

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3028

**Valenton – Bilan de la concertation
préalable en vue de la création d'une Zone
d'Aménagement Concertée d'initiative Etat
par Valophis sur le secteur "Cœur de Ville"**

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 décembre 2022. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

| Ville | Nom | Présent | A donné pouvoir à | Votes |
|--------------------------|-----------------------------|-------------|---------------------|-------|
| Villejuif | Mme ABDOURAHAMANE Rakia | Représentée | V. MORIN | P |
| Vitry-sur-Seine | M. AFFLATET Alain | Représenté | B. VERMILLET | P |
| Gentilly | M. AGGOUNE Fatah | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme AMKIMEL Saloua | Absente | | - |
| Le Kremlin-Bicêtre | Mme AZZOUG Anissa | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BELL-LLOCH Pierre | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BENBETKA Abdallah | Représenté | K BEN-MOHAMED | P |
| Juvisy-sur-Orge | M. BENETEAU Sébastien | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BEN-MOHAMED Khaled | Présent | | P |
| Juvisy-sur-Orge | Mme BENSARSA REDA Lamia | Présente | | P |
| Viry Chatillon | M. BERENGER Jérôme | Présent | | P |
| Thiais | M. BEUCHER Daniel | Présent | | P |
| Chevilly-Larue | Mme BOIVIN Régine | Présente | | P |
| Villejuif | M. BOUNEGTA Mahrouf | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BOURDON Frédéric | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. BOUYSSOU Philippe | Absent | | - |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme CABILLIC Kati | Absente | | - |
| Viry-Châtillon | Mme CAPELO Vanessa | Représentée | L. SAUERBACH | P |
| Fresnes | Mme CHAVANON Marie | Présente | | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme CHEVALIER Catherine | Représentée | A. TEILLET | P |
| Athis-Mons | M. CONAN Gautier | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | M. DARMON Charles | Absent | | - |
| Chevilly-Larue | Mme DAUMIN Stéphanie | Présente | | P |
| Cachan | Mme DE COMARMOND Hélène | Représentée | C. VIELHESCAZE | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. DECROUY Clément | Représenté | F. SOURD | P |
| Savigny-sur-Orge | M. DEFREMONTE Jean-Marc | Présent | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. DELAGE Jean-François | Représenté | J-L. LAURENT | P |
| Arcueil | Mme DELAHAIE Carine | Représentée | I. SOUID-BEN CHEIKH | P |
| Thiais | M. DELL'AGNOLA Richard | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. DELORT Daniel | Représenté | J-P VIC | A |
| Vitry-sur-Seine | Mme DEXAVARY Laurence | Absente | | - |
| Ivry-sur-Seine | Mme DORRA Maryse | Présente | | P |
| Morangis | M. DUFOUR Jean-Marc | Absent | | - |
| Vitry-sur-Seine | Mme EBODE ONDOBO Bernadette | Présente | | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme EUGENE Joëlle | Absente | | - |
| Villejuif | M. GARZON Pierre | Représenté | A-G LEYDIER | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. GAUDIN Philippe | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | Mme GAULIER Danièle | Présente | | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. GONZALES Didier | Présent | | P |
| Villeneuve-le-Roi | Mme GONZALES Elise | Représentée | D. GONZALES | P |
| Ablon-sur-Seine | M. GRILLON Eric | Présent | | P |
| Athis-Mons | M. GROUSSEAU Jean-Jacques | Présent (2) | | P |
| Choisy-le-Roi | M. HUTIN Sébastien | Absent | | - |
| Choisy-le-Roi | M. ID ELOUALI Ali | Représenté | A. LIPIETZ | P |
| Orly | Mme JANODET Christine | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme KABBOURI Rachida | Représentée | M. DORRA | P |
| Villejuif | Mme KACIMI Malika | Absente | | - |

| Ville | Nom | Présent | A donné pouvoir à | Votes |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|---------------------|-------|
| Vitry-sur-Seine | M. KENNEDY Jean-Claude | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme KIROUANE Ouarda | Présente | | P |
| Arcueil | Mme LABROUSSE Sophie | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LADIRE Luc | Représenté | P. BELL-LLOCH | P |
| Villejuif | M. LAFON Gilles | Présent | | P |
| Paray-Vieille-Poste | Mme LALLIER Nathalie | Présente | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. LAURENT Jean-Luc | Présent | | P |
| Fresnes | Mme LEFEBVRE Claire | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LEFEBVRE Fabienne | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LEPRETRE Michel | Présent | | P |
| Orly | M. LERUDE Renaud | Présent | | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. LESSELINGUE Pascal | Présent | | P |
| Thiais | Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie | Présente | | A |
| Villejuif | Mme LEYDIER Anne-Gaëlle | Présente | | P |
| Athis-Mons | Mme LINEK Odile | Présente | | P |
| Villejuif | M. LIPIETZ Alain | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LORAND Isabelle | Représentée | C. VEYRUNES-LEGRAIN | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. MAITRE Jean-Louis | Absent | | - |
| Ivry-sur-Seine | M. MARCHAND Romain | Présent | | P |
| Rungis | M. MARCILLAUD Bruno | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MOKRANI Mehdi | Absent | | - |
| Villejuif | Mme MORIN Valérie | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme MORONVALLE Margot | Représentée | B. EBODE ONDOBO | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. MOUALHI Sophian | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MRAIDI Mehrez | Représenté | M. LEPRETRE | P |
| L'Haÿ-les-Roses | Mme NOWAK Mélanie | Représentée | P. LESSELINGUE | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OSTERMEYER Sushma | Absente | | - |
| Choisy-le-Roi | Mme OZCAN Canan | Représentée | E. GRILLON | P |
| Choisy-le-Roi | M. PANETTA Tonino | Représenté | D. GAULIER | P |
| Arcueil | Mme PECCOLO Hélène | Présente | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. PECQUEUX Clément | Présent | | P |
| Cachan | M. PETIOT David | Représenté | H. PECCOLO | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme PIERON Marie | Représentée | J-C KENNEDY | P |
| Fresnes | M. PIROLI Yann | Présent | | P |
| Cachan | M. RABUEL Stéphane | Présent | | P |
| Athis-Mons | M. SAC Patrice | Représenté | G. CONAN | P |
| Viry Chatillon | M. SAUERBACH Laurent | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme SEBAIHI Sabrina | Représentée | L. TAUPIN | P |
| Thiais | M. SEGURA Pierre | Présent | | P |
| Orly | Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène | Présente | | P |
| L'Haÿ-les-Roses | Mme SOURD Françoise | Présente | | P |
| Athis-Mons | Mme SOW Fatoumata | Présente | | P |
| Valenton | Mme SPANO Cécile | Représentée | M. YAVUZ | NPPV |
| Chevilly-Larue | M. TAUPIN Laurent | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | M. TEILLET Alexis | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | M. THIAM Moustapha | Absent | | - |
| Gentilly | Mme TORDJMAN Patricia | Représentée | F. AGGOUNE | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. TRAORE Ibrahima | Présent ⁽¹⁾ | | - |
| Fresnes | Mme VALA Cécilia | Présente | | P |
| Morangis | Mme VERMILLET Brigitte | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile | Présente | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. VIC Jean-Pierre | Présent | | A |
| Cachan | M. VIELHESCAZE Camille | Présent | | P |
| Viry Chatillon | M. VILAIN Jean-Marie | Représenté | J. BERENGER | P |
| Valenton | M. YAVUZ Métin | Présent | | NPPV |

(1) Jusqu'à la délibération n° 2998

(2) A partir de la délibération n° 3006

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

| Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire | | | 102 |
|--|----------|-------------|---------|
| N° de délibérations | Présents | Représentés | Votants |
| 2982 à 2998 | 60 | 28 | 88 |
| 2999 à 3005 | 59 | 28 | 87 |
| 3006 à 3044 | 60 | 28 | 88 |

Exposé des motifs

Le contexte

La Ville de Valenton porte un projet d'ampleur sur la redynamisation du centre-ville s'articulant autour de quatre principes d'intervention :

- Construire une véritable identité de centre-ville et proposer de nouvelles activités,
- Proposer un habitat diversifié et de qualité,
- Redynamiser les commerces et le marché communal,
- Réduire les coupures urbaines, favoriser les mobilités douces et résoudre les problématiques de stationnement.

Pour préciser ce projet et ses modalités de mise en œuvre, la Ville de Valenton a confié à l'EPA ORSA / Grand Paris Aménagement (GPA) une étude urbaine sur le périmètre élargi du centre-ville portant notamment sur les volets urbains, économiques et environnementaux pour conduire à moyen et long terme sa revitalisation. La Ville a demandé une attention spécifique sur la place du marché, afin de se mettre en capacité de la faire évoluer rapidement, pour en faire un espace public central de la ville.

Bien que le projet nécessite d'être encore affiné, la ville de Valenton met en avant des orientations fortes pour ce projet essentiel au dynamisme de la commune et sur lequel les Valentonnais manifestent de fortes attentes :

- Démolition des deux bâtiments appartenant à Valophis situés aux 42-44-46 rue du Colonel Fabien et 6 place du marché, soit 32 logements et 8 locaux commerciaux, afin d'ouvrir cette place sur la rue du Colonel Fabien et de la reconnecter à l'esplanade de la mairie. Les locataires concernés ont été rencontrés lors d'une réunion publique le 1er février 2022. L'ensemble des commerçants ont été rencontrés par Valophis,
- Construction d'une nouvelle halle du marché adressée sur la rue du Colonel Fabien et d'un parking souterrain, afin de libérer la place du marché de la voiture et d'en faire un véritable espace public qualitatif,
- Redressement de la rue Vincent Bureau au droit de la place du marché pour donner plus de surface et plus d'ampleur au réaménagement de cette place,
- Construction de logements sur la place Janin à l'emplacement de l'actuelle halle une fois celle-ci démolie.

La concertation et son bilan

La mise en œuvre de ce projet "cœur de ville" nécessite de procéder à des remembrements fonciers et à l'aménagement d'espaces publics. La procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) permet de répondre aux obligations réglementaires pour l'aménagement des espaces publics. Le groupe Valophis étant propriétaire des deux bâtiments à démolir, la ville de Valenton, l'EPT et Valophis Habitat se sont rapprochés pour étudier l'opportunité de mettre en œuvre une ZAC d'Etat d'initiative Valophis Habitat.

Une concertation doit être organisée préalablement à la création d'une ZAC. Pour mémoire, les modalités de concertation validées en CT du 4 mai 2022 étaient les suivantes :

- Publication dans le magazine de la Ville d'articles et d'informations relatifs au projet de la ZAC concernant le secteur "Cœur de ville" et de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC.
 - ➔ Des articles ont notamment été publiés dans le magazine *Valenton Mag* de janvier, juin et septembre 2022
- Tenue d'une réunion publique permettant de présenter les principes envisagés pour le projet ainsi que le déroulé prévisionnel de l'opération.
 - ➔ Cette réunion s'est tenue le 29 juin 2022 et a rassemblé environ 80 participants.

- Mise en œuvre d'une exposition pendant une durée d'un mois, présentant les perspectives de requalification du site.
 - Cette exposition a été affichée pendant trois mois sur la place du marché.
- Mise à disposition du public d'un registre.
 - Un registre a été mis à disposition en Mairie. Une adresse mail a également été mise en place.

En sus de ces modalités spécifiques au projet Cœur de Ville, les dispositifs de concertation mise en place sur le périmètre centre-ville élargi ont intégré des échanges sur le projet Cœur de Ville, notamment lors des débats mobiles organisés le 22 et le 24 mai 2022, sur la place Paul Vaillant Couturier et sur la place du Marché.

Différentes thématiques et interrogations ont été évoqués lors de ces événements, portant notamment sur le stationnement, les accès et la circulation et le cadre de vie, la réhabilitation des logements, le relogement, les aspects financiers de l'opération et la halle du marché. Des réponses ont été apportées en réunions et dans le bilan de la concertation.

Au terme de cette concertation, aucune opposition n'a été émise concernant le projet urbain. Il se dégage l'expression d'une appropriation du projet, ce dernier n'a pas révélé de points bloquants de nature à remettre en cause sa mise en œuvre.

Sur avis favorable du conseil municipal de Valenton en date du 1^{er} décembre 2022, il est proposé au conseil territorial de tirer un avis favorable au bilan de la concertation.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.103-2 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil territorial n° 2022-04-05_2733 du 05/04/2022 définissant les modalités de concertation préalable en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée d'initiative Etat par Valophis sur le secteur "Cœur de Ville"

Vu les modalités de concertation proposées ;

Vu le bilan de concertation préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC Cœur de ville à Valenton et ses annexes, tel qu'annexés à la présente ;

Considérant la nécessité de redynamiser le centre-ville ;

Considérant la possibilité d'avoir recours à une ZAC d'Etat d'initiative Valophis Habitat,

Considérant que les objectifs de la concertation ont été d'informer les habitants, les employés, résidents et riverains du quartier ; de présenter les enjeux, les intentions et les perspectives d'aménagement de la ZAC ; ainsi que de recueillir les observations du public sur le projet présenté ;

Considérant que, à la suite de cette concertation préalable à la création de la ZAC, aucune opposition n'a été formulée de nature à empêcher la mise en œuvre du projet ;

Sur avis favorable du Conseil municipal de Valenton en date du 1^{er} décembre 2022 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Emet un avis favorable au bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Cœur de ville à Valenton et ses annexes, tel qu'annexés à la présente.
2. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera adressée à :
 - Madame la Préfète du Val-de-Marne
 - Monsieur le Maire de Valenton
 - La Direction Générale de VALOPHIS ;
3. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
4. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 83 – Abstentions 3 – NPPV 2



A Vitry-sur-Seine, le 16 décembre 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 19 décembre 2022
ayant été publiée le 19 décembre 2022



VALENTON
Cœur de ville

BILAN DE LA CONCERTATION

Décembre 2022

1. Cadre réglementaire de la concertation publique

La Ville de Valenton a confié à l'EPA ORSA / Grand Paris Aménagement (GPA) une étude urbaine sur le périmètre élargi du centre-ville (cf. annexe 1) portant notamment sur les volets urbains, économiques et environnementaux pour conduire à moyen et long terme sa revitalisation.

Une attention particulière a été demandée pour étudier à court terme la démolition et la reconstruction du marché (propriété de la ville, géré par le groupe Géraud au terme d'une délégation de service public) avec la création d'une nouvelle place de marché en connexion avec la mairie.

Ce projet urbain « cœur de ville » prévoit entre autres :

- La démolition des 24 logements de Valophis Habitat situés 42-44-46 rue du Colonel Fabien (cadastrée 203 cf. annexe 2) ;
- La démolition des 8 locaux commerciaux et 8 logements de Valophis Habitat situés place du marché (cadastrée 279 cf. annexe 2) ;
- La démolition du marché actuel ;
- La reconstruction du marché à l'emplacement des bâtiments de logements démolis avec un parking public en sous-sol ;
- Le redressement de la rue Vincent Bureau au droit de la place du marché pour donner plus de surface et plus d'ampleur au réaménagement de cette place ;
- La construction de logements en accession à la propriété à l'emplacement du marché actuel et sur la place Janin.

La mise en œuvre de ce projet « cœur de ville » nécessite de procéder à des remembrements fonciers et à l'aménagement d'espaces publics.

La procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) permet de répondre aux obligations réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement dans le respect de la loi MOP (Maîtrise d'Ouvrage Publique) pour l'aménagement des espaces publics ; la Maîtrise d'ouvrage de la nouvelle halle de marché et du parking public n'étant quant à elle pas assurée par l'Aménageur.

C'est pourquoi la ville de Valenton et Valophis Habitat se sont rapprochés pour étudier l'opportunité de mettre en œuvre une ZAC de compétence de l'Etat à l'initiative de Valophis Habitat en sa qualité d'Etablissement Public, telle que prévue aux articles R311-1 et R311-6 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation a été organisée préalablement à la création d'une ZAC. Elle a pour objectifs :

- D'informer les habitants et les associations et plus particulièrement les résidents et riverains du quartier,
- De présenter les enjeux, les intentions et les perspectives d'aménagement de la ZAC,
- De recueillir les observations du public sur le projet présenté.

Le présent Bilan de Concertation a pour objet de prendre en compte les réactions des habitants suite aux différentes communications sur le projet, en vue de procéder à la validation du dossier de Création.

Le Conseil Municipal de la Ville de Valenton a émis un avis favorable sur les objectifs et modalités de cette concertation par délibération en date du 31 mars 2022.

Cette concertation a été annoncée par :

- Une campagne de boitage (flyers) dans les immeubles de la place du marché et de ses environs
- De la publicité numérique (site internet de la Ville, réseaux sociaux de la commune, site internet de Valophis Habitat)
- De la publicité dans la presse locale - Journal Municipal

Cette publicité précisait :

- Les dates et les lieux de l'exposition publique
- La date et le lieu la réunion publique de lancement de la procédure de concertation

La réunion publique a eu lieu le 29 juin 2022 à 18h30, Salle Roland Roche, 6 rue Gaston Monmousseau, 94 460 Valenton.

Préalablement à cette réunion publique spécifiquement organisée pour le projet de la ZAC Cœur de Ville, plusieurs rencontres avec les habitants ont eu lieu pour exposer les avancées de l'étude urbaine de revitalisation du centre ville, conduite à une échelle élargie :

- **Un diagnostic et des temps de travail avec les habitants les 22 et 24 mai 2022, sur la place Paul Vaillant Couturier et devant la Mairie au 48 rue du Colonel Fabien,**
- **Une table ronde sur les enjeux de circulation et de stationnement à la salle Roland Roche au 6 rue Gaston Montmousseau le 9 juin 2022**
- **Un mur d'expression disponible dans les deux mairies annexes situées au 48 rue du Colonel Fabien (Mairie B) et au 1 chemin de la Ferme de l'Hôpital, 94460 Valenton**



Par ailleurs, une exposition du projet a été affichée en extérieur du 4 juillet au 30 septembre 2022, place du marché. Un registre a été placé à la mairie de Valenton, en complément d'une adresse mail de contact : valenton-coeurdeville@groupevalophis.fr

2. Eléments de contexte de l'opération

Le site, dans sa configuration actuelle, ne constitue pas un vrai centre-ville et présente des contraintes liées à l'usage des espaces publics, au vieillissement des bâtiments et au manque de visibilité des connexions urbaines. Les espaces publics, occupant pourtant une partie importante du périmètre de la ZAC, sont peu valorisés et majoritairement occupés par des véhicules motorisés. La place du marché est enclavée et fermée par un bâtiment en barre constituant un obstacle visuel et physique non négligeable. L'actuel marché couvert se présente comme un bâtiment dégradé qui n'est plus approprié aux usages

actuels. Certains passages sont constitués d'escaliers peu visibles et de renforcements non traités, au détriment de possibles continuités visuelles.

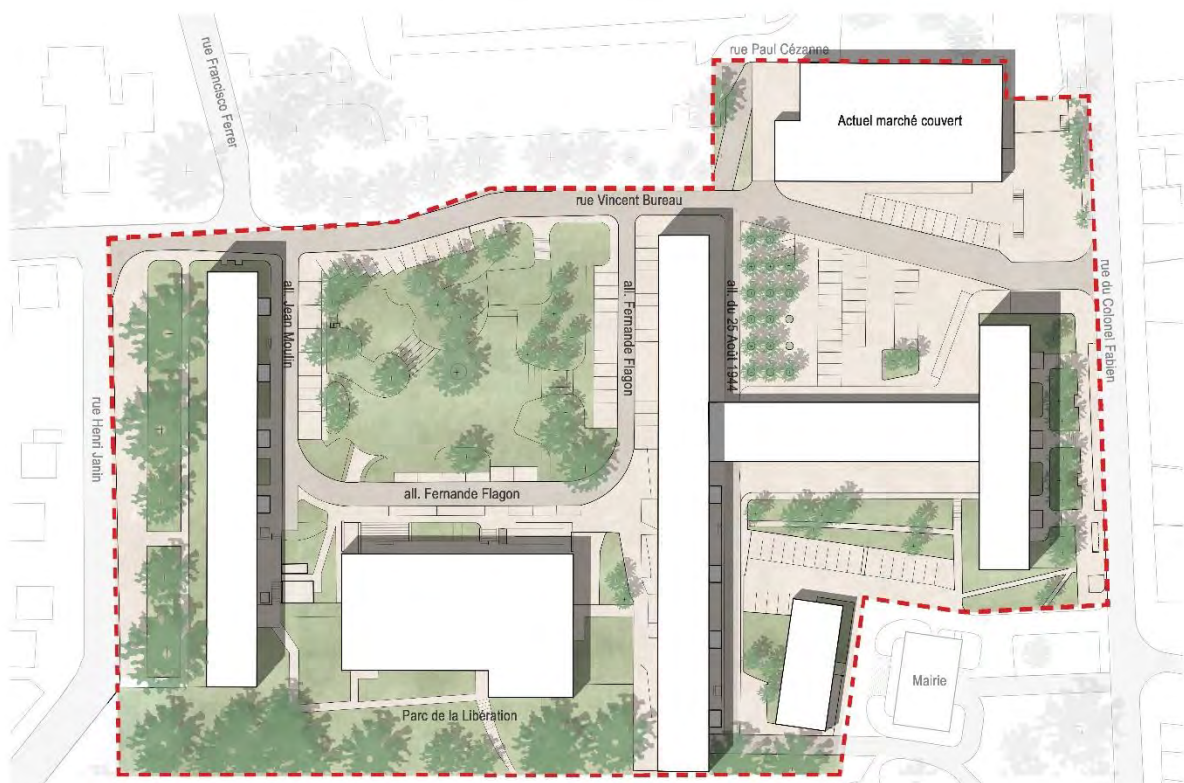
Une reconquête urbaine

Le choix d'une procédure de ZAC implique la définition d'un projet urbain exemplaire, vitrine du dynamisme local, et permet de réaliser la jonction entre les différents secteurs urbains de la Ville. La localisation stratégique, ainsi que la proximité à la Mairie, au parc de la Libération et au parc Jacques Duclos en font un secteur à valoriser, pour le maintien d'un cadre de vie de qualité des habitants mais aussi pour la perception du centre-ville.

1. Situation

Le périmètre opérationnel de la ZAC COEUR DE VILLE s'étend sur environ 2,2 hectares. Celle-ci est délimitée par :

- A l'est, la rue du Colonel Fabien,
- A l'ouest, par la rue Henri Janin
- Au sud, par le parc de la Libération
- Au nord, par la rue Vincent Bureau ainsi que la halle de marché actuel, dont la surface est intégrée à l'opération.



2. Etat d'avancement

La ville de Valenton et Valophis Habitat ont conduit durant l'année 2022 des études urbaines, architecturales techniques préalables. Ce travail qui s'est inscrit dans une démarche de participation des habitants et a permis à la suite d'une phase de diagnostic, d'élaborer des scénarios d'aménagements ayant permis d'aboutir à la définition d'un plan masse programme validé par la Ville, qui permettra de présenter un dossier de création de ZAC à l'approbation du Préfet du Val de Marne au premier trimestre 2023.

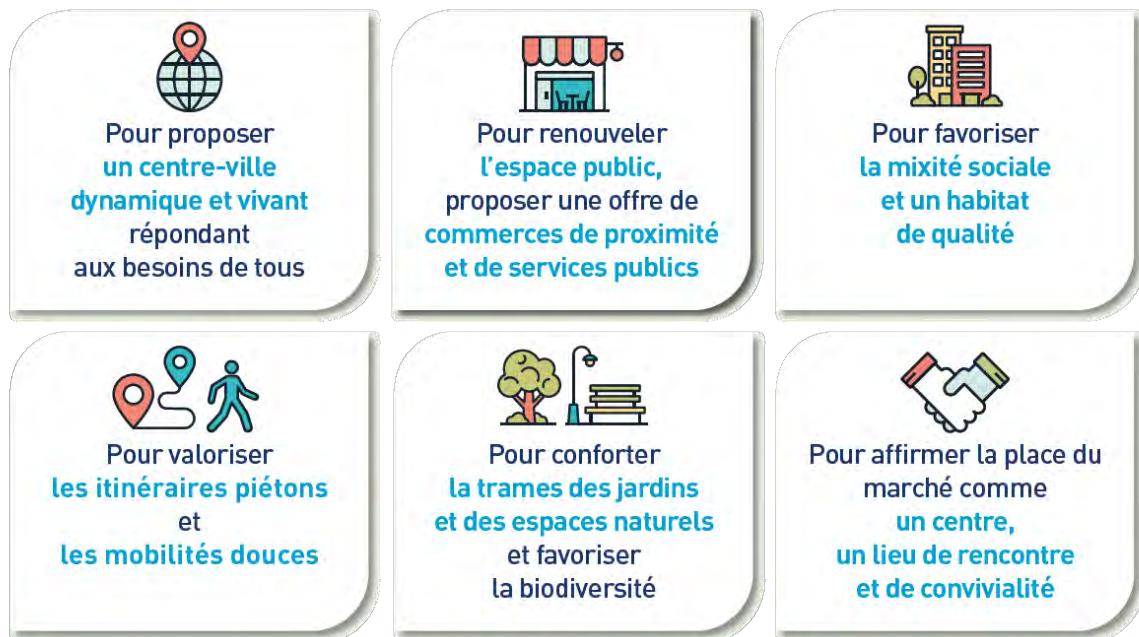
Les démolitions ont fait l'objet d'un Dossier d'Intention de Démolir (DID), pris en compte par la DRIHL en date du 3 juin 2022.

En termes de procédure opérationnelle, la ZAC en régie directe conduite par Valophis Habitat se déroulera selon le planning ci-dessous :

- Réunion publique de concertation du 29 juin 2022 + Exposition jusqu'au 30 septembre 2022
- Bilan de la concertation : 4^e trimestre 2022
- Etablissement du dossier de création de ZAC Cœur de Ville : 4^e trimestre 2022
- Approbation du dossier de création de ZAC par le Préfet : 1^{er} trimestre 2023
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics : 1^{er} trimestre 2024.

3. Objectifs du projet urbain et programmation

Les enjeux du projet pour la revitalisation du cœur de ville :



Ainsi, le projet prévoit :

- une **nouvelle halle de marché**, vitrine de l'activité économique de la Ville,
- un **parking souterrain**, pouvant servir à la population locale,
- une **nouvelle place publique** piétonne plus agréable et adaptée à tous, faisant le lien entre la Mairie de Valenton et le reste de la ville,

- des **espaces publics et des cheminements piétons**, afin de favoriser la cohésion sociale et les continuités physiques et visuelles du site,
- des **commerces**, pouvant dynamiser le centre-ville,
- des **logements** en accession sociale sécurisée.

4. Synthèse de la concertation

1. Compte-rendu de la réunion publique

Environ 80 personnes ont participé à la réunion publique du 29 juin 2022.

Etaient notamment représentés : les locataires du centre-ville, des commerçants de la Place du marché, des habitants du centre-ville et d'autres quartiers de la commune, la Ville de Valenton représentée par M. le Maire, plusieurs élus municipaux et techniciens de la Ville, la direction de Valophis Habitat et des collaborateurs du groupe Valophis.

Lors de cette réunion, ont été présentés :

- L'inscription de la ZAC Cœur de Ville dans la démarche plus large de revitalisation du centre-ville
- Les événements organisés pour les habitants ayant eu lieu en amont de la réunion publique (les 22, 24 mai et 9 juin 2022)
- les atouts et faiblesses du site et leur prise en compte dans le cadre du projet urbain
- les invariants du projet dont principalement
 - o la démolition de 32 logements locatifs sociaux,
 - o le transfert ou l'éviction des 8 commerces de la Place du Marché,
 - o l'intervention sur les bâtiments de Valophis Habitat conservés, avec le retournement des halls et la création d'ascenseurs,
 - o la construction de nouveaux logements en accession sociale sécurisée,
 - o la création de commerces en pied d'immeubles,
 - o la création d'une halle de marché et d'un parking souterrain
 - o les principes d'aménagements des espaces publics et des aménagements paysagers
- le plan masse de l'opération
- le calendrier et le phasage prévisionnel de l'opération
- le déroulement d'une opération en ZAC
- la poursuite de la concertation réglementaire et les modalités proposées aux habitants pour émettre leur avis sur le projet.

Le document présenté lors de cette réunion figure en **annexe 4** du présent document.

Un temps d'échange s'en est suivi permettant au public de poser des questions et faire part de leurs observations et remarques sur la présentation.

Les interventions ont porté principalement sur les points suivants :

- Le choix de démolir la halle existante plutôt que de la réhabiliter
- Les modalités d'utilisation du parking public, son nombre de place et son mode de gestion
- Les usages de la nouvelle halle hors des jours de marché
- Le financement de l'opération d'aménagement
- Les prix de sortie attendus pour les programmes de logement
- L'incidence sur les équipements publics des nouveaux logements prévus
- Les modalités de relogement
- Les conditions d'éviction ou de transfert pour les commerçants

2. Exposition et registres

Un registre de concertation a été mis à disposition du public, dans la mairie annexe située allée du 25 août 1944. A cela s'ajoute un registre numérique via l'adresse mail Valenton-coeurdeville@groupevalophis.fr.

Les avis exprimés dans les registres papiers et par mail figurent en **annexes 5-6-7** du présent document. Nous avons reçu 3 réponses-observations, exprimées par mail.

a. Synthèse thématique registre

Plusieurs thématiques émergent au sein des registres :

1. Le stationnement

- Le stationnement en sous-sol est une nécessité : les modalités d'usage seront à préciser
- Bien prévoir un temps de gratuité (1h30) pour faire le marché, notamment pour les habitants du Val Pompadour
- Prévoir des consignes à vélos avec bornes de recharge électrique.
- Prévoir des bornes de recharge électrique pour les voitures

2. Les accès et circulations

- Itinéraires protégés et sécurisés. Voiries et transports en commun. Proposition de navettes autonomes
- Rendre l'étage supérieur de la halle accessible par une passerelle pour accéder par le côté Mairie

3. Le cadre de vie

- Bien penser à la tranquillité des riverains lors des manifestations, concerts ou autre que cela se fasse en journée avec quelques exceptions le soir
- Horaires du marché : la règle de 14h ne se justifie que pour libérer la rue et le nettoyage. Les horaires peuvent être étendus
- Des bornes à déchets enterrés.
- Un balisage de la trame verte et bleue, mais aussi de l'éclairage nocturne (trame noire)
- Une réflexion sur la toponymie

4. Construction neuve

- Constat d'une densification du projet avec les nouveaux programmes de logement
- Souhait de pouvoir donner un avis sur l'architecture de la halle

3. Réponses aux interrogations soulevées lors de la concertation

Un certain nombre de réponses aux interrogations ont été apportés lors de la réunion publique. Par ailleurs, certaines réponses peuvent d'ores et déjà être apportées en lien avec les interrogations relevées dans les registres

1. Relogement et éviction/transfert des commerçants

Concernant les modalités et conditions du relogement, ce dernier sera géré dans le cadre de la charte de relogement dont les engagements ont été mis à la disposition du public.

Il a été rappelé que la taille des logements proposés sera adaptée à la composition familiale du foyer et que le principe d'une minoration de loyer sera appliqué afin de conserver un loyer équivalent au m².

Quant aux éventuelles dettes locatives, les situations personnelles seront traitées le moment venu par l'agence locale de gestion. En complément, la Ville met d'ores et déjà en place un accueil pour recevoir les personnes relogées et faciliter les démarches avec Valophis.

Pour les commerces de la place du marché, des rencontres individuelles sont prévues associées à une expertise et le cas échéant des propositions de transfert.

2. Le stationnement

Le parking est à ce stade dimensionné à hauteur de 113 places.

La stratégie de tarification est en cours de constitution, en lien avec le travail mené sur la gestion du futur parking et des nappes de stationnement aérien. Plusieurs pistes sont à l'étude pour des tarifications spécifiques, avec une période de gratuité (d'une durée à définir) et une tarification spéciale pour les résidents. Les conditions juridiques et financières de ces pistes sont à affiner dans la suite du projet.

3. Les accès et circulations

Une étude de circulation est en cours à l'échelle du périmètre élargi du centre-ville, dans le but d'apaiser la circulation sur la rue du Colonel Fabien et de faciliter les circulations douces. La mise en sens unique de certaines voiries, afin de laisser plus de place aux piétons et aux cyclistes et d'apaiser le centre-ville est à l'étude. Cette étude de circulation centre-ville s'inscrit dans un plan de circulation à l'échelle communale, en cours de constitution, et qui comporte un volet circulation, un volet stationnement et un volet plan vélo.

Valophis Habitat se doit de respecter les normes en vigueur en matière d'accessibilité PMR dans le cadre de l'aménagement des cheminement piétons et plus globalement à l'échelle de l'ensemble des espaces publics du quartier Fabien. Le respect de ces normes prévaut également à tous les nouveaux logements.

4. Réhabilitations

Concernant la création des ascenseurs sur les bâtiments Valophis conservés, il a été confirmé que cet équipement aurait un impact sur les charges des locataires.

4. Conclusion

Au terme de cette concertation, aucune opposition n'a été émise concernant le projet urbain. Il se dégage l'expression d'une appropriation du projet, ce dernier n'a pas révélé de points bloquants de nature à remettre en cause sa mise en œuvre.

En conclusion, rien ne s'oppose à la création de la ZAC Cœur de Ville à Valenton.

5. Annexes

ANNEXE 1 : Flyer informant du lancement de la concertation

ANNEXE 2 : Publication Bulletin Municipal

ANNEXE 3 : Panneaux d'exposition du projet

ANNEXE 4 : Document présenté lors de la réunion publique du 09/10/2019

ANNEXE 5 : Mail sur la messagerie de concertation d'un habitant en date du 30 juin 2022

ANNEXE 6 : Mail sur la messagerie de concertation d'une habitante en date du 30 juin 2022

ANNEXE 7 : Mail sur la messagerie de concertation d'un habitant en date du 5 juillet 2022

ANNEXE 8 : Charte relogement



VALENTON
Cœur de ville

Réunion publique
sur le projet de ZAC Cœur de Ville
(secteur place du marché et alentours)

Le Groupe Valophis et la Ville de Valenton
vous invitent à la 1^{ère} réunion
de concertation sur le projet
de ZAC Cœur de Ville

Mercredi 29 juin 2022 à 18h30

Salle Roland Roche
6 rue Gaston Monmousseau à Valenton

— UNE VILLE À VIVRE —

**Zoom
sur...**

#Focus

LA TRANSFORMATION DU CENTRE-VILLE A COMMENCÉ !

C'était l'une des principales promesses de la majorité municipale : redonner un nouveau souffle à Valenton, la moderniser et **renforcer son attractivité** pour le **bien-vivre des Valentonnais**. Nous vous en parlions précédemment avec le **projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce**, et aujourd'hui, c'est du centre-ville dont il est question, dont nous sommes heureux de vous annoncer que la transformation a commencé !

EN QUOI

10

CONSISTERA CE
PROJET ?

Le réaménagement du centre-ville permettra de créer **une véritable identité de cœur de ville**. **La place du marché et la place Janin** seront les premiers secteurs d'action. Les études sont en cours et se dérouleront sur **tout le 1^{er} semestre 2022**, elles ont été lancées le 9 décembre dernier par un diagnostic en marchant en présence des membres de la municipalité. S'ensuivent **des études de programmation urbaine, une étude de marché immobilier et des études de conception urbaine et paysagère** pour définir les besoins en activités, logements, équipements publics, etc.



Les modes de mobilité douce et les problématiques de stationnement sont également à l'étude.

QUELLES SONT LES PROCHAINES ÉCHÉANCES ?

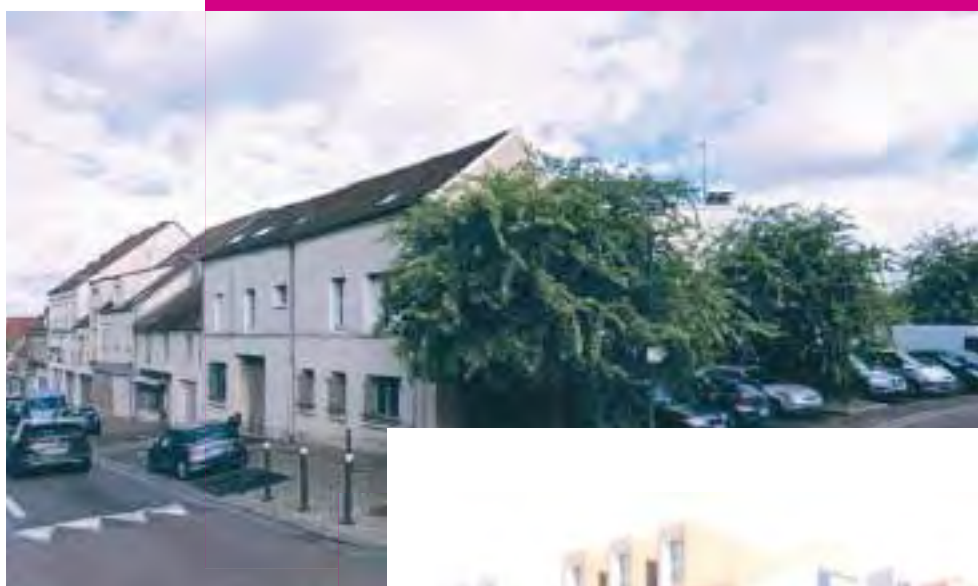
Après des premières rencontres en décembre (sur le marché de Valenton le 19 décembre, ou au Val Pompadour le 21 décembre), **de nouveaux temps d'échanges avec les habitants** auront lieu tout au long du 1^{er} semestre 2022.



COLONEL FABIEN / RUE DES ÉCOLES

UNE ÉTAPE MAJEURE DANS LA TRANSFORMATION DU CENTRE-VILLE

Ce projet, qui se situera en face de l'Hôtel de ville, amorcera la transformation du centre-ville. Il s'agit d'un programme de **construction de 50 logements en accession**, ainsi que de **deux nouveaux commerces**.



État actuel (angle rue du Colonel Fabien/ rue des Écoles)



État futur

FUTUR ESPACE DE VENTE au 35, Rue du Colonel Fabien

*Photo non contractuelle.

11

Un travail de fond a été mené pour aboutir à **un projet de grande qualité de logements et architecturale** pour le **centre ville de demain**.

Un accord a été passé avec le promoteur Diagonale pour mettre en place une convention de projet urbain partenarial. Concrètement, cela signifie que ce dernier **participera financièrement à des travaux en lien avec son opération**, comme la rénovation des écoles, ou encore le réaménagement de la rue des Écoles. **Un raccordement à la géothermie** est également prévu (voir p.17), de manière à limiter les frais d'énergie pour les habitants et s'inscrire dans une démarche écologique.

CONCERTATIONS CENTRE-VILLE

Dimanche 22 mai 2022, de 9h à 13h a eu lieu le premier atelier de concertation centre-ville pendant le temps du marché. Deux stands étaient dédiés à l'échange autour de la redynamisation du centre-ville, au parc de la Libération et place Paul Vaillant Couturier.



De nombreux Valentonnais ont ainsi pu donner leur avis, mais également faire des propositions aux médiateurs et autres services de la ville présents, aux conseillers municipaux, ainsi qu'à Monsieur le Maire et conseiller départemental Métin YAVUZ. Les services de la ville ont mis à disposition **une maquette du centre-ville ainsi que des photos de son évolution** pour les passants qui souhaitaient soumettre des idées et des

projets. Les objectifs principaux étant **la revitalisation du centre-ville, la mobilité, les espaces publics, les loisirs, etc.** Une deuxième séance s'est déroulée le mardi 24 mai afin de pouvoir rencontrer de nouveaux habitants et profiter des sorties d'école pour échanger avec les enfants sur leur vision du centre ville de demain. Le troisième atelier de concertation a quant à lui eu lieu **le jeudi 9 juin 2022 à 18h30** à la salle Roland Roche et a concerné plus particulièrement la circulation et le stationnement dans le centre-ville de Valenton.



Et ne manquez pas la réunion publique qui aura lieu le mercredi 29 juin à 18h30 salle Roland Roche (6 rue Gaston Monmousseau) pour parler du secteur Coeur de ville !

ILS ONT BESOIN DE VOUS !

Créée en 1998, l'association Lire et Écrire 94 promeut le droit à l'éducation et à la formation de tous.

L'association mène notamment son combat **contre l'illettrisme et l'analphabétisme**. Engagée aux côtés de la municipalité, **la municipalité a mis disposition le Local Commun de Résidence de la Bergerie** pour qu'elle puisse librement exercer son activité depuis de nombreuses années. De septembre à juin durant toute la saison scolaire (y compris pendant les congés) **des bénévoles dispensent des cours adressés aux adultes les lundis et jeudis, de 20h30 à 22h**. Cette année, 13 bénévoles et 4 remplaçants assurent les cours dans 5 groupes de niveaux. Six de ces bénévoles, membres du Bureau, assurent les tâches administratives.

Pour le bon fonctionnement de l'association, Lire et Écrire a besoin d'au moins 5 nouveaux bénévoles pour l'enseignement des cours. Ces derniers assurent un cours par semaine (lundi ou jeudi) et participent à des réunions pédagogiques. Aucune expérience particulière n'est requise. L'association accompagne les nouveaux bénévoles le temps nécessaire, et leur propose des formations externes, prises en charge.



Toute personne intéressée est invitée à **venir rencontrer les membres de l'association au local LCR de la Bergerie les lundis et jeudis, entre 20h30 et 22h**. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à les contacter à l'adresse suivante : le94@orange.fr.

CENTRE VILLE



**ENSEMBLE, imaginons
un nouveau quartier pour demain**

Après de nombreux temps de concertation courant 2021 dans le cadre de la phase « diagnostic » du projet centre-ville*, nous vous invitons à venir partager vos idées sur le centre-ville de demain pour amorcer la phase « projet » !

*Le projet centre-ville comprend les secteurs «Cœur de ville» (place du marché et alentours) et «centre-ville élargi» (Rû de Gironde, château, etc.)

1.
Se déplacer plus confortablement
Apaiser la circulation

2.
Affirmer un «centre» animé autour
de la place du marché et de la place
Paul Vaillant Couturier

3.
Aménager un centre-ville paysager
et agréable.
Renforcer la biodiversité en ville.

4.
Diversifier l'offre associative,
culturelle et sportive.
Développer les espaces de jeux

5.
Recevoir des événements sportifs
et des rencontres



CONCERTATION

Venez imaginer avec nous le devenir du centre-ville de Valenton à travers plusieurs temps d'échanges :

Dimanche 22 mai 2022 de 9h à 13h

Parc de la Libération / Place Paul Vaillant Couturier

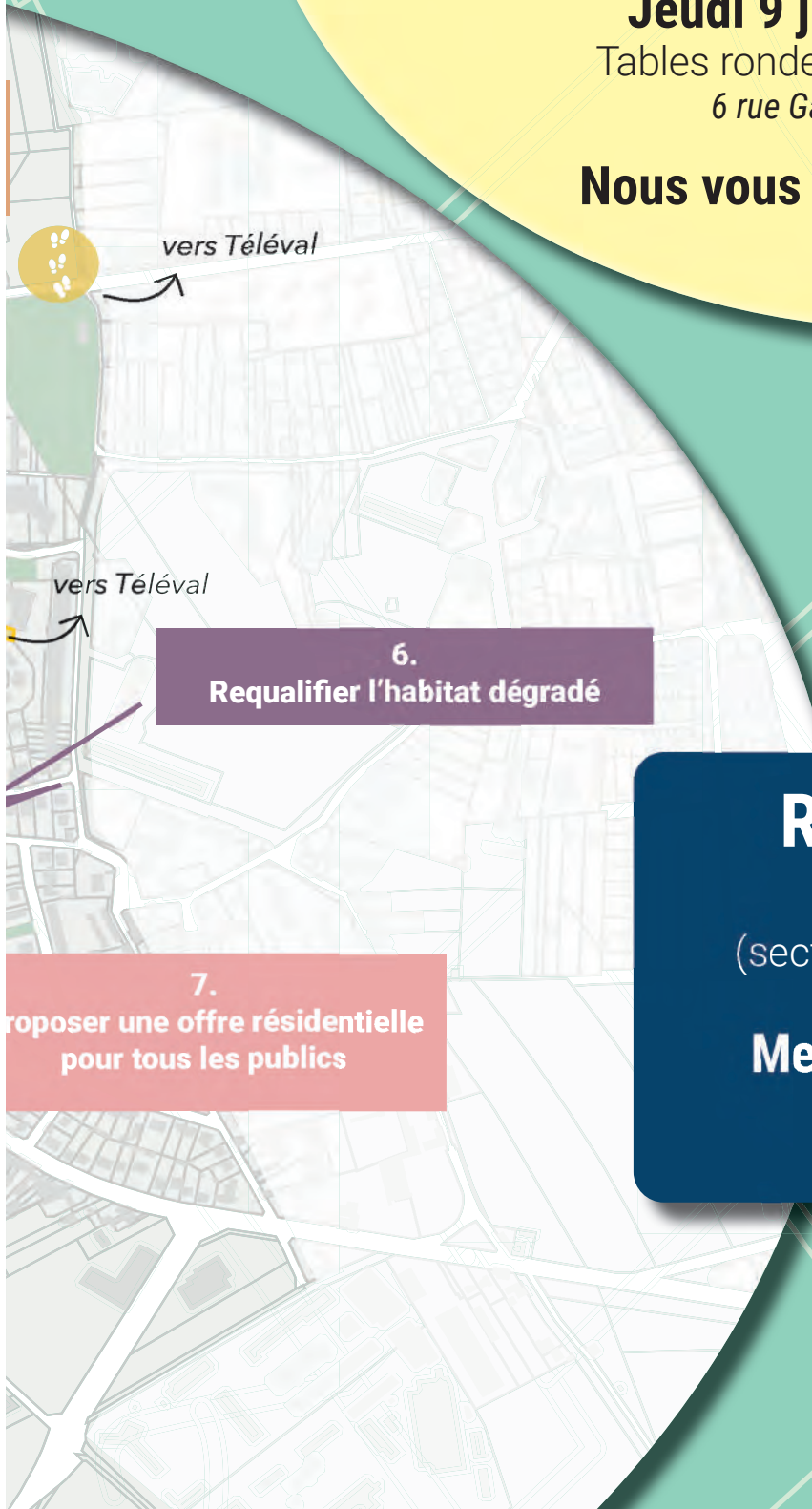
Mardi 24 mai 2022 de 16h à 20h

Parc de la Libération / Place Paul Vaillant Couturier

Jeudi 9 juin 2022 à 18h30

Tables rondes - Salle Roland Roche
6 rue Gaston Monmousseau

Nous vous attendons nombreux !



vers Téléval

vers Téléval

6.
Requalifier l'habitat dégradé

7.
Proposer une offre résidentielle
pour tous les publics

RÉUNION PUBLIQUE

«Cœur de ville»

(secteur place du marché et alentours)

Mercredi 29 juin 2022 à 18h30

Salle Roland Roche
6 rue Gaston Monmousseau

Un «**mur d'expression**» est également à votre disposition
à l'accueil de la Mairie B (48 rue du Colonel Fabien)
et au service urbanisme (1 chemin de la Ferme de l'Hôpital)

**Venez y inscrire vos idées
pour le centre-ville de demain !**



Vous ne pouvez pas vous déplacer ?

Déposez également vos idées
sur la boîte à idées virtuelle
en scannant le QR code ci-dessous !



ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

LE STADE DELAUNE FAIT PEAU NEUVE

Vous l'avez sans doute remarqué durant l'été, le stade Delaune est en plein travaux ! Le revêtement actuel a été retiré pour **permettre la pose d'un revêtement synthétique nouvelle génération pour le plus grand confort des sportifs et des collégiens qui le fréquentent.**

« Il est important que notre ville dispose d'équipements sportifs à la hauteur des attentes de ses habitants, c'est pourquoi nous avons décidé d'intégrer un club house pour un accueil optimal des compétitions, ainsi qu'un petit terrain d'entraînement pour répondre aux besoins de l'association sportive VFA (qui compte près de 500 licenciés !) » précise Monsieur le Maire Métin YAVUZ.

La durée des travaux a été prolongée d'un mois en raison d'un problème d'évacuation d'eau détectée par les ouvriers. Encore un peu de patience, le terrain sera fin prêt courant octobre !



LES GRANDS PROJETS

ZAC COEUR DE VILLE



Le mercredi 29 juin avait lieu une **réunion publique sur le projet de ZAC Coeur de ville**. Après les premiers temps de concertation en mai et juin pour évoquer le futur du centre-ville au sens large, concertations annoncées dans le Valenton Mag du mois de juin, cette réunion ciblait plus précisément le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté **de la place du marché et des alentours**. Les habitants sont venus nombreux pour échanger sur les objectifs du projet, à savoir **bâtir un centre-ville vivant et dynamique !**

Étaient présents Monsieur le Maire Métin YAVUZ, Mme Nathalie MALACAN, maire adjointe en charge de l'Urbanisme et du Logement, le directeur général du Groupe Valophis, Mme Myriam SZWARC, urbaniste, M. Vincent LION, paysagiste, les services de la Ville, le groupe Valophis en charge du projet, et de nombreux élus.



Vous n'avez pas pu assister à la réunion ?

Venez découvrir l'exposition située sur la place du marché jusqu'à fin septembre, et donnez votre avis via le mur d'expression ou le registre accessibles en mairie B et à la Ferme de l'Hôpital. Vous pouvez aussi écrire à valenton-coeurdeville@groupevalophis.fr.

LE CŒUR DE VILLE AUJOURD'HUI

Le quartier est enclavé, au détriment de l'espace public.



Des continuités vertes et piétonnes sont à créer.



Les espaces publics sont peu valorisés, (voiries et parkings extérieurs).



Le marché couvert est vieillissant, et non adapté aux usages actuels.



Les commerces de proximité sont peu visibles.



ALORS, POURQUOI CE PROJET ZAC CŒUR DE VILLE ?



Pour proposer un centre-ville dynamique et vivant répondant aux besoins de tous



Pour renouveler l'espace public, proposer une offre de commerces de proximité et de services publics



Pour favoriser la mixité sociale et un habitat de qualité



Pour valoriser les itinéraires piétons et les mobilités douces



Pour conforter la trames des jardins et des espaces naturels et favoriser la biodiversité



Pour affirmer la place du marché comme un centre, un lieu de rencontre et de convivialité



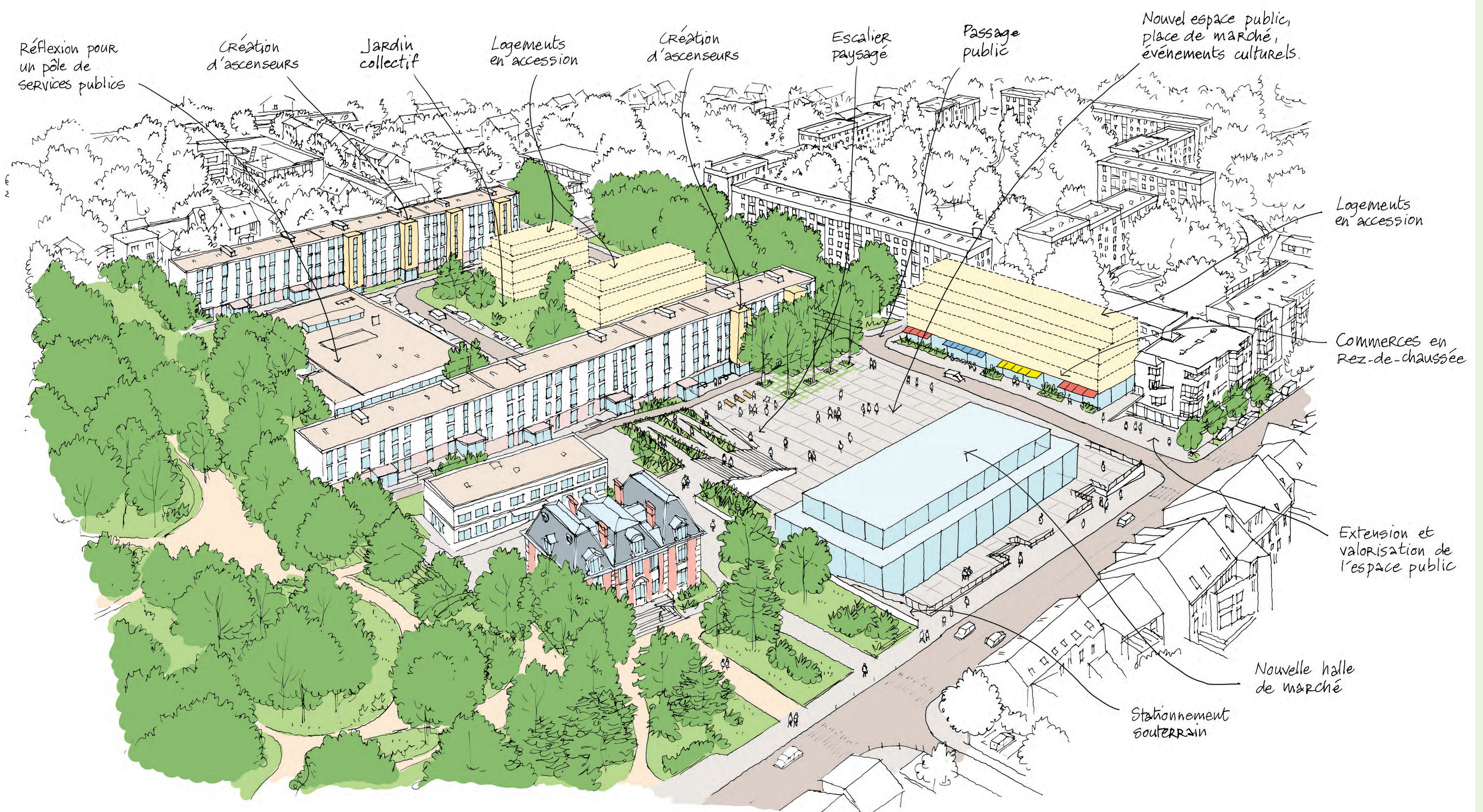
VALENTON
Cœur de ville

LES OBJECTIFS DU PROJET EN IMAGES

Un lieu de rencontre, un espace de convivialité, d'expression culturelle et artistique



Un centre-ville dynamique



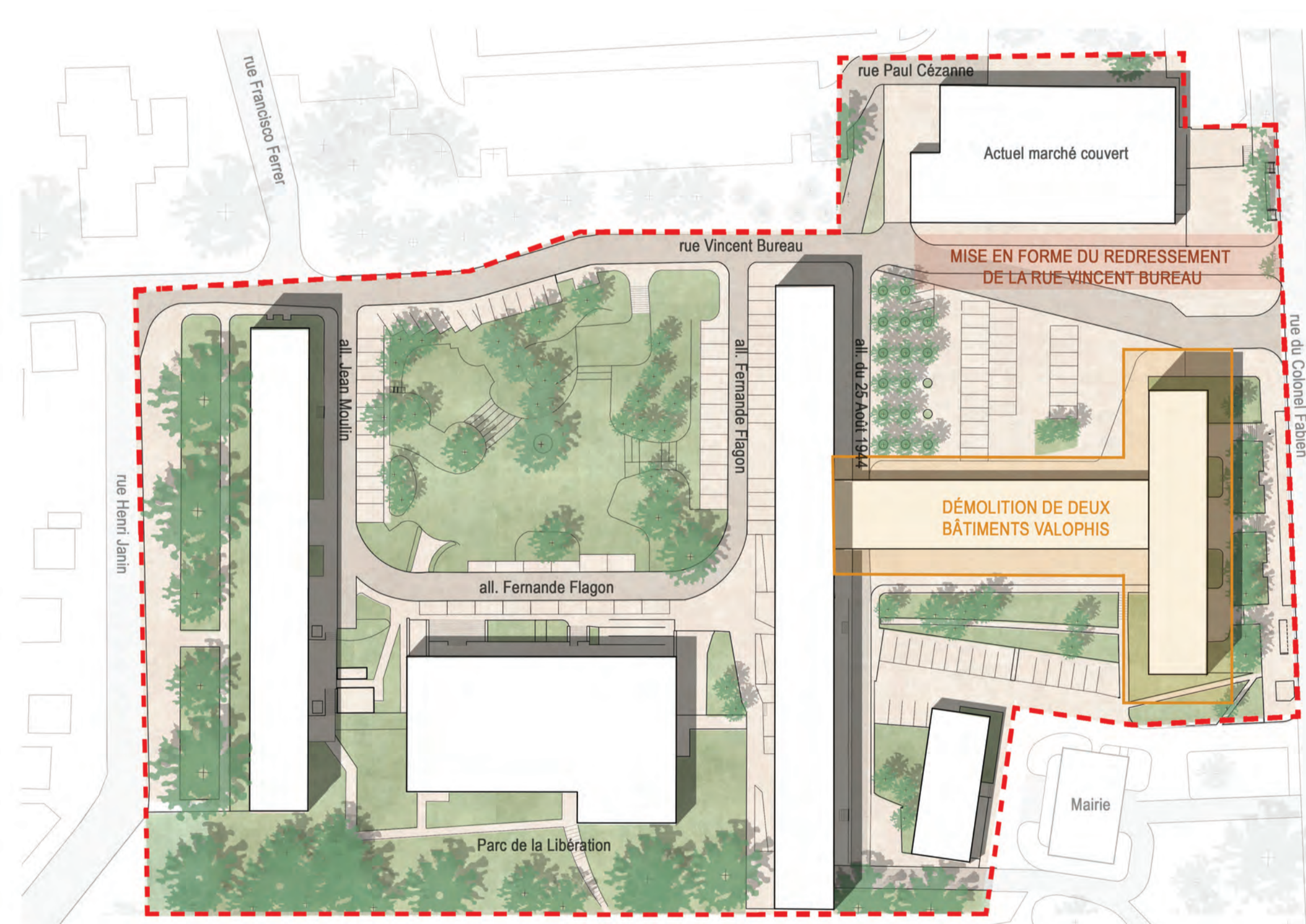
LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Des démolitions nécessaires :

- des 8 locaux commerciaux et 8 logements de Valophis Habitat situés place du marché.
- des 24 logements de Valophis Habitat situés 42-44-46 rue du Colonel Fabien.
- de l'actuel marché couvert.

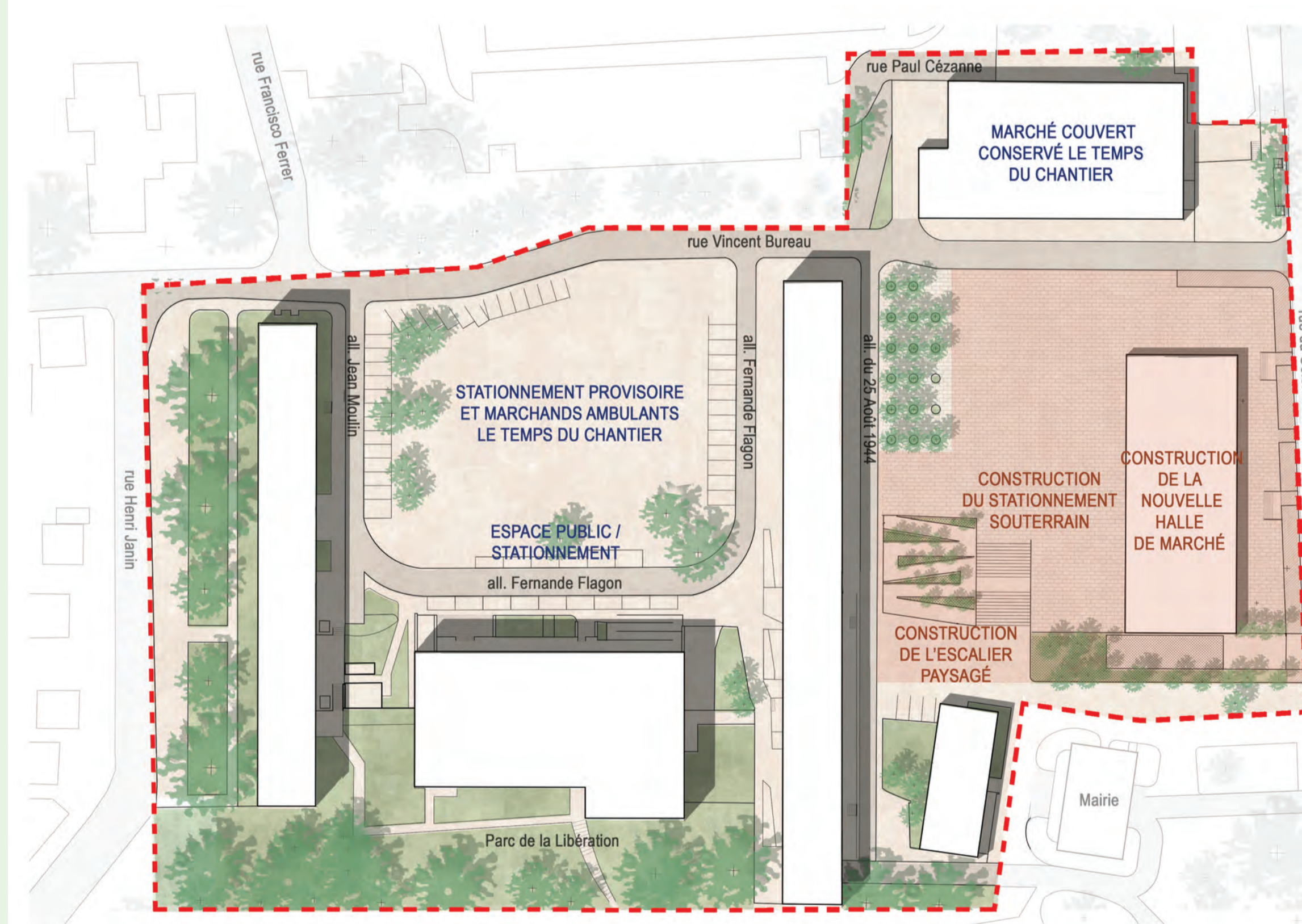


2022-2023 : relogement et démolitions



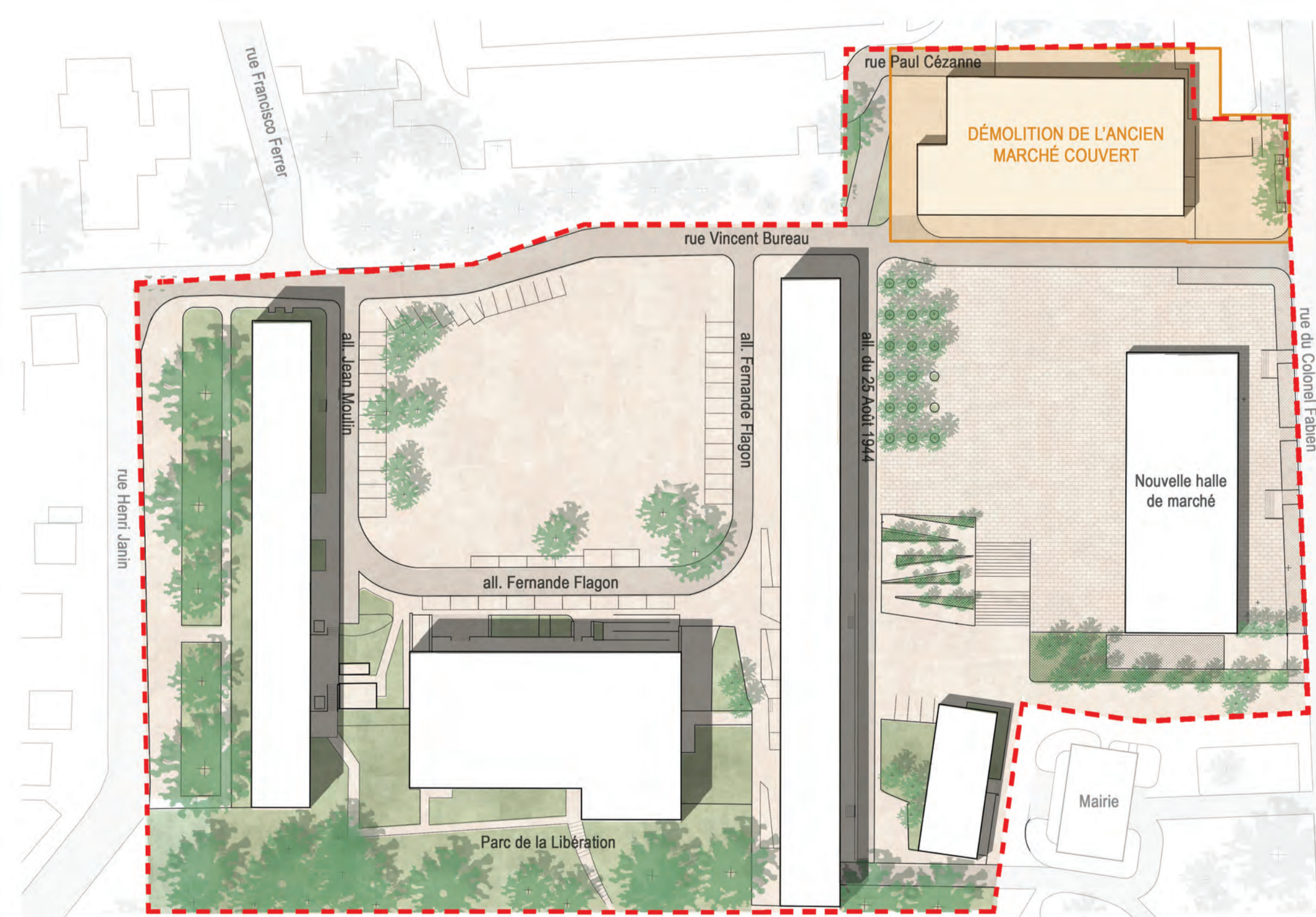
Déc. 2021 / Juin 2022 : Diagnostic avec les habitants.
Juin - Juillet 2022 : Concertation préalable.
4^e trimestre 2022 : Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et études complémentaires.
1^{er} trimestre 2023 : Dossier de création de la ZAC.
4^e trimestre 2023 : Dossier de réalisation de la ZAC.
 Fin du relogement et démolition des bâtiments de logement et commerces.

2024-2025 : phase 1 des travaux



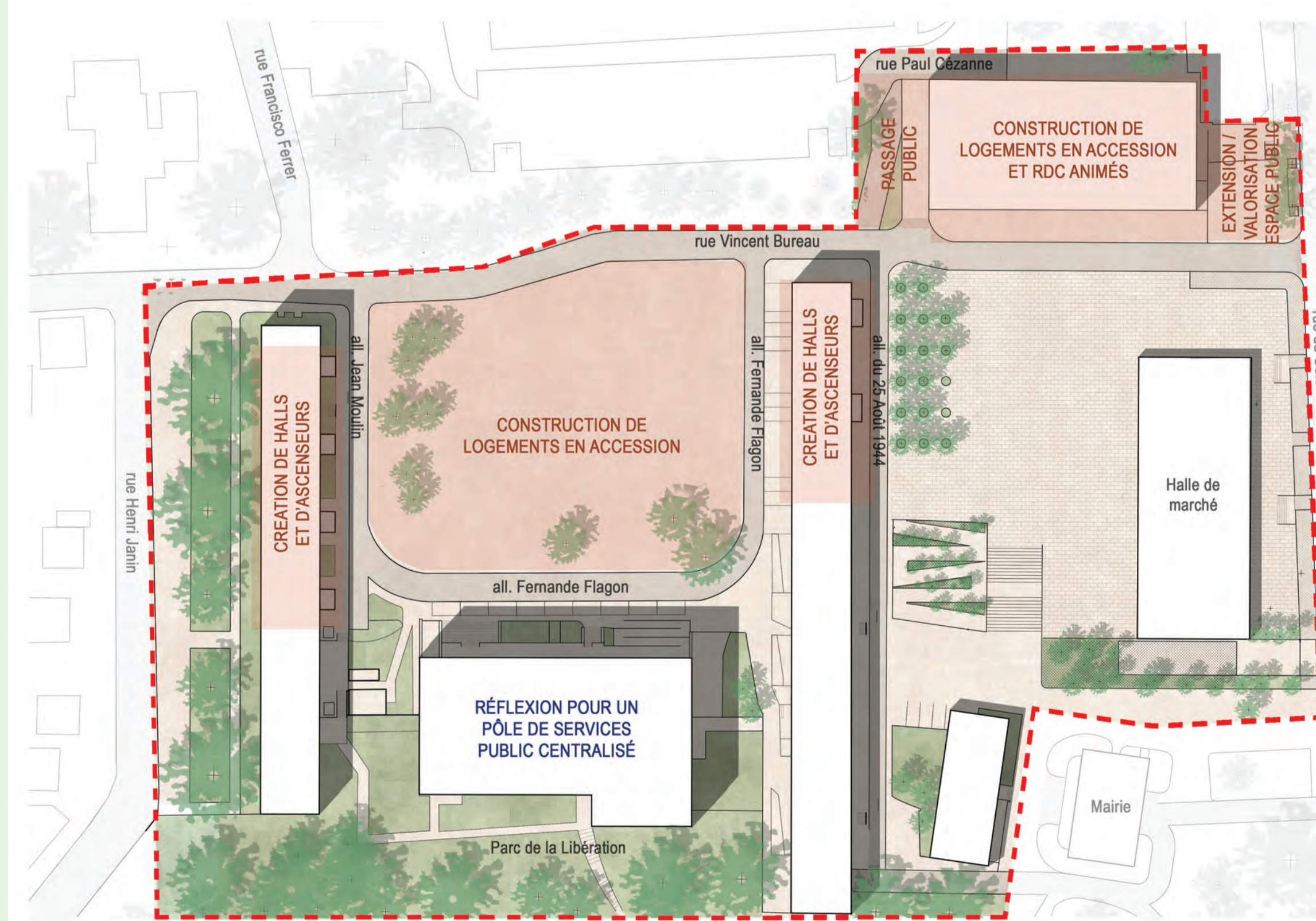
Construction du nouveau marché et du parking public souterrain.
 Aménagement des nouveaux espaces publics.
 Livraison de la nouvelle halle de marché.

2026-2029 : phase 2 des travaux



Démolition de l'ancien marché couvert.
 Etudes de conception pour les programmes de logement de la place Janin.

2026-2029 : phase 2 des travaux



Construction de nouveaux programmes de logements en accession.

DONNEZ VOTRE AVIS !

Le périmètre de projet



2021-2022 : de nombreux temps de concertation



Une réunion publique et des ateliers participatifs tout au long du projet, à l'attention des habitants, des associations locales, et de toutes autres personnes concernées par le projet

Un registre à disposition du public en mairie pour faire part de ses observations

Un mur d'expression à l'accueil de la Mairie B (48 rue du Colonel Fabien) et à la ferme de l'hôpital (service urbanisme)

A lire dans le magazine de la Ville : articles et informations sur le projet

Une exposition d'aménagement et de la procédure de mise en œuvre du projet

valenton-coeurdeville @groupevalophis.fr l'adresse mail pour donner son avis

Flashez-moi :



QU'EST-CE QU'UNE ZAC ?

articles R311-1 et R311-6 du code de l'urbanisme

Une procédure permettant de **mettre en œuvre un projet urbain** et d'associer différents partenaires pour sa conception et sa réalisation.

Une procédure autorisant la **construction de logements, de commerces, d'équipements publics et la réalisation d'espaces publics** sur un site donné.

Plusieurs étapes administratives : une Concertation Préalable, un Dossier de Création puis un Dossier de Réalisation.

Une démarche dans laquelle la **concertation tient une place importante**. Elle précède le Dossier de Création. Elle permet aux habitants de donner leur avis sur le projet envisagé.

La **Zone d'Aménagement Concerté** du quartier Cœur de Ville est une ZAC de compétence de l'Etat à l'initiative de Valophis Habitat en sa qualité d'Établissement Public, en collaboration avec la ville de Valenton.

RÉUNION PUBLIQUE - CRÉATION DE LA ZAC CŒUR DE VILLE

MERCREDI 29 JUIN 2022



VALENTON
Cœur de ville

LE PROJET CENTRE VILLE



LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE CŒUR DE VILLE



LES ENJEUX DE L'OPÉRATION, DANS LA CONTINUITÉ DU PROJET CENTRE VILLE



Pour proposer
un centre-ville
dynamique et vivant
répondant
aux besoins de tous



Pour renouveler
l'espace public,
proposer une offre de
commerces de proximité
et de **services publics**



Pour favoriser
la mixité sociale
et un **habitat**
de **qualité**



Pour valoriser
les itinéraires piétons
et
les mobilités douces



Pour conforter
la trames des jardins
et des **espaces naturels**
et favoriser
la biodiversité



Pour affirmer la place du
marché comme
un centre,
un lieu de rencontre
et de **convivialité**

LA ZAC CŒUR DE VILLE, POURQUOI CE PROJET?



DE NOMBREUX TEMPS DE CONCERTATION EN 2021 ET 2022:

- **Un diagnostic et des premiers temps de travail avec les habitants les 22 et 24 mai 2022**
- **Une table ronde le 9 juin 2022**
- **Un mur d'expression disponible à la ferme de l'hôpital et mairie B**

Une place
enclavée, au
détriment de
l'espace public



Des
commerces de
proximité peu
visibles





Des espaces publics
peu valorisés, en
grande partie
occupés par des
voiries et des
parkings extérieurs

Un marché
couvert
vieillissant et
non adapté aux
usages actuels




Des accès
contraints, au
détriment des
continuités vertes
et des vues
lointaines



An aerial photograph of a city street intersection. The scene shows several multi-story buildings, a parking lot filled with cars and a truck, and lush green trees. A large green circle is overlaid on the bottom left corner, containing white text. The text reads: "Une importante surface imperméabilisée".

Une importante
surface
imperméabilisée



Des espaces
naturels à relier
et à valoriser

LES PREMIÈRES INTENTIONS DE PROGRAMMATION

Des démolitions nécessaires :

- des 8 locaux commerciaux et 8 logements de Valophis Habitat situés place du marché.
- des 24 logements de Valophis Habitat situés 42-44-46 rue du Colonel Fabien.
- de l'actuel marché couvert.



**Parc
Jacques-Duclos**

*Résidence Château
de Valenton*

**Place du
Marché**

Mairie

**Parc de
la Libération**



Périmètre opérationnel



Corridor écologique / trame verte



Espace à désimpermeabiliser



Réflexion pour un pôle de services publics

Création d'ascenseurs

Jardin collectif

Logements en accession

Création d'ascenseurs

Escalier paysagé

Passage public

Nouvel espace public, place de marché, événements culturels.

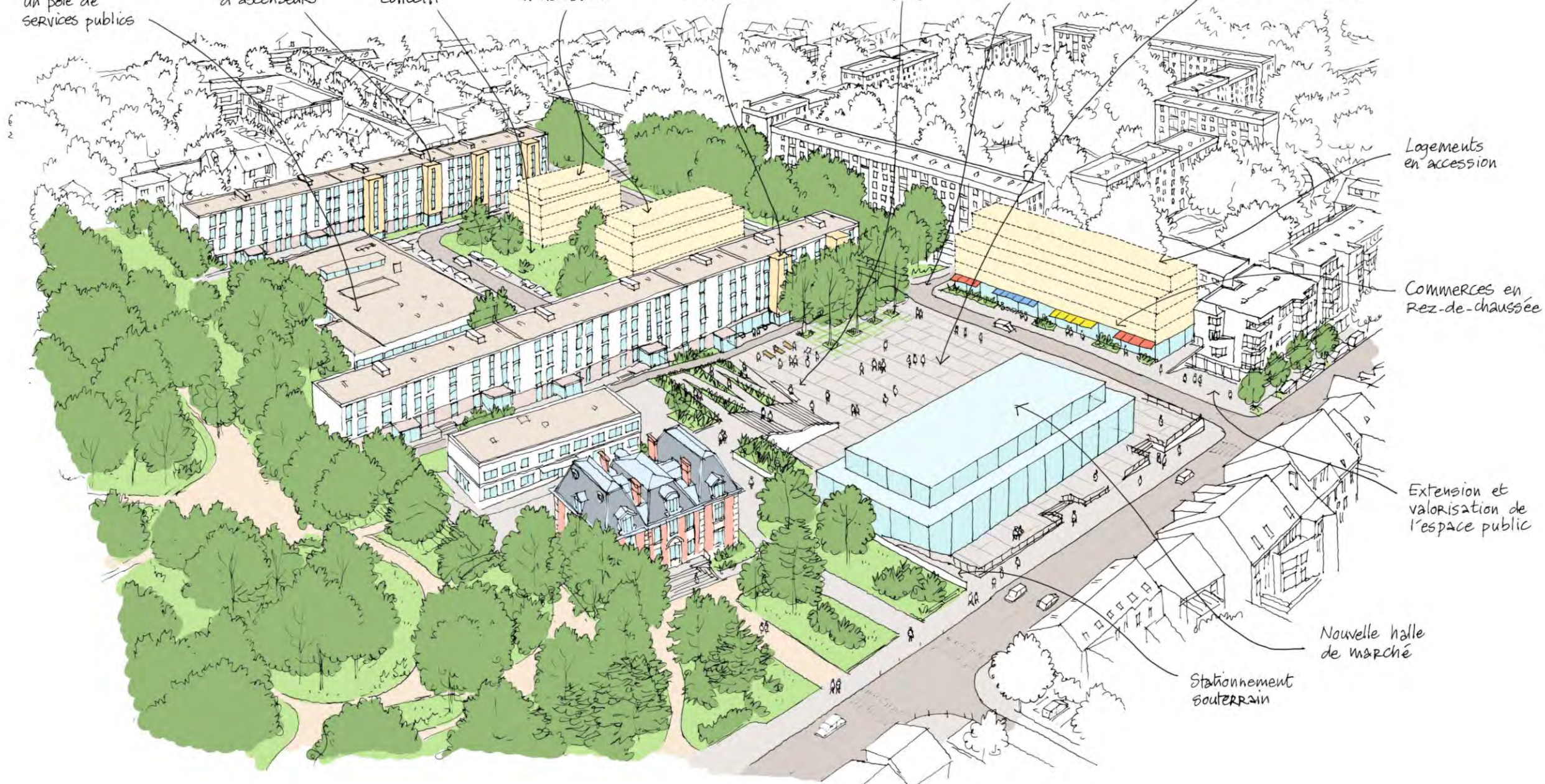
Logements en accession

Commerces en Rez-de-chaussée

Extension et valorisation de l'espace public

Nouvelle halle de marché

Stationnement souterrain



UN NOUVEAU MARCHÉ

Une nouvelle
halle de
marché le long
de la rue
Colonel Fabien

La rue Vincent
Bureau
modifiée, afin
d'agrandir la
future place du
marché



CONCEVOIR LA NOUVELLE HALLE DE MARCHÉ

Réinterprétation contemporaine
des halles de marché historiques
inspirées des Pavillons type
Baltard



Conception d'un nouvel
équipement économique
au cœur de
la scène urbaine



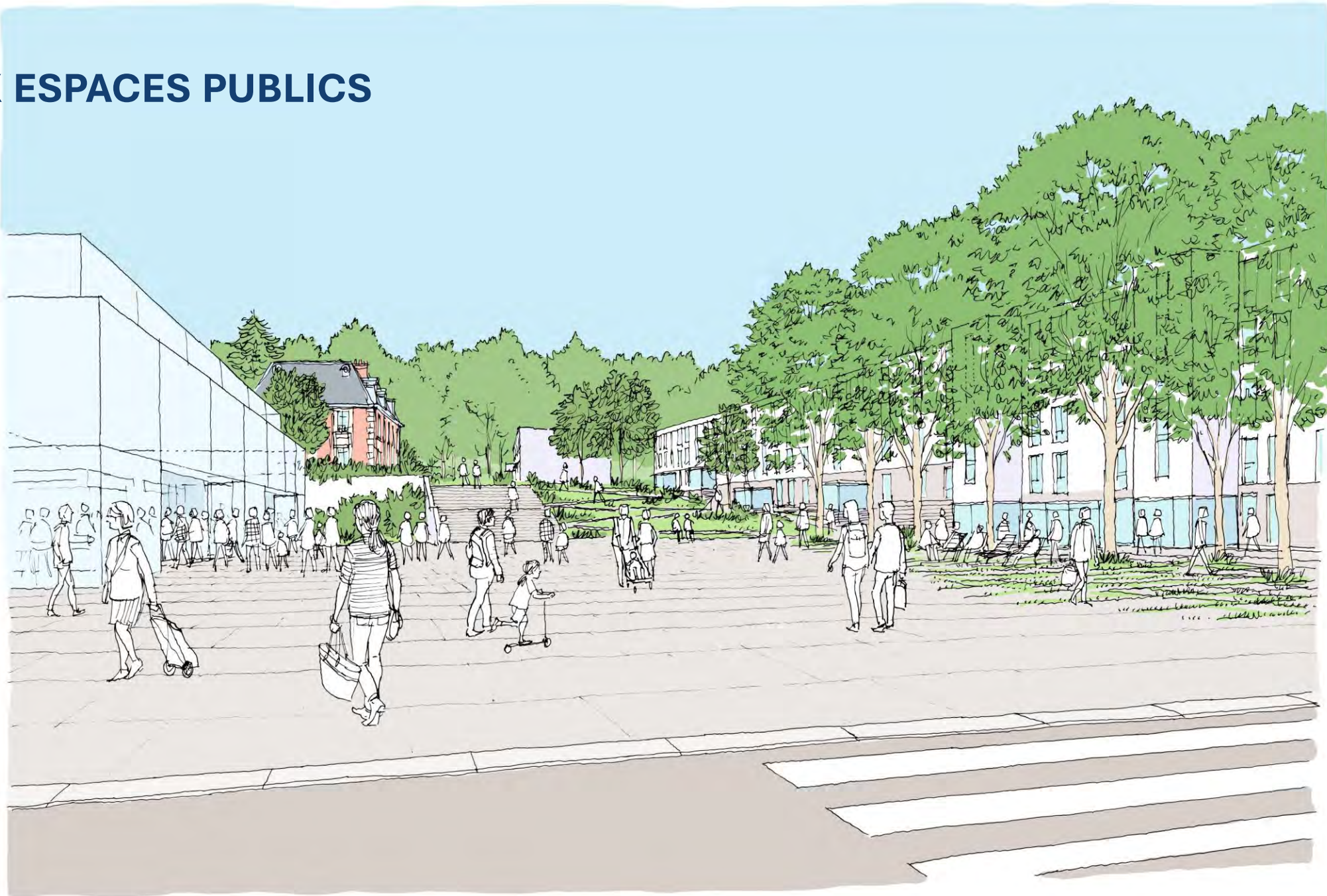
DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

Une grande place piétonne

Un parking public en sous- sol

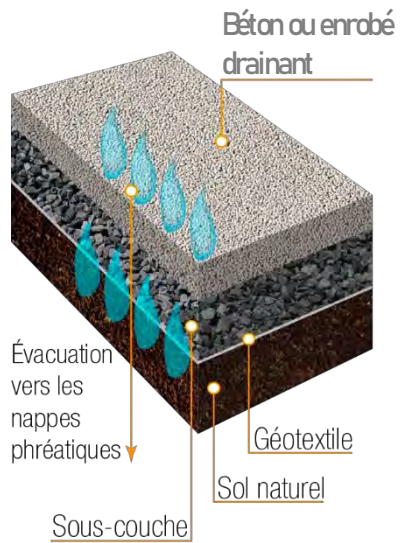
Un escalier paysagé

Un lieu de rencontre, un espace de convivialité, d'expression culturelle et artistique



LUTTER CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR : DÉSIMPERMÉABILISER LES SOLS

Matériaux drainants



Résines drainantes en pied d'arbres



Dallages à joints engazonnés



ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : TRAMES VERTE/BLEUE



Plantations en pied d'immeubles

Plantations avec un caractère champêtre



Balisage solaire




Accompagnement paysager à travers les dénivelés de terrain

Escalier paysagé



L'OUTIL D'AMÉNAGEMENT: LA ZAC

QU'EST-CE QU'UNE ZAC ? – art. R311-1 et R311-6 du code de l'urbanisme



Une procédure permettant de **mettre en œuvre un projet urbain** et d'associer différents partenaires pour sa conception et sa réalisation.

Une procédure autorisant la **construction de logements, de commerces, d'équipements publics et la réalisation d'espaces publics** sur un site donné.

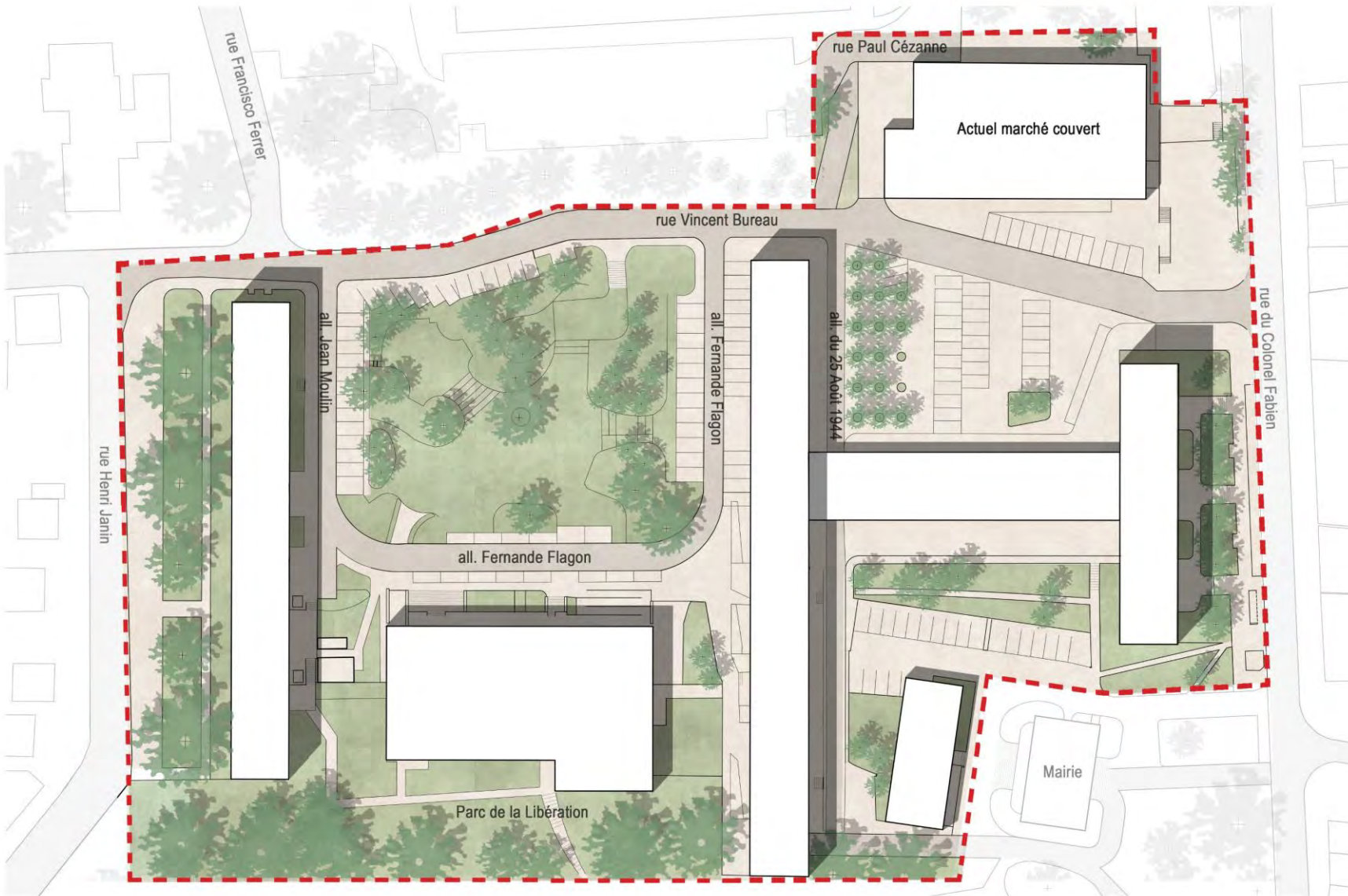
Plusieurs étapes administratives : une Concertation Préalable, un Dossier de Création puis un Dossier de Réalisation.

Une démarche dans laquelle **la concertation tient une place importante**. Elle précède le Dossier de Création. Elle permet aux habitants de donner leur avis sur le projet envisagé.

La **Zone d'Aménagement Concerté** du quartier Cœur de Ville est une ZAC de compétence de l'Etat à l'initiative de Valophis Habitat en sa qualité d'Établissement Public, en collaboration avec la ville de Valenton.

CALENDRIER DE LA ZAC

2022: CONCERTATION PRÉALABLE ET ÉTUDES



**Décembre
2021 – juin
2022**

**Diagnostic avec
les habitants**

**Juin –
Juillet 2022**

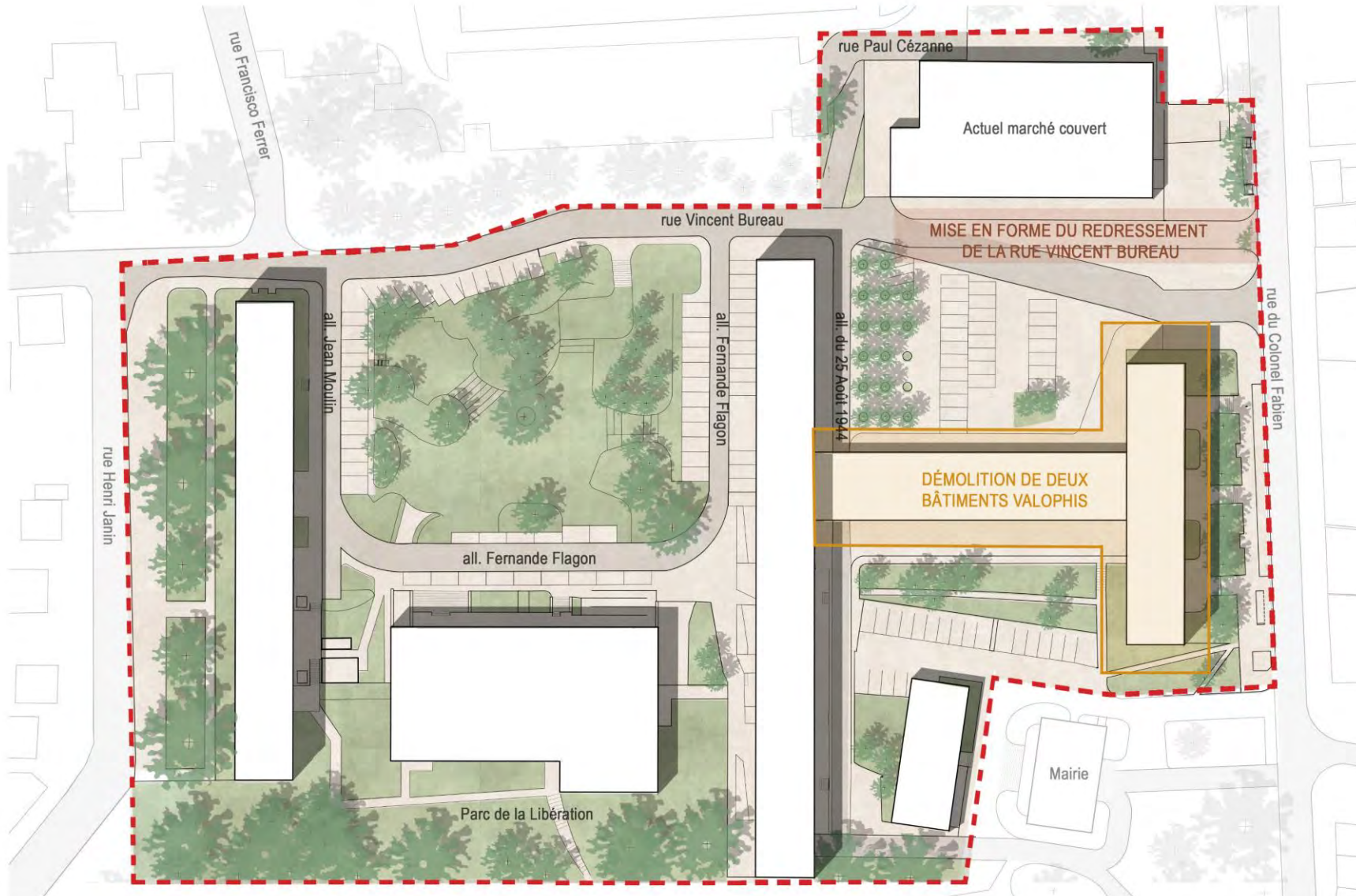
**Concertation
préalable**

**4e
trimestre
2022**

**Désignation de
l'équipe de
maîtrise d'œuvre**

**Etudes
complémentaires
du projet**

2023: CRÉATION DE LA ZAC, RELOGEMENT ET DÉMOLITIONS



**1er trimestre
2023**

**Dossier de
création de la
ZAC**

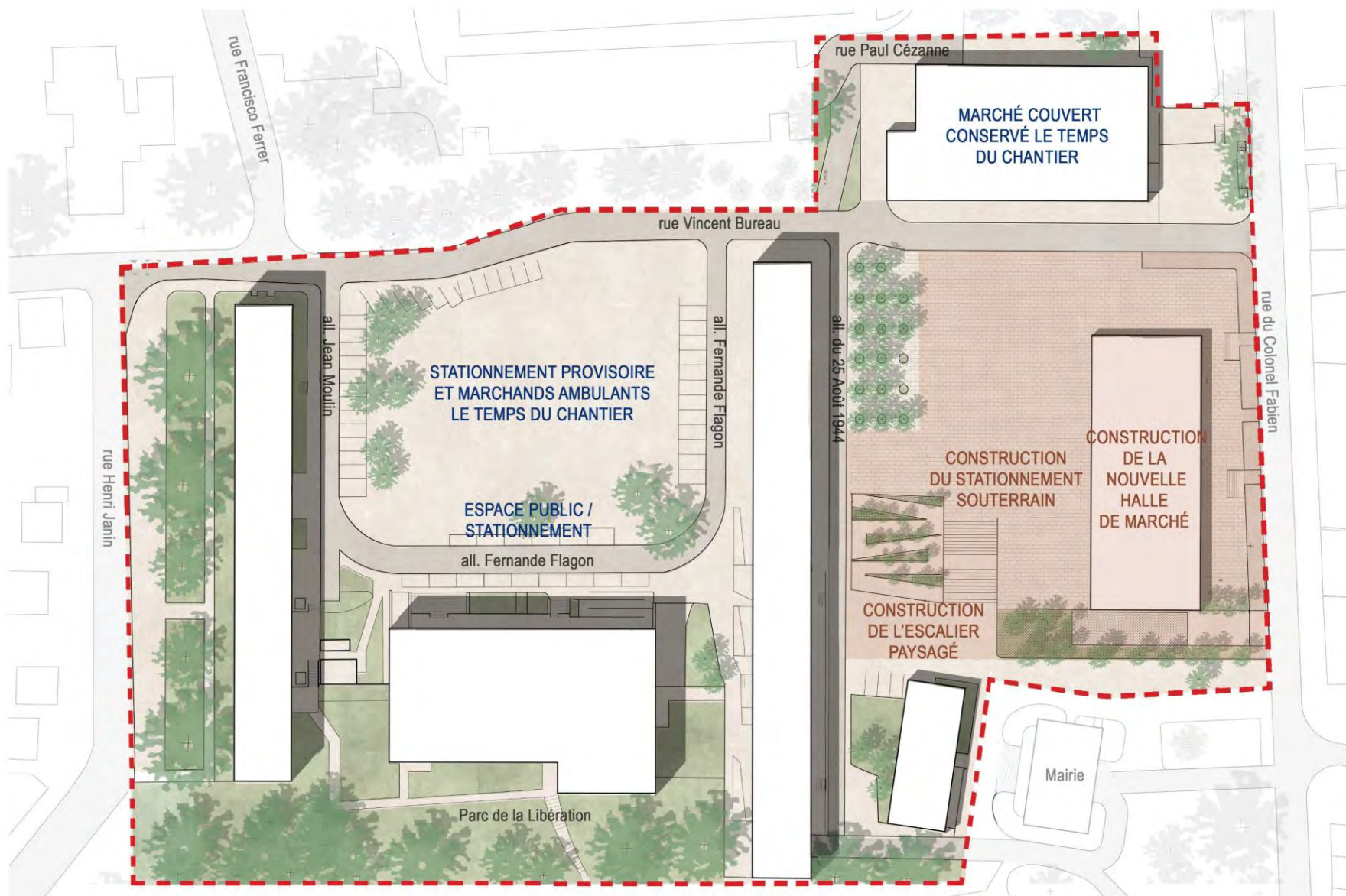
**4e trimestre
2023**

**Dossier de
réalisation de
la ZAC**

**Fin du
relogement**

**Démolitions
des bâtiments
de logement et
commerces**

2024 - 2025: TRAVAUX PHASE 1

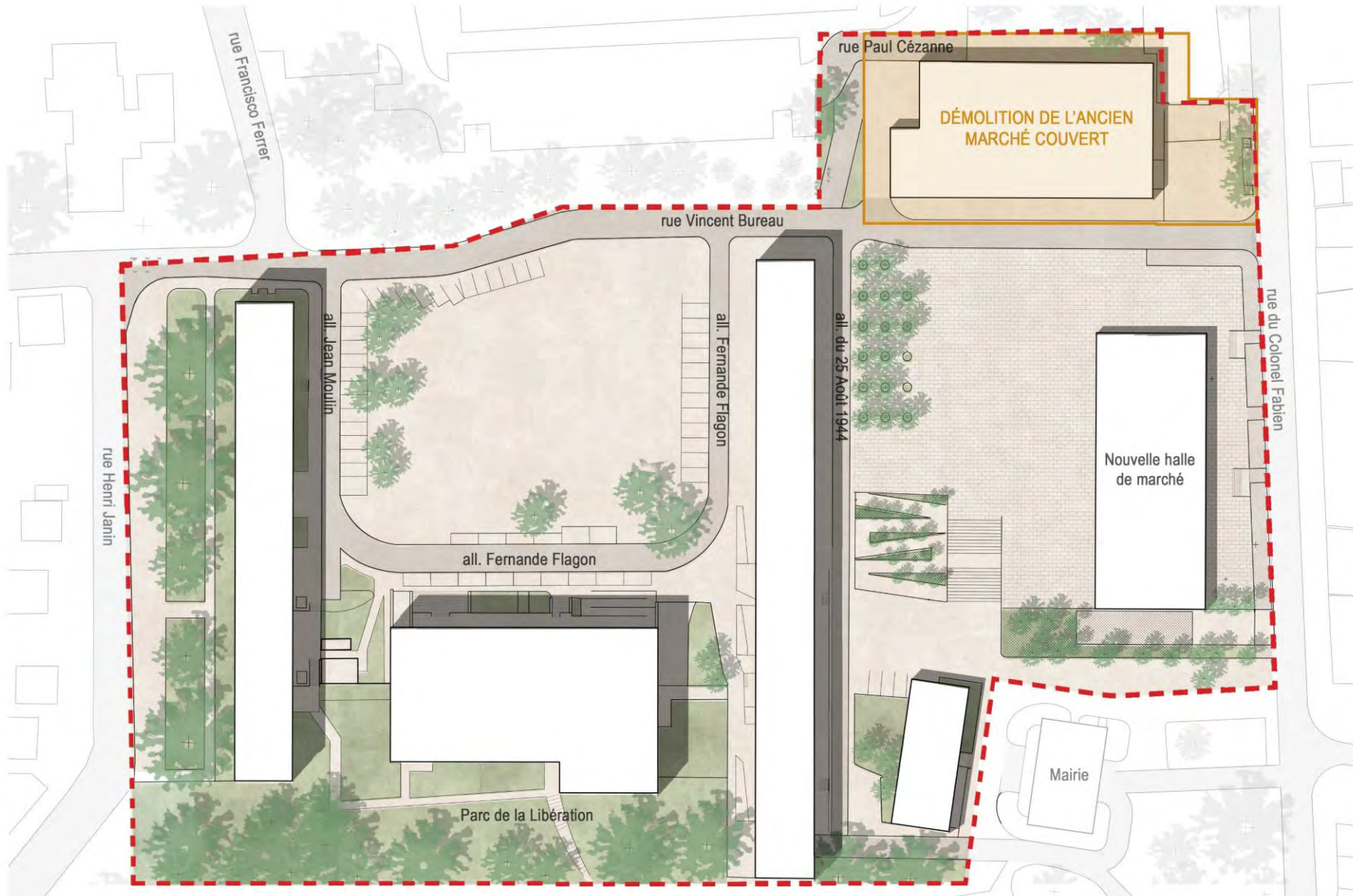


Construction du nouveau marché et du parking public souterrain

Aménagement des nouveaux espaces publics et des stationnements publics et résidentiels

Livraison de la nouvelle halle de marché

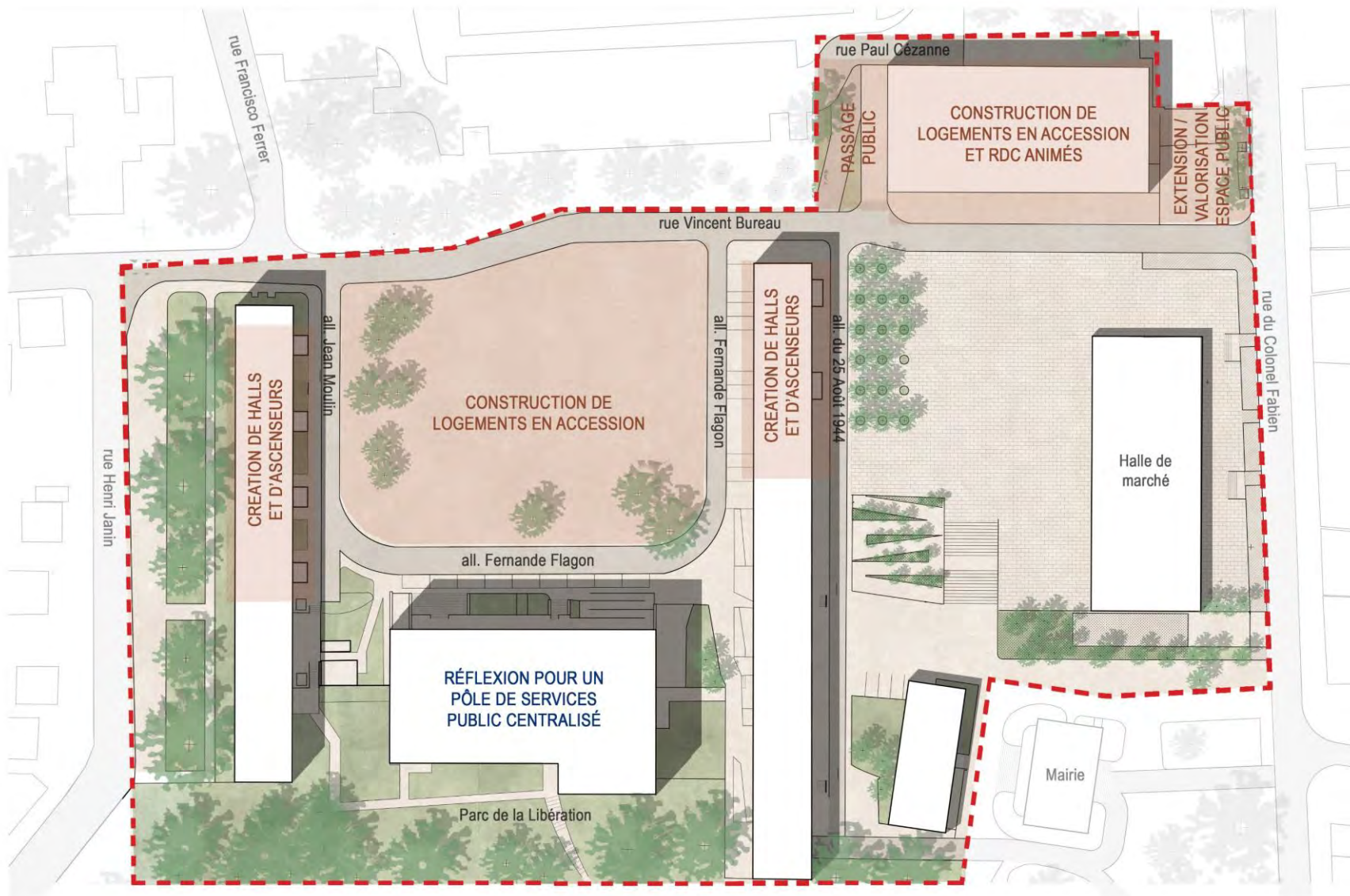
2026 - 2029: TRAVAUX PHASE 2



**Démolition de
l'ancien marché
couvert**

**Etudes de
conception pour
les programmes
de logement de la
place Janin**

2026 - 2029: TRAVAUX PHASE 2



Construction de nouveaux programmes de logements en accession

DONNEZ VOTRE AVIS!



Une réunion publique et des ateliers participatifs tout au long du projet, à l'attention des habitants, des associations locales, et de toutes autres personnes concernées par le projet

Un registre à disposition du public en mairie pour faire part de ses observations

Un mur d'expression à l'accueil de la Mairie B (48 rue du Colonel Fabien) et à la ferme de l'hôpital (service urbanisme)

A lire dans le magazine de la Ville : articles et informations sur le projet

Une exposition d'aménagement et de la procédure de mise en œuvre du projet

valenton-coeurdeville
@groupevalophis.fr
l'adresse mail pour donner son avis

ou

Flashez-moi :



**Merci de votre
attention**



Annexes

DÉROULÉ DU RELOGEMENT

Les 5 étapes de votre relogement:



DÉROULÉ DU RELOGEMENT

Les engagements du groupe Valophis précisés dans la charte relogement:



Limitier l'impact financier du relogement



Reloger tous les locataires en titre qui le souhaitent à Valenton ou dans les autres villes où le Groupe Valophis possède du patrimoine



Prise en charge des frais de déménagements

CHARTE DE RELOGEMENT



VALENTON CENTRE-VILLE



Valenton
Cap vers l'avenir

GroupeValophis
VALOPHIS HABITAT
OPH DU VAL-DE-MARNE

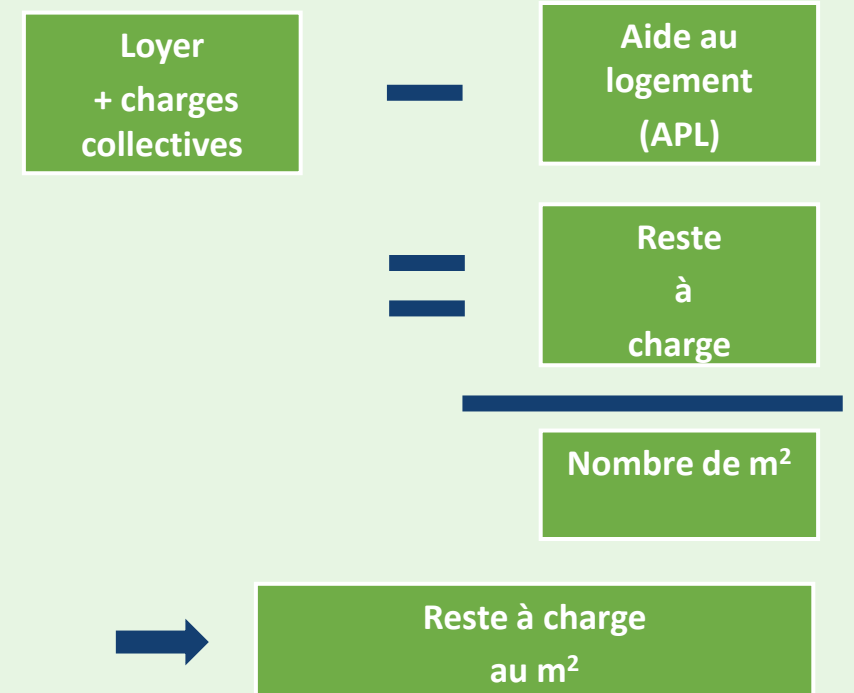
DÉROULÉ DU RELOGEMENT

Les propositions de relogement :

- Proposition d'un logement adapté à vos souhaits et à votre composition familiale.
- Simulation de votre Reste À Charge au m² (RAC)
- Votre réponse à nous soumettre dans un certain délai
- Une absence de réponse de votre part équivaut à un refus



Le reste à charge au m², c'est quoi ?





POUR LES COMMERCE DE LA PLACE DU MARCHÉ:

- **Des rencontres individualisées depuis 2021 avec Valophis Habitat**
- **Un processus négocié entre les commerçants et Valophis Habitat**
- **Une démarche partagée avec la Ville**

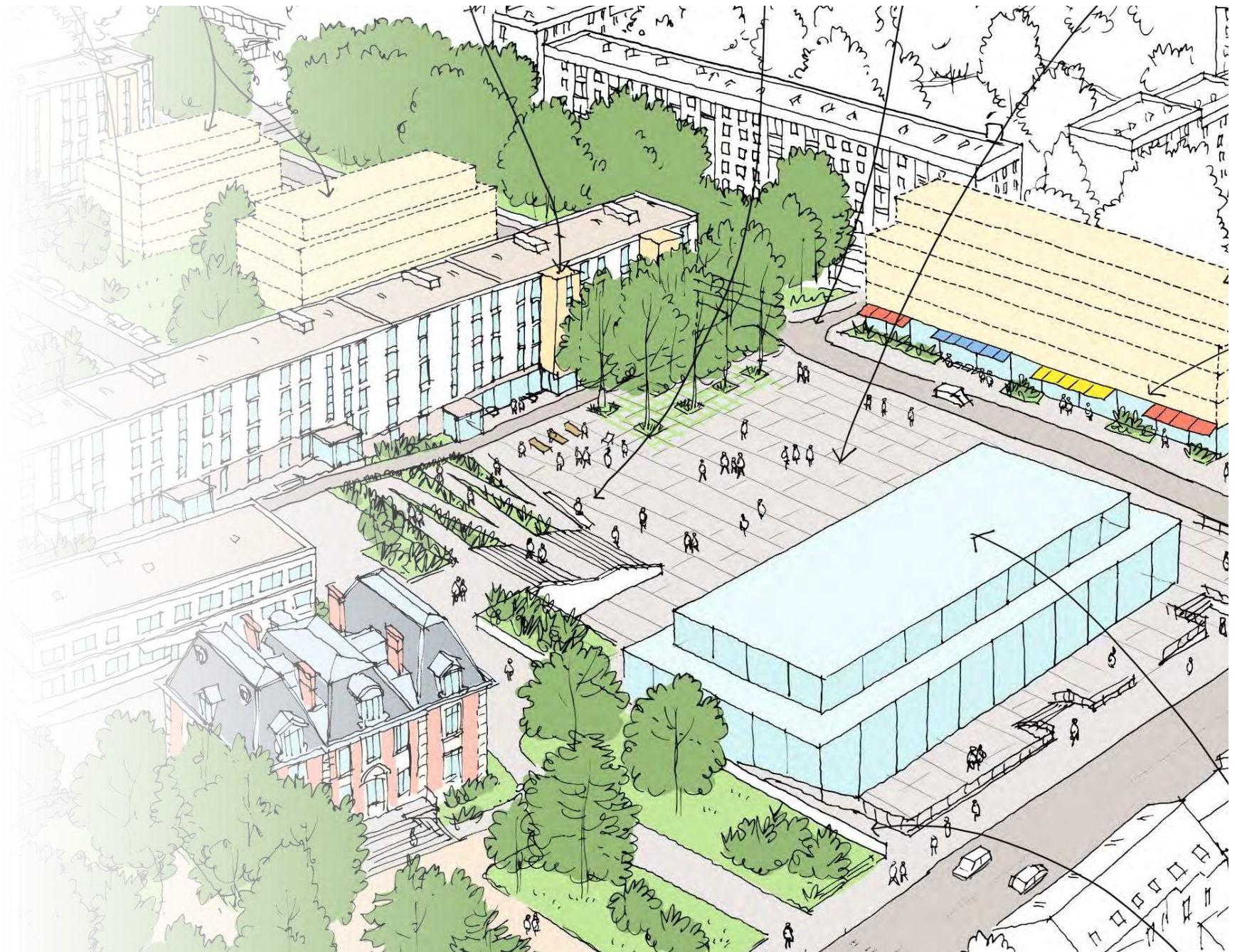
LE STATIONNEMENT

Estimation en cours des besoins

- Stationnement public
- Stationnement résidents pour les 115 logements conservés de Valophis Habitat

Parking public souterrain prévu au projet:

- Environ 140 places



Valenton-Coeurdeville

De: Sylvie LE LAY <slelay1@gmail.com>
Envoyé: jeudi 30 juin 2022 12:18
À: Valenton-Coeurdeville

Bonjour à tous,

Habitante de Valenton depuis ma naissance, soit bientôt 58 ans, je suis enchantée de voir la tournure que prendra notre si affreux et crasseux centre ville.

Je ne sais pas si nous aurons la possibilité de donner un avis sur l'architecture de la halle qui sera choisie dans le cadre du projet mais personnellement je verrais bien une jolie halle en acier et verres qui mélange ancien et moderne afin d'apporter de la luminosité et de la transparence. Ce bâtiment sera au cœur de la ville et se doit d'être magnifique. C'est bien entendu un avis très personnel.

Pour le parking, bien prévoir un temps de gratuité (1h30) pour faire le marché, les habitants du Val Pompadour pourront ainsi fréquenter le marché, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui car il est impossible de trouver une place de stationnement. C'est le cas au marché de Créteil village où l'on peut stationner gratuitement le temps de faire ses courses ou à Boissy St Léger où le parking est gratuit.

Bien penser à la tranquillité des riverains lors des manifestations, concerts ou autre que cela se fasse en journée avec quelques exceptions le soir. Bien que, le bruit ils doivent déjà en avoir vu les problèmes d'insécurité actuel sur le centre ville et ailleurs 😞. Celui-ci sera plus sympathique.

D'autres idées me viendront peut-être et je me permettrai de renvoyer un courriel.

Bon courage à tous pour le travail conséquent qu'il reste à faire pour voir enfin la réalisation de ce projet.

Bien cordialement,

Sylvie et Jean-Philippe LE LAY

Valenton-Coeurdeville

De: Patrick Ratter <patrick.ratter@icloud.com>
Envoyé: mercredi 29 juin 2022 21:18
À: Valenton-Coeurdeville
Objet: Valenton Cœur de ville, je donne mon avis !

Madame Delmas,

Une passerelle pour accéder au niveau haut de la halle par le côté Mairie. Des usages à réfléchir (voir exemple Boissy).

Horaires du marché : la règle de 14h ne se justifie que pour libérer la rue et le nettoyage. Les horaires peuvent être étendus, ce n'est pas figé.

Penser aux bornes à déchets enterrés. Locaux poubelles calamiteux.

Consignes à vélos électriques.

Recharge voitures... attention aux ventouses.

Et plein d'autres idées de détail en mon nom propre, et à soumettre au CMS..

A suivre. PR

Envoyé de mon iPhone

Valenton-Coeurdeville

De: Patrick Ratter <patrick.ratter@icloud.com>
Envoyé: jeudi 30 juin 2022 17:05
À: Valenton-Coeurdeville
Objet: Fwd: Réunion coeur de ville.

Bonjour madame Delmas,

J'ai un peu mieux rédigé mes remarques concernant le coeur de ville. A destination du Conseil Senior qui ne sera pas vraiment opérationnel avant septembre, mais pour que chacun aie le temps de s'emparer de ces questions.

Je pensais que vous aviez une adresse @ville-valenton.fr plutôt qu'à valophis, j'apprécierai un retrouver pour m'assurer que ce courrier vous parviens bien.

PR.

Partage

Entendu lors de la réunion « cœur de ville » du 29/06.

Nous étions quatre de notre Conseil hier, mes notes seront heureusement complétées à l'attention de tous les seize pour tout ce que j'ai oublié ou mal noté.

Constat : la légitimité du projet tient du vote de 2020, beaucoup d'explications ont été demandées en réunion, mais en ce qui nous concerne il n'y a lieu qu'à le comprendre, et à s'assurer que sa réalisation sera réussie, notamment dans les détails d'exécution.

En ce qui concerne les avis que nous pourrons donner sur ce projet, dans ce qu'on peut nommer « cadre de vie », ils seront dans les détails.

Léonard de Vinci a dit « les détails ne font pas la perfection mais la perfection n'est pas un détail ».

Considérations sur la notion de cadre de vie.

Le **cadre de vie** est l'ensemble des aménités disponibles sur un espace, à l'échelle locale. L'expression tend à figer ces aménités pour faire du paysage, ou de l'environnement, le « **cadre** » de l'existence des individus, comme s'ils n'étaient pas acteurs et habitants (au sens géographique) de leur territoire. C'est à garder à l'esprit afin de ne pas se laisser enfermer dans des impératifs techniques.

LISTE DES AMÉNITÉS, à compléter :

circulations pédestres et circulations douces.

Itinéraires protégés et sécurisés. Voiries et transports en commun. Et pourquoi pas envisager les navettes autonomes ?

Toponymie,

balisage de la trame verte et bleue, mais aussi de l'éclairage nocturne (trame noire).

Mobilier urbain,

Civilités

La halle et ses commerces dépendent de l'attractivité des lieux, et bien sûr de la zone de chalandise.

La question des déchets nécessite une réflexion et des simulations : nous sommes en pleine période de mutation et on ne peut continuer avec des poubelles qui débordent.

Le stationnement en sous sol est une nécessité ; les modalités d'usage seront à préciser, notamment avec le besoin de bornes de recharge électriques.
Même chose pour des consignes à vélos électriques.

J'ai le souvenir d'une esquisse de 2013 où l'étage supérieur de la halle était accessible depuis le niveau sol de la mairie. Madame Delmas va explorer cette possibilité. Ce projet n'avait pas abouti à cause de l'étroitesse entre les bâtiments existants de la place, et il fallait créer de l'espace, en démolissant le bâtiment côté rue. C'est une évidence...et au cœur de l'é-vide-nce il y a le vide. Le projet avec les constructions prévues va tout de même densifier l'habitat de ce cœur de ville, d'où la nécessité d'une réalisation de qualité.

On se voit samedi à l'ouverture de la deuxième tranche du parc du Château ?

Rien de plus pour le moment. P.

CHARTRE DE RELOGEMENT



VALENTON CENTRE-VILLE



Le centre-ville va bénéficier d'un important programme de rénovation

Dans le cadre de ce projet, 32 logements vont être démolis (42, 44, 46 rue du Colonel Fabien et 6 place de l'Appel du 10 juillet 1940). **La Ville de Valenton et Valophis se sont engagés à reloger tous les locataires concernés par la démolition.**

Nos engagements pour vous reloger dans les meilleures conditions

Pour que ces relogements se déroulent dans un climat de confiance réciproque et dans les meilleures conditions possibles, ce document présente et précise les engagements de chacun.



Vos interlocuteurs Groupe Valophis

Pour toutes les questions liées à votre relogement :

VOTRE CHARGÉE DE RELOGEMENT : Estelle ARON

Tél. : 06 71 21 56 04 - Mail : estelle.aron@groupevalophis.fr

Des permanences sont prévues, sur rendez-vous dans l'EAL, place de l'Appel du 10 juillet 1940.

Pour toute autre question :

VOTRE AGENCE DE GESTION : Agence de Villeneuve-Saint-Georges

137 Avenue Anatole France - 94190 Villeneuve-Saint-Georges

Vous pouvez également nous joindre par téléphone aux heures d'ouverture des bureaux au **01 55 96 55 00**.

QUI SERA RELOGÉ ?

- Tous les locataires titulaires d'un bail
- Les occupants présents dans le logement au moment de l'enquête sociale préalable à la démolition réalisée début 2022.

Les demandes des occupants présents dans le logement au moment de l'enquête (parents, enfants ou couples en cours de séparation) qui souhaiteraient quitter le domicile familial seront étudiées.



RÉPONDRE AU MIEUX À VOS ATTENTES

1. Reloger tous les locataires qui le souhaitent à Valenton

Valophis et la Ville de Valenton s'engagent à vous reloger sur la commune. Si certaines familles souhaitent habiter dans une autre commune, Valophis mobilisera son parc pour les reloger.

2. Proposer un logement adapté

Le logement proposé correspondra à votre composition familiale (adéquation entre la typologie du logement proposé et la structure familiale), à vos ressources, et à votre situation (ex : si un membre de la famille présente un handicap...).

3. Attribuer un logement en bon état

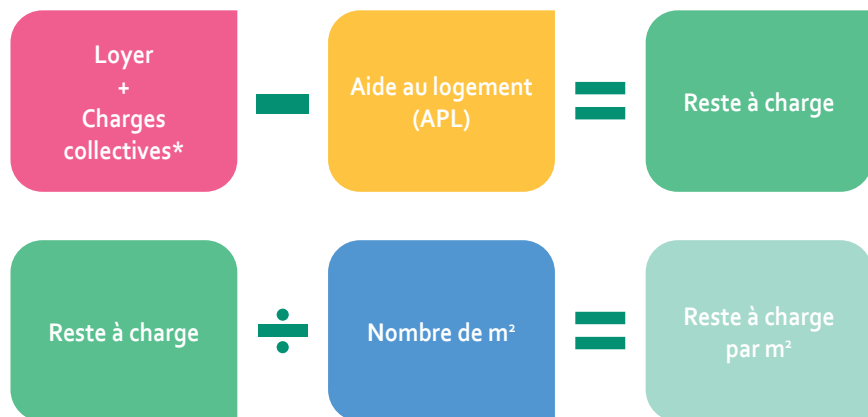
Le logement mis à disposition par le bailleur doit être en bon état. Les travaux de remise en état des logements seront pris en charge par Valophis dans la limite d'un montant plafond et réalisés avant votre emménagement. Seront privilégiés les travaux « difficiles » à réaliser : ponçage des parquets, plomberie, électricité, peinture des pièces humides, etc.

LIMITER VOS FRAIS DE RELOGEMENT

4. Assurer un même « reste à charge » pour un logement de surface équivalente

Valophis s'engage à vous proposer, pour un logement de même surface, un reste-à-charge (RAC) équivalent au logement quitté. Si vous emménagez dans un logement plus grand, votre reste à charge pourra être plus élevé.

Au moment de la proposition du logement, la chargée de relogement vous présentera les simulations du nouveau reste-à-charge.



*Seules les charges collectives (nettoyage, gardiennage, chauffage collectif, interphonie, espaces verts etc.) sont prises en compte dans le calcul du RAC.

5. Transférer le dépôt de garantie sans supplément

Pour les relogements effectués sur son patrimoine, Valophis procédera au transfert du dépôt de garantie sur votre nouveau bail. Aucun supplément ne sera demandé.

Dans le cas d'un relogement chez un autre bailleur, un nouveau dépôt de garantie vous sera demandé par le bailleur pour votre logement d'arrivée. L'ancien dépôt de garantie vous sera remboursé par Valophis dans le délai légal d'un mois (sous réserve de l'absence d'une dette).

6. Prendre en charge les frais et l'organisation du déménagement

Si vous êtes relogé à Valenton ou en Île-de-France, Valophis prendra en charge l'organisation et les frais de déménagement. Pour un déménagement hors Ile-de-France, le remboursement des frais se fera sur présentation des factures, à hauteur de 750 € TTC maximum.

Pour les locataires en titre, les frais de dossier, de mise en service, d'ouverture de compteur engagés pour les transferts d'abonnements seront pris en charge par Valophis sur présentation des factures. Ces abonnements concernent l'énergie, le téléphone, la connexion internet et le suivi de courrier. Leur remboursement est limité à 150 € TTC maximum.



ACCOMPAGNER LES FAMILLES

7. Examiner au cas par cas les demandes de décohabitation

Les demandes de décohabitation* des personnes hébergées au moment de l'enquête sociale seront étudiées au cas par cas. Si elles remplissent les conditions requises pour accéder à un logement social, une proposition de logement leur sera faite (une seule proposition par décohabitant).

La décohabitation : elle concerne les ascendants ou descendants majeurs, hébergés par le locataire en titre au moment de l'enquête qui souhaitent bénéficier d'un relogement séparé dans le parc social.*

8. Assurer un suivi pendant le relogement et accompagner ceux qui en ont besoin

Les locataires rencontrant une situation sociale ou économique difficile pourront bénéficier d'un accompagnement ou d'aides spécifiques dans le cadre d'un suivi social individualisé.

Pour les locataires ou occupants âgés, en situation de handicap ou ayant des problèmes de santé, des dispositifs d'accompagnement seront mobilisés pour proposer un logement adapté et faciliter l'emménagement.

9. Entretien votre résidence pendant toute la durée des relogements

Les immeubles voués à la démolition et les espaces collectifs bénéficieront du même niveau d'entretien que le reste du patrimoine de Valophis. Pour des raisons de sécurité, les logements libérés seront condamnés au fur et à mesure.



10. Informer et maintenir le dialogue avec les locataires tout au long du projet

Valophis s'engage à vous tenir informé et à maintenir le dialogue, que ce soit sur l'avancement du projet urbain ou sur le suivi des relogements.

Pour que ces relogements se déroulent au mieux, nous vous demandons à votre tour de vous engager à :

1. Continuer à garder votre logement propre et en bon état
2. Fournir à votre chargée de relogement tous les documents pour constituer le dossier de demande de logement, sachant qu'aucune autre démarche ne sera à effectuer auprès de la Mairie.
3. Informer votre chargée de relogement en cas de changement de votre situation.
4. Visiter les logements proposés. Vous bénéficierez de :
 - 3 propositions maximum pour le locataire en titre
 - 1 seule pour les décohabitants.
5. Répondre dans un délai maximum de 10 jours suite à votre proposition de logement.
6. En cas de refus de la proposition, motiver les raisons de ce refus par écrit.
7. Permettre le passage de l'entreprise de désinsectisation qui effectuera un diagnostic et si nécessaire une intervention avant le déménagement (sans cette intervention, le déménagement ne sera pas possible).
8. Respecter les rendez-vous pris avec tous vos interlocuteurs.
9. Débarrasser de tout mobilier et nettoyer votre logement et toutes ses annexes (par exemple : caves).
10. Remettre l'ensemble des clefs (cave, boîte aux lettres, parking, boxes...) à votre gardien.

JE CHANGE D'ADRESSE, QUE DOIS-JE FAIRE ?

Les démarches sont à faire dans le mois qui suit le changement d'adresse

| Organismes à contacter | Internet | Télé- phone | Lettre | Lettre A/R | Sur place |
|---|---------------------------------------|----------------|--------|---------------|--------------|
| Banque : transfert de compte | | | | ● | ● |
| Sécurité sociale | www.service-public.fr | ● | ● | | |
| Caisse d'allocations familiales | www.service-public.fr | ● | ● | | |
| Caisse de retraite | www.service-public.fr | | ● | | |
| Assurances (logement, voiture...) / Mutuelle | Site de l'organisme (espace adhérent) | | | ● | ● |
| Trésorerie principale (impôts, taxe d'habitation...) | www.service-public.fr | | ● | | |
| EDF-GDF / Autres fournisseurs d'énergie | www.service-public.fr | ● | | | |
| Téléphonie | site de l'opérateur (espace client) | ● | | | ● |
| La Poste (courrier à suivre) | www.laposte.fr/demenagement-absence | | | | ● |
| Accès Internet | site du FAI* (espace client) | ● | ● | | |
| Mairie (pièce d'identité, carte d'électeur, passeport...)** | | | | | ● |
| Préfecture (carte de résidence, de séjour, carte grise) | | | | | ● |
| Etablissement scolaire (école, collège, lycée, crèche) | | | | | ● |
| Employeur | | | ● | | |
| Pôle Emploi | www.service-public.fr | ● | ● | | |
| Abonnements (revue, journaux, câble...) | site journal/revue | ● | ● | | |
| Carte de famille nombreuse | www.sncf-connect.com | ● | | | |

www.service-public.fr est un site qui vous permet de déclarer votre changement d'adresse en quelques minutes auprès de vos prestataires principaux.

* FAI = Fournisseur d'Accès Internet.

** Carte d'identité et passeport : il n'est pas nécessaire de faire modifier l'adresse.
La modification se fera au moment du renouvellement.

Permis de conduire : Il n'est pas nécessaire de faire modifier l'adresse.



N'OUBLIEZ PERSONNE !

Questions / réponses



LE RELOGEMENT

« Le logement que j'occupe avec ma famille est trop petit ou trop grand, pourrais-je avoir un logement adapté à mes besoins ? »

Oui, il vous sera proposé un logement adapté à votre composition familiale en fonction des disponibilités, sachant que le reste à charge évoluera en fonction de la nouvelle surface.

« Je suis déclaré occupant dans le logement que mes parents occupent, je ne suis pas titulaire du bail, serai-je relogé ? »

Oui, si vous remplissez les critères d'attribution du logement social en vigueur (composition familiale, revenus etc.) et que vous avez été recensé lors de l'enquête sociale préalable à la démolition.

« J'ai des retards de loyer, mon relogement va-t-il être bloqué ? »

La situation des locataires et/ou occupants ayant une dette de loyer sera étudiée au cas par cas. Si vous avez des retards de loyer, rapprochez-vous de l'agence ou de votre chargé de gestion locataire.

« Je suis dans une situation qui rend mes démarches difficiles à effectuer, qui peut m'aider ? »

Vous pourrez bénéficier d'un accompagnement ou d'aides spécifiques dans le cadre d'un suivi social individualisé. Pour cela, n'hésitez pas à l'indiquer lors de vos échanges avec votre chargée de relogement afin de vérifier si vous pouvez bénéficier de ce dispositif.

LE DÉMÉNAGEMENT

« Dois-je prévenir mon fournisseur d'électricité et de gaz ? »

Oui, vous devez prévenir votre fournisseur d'électricité et de gaz pour qu'un agent vienne relever les compteurs et procéder à la résiliation de vos contrats d'abonnement.

« De quoi sera chargé le déménageur ? »

Les prestations d'un service standard de déménagement sont les suivantes : conditionnement (démontage, protection), manutention (chargement et déchargement), transport et installation (déballage et remontage de votre mobilier). L'entreprise mettra à votre disposition des cartons. Pensez à inscrire sur vos cartons ce que vous mettez à l'intérieur et la pièce de destination dans votre nouvel appartement.

Caves : Pensez à remonter dans votre logement les objets que vous souhaitez conserver. Les objets dont vous souhaitez vous séparer doivent être déposés dans le local encombrant.

« A quel moment seront mis à disposition les cartons pour préparer mon déménagement ? »

Les cartons vous seront fournis par le déménageur lors de sa visite à votre domicile pour mesurer le volume à déménager.

« Vais-je devoir payer les dépenses liées au déménagement ? »

Non à Valenton et ailleurs en Île-de-France, le déménagement sera directement réglé par Valophis. Mais si vous déménagez hors de l'Île-de-France, le remboursement de votre déménagement sera plafonné à 750 € et se fera sur justificatifs. L'enlèvement des meubles laissés dans le logement et les caves sera facturé.

« J'ai des meubles dont je veux me débarrasser avant de déménager, où dois-je les déposer ? »

Renseignez-vous auprès de votre gardien pour avoir accès au local encombrants. Consultez l'affichage dans votre hall d'immeuble ou dans le journal municipal pour connaître la date de collecte des encombrants.

« Que faire si des objets ont été endommagés lors de mon déménagement ? »

Le jour du déménagement, vérifiez vos meubles et cartons et notez toutes vos remarques sur la feuille de voiture avant signature et départ du déménageur. Puis, dans les trois jours qui suivent votre déménagement, adressez au déménageur un courrier recommandé avec accusé de réception et joignez les photos et factures des objets endommagés.

« Que faire des cartons après le déménagement ? »

Renseignez-vous auprès de votre nouveau gardien qui vous indiquera où les déposer.

