble	5 500	5 547	-47
Agriculteurs exploitants	3	0	3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	377	206	171
Cadres et professions intellectuelles supérieures	902	850	52
Professions intermédiaires	1 612	1 632	-20
Employés	1 643	1 580	63
Ouvriers	963	1 213	-250

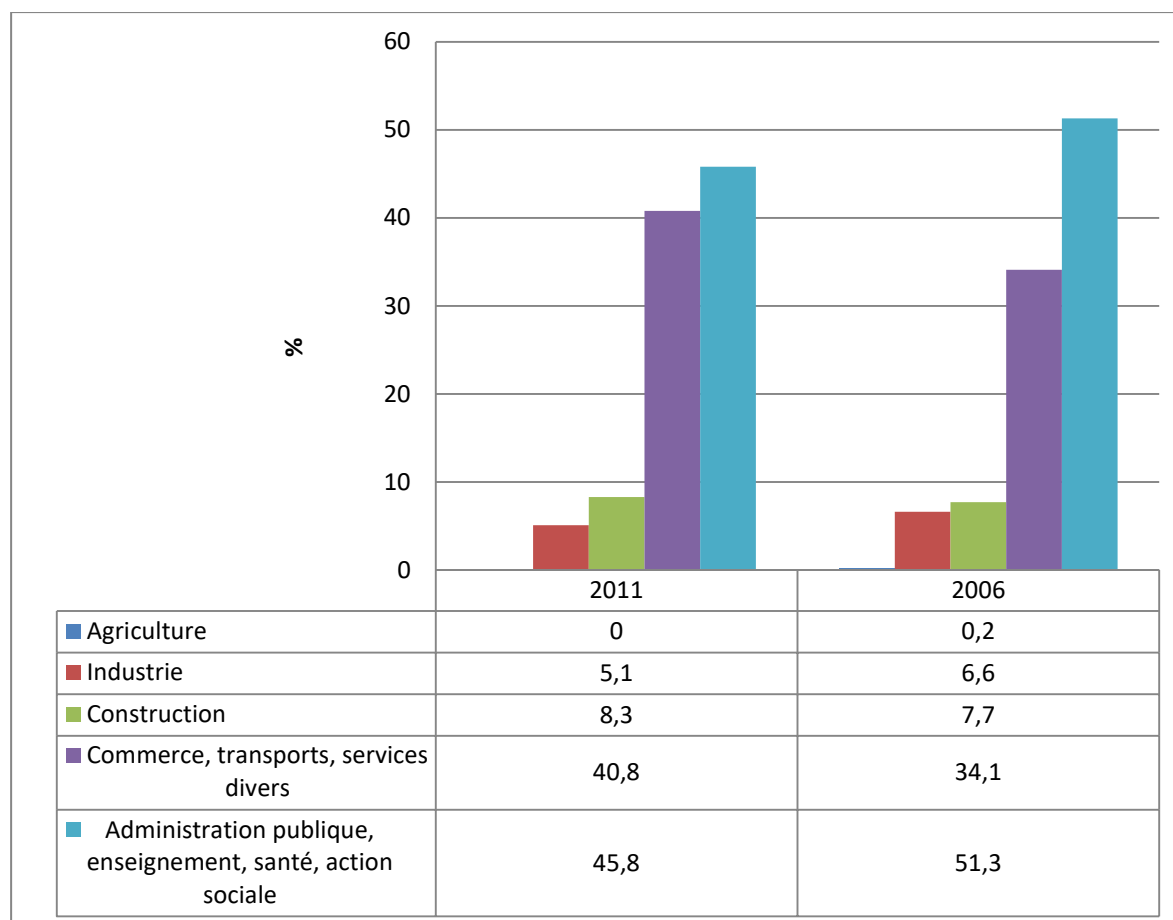
Deux déséquilibres apparaissent entre les emplois et population active par catégories socioprofessionnelles:

- Le nombre d'emplois d'artisans, commerçants et chefs entreprise est supérieur de 170 à celui des actifs
- Le nombre d'ouvriers est inférieur de 250 à celui des actifs

En outre, le nombre d'emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures est équivalent à celui d'ouvriers : respectivement 902 et 963. Pourtant le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures compte 363 actifs en moins.

La prépondérance des emplois induits par les administrations, les équipements publics et par l'activité commerciale

EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE, 2011



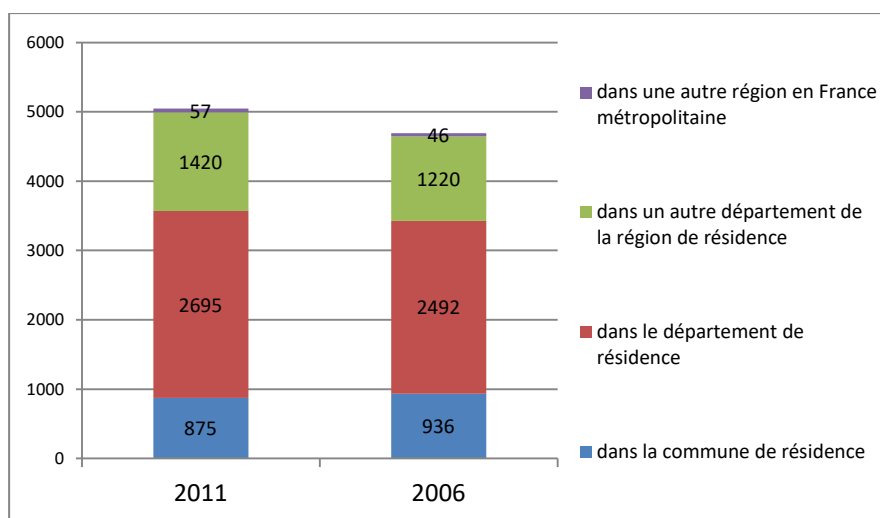
Deux secteurs sont particulièrement pourvoyeurs d'emplois :

- Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale
- Le secteur du commerce, transports, services divers

Le tissu économique est essentiellement constitué de PME-PMI, réparties entre deux grandes catégories : des activités industrielles, artisanales et commerciales, et des commerces de détails et de service.

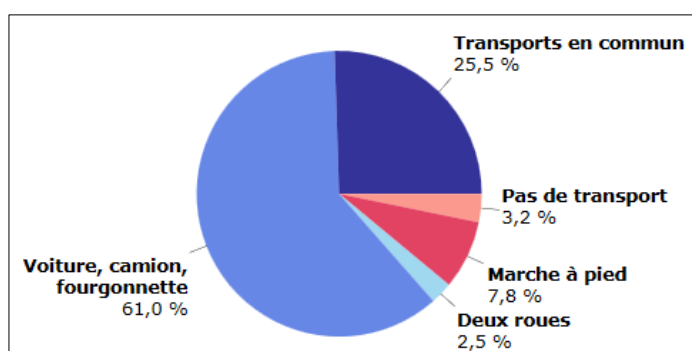
Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus résidant à Arpajon

On remarque que la part des actifs ayant un emploi travaille en grande majorité en dehors de la commune d'Arpajon. Cette part a légèrement augmenté entre 2006 et 2011, en passant de 80% à 82,7%. Parallèlement, la part des actifs occupant un emploi et résidant dans la commune est aussi en baisse.



Source : INSEE

Les données sur les modes de déplacement des Arpajonais indiquent que la plus grande partie des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture.



Source : INSEE

Une diminution du niveau de qualification

Alors que dans le département de l'Essonne, entre 2006 et 2011, on constate une hausse du niveau de qualification de la population non scolarisée de plus de 15 ans, à Arpajon, plus de 17% de la population n'a aucun diplôme et on note une diminution des diplômés de l'enseignement supérieur long.

On note cependant une augmentation des diplômés de l'enseignement supérieur court et des titulaires du baccalauréat ou d'un brevet professionnel.

Des revenus plutôt modestes

En comparant avec les territoires de référence, on remarque que les ménages installés dans la commune sont relativement modestes. Le revenu net imposable déclaré moyen à Arpajon (24 429 €), ainsi que la part des foyers fiscaux imposables (62 %) sont plus faibles que ceux de la commune et du département de l'Essonne.

La population arpajonnaise est donc en moyenne sensiblement plus pauvre que celle du département et que celle de la plupart des communes de la communauté.

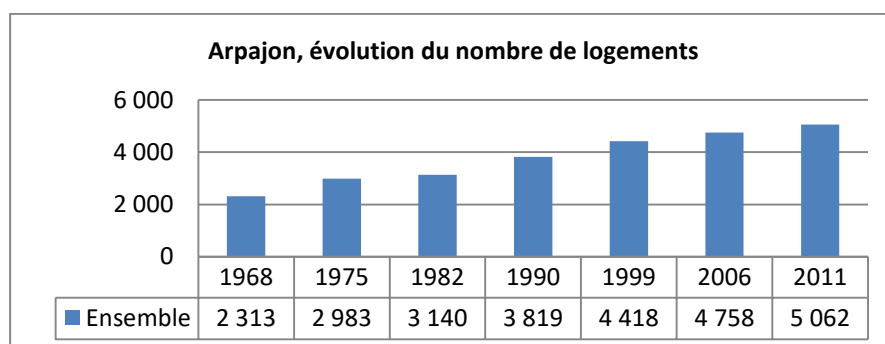
Les activités économiques

Le secteur économique le plus représenté est celui des « **commerces, transports et services** », ce secteur d'activités concentre **65,9% des entreprises dont 25% pour le commerce et réparation automobile**.

A noter qu'il n'y a pas ou quasiment plus d'activités agricoles sur le territoire d'Arpajon à l'exception des terrains destinés à être urbanisés dans cadre de la ZAC des belles vues.

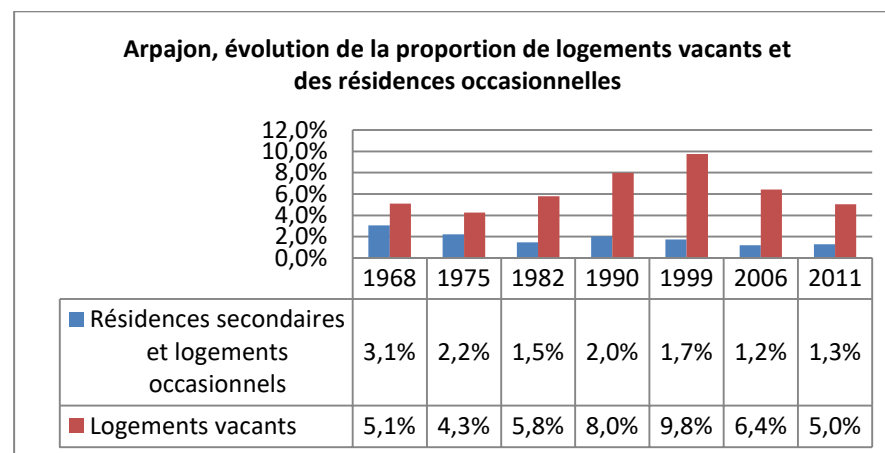
3. Les dynamiques dans le parc de logements

Une évolution du parc de logements antérieurement marqué par un phénomène de vacance



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

L'effectif des logements à Arpajon a évolué progressivement depuis 1968. En 2011, on compte 5 062 logements.



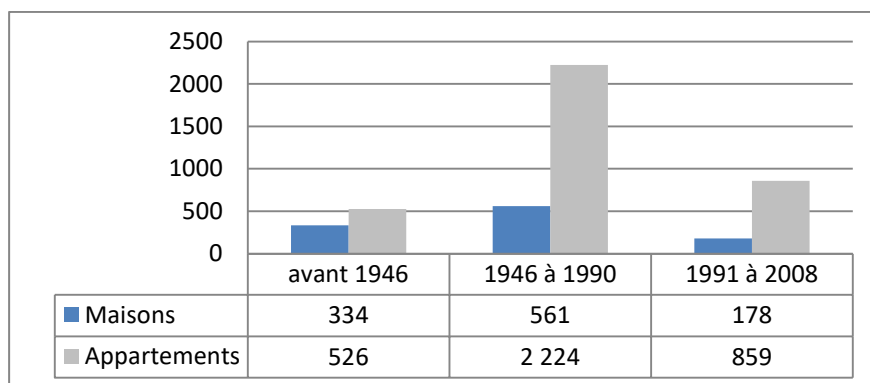
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

La proportion de résidences secondaires a diminué progressivement depuis 1968.

La proportion de logements vacants en 2011 est proches des taux observés habituellement en Île-de-France. En effet 6% de logements vacants permettent d'assurer une mobilité dans le parc de logements. Toutefois, ce taux a atteint presque 10% dans les années 2000.

Un parc de logements relativement ancien

ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS (MAISONS/APPARTEMENTS) EN 2008



Le parc de logements à Arpajon est relativement ancien, puisque la majorité des logements de la commune ont été construits entre 1946 et 1990. 16% du parc actuel a été construit avant 1946. En comparaison, le parc de logements sur le périmètre de l'ancienne communauté de commune est composé en 2011 de 12,9% de logements construits avant 1946.

Un habitat globalement confortable

Selon l'INSEE, un appartement confortable possède des WC intérieurs ainsi qu'une baignoire ou une douche et le chauffage central. On dit qu'un logement a une baignoire ou une douche quand celle-ci est installée dans le logement et à la disposition exclusive de ses occupants. Les logements ayant le chauffage central sont tous ceux ayant, soit un chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement, (y compris le « chauffage tout électrique » à radiateurs muraux), soit un chauffage central collectif).

	2011	%	2006	%
Ensemble	4 742	100	4 395	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	4 604	97,1	4 242	96,5
Chauffage central collectif	1 400	29,5	1 295	29,5
Chauffage central individuel	1 303	27,5	1 268	28,8
Chauffage individuel « tout électrique »	1 933	40,8	1 760	40

Les résidences principales sur la commune d'Arpajon présentent dans leur très grande majorité un bon confort. En 2011, seuls 2,9% des logements ne possèdent pas de salle de bain avec baignoire ou douche. Cette part est en diminution car les nouveaux logements sont aujourd'hui tous établis avec les commodités nécessaires.

La problématique du logement indigne

En 2007, le diagnostic réalisé pour le programme local de l'habitat de l'ancienne communauté de commune levait le constat suivant :

« En 2005, 1 101 logements sont recensés vacants sur le territoire, dont 65% dans l'habitat collectif, c'est-à-dire en appartement. La ville d'Arpajon présente la proportion la plus élevée de logements vacants, soit 8% du parc de logements, contre 2,5% à 5,1% pour les autres communes de l'agglomération.

Toutefois, il faut souligner que le taux de vacance est en réduction par rapport à 1999 :

- En 1999, les logements vacants représentent 5,9% du parc de logements du territoire ; en 2005, ils ne représentent plus que 4,4% du parc de logements ;
- En volume, la réduction de la vacance est particulièrement observée à Boissy-sous-Saint-Yon, Bruyeres-le-Chatel et Ollainville.

Le parc vacant est caractérisé par l'ancienneté des logements :

- 32% des logements vacants en 2005 sont très anciens, c'est-à-dire construits avant 1915 ;
- 9% sont anciens, c'est-à-dire construits entre 1915 et 1949.

La vacance touche pour moitié les petits logements. En 2005, la moitié des logements vacants sont de petite taille :

- 22% de 1 pièce ;
- 27% de 2 pièces. »

Selon les données du Filocom 2005, MTETM d'après DGI, reprise dans le diagnostic du PLH, 33% des logements loués dans le parc privé ont été construits avant 1915.

La forte part de logements vacants peut être mise en relation avec le fort taux d'habitat indigne sur la commune.

Le diagnostic du PLH rapporte également l'observation suivante :

« Il est intéressant d'étudier le profil des occupants des résidences principales potentiellement indignes :

- 31% sont des **ménages âgés** (dont 65% sont des **propriétaires occupants**) ;
- 6% sont des grands ménages
- 36% sont des **ménages isolés** (1 personne) (dont 42% sont des **propriétaires occupants**). »

Ces données datent de 2005. Il n'existe pas de données disponibles plus récentes sur cette question. Le profil des occupants des résidences principales potentiellement indignes semble avoir évolué depuis.

La convention signée en 2013 pour l'opération programmée de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes dresse le constat suivant :

*« La problématique de l'habitat indigne et très dégradé a été repérée principalement dans le centre de l'agglomération, notamment dans les centres anciens d'Arpajon et de Saint-Germain-lès-Arpajon. La présence importante de bâti ancien, de logements en catégories cadastrales 7 et 8, de logements sans confort et le repérage visuel réalisé sur le terrain confirment la forte dégradation du bâti. Lorsqu'elle est associée à une fragilité sociale (nombre important de propriétaires occupants et de locataires sous le seuil de pauvreté, part importante de propriétaires occupants modestes et très modestes, etc.), la forte dégradation du bâti peut mener à des situations d'habitat indigne. Ainsi, **361 logements du parc privé sur le périmètre de l'ancienne communauté de commune sont potentiellement indignes : 131 se trouvent à Arpajon et 62 à Saint-Germain-Lès-Arpajon.** »*

Des choix résidentiels contraints ?

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2011

	2011		2006		Variation du nombre de logements
	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	7 442	100	4 395	100	+69,3
Propriétaire	1 805	38,1	1 797	40,9	+0,4%
Locataire	2 852	60,1	2 504	57	+13,9%
Dont d'un HLM loué vide	1 056	22,3	910	20,7	+16%
Logé gratuitement ³	85	1,8	94	2,1	-10%

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Contrairement au département de l'Essonne et à la communauté de communes de l'Arpajonnais, le parc de logements de la commune d'Arpajon est occupé en 2011 par 60,1% de locataires. Cette part a légèrement augmenté depuis 2006 (57%). A contrario, la part des propriétaires a décliné. Ils étaient 40,9% en 2006. En 2011, seul 38,1% des Arpajonnais sont propriétaires.

L'importance des locataires dans le parc immobilier arpajonnais contraste avec le département de l'Essonne et le périmètre de l'ancienne communauté de commune où la part des propriétaires est largement supérieure à la part des locataires (respectivement 60,5% et 65,9% de propriétaires).

En 2006 et 2011, c'est la population des locataires qui a le plus augmenté avec une augmentation de 348 personnes, dont 146 sont locataires d'un HLM loué vide.

Le nombre de personnes logées gratuitement est important. Il a diminué entre 2006 et 2011.

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	4 742	100	10 327	11	4 395	100
Propriétaire	1 805	38,1	3 925	16,4	1 797	40,9
Locataire	2 852	60,1	6 226	7,6	2 504	57
dont d'un logement HLM loué vide	1 056	22,3	2 640	12,1	910	20,7
Logé gratuitement	85	1,8	176	9,4	94	2,1

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

³ Logé gratuitement Définition de l'Insee : « le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer », Les personnes logées gratuitement sont, par exemple, des personnes logées par leurs parents, des amis ou leur employeur.

L'ancienneté moyenne d'emménagement dans la résidence principale des propriétaires est de 16,4 ans. Elle est proche de l'ancienneté moyenne d'emménagement des locataires de logements HLM loué vide. Cette moyenne est de 12,1 an.

En contraste, l'ancienneté moyenne d'occupation de l'ensemble des locataires est moins longue. Elle est de 7.6 ans.

L'ancienneté moyenne d'emménagement des locataires d'HLM loués vides paraît donc relativement longue.

En 2007, le diagnostic réalisé pour le Programme Local de l'Habitat de le périmètre de l'ancienne communauté de commune relevait le fait suivant : « (...) on note quelques situations de sur-occupation des logements : elles concernent 345 ménages (soit 2%), dont 61 sont en situation de sur occupation accentuée.

Ces situations amènent à s'interroger sur les **causes de la sur-occupation** et peuvent révéler des difficultés d'accès à des logements plus grands :

- Des niveaux de loyers trop élevés des T5 et T6 pour ces familles ?
- La sur-occupation concernerait-elle plus l'habitat indigne ?
- Une rareté ou un manque de disponibilité de grands logements à prix maîtrisés sur le territoire ? ».

« Une fonction d'accueil sociale et très sociale :

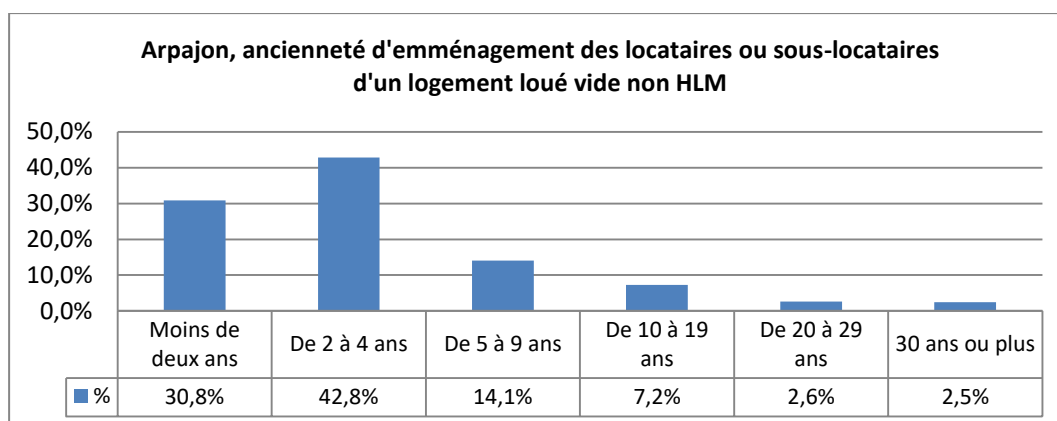
Le parc **privé** de l'Arpajonnais détient une fonction d'accueil des ménages modestes, voire très modestes :

- Théoriquement, en 2005, 76% des propriétaires occupants sont éligibles au logement social : 54% au logement social dit « classique » et 22% au logement social dit « intermédiaire » ;
- Théoriquement, en 2005, 92% des locataires privés sont éligibles au logement social : 80% au logement social dit « classique » et 12% au logement social dit « intermédiaire ». (...)

Une vacance très faible et une rotation en diminution :

Ce parc connaît une **vacance très faible** (due uniquement aux déménagements) et une **rotation en diminution**, de l'ordre de 10% par an en 2003. Ces éléments sont un indicateur de l'attractivité de ces résidences ; ils indiquent cependant également une situation tendue sur ce segment : **les bailleurs ont peu de marge de manœuvre pour assurer une bonne adaptation entre les types de ménages demandeurs et la typologie des logements proposés.**

Ce problème se retrouve également au niveau des familles déjà logées dans le parc social, et qui souhaiteraient changer de logement suite à une modification de la composition du ménage : en raison de cette faible rotation, les bailleurs ont des difficultés à leur proposer un nouveau logement, plus adapté. »



Source : Insee, RP2011 exploitation principale

Le parc de logement social

La Commune d'Arpajon est concernée par les objectifs de mixité sociale des lois SRU et Duflos.

En 2013, la Commune comptait 1165 logements locatifs sociaux, ce qui constitue 22.3% des résidences principales, ce qui constitue 23,23% des logements.

Sur la période 2013 – 2015, la construction de 119 logements locatifs sociaux est programmée.

Parmi les résidences principales, on compte également 85 logements mis à dispositions de leurs occupants gratuitement, ce qui constitue 1.8% des résidences principales.

D'après le bilan triennal du PLH, 49 logements locatifs sociaux ont été construits de 2010 à 2012, soit 51% des objectifs fixés pour 2010-2015.

Selon les dernières données disponibles, Arpajon compte aujourd'hui environ 25% de logements sociaux.

LE PROFIL SOCIAL DES ARPAJONNAIS

	Arpajon		CC de l'Arpajonnais		Département de l'Essonne	
année	2011	2006	2011	2006	2011	2006
Foyers fiscaux non imposables en %	37,1		29		32,1	
Chômeurs ⁴ en %	7.5	7.5	6		7.5	6.6

Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

En 2011, le **taux de foyers fiscaux non imposables est plus élevé à Arpajon que dans la communauté de communes et le département.**

⁴ Un chômeur est une personne qui n'a pas d'emploi et qui en recherche un.

La fonction sociale des logements dits HLM

En 2007, le diagnostic établi pour le programme local de l'habitat de le périmètre de l'ancienne communauté de commune dresse le constat suivant concernant le parc de logements sociaux de la Communauté de Communes :

« Les types de ménages accueillis

La moitié des logements sociaux est occupée par des petits ménages (1/2 personnes), 17% par des familles monoparentales. Le parc H.L.M. est celui qui accueille la plus forte proportion de très grands ménages (6 personnes et plus) : 8% des ménages (dans le parc privé, cette part de très grands ménages n'est que de 3%).

Il joue enfin un rôle d'accueil des ménages en début et milieu de parcours résidentiel : l'âge de la personne de référence est inférieur à 39 ans pour 40% des ménages du parc H.L.M., 30% uniquement pour l'ensemble des résidences principales de l'agglomération. »

En 2013, l'étude réalisée par l'AUDES0 souligne à nouveau la forte sous-occupation du parc social. En effet, les logements de 1 à 2 pièces représentent 18% du parc locatif social mais 44% des ménages occupant le parc sont des personnes seules ou des couples sans enfant.

Structures d'accueil par publics spécialisés

Personnes âgées

La Résidence Pour Personnes Agées (R.P.A.) « Les Tamaris » a un accueil privatif de 60 logements répartis en 40 appartements de type F1 bis et 20 appartements de type F2. Des lieux communs tels que le salon de détente et la salle de restauration accueillent également les résidents et sont mis à leur disposition pour des rencontres dans un esprit de convivialité.

La ville dispose de deux maisons de retraite. Ces deux établissements dépendent de l'Hôpital d'Arpajon :

- Maison de retraite "LE VILLAGE DU PAYS DE CHATRES" (18 avenue de Verdun), 80 places
Il est situé près du RER ligne C, de la Nationale 20 et du Centre Hospitalier.
C'est une conception architecturale originale dans un bâtiment moderne privilégiant aussi bien l'individualité avec ses chambres seules que la vie en communauté avec plusieurs salons à chaque étage, une bibliothèque, un salon vidéo, une grande salle de spectacle, une vaste salle à manger. Une salle d'ergothérapie et une salle de kinésithérapie
- Maison GUINCHARD (2 rue Guinchard)
Cet établissement de 48 lits accueille de façon permanente des Personnes valides. Il est situé près du RER ligne C, près de la nationale 20, au centre ville d'ARPAJON entre les halles du XVII^e siècle et la mairie.
C'est une maison ancienne rénovée comportant deux étages avec ascenseur. Deux salons de type familial, télévision et vidéo, une salle d'animation. Chambres individuelles ou à deux lits Meublées avec cabinet de toilette.

Gens du voyage

Depuis janvier 2006, le périmètre de l'ancienne communauté de commune était compétente en matière « d'aires d'accueil des gens du voyage ». Dans ce cadre et conformément au Schéma

départemental, la Communauté réalise, entretient et gère les aires situées sur le territoire communautaire.

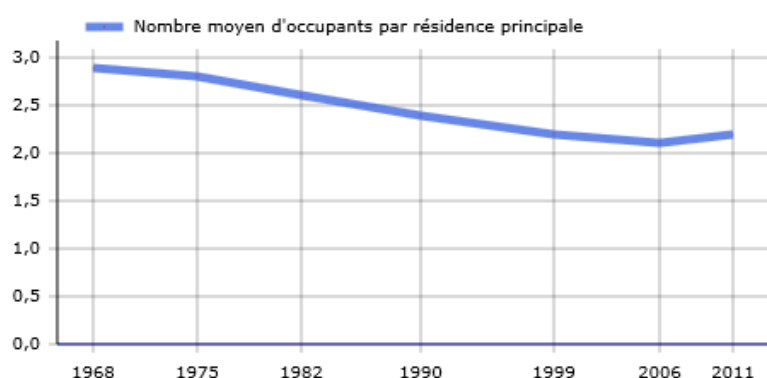
La première aire d'accueil des gens du voyage a vu le jour fin 2007, à Lardy (Chemin du Vieux Fourneau). La seconde située à Egly (Chemin des Prés) a été inaugurée en octobre 2009. Le 23 mars 2013, une aire d'accueil a été inaugurée à Breuillet (RD 116), Prairie du Colombier.

La quatrième aire d'accueil, prévue à Boissy-sous-St-Yon à l'horizon 2016, permettra d'atteindre l'objectif fixé de 64 places sur l'Arpajonnais. Le territoire de l'ancienne communauté de communes de l'Arpajonnais compte aujourd'hui 42 places de long séjour.

Une taille des logements mieux adaptée qu'avant aux familles avec enfants ?

Arpajon, évolution de la taille des ménages

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

En plus du vieillissement de la population, les phénomènes sociétaux actuels tels que la décohabitation des jeunes, les divorces ou l'augmentation du nombre de familles monoparentales entraîne une diminution de la taille des ménages.

La commune d'Arpajon est concernée par le phénomène de décohabitation, observable à l'échelle nationale. En effet, Arpajon voit la taille moyenne de ses ménages diminuer et passer de 2,9 en 1968 à 2,1 en 2006.

Sur les territoires de référence, la courbe d'évolution de la taille des ménages s'est stabilisée entre 2006 et 2011.

Pour Arpajon sur la période 2006 – 2011 on observe parmi les couples une augmentation de la proportion des couples avec enfants. Parmi les familles, on observe une augmentation de la proportion des familles ayant trois enfants ou plus. La proportion de personnes seules ne change pas.

Ces éléments expliquent que sur la période 2006 – 2011, on observe une augmentation du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Si l'augmentation de la proportion de logements de trois pièces peut en partie expliquer cette évolution, il convient de souligner également la diminution de la proportion de logements de cinq pièces ou plus.

ARPAJON, RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	2011	%	2006	%
Ensemble	4 742	100	4 395	100
1 pièce	505	10,6	503	11,4
2 pièces	1 096	23,1	1 009	23
3 pièces	1 406	29,7	1 216	27,7
4 pièces	957	20,2	907	20,6
5 pièces ou plus	778	16,4	760	17,3

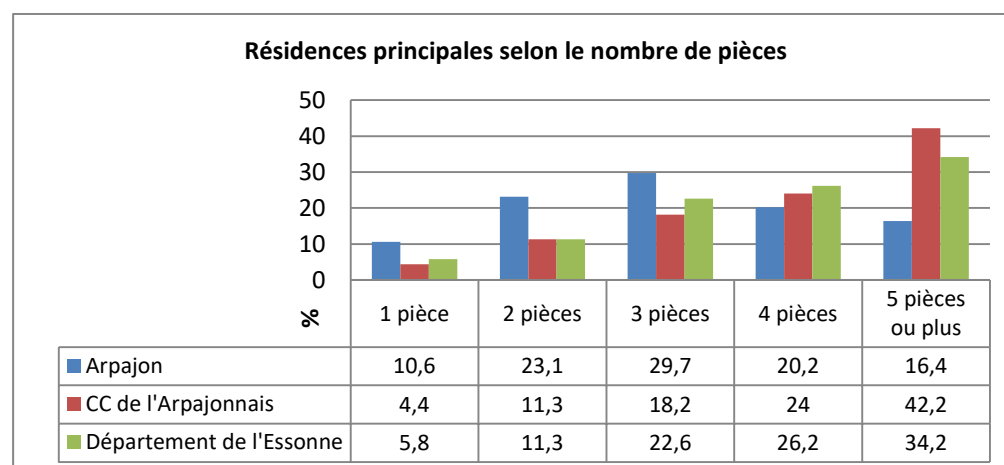
Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Arpajon, résidences principales par type de logement, nombre de pièces et taille du ménage

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	399	73	21	5	2	5	505
2 pièces	663	334	74	20	4	1	1 096
3 pièces	465	497	253	131	45	16	1 406
4 pièces	234	265	178	175	77	29	957
5 pièces	71	133	80	103	59	19	465
6 pièces ou plus	43	92	52	68	44	14	313
Ensemble	1 876	1 393	658	501	230	83	4 742

Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

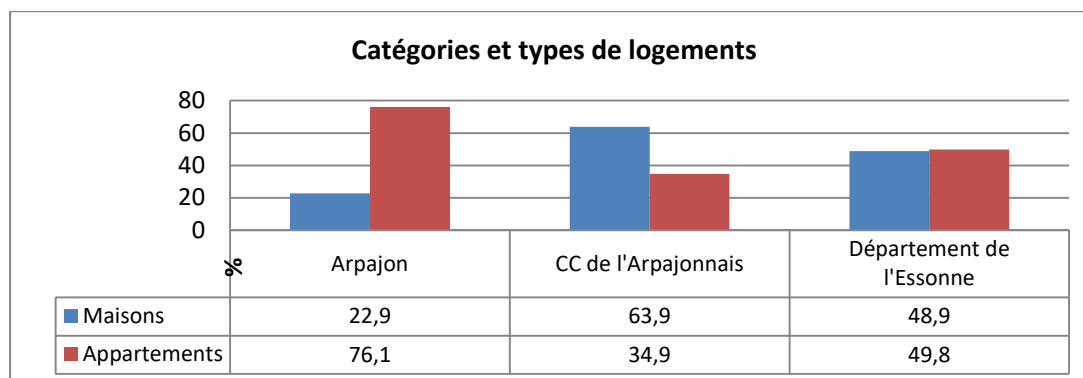
RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Le parc de logements d'Arpajon se compose majoritairement de logements de petite taille : la proportion de logements de moins de quatre pièces est supérieure à Arpajon par rapport à la communauté de communes et au département.

Un parc composé en grande majorité de logements collectifs



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

En 2011, 76,1% des logements sont des logements collectifs (appartements). C'est une spécificité propre au territoire d'Arpajon car lorsque l'on compare avec les territoires de référence, on constate que dans le département de l'Essonne 49% des logements sont des maisons et sur le territoire de la CCA, 64% des logements sont des maisons.

ARPAJON, CATEGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS

	2011	%	2006	%
Ensemble	5 062	100	4 758	100
Maisons	1 160	22,9	1 139	23,9
Appartements	3 854	76,1	3 559	74,8

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Entre 2006 et 2011, le parc de logements a été augmenté de 21 maisons et de 295 appartements.

Cette situation renforce son caractère de ville dense en opposition avec les communes proches dont le parc de logements est à dominante pavillonnaire.

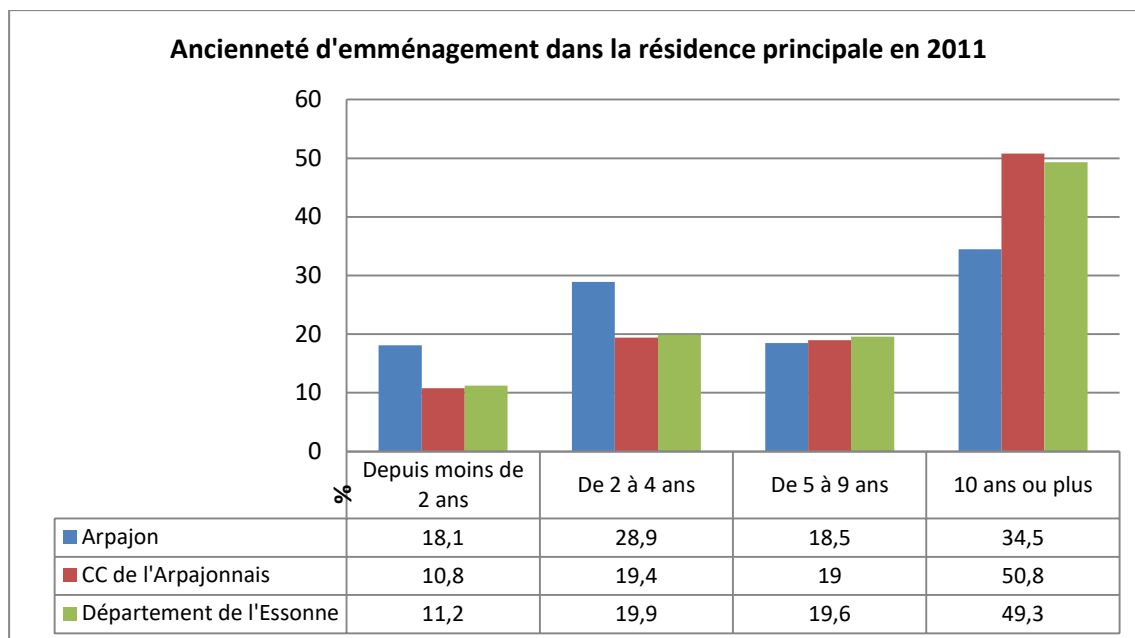
Cette caractéristique peut poser des problèmes concernant la réalisation des parcours résidentiels au sein du territoire communal.

Ce type de logements, de la même façon que les grands logements, fait défaut sur le territoire communal pour l'accueil des familles avec enfants.

On peut observer sur ce point une complémentarité entre le territoire communal et le territoire intercommunal. Les logements individuels sont peu nombreux à Arpajon et les Arpajonnais sont souvent contraints d'effectuer leur parcours résidentiel sur plusieurs Communes : les jeunes adultes s'y installent puis quittent la ville pour vivre dans une maison individuelle et y reviennent une fois âgés pour être plus proches des équipements et des services. Ces ruptures dans le parcours résidentiel réduisent l'interconnaissance entre les habitants.

4. Une mobilité résidentielle importante, qui dépasse les limites communales

LE MAINTIEN DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE

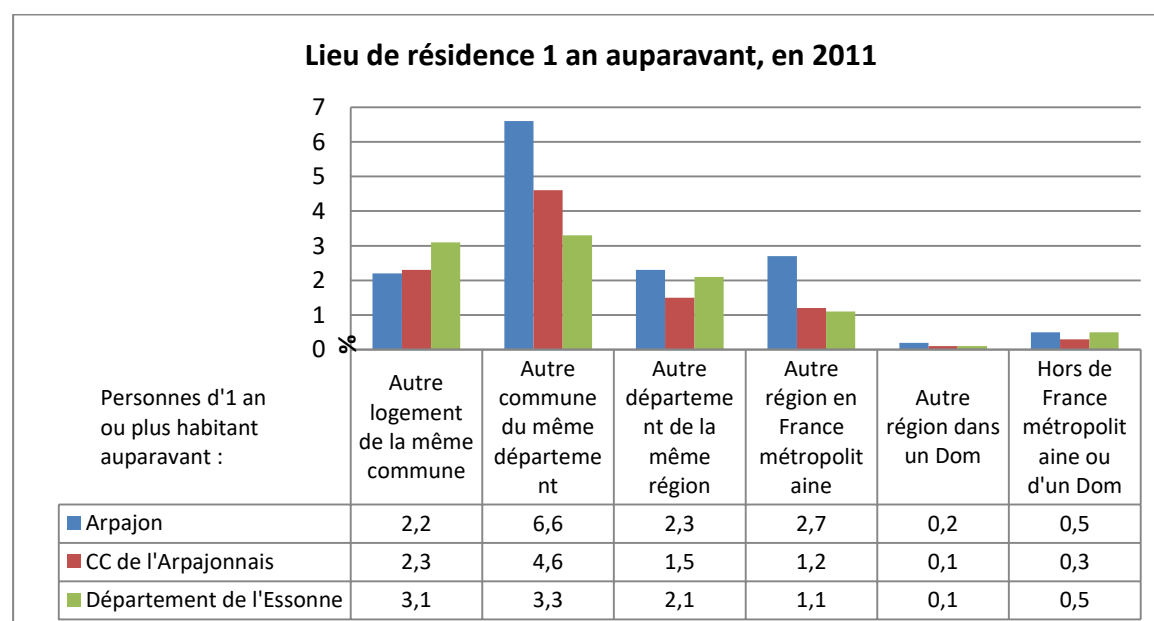


Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

La proportion de personnes arrivées depuis moins de 5 ans dans leur résidence principale est plus importante à Arpajon que sur le territoire de la communauté de communes et du département. Ces personnes représentent 47% des Arpajonnais en 2011.

La commune a la volonté, au travers notamment du PLU, de disposer d'une offre attractive et durable.

LE MAINTIEN SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Parmi les personnes résidant dans le logement depuis moins d'un an, la proportion de celles qui vivaient dans la même commune est moins importante dans le périmètre de l'ancienne communauté de commune que sur l'ensemble de l'Essonne.

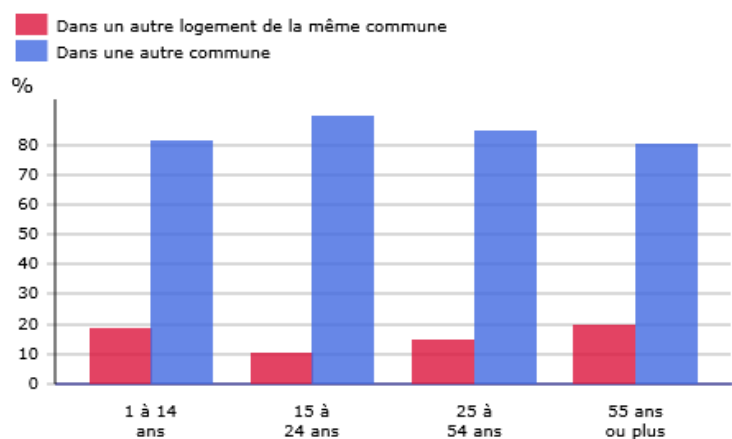
La proportion de ces personnes qui vivaient dans une autre commune, un autre département ou une autre région est plus importante à Arpajon que dans les autres territoires observés.

	Arpajon	CC de l'Arpajonnais	Département de l'Essonne
Même logement	85,5	90	89,8
Autre logement de la même commune	2,2	2,3	3,1
Autre commune du même département	6,6	4,6	3,3
Autre département de la même région	2,3	1,5	2,1
Autre région en France métropolitaine	2,7	1,2	1,1
Autre région dans un Dom	0,2	0,1	0,1
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	0,5	0,3	0,5

Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

LA MOBILITE SELON L'AGE

POP G3 - Part en 2011 des personnes qui résidaient dans un autre logement 1 an auparavant selon l'âge



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Parmi les personnes qui résident depuis moins d'un an dans leur logement, la proportion de celles qui résidaient auparavant dans une autre commune est plus importante chez les personnes âgées de 15 à 24 ans et de 25 à 54 ans.

5. Les mécanismes de consommation des logements

L'augmentation du besoin en logements n'est pas uniquement induite par une augmentation de la population.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2008 et 2013	
Evolution du nombre de logements (A) selon l'INSEE	296
Nombre de logements achevés sur la période (B) selon Sitadel	388
Impact du phénomène de renouvellement en nombre de logements (C=B-A)	92
Taux de renouvellement en % (C/nombre de logements en 2008/nombre d'années)	-0,4%

Le phénomène de renouvellement est important à Arpajon. La production de logements sur la commune étant élevée et les espaces urbanisés étant déjà relativement densément construits, une partie importante des logements sont créés par renouvellement urbain, c'est-à-dire après destruction de logements existant antérieurement.

2 L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- de la progression des divorces, des séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- l'allongement de la durée moyenne de la vie.

Il en résulte donc une augmentation du besoin en logements.

A Arpajon, le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue entre 1968 et 2006, conformément aux tendances observées à plus large échelle, mais augmente entre 2008 et 2013.

Un rééquilibrage du parc de logements avec une augmentation de la proportion de grands logements pourrait confirmer cette évolution.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Arpajon	3,10	2,91	2,75	2,54	2,32	2,25	2,24
CC de l'Arpajonnais	3,25	3,22	3,09	2,95	2,74		
Département de l'Essonne	3,34	3,20	2,99	2,86	2,70		

Impact de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2008 et 2013	
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2008 (A)	2,25
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2013 (B)	2,24
Population des résidences principales en 2008 (C)	10 174
Nombre de résidences principales nécessaires en 2013 pour loger une population dont l'effectif est égal à celui de 2008 (D=C/B)	4534
Nombre de résidences principales en 2008 (E)	4 524
Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)	10

3 La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2008	2013
Logements vacants, en %	5,1%	4,3%	5,8%	8,0%	9,8%	6,4%	5,0%	5,5%	6,2%

En 2013, 6,2 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 317 logements en valeur absolue.

Entre 2008 et 2013, le nombre de logements vacants a augmenté de 57 unités.

4 La variation des résidences secondaires

La proportion des résidences secondaires peut compter de nombreux logements en fonction de la situation géographique de la commune. Arpajon n'a pas de vocation spécifique touristique.

La part et le nombre de résidences secondaires a diminué entre 1968 et 1982, puis entre 1990 et 2013.

Entre 2008 et 2013, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a diminué de 8 unités.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Résidences secondaires et logements occasionnels; en %	3,07%	2,21%	1,46%	2,04%	1,74%	1,44%	1,20%

5 Le récapitulatif de la période inter-censitaire

L'analyse de la période intercensitaire précédente a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément l'accroissement du parc de logements. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc peuvent impliquer une consommation de logements.

Récapitulatif pour la période inter-censitaire entre 2008 et 2013			
Phénomène de renouvellement :	92	Nombre de logements achevés sur la période (B) :	388
Evolution du nb moyen d'occupants par RP :	10	Différence par rapport au point mort (C=B-A) :	237
Variation des logements vacants :	57	Nombre moyen d'occupants par RP en 2013 (D) :	2,24
Variation des résidences secondaires :	-8	Impact en nombre d'habitants de l'excédent de logements créés (Cx D) :	531
TOTAL (A)	151	Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2008 et 2013 :	533

6. Les hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution

Le présent chapitre a pour objet d'anticiper l'impact des phénomènes observés précédemment à partir de l'année d'arrêt du PLU (2018) jusqu'à 2030, qui est l'échéance du SDRIF.

Préambule – sources et hypothèses

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de l'Ile-de-France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une quinzaine d'années, soit en 2030.

Les données de références restent celles diffusées par l'INSEE.

1 En tenant compte du maintien du phénomène de renouvellement entre 2018 et 2030

Le renouvellement du parc (abandon, démolition....) devrait se poursuivre. Ce dernier est de **0,063%** par an entre 2006 et 2011.

Il peut être estimé un taux de renouvellement du parc qui se maintient autour de 0,4 % par an environ pendant 17 ans.

Besoin induit par le phénomène de renouvellement	
Parc total de logements en 2013 (A) :	5 150
Taux de renouvellement estimé à l'horizon 2030	-0,4%
Nombre de logements en 2030, après évolution du parc par application sur 17 ans du taux estimé à l'horizon 2030 (B)	4810
Besoin en logements induit par le phénomène de renouvellement à l'horizon 2030 (C=A-B)	340

2 En prenant pour hypothèse le maintien du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2008 et 2030 :

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale observé sur les dernières périodes diminue. Une projection de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale observée entre 2008 et 2013 sur la période 2013-2030 conduit à évaluer à 2,21 le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2030.

Besoin induit par l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	
Population en 2013 (A)	10 707
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2030 (B)	2,21
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2013 (C=A/B)	4845
Nombre de résidences principales en 2013 (D)	4 772
Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour loger la population (C-D)	73

3 En tenant compte du maintien du nombre de résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires représente 62 logements en 2013 soit 1.20% du parc total. L'hypothèse du maintien des **62 résidences secondaires** existantes en 2013 est retenue.

4 En tenant compte du maintien des logements vacants

En 2013, le pourcentage de logements vacants est de 6,2%. On peut envisager la diminution de ce taux à 6% d'ici 2030, ce qui est suffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

Calcul du nombre de logements en 2030, sans les logements vacants :	
Parc de logements en 2030 sans les logements vacants = (nombre de logements en 2013) + (évolution du nb moyen d'occupants par RP) + (résidences secondaires)	5 223

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, ces logements ne représentent que 94 % du parc total (6% de vacance).

Calcul du nombre de logements vacants en 2030 :	
Nombre des logements vacants en 2030 (6% du parc total) soit : (A)	332
Nombre de logements vacants en 2013 (B)	317
Nombre de logements à créer pour un taux de logements vacants de 6% (C=A-B)	15

5 *Le récapitulatif*

Récapitulatif des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2030	
Renouvellement	340
Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	73
Résidences secondaires	0
Logements vacants	15
TOTAL 2013-2030	428

A l'horizon 2030, le maintien de l'effectif de population de 2013 nécessite de créer 428 logements.

Peu de familles avec enfants, beaucoup de petits ménages

Arpajon se distingue des communes voisines par sa structure familiale.

39,7% des ménages d'Arpajon sont des personnes seules. Cette part est largement supérieure à celle du département (28,1%) ou de le périmètre de l'ancienne communauté de commune (25,5%).

La prédominance des petits ménages est nette, avec plus de 60% de ménages de 1 à 2 personnes.

L'augmentation du nombre d'enfants par ménage renforce la classe d'âge 0-14 ans mais ne compense pas totalement un indice de jeunesse moins élevé que la Communauté de Communes ou du Département. Le nombre de familles avec enfants est faible.

De nombreux ouvriers mais peu d'emplois ouvriers

Les ouvriers et professions intermédiaires sont bien représentées. Un taux de chômage proche de celui du département et supérieur à celui de la communauté de communes. On observe un déficit d'emplois par rapport au nombre d'actifs ouvriers.

La présence des équipements permet un nombre élevé d'emplois et un emploi diversifié.

Un parc de logements équilibré

On observe :

- Une part importante de locataires (60,1%), habitants en majorité dans des logements collectifs (76,1%)
- Un parc de logements diversifié au regard du nombre de pièce par logement
- Une part de logements vacants suffisants qui permet de limiter la tension sur le parc existant
- Un bon confort général des logements. Il existe toutefois des logements indignes, qui ont donné lieu à convention OPAH en 2013
- En 2018 selon les derniers chiffres disponibles, la commune compte 24.77% de logements sociaux, qui devront être portés à 25% pour respecter la loi. Les opérations engagées prévoient que 30% des logements créés seront des logements sociaux

DECLINAISON DES ENJEUX**Accueillir la mixité générationnelle**

La commune a peu la possibilité de répondre au besoin en logements des familles. En effet, le peu de foncier disponible sur la commune impose d'envisager un parcours résidentiel à l'échelle intercommunale.

Les retraités sont nombreux à Arpajon. Le parc de logements doit permettre de les accueillir à proximité des équipements et commerces.

Accueillir la mixité socio professionnelle et favoriser l'accès à l'emploi

Le profil socio professionnel des actifs arpajonnais se détache de celui des emplois. Cela concerne plus particulièrement les ouvriers et les cadres et professions intellectuelles supérieures. Il est important de favoriser l'emploi sur place.

Accueillir la mixité sociale

La commune poursuit ses efforts pour la création de logements sociaux.

Les conditions d'intégration des nouveaux habitants

L'intégration des nouveaux habitants doit être anticipée en termes d'équipements et insertion urbaine des nouveaux ensembles de logements

Ces logements doivent être protégés des nuisances (RN20, ligne RER, proximité emplois-logements)

La rénovation des logements anciens doit être poursuivie. Elle est un élément important de la qualité de vie des habitants.

III. UNE VILLE DE CARACTERE...

LES CARACTERES DE LA VILLE

1. Une histoire riche

Un site habité depuis toujours qui sous les Gallo-romains devient un camp sur la voie romaine reliant Paris à Orléans.

Le site d'Arpajon semble avoir été habité depuis les âges les plus reculés puisque l'on retrouve, à proximité, des monuments néolithiques (dolmens, menhirs, autels).

L'intérêt stratégique du site semble confirmé par l'installation d'un camp militaire romain (*castrensis*), destiné à contrôler la voie romaine reliant Paris à Orléans ; « Châtres » qui va donner son nom à la ville. La découverte d'une plaque gravée gallo-romaine en constitue la trace archéologique, aujourd'hui conservée au musée archéologique de Saint Germain en Laye.

Au cours du temps le bourg se développe et accroît sa fonction de pôle local d'agriculture et de commerce.

Du 13^{ème} siècle au 18^{ème} siècle

Sa situation à mi-chemin entre Paris et Etampes, va faire d'Arpajon une ville marchande importante au moyen-âge. La ville fortifiée est un fief royal avec son église (Saint-Clément) et son château dont on trouve mention en 1410 et qui sera détruit en 1804. Situé tout au fond de l'île formée par l'Orge, du côté de Saint-Germain, sa façade était tournée vers la Grande Rue. A cette époque la ville est protégée par une enceinte avec cinq portes dont seule celle de Paris subsiste aujourd'hui.

Arpajon est un centre de négoce dont la halle en châtaignier construite à la fin du 15^{ème} siècle (1470, M.H) témoigne. Un important marché y a lieu chaque vendredi depuis le 13^{ème} siècle.

C'est une cité florissante, dont le principal axe d'urbanisation est la Grande Rue qui correspond à la voie gallo-romaine et à la grande route royale n°20.

Outre les Halles de cette époque, la ville moderne d'Arpajon conserve l'Eglise Saint-Clément (11^{ème} - 15^{ème} siècle) qui offre un original triforium, de belles clefs de voûte et abrite des pierres tombales du 13^{ème} siècle. Son clocher carré supporte un paratonnerre installé en 1782 par Benjamin Franklin.

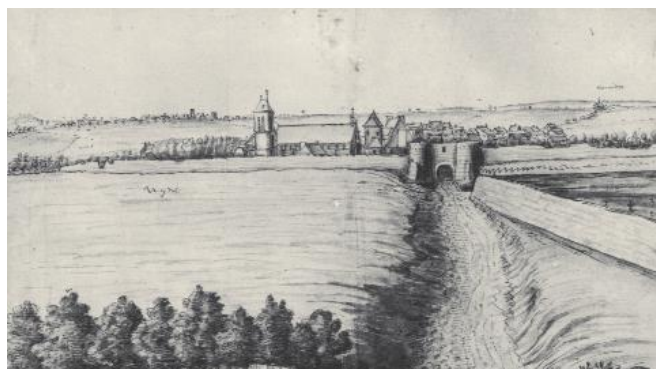
Au 18^{ème} siècle la ville change de nom et poursuit son développement

En 1720, la localité s'appelle Arpajon du nom du nouveau seigneur du lieu qui lui donna alors le nom de son fief d'Arpajon dans le Cantal.

Les fortifications de la ville disparaîtront durant la deuxième partie du 18^{ème} siècle puis seront remplacées par les boulevards périphériques, plantés d'arbres. Ces fortifications devenues boulevards marquent la structure urbaine et les pilastres de la porte de Paris sont encore visibles aujourd'hui.



Plan Trudaine (1745 / 1780)



Gravure de la porte de Paris vue depuis le nord vers 1699

Au 19^{ème} siècle, la ville s'étend au-delà du centre traditionnel, développe son activité industrielle et ouvre la gare.

Avec l'industrialisation au 19^{ème} siècle et l'apparition du chemin de fer en 1855, la ville s'étend hors les murs et développe une activité industrielle. Elle devient une ville habitée par la bourgeoisie et des villas cossues y sont construites.

Plan du Marquisat d'Arpajon établi vers 1740 / cadastre Napoléonien daté d'août 1820



Le plan du Marquisat d'Arpajon, établi vers 1740, représente le château aujourd'hui détruit. L'enceinte existe encore. Elle possède 6 portes : Porte de Paris, d'Etampes, de Corbeil, de Saint-Germain, de Saint-Denis

Sur le cadastre Napoléonien daté d'août 1820, le château et l'enceinte ont disparu, celle-ci ayant été remplacée par des boulevards périphériques. L'emprise bâtie a peu évolué depuis. L'Orge a été canalisée et deux ponts ont été édifiés pour la franchir. La route Nord-Sud a été confortée et élargie.

Dans le même temps l'implantation de la gare au sud-ouest du centre ancien va créer un nouvel axe d'urbanisation. Arpajon est au centre d'une région maraîchère de grande importance dont les légumes arrivaient jadis aux halles de Paris par "l'Arpajonnais", chemin de fer sur route.

Dans la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle, le Comte de Noailles recompose la ville : les murailles sont arasées pour créer des boulevards (plantés d'arbres d'alignements), un axe visuel est créé et l'Orge est canalisée, la place du pont est dessinée et encadrée de pavillons (dont deux subsistent actuellement). Enfin des places en demi-lune sont réalisées porte de Paris et Porte d'Etampes.

Au 20^{ème} siècle la ville prend sa forme actuelle

Au début du 20^{ème} siècle, bien que les exploitations agricoles existent toujours, le développement industriel provoque l'arrivée d'ouvriers qu'il faudra loger, notamment dans de nouveaux quartiers au-delà des boulevards périphériques. Les premiers lotissements apparaissent.

En 1927, la **cité-jardin Saint Blaise** est créée, suivie de constructions des années 1950, qui s'effectuent par densification des franges du centre ancien. **La rareté des réserves foncières déjà présente limite l'extension de la ville et lui confère ce caractère très urbain mélangeant habitat collectif et individuel, commerces, activités, services.**

Les derniers espaces libres seront peu à peu occupés par des opérations de logements collectifs et par des équipements publics à vocation intercommunale.

Proportion espace bâti / espace agricole en 1750 et aujourd'hui :



Source : diagnostic AVAP Verdi / Blitz

Son passé de ville marchande animée et de passage, constituée d'un patrimoine historique, confère son charme à la ville actuelle et influence son attractivité régionale. Plus de 250 commerces, un

hôpital et une clinique, les salles de cinéma, une vie associative et culturelle active contribuent à l'animation de la ville ponctuée d'évènements régionaux connus :

- en septembre, la Foire aux Haricots (100 000 à 150 000 visiteurs) avec concours gastronomiques et floraux,
- en mars, le carnaval de Bineau.

Si l'essentiel de la mutation d'Arpajon s'est réalisée en vingt ans (1955-1975), notamment par le biais d'opérations groupées (lotissements, immeubles collectifs), le centre historique continue de jouer un rôle prépondérant dans l'identité de la ville, dans son attractivité et son animation commerciale en comparaison avec les zones d'habitats pavillonnaires récentes qui l'entourent.

Cette qualité doit être préservée et renforcée sans entraver le développement de la ville et des activités, c'est l'un des enjeux du PLU.

Aujourd'hui, le territoire communal est aisément identifiable avec la RN 20 qui évite, depuis 1972, le centre ville et marque la limite ouest communale. L'avenue de la Division Leclerc, au Nord, et l'avenue de Verdun, au sud, constituent chacune les axes d'entrée de ville. La limite Est n'est pas perceptible : la continuité du tissu traditionnel des bords de l'Orge reste très forte.

A l'exception du secteur Nord, où les activités industrielles et commerciales dominent, le reste du territoire communal renvoie à une **multifonctionnalité d'usages**.

Ce territoire fonctionne comme une ville et ses diverses composantes : un centre ancien, ses boulevards extérieurs et sa « banlieue ».

2. De grandes qualités architecturales et paysagères

L'armature urbaine

La forme de la ville se compose de deux entités structurantes:

- La trace au sol des occupations urbaines (voies et parcelles) : «**infrastructures**»
- Les éléments eux-mêmes d'occupation du sol, et en négatif les vides laissés entre les constructions, éventuellement les plantations ou autres : «**superstructures** »

La **trame parcellaire** (infrastructure) présente différentes formes selon les quartiers d'Arpajon (parcelles étroites, larges, en lanières,). C'est elle qui structure la ville et détermine l'implantation des bâtiments, et en négatif, l'espace public.

Le bâti (superstructure) présente également des morphologies différentes selon les zones, et les époques de construction. Il est principalement linéaire dans le centre et plus diffus dans les quartiers périphériques.

Les **espaces libres**, privés ou publics ont un rôle dans la perception de l'espace urbain.

Le schéma viaire et l'armature urbaine ont été largement déterminés par l'Orge, le relief qui en découle, et son franchissement.

Les anciennes murailles, devenues une suite de boulevards circulaires, persistent à délimiter une entité central autour la ville s'est développée de façon concentrique.

Une seconde infrastructure de transport coupe la ville de ses extensions au sud, et conserve un caractère de frontière visuelle et physique toutefois assez aisément franchissable au niveau de l'Avenue de Verdun (route d'Orléans), mais également Route de la Ferté Allais et, dans une moindre mesure, rue du Docteur Verdié.

Trame Bâtie : Occupation du sol



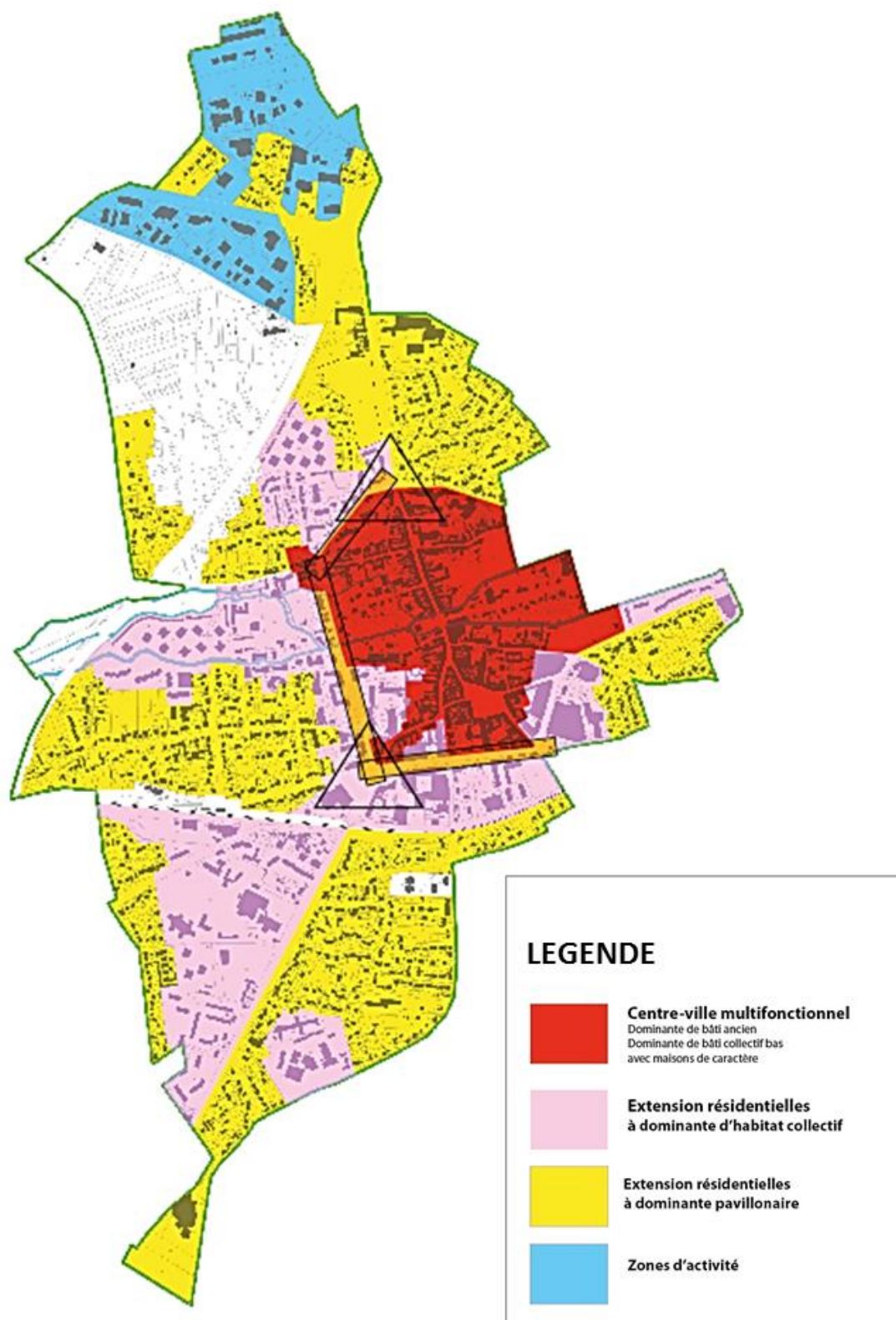
Source : diagnostic AVAP Verdi / Blitz

Morphologie par quartiers

Quatre grands ensembles typomorphologiques peuvent être dégagés de l'analyse de la ville. Au vu du développement radioconcentrique d'Arpajon, on peut délimiter:

- Un **centre-ville historique**, mixte et multifonctionnel, caractérisé par la concentration de bâti ancien dont une partie a valeur de patrimoine, à dominante d'habitat collectif, mais comptant des hôtels particuliers, des maisons bourgeoises de diverses époques.
- **Des extensions résidentielles à dominante d'habitat collectif**
- **Des extensions résidentielles à dominante pavillonnaire**
- Une **zone d'activité** à l'extrémité Nord de la commune, auprès de la RN20, dont on observe qu'elle est imbriquée avec des habitations individuelles, ce qui pose la question d'une évolution vers la monofonctionnalité ou, au contraire, le maintien voir le développement d'une mixité fonctionnelle (une mixité fonctionnelle a été choisie sur le secteur de la ZAC des Belles Vue)

Il est toutefois notable qu'il s'agit de dominantes, mais que les typologies bâties sont souvent imbriquées, et que la mixité fonctionnelle est significative : activités et habitat au Nord, équipements administratifs, centre hospitalier, enseignement au Sud.



L'examen laisse apparaître une structure radioconcentrique à partir du noyau historique délimité par les murailles, aujourd'hui lisibles dans la ceinture des boulevards deux discontinuités territoriales, qui connaît deux ruptures majeures du tissu et des liaisons constituées par :

- La RN 20
- La voie ferrée

Ces éléments réduisent les communications entre le centre-ville et les espaces périphériques.

Le secteur Sud de la commune, s'il est séparé du centre-ville, peut être joint par les modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier.

Le secteur Nord Ouest d'avantage isolé, ce qui nécessite, comme il a été souligné, d'interroger certains aspects du projet de la ZAC des Belles Vues.

LA STRUCTURE RADIOCENTRIQUE D'ARPAJON

**La ceinture
des
boulevards
urbains**



**Le noyau du
centre-ville
historique**



**La
couronne**



Les plateaux



Le centre-ville historique

Le centre-ville historique concentre un patrimoine bâti qui confère à Arpajon un caractère et une valeur singulière au sein de l'Arpajonais. Il est à dominante de logements collectifs continus, mais compte également de nombreuses et remarquables habitations individuelles caractéristiques de

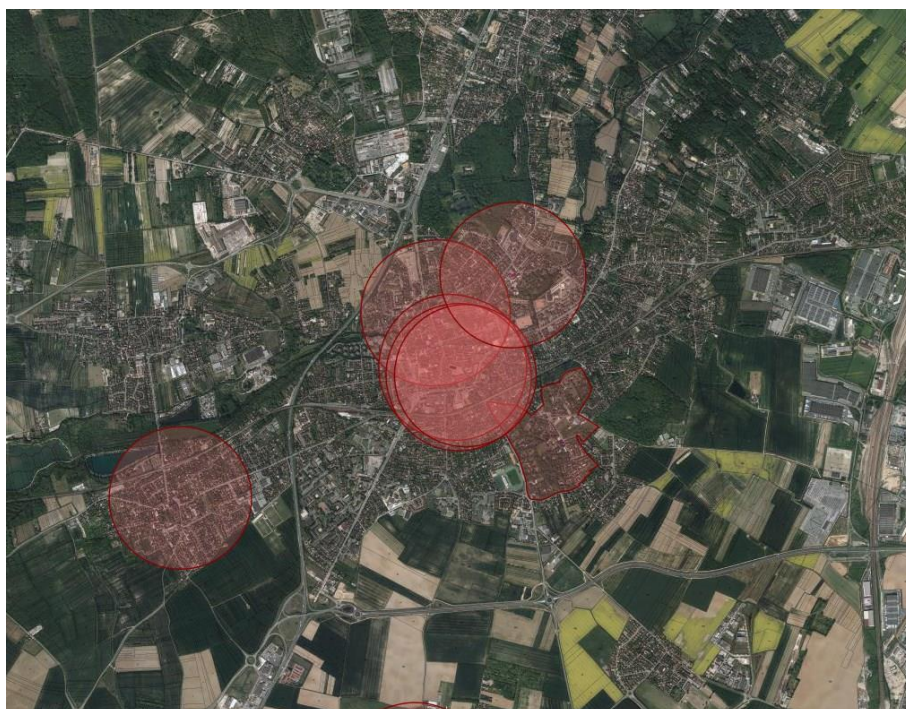
leurs époques. Enfin, c'est une zone commerciale dynamique et proche des équipements majeurs situés dans sa périphérie immédiate.

Le patrimoine bâti

De l'histoire d'Arpajon subsistent des monuments ainsi que des sites classés et inscrits à l'inventaire des bâtiments historiques, témoignant de la richesse historique de la ville. Pour les monuments classés ou inscrits sur l'inventaire, un périmètre de visibilité de 500 mètres a été institué pour garantir leur protection et leur mise en valeur. Ainsi, une grande partie du territoire communal est couverte par ces périmètres de protection.

(sauf mention contraire, les illustrations qui suivent sont issues du diagnostic AVAP de Verdi / Blitz)

Les périmètres de protections des monuments historiques :



La Halle est classée au titre des monuments historiques, tandis que les églises Saint-Clément, la porte cochère 1 rue Gambetta et les façades et la toiture de la maison du XV^{ème} siècle située 12 place du Marché, sont protégés par inscription.

La Porte de Paris, la place de la Mairie et ses dépendances, sont également classées au titre de la protection des sites. La place du Marché et les rues avoisinantes, les maisons voisines de la Porte de Paris et les abords de la place de la Mairie sont inscrits à l'inventaire des bâtiments historiques.

La Halle d'Arpajon

Cette halle construite en 1470 sur l'initiative du seigneur de Châtres est située sur la Place du Marché. Elle avait pour but de regrouper les commerçants de la région pour faire d'Arpajon un centre de négoce. Elle mesure 35 mètres de long, 18 mètres de large et 15 mètres de hauteur au faîtage. L'assemblage est soutenu par 12 piliers, la toiture à deux versants est recouverte de tuiles brunes. La Halle a été classée par décret le 3 février 1921.

L'Église Saint-Clément



Une première église existait sans doute dès le début du XI^e siècle, construite sur les ruines d'un édifice précédent. L'évêque de Paris, la donne à l'abbaye bénédictine de Saint-Maur-les-Fossés. En 1360, pendant la guerre de Cent ans, l'église est brûlée par Edouard III d'Angleterre, la population s'étant réfugiée à l'intérieur, environ huit cents personnes périrent.

L'édifice est reconstruit en 1510 grâce à la générosité des nouveaux seigneurs, les Montaigu et les Graville dont les armoiries ornent les clés de voûte de la nef. De 1847 à 1849, le portail est refait et deux chapelles sont construites : celle de la Vierge et celle des fonts baptismaux

Elle abrite des pierres tombales datant du 13^{ème} siècle ainsi qu'un paratonnerre installé par Benjamin Franklin en 1782

Elle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques par un arrêté ministériel du 6 mars 1926.

La maison du 15^{ème} siècle.

Cette maison, située 12 Place du Marché est inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 7 novembre 1966.

La porte cochère

Située 1 rue Gambetta, elle est inscrite à l'inventaire par arrêté du 11 mai 1987.

Ces éléments indiquent combien le cadre est doté de potentialités et simultanément de contraintes fortes.

Les typologies bâties du centre-ville

La maison de bourg

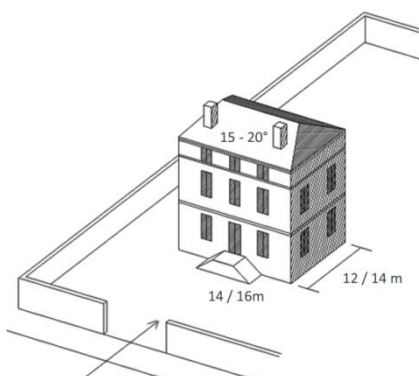
Bâtie sur une parcelle relativement étroite, la maison de bourg ne permet l'implantation que d'une, deux ou trois travées en façade. L'avant, public et visible, est ainsi bien distinct de l'arrière, privé ou semi-privé et caché. Selon la position dans la ville, les parcelles sont denses et saturées de bâti, ou occupées en partie par des jardins.

À l'arrière de la maison sur rue, des volumes secondaires plus bas occupent souvent la parcelle. Adossés en mitoyenneté, ils délimitent une cour pavée qui dessert un habitat plus modeste, des remises ou des locaux de service. Celle-ci est alors accessible par une porte charretière.

La maison bourgeoise 19^{ème}



Implantation dans l'ilot, rapport à la voie

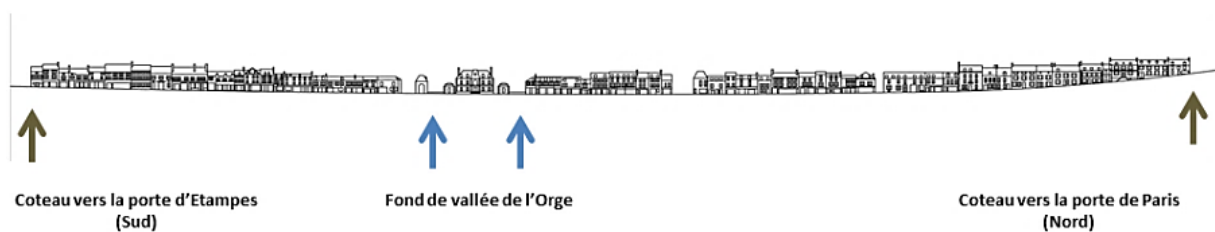


La maison de faubourg



Immeuble de ville 18^{ème}



Le manoir 19^{ème}La maison meulière début 20^{ème}

Le gabarit urbain du centre-bourg d'Arpajon est essentiel dans la perception de la Ville. Les séquences urbaines, typiques de l'Hurepoix et de la région, font partie de l'identité Arpajonnaise : des hauteurs relativement faibles, le nombre d'étages, les largeurs de bâti, les typologies de toitures et les cheminées, autant d'éléments qui impactent le « skyline ».



La ceinture des boulevards et les portes

Porte de Paris et la séquence Nord / Sud

La séquence de la Porte de Paris / Porte d'Etampes (l'axe Nord Sud) peut être analysée en 3 séquences :

- 1) séquence Ernest Girault, très routière avec des espaces publics faisant une part importante à la voirie et non aux piétons, avec un bâti disparate
- 2) séquence Jean Jaurès Nord, avec des alignements plantés, les franchissements de la Rémarde et de l'Orge, un bâti principalement individuel à l'Ouest et de nombreuses villas à l'Est (côté centre-ville).
- 3) séquence Jean Jaurès Sud, avec un bâti plus récent en retrait et souvent peu qualitatif, et des contre-allées peu lisibles laissant une place résiduelle au piéton

LA CEINTURE DES BOULEVARDS ET LES PORTES

Porte de Paris et Boulevards Ernest Girault et Jean Jaurès



La Porte de Paris



Ernest Girault



Jean Jaurès Nord



Jean Jaurès Sud



La séquence nord J. Jaurès : Boulevard avec alignements d'arbres, équipements. bâti collectifs et demeures bourgeoises

Fort potentiel de Bd J. Jaurès : image urbaine, alignements plantés (discontinus), commerces, bâti de qualité, perspective vers la porte d'Etampes

-

La séquence E. Girault : une voie « routière » dans un tissu disparate, avec des espaces publics médiocres

Séquence sud J. Jaurès : moins qualitative que le nord, en cours de renouvellement

Porte d'Etampes et la sequence Ouest / Est

La Porte d'Etampes est espace public distendu, bordé par le parking de la CAF. La séquence Est Ouest des Boulevards Aristide Briand, Abel Cornaton et Voltaire est lisible, très urbaine, avec des alignements plantés, une multifonctionnalité marquée (équipements, commerces) et un tissu varié et partiellement renouvelé.

LA CEINTURE DES BOULEVARDS ET LES PORTES

Porte d'Etampes et Boulevards Aristide Briand, Abel Cornaton et Voltaire



La Porte d'Etampes



Bd A. Cornaton

Bâti ancien et récent, commerces



Bd Voltaire



France Habitation

Dominante résidentielle, Hétérogénéité du bâti
 + variété de l'offre résidentielle
 Grands équipements (CAF, Lycée)
 Nombreux programmes récents, bonne lisibilité de l'espace urbain, commerces, activités
 - Porte d'Etampes : commerces peu qualitatifs, prédominance de la voiture

Porte d'Etampes :



Les espaces résidentiels en continuité du centre ville

Au Nord de la Porte de Paris

La partie au nord de la porte de Paris est composé de pavillonnaire:

- soit dans un parcellaire historique, disposé en lanières suivant des voiries parallèles au flanc de coteau
- soit dans un parcellaire dessiné dans des lotissements avec des voiries en impasse et s'inscrivant en rupture de la trame viaire.

LA COURONNE NORD

Quartier Nord Est - dominante d'habitat résidentiel individuel



<p>Lotissement pavillonnaire</p>  <p>Rue Condorcet</p>	<p>Pavillonnaire</p>  <p>Rue de la Granelle</p>
<p>Condominiums et voies en impasse</p> 	<p>Voiries urbaines</p> 
<p>+ Homogénéité du bâti Normes constructives</p> <p>- Voies en impasse monotonie</p>	<p>+ Voies urbaines reliée Hétérogénéité du bâti</p> <p>- Qualité architecturale inégale</p>

A l'Ouest du Boulevard Jean Jaurès

Le tissu de la partie à l'Ouest mixte, avec des rapports d'échelles marqués, une prédominance de l'habitat individuel au sud jusqu'à l'Orge (la Rémarde circulant entre les fonds de parcelles entre la rue de la libération et la rue Edouard Robert), et quelques emprises plus vastes accueillant des collectifs locatifs sociaux (résidence des grouaisons).

LA COURONNE NORD

Quartier Nord Ouest – habitat résidentiel collectif et individuel



Petit collectif, et individuel groupé



Habitat collectif et individuel



Voiries urbaines



Dominante résidentielle, Hétérogénéité du bâti
 +
 variété de l'offre résidentielle
 -
 Voies en impasse (certains collectifs)

Au Nord de la porte de Paris

La partie Sud de la couronne est composée de bâti collectif au plus près de l'hyper-centre (Résidence de la prairie à l'Ouest, habitat renouvelé aux abords de la Porte d'Etampes et du Boulevard Abel Cornaton, avec de nombreuses villas dans le secteur de la gare (entre les rues Marc Sangnier et Dr Louis Babin et Aristide Briand).

LA COURONNE SUD

De la gare au bas Fourcon



Zones pavillonnaires hétérogène



Rue du Dr Louis Babin

Habitat collectif social à proximité du centre



Habitat collectif



Résidence de la prairie

La gare d'Arpajon



+
Proximité de l'hyper-centre
variété de l'offre résidentielle
Mixité sociale
Mixité fonctionnelle
Nombreux équipements

Les extrémités de ville

Au delà de la RN20

La pointe Nord : la zone d'activités

Ce secteur situé à la pointe nord d'Arpajon est séparé de la ville par la RN 20. Composé en majorité de structures caractéristiques de ce type de zones (des parallépipèdes implantés en retrait de pelouses ou de parking). Il comporte toutefois de l'habitat individuel dans la ZA des Belles Vues.

LES PLATEAUX - POINTE NORD

Zone d'activité avec imbrication d'habitat résidentiel individuel



Frottement des tissus fonctionnels



Rue de la montagne

Front paysager en limite sud de Z.A.



Franchissement de la RN 20



Rue Felix Potin

Imbrication : tissus, fonctions, infrastructures



Rue de chevretuse

+
Zone d'activité et d'emploi (Z.A. des belles vues et Z.A. La butte au grès)
-
Hétérogénéité du bâti
Ruptures infrastructurelles
Conflits d'usage et nuisances

La future ZAC et le secteur de la rue Soufflet

Le secteur de la future ZAC *des Belles vues* est coupé d'Arpajon par la RN 20. Il n'est relié à Arpajon que par la voie départementale (D 152), et par le Giratoire en infrastructure au-dessus de la RN 20 au Nord.

LES PLATEAUX - LA FUTURE ZAC ET LE SECTEUR DE LA RUE SOUFFLET

Zone d'activité avec imbrication d'habitat résidentiel individuel



Une zone pavillonnaire tournée vers Ollainville

Vue sur les espaces de la future ZAC



Rue Soufflet



L'obstacle de la RN 20



RN 20



- | | |
|---|---|
| + | 1000 nouveaux logements programmés (ZAC)
Zone d'activité et d'emploi qui pourrait constituer un pôle |
| - | La RN 20 coupe le territoire (projet de boulevard urbain et de TCSP)
Risque : créer un quartier détaché du reste d'Arpajon |

L'aménagement de la ZAC des Belles Vues pose l'enjeu de la complémentarité à trouver entre :

- les activités y compris commerciales présentes dans le centre-ville et à créer sur le site des Belles Vues,
- l'offre de logement existante et à créer.

La mise en place de cette complémentarité entre les activités et la facilitation des parcours résidentiels à l'échelle d'Arpajon nécessitent que les déplacements, y compris piétons soient les plus faciles possibles entre le site des Belles Vues et le centre-ville.

Un projet de création de passerelle piétonne au-dessus de la RN 20 est à l'étude.

Au-delà des voies ferrées

Dans la partie sud-ouest de la ville, au-delà des voies ferrées, l'Avenue de Verdun monte en pente modérée vers le plateau, avec une façade Ouest à dominante résidentielle collective (dont 326 logements sociaux en 2011), mais qui comprend des alignements pavillonnaires (Avenue de Verdun, mais aussi rue des processions, route d'Egly ou rue de la croix d'Egly)

LES PLATEAUX - SECTEUR SUD OUEST

Dominante de collectif avec imbrication d'individuel et d'équipements



Des équipements



Requalification de l'Av. de Verdun (CG91)



Une majorité de grandes emprises foncières



Projet d'habitat collectif



Dominante résidentielle, Hétérogénéité du bâti
 +
 Equipement de rayonnement supra communal : le CH d'Arpajon
 -
 Unique franchissement du RER vers Arpajon : Porte d'Etampes
 Voies en impasse (certains collectifs)
 Nombre important de logements collectifs sociaux (326)

La façade Est de l'Avenue de Verdun est pavillonnaire, avec toutefois le Lycée technique général René Cassin et divers collectifs, dont 139 logements locatifs sociaux insérés dans le tissu.

LES PLATEAUX - SECTEUR SUD EST

Dominante pavillonnaire avec équipements



Les franchissements des voies ferrées



Habitat individuel à l'est de l'av. de Verdun



Front urbain sud



De petites emprises, des voiries secondaires



Dominante résidentielle, habitat individuel
 +
 Lycée R. Cassin, proximité du collège à La Norville
 -
 Peu de lien avec le nord de la RN 20 (circulations douces peu confortables)

La cité jardin Saint blaise

En 1933, la première cité de pavillons à loyer modéré est créée par une société versaillaise, au lieu-dit Saint-Blaise. En 1951, une autre cité pavillonnaire est édiflée, également par une société HLM, mais en accession à la propriété. Chaque pavillon comporte un jardin. Une deuxième tranche de travaux, réalisée deux ans plus tard, porte à 23 le nombre des pavillons bâtis rue de la Paix. Ultérieurement, 26 pavillons sont élevés rue d'Estienne-d'Orves et rue du Général-Delestraint. Depuis lors, la population de la ville a doublé et Arpajon a été doté de plusieurs immeubles de logements locatifs ainsi que de nombreux bâtiments administratifs.

7. Les composantes du paysage

Le relief dû à la vallée de l'Orge et de son affluent, la Rémarde, constitue la composante essentielle du paysage initial de la commune. Il participe de manière non négligeable à une perception renforcée de la présence du végétal.

La vallée est orientée selon un axe Est-Ouest, tandis que le centre ville s'est organisé selon un axe Nord-Sud en fond de vallée (la mairie est située à la cote 50 NGF), puis sur les coteaux. L'entrée Nord « Porte de Paris » et l'une des entrées Sud, la « Porte d'Etampes », sont situées aux environs de la cote 60 NGF.

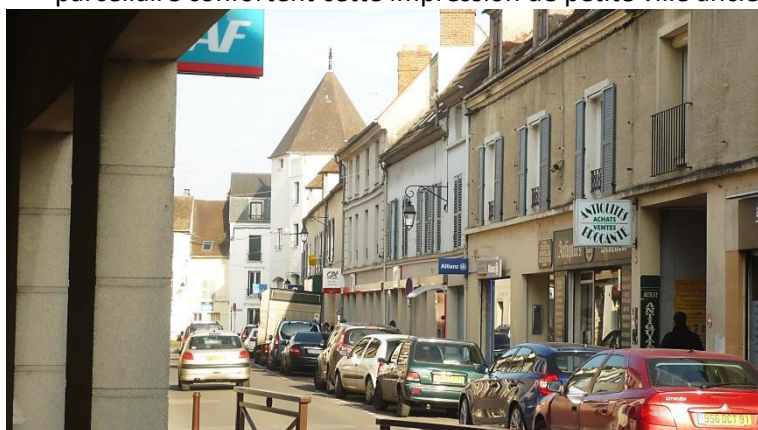
Le paysage urbain est marqué par deux composantes fortes. La voie ferrée qui s'insère à flanc de coteau et ne constitue pas de rupture sur le plan visuel alors que la RN20 constitue une rupture franche et marque les limites de l'urbanisation à l'ouest du territoire communal.

Le paysage sur les coteaux est ouvert ; il demeure encore agricole pour partie, mais est mité par le bâti des zones d'activités, notamment celui de la Butte-aux-Grès, sans accompagnement végétal et largement marqué par le système routier : larges voiries, ronds-points, échangeurs. Les versants Sud et Nord abritent du pavillonnaire récent.

La ZAC des Belles Vues contribuera à la requalification des coteaux : le projet assurera un bâti, des équipements et des espaces verts de qualité.

Au fond de la vallée le paysage est composé sur un axe Est-Ouest, de deux trames superposées :

- La trame urbaine de **bourg traditionnel**, avec un habitat homogène et resserré sur lui-même. De fait, la densité du tissu urbain et l'organisation ancienne du réseau viaire complexe et du parcellaire confortent cette impression de petite ville ancienne.



- La « **trame hydraulique** », support d'un accompagnement végétal assez dense, est peu perceptible, sinon par un jeu de franchissements et/ou de fenêtres.

Au regard du caractère non-domainial du cours d'eau, l'accessibilité aux berges de l'Orge est très limitée.



Bien qu'une promenade de 25 km soit aménagée le long de ses berges entre Athis-Mons et Saint-Germain-Lès-Arpajon, elle s'interrompt totalement au niveau de la commune à cause de la densité du centre ancien médiéval. Ainsi, seuls quelques aménagements assurent une perception de la rivière :

- les abords de l'Hôtel de ville ont fait l'objet d'aménagements piétons sur les rives
- un passage entre l'avenue de la République et la rue des Martyrs longe le cours d'eau
- certaines rues franchissent le cours d'eau offrant ainsi une perspective ouverte sur ce dernier.
- La ville a aménagé une continuité verte avec le parc de la prairie, le parc de Guesdon, la promenade Duhamel.

Le SIVOA prévoit l'entretien des berges de l'Orge.

8. Les espaces verts

La commune d'Arpajon dispose de plusieurs espaces verts publics aménagés en centre-ville ou le long de l'Orge :

1. **Le « parc de la prairie » (7300 m²)** : prairie naturelle bordée d'arbres qui constituent le cortège végétal des cours d'eau. Elle se situe en bordure Ouest de la commune, aux abords de la RN 20, entre les bras de la Rémarde et de la Boëlle. Elle a pour vocation d'être un lieu de détente et d'aération de la structure urbaine.
2. **Le Parc « Théophile Guesdon » (boulevard J.Jaurès) (3700 m²)** : en centre-ville, séparé d'un espace de stationnement par un bras d'eau constitue un parc du Centre de Loisirs et un lieu de détente. Il s'agit de berges végétalisées en bordure du parc...
3. **Le parc de Freising (Place de l'Hôtel de Ville)(3800 m²)** : lieu de promenade en centre-ville , à l'articulation des cheminements piétons entre l'Hôtel de Ville, la rue E.Robert et la Place du Jeu de Paume, le parc Freising a gardé la fantaisie et le charme de l'ancien jardin de style XIXème. "La source" comporte des aménagements et de la végétation : espace public végétalisé avec un pavillon avec un toit en pagode, une rocaille (petit pont au garde-corps en faux bois (en ciment armé) comme au parc des Buttes Chaumont à Paris), une volière et un pont d'inspiration anglo-chinoise.
4. **Le jardin de l'Orge** est un jardin privé. Au XVIIIème siècle, lorsque le château existait, il s'agissait d'un clos lié à la maison du jardinier (actuellement le 16 rue de la Résistance). Une porte sur le côté de la maison permettait au Marquis de se rendre directement à l'église Saint-Clément en traversant ce clos. **Le Jardin Public de la Place de Châtre** participe à la

liaison entre la rue de la Résistance, l'avenue du Général de Gaulle et le centre-ville ancien, au droit d'un espace de stationnement et sur les berges de l'Orge.

5. **Le Parc Gabriel Chevrier (rue Dauvilliers)(6270 m2)** : situé en limite Est de la commune, sur les berges de l'Orge, il constitue une transition entre un quartier récemment urbanisé et la ville historique. Le parc Chevrier est implanté sur le site de l'ancien jardin clos du château. L'actuelle bibliothèque correspond à l'une des ailes des communs. On accédait au château par un pont qui existe encore aujourd'hui. La rue Dauvilliers s'est appelée pendant longtemps la rue du clos. Certains arbres du parc datent encore de cette époque

6. **Le jardin du 100 Grande Rue** : jardin d'agrément situé à l'interface des zones de stationnement de la place du Jeu de Paume et des rues commerçantes du centre-ville. Cette ancienne parcelle privée a été transformée en jardin public. Une circulation piétonne la traverse et permet de relier la Grande Rue à la rue du Jeu de Paume.

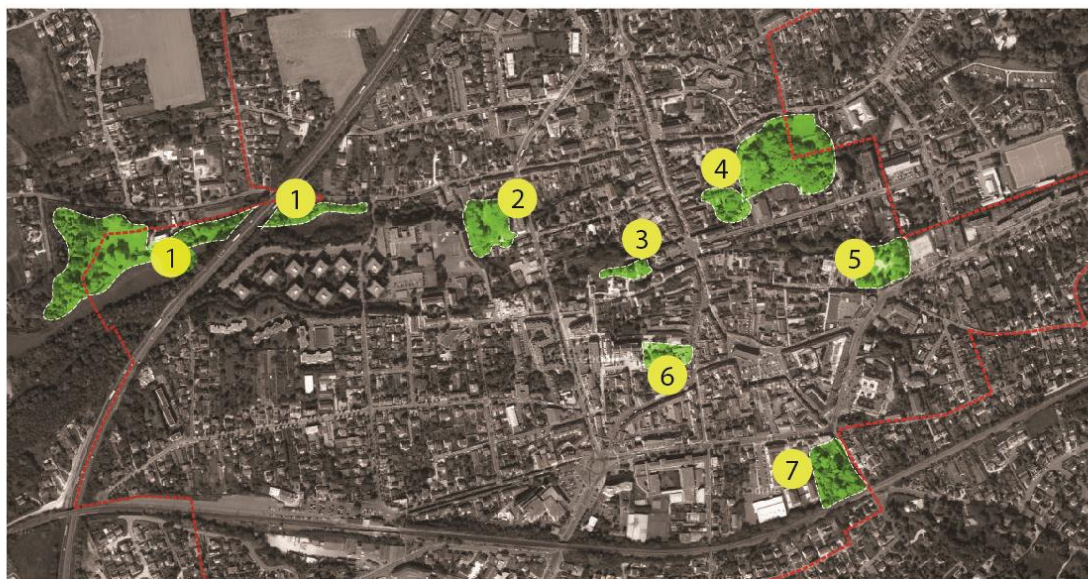


7. **Le Parc de la Folatière (boulevard A.Cornaton) (6000 m2)** : ce jardin, est situé en entrée de ville Sud-Est, en limite communale avec La Norville. Le parc de la Folatière, acquis par la mairie, est un ancien jardin privé du XVIIIème siècle, qui se prolongeait autrefois au-delà de la voie ferrée.



Les espaces verts urbains d'Arpajon représentent 18.24 hectares soit 7.6% du territoire. Ce patrimoine environnemental permet à Arpajon d'être récompensé depuis 2008 par deux fleurs et de trois fleurs en 2013 au concours des villes et villages fleuris.

Arpajon, parc et jardins



- | | |
|--|-------------------------|
| 1 La prairie | 5 Parc Gabriel Chevrier |
| 2 Parc T. Gesdon | 6 100 Grande Rue |
| 3 Parc de Freising | 7 Parc de la Folatrière |
| 4 Jardin de l'Orge et Jardin de la place de Châtre | |



100 m



La carte ci-contre permet de localiser les parcs et jardins du centre-ville.

9. L'orge et la présence de l'eau dans la ville

La promenade de l'Orge et de la Rémarde reste aujourd'hui discontinuë et faiblement perceptible.

Cette discontinuité est renforcée par des relations contrastées entre les différentes typologies bâties ou aménagements et le réseau hydrographique :

- la résidence de la Prairie ignore la rivière et celle du Moulin Cerpied l'enserme au plus près,
- en centre-ville, les traces du parc conçu par le Comte de Noailles, assurent une mise en scène des cours d'eau,

Les relations du tissu traditionnel et des berges sont fonction de leur rapport à l'eau : activités liées à l'eau, jardins d'agrément. Le statut privatif des rives rend très peu accessible et perceptible ce joli cours d'eau. C'est seulement depuis les ponts et à partir de l'ancien abreuvoir "remis en scène" qu'on peut le découvrir. Une continuité serait à prévoir entre la Mairie et le boulevard Jean Jaurès.

Enfin, **les jardins privés** participent à la trame végétale urbaine de la commune et apportent une touche verdoyante notamment grâce aux fonds de parcelle des habitations de la rue E.Robert.

SYNTHESE

La commune comporte plusieurs éléments forts qui contribuent à lui donner du caractère qui doivent être mobilisés comme éléments qualitatifs :

- Un centre-ville dont le caractère de bourg dynamique, animé en semaine, doit être maintenu et affirmé
- Un patrimoine bâti riche et varié qui doit être préservé
- Des espaces pavillonnaires constitutifs d'une superficie importante de la commune dont la qualité du cadre de vie doit être préservée
- Le renouvellement partiel de l'entrée de ville Sud qui doit affirmer l'entrée de ville
- La présence des berges de l'Orge et de la Rémarde dont l'accès doit être facilité autant que possible (statut privé, etc.)
- Des parcs et jardins qualitatifs en centre-ville qui doivent être préservés

DÉCLINAISON DES ENJEUX

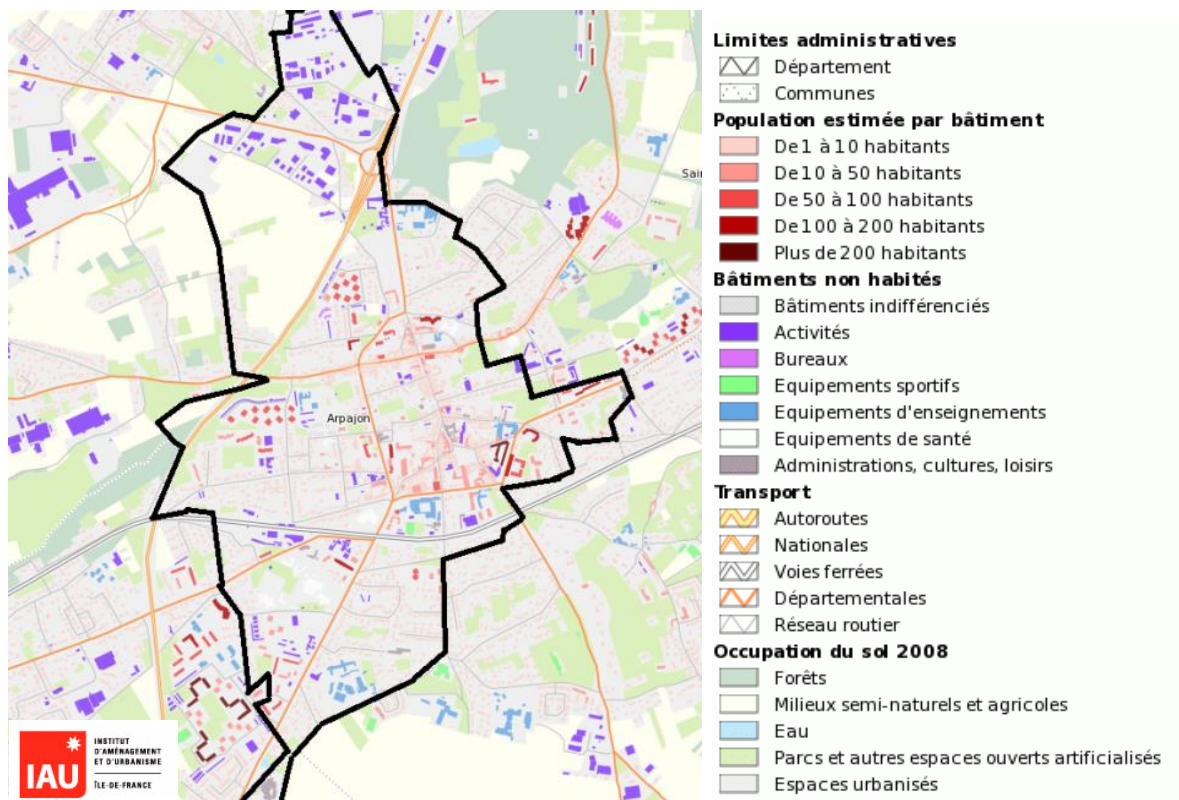
Les actions suivantes seront déterminantes dans la préservation et l'affirmation des caractères de la ville :

- Maintien des emplois dans le centre ville pour soutenir les commerces, les équipements constituant une part importante de ces emplois.
- Préservation et mise en valeur du patrimoine et du paysage urbain (l'entretien des bâtiments en centre ville doit accompagner la dynamique commerciale)
- Préservation, valorisation et mise en accessibilité des espaces de respiration (berges de l'Orge, espaces verts)
- La densification des secteurs d'habitat pavillonnaires peut permettre la construction de logements pavillonnaires. Toutefois la densification de ces espaces ne doit pas nuire à la qualité du cadre de vie.
- Les opérations programmées au Sud de la ville doivent marquer l'entrée dans l'agglomération de façon qualitative.

IV. QUELLE(S) CENTRALITE(S) DEMAIN ?

1. Une centralité affirmée par une densité de construction élevée

La carte ci-après réalisée par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France permet de visualiser les niveaux de densité en ville :



La densité d'habitants à l'immeuble est moins importante que dans certains secteurs résidentiels périphériques. La continuité de bâti, présentant une densité d'habitat moyenne, crée un espace d'interactions sociales.

Ces interactions s'appuient sur une concentration d'activités et d'équipements.

2. Une centralité affirmée par la présence des équipements et la forte tradition commerciale

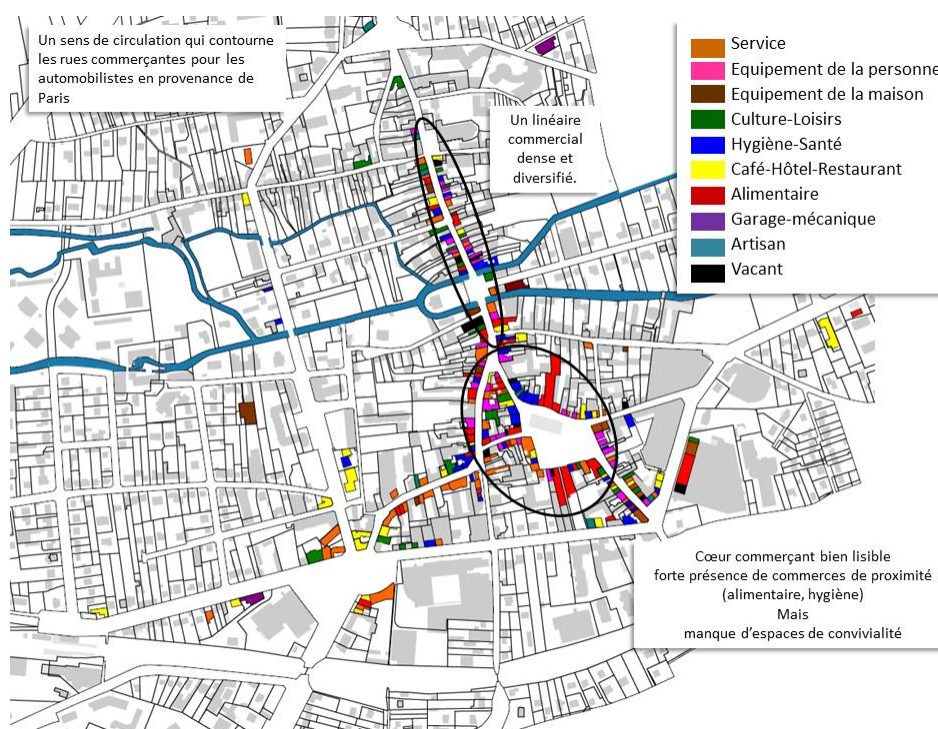
La ville a fait réaliser une étude de redynamisation commerciale en 2013.

Cette étude révèle que l'offre commerciale d'Arpajon est constituée de 237 commerces et services en 2012. Le taux de diversité commerciale sur la commune est élevé (31%) ce qui traduit le rayonnement important de la ville (à titre de comparaison, ce taux s'établissait à 18,7% à Houilles et 20% à Dourdan)

Le centre-ville d'Arpajon regroupe près de 9 commerces de la ville sur 10. Cette structuration montre la très forte concentration de l'activité commerciale sur la centralité avec l'absence de véritable zone commerciale de périphérie ou même de pôle de quartier. Ceci permet aux commerces de bénéficier d'un effet de masse. Le centre-ville dispose en outre de deux locomotives alimentaires (Franprix et Simply-Market).

A la différence de nombreuses villes où une part importante de la diversité commerciale est située dans des zones commerciales en périphérie de ville, à Arpajon la totalité de l'offre commerciale en équipement de la personne et équipement de la maison est située en centre-ville.

Carte des commerces du centre-ville :



Source : étude Cibles et stratégies

L'étude retient :

- Des densités élevées en alimentation générale et spécialisée
- Des densités particulièrement élevées en non alimentaire
- Un marché étendu, qualitatif, avec une offre très complète et diversifiée, mais devant être conforté (le nombre de commerçants a diminué entre 2008 et 2013)

Les enjeux suivants sont identifiés :

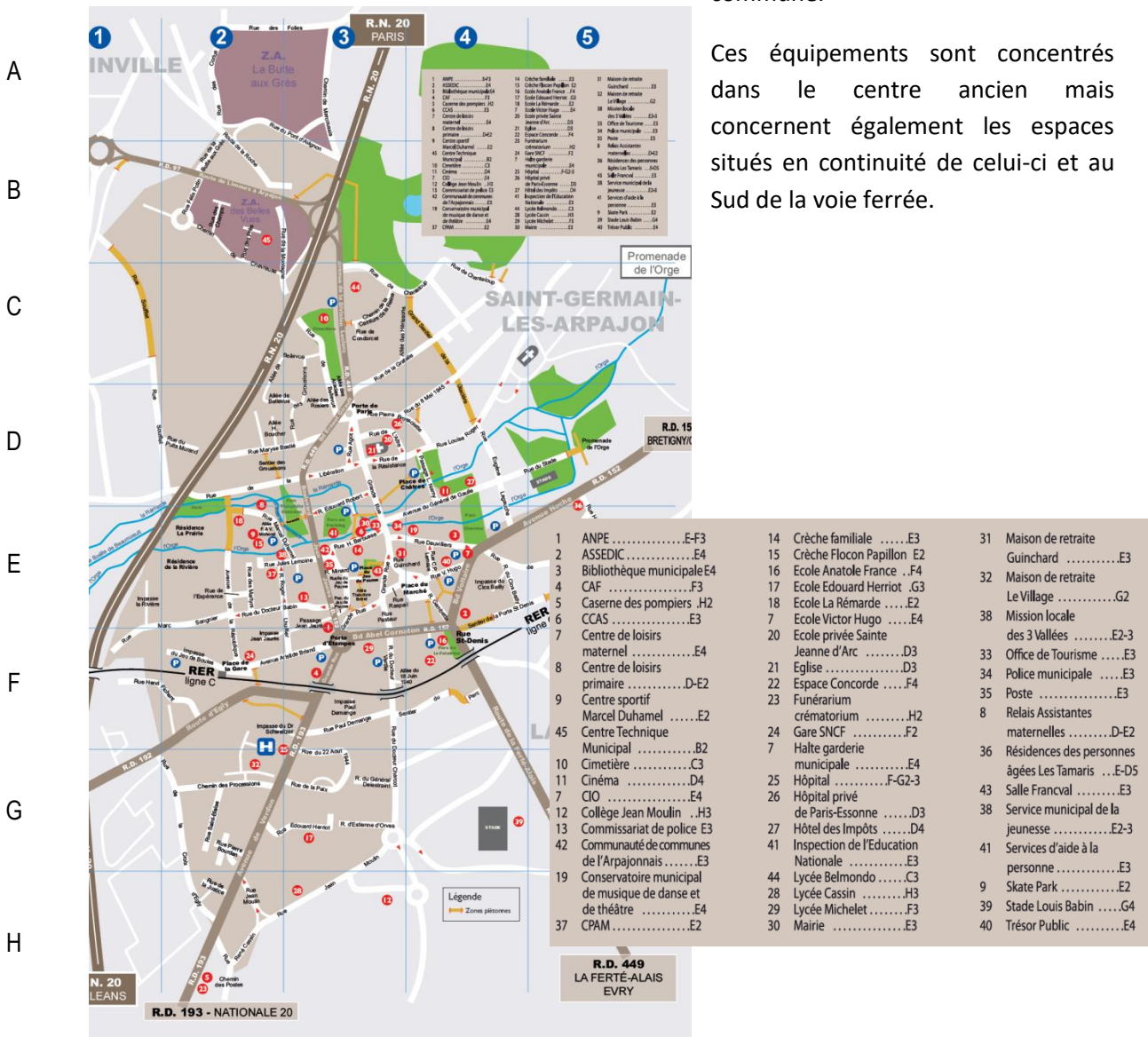
- Entrée et sortie du centre-ville :
 - o Affirmer une entrée de ville

- Valoriser les entrées dans le centre-ville
- Le linéaire commercial de la Grande Rue :
 - Embellir les façades
 - Donner une cohérence des enseignes
 - Améliorer le circuit piéton par l'aménagement de zones partagées
- Place de la Mairie
 - Réduire la rupture urbaine constituée par la place de la Mairie
- La place du marché
 - Gérer et rationaliser les stationnements
 - Améliorer l'aménagement urbain pour :
 - Redonner une place aux piétons
 - Valoriser les halles et la visibilité des commerces
 - Créer des espaces de convivialité

Près de 80% des commerces d'Arpajon ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Une centralité affirmée par la concentration d'équipements

Le plan suivant réalisé par la Commune d'Arpajon permet de localiser les équipements sur la commune.

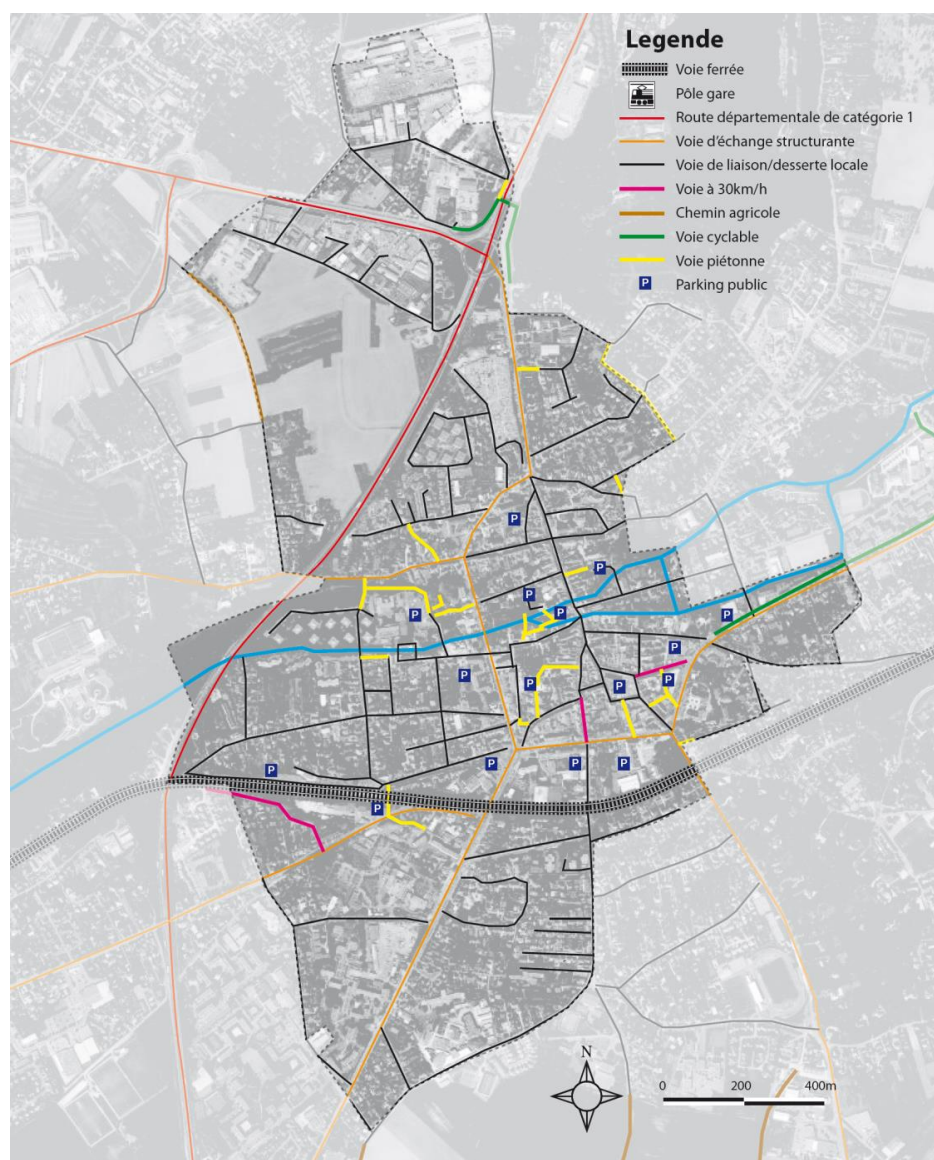


Ces équipements sont concentrés dans le centre ancien mais concernent également les espaces situés en continuité de celui-ci et au Sud de la voie ferrée.

3. Une centralité alimentée grâce à un réseau viaire bien développé

La carte ci-contre permet d'identifier :

- un réseau viaire très développé dans le centre ancien et dans sa périphérie immédiate,
- une discontinuité des voies de part et d'autre de la voie ferrée
- un accès très réduit pour les espaces situés à l'Ouest de la RN20.



SYNTHESE

Le centre actuel est clairement identifié mais son rayonnement est contrasté :

- Le centre ville marque fortement l'identité d'Arpajon. Il est très caractérisé par un bâti ancien et dense et par la présence de commerces et d'équipements.
- Toutefois la centralité fonctionnelle hors commerces (équipements et densité d'habitat) est plus diffuse : elle concerne également les secteurs situés en continuité du centre ancien. Le centre ville permet de répondre aux besoins en équipements et commerces des habitants des espaces situés en continuité du centre ancien
- Les espaces localisés au Sud de la voie ferrée sont plus à l'écart.
- Les espaces localisés à l'Ouest de la RN 20 en sont isolés du centre ville.
- Pourtant, les commerces du centre-ville sont concurrencés par les centres commerciaux des zones d'activités.
- La ZAC des Belles Vues sera desservie par la RN20. L'arrivée de ces nouveaux habitants impose de prévoir les commerces de proximité nécessaires.
- Le maintien des équipements, dont la gare, dans et à proximité du centre ville actuel doivent permettre de maintenir et renforcer la fréquentation du centre ville et de ses commerces.

DÉCLINAISON DES ENJEUX

Les actions suivantes seront déterminantes dans la préservation et l'affirmation du centre-ville :

- L'affirmation de la centralité sur les espaces les plus anciennement urbanisés, par exemple en maintenant une possibilité de densité de construction élevée, doit permettre de conforter son dynamisme, notamment commercial.
- La préservation des équipements en centre-ville est un bon moyen de favoriser la fréquentation des commerces.
- La qualité des moyens de déplacements dans le centre-ville et les espaces inscrits dans sa continuité est un élément important de la fréquentation du centre-ville par les habitants de ces espaces.
- L'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble de la commune est un élément important du maintien du dynamisme commercial du centre-ville.
- La création de liaisons rapides entre la ZAC Belles Vues et le centre-ville favoriserait les échanges entre ces deux centralités. Cela pourrait profiter au centre-ville commerçant.

Arpajon a la possibilité d'être une ville des courtes distances. Cela impose de permettre des commerces de proximité (notamment alimentaires) pour tous les espaces urbanisés, et notamment ceux isolés du centre-ville par les infrastructures de transport. Cela impose également de permettre des liaisons rapides entre ces espaces périphériques et le centre-ville qui rassemble équipements et commerces de biens à la personne, à la maison, culture, loisirs, etc.

Les voies de déplacements doux et la gestion de l'offre de stationnement sont un élément important pour promouvoir cette organisation.