



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique

ARRETE PRÉFECTORAL n° 2022/00041 du 4 janvier 2022
créant
la Zone d'Aménagement Concerté « Fabien »
sur le territoire de la commune de Bonneuil-sur-Marne

LA PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE

Chevalier de la Légion d'Honneur

Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.311-1 et suivants, et R.311-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement, et en particulier l'article L.123-19-1 et suivants ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;

VU le décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Mme Sophie THIBAUT en qualité de Préfète du Val-de-Marne ;

VU la délibération n° 2019-06-02 du 4 juin 2019 du bureau du Conseil d'administration de Valophis Habitat approuvant la mise en œuvre opérationnelle du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur quartier Fabien sous la forme d'une zone d'aménagement concerté « Etat », créée à l'initiative de Valophis Habitat ;

VU la délibération n° 2019-06-03 du 4 juin 2019 du bureau du Conseil d'administration de Valophis Habitat approuvant les modalités de concertation de la ZAC Fabien ;

VU la délibération n° 10 du 27 juin 2019 du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne approuvant les objectifs et les modalités de concertation de la ZAC Fabien pour mettre en œuvre le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) ;

VU la délibération n° 11 du 27 juin 2019 du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne approuvant la mise en œuvre opérationnelle du Nouveau Projet de

Renouvellement Urbain (NPRU) du quartier Fabien sous la forme d'une zone d'aménagement concerté « Etat », créée à l'initiative de Groupe Valophis ;

VU la délibération n° CT2020.1/010 du 5 février 2020 du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » adoptant la convention tripartite avec la commune de Bonneuil-sur-Marne et Valophis Habitat ;

VU la délibération n° 9 du 6 février 2020 du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne donnant un avis favorable au bilan de concertation préalable de la ZAC Fabien ;

VU la délibération n° 2020-03-02 du 3 mars 2020 du bureau du Conseil d'administration de Valophis Habitat approuvant le bilan de la concertation préalable de la ZAC Fabien ;

VU les observations du président du Conseil départemental du Val-de-Marne relatives à l'étude d'impact environnemental et formulées dans le courrier DADT/VISU-2021-107 ;

VU le courrier MP/CG/MB du 30 juillet 2021 de la directrice générale adjointe des services de l'Etablissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » relatif à l'étude d'impact environnementale ;

VU le document par lequel Valophis Habitat prend en compte les avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier d'étude d'impact environnemental du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) relatif à l'opération de renouvellement urbain du quartier Fabien ;

VU l'avis délibéré en date du 26 août 2021 de la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) relatif à l'opération de renouvellement urbain du quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne ;

VU le mémoire en réponse de Valophis Habitat à l'avis délibéré de la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) relatif à l'opération de renouvellement urbain du quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne ;

VU la mise à disposition du public, du lundi 25 octobre au mardi 23 novembre 2021 inclus, du dossier de création relatif à la ZAC Fabien à Bonneuil-sur-Marne, constitué de l'évaluation environnementale, de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse ;

VU les insertions dans la presse de l'avis de mise à disposition du public (« Le Parisien, édition du Val-de-Marne » et « Les Echos », en date du 7 octobre 2021) ;

VU le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC Fabien, établi par Valophis Habitat le 25 novembre 2021 ;

VU la délibération n° 2021-11-02 du 9 novembre 2021 du bureau du Conseil d'administration de Valophis Habitat validant le dossier de création de la ZAC Fabien et sollicitant de la Préfète du Val-de-Marne un arrêté de création ;

VU la délibération n° DCM-2021-11-08 du 18 novembre 2021 du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne émettant un avis favorable au dossier de création de la ZAC Fabien ;

VU la délibération n° CT2021.5/093 du 15 décembre 2021 du Conseil territorial de l'Établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » émettant un avis favorable au dossier de création de la ZAC Fabien ;

Considérant que la Cité Fabien est un ensemble d'immeubles de logements collectifs regroupant des logements sociaux construits entre 1956 et 1986 (Ensemble « Fabien » de 521 logements, et secteur « Chanteurs » de 208 logements) ainsi qu'une copropriété sise au nord du quartier, dénommée « Caussignac » ;

Considérant que le quartier Fabien présente un fort enjeu de requalification et de réaménagement ;

Considérant que la Cité Fabien a fait l'objet d'une première phase de requalification par le Programme de Renouvellement Urbain n° 1 (PRU 1), aujourd'hui achevée ;

Considérant que les immeubles Fabien et Caussignac ont été classés « Quartier Politique de la Ville », puis retenu au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) par l'arrêté du 29 avril 2015 ;

Considérant que le projet de création de la ZAC Fabien, initié par Valophis Habitat, a les objectifs suivants :

- proposer de nouveaux logements diversifiés et adaptés ;
- renforcer la présence des équipements publics ;
- créer des locaux commerciaux ;
- raccorder la totalité du quartier au réseau de géothermie communal ;
- mettre en œuvre la rénovation thermique des immeubles réhabilités.

Considérant que les démolitions et reconstructions envisagées permettront une nette amélioration du cadre de vie des habitants ;

Considérant que le dossier de création de la ZAC Fabien est compatible avec le plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne et le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;

Considérant la complétude du dossier de création de la ZAC Fabien à Bonneuil-sur-Marne présenté par Valophis Habitat ;

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}

Il est créé, sur le territoire de la commune de Bonneuil-sur-Marne, et conformément au dossier et plan ci-annexés, la Zone d'Aménagement Concerté dite « Fabien ».

ARTICLE 2

La maîtrise d'ouvrage de la ZAC sera assurée par Valophis Habitat, OPH du val de Marne.

ARTICLE 3

La ZAC est exclue du champ d'application de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L.331-7-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-9 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie de Bonneuil-sur-Marne, pendant un mois ;
- d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne précisant le ou les lieux où le dossier peut être consulté ;
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

En outre, cet arrêté, accompagné du dossier, sera tenu à la disposition du public :

- en mairie de Bonneuil-sur-Marne ;
- à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94038 Créteil Cedex).

ARTICLE 5

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal Administratif de Melun (43 rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77 008 Melun Cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

Ce recours peut être déposé auprès de cette juridiction administrative par voie postale, sur place auprès de l'accueil de la juridiction, ou par le biais de l'application <https://www.telerecours.fr/>.

Pendant cette période, un recours gracieux peut également être déposé auprès de l'autorité préfectorale.

ARTICLE 6

La secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, le président de l'Etablissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir », le maire de la commune de Bonneuil-sur-Marne et le Directeur général de Groupe Valophis sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Préfète du Val-de-Marne

SIGNE

Sophie THIBAUT