

Projet Cœur de ville (Doumer-Convention)



Depuis son lancement en 2020, le projet appelé « Cœur de ville » vise à réinventer Arcueil en créant un cœur de ville vivant, adapté aux défis du changement climatique en construisant autrement, de manière moins dense, en renforçant la place de la nature, et en répondant aux besoins des Arcueillais-es.

Trois secteurs

Le projet concerne 3 secteurs géographiques qui, réunis, forment le cœur de notre ville : Le bas d'Arcueil, le secteur de l'ancien hôtel de ville et le secteur du nouvel hôtel de ville. L'accent est mis sur la préservation de ce qui est déjà là : la géographie, le patrimoine naturel et historique d'Arcueil afin de valoriser les atouts qui font le charme de la commune d'Arcueil.

Des actions pour un même objectif

L'objectif principal est d'améliorer la vie quotidienne des habitants, à travers un cœur de ville accueillant et animé. Les actions prévues pour y parvenir comprennent :

- la qualité des bâtiments qui seront construits ou réhabilités,
- la création d'espaces publics de qualité, inclusifs et conviviaux,
- des mesures pour faciliter les déplacements doux et les rendre plus sûrs,
- l'ouverture de nouveaux commerces et des services publics renforcés ou améliorés,
- la culture valorisée avec la rénovation de la galerie municipale Julio Gonzalez,
- la création de nouveaux espaces dédiés à l'économie sociale et solidaire...

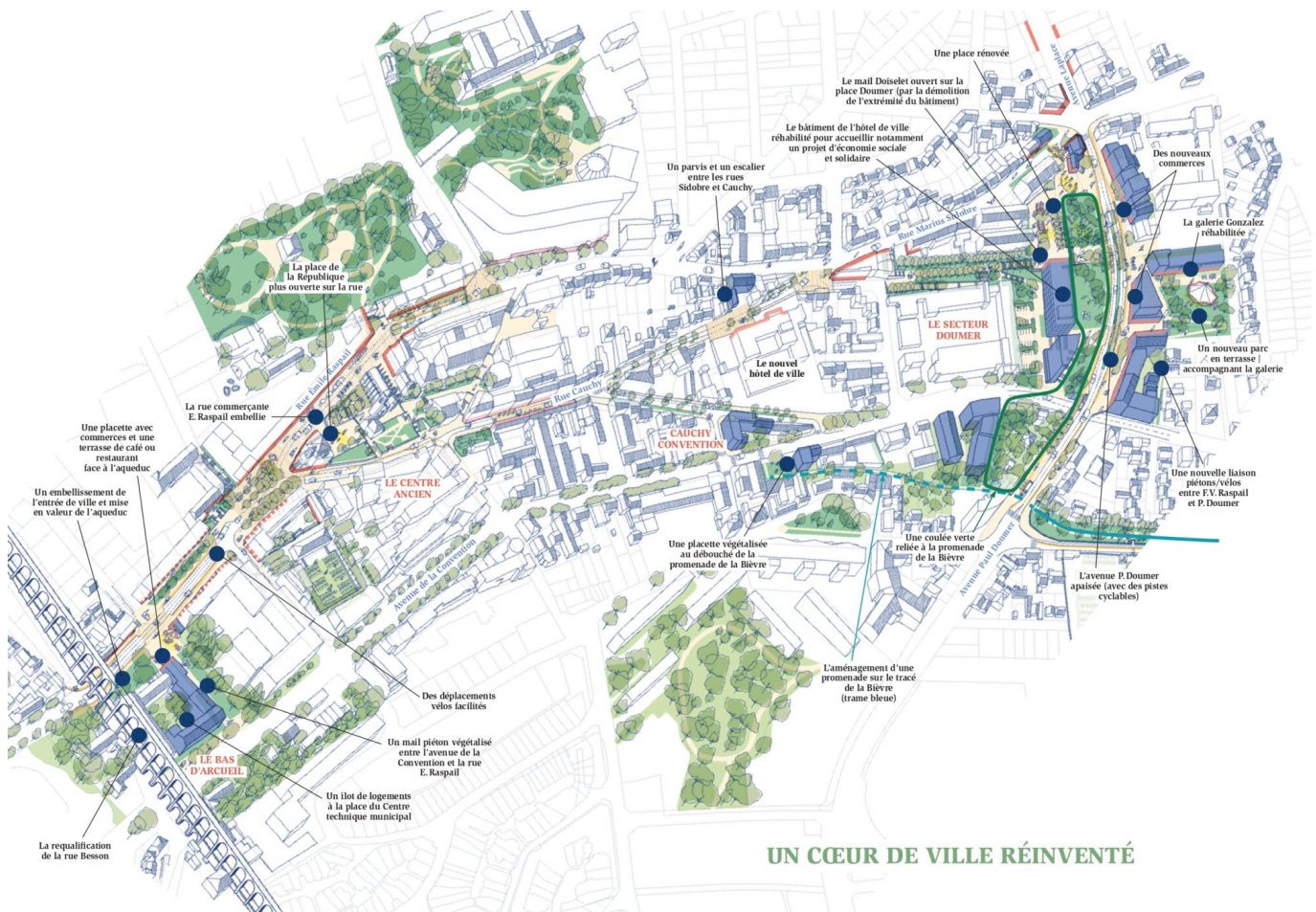
L'ancien hôtel de ville

Le devenir du bâtiment au 10 avenue Paul Doumer s'inscrit dans une démarche à plusieurs étapes. Dans un

premier temps, le bâtiment fera l'objet d'un urbanisme transitoire afin de l'animer et de l'ouvrir aux habitants. Il accueillera jusqu'en février 2026 le [Musée du jeu vidéo](#), porté par l'association arcueillaise MO5, avant l'installation de la galerie Julio Gonzalez, aujourd'hui située au 21 avenue Paul Doumer et dont les bâtiments sont appelés à être reconstruits. À plus long terme, l'ancien hôtel de ville a vocation à devenir un équipement structurant du nouveau cœur de ville, accueillant des acteurs de l'économie sociale et solidaire ainsi que des associations.

Le projet en chiffres

- 33 000 m² d'espaces publics rénovés et nouveaux (l'équivalent de 5 stades de football) pour garantir un cadre de vie plus vert et convivial
- La création d'îlots de fraîcheur par la végétalisation des espaces publics, la désimperméabilisation des sols et la plantation d'arbres
- 2 000 m² de surfaces de commerces de proximité créés pour accroître l'offre de qualité et renforcer la dynamique des cellules existantes
- L'aménagement de chemins piétons et de pistes cyclables pour favoriser les déplacements doux
- La construction d'environ 300 nouveaux logements collectifs privés et sociaux (R+6 maximum) aux normes RE2020 qui donnent la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie.



Les acteurs du projet

Le projet, qui repose sur la concertation avec les habitant·es, est mené en collaboration avec le Grand-Orly

Seine Bièvre, le territoire auquel appartient Arcueil. La Ville et le territoire ont désigné un aménageur pour réaliser le projet : il s'agit de la SADEV 94 (Société d'Aménagement et de Développement du Val-de-Marne), professionnel spécialiste de la mise en œuvre des grands projets.

Le calendrier

- **2021** : réunion publique sur le projet de déplacement de l'hôtel de ville
- **2022 2023** : étude menée par le cabinet d'architectes/urbanistes/paysagistes LAQ (bureau d'étude dirigé par Claire Shorter, grand prix de l'urbanisme) en concertation avec les habitants.
- **3 février 2024** : présentation du plan guide du projet aux habitants sous la forme d'une marche dans les différents secteurs du projet.
- **2024 à avril 2025** : marché public pour sélectionner un aménageur en charge du projet et élaboration des documents nécessaires pour intégrer le projet dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- **Juin 2025 à fin 2025** : l'aménageur (SADEV 94) commence le travail par une réflexion sur l'occupation transitoire de l'ancien hôtel de ville et par l'acquisition des premiers terrains.
- **Septembre 2025** : inauguration du nouvel hôtel de ville transféré au 42 de la rue Cauchy dans le bâtiment de l'ancienne CAVB.
- **2026 -2029** : les prochaines étapes du projet mené par la SADEV sous contrôle de la Ville :
 - Choix d'un architecte coordonnateur qui s'attachera à mettre à jour le plan du projet et à établir des plans précis des projets d'espaces publics (avec une présentation aux habitants ;
 - Poursuite de l'occupation transitoire dans l'ancien hôtel de ville ;
 - Acquisition des terrains manquants ;
 - Réalisation de l'étude d'impact ;
 - Création de la ZAC.
- **2027-2034** : Le projet entrera dans sa phase plus concrète :
 - Travaux de démolition quand c'est nécessaire
 - Vente des terrains destinés à la réalisation de logements à des promoteurs et des bailleurs sociaux sélectionnés
 - Instruction des permis de construire
 - Réalisation des travaux d'espaces publics par l'aménageur
 - Réalisation des travaux de construction des logements par les promoteurs et bailleurs

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'initiative et d'intérêts publics, utilisée pour faciliter des opérations d'urbanisme d'une certaine envergure. Son élaboration se fait nécessairement dans la concertation, en associant les habitants et les acteurs locaux pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

La procédure de ZAC comporte deux phases : une phase d'études (avec étude d'impact pour mesurer les impacts du projet sur l'environnement) et une phase de réalisation. La ZAC peut être réalisée par un aménageur public ou privé par le biais d'une concession d'aménagement (la Sadev94 est l'aménageur public retenu pour Cœur de ville). Une fois équipés (achat des terrains, réalisation des démolitions si nécessaires et des réseaux) les terrains sont revendus à des constructeurs par l'aménageur dans les conditions fixées par ce dernier (pour un contrôle de la qualité des constructions). Le projet de ZAC est nécessairement compatible avec le Plan local d'urbanisme (PLU), et sa mise en œuvre peut nécessiter une modification ou une révision préalable du PLU.



Contact

- Pôle Développement urbain
- [Nous écrire](#)

Liens utiles

[Nouvel hôtel de ville](#) www.arcueil.fr [Plus d'infos](#) participer.arcueil.fr

Documents utiles

[Synthese de l'étude 17,13 Mo, pdf](#)

[Gazettes 3,94 Mo, pdf](#)



[Réunion publique du 07/12/2021 821,09 Ko, pdf](#)

[Marche exploratoire du 14/10/2022 189,46 Ko.](#)

[pdf](#)

[Synthèse des marches exploratoires](#)

[158,26 Ko, pdf](#)
[\(déc 23 - janv 24\) 441,10 Ko, pdf](#)

[Dossier dédié dans l'ANC n°340](#)