

# ETUDE DE REQUALIFICATION URBAINE DU PARVIS DU CIMETIÈRE INTERCOMMUNAL

## Lancement de la concertation

27 juin 2018



# ORDRE DU JOUR

- ⇒ INTRODUCTION DE **M. Vincent JEANBRUN**, MAIRE DE L'HAÿ-LES-ROSES, PRÉSIDENT DU SYNDICAT DU CIMETIÈRE INTERCOMMUNAL
  
- ⇒ DE **Mme Stéphanie DAUMIN**, MAIRE DE CHEVILLY-LARUE, PREMIÈRE VICE-PRÉSIDENTE DU SYNDICAT DU CIMETIÈRE INTERCOMMUNAL
  
- ⇒ PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'ÉTUDES ENGAGÉES ET DU GROUPEMENT QUI LE CONDUIT
  
- ⇒ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER
  
- ⇒ DIAGNOSTIC COMMERCIAL
  
- ⇒ RÉACTIONS ET DÉBAT
  
- ⇒ LES PROCHAINES ÉTAPES

# INTRODUCTION



**Monsieur Vincent JEANBRUN**

**Maire de L'Haÿ-les-Roses  
Président du Syndicat du cimetière intercommunal**

# LE CIMETIÈRE INTERCOMMUNAL : RÉPONDRE AUX BESOINS DES USAGERS ET DES AGENTS



**> DES BÂTIMENTS DÉGRADÉS QUI NE SONT PLUS AUX NORMES**



# LE CIMETIÈRE INTERCOMMUNAL : UN LIEU INSCRIT DANS LE GRAND PAYSAGE URBAIN ET NATUREL



# INTRODUCTION



**Madame Stéphanie DAUMIN**

**Maire de Chevilly-Larue  
Première Vice-Présidente du Syndicat  
du cimetière intercommunal**

# D'UNE GALERIE MARCHANDE À UNE ZONE D'ACTIVITÉS

## > DES LOCAUX COMMERCIAUX PROGRESSIVEMENT OCCUPÉS PAR DES SOCIÉTÉS



## > DES ESPACES PEU QUALITATIFS ET ACCUEILLANTS POUR LES USAGERS DU CIMETIÈRE



**PRÉSENTATION DU  
PROCESSUS D'ÉTUDES  
ENGAGÉES ET DU  
GROUPEMENT D'ÉTUDES**

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

## LES INTERVENANTS

MAÎTRE D'OUVRAGE :

**Syndicat du cimetière  
intercommunal**  
Cachan, Chevilly-Larue, L'Hay-les-Roses,  
Montrouge et Sceaux



Le groupement en charge de l'étude doit répondre à toutes les thématiques:

**CITALLIOS**  
PROXIMITÉ & EXPERTISES

*Coordination*

**CONCORDE**  
Architecture - Urbanisme

*Architecture, urbanisme*

 **LES RONDEAUX**  
paysagistes urbanistes

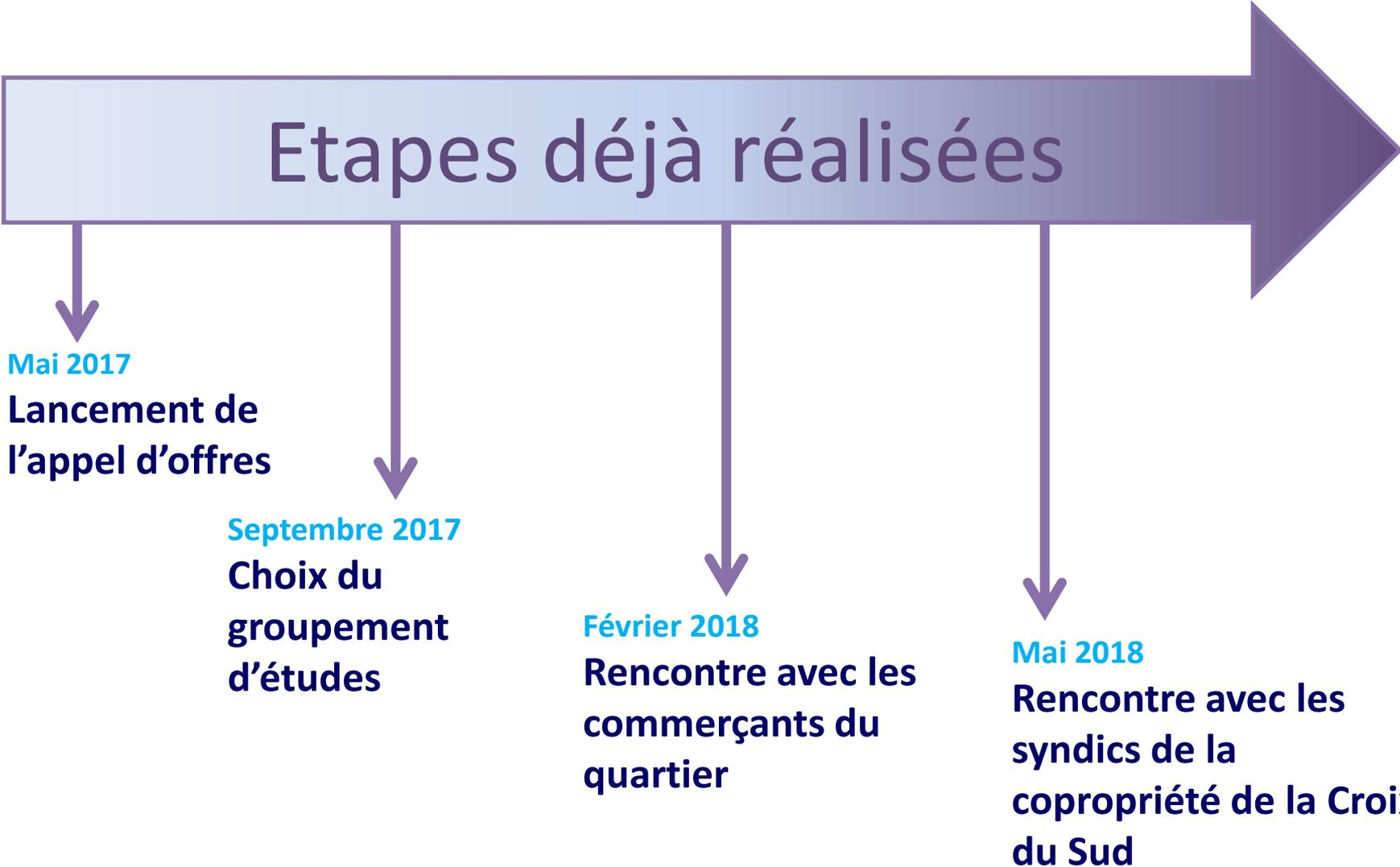
*Paysage*

 **créa  
space**  
Des espaces  
pour entreprendre

*Expertise commerciale et économique*

# OBJET DE L'ÉTUDE : MENER LES ÉTUDES ET LA CONCERTATION POUR LA REQUALIFICATION DU PARVIS

## Étapes déjà réalisées



Mai 2017

Lancement de  
l'appel d'offres

Septembre 2017

Choix du  
groupement  
d'études

Février 2018

Rencontre avec les  
commerçants du  
quartier

Mai 2018

Rencontre avec les  
syndics de la  
copropriété de la Croix  
du Sud

# UN PROCESSUS CONTINU D'ÉTUDES, D'ÉCHANGES ET DE PARTAGE

## ELABORATION DU PROJET DE REQUALIFICATION

Le diagnostic  
partagé

Les orientations  
partagées

L'exploration des  
« possibles » :  
les scénarios

Le scénario  
préférentiel

Les prescriptions  
particulières du projet

Nos expertises,  
notre regard

*Architecture, Urbanisme*

*Paysage*

*Expertise commerciale  
et économique*

*Coordination*

**CONCORDE**

Architecture - Urbanisme

**LES RONDEAUX**  
paysagistes urbanistes

**créa  
space**  
Des espaces  
pour entreprendre

**CITALLIOS**  
PROXIMITÉ & EXPERTISES

> Vos pratiques

> vos attentes

> Vos analyses

- Les riverains : le quartier Larue et la Croix du Sud
- Les usagers (cimetière, salle Jacqueline Auriol, agents du cimetière, clients des commerces et des événements commerciaux)
- Les commerçants (Parvis & Croix du Sud)

# ETAPE 1: PARTAGER LE DIAGNOSTIC ET LES ORIENTATIONS

## Nos expertises, notre regard

1. Urbanisme / Paysage- l'espace public / l'Architecture
2. Les « fonctionnalités »
  - Le bon fonctionnement du cimetière
  - Les déplacements
  - Le stationnement
3. Les données techniques :
  - Les réseaux (assainissement, eau, électricité, etc.)
  - L'état des bâtiments
4. Les services, équipements et les commerces
5. Les aspects juridiques et fonciers

## Vos pratiques, vos attentes

- Les riverains : le quartier Larue et la Croix du Sud
- Les usagers (cimetière, salle Jacqueline Auriol, agents du cimetière, clients des commerces et événements commerciaux dans le secteur)
  - Les commerçants

## Ensemble

**Partager et compléter les constats :**

*Ce qui fonctionne  
ce qui doit être amélioré  
ce qui ne fonctionne pas*

## Définir ensemble les orientations :

- > Les fonctionnalités
- > Les attentes en matière de qualité paysagère et urbaine

## ETAPE 2 : ELABORER ET ANALYSER LES SCÉNARIOS

### Nos expertises, notre regard

Formaliser concrètement les données techniques  
Les services, équipements et les commerces : quelle évolution (types, nombre, localisation)  
Ajouter des données financières



### 3 grandes familles de scénario à explorer et analyser :

- Si on maintient en l'état
- Si on démolit et reconstruit en maintenant les vocations actuelles
- Si on démolit-reconstruit en projetant une évolution « ambitieuse »

### Vos pratiques, vos attentes

- Les riverains : le quartier Larue et la Croix du Sud
- Les usagers (cimetière, salle Jacqueline Auriol, agents du cimetière, clients des commerces et événements commerciaux dans le secteur)
- Les commerçants

### Ensemble

#### Comment répondre aux objectifs Avantage / inconvénient de chaque scénario

- Ce qui fonctionne
- Ce qui doit être amélioré
- Ce qui ne fonctionne pas



### Ajuster les orientations

Quel (s) scénario (s) approfondir

# ETAPE 3 : CADRER LA MISE EN ŒUVRE DU SCÉNARIO

## Les prescriptions

- L'intégration urbaine et paysagère
- Les espaces communs
- Les gabarits
- Les répartitions et la « quantification » des vocations
- Le traitement des Espaces collectifs / privés, l'entrée du cimetière
- Les impératifs de fonctionnement : l'accès des convois, les livraisons, le stationnement, ....

## L'expertise

- Les riverains : le quartier Larue et la Croix du Sud
- Les usagers (cimetière, salle Jacqueline Auriol, agents du cimetière, clients des commerces et événements commerciaux dans le secteur)
- Les commerçants

## Ensemble

**Comment les principes techniques vont répondre aux orientations?**



## Les conditions de mise en œuvre

- planning –phasage,
- procédures juridiques et administratives (cimetière, Ville)

# ⇒ PARTAGER LES DIAGNOSTICS / LES HYPOTHÈSES DES MOMENTS À CHAQUE ÉTAPE

## CO -ÉLABORATION

### LA MARCHÉ EXPLORATOIRE (PHASE DIAGNOSTIC)



### LES ATELIERS THEMATIQUES (PHASE DIAGNOSTIC / SCÉNARIOS)



## RESTITUTIONS

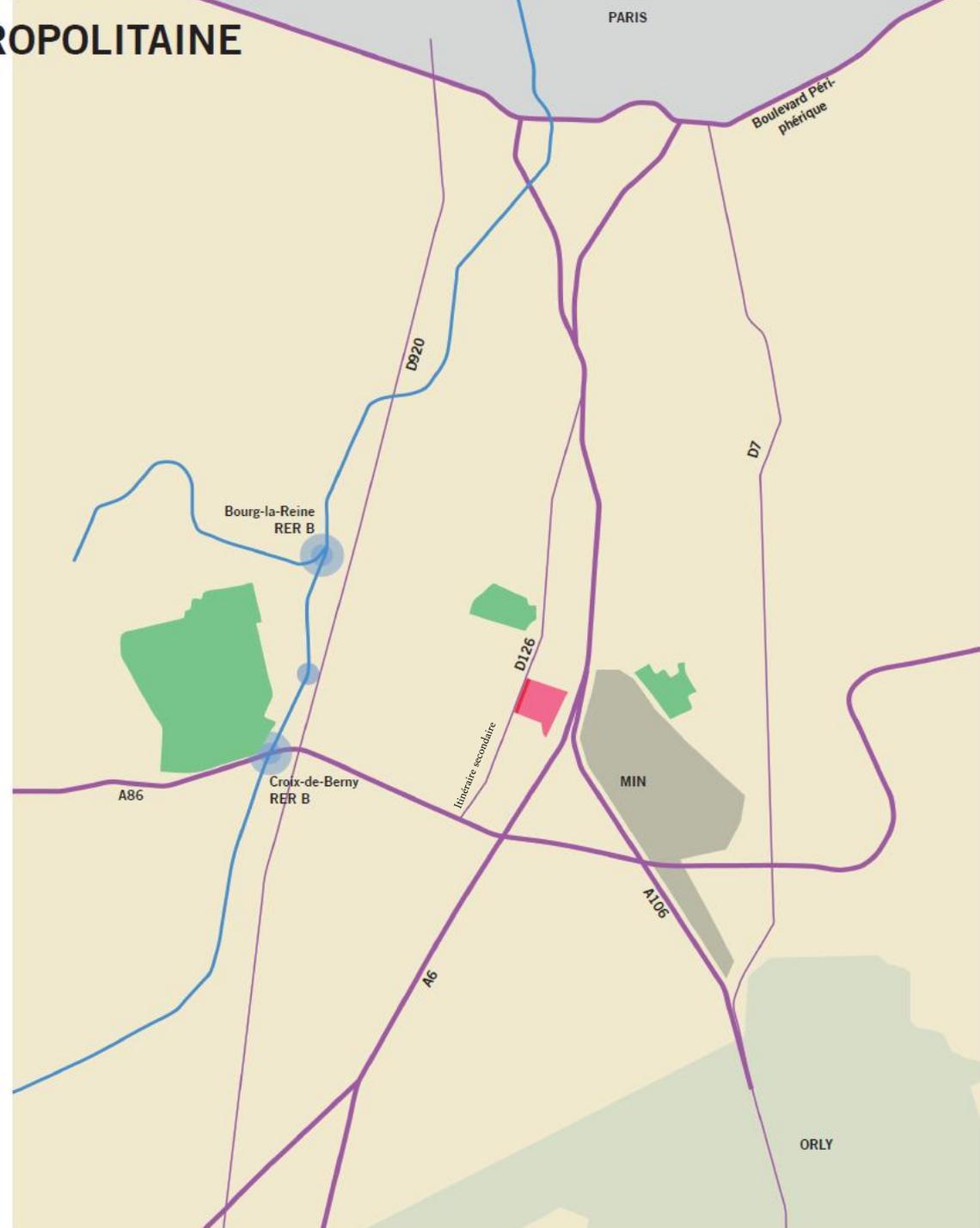
### LES RÉUNIONS PUBLIQUES (TOUTES LES PHASES)



# **DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER**

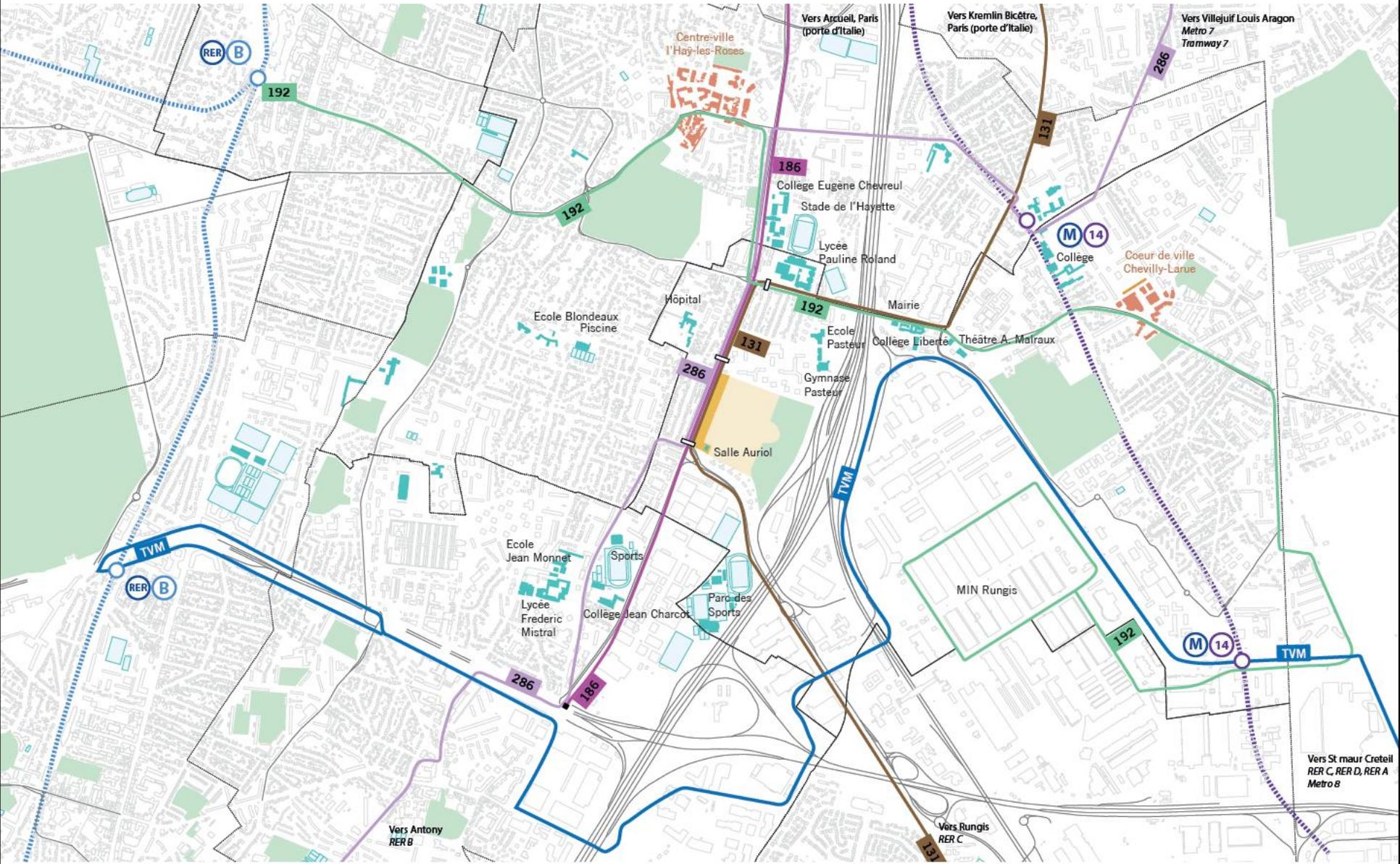
# ACCESSIBILITÉ URBAINE ET MÉTROPOLITAINE

- Paris - Porte d'Orléans : 15 min
- Paris - Hotel de Ville : 30 min
- Orly : 15 min
- Plateau de Saclay : 25 min
- Créteil : 20 min
- La Défense : 35 min
- Roissy-CDG : 45 min

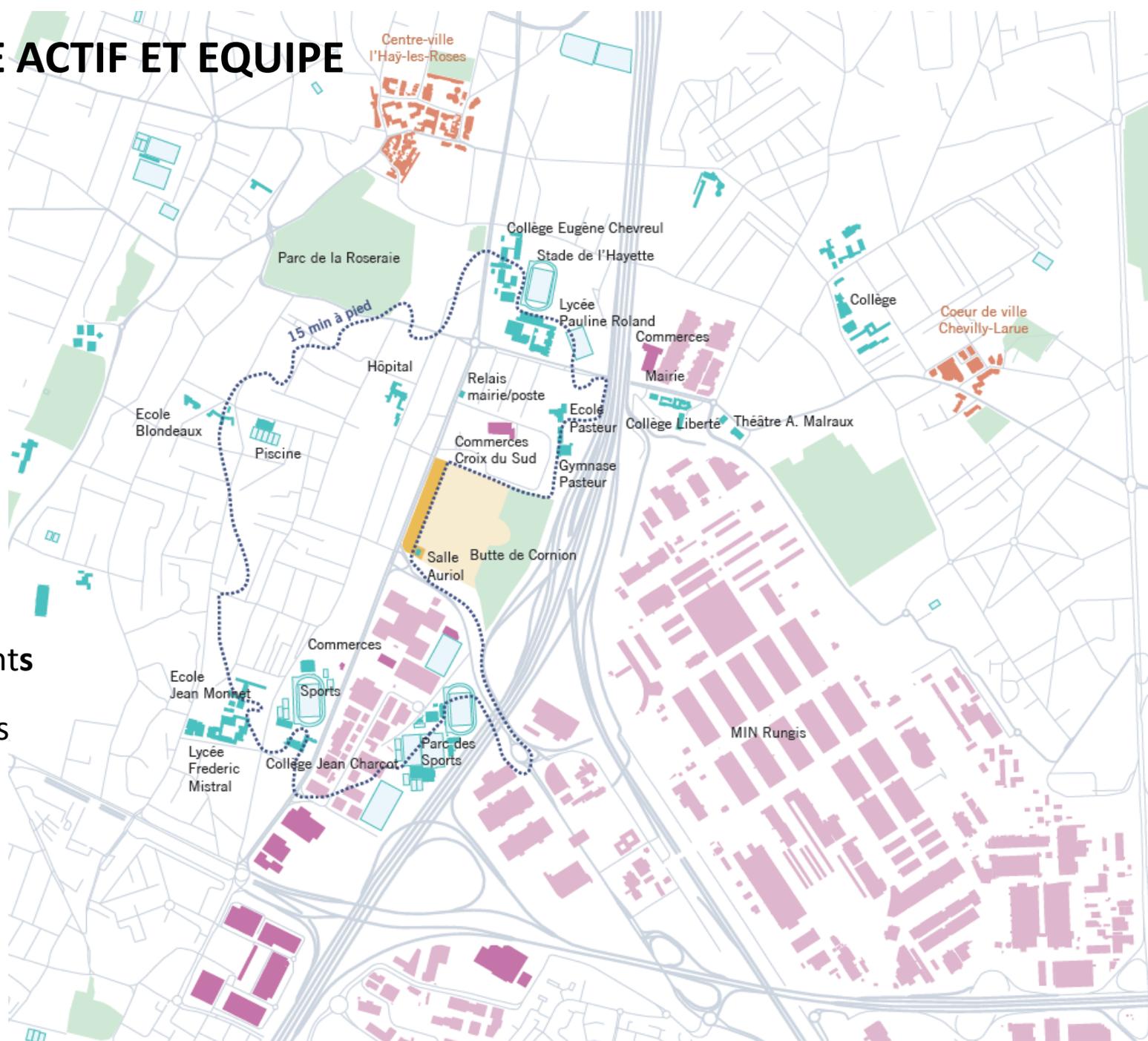


# ACCESSIBILITÉ URBAINE ET MÉTROPOLITAINE

Paris - Chatelet (bus 286 + M7) : 45 min (puis 30 min avec M14)  
Paris - Denfert-Rochereau (bus 192 + RER B) : 45 min  
Antony (bus 286) : 22 min

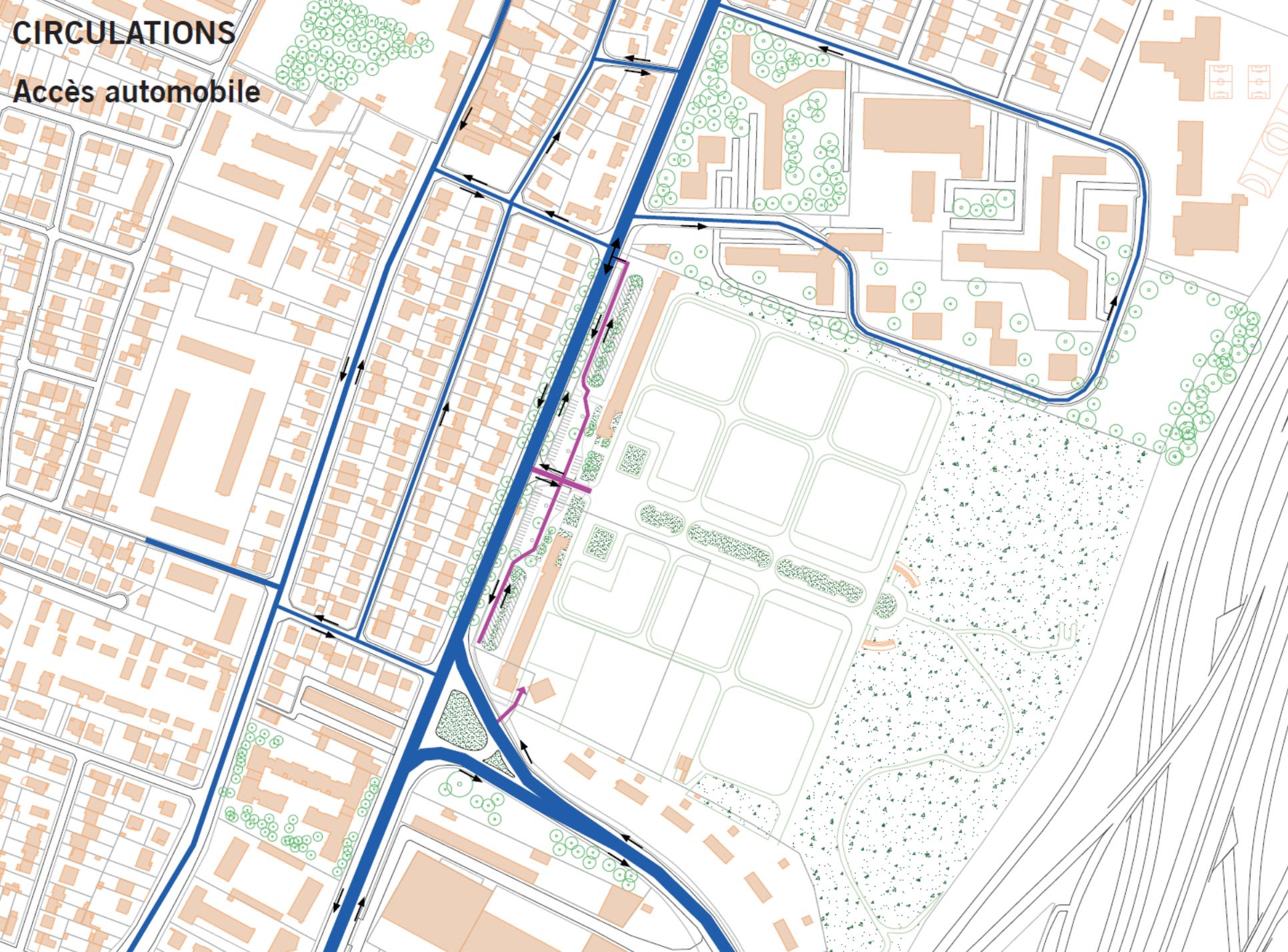


# TERRITOIRE ACTIF ET EQUIPE



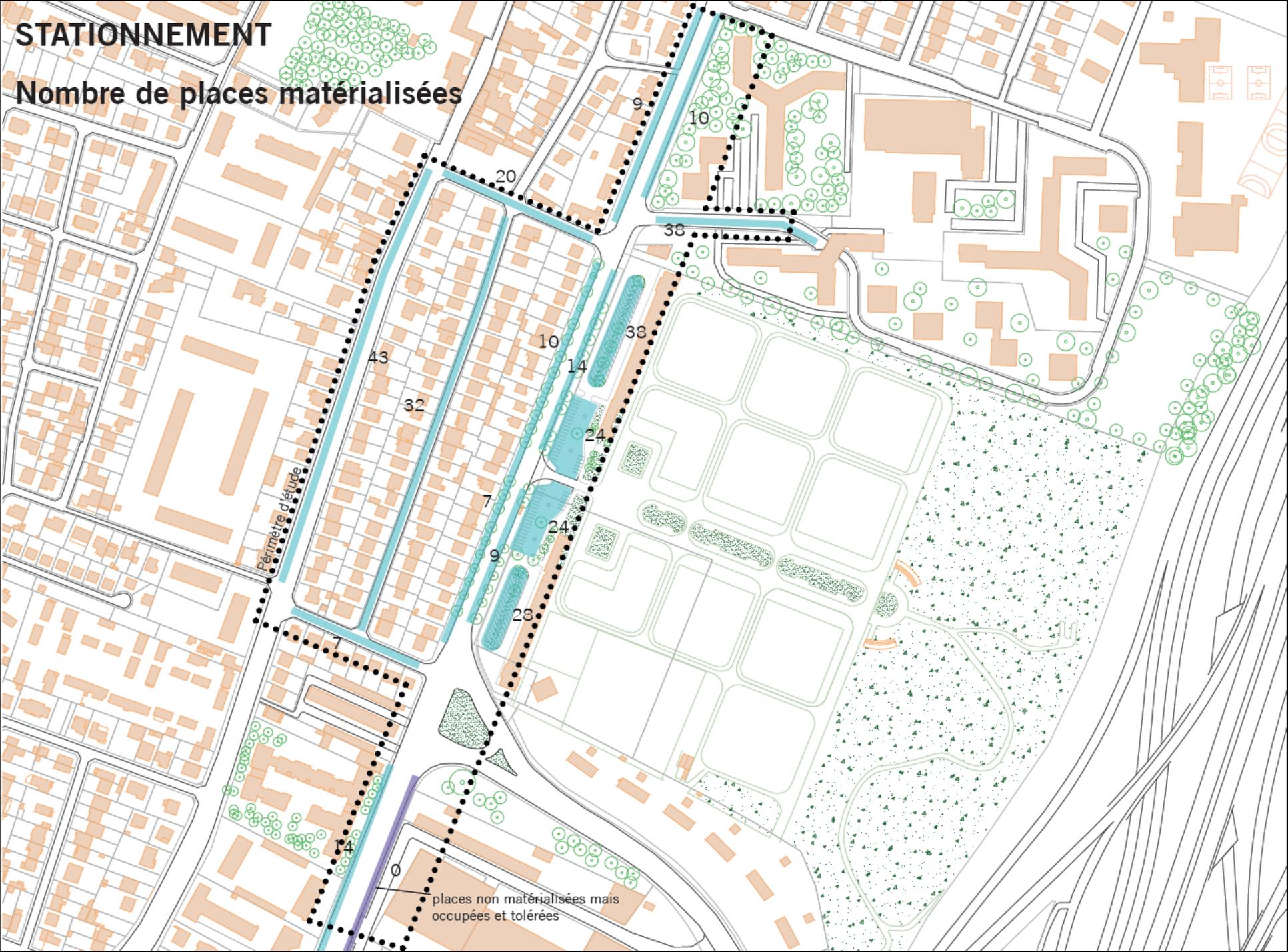
# CIRCULATIONS

Accès automobile



# STATIONNEMENT

## Nombre de places matérialisées



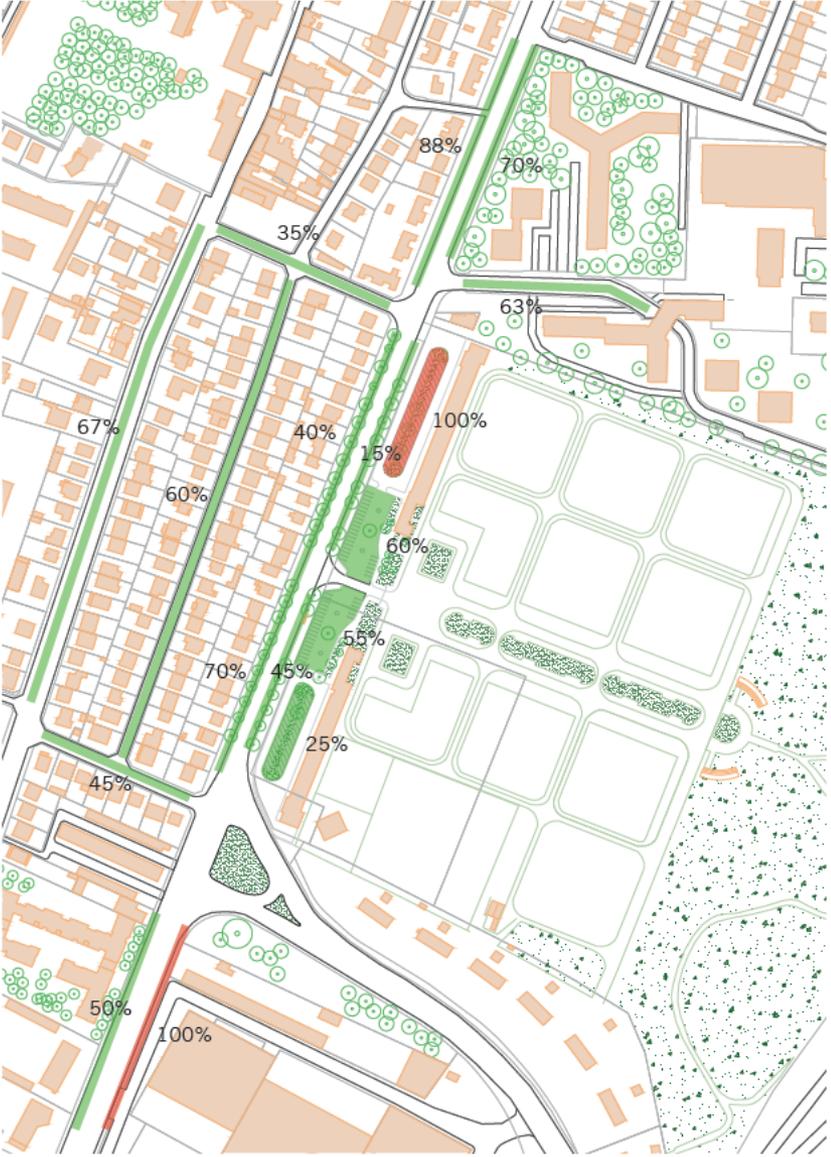
Périmètre d'étude

places non matérialisées mais occupées et tolérées

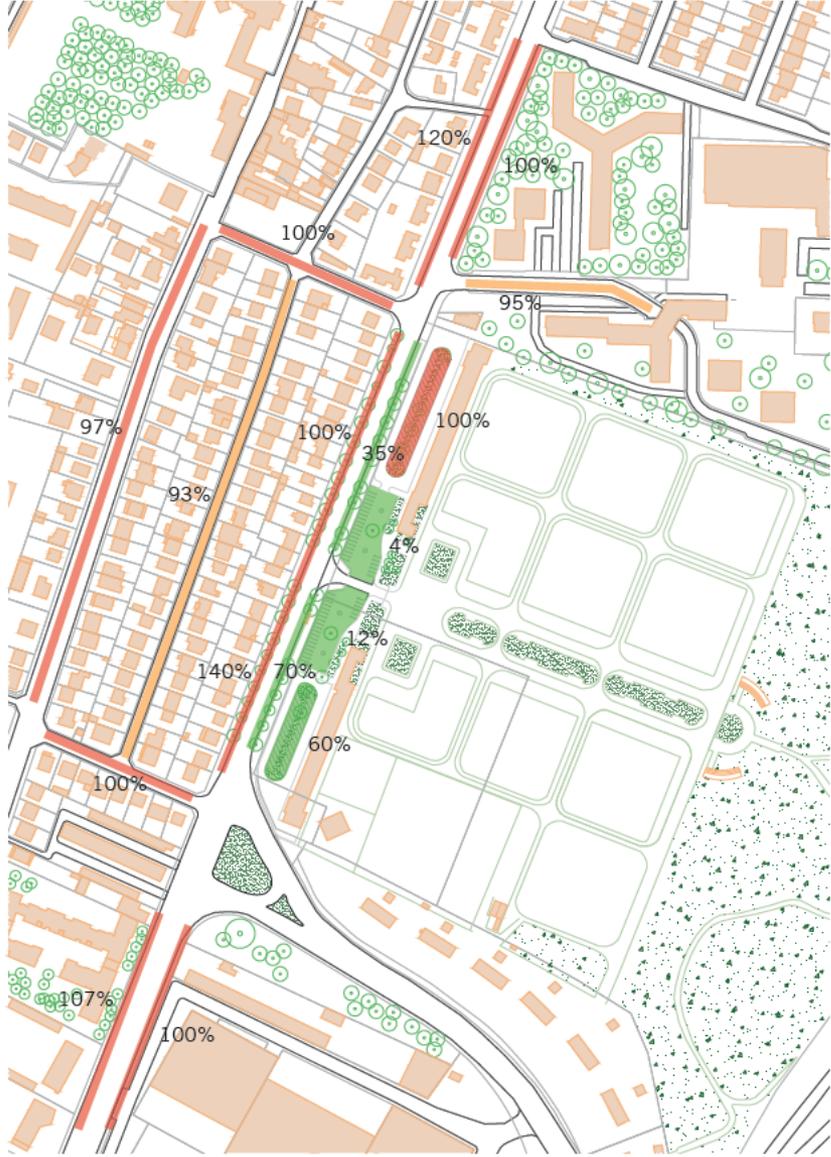
# STATIONNEMENT

## Taux d'occupation

### Journée / Semaine

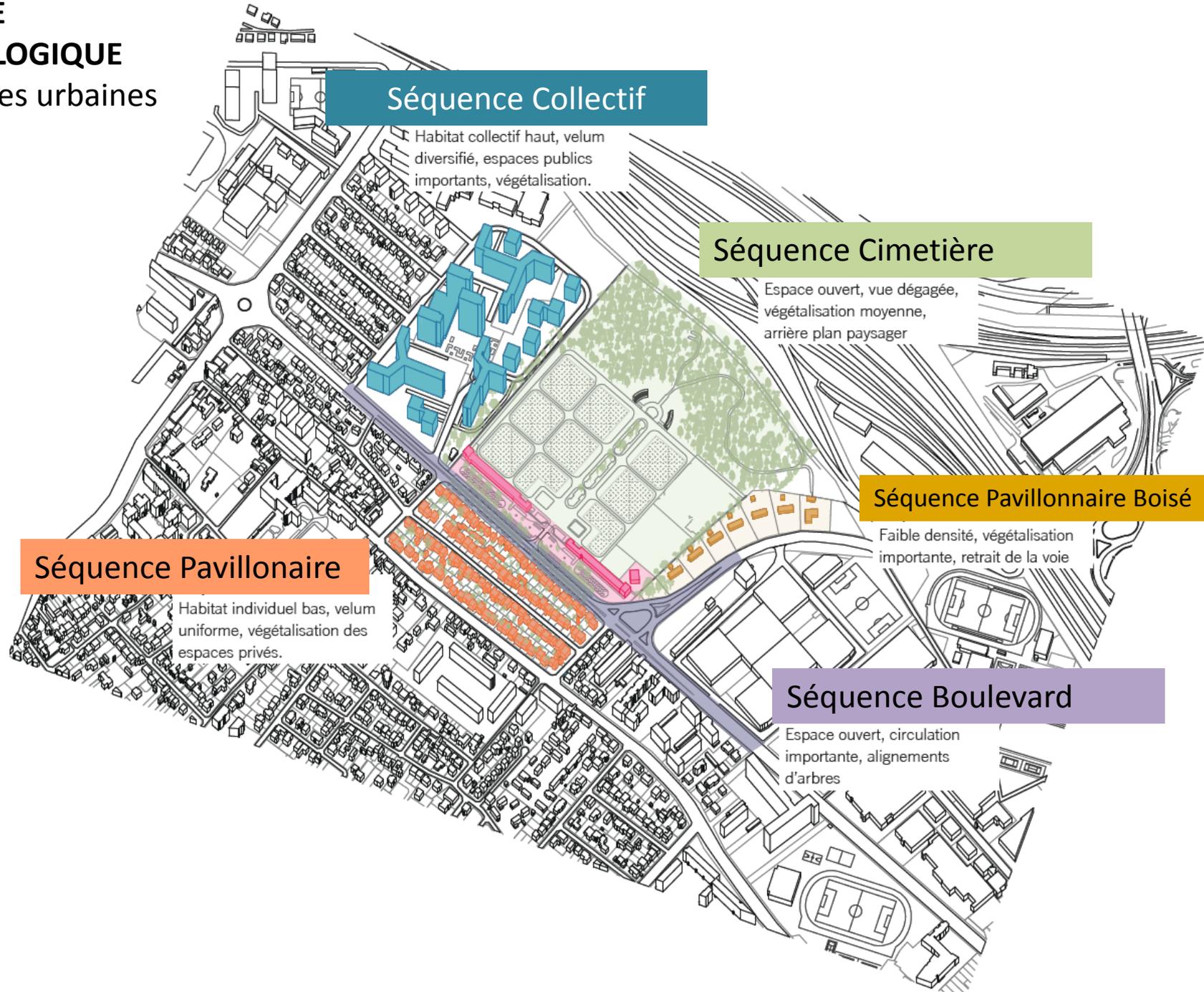


### Soir / Week-end



# CONTEXTE MORPHOLOGIQUE

5 séquences urbaines



## Séquence Collectif

Habitat collectif haut, velum diversifié, espaces publics importants, végétalisation.

## Séquence Cimetière

Espace ouvert, vue dégagée, végétalisation moyenne, arrière plan paysager

## Séquence Pavillonnaire Boisé

Faible densité, végétalisation importante, retrait de la voie

## Séquence Pavillonnaire

Habitat individuel bas, velum uniforme, végétalisation des espaces privés.

## Séquence Boulevard

Espace ouvert, circulation importante, alignements d'arbres

# CROIX DU SUD



# CROIX DU SUD



# PAVILLONNAIRE



# PAVILLONNAIRE



# BOULEVARD MERMOZ



# CIMETIÈRE

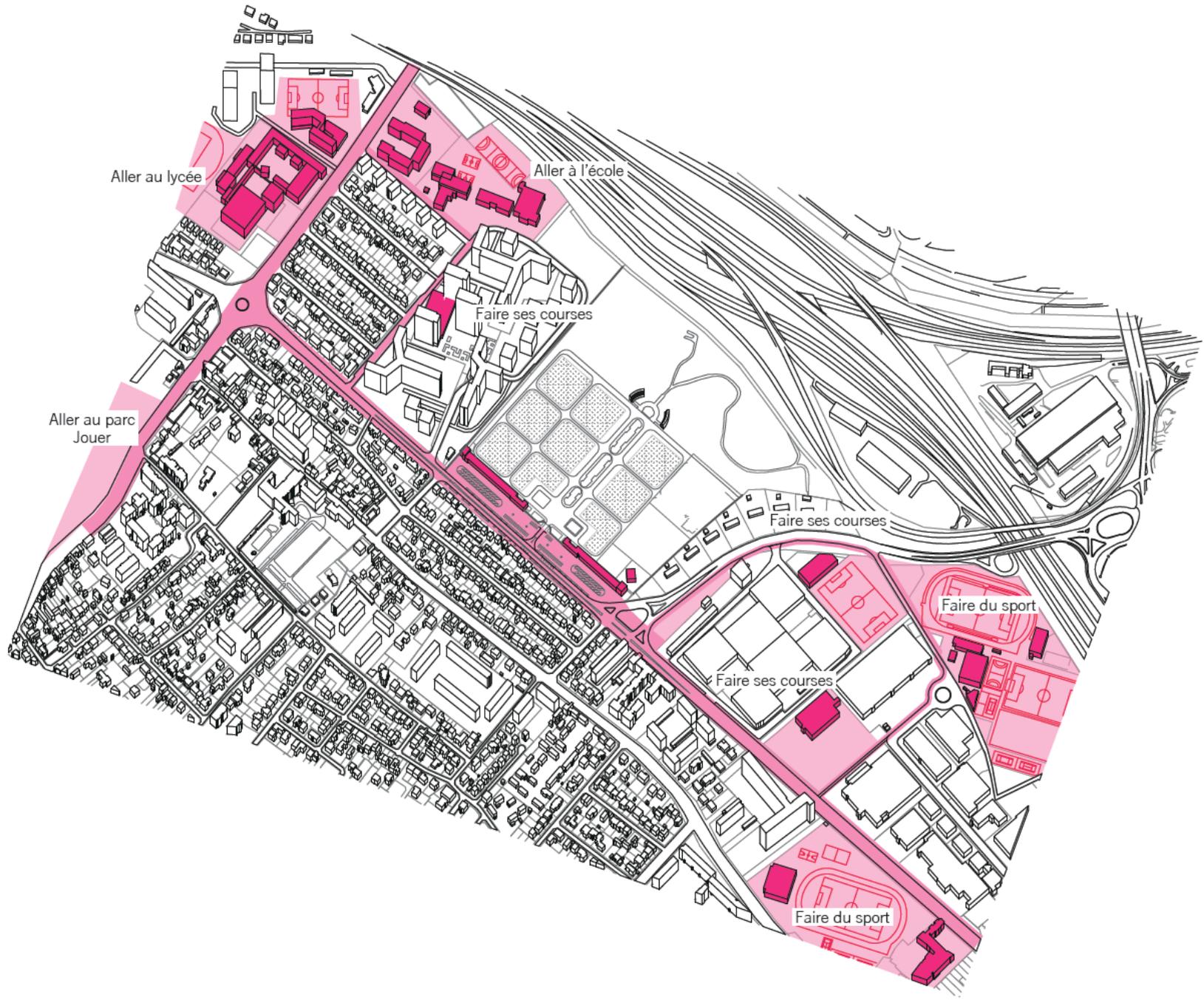


# CIMETIÈRE





# INTÉGRATION DANS UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS



# **DIAGNOSTIC COMMERCIAL**

# DIAGNOSTIC COMMERCIAL

## CONTEXTE COMMERCIAL LOCAL – CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR PROJET

La **contexte commercial local** (+/- 10 min à pied) du secteur projet en quelques chiffres:



+/- 5 550 habitants



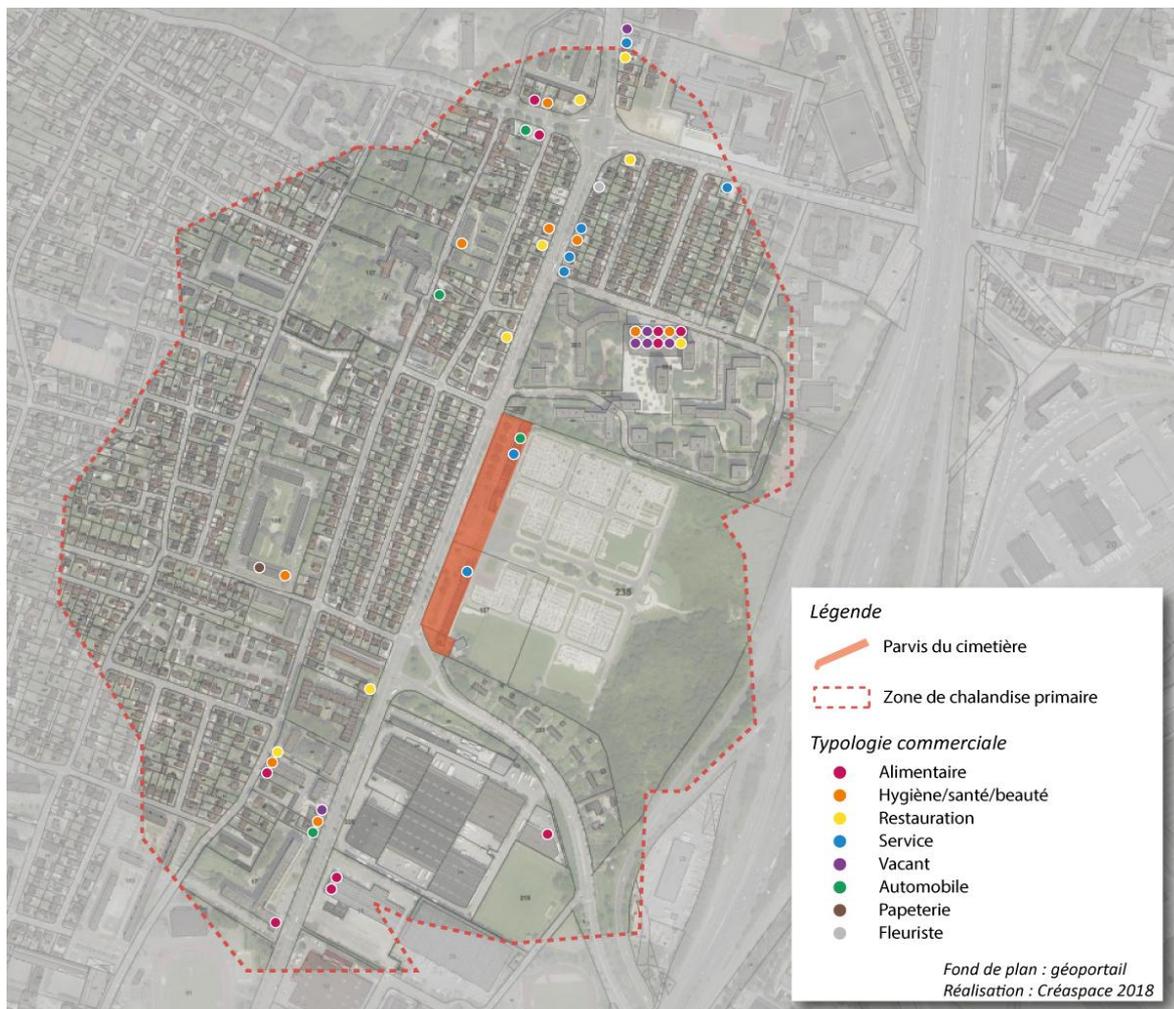
46 locaux présents



**40 locaux occupés** par des activités commerciales



**6 locaux vacants** aujourd'hui (fermeture prochaine de la boucherie/épicerie Epie avenue du Général de Gaulle)



Localisation des locaux commerciaux du contexte commercial local



# **ANALYSE URBAINE ET COMMERCIALE DU PARVIS DU CIMETIERE**

# DIAGNOSTIC COMMERCIAL

FOCUS SUR LE PARVIS DU CIMETIÈRE – les activités présentes

## 8 activités économiques implantées sur le parvis du cimetière :

- **3 activités commerciales nécessitant une boutique:**
  - Point Conduite (auto-école)
  - Flouy Marbrerie (marbrier)
  - Garage Mermoz (garage)
- **5 activités y sont implantées par effet d'opportunité** (déficit d'offres de cette superficie, loyers attractifs) **ne nécessitant pas de boutique:**
  - EPMA (Matériel cuisine pour professionnels)
  - EDE(Travaux publics)
  - As tou' Clean (société de nettoyage)
  - Jallet (serrurier)
  - ACR (construction)





# **ANALYSE URBAINE ET COMMERCIALE DE LA CROIX DU SUD**

# DIAGNOSTIC COMMERCIAL

## FOCUS SUR LA CROIX DU SUD – Retour sur les entretiens commerçants



*Nuage de mots illustrant le ressenti des commerçants de la Croix du Sud*



### Les motifs de satisfaction

- 1 Qualité et propreté des espaces communs
- 2 Stationnement consommateurs (l'offre actuelle jugée satisfaisante en raison du nombre de clients limité fréquentant leur établissement)
- 3 Les horaires d'ouverture des commerces (les commerçants sont tous alignés sur les mêmes horaires)



### Les motifs d'insatisfaction

- 1 Accessibilité routière
- 2 L'animation du centre commercial
- 3 Accessibilité pour les livraisons

# DIAGNOSTIC COMMERCIAL

## FOCUS SUR LA CROIX DU SUD – OFFRE PRÉSENTE

Difficulté pour les commerçants de réaliser un chiffre d'affaires suffisant du fait de la faible fréquentation du centre commercial

4 cellules commerciales aujourd'hui vacantes appelant à identifier de nouveaux usages :

- Quelles activités commerciales répondant aux attentes des habitants du quartier développées sur site ?
- Possibilité de diversifier les activités présentes ?
- Comment le doter de caractéristiques permettant de valoriser son offre (accessibilité, visibilité, compréhension de l'offre...)

|  | <i>Activité</i>          | <i>Nombre</i> |
|--|--------------------------|---------------|
|    | Vacant                   | 4             |
|    | Alimentaire              | 3             |
|    | Hygiène/santé/<br>beauté | 2             |
|  | Restauration             | 1             |

# DIAGNOSTIC COMMERCIAL

FOCUS SUR LA CROIX DU SUD – INSERTION URBAINE DE L'OFFRE COMMERCIALE



# **VOS PREMIÈRES RÉACTIONS**

# LES PROCHAINES ÉTAPES

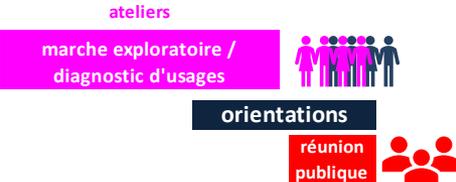
2018

Janvier   Février   Mars   Avril   Mai   Juin   Juillet   Août   Sept   Octobre   Nov   Décembre

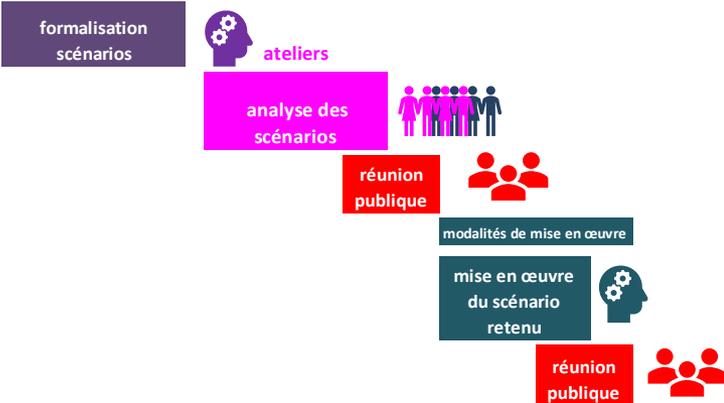
2019

Janvier   Février   Mars   Avril   Mai   Juin   Juillet

## Diagnostiques croisés



## scénarios



# CITALLI03

PROXIMITÉ & EXPERTISES

***CONCORDE***

Architecture - Urbanisme



**LES RONDEAUX**  
paysagistes urbanistes



**créa  
space**  
Des espaces  
pour entreprendre