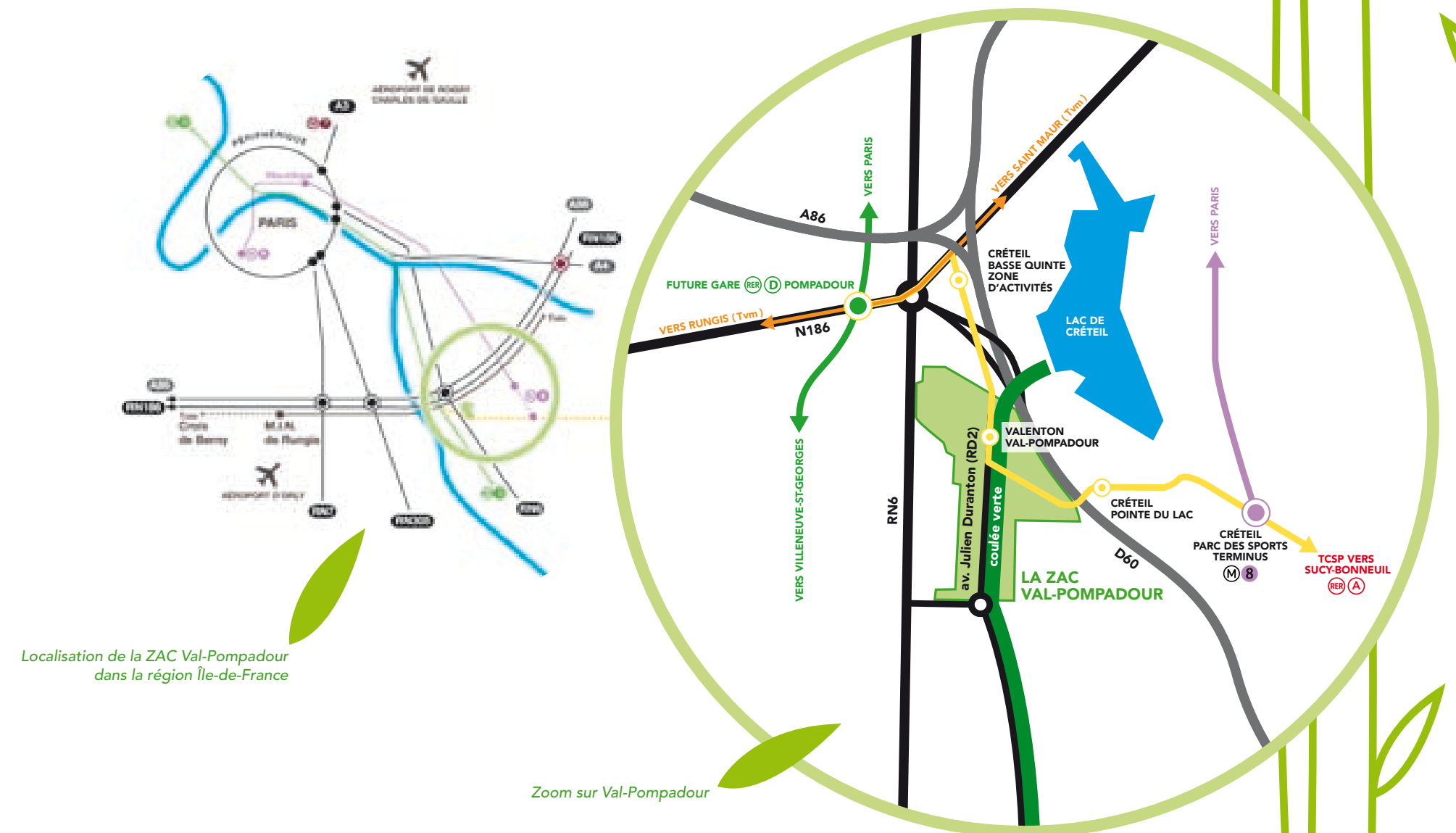


VAL POMPADOUR, UN NOUVEAU QUARTIER
POUR DEMAIN



Carte de situation :

la ZAC Val-Pompadour dans son environnement



Bientôt, un quartier complètement métamorphosé



Vue aérienne de la ZAC départementale Val-Pompadour au printemps 2009

Située à la croisée de la **Plaine Centrale** du Val-de-Marne et du secteur **Seine-Amont**, cette zone connaît actuellement des contraintes environnementales et structurelles importantes. La RN6, la RD60, la voie TGV et la grande ceinture en font un lieu complètement enclavé. De nombreuses friches, aux allures de décharges, représentent autant de terrains à valoriser.

Le Conseil général du Val-de-Marne, la Région Île-de-France, l'État, les villes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges vont faire de cette zone un quartier exemplaire, offrant un cadre agréable et une qualité de vie aux habitants et usagers actuels et futurs.

CRÉATION D'UNE ZAC DÉPARTEMENTALE

Le Conseil général du Val-de-Marne, en accord avec les villes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges, a choisi de créer une ZAC départementale pour mener à bien cette importante opération d'aménagement dans le quartier du Val-Pompadour. Ce choix se justifie par l'importance des enjeux des aménagements de cette zone non-urbanisée au cœur du Val-de-Marne, par la dimension (45 hectares) et la complexité de l'opération qui nécessite un effort financier sur plusieurs années.

BEL AVENIR EN PERSPECTIVE

La ZAC Val-Pompadour, destinée à devenir un pôle majeur de développement économique départemental, bénéficie de trois atouts exceptionnels :

- de grandes emprises foncières offrant une importante opportunité de développement économique et urbain,
- un fort investissement des collectivités et de l'État dans de vastes projets d'infrastructures et de transports en commun,
- la présence de parcs de loisirs et le projet de la coulée verte permettant d'inscrire le quartier dans une trame verte.

« La ZAC Val-Pompadour est un projet majeur, essentiel, pour les communes concernées et leurs habitants. Ce quartier a été voulu comme un vecteur de mieux vivre et de développement durable, vecteur également d'aménagement urbain et d'un développement économique très prometteur. »

Christian Favier, président du Conseil général

IMPULSER UN NOUVEL ÉLAN ÉCONOMIQUE

Un parc d'activités polyvalentes et de bureaux, de 120 000 m², va prendre place au nord du nouveau quartier, générant à terme 1 500 emplois. Un « bocage d'activités » (activités mixtes peu denses) est prévu à proximité des logements.

En assurant la mixité entre logements et activités, la ZAC Val-Pompador deviendra, à terme, un centre d'attractivité urbain et économique à l'échelle départementale. Ses objectifs sont multiples et complémentaires : favoriser le développement économique et améliorer le cadre de vie des habitants et la desserte locale ; édifier un véritable quartier de ville avec ses équipements.

CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER

Le quartier de Valenton devant passer de 810 à 2 300 habitants, plus de 550 logements, petits collectifs en location et en accession, seront construits. Le groupe scolaire Jean Jaurès sera agrandi, un nouveau restaurant scolaire et une halte garderie municipale verront le jour, et une salle familiale sera aménagée à la Ferme de l'hôpital. 2 000 m² de commerces, services et équipements de proximité faciliteront la vie des nouveaux habitants et usagers.

SAUVEGARDER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

4,5 hectares d'espaces verts seront aménagés. Une coulée verte reliera la base de loisirs de Créteil au nord à la forêt domaniale Notre-Dame de Santeny et abritera des pistes cyclables et des cheminements piétons. Les entrées de ville vont être mises en valeur. Les bâtiments et leur abords respecteront la charte de qualité environnementale, signée par tous les acteurs du projet, pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE, FONCTIONNELLE ET URBAINE :

- ✓ créer de l'activité économique,
- ✓ obtenir un meilleur équilibre entre habitat, emplois et équipements,
- ✓ construire des logements locatifs et en accession,
- ✓ conforter l'identité des quartiers existants.

« Nous veillons à cette mixité entre logements et activités, en aménageant un nouveau quartier où l'ensemble des fonctions urbaines est présent. Cette idée va dans le sens d'une logique de développement durable puisque les futurs habitants pourront étudier, travailler, consommer à proximité et, par conséquent, limiter leurs déplacements ».

Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94

Une opération moteur pour le développement

AMÉLIORER LA DESSERTE DE LA ZAC

Différents projets pour améliorer la desserte de ce secteur y favorisent le développement d'activités :

- ✓ l'achèvement, en octobre 2007, de l'avenue Julien Duranton (RD2),
- ✓ la réalisation du site propre pour bus Pompador/Sucy-Bonneuil (station **Valenton Val-Pompador**). Mise en service : 2010,
- ✓ le prolongement de la ligne 8 du métro. Mise en service : 2011,
- ✓ création du pôle intermodal de Pompador comprenant une nouvelle gare sur la ligne D du RER et la correspondance avec le Tvm (Trans Val-de-Marne),
- ✓ la requalification de la RN6. Début des travaux : automne 2009.



Le projet d'aménagement

Le programme d'aménagement s'intégrera harmonieusement dans le tissu urbain. Les voies aménagées se feront dans le prolongement de la trame actuelle. Les nouveaux logements seront créés dans la continuité de l'actuel quartier pavillonnaire. La nouvelle zone d'activités sera réalisée à proximité de celle déjà existante.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- 213 000 m² de surface constructible pour l'ensemble de la ZAC affectés aux programmes d'activités, de logements, de commerces et d'équipements publics,
- 120 000 m² pour le parc d'activités,
- 35 000 m² pour le bocage d'activités,
- 48 000 m² pour les logements : petits collectifs, en locatif social et en accession à la propriété,
- 10 000 m² de commerces, services et équipements.

SECTEUR NORD

PARC D'ACTIVITÉS ET DE BUREAUX

Le secteur nord accueille le parc d'activités et de bureaux, en continuité du tissu existant sur Créteil (ateliers municipaux, dépôt RATP).

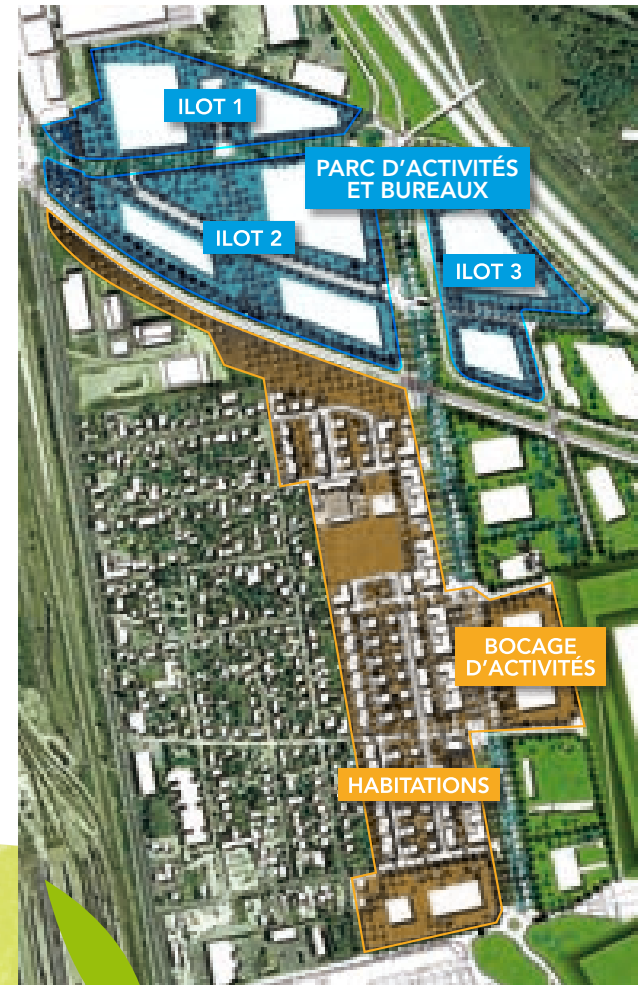
Les 120 000 m²* dédiés à la construction de ce parc d'activités sont répartis en trois îlots :

Îlot 1 : 33 750 m²*

Îlot 2 : 62 150 m²*

Îlot 3 : 29 000 m²*

(*m² SHON : surface hors œuvre nette, surface constructible au sol comme en hauteur)



Vocation des secteurs

SECTEUR SUD

HABITATIONS ET BOCAGE D'ACTIVITÉS

Le secteur sud accueillera les habitations, environ 550 logements sur 5 hectares.

Le quartier d'habitation est conçu pour maîtriser la densité. Une gradation progressive des hauteurs des nouvelles constructions assurera la transition avec le quartier existant. Des commerces, nécessaires à une vraie vie de quartier (alimentation générale, boulangerie, pharmacie), verront le jour en rez-de-chaussée des petits collectifs.

Un petit pôle de quartier sera constitué à proximité du groupe scolaire Jean-Jaurès, qui lui-même va être agrandi : 2 ou 3 classes maternelles et 3 à 5 classes primaires.

Longeant la coulée verte, un « bocage d'activités » (activités mixtes, peu denses) prolongera le caractère paysager assurant une transition douce entre l'habitat et les aménagements paysagers réalisés par le SIAAP.

Les bâtiments de la Ferme de l'hôpital, bâtisse historique du site, vont être confiés à la commune de Valenton par le SIAAP, pour être réhabilités et aménagés en équipements publics. Ils devraient permettre l'accueil de manifestations municipales ou privées.



La coulée verte, avenue Julien Duranton (RD2)



Une coulée verte, large de 24 mètres, va prendre place en parallèle à l'avenue Julien Duranton (RD2). Elle se prolongera au nord par une passerelle enjambant une autre route départementale (RD60) pour aboutir au parc et à la base de loisirs du lac de Créteil.

LA NAISSANCE D'UN BOULEVARD

Le quartier Val-Pompador sera préservé des flux de transit tout en voyant sa desserte améliorée. L'avenue Julien Duranton (RD2), l'axe structurant du projet d'aménagement, relie la ZAC aux parcs départementaux. Une coulée verte longera cette voie urbaine, large de 17,50 mètres. Celle-ci bénéficiera d'un traitement paysager avec un double mail planté : d'un côté des logements, de l'autre côté le « bocage d'activités ».

Une « forêt urbaine » y sera plantée, composée de trois rangées d'arbres d'espèces différentes tous les 13,50 mètres.

L'aménagement de ce boulevard urbain est central à la démarche environnementale qui caractérise la ZAC, et contribue à améliorer le cadre de vie des habitants.

Différentes fonctions urbaines se grefferont tout au long de ce nouvel axe urbain :

- services et équipements publics,
- commerces,
- bocage d'activités,
- coulée verte avec sa piste cyclable et son chemin piétons intégrés,
- bus en site propre Pompador/Sucy-Bonneuil,
- Ferme de l'hôpital.

« Enfin, après des années et des années d'effort, un bel avenir s'ouvre sur le quartier du Val-Pompador, grâce à la tenacité des équipes municipales et à la volonté du Conseil général. Avec ses emplois, ses logements et ses services, il va donner une nouvelle dynamique à notre ville ! »

Françoise Baud, maire de Valenton

Une démarche de qualité environnementale engagée et partagée

Tous les aménagements, programmés pour la réalisation du nouveau quartier Val-Pompadour, sont fortement encadrés par les exigences d'une démarche de qualité environnementale appliquée sur l'ensemble des programmes : constructions, abords des bâtiments, espaces et équipements publics, espaces verts, déplacements ...

La qualité environnementale des espaces publics est en particulier symbolisée par une coulée verte centrale, autour de laquelle va s'organiser le nouveau quartier. Elle reliera la base de loisirs de Créteil au nord à la forêt domaniale Notre-Dame de Santeny. Intégrant une piste cyclable et des cheminements piétons, elle permettra, par exemple, aux habitants du quartier de se rendre aux différents centres administratifs de Créteil en quelques minutes par des circulations douces.

Un parcours de 17 km traversera les paysages variés du Val-de-Marne : les nouveaux quartiers de la plaine centrale, la remontée du coteau de Limeil-Brévannes vers les forêts de l'Arc Boisé, le plateau agricole de la Brie et la vallée du Réveillon... Au total, 90 hectares d'espaces verts s'offriront à vous entre prairies, vergers, potagers, boisements et pâtures. Autant d'espaces récréatifs qui vous permettront également de rejoindre les parcs départementaux et les périmètres régionaux connectés par cette promenade !



image non contractuelle

« La signature de la charte marque des engagements importants dans une opération d'aménagement où la qualité environnementale constitue une exigence majeure »

Christian Favier, président du Conseil général

SIGNATURE D'UNE CHARTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'ensemble des acteurs du projet, l'État, la Région Île-de-France, le Conseil général du Val-de-Marne, les villes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges, le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), Sadev 94, et l'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Énergies (ARENE) se sont engagés à mener une démarche exemplaire de qualité environnementale sur ce territoire en devenir.

Les acteurs ont signé, dès 2006, une charte de qualité environnementale. Ce document stratégique et politique définit les objectifs environnementaux pour la ZAC.

Parmi les thèmes qui y sont énoncés, on note :

- intégration urbaine et paysagère,
- usages de l'eau,
- qualité des sols et sous-sols,
- déplacements, transports, mobilité, qualité de l'air,
- énergie,
- prise en compte des risques naturels,
- prise en compte des risques industriels et nuisances,
- gestion des déchets,
- gestion propre des chantiers de construction.

Un suivi régulier par les différents acteurs a été mis en place afin d'assurer la pérennité de la démarche qualité environnementale pendant toute la vie de l'opération.



images non contractuelles

LE CONCEPT DE FORÊT URBAINE

Sous l'impulsion de la Région, cette volonté d'une qualité environnementale trouve son expression dans la « forêt urbaine », concept développé par l'urbaniste paysagiste de Val-Pompadour, l'Agence Signes. Ce concept repose sur le développement d'une trame paysagère pré-définie qui va ordonnancer les espaces privés et publics de la ZAC : trame végétale 12x12, percées visuelles, parkings en rez-de-chaussée avec des grilles végétalisées... .

Le site comportera à terme environ 1500 arbres, tels que des pins sylvestres, des prunus, des amélanchiers ou encore des chênes pédonculés.

« Le mitage urbain et la surconsommation d'espaces naturels doivent laisser place à une urbanisation densifiée et composée avec la nature. Intégrer et mettre en valeur ces friches naturelles dans un schéma urbain constituent la base du concept : la forêt urbaine. » Marc Tallon, Signes Paysage

Expressions multiples de la charte qualité environnementale

Cette démarche de qualité environnementale a été fortement voulue par les différents acteurs du projet. Tous ont jugé important de mener une action exemplaire sur ce territoire en devenir, rendant le site plus attrayant pour investisseurs, entreprises et habitants.

Les engagements de la charte se reflètent d'une part dans les cahiers de prescriptions environnementales et d'autre part, dans les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères, annexés aux contrats qui lient l'aménageur et les futurs constructeurs.

Voici quelques exemples de mesures importantes :

LES MATÉRIAUX UTILISÉS

- bardages et panneaux en bois
- panneaux métalliques
- enduits naturels



Bardage en bois

image non contractuelle

L'USAGE DE L'EAU

- réalisation de toitures-terrasses végétalisées,
- aménagements pour le traitement et la récupération des eaux pluviales,
- pose d'appareils sanitaires économes en eau.



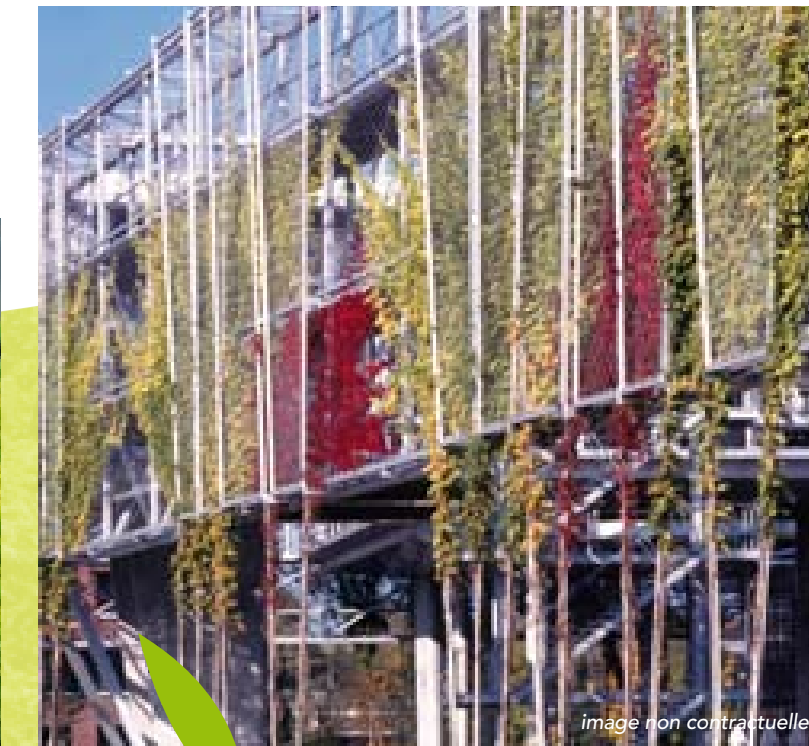
Toiture végétalisée

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- utilisation d'énergies renouvelables (solaire, bois-énergie,...),
- installation d'un système de ventilation avec récupération d'énergie (double flux thermodynamique),
- installation de chaudières gaz à condensation,
- usage de poêles à bois.

LA QUALITÉ DES SOLS

- mise en état des sols en fonction des utilisations futures,
- développement de solutions pour garantir la pérennité des végétaux.



Grilles végétalisées pour habiller les parkings en rez-de-chaussée des petits collectifs

LA GESTION DES DÉCHETS

- mise à disposition d'éco-composteurs pour les déchets verts.

Des projets immobiliers respectueux de l'environnement



illustration © agence TVK

Cette résidence a reçu le prix architectural « Qualité de l'habitat social 2008 » décerné par le Conseil général du Val-de-Marne. Par ce prix, le Conseil général, qui mène une politique volontariste en matière d'habitat, entend encourager une conception novatrice du logement social s'inscrivant dans une logique de développement durable et une meilleure prise en compte des attentes des habitants.

Côté énergétique, la résidence atteint le label THPE 2005 : moins 20 % de consommations énergétiques par rapport à l'exigence réglementaire (RT 2005).

Immobilière 3F a pour mission de proposer des solutions de logement aux personnes dont les possibilités d'accès à l'habitat sont les plus difficiles. Depuis 2006 et la création de sa direction de l'architecture et l'environnement, le groupe I3F mène une politique de développement durable axée sur la qualité architecturale des constructions et leur bonne intégration dans l'environnement. Pour ce projet, Immobilière 3F et l'agence d'architecture Trévolo & Viger-Kholer se sont également penchés sur la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau.

Ainsi, les futurs logements sociaux de cette résidence disposeront de :

- patios intérieurs,
- bardages bois, ressource naturelle et renouvelable, en façades,
- chaudière individuelle gaz à condensation,
- mise à disposition de poêle à bois individuel,
- toitures-terrasses végétalisées,
- récupération des eaux pluviales par toiture et noues paysagères.

Face à l'ampleur des besoins, **IDF Habitat** considère que construire de l'habitat social en locatif est la réponse la plus efficace au droit de chacun de disposer d'un logement adapté et décent.

IDF Habitat et l'agence Gérin-Jean ont également voulu que ces logements soient économes en énergie et en eau avec :

- logements traversants ou à double orientation,
- toitures-terrasses végétalisées,
- traitement et récupération des eaux pluviales sur site.



illustration © agence Gérin-Jean

Un véritable partenariat

LE CONSEIL GÉNÉRAL DU VAL-DE-MARNE

Depuis 1997, le Conseil général du Val-de-Marne porte le projet d'aménagement du Val-Pompador, notamment en créant une ZAC départementale pour faire face à la complexité de l'opération et en prenant en charge 53 % du déficit prévisionnel de la ZAC, pour un montant total de 6,5 millions d'euros TTC. Il a confié la maîtrise d'ouvrage à Sadev 94 en 2001 par convention publique d'aménagement. Le Département a entièrement pris en charge la réalisation et le financement de l'avenue Julien Duranton (RD2), véritable colonne vertébrale de la ZAC, dont les travaux se sont achevés en octobre 2007. Le Conseil général s'est également fortement impliqué aux côtés de ses partenaires - État, Région, RATP, STIF - dans le financement et la réalisation des projets de transports et déplacements à proximité de la ZAC Val-Pompador, avec la réalisation d'un bus en site propre entre Pompador et Sucy-Bonneuil, le prolongement de la ligne 8 du métro jusqu'au parc des Sports de Créteil, la future gare RER D au pôle Pompador, la création d'une coulée verte et la requalification de la RN6.

Pour mener à bien ce projet de grande envergure, un protocole a été signé en 2004 entre l'État, la Région Île-de-France, le Conseil général du Val-de-Marne, la ville de Valenton, la ville de Villeneuve-Saint-Georges, le Réseau de Transport d'Électricité (RTE), le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) et Sadev 94. Les partenaires se sont ainsi engagés ensemble sur la réalisation de quatre axes phare, à savoir la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, la création d'une coulée verte, l'enfouissement de la ligne haute tension et la réalisation de l'avenue Julien Duranton (RD2).

LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Les six objectifs du SDRIF pour un développement durable de l'Île-de-France : offrir un logement à tous les franciliens, accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, avoir des transports au service du projet spatial régional, préserver, restaurer et valoriser les ressources naturelles, permettre l'accès à un environnement de qualité, doter la métropole d'équipements et de services. Six thèmes qui rejoignent parfaitement les objectifs du projet de la ZAC Val-Pompador. La Région participe au financement de la ZAC sur les acquisitions foncières pour un montant total de 2,1 millions d'euros dans le cadre de la convention foncière État Région du contrat de plan 2000-2006. Elle finance également, aux côtés de l'État et du Conseil général du Val-de-Marne,

la coulée verte qui traverse le quartier, la création de l'avenue Julien-Duranton (RD2), la requalification de la RN6, le prolongement de la ligne 8 du métro jusqu'à Créteil-Parc des Sports et le bus en site propre Pompador/Sucy-Bonneuil.

L'ÉTAT

L'État a participé à la ZAC dans le cadre de la convention foncière État/Région Île-de-France signée le 15 juin 2001 pour mettre en place un financement des opérations contribuant à l'aménagement et au développement des territoires prioritaires du Contrat de Plan État/Région, dont fait partie le territoire Seine-Amont. C'est à ce titre que l'État participe pour 30% au déficit prévisionnel du bilan d'aménagement (intégrant l'enfouissement de

la ligne haute tension), pour un montant total de 3,7 millions d'euros, versé au fur et à mesure des acquisitions foncières.

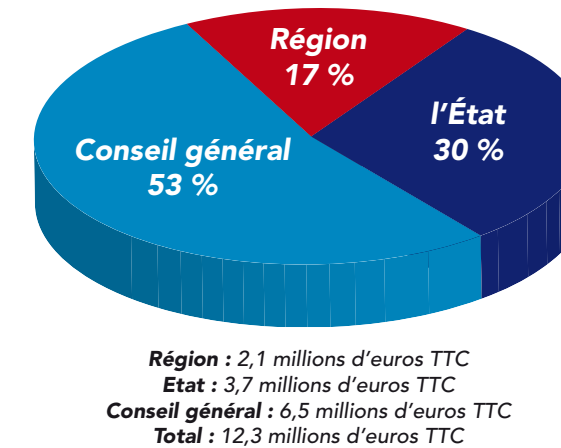
LA VILLE DE VALENTON

Les maires de Valenton, plus particulièrement Daniel Toussaint et Françoise Baud, et leurs équipes se sont largement impliqués dans la conception et l'élaboration de ce projet qui permet aujourd'hui la réalisation du programme d'aménagement de la ZAC Val-Pompador.

LA VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Le maire Sylvie Altman et son équipe municipale se sont pleinement associés à la création de la ZAC, ayant notamment revu le Plan Local d'Urbanisme

TABLEAU DES FINANCEMENTS



(PLU) de la ville pour accompagner la concrétisation du programme d'aménagement.

SADEV 94

Sadev 94 est l'aménageur de la ZAC Val-Pompador. Fort de 20 ans d'expérience dédiée à l'aménagement et au développement du Val-de-Marne, Sadev 94 mène actuellement 24 opérations d'aménagement représentant 1,5 million de m², dont 40 % sont en cours de commercialisation. Son expertise dans le domaine de la programmation urbaine et sa connaissance du territoire garantissent une approche globale aux problématiques

urbaines. Sadev 94 est présidé par Laurent Garnier et dirigé par Jean-Pierre Nourrisson.

L'ARENE

l'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies est experte dans l'accompagnement méthodologique et technique des collectivités territoriales. Elle a ainsi élaboré la charte de qualité environnementale appliquée à toute la ZAC et s'assure de sa mise en œuvre. Elle a participé à l'élaboration de la charte de qualité environnementale.

TRANSPORTS ET AMÉNAGEMENTS

Afin de répondre aux futurs besoins de transports générés par la dynamisation du secteur, l'État, la Région Île-de-France et le Conseil général du Val-de-Marne se sont engagés à développer l'offre de transports en commun : le bus en site propre Pompador / Sucy-Bonneuil, le prolongement de la ligne 8 du métro jusqu'à Créteil Parc-des-Sports, la future station RER D dans le pôle Pompador.

LE SIAAP

Le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) transporte et épure les eaux usées. Il est implanté de longue date sur Val-Pompador et s'est investi dans cette opération dont il fait partie intégrante. Il a notamment fait appel à un paysagiste pour traiter les abords de l'usine en un prolongement harmonieux de la coulée verte.

LE RTE ET LE SIAAP

RTE (Réseau de Transport d'Électricité) et le SIAAP ont été cofinanceurs avec l'État de l'enfouissement de la ligne haute tension 63 000 volts Villeneuve-Pompador. Ils participent aussi globalement à la démarche de qualité environnementale.

Le calendrier

2005

Approbation des PLU (Plan Local d'Urbanisme) révisés des villes de Ville-neuve-Saint-Georges et de Valenton.

2006

Signature de la charte de qualité environnementale et approbation du cahier de prescriptions environnementales.

2009

Démarrage des travaux de mise en état des sols et de viabilisation avec la signature d'un marché avec un groupement d'entreprise.

Démarrage des travaux par I3F et IDF Habitat.

Signature des promesses de vente sur la fin de la 1^{ère} tranche et la 2^{ème} tranche de logements.

Travaux de requalification de la RN6 avec la création d'un carrefour à feux sur la N6 permettant un accès direct à la ZAC au nord de la voie TGV.

2010

Signature des promesses de vente sur la 3^{ème} tranche de logements.

Livraison des lots de logements de I3F et IDF Habitat.

Cession des charges foncières pour le parc d'activités.

Démarrage de travaux pour les lots de logement de la 2^{ème} tranche.

2011

Démarrage des travaux voirie pour la 1^{ère} tranche des logements.

Engagement des travaux de la coulée verte.

Exploitation de la nouvelle ligne de bus en site propre Pompadour / Sucy-Bonneuil.

2012

Livraison des logements (2^{ème} et 3^{ème} tranche).

Livraison du parc d'activités.

2013

Mise en service de la nouvelle gare RER D dans le pôle intermodal de Pompadour.

2008

Lancement de la commercialisation des lots de logements destinés à l'accession.

Achèvement des travaux de construction des bureaux du SIAAP.

Travaux de la ligne de bus en site propre Pompadour/Sucy-Bonneuil.

Travaux de l'avenue Julien Duranton (RD2), et ouverture à la circulation en novembre 2007.

Arrêté préfectoral de DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

Lancement de la commercialisation du parc d'activités.

Réalisation des travaux d'enfouissement de la ligne à haute tension / dépose de la ligne aérienne.

Dépôt du permis de construire I3F (58 logements).

Dépôt du permis de construire IDF Habitat (56 logements).



VAL de
MARNE
Conseil général

île de France

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

