



Zone d'Aménagement Concertée Fabien

DOSSIER DE CREATION DE Z.A.C.
sur la commune de Bonneuil-sur-Marne

Conseil d'Administration de Valophis Habitat du 09 novembre 2021
Conseil municipal du 14 novembre 2021
Conseil du territoire GPSEA du 15 décembre 2021

VU ET RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU
LE PREFET,

La Préfète du Val-de-Marne

04 JAN. 2022


Sophie THIBAULT

ZAC Fabien

SOMMAIRE

- | | |
|---|---------|
| 1. Rapport de présentation | page 3 |
| 2. Plan de situation (document joint) | page 51 |
| 3. Plan de délimitation du périmètre de la zone (document joint) | page 52 |
| 4. Etude d'impact de la ZAC « Fabien » (document joint) | page 53 |
| 5. Régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement | page 54 |

ZAC Fabien

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Préambule	page 4
Périmètre de l'opération	page 8
Objet et justifications de l'opération	page 14
Description de l'état du site et de son environnement	page 17
Description du projet	page 31
Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	page 35
Inscription du projet dans son environnement et compatibilité avec les documents d'urbanisme	page 36
Raisons du choix du projet	page 48

Préambule

Depuis plus d'une dizaine d'années, la Ville de Bonneuil-sur-Marne s'est engagée dans la mise en œuvre d'un ambitieux « projet de Ville », reposant sur un plan-guide élaboré en 2007 par l'équipe Daquin-Ferrière.

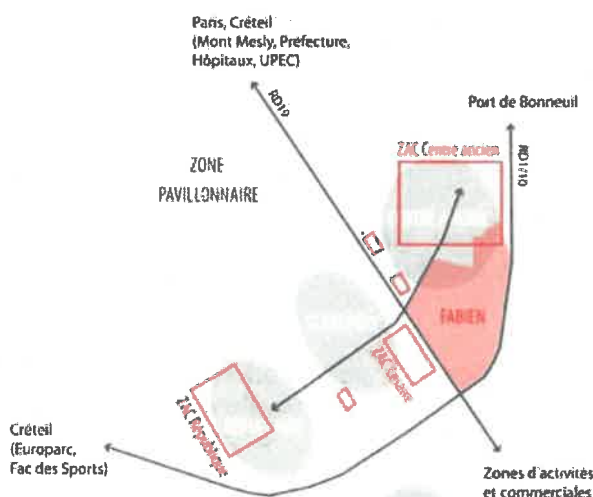
Ce projet vise à :

- Requalifier et renouveler son tissu urbain ;
- Améliorer la mixité sociale et fonctionnelle, en diversifiant l'offre d'habitat, d'équipements et de commerces ;
- Valoriser les liaisons entre les quartiers et la qualité des espaces publics.

Dans le cadre de cette mutation, 4 pôles dits « majeurs » de la ville sont à relever :

- **la requalification du centre ancien engagée en 2007** avec la création de la ZAC multi-sites permettant de valoriser et de diversifier l'offre de logements privé et social mais aussi de requalifier des espaces publics et des équipements (conservatoire, ferme...) – requalification en cours ;
- **le renouvellement urbain mené dans les quartiers Grand Ensemble** (création de ZAC République en 2009) et engagé dans la « Cité Fabien » dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain n°1 (PRU1) dont la convention inter-partenaire avait été signée en 2010, programme achevé ;
- **l'aménagement d'un nouveau pôle urbain au cœur de la Ville avec la création d'opérations de logements et d'un centre d'art près de la Médiathèque** (création de la ZAC Aimé Césaire en 2010), aménagement en cours ;
- **le projet « Fabien », nouvelle étape du projet de ville dans le cadre du Nouveau Programme Urbain (NPNRU) afin d'y poursuivre la dynamique de transformation urbaine partiellement engagée dans le cadre du PRU 1 (qui avait permis de restructurer les quartiers Grand Ensemble) avec la démolition de 160 logements et leur reconstitution hors site, objet du présent dossier de création.**

Présentation des pôles majeurs d'intervention



Préambule

Ce projet constitue une étape charnière de la restructuration urbaine bonneuilloise, venant parachever le projet de ville.

Par décret du 30 décembre 2014, le quartier « Fabien » a été classé comme **quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville** (hormis la zone des immeubles des Chanteurs). Par arrêté du 29 avril 2015, il a été retenu au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Dans le cadre de cette sélection, en mars 2017 un projet a été présenté à l'ANRU en Comité National d'Engagement, pour servir de base à contractualiser un protocole de préfiguration en février 2018 (signature avec l'ANRU) qui va permettre notamment de financer et d'engager des études urbaines par la Ville.

Cette phase d'étude, qui va durer plus d'un an, visait notamment à définir les composants urbains, paysagers et programmatique du renouvellement urbain de ce quartier, et ce, conformément aux enjeux déclinés dans le NPNRU, à savoir :

- **le renouvellement et la diversification du parc résidentiel** avec la remise à niveau du parc immobilier (par la résorption du patrimoine obsolète et le réinvestissement des bâtiments dont la pérennité est assurée) et la réalisation d'une offre nouvelle et diversifiée de logements, pour améliorer la mixité sociale, dans une logique de densification maîtrisée ;
- **la diversification fonctionnelle du quartier (équipements, commerces et activités) ;**
- **le renforcement des liaisons.**

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été chargée de mener une étude de définition urbaine, paysagère et de programmation de l'habitat constituée d'un volet dit « définition urbaine et paysagère », et d'un volet dit « programmation de l'habitat ».

Synthétiquement, les observations sur le quartier « Fabien » étaient les suivantes :

- des logements vieillissants, devenus inadaptés pour certains aux attentes des habitants ;
- des espaces publics peu valorisés, en grande partie occupés par des voiries et des parkings ;
- des équipements et des commerces de proximité peu visibles et peu adaptés voir vieillissants ;
- un environnement paysager existant mais nécessitant d'être valorisé.

Préambule

A l'issue de cette phase de diagnostic, une phase d'élaboration de scénarios a eu lieu par l'intermédiaire d'ateliers auxquels les habitants/techniciens de la Ville et de Valophis/élus ont contribué.

Ces travaux ont permis de définir un plan masse de principe du projet d'aménagement.

Cette démarche s'est concrétisée par la finalisation des études avec un passage en synthèse d'instruction ANRU le 16 mai 2019.

Par délibération en date du 4 juin 2019 de son Conseil d'Administration, Valophis Habitat – OPH du Val-de-Marne, en sa qualité d'établissement public conformément à l'article R311-1 du Code de l'urbanisme et en accord avec la ville de Bonneuil-sur-Marne (délibération du Conseil municipal du 27 juin 2019) décida du lancement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ce secteur et de l'engagement d'une concertation préalable à la création de la ZAC en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

La mise en œuvre d'une ZAC s'expliquait notamment par la complexité du phasage de cette opération liée aux problématiques de relogement.

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud (auquel appartient la commune de Bonneuil-sur-Marne) a également validé cette procédure d'aménagement par courrier en date du 16 avril 2019.

En juillet de la même année, le projet a été présenté en Comité National d'Engagement à l'ANRU et ses partenaires, qui ont remis leur avis en septembre.

La signature de la convention pluriannuelle partenariale NPNRU est ensuite intervenue le 6 mars 2020, accompagnée d'une convention cadre tripartite Ville/GPSEA/Valophis Habitat pour la mise en œuvre de la ZAC.

Conformément aux enjeux déclinés dans le NPNRU, la création de la ZAC a pour objectifs :

- **Améliorer le cadre de vie et la qualité environnementale;**
- **Renouveler l'offre de logements en y réalisant un habitat diversifié et adapté aux besoins;**
- **Améliorer la mixité des fonctions;**
- **Relier le quartier à son environnement à travers la création de nouvelles liaisons piétonnes et automobiles, désenclavant et permettant une meilleure desserte du quartier.**

Préambule

Dans le cadre de la concertation préalable menée, une large consultation auprès des Bonneuillois a ainsi été organisée **du mois de juin 2019 jusqu'au mois de novembre 2019**, date de la clôture de concertation, en vue de définir les enjeux du projet et d'aboutir à une vision urbaine copartagée à travers notamment :

- une réunion publique qui s'est tenue le 9 octobre 2019 (environ 80 personnes ont participé) ;
- une exposition de présentation qui s'est déroulée du 9 octobre 2019 au 15 novembre 2019;
- une mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les remarques du public dans les deux lieux d'exposition, et d'une adresse mail permettant de recevoir les contributions des habitants.

De manière synthétique, les thématiques abordées ont essentiellement concerné le relogement (conditions et modalités), la nature des prestations en matière de réhabilitation, le devenir des bâtiments des chanteurs conservés, l'insertion de la copropriété Caussignac dans le projet urbain.

Sur chacun de ces points, des réponses ont été apportées par la Ville et Valophis Habitat en cours de séance.

Les registres ont fait l'objet d'un faible nombre de contributions (3 avis exprimés) révélant une certaine appropriation du projet par les habitants ou tout du moins, aucun point bloquant de nature à remettre en cause la mise en œuvre du projet.

Plusieurs remarques ont toutefois émergé des registres de concertation mis à disposition du public :

- **sur la circulation automobile et piétonne** : souhait de limiter la circulation à l'intérieur du quartier, de réduire la vitesse sur la RD10, de limiter les nuisances sonores et de respecter les normes PMR en matière de cheminement piéton ;
- **sur la programmation en matière d'activité et de service public**: interrogation sur le type d'activité et de service public qui seront déployés sur le quartier ;
- **sur la gestion des déchets**: interrogation sur la manière dont seront traités les déchets à l'échelle du quartier ;
- **sur la qualité de vie – aménagement du parc** : souhait de disposer dans le parc d'aménagements pour les enfants (jeux y compris jeux d'eau) ;
- **sur le prix des nouveaux logements**: souhait de voir le prix d'achat des nouveaux logements à des tarifs attractifs ;
- **sur le relogement** : demande d'étendre le principe de relogement aux occupants des familles dont le logement ne sera pas détruit.

Par délibération n°2020-03-02, le Conseil d'administration de Valophis Habitat, en date du 3 mars 2020, et en accord avec la ville de Bonneuil-sur-Marne (délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2020), a validé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, le présent document contient l'ensemble des différents éléments du dossier de création de la ZAC Fabien.

Périmètre de l'opération

Présentation du quartier « Fabien » dans la commune de Bonneuil-sur-Marne et au sein duquel s'inscrit la ZAC

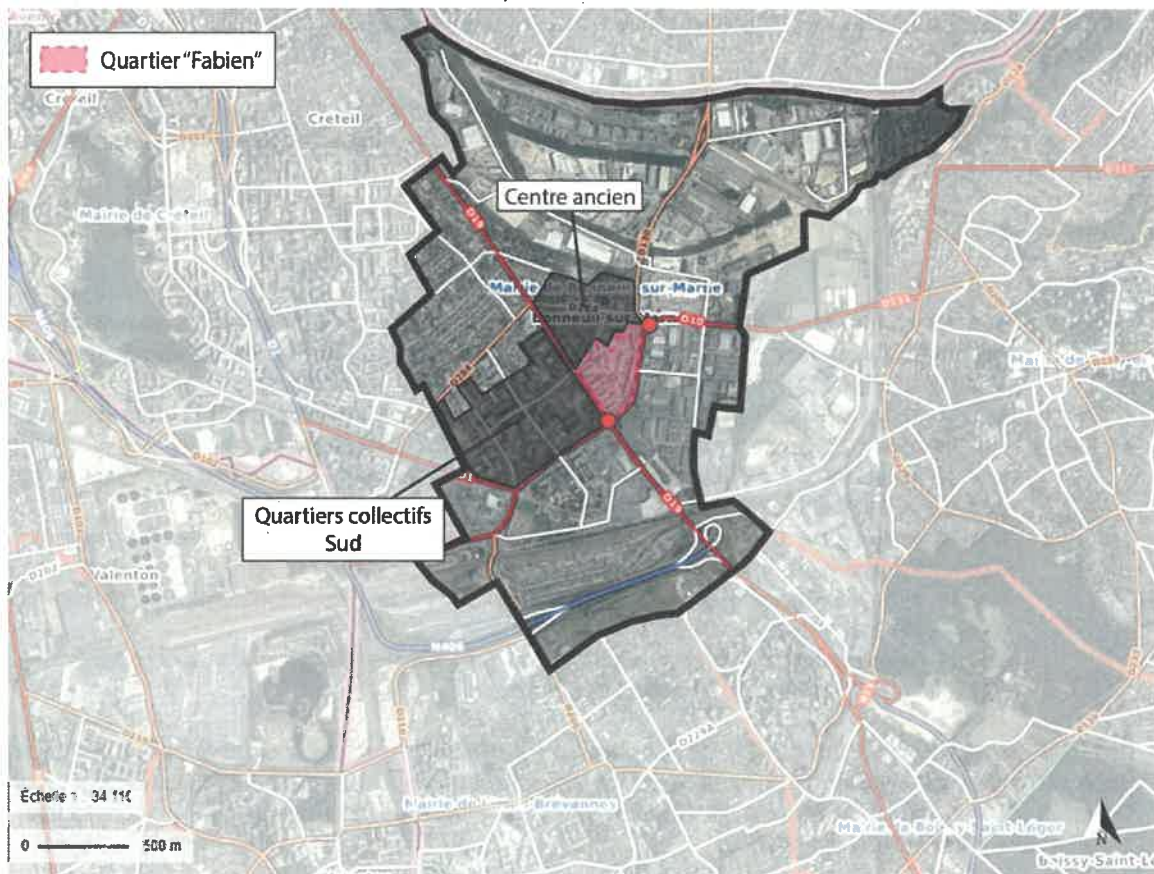
Le quartier « Fabien » se situe en plein cœur de la ville de Bonneuil-sur-Marne.

En vitrine d'axes routiers majeurs – RD 19 au Sud, RD10 à l'Est - bien desservi par les transports en commun (BHNS en site propre), il jouit d'une très bonne visibilité et d'une accessibilité aisée.

Situé entre deux carrefours structurants (RD19 / Avenue du Colonel Fabien et RD19 / RD10), il constitue également un des accès principaux au centre ville et à la Mairie, implantés en retrait des grands axes.

A la jonction du centre ancien et des quartiers collectifs Sud (Saint Exupéry, ZAC Aimé Césaire, République), il constitue une pièce maîtresse dans la recomposition urbaine de Bonneuil-sur-Marne.

Plan de situation du quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne



Périmètre de l'opération

Présentation du quartier « Fabien » dans la commune de Bonneuil-sur-Marne et au sein duquel s'inscrit la ZAC

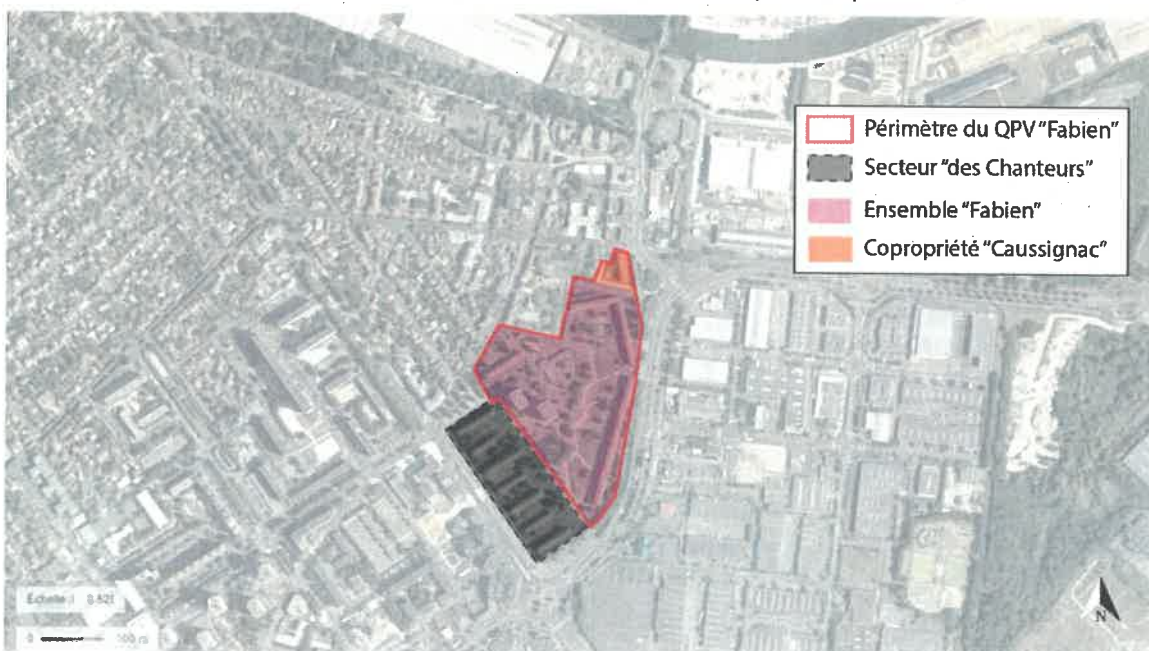
Correspondant au plus ancien quartier social de Bonneuil-sur-Marne, le quartier « Fabien » regroupe un total de 729 logements. Anciennement propriété de l'OPH municipal, il appartient depuis le 1^{er} janvier 2018 à Valophis Habitat (dans le cadre de la fusion avec l'OPH de Bonneuil).

Pour rappel, par décret du 30 décembre 2014, il a été classé comme **quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville (QPV)** et retenu par arrêté du 29 avril 2015 au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Cependant et malgré les demandes d'élargissement qui ont été faites, le périmètre QPV n'a pas été élargi au secteur des « Chanteurs ».

Sur ce chiffre, le QPV « Fabien » représente lui environ 560 logements répartis entre :

- la partie Nord de l'ensemble d'habitats sociaux du « quartier Fabien » comprenant 521 logements (hors secteur des « Chanteurs ») ;
- la copropriété « Caussignac » (extrémité Nord-est), jouxtant l'ensemble « Fabien » sans y être reliée et qui se situe en entrée de ville. Construite dans les années 1970, elle correspond à une barre d'immeuble R+6 et comporte 42 logements.

Périmètre du QPV « Fabien » et des logements qui le compose



Périmètre de l'opération

Présentation du quartier « Fabien » dans la commune de Bonneuil-sur-Marne et au sein duquel s'inscrit la ZAC

Les immeubles de logements de la partie Nord de l'ensemble « Fabien » datent des années 50 et s'organisent ainsi :

- deux bâtiments collectifs dénommés « Brassens » (R+4) comprenant 120 logements ;
- l'immeuble collectif « Pagès » (R+4) comprenant 148 logements ;
- la barre d'immeuble collectif « Piaf » (R+2) comprenant 16 logements ;
- la « Tour Piaf » (R+9) comprenant 29 logements ;
- les deux tours « Jaurès » (R+17) comprenant 208 logements. Ces constructions sont les dernières sur l'ensemble et datent des années 1980.

Les sept immeubles collectifs du secteur des « Chanteurs » (R+2 et R+4) complètent ensuite le quartier avec un total de 208 logements (hors QPV).

Répartition des logements sur le quartier « Fabien »

LEGENDE

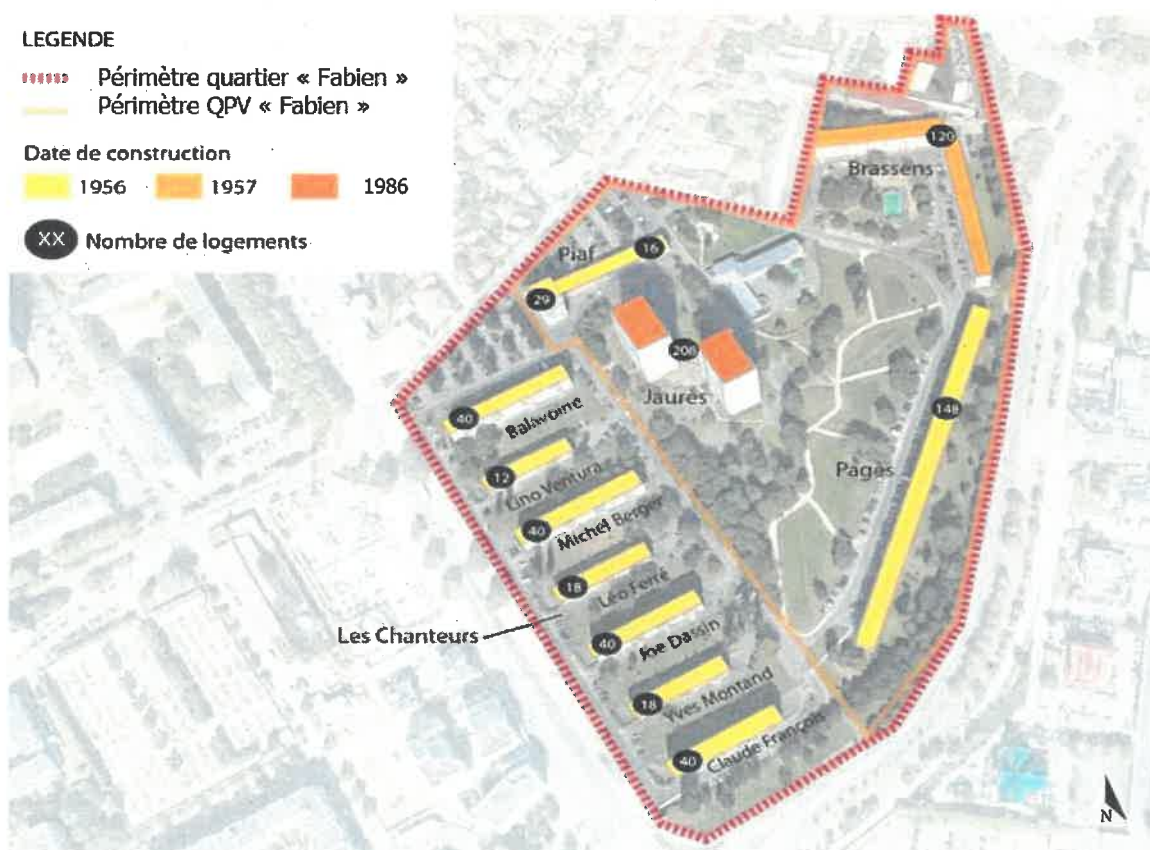
■■■■■ Périmètre quartier « Fabien »

■■■■■ Périmètre QPV « Fabien »

Date de construction

■ 1956 ■ 1957 ■ 1986

● XX Nombre de logements



Périmètre de l'opération

Présentation du quartier « Fabien » dans la commune de Bonneuil-sur-Marne et au sein duquel s'inscrit la ZAC

En plus de ces logements, des commerces et équipements publics complètent ce quartier :

- **en termes de commerces** : l'offre commerciale du quartier « Fabien » se résume à la présence d'un centre commercial situé en rez-de-chaussée de l'immeuble de la barre Piaf.

Comprenant actuellement 7 locaux (dont 1 vacant), il est peu attractif, manquant de visibilité, tournant le dos à l'avenue du Colonel Fabien et en mauvais état.

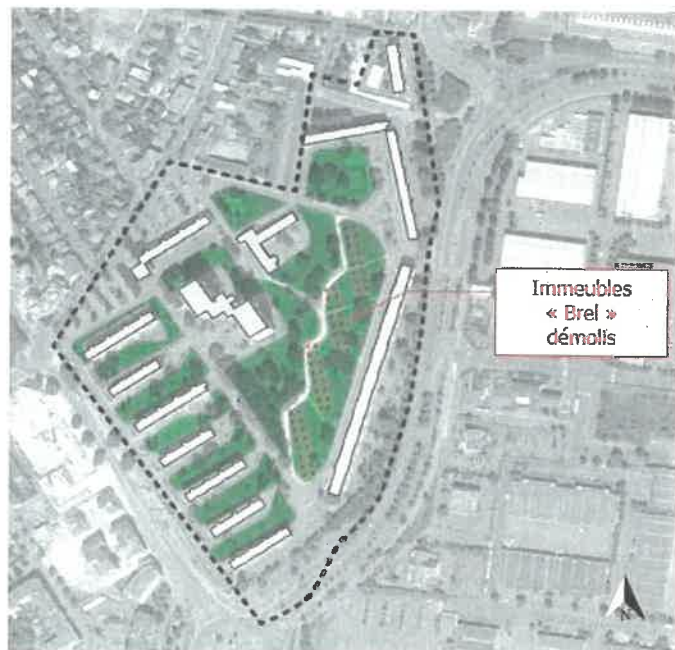
Il comporte une alimentation générale, un salon de coiffure, une boucherie, une restauration rapide (kebab), une laverie, un café presse.

Cette offre d'hyper-proximité vise à compléter celle du centre ancien.

- **en termes d'équipements**, le quartier Fabien dispose d'une offre d'équipements assez développée, mais répondant insuffisamment aux besoins des habitants :
 - l'école Maternelle Joliot Curie est désormais trop petite ;
 - la classe relais et la crèche familiale en pieds des tours sont inadaptées ;
 - La PMI est peu visible ;
 - la salle municipale « Fabien » est en mauvais état, vieillissante et enclavée ;
 - les bureaux de l'antenne Valophis vont être délocalisés.

Enfin, le quartier dispose également d'importants espaces verts, confortés par la vaste friche verte créée au cœur du quartier, suite aux démolitions des immeubles « Brel » (qui dataient des années 70) dans le cadre du premier PRU signé en 2010.

Localisation des espaces verts sur le quartier



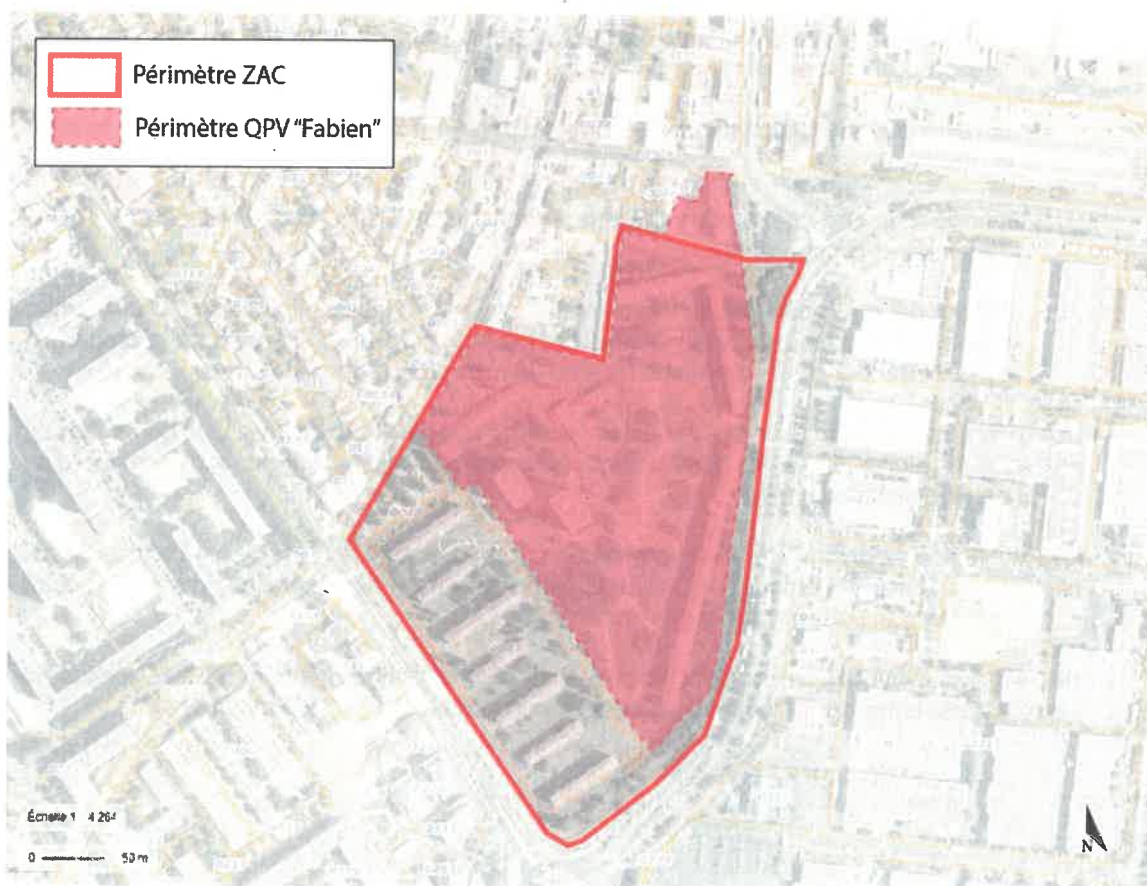
Périmètre de l'opération

Périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC porte sur surface d'environ 108 800 m² et reprend partiellement le périmètre QPV « Fabien » existant soit :

- la partie Nord de l'ensemble « Fabien » (hors copropriété « Caussignac ») ;
- le secteur des « Chanteurs » (hors QPV aujourd'hui) ;
- une bande piétonne le long de la RD10 à l'arrière des bâtiments « Pagès » et « Brassens » (à l'Est).

Périmètre de la ZAC Fabien



Objet et justifications de l'opération

La création de la ZAC vise à aménager et équiper des emprises foncières construites afin de permettre le développement de logements, de commerces, d'activités, d'équipements scolaires et de santé, de stationnements, et d'un parc urbain, ainsi que la requalification d'espaces publics.

1. La mise en œuvre de la ZAC vise à renouveler l'offre de logements à travers un habitat diversifié et adapté aux besoins

La politique engagée durant ces dernières années, notamment dans le cadre du premier PRU, et devant être poursuivi dans le NPRU « Quartier Fabien » signé en 2020, repose sur 4 axes d'actions prioritaires :

- **la poursuite de la diversification de l'offre**, permettant de renforcer la mixité sociale et visant plus particulièrement à :
 - développer les segments intermédiaires (accession à la propriété, locatif libre, location accession...),
 - améliorer la capacité à répondre aux salariés locaux (port autonome de Paris, zone d'activités et commerciales...),
 - développer des typologies de logements manquant actuellement à Bonneuil-sur-Marne : logements adaptés aux personnes seules (jeunes, personnes âgées) dont la proportion est importante dans la commune mais également aux grandes familles...
- **une offre répondant aux besoins des publics spécifiques** (jeunes, personnes âgées, populations fragiles telles les familles monoparentales...) qui souffrent actuellement d'un déficit de logements adaptés ;
- **l'objectif « d'abordabilité »** en développant des logements accessibles, répondant aux besoins de tous, y compris des plus démunis (la part des ménages modestes étant particulièrement importante sur la commune) ;
- **des enjeux d'évolution du parc social**, avec pour objectif notamment la fluidification du parcours résidentiel des ménages y résidant, répondant aux besoins de mutations.

Objet et justifications de l'opération

2. La mise en œuvre de la ZAC doit aussi permettre de répondre aux dysfonctionnements du quartier

Dans le cadre de la ZAC et des enjeux de renouvellement urbain auxquels elle doit répondre plusieurs améliorations des conditions de vie des habitants sont recherchées.

Ainsi, l'opération d'aménagement vise :

- **le renforcement des équipements du quartier :**
 - liés à l'enfance :
 - ❖ Réalisation d'une nouvelle école Joliot-Curie, en façade du quartier (qui ne répond aujourd'hui plus aux besoins croissants des habitants) ;
 - ❖ Création d'un nouveau pôle éducatif au pied des tours « Jaurès » et « Piaf », accueillant plusieurs structures réservées à l'enfance.
 - liés aux loisirs et aux sports :
 - ❖ Réalisation d'un centre municipal de quartier dédié à la vie associative permettant de renforcer l'attractivité du quartier, de développer le lien social et de maintenir un tissu associatif riche ;
 - ❖ Réaménagement des équipements de sports et des aires de jeux du quartier (« city stade » par exemple)
 - lié à la santé : l'offre de médecine communale s'avère actuellement insuffisante pour répondre aux besoins des Bonneillois et décline du fait du vieillissement des professionnels de santé et de leur départ en retraite (déjà effective ou prévisible à court terme). Plusieurs structures d'accueil de ces libéraux se révèlent inadaptées, souvent non conformes aux normes d'accessibilité ou mal équipées. L'opération vise ainsi à offrir au quartier un nouveau lieu de santé chargé de conforter et diversifier cette offre à l'échelle de la ville tout en participant à l'amélioration de la mixité fonctionnelle du quartier Fabien ;
- **le retour d'une offre commerciale de qualité :** cet enjeu passe par des actions au niveau des infrastructures existantes et la création de petits locaux en pied d'immeubles pour conformer la mixité fonctionnelle du quartier, l'ouvrir sur les autres et développer son attractivité..
- **le renforcement du tissu d'activités (petits locaux en pied d'immeubles d'activités et de services) le long de la RD10 au sein du quartier « Fabien », pour conforter sa mixité fonctionnelle, l'ouvrir sur les autres quartiers et développer son attractivité :** ces réflexions prendront en compte les zones d'activités et les pôles commerciaux existants dans la commune, à rayonnement intercommunal (Achaland, Port de Bonneuil-sur-Marne, ZAC des Petits Carreaux...).

Objet et justifications de l'opération

3. La ZAC cherche à favoriser la qualité de vie dans une logique de développement durable à l'échelle du quartier

Dans cette optique, et d'un point de vue paysager, l'opération prévoit une mise en valeur du quartier par l'ouverture du grand parc générateur de liaisons douces et apaiser afin d'en faire un réel espace de vie.

D'un point de durable ensuite, et depuis plusieurs années, la ville de Bonneuil-sur-Marne a engagé une politique en faveur de la transition énergétique volontariste, qu'elle compte poursuivre dans le cadre de la ZAC.

A cet égard, et en termes énergétiques, la mise en œuvre de l'opération vise :

- **au développement du réseau de géothermie existant sur le quartier.**

Depuis 1988, Bonneuil-sur-Marne bénéficie de la présence d'un réseau de géothermie géré par le SETBO (syndicat mixte pour la production et la distribution de chaleur).

En 2018, ce réseau dessert 56 abonnés et alimente plus de 5600 équivalents logements en chauffage et eau chaude sanitaire.

Dans le quartier « Fabien », il alimente actuellement les deux tours « Jaurès », l'école Joliot Curie et les immeubles « Piaf » (tour et barre).

Ce réseau desservira à terme la totalité des logements et des équipements créés ou requalifiés dans le quartier.

- **à la rénovation thermique des immeubles qui seront réhabilités.**

Parallèlement à l'extension du réseau de géothermie, Valophis Habitat prévoit la rénovation thermique des immeubles à réhabiliter dans le cadre du projet (tours « Piaf » et « Jaurès »).

Ce processus devrait être étendu ultérieurement aux immeubles « les Chanteurs ».

Description de l'état du site et de son environnement

Occupation de la zone

A l'échelle de la ville, le bâti actuel révèle un tissu très hétérogène et décousu, lié aux différentes phases d'une urbanisation réalisée au coup par coup.

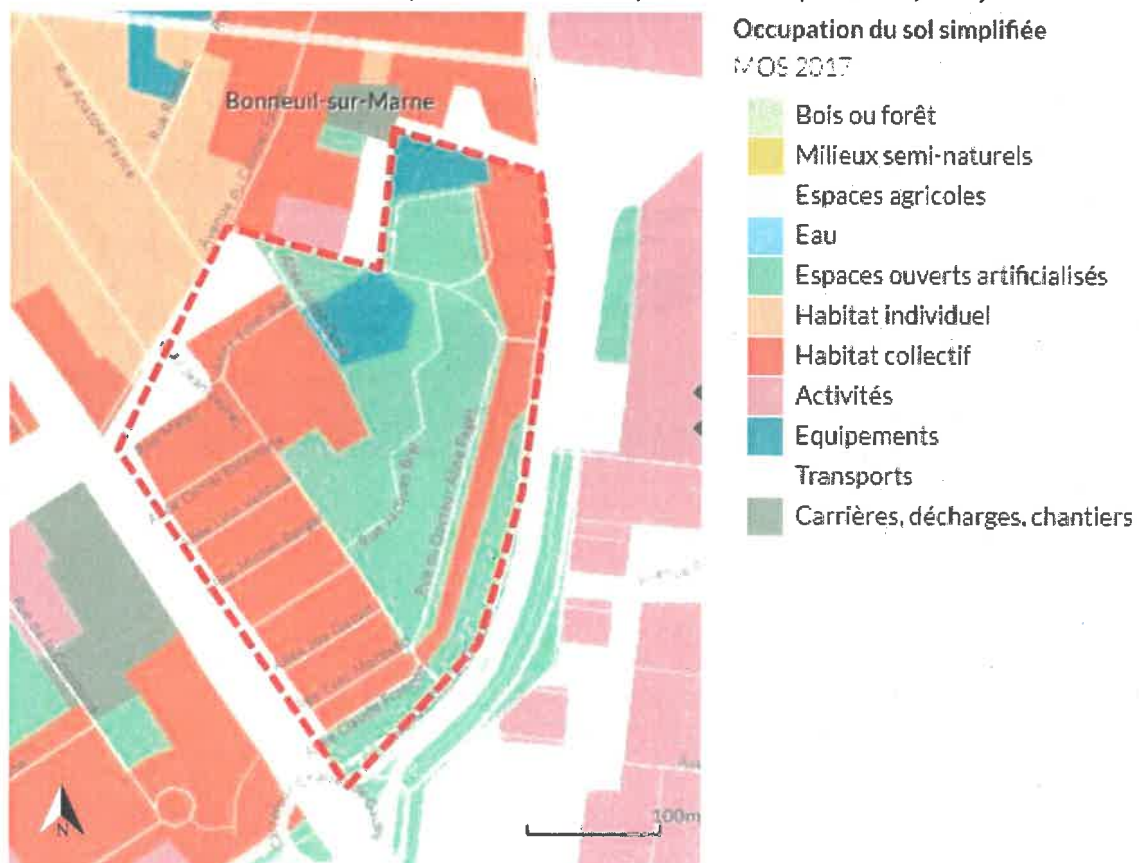
En effet, le tissu urbain se compose de quartiers bien identifiables, aux identités fortes et déconnectés les uns des autres par de grandes infrastructures ayant un rôle de transit à grande échelle (routières et ferroviaires).

Les vocations représentées sur le territoire sont, par ailleurs, multiples : zone d'habitation, d'équipements, nombreuses zones d'activités industrielles et commerciales.

En termes d'occupation de la ZAC, le périmètre est constitué :

- d'habitats collectifs sous forme de grands ensemble de logements ;
- de zones d'équipements, de voiries et de parking (propriété de la ville de Bonneuil-sur-Marne) ;
- d'espaces verts ouverts artificialisés comprenant des liaisons piétonnières – au centre des bâtiments (propriété de Valophis Habitat).

Présentation de l'occupation actuelle de l'emprise de la ZAC (source IPR, 2017)



Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu naturel

1. La topographie

Bonneuil-sur-Marne présente un relief peu accidenté, modelé par son important réseau hydrographique.

En effet, le territoire communal est compris dans la plaine alluviale dont l'altitude moyenne atteint 35 m, localisée à la confluence des vallées de la Seine et de la Marne.

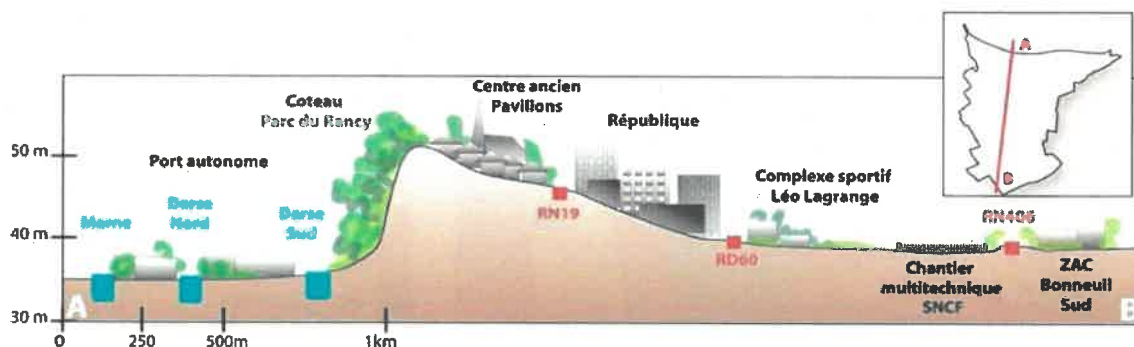
Deux composantes structurent le territoire communal :

- la butte du Mont Mesly est le seul relief du fond de vallée qui ait résisté à l'érosion. Cette butte démarre en pente douce au niveau du centre ancien de Bonneuil vers le Haut Bonneuil puis Créteil.
- la plaine entre Seine et Marne, zone concernée par le risque inondation.

Le site est localisé au Sud de la Marne, particulièrement éloigné de la rivière.

La topographie du site est comprise entre 37 et 45 mètres NGF (topographie relativement plane et présentant un dénivelé peu marqué (moins de 5 m en moyenne)).

Profil altimétrique de la ville de Bonneuil-sur-Marne



Description de l'état du site et de son environnement

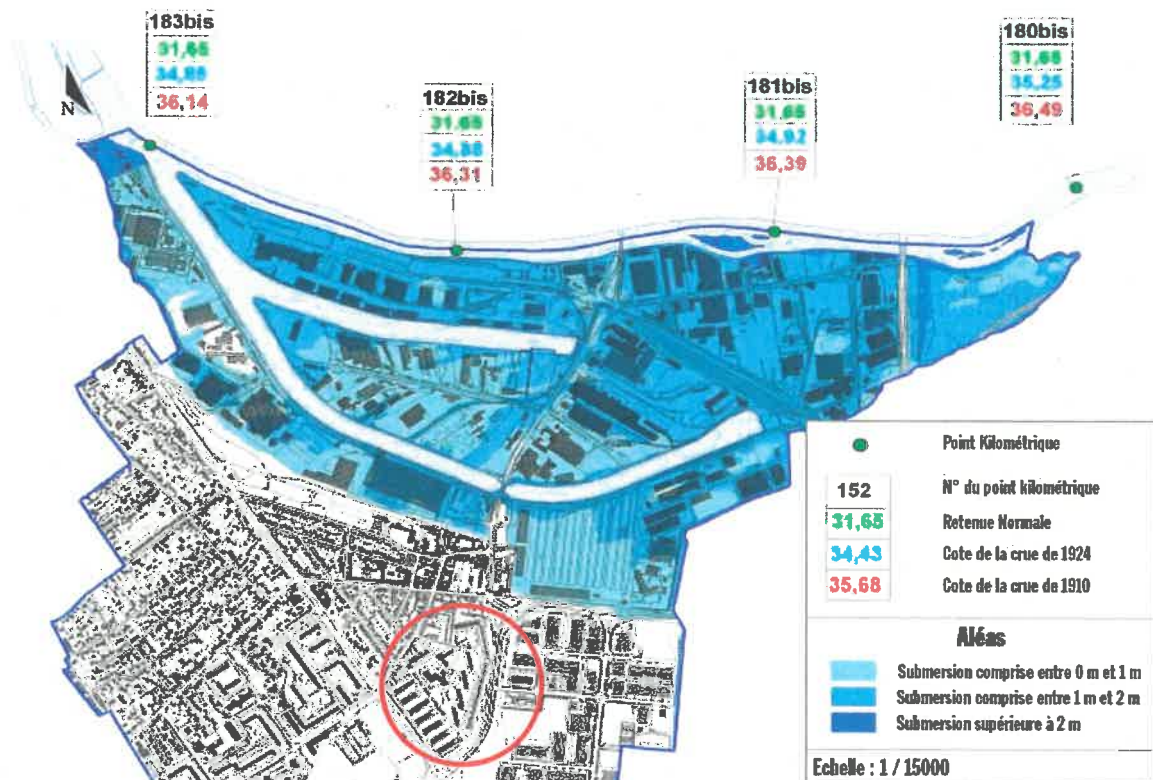
Le milieu naturel

2. Hydrologie, géologie

Les caractéristiques hydrologique de la zone ne constituent pas une contrainte pour le projet.

Le périmètre est hors zone inondable.

Localisation de la zone de projet au regard du PPRI Marne et Seine



La commune de Bonneuil-sur-Marne n'est pas non plus concernée par la présence de captages en AEP (alimentation en eau potable) en activité, ni par des périmètres de protections (de captages d'eaux).

Selon les données bibliographiques, le quartier « Fabien » est en revanche situé dans une zone potentiellement sujettes aux inondations de cave mais suite à l'enquête menée par le bureau d'étude hydraulique, aucune problématique à ce sujet n'a été rencontrée ces quarante dernières années (notamment grâce au caractère perméable du sol).

On note également des niveaux d'eaux rencontrés entre 6 et 7 m de profondeur.

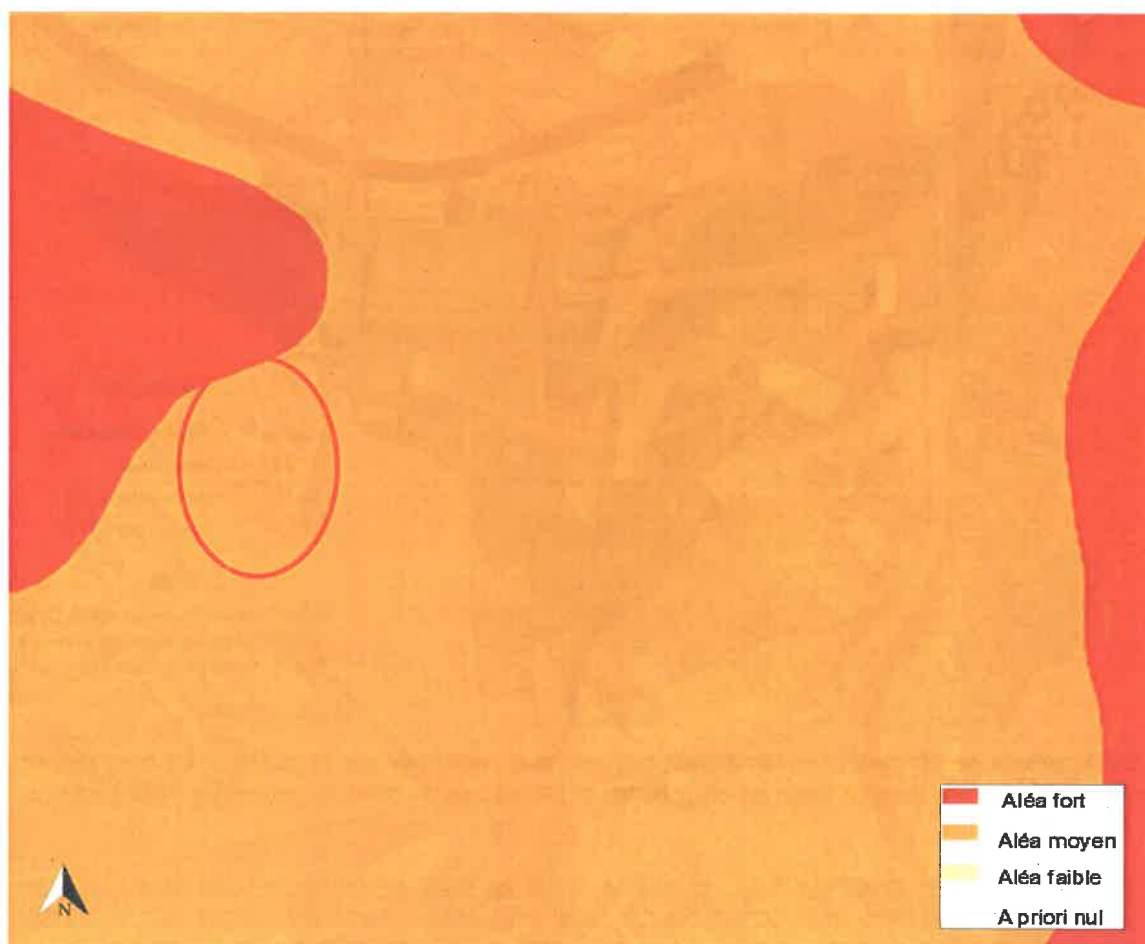
Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu naturel

Concernant les caractéristiques géologiques, le site n'est pas non plus concerné par le risque de carrières souterraines ou de carrières de gypse.

En revanche, il est localisé au sein d'une **zone d'aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Localisation de la zone de projet au regard de l'aléa gonflement-retrait des argiles



Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu naturel

4. Faune et flore

Le périmètre de la ZAC ne se situe pas à proximité d'un espace patrimonial en termes de biodiversité.

*Localisation de la zone de projet au regard des zones patrimoniales en matière de biodiversité ***



**** Les zones NATURA 2000 les plus proches sont localisées à plus de 9 km de la zone de projet et ne sont pas représentées à cette échelle de carte.**

Une étude de la biodiversité, avec réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques, a été réalisée en 2020 sur un périmètre d'influence d'environ 14 ha (comprenant le site de projet et les fronts bâtis le long des axes viaires existants).

Selon ses conclusions :

- **au regard des habitats :**
 - la surface arborée est estimée à environ 20% de la surface totale sur le quartier « Fabien » (10% des arbres sont en mauvais état) ;
 - bien que bénéficiant d'une surface importante en matière d'espace vert (environ 45% à l'échelle du quartier), il s'agit d'espaces artificiels présentant un état qualitatif faible (faible enjeu écologique).
- **au regard de la flore :** aucune espèce patrimoniale n'a été recensée et plusieurs espèces arborées sont considérées comme invasives (enjeu floristique faible).

Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu naturel

- **au regard de la faune** : le secteur d'étude abrite une faune peu diversifiée et banale des parcs urbains. On note cependant :
 - **la présence de plusieurs espèces d'oiseaux** (notamment deux espèces d'oiseaux classées sur la Liste Rouge UICN des Oiseaux Nicheurs d'Ile-de-France : le moineau domestique et le chardonneret élégant) qui utilisent le site pour la réalisation de leur cycle biologique ;
 - **un mammifère protégé** : le hérisson d'Europe.

La faible diversité de milieux et de typologies végétales associée à l'isolement géographique en milieu urbain et à la pression d'usage d'un habitat dense expliquent cette faible biodiversité.

Le site est classé en enjeu « modéré » pour les espèces qui utilisent le site pour la réalisation de leur cycle biologique (Moineau domestique et Hérisson d'Europe) ou leur nourrissage (Chardonneret élégant).

Les enjeux en termes d'habitat et de fonctionnement du site sont quant à eux classés « faibles ».

Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu naturel

5. Qualité de l'air

Selon AIRPARIF, la qualité de l'air sur la commune de Bonneuil-sur-Marne en 2019 reste conforme aux objectifs qualitatifs imposés par la réglementation française et européenne.

La qualité de l'air sur la ville est ainsi caractérisée de bonne, voire très bonne pour environ 82% de l'année.

Le principal facteur de pollution atmosphérique sur le territoire communal résulte des émissions automobiles.

Cependant, les seuils réglementaires en matière de « qualité de l'air » (recommandation de l'OMS) sont dépassés en bordure des voies de desserte de la commune (c'est le cas par exemple pour les particules de types PM10 et PM2,5 et pour l'Ozone, sur ces seuls secteurs).

Dans le cadre des études préalables à l'aménagement urbain du site, **un état initial de la qualité de l'air par des mesures in situ a été réalisé en 2021.**

Le site étant bordé par d'importants axes routiers (RD19, RD10, D284, D130), une attention toute particulière a été donnée à la pollution de l'air engendrée par le trafic routier, ainsi que par la pollution émise par les secteurs résidentiel et tertiaire (activités principales de la zone).

Selon ses résultats :

- pour les particules PM10 : la valeur moyenne sur le site d'étude est de 19,1 µg/m³ sur les 15 jours de campagne (avec des valeurs moyennes journalières oscillant entre 6,9 µg/m³ et 26,6 µg/m³). Le seuil réglementaire de 30 µg/m³ en moyenne annuelle n'est donc pas dépassé. A noter une moyenne de 36,9 µg/m³ sur une journée lors des mesures (respect du seuil réglementaire de 50 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 3 fois par an pour les PM10) ;
- pour les particules PM2,5 : la valeur moyenne sur le site d'étude est de 15,9 µg/m³ sur les 15 jours de campagne (avec des valeurs moyennes journalières oscillant entre 5,3 µg/m³ et 22,9 µg/m³). Le seuil recommandé par l'OMS de 25 µg/m³ en moyenne journalière n'est donc pas dépassé. A noter comme pour les PM10 une moyenne de 30,2 µg/m³ sur la même journée lors des mesures (l'OMS recommande de ne pas dépasser le seuil de 25 µg/m³ en moyenne journalière plus de 3 jours par an) ;
- pour le dioxyde d'azote (NO₂) : **les teneurs moyennes en NO₂ sur la période sont élevées, voire très élevées, notamment en condition de trafic** (oscillant entre 43,7 µg/m³ pour le point de mesure le plus éloigné des axes – au centre du quartier, et 64,2 µg/m³ pour le point localisé au droit du carrefour RD19/RD10 au Sud du site). En effet, le seuil réglementaire pour ce polluant est de 40µg/m³ en moyenne annuelle et de 200 µg/m³ en moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 18 heures/an (moyenne horaire qui n'est pas dépassée en revanche) ;

Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu naturel

Le bureau d'étude note toutefois qu'au regard de la campagne de mesure réalisée (sur 15 jours), les conditions météorologiques (températures basses, vents faibles, pluviométrie peu importante) ont favorisé des teneurs élevées en dioxyde d'azote.

En effet et pour comparaison avec les valeurs AIRPARIF, les concentrations moyennes en dioxyde d'azote au niveaux des stations de mesures proches du site de projet (sur les communes de Vitry-sur-Seine et de Champigny-sur-Marne) affichent des concentrations inférieures à la campagne in situ (oscillant entre 32,5 µg/m3 et 34,9 µg/m3).

Ces analyses confirment donc que la qualité de l'air de la zone d'étude est soumise aux gaz d'échappement provenant du trafic automobile ainsi que, vraisemblablement, par les émissions dues au chauffage du secteur résidentiel (campagne de mesure hivernale).

6. Pollution des sols / Risques technologiques

Au regard de la pollution des sols, le site de projet n'est pas recensé dans les bases de données BASOL/BASIAS.

Au regard du projet d'aménagement, une campagne de prélèvements ciblée dans les sols du site de projet (comprenant également investigations sur les eaux souterraines) a été réalisée :

- pour la pollution des sols : présence d'anomalies ponctuelles en métaux, de traces d'hydrocarbures (HCT, HAP) et d'anomalies en métaux lixiviables, en fraction soluble, en sulfates lixiviables et en chlorures lixiviables (polluant lessivable). **Ces résultats traduisent toutefois une absence de pollution significative des sols du site de projet ;**
- pour les eaux souterraines : absence de métaux lourds, hydrocarbures totaux et aromatiques, HAP, COHV et PCB et traces de nickel (10 µg/l pour un seuil de référence de 20 µg/l) et d'hydrocarbures aromatiques (éthylbenzène) (0,6 µg/l pour un seuil de référence de 300 µg/l au maximum) sont à relever sur deux des piézomètres posés. **Comme pour les sols, ces résultats traduisent une absence de pollution significative des eaux souterraines au droit du site de projet.**

Au regard des résultats des investigations un **risque de contamination via ingestion ou contact direct prolongé avec les sols est néanmoins à relever**

Au regard des risques technologiques, et selon les bases de données de la DRIEE :

- aucun site SEVESO n'est recensé aux abords du site ;
- aucune ICPE soumise à autorisation n'est également recensée sur le site de projet. En revanche, on note une seule ICPE localisée à environ 170 m au Sud-est de la zone, de l'autre côté de la RD10, dans le parc d'activités des Petits Carreaux.

Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu humain

*Situé au cœur de la ville, et à proximité d'un carrefour majeur de la commune (RD19, R10, avenue du Colonel Fabien), le quartier est bien desservi par les transports en commun, mais pâtit d'un enclavement important, **mal relié aux autres quartiers**.*

*Il souffre également du **manque de qualité des espaces publics résiduels** : espaces verts importants mais peu valorisés, voirie et parking à réhabiliter...*

*Toutefois et en dépit de ces dysfonctionnements, le quartier « Fabien » bénéficie d'une **bonne attractivité globale**, du fait de sa morphologie urbaine à taille humaine, de la forte présence végétale, des faibles montants de loyers pratiqués dans le parc social et de la proximité des services du centre ancien.*

1. Le contexte socio-économique

a) Les logements

Le parc de logements de la commune est en grande partie constitué de logements collectifs et sociaux (69% du nombre de logements sur la commune en 2015).

Cette demande de logements sociaux traduit un fort besoin de mutation résidentielle. Les logements de type T2 sont les plus demandés, suivi par ceux de type T3.

En outre, le rythme de construction soutenu (90 logements par an entre 2006 et 2017) traduit un important besoin de la population.

b) L'emploi

La population bonneuilloise présente un taux de chômage de 16,9% en 2016. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale (13,1%). En effet, même si la commune représente un pôle économique majeur générateur d'un nombre important d'emplois (9 000 emplois recensés en 2015), ces emplois ne profitent que partiellement aux bonneuillois (25,1% travaillent sur la commune).

Au regard des catégories socioprofessionnelles, 57% des emplois de la commune sont occupés par des catégories socioprofessionnelles modestes (ouvriers, employés). La population à l'échelle du quartier se caractérise également par une forte part de personnes de plus de 60 ans (37%) ou des ménages d'une seule personne ou couple sans enfant (plus de 50%).

c) L'économie

Le tissu économique de la commune se compose de plusieurs zones d'activités importantes (ZAC des Petits Carreaux, Port de Paris, Achaland) qui participent au dynamisme de la commune.

Le quartier « Fabien » constitue également un pôle commercial relié à plusieurs autres pôles dynamiques (centre-ville, République...) mais présente plusieurs dysfonctionnements : commerces mal orientés, peu visibles, tournant le dos au parking et au centre ancien.

Description de l'état du site et de son environnement

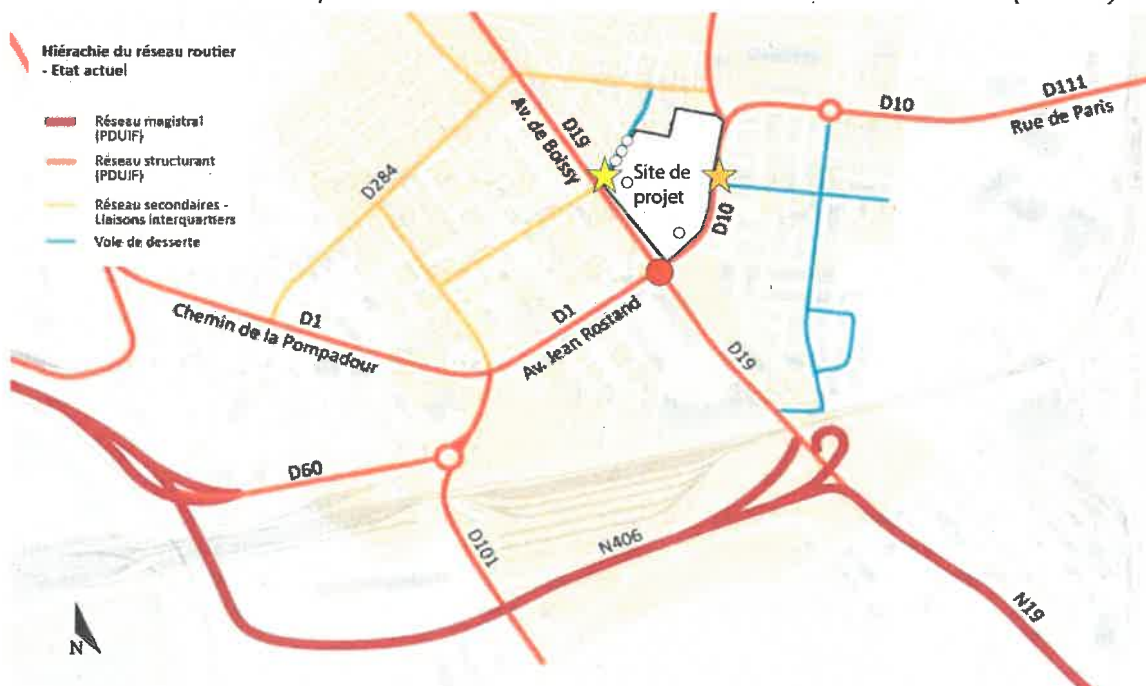
Le milieu humain

2. L'accessibilité de la zone et l'état de la circulation

Le site de projet est bordé par deux axes structurants :

- la RD19 (avenue de Boissy) à l'Ouest, qui permet notamment de rejoindre la RN406 puis la RN19 au Sud ;
- la RD10 au Sud et à l'Est de la zone, qui permet notamment de relier le quartier au cœur de Paris en 30min en voiture.

Infrastructures routières permettant d'accéder à la zone et fonctionnement du réseau routier (schémas)



Au droit de la zone d'étude, le fonctionnement du réseau routier est le suivant :

- **présence de carrefours à feux** : par exemple au droit du carrefour « Avenue de Boissy x Avenue du Colonel Fabien » à l'Ouest (étoile jaune ci-dessus) ou au niveau des accès Est des usagers du site sur la RD10 (étoile orange),
- **présence de carrefours à perte de priorité** (permettant l'accès des usagers du site à l'avenue du Colonel Fabien – indicés en rond blanc),
- **présence de carrefours giratoires** (notamment au Sud, carrefour « avenue Jean Rostand x RD10 » - indicé rond rouge).

La quasi-totalité des voies aux abords du quartier se trouve à double sens de circulation.

Quelques voies sont à sens unique au sein du quartier et dans le centre ancien.

Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu humain

A noter également qu'un projet de prolongement de la 2x1 voie de la RN406 depuis le carrefour avec la RD19 localisé au Sud de la zone d'étude est en cours (livraison prévue pour 2024 prévisionnellement). Dans le cadre de ce prolongement, la création d'un giratoire permettant un accès direct à la RD10 pour la ZA des Petits Carreaux est également prévu.

Concernant l'état de la circulation, au droit de la zone d'étude, les charges de trafic sont importantes notamment sur la RD10 (27 600 véhicules/jour dont environ 13% de poids-lourds).

Au regard des conditions de circulation à l'heure de pointe :

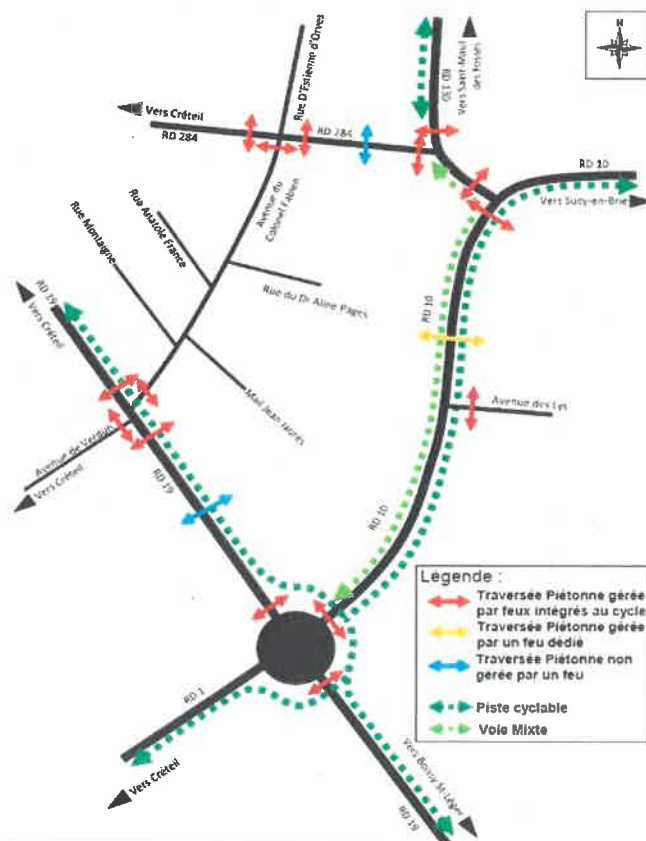
- le matin : l'écoulement du trafic est fluide, bien que plus dense sur la RD10 (axe le plus chargé du secteur). Néanmoins, cet état de la circulation n'entraîne pas de difficultés particulières ;
- le soir : contrairement au matin, des difficultés sont observées autour du carrefour à feux entre la RD19, la RD1 et la RD10 (carrefour à feux « avenue Jean Rostand x RD10 »). Le reste du secteur présente cependant une circulation fluide à cette heure.

Au regard des transports en commun, le site de projet est bien desservi par le réseau de bus (Transport en Commun en Site Propre bénéficiant d'une voie le long de la RD10 avec deux arrêts à proximité du quartier « Fabien » et plusieurs lignes de bus supplémentaires avec des arrêts localisés tout autour du site) mais reste éloigné des axes ferrés.

Néanmoins, la gare de RER de Sucy-Bonneuil desservie par le RER A et le métro du Point du Lac à Créteil desservie par la ligne 8 sont accessibles par les lignes de bus encadrant le secteur du site de projet.

Pour les modes actifs, on constate la présence de trois traversées piétonnes sur la RD10 ainsi que plusieurs pistes cyclables (avec par exemple une piste cyclable continue sur la RD10, la RD1 et la RD19 qui permet de desservir la gare RER de Sucy-Bonneuil à l'Est du site).

Carte des modes doux sur le secteur d'étude (source : CPEV)



Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu humain

3. L'environnement sonore

Le périmètre de la ZAC est principalement exposé à des nuisances sonores liées aux axes routiers importants qui le bordent (en particulier la RD10 voie classée en catégorie 3 partiellement).

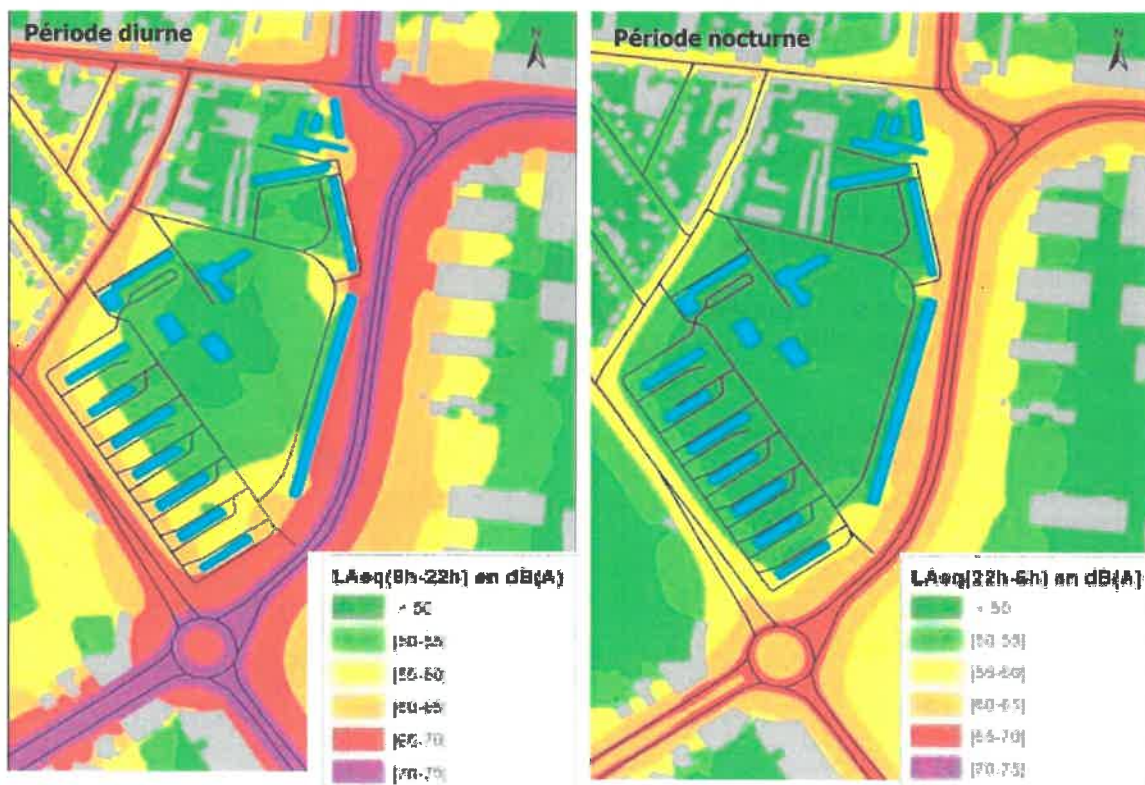
De nombreux passages d'avions sont également audibles mais ne sont pas prépondérants sur les niveaux mesurés près des routes (et aucune nuisance sonore liée à l'activité ferroviaire n'est à observer sur le site compte tenu de sa distance avec les voies ferrées – plus de 700 m).

Une étude acoustique, réalisée en 2020 a ainsi caractérisé la zone de projet comme s'inscrivant dans une ambiance sonore urbaine voire péri-urbaine avec **des niveaux sonores inférieures à 65 dB(A) le jour et à 60 dB(A) la nuit (ambiance sonore modérée).**

Ainsi et si le cœur du site reste peu exposé aux niveaux sonores induits par le trafic, les bâtiments en périphérie (notamment les bâtiments « Pagès » et « Brassens » à l'Est, et les constructions du secteur des « Chanteurs » au Sud) sont exposés aux émissions de la RD10.

Il est également à noter que les niveaux sonores nocturnes diminuent assez peu la nuit, d'environ -5 dB(A), à cause d'un trafic routier qui reste relativement soutenu.

Ambiances sonores diurne et nocturne en situation actuelle (source : IMPEDANCE)



Description de l'état du site et de son environnement

Le milieu humain

4. Les réseaux




Le site est relié au réseau d'assainissement de la commune, qui sépare celui dédié aux eaux pluviales de celui des eaux usées. Il existe des problèmes d'assainissements importants (évacuation des eaux pluviales) en raison de la dégradation des voiries sur l'ensemble du quartier.

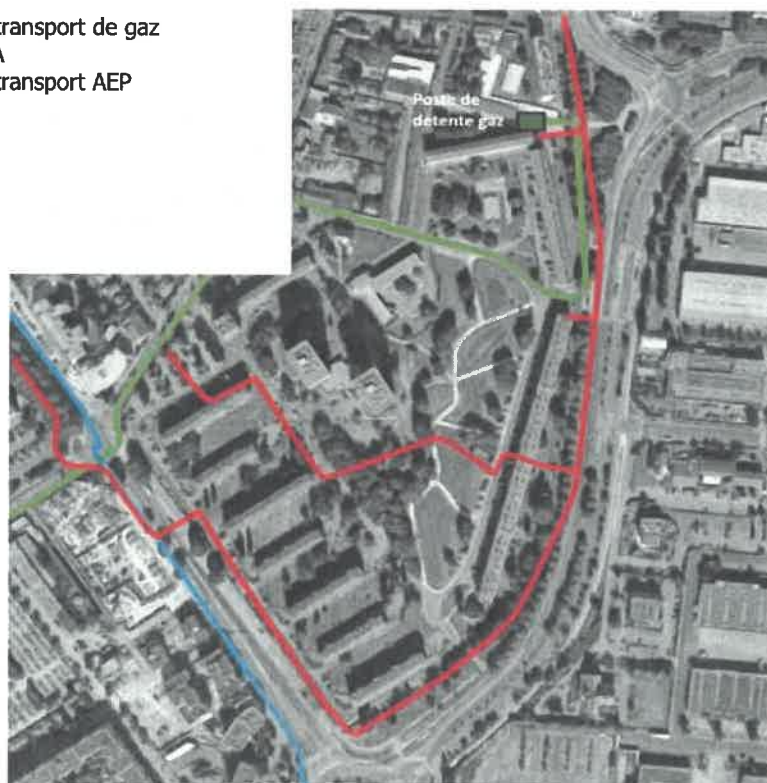
Ne disposant pas de ressources propres en eau potable, la commune de Bonneuil-sur-Marne est interconnectée aux communes voisines. Au droit du site, une canalisation existe sous la RD19 (avenue de Boissy).

Concernant le gaz, les conduites sont localisées sous la RD19, l'avenue du Colonel Fabien et la voie du Docteur Aline Pagès reliant l'avenue du Rhin et Danube).

Les autres réseaux présents sur le périmètre d'étude sont : l'électricité haute et basse tension (sous la RD et en cœur de site) et les réseaux de télécommunications (empruntant les mêmes tracés).

Présentation des réseaux sur le site de projet

-  Réseau de transport de gaz
-  Réseau HTA
-  Réseau de transport AEP



Description de l'état du site et de son environnement

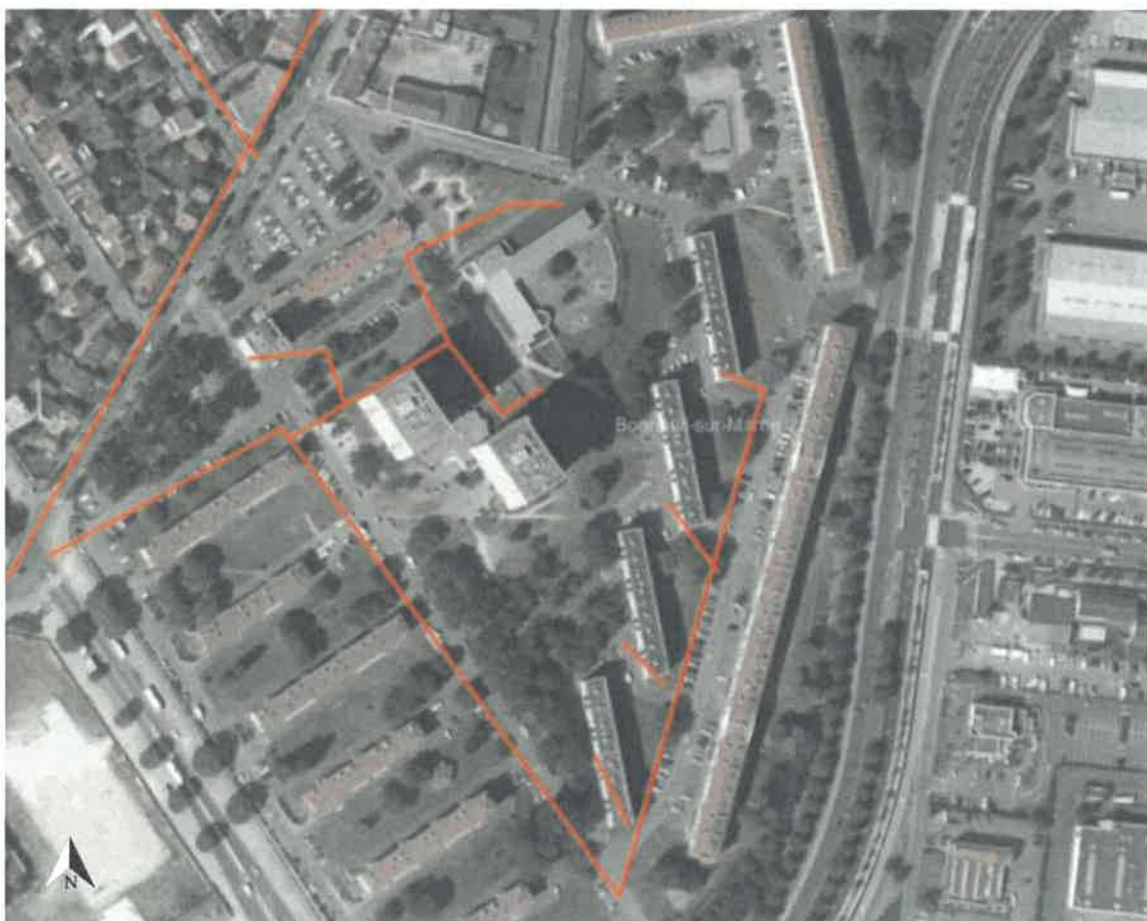
Le milieu humain

5. Energies

Compte tenu de l'année de construction des bâtiments (les derniers datant des années 80), les constructions existantes présentent des consommations énergétiques importantes cependant, **le réseaux de chaleur de Bonneuil-sur-Marne, nommé SETBO, est déjà présent sur le site de projet** (il alimente actuellement les deux tours « Jaurès », l'école Joliot Curie et les immeubles « Piaf » - tour et barre).

Il s'agit d'un réseau à 98% d'origine renouvelable : géothermie sur nappe profonde.

Carte du réseau SETBO (en orange) existant



Dans le cadre de l'étude d'impact du projet, une étude de faisabilité (étude ENR) a également étudié d'autres solutions d'approvisionnement en énergie possible en tenant compte des ressources locales (biomasse, systèmes éoliens, pompes à chaleur, systèmes photovoltaïques...etc).

Description du projet

Présentation de l'opération

1. La programmation de logements

Synthétiquement, la ZAC prévoit :

- la création d'environ 667 logements neufs ;
- la reconstitution de 342 logements (336 logements démolis et 6 logements déconventionnés) ;
- la réhabilitation de 387 logements existants.

Il est prévu de diversifier l'offre de logements, avec des logements locatifs sociaux, en accession libre, en accession sociale, ou locatifs intermédiaires.

2. La programmation équipements, commerces, services et activités

Le projet a pour ambition de renforcer l'offre d'équipements existants, mais aussi d'apporter une mixité fonctionnelle avec des nouveaux programmes destinés à renforcer l'attractivité du quartier.

Il prévoit le renforcement des équipements dédiés à l'enfance (nouvelle école Joliot Curie), l'amélioration de l'offre de santé (création d'un pôle de santé), et la valorisation des équipements sportifs et de loisirs (notamment reconstruction de la salle Fabien).

Le renforcement de l'attractivité des quartiers d'habitat social passe aussi par le maintien du commerce de proximité existant.

La restructuration du pôle commercial « République » dans le cadre du premier PRU et la réalisation d'un nouveau pôle dans le cadre du NPRU « Fabien », en lien avec l'objectif de la ZAC du centre ancien de renforcer la polarité du centre ville et sa mixité fonctionnelle, correspondent à cet objectif programmatique.

Concernant le développement du tissu économique dans le quartier « Fabien », la ZAC a pour objectif de redynamiser le tissu économique commercial et de renforcer le tissu d'activités tout en ouvrant sur les autres quartiers et en développant son attractivité (locaux d'activités en RDC, etc.). A cet égard, le projet envisage d'apporter une mixité fonctionnelle au quartier en permettant l'accompagnement à la création d'entreprises, l'accès à l'emploi / Insertion / Formation sous forme de petits locaux d'activités/ateliers.

L'objectif est de développer une offre alternative permettant de combler les manques du marché sur le segment de petites surfaces d'activités ou d'immobilier spécifique en lien avec des activités d'intérêt territorial (produit très recherché par les petites et très petites entreprises et pouvant accompagner le développement d'activités par les habitants du quartier ou du territoire).

Un lien sera ainsi favorisé avec la ZA des Petits carreaux au Sud-est du quartier « Fabien » à travers la porosité du quartier et le réaménagement viaire. Aussi l'offre d'activités et de commerces proposée sur le quartier pourra s'adresser aux salariés de la zone.

Description du projet

Présentation de l'opération

3. Le développement de liaisons circulées et douces pour permettre le désenclavement du quartier

Un des enjeux du projet est de désenclaver le quartier sans pour autant augmenter le trafic et engendrer des « shunts » du centre vers la RD.

Aussi, le projet propose la création d'une contre-allée côté RD10 permettant de desservir l'ensemble des nouveaux logements.

De plus et afin de desservir le quartier sans couper le parc central, d'autres voies sont projetées pour rejoindre cette contre-allée :

- Requalification du Mail Jean Jaurès et d'une partie de la rue du Docteur Aline Pagès au Nord de la ZAC (prolongement permettant de boucler la desserte du quartier et de rendre possibles les traversées avec la frange commerciale côté zone de Petits Carreaux) et création de plusieurs voies nouvelles (rues Brassens**, Caussignac** et prolongement de la rue Ferrat** côté ZAC Centre ancien entre la rue du Docteur Aline Pagès et l'avenue du Maréchal Leclerc) ;
- Requalification de la rue Malez au Sud de la ZAC et bouclage de cette voie sur le Mail Jean Jaurès.

Enfin, et afin de mettre en place une trame verte support de mobilités douces en complément du réseau déjà existant (voie cyclable sur la RD10 côté ZA), il est prévu la création d'un cheminement piéton/cycle au travers du parc « Fabien » qui offrira un itinéraire plus calme et sécurisé reliant les différents équipements de la ville entre eux.

Les accès piétons seront également confortés sur la RD10, pour accompagner l'arrêt de TCSP Rhin et Danube, le piquage prévu contre-allée/RD10 et la traversée du carrefour de Gaulle, ainsi que sur la RD19.

Description du projet

Présentation de l'opération

4. La programmation au regard des aspects paysagers

Le futur quartier « Fabien » est pensé comme une véritable entité urbaine paysagère d'une seule pièce. En effet, chaque élément constitutif du projet (logements, équipements, commerces) doit rentrer en cohérence et participer à la logique de ce parc.

Au cœur de ce « tout », **un parc public d'une surface de près de 3 hectares rayonne et irrigue le quartier.**

Le projet s'inscrit à plus large échelle d'un développement de trame verte permettant de relier les équipements de la ville tout en s'appuyant sur les éléments paysagers existant.

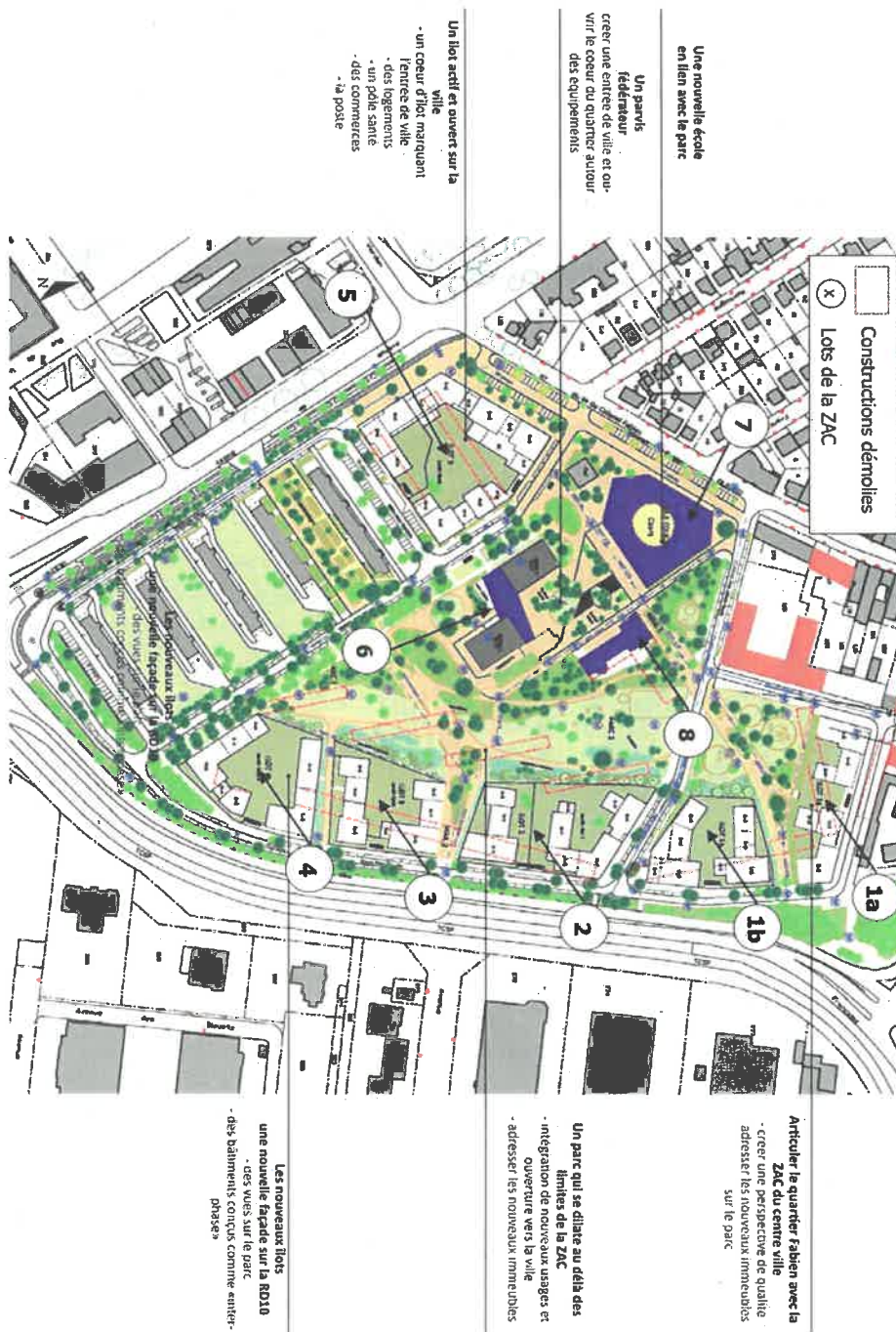
Plan paysager prévisionnel de la ZAC et vue 3D projetée (plan et image indicatifs)



Description du projet

Présentation de l'opération

Plan masse de principe du projet et éléments structurants



Description du projet

Phasage prévisionnel des travaux

Les travaux de construction des bâtiments sont prévus à partir de 2023 et s'organisent en quatre temps :

1. 2022-2024

- Démolition des immeubles Brassens;
- Réhabilitation des tours Jaurès et socle des équipements;
- Réalisation du lot 1a et 1b;
- Aménagement : réalisation des voiries abords ilots 1 + réalisation de l'aire de jeux 3-12 ans, du city-stadium et de la zone ping-pong;
- Démolition des bâtiments Balavoine et Ventura (secteur Chanteurs);

2. 2024 - 2025

- Démolition de la barre Piaf
- Création du socle des équipements des tours Jaurès ;
- Réalisation du lot 5;
- Aménagement : réalisation des voiries abords ilots 5 et parvis des équipements + réalisation des jardins partagés, du parcours de santé, des blocs de grimpe et du terrain de pétanque;

3. 2025 - 2026

- Démolition de la barre Pages;
- Réalisation du lot 7 (école)
- Réalisation du lot 2;
- Réhabilitation de la tour Piaf
- Aménagement : réalisation de la contre allée RD 10 et Males + réalisation du bosquet d'eau (Jeu d'eau) et de la bande de glisse ;

4. 2026- 2028

- Réhabilitation de l'école en centre municipal de quartier;
- Réalisation des lots 3 et 4 ;
- Aménagement : finition de la prairie.

Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

Répartition de la surface de plancher sur la ZAC

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone porte sur la création d'environ 48 200 m² de surface de plancher (SDP) répartie en 8 lots :

Répartition par typologie	Nature	SDP par typologie
Logements	Construction (LLS, accession et accession sociale)	Environ 40 000 m ² SDP
Equipements	Equipements scolaires et de santé et associatifs, centre municipal de quartier	Environ 6 100 m ² SDP
Activités	RDC actifs	Environ 1 080 m ² SDP
Commerces, services	Commerces et restauration en RDC	Environ 1 060 m ² SDP
TOTAL SDP créées		48 200 m² SDP

L'aménagement de la zone prévoit la création de 8 lots variant de 900 m² SDP (lot 8) à plus de 10 000 m² SDP (lot 5).

A noter également le développement d'une offre de stationnement adaptée en lien avec la création des programmes avec :

- **plusieurs types de structures de parkings sont proposés au niveau des nouveaux logements**, selon les besoins induits (parking semi-enterré, R-1 et parfois R-2), avec pour ambition d'artificialiser le moins possible le sol et optimiser les parking sous les logements ;
- **concernant le stationnement public** lié à la fréquentation du centre-ancien, des futurs équipements et des commerces, le projet envisage de créer un maximum de places en longitudinal le long des voiries pour assurer une facilité d'accès aux services de proximité. En effet, les voies de desserte doivent être requalifiées en allées plantées, support de stationnements longitudinaux (rue Aline Pagès, mail Jean Jaurès par exemple).

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Inscription du projet dans son environnement

L'ensemble des études qui ont été réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC et ont permis de préciser la sensibilité du site de projet au regard des différentes thématiques environnementales :

Etat actuel de l'environnement		Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p align="center">Géologie/ hydrogéologie</p>	<p>La topographie du site est peu marquée.</p> <p>Les risques liés à la géotechnique et au milieu physique (risque sismique, désordre géologique causant des affaissement ou effondrement de cavités souterraines) sont faibles à l'exception du retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).</p> <p>En termes d'hydrogéologie, le site est peu perméable et des niveaux d'eau ont été relevés à +6 m de profondeur.</p> <p>En termes d'hydrologie, les risques sont faibles voire inexistantes (absence risques inondations et inondations souterraines, remontée de nappes).</p>	<p>En phase chantier, l'impact du projet se traduira par l'excavation localisée et partielle des strates géologiques pour le terrassement de certaines zones et la réalisation de fondations, dalles et sous-sols (seulement pour certains lots). La création de parking en sous-sols pourrait être également perturbée par la présence de nappes.</p> <p>Des mesures visant à vérifier le niveau de la nappe et la nécessité d'un rabattement devront être mise en place : lors de la construction des différents lots, des missions géotechniques complémentaires, pour la prise en compte de l'ensemble des contraintes (sol et eau) et la définition des systèmes de fondations des futurs bâtiments et de leurs soutènements seront réalisées.</p> <p>En phase exploitation, l'impact du projet se traduira par une augmentation potentielle des volumes d'eau pluviales liés à l'imperméabilisation de la zone bien que plusieurs mesures sont d'ores et déjà prévues (et seront affinées à l'échelle des différents lots du projet) : les EP de ruissellement sur les espaces publics seront retenues et infiltrée à ciel ouvert par l'intermédiaire de noues et de jardins de pluie / le traitement des EP des différents lots veilleront à proposer des solutions respectant le règlement d'assainissement en vigueur.</p>
<p align="center">Biodiversité et milieu naturel</p>	<p>Les habitats pour la biodiversité sont diversifiés bien qu'artificiels, et s'inscrivent dans un milieu très urbanisé.</p> <p>Les relevés floristiques et faunistiques montrent un niveau d'enjeu faible à modéré, qui s'explique notamment par la présence de quelques espèces remarquables (en particulier l'avifaune et la présence d'un mammifère protégé : l'herisson).</p>	<p>Compte tenu du principe de reconstruire sur de l'existant, les incidences en termes de biodiversité seront limitées en phase chantier : incidences sur les habitats éventuellement être liées aux effets de pollution accidentelle / incidences sur la flore et la faune éventuellement liées à la destruction accidentelle d'individus / risque de prolifération d'espèces végétales invasives.</p> <p>Plusieurs mesures sont prévues en phase chantier sont prévues pour éviter et réduire ces risques (balisage, sensibilisation des ouvriers, élimination adaptée des espèces floristiques invasives...).</p> <p>En phase exploitation, le projet consiste en la création d'une ZAC, dont les activités ne seront pas propres à modifier les habitudes des espèces signalées.</p> <p>Par le maintien paysager de la zone et la diversification des espaces verts futurs (plus de 2ha sont destinés à la création d'un parc paysager nouveau), l'objectif du projet vise à augmenter la valeur écologique de la zone. Des mesures propres à la gestion des espaces verts seront en outre prévues (période de taille des arbres, absence d'utilisation de produits phytosanitaires...).</p>

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Inscription du projet dans son environnement

Etat actuel de l'environnement		Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
<p>Pollution / Qualité de l'air</p>	<p>Aucun site ICPE ou SEVESO n'est présent sur le site de projet mais plusieurs sont localisés aux abords (notamment au Nord – ancien garage, et au Sud – au sein de la ZA des petits carreaux).</p> <p>Les relevés des sols et eaux n'ont présenté aucune anomalie toutefois un risque de contamination via ingestion ou contact direct prolongé avec les sols est aujourd'hui à relever (des traces de pollution ayant été décelées).</p> <p>Au regard de la qualité de l'air, les principales sources de pollution sur le site sont issues du trafic routier et des usages résidentiels (chauffage en période hivernale).</p> <p>Globalement, les différentes réglementations en terme de qualité de l'air sont respectées exception faite des valeurs importantes en matière de dioxyde d'azote (aux abords des voies routières).</p>	<p>En phase chantier, les impacts en termes de pollution des sols ne seront liés qu'à des déversements accidentels ou au risque d'infiltration d'eaux de pluie contaminées qui ruissellent.</p> <p>L'impact du projet se traduira par l'excavation localisée et partielle pour le terrassement et la réalisation de fondations/dalles/sous-sols pour les bâtiments des différents lots.</p> <p>En phase exploitation, une analyse résiduelle des risques en lien avec la réalisation d'un plan de gestion au regard des différents lots de la ZAC permettront de s'assurer de la compatibilité du site avec son usage futur.</p> <p>Concernant la pollution de l'air, en phase chantier, la pollution risque d'augmenter en raison des engins de chantier et de certaines phases de travaux (engins, démolitions induisant des poussières...).</p> <p>Ces incidences seront réduites par le respect d'une charte environnementale et la mise en œuvre d'engins/véhicules conformes peu émetteurs en GES et entretenus. Une maximisation du réemploi des matériaux de déconstruction permettra de favoriser la réduction des émissions.</p> <p>En phase d'exploitation, aucune dégradation substantielle n'est à prévoir, car les concentrations futures devraient être réduites par les améliorations des motorisations et le développement paysager de la zone. De plus, les nouveaux bâtiments prévoiront des mesures constructives adaptées afin de réduire l'exposition des populations (positionnement et implantation des ouvrants, ventilation, positionnement des bouches de prise d'air neuf...)</p>
<p>Ambiance sonore</p>	<p>Si le site de projet n'est pas impacté par des nuisances sonores ferroviaires ou aériennes, ses abords (notamment les bâtiments « Brassens », « Pagès » et les constructions des « Chanteurs ») sont exposés aux émissions sonores liées à la circulation automobile (notamment issues de la RD10).</p> <p>Le cœur du site reste en revanche à l'abri des niveaux.</p>	<p>Le chantier sera à l'origine de nuisances sonores sur les secteurs résidentiels aux alentours et sur le site mais plusieurs mesures seront prévues pour réduire ces nuisances (phasage des travaux, carte sonore, sonomètre, utilisation privilégiée d'outils peu bruyants...).</p> <p>En phase d'exploitation, les nuisances sonores resteront globalement équivalentes à celles relevées actuellement en raison de l'augmentation de la circulation engendrée par les nouveaux logements. Plusieurs mesures sont prévues pour éviter et réduire ces nuisances (isolation adaptée des constructions, orientations des pièces en fonction de leur situation par rapport à la voie, ou encore à l'étude la mise en place de merlons).</p>

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Inscription du projet dans son environnement

Etat actuel de l'environnement		Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
Circulation	<p>Le site est desservi par des infrastructures dédiées aux mobilités douces ainsi que par les transports en commun (plusieurs lignes de bus).</p> <p>L'analyse du trafic routier montre une pendularité des déplacements dans le sens Est-Ouest le matin, et Ouest-Est le soir.</p> <p>Le trafic est globalement fluide, mais des difficultés sont observées sur l'axe RD10 et au niveau du carrefour à feux au Sud du site, pouvant mener à une congestion le soir.</p>	<p>En phase chantier, un impact temporaire sur la circulation routière est à prévoir aux abords du site. Des mesures visant à réduire cet impact seront prévues (plan d'installation de chantier, coordinateur inter-chantier...).</p> <p>En phase d'exploitation, la création de nouveaux logements engendrera une augmentation du trafic, sans pour autant modifier significativement le fonctionnement actuel, d'autant plus que certaines mesures seront mises en place pour y pallier (prolongement de la 2x1 voie de la RN406 depuis le carrefour avec la RD19 en cours, chargé de fluidifier le trafic de la zone, allongement de la durée des feux pour les carrefours avoisinants, ou encore des réflexions sur le plan de circulation du quartier « Fabien » dans le cadre de la création des liaisons routières nouvelles).</p>
Paysage	<p>Le site revêt un intérêt paysager du fait de la forte présence d'espaces verts diversifiés.</p> <p>Toutefois ces espaces sont peu valorisés et la forte présence des voiries et parking à réhabiliter impact qualitativement le site.</p>	<p>En phase d'exploitation, le traitement paysager de la zone ne subira pas de modifications significatives et sera développé à travers une diversification recherchée des espaces (prairies fleuries, clairières, pentes, bosquets...).</p> <p>Au stade actuel, un parc paysager de près de 3 ha sera prévu sur le quartier.</p>
Energie	<p>Le secteur présente une consommation énergétique relativement importante compte tenu de l'ancienneté des constructions existantes.</p> <p>Cependant, le secteur bénéficie du réseau de chaleur existant sur la commune.</p>	<p>Le projet va induire une augmentation des besoins énergétiques en phase chantier comme en phase exploitation.</p> <p>En phase exploitation, des solutions seront mises en place pour répondre à ces besoins tout en prenant en compte la nécessité d'une énergie plus durable et responsable (en priorité le recours au réseau de chaleur pour le chauffage et l'ECS ainsi que l'utilisation de solutions complémentaires comme le photovoltaïque ou l'éolien).</p>

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Inscription du projet dans son environnement

Etat actuel de l'environnement		Dans le cadre de la mise en œuvre du projet
Socio-démographie, Equipements	<p>La population du quartier « Fabien » et de la commune est en augmentation, majoritairement jeune et de revenu modeste.</p> <p>Bien que la commune constitue un pôle économique important (en raison du port), la majorité des habitants sont ouvriers ou employés, et les migrations pendulaires nombreuses.</p> <p>Le parc de logement est constitué de logement collectifs et sociaux T2 ou T3 aux prix attractifs.</p> <p>La demande y est forte, d'où l'augmentation constante du parc de logements via des nouvelles construction.</p> <p>Les équipements du quartier sont majoritairement obsolètes et manquent de visibilité.</p>	<p>En phase chantier, le projet va générer un besoin de main d'œuvre dans le secteur local du BTP.</p> <p>Il aura également un impact positif pour la restauration et les commerces du secteur.</p> <p>En phase d'exploitation, le projet permettra de répondre aux besoins des populations en termes de logements, tout en améliorant l'attractivité du site en termes d'équipements et de commerces à travers des bâtiments adaptés et requalifiés.</p>

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

1. Compatibilité du projet avec les objectifs du PDUIF et du PLM

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France de juin 2014 identifie plusieurs défis tels que la construction d'une ville plus favorable aux modes doux, le renforcement de l'attraction des transports collectifs, la promotion des déplacements pédestres et cyclistes, l'amélioration de l'accessibilité de la chaîne de déplacement ou encore la rationalisation des flux de marchandises.

Le plan local de mobilité (PLM) de l'établissement public territorial Grand Paris Sud-est Avenir (auquel appartient la ville de Bonneuil-sur-Marne) est une déclinaison du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Engagée en février 2018, la première phase d'élaboration du PLD s'est achevée par la présentation du diagnostic au Conseil de Territoire du 19 juin 2019.

Ce diagnostic a permis d'identifier les enjeux en matière de mobilité à l'échelle du territoire.

En février 2019 a débuté la phase d'élaboration d'un programme d'actions dont les objectifs sont :

- hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification ;
- affirmer la pratique des modes actifs ;
- rendre les transports en commun plus attractifs ;
- gérer le stationnement
- améliorer le transport et la livraison des marchandises ;
- communiquer, sensibiliser et observer.

La ZAC vise à répondre aux objectifs du PDUIF et du PLM.

L'opération d'aménagement sera accompagnée de différentes mesures permettant :

- **Une meilleure hiérarchisation des flux grâce au prolongement de la RN406, permettant de réduire le trafic sur la RD10 ;**
- **Le développement de nouvelles perméabilités piétonnes assurant le maillage et facilitant les liaisons avec les quartiers environnants ;**
- **La création d'aménagements en faveur des cycles : continuité cyclables et stationnements vélos ;**
- **Un réaménagement de l'organisation du stationnement, en augmentant le stationnement résidentiel et en luttant contre le stationnement illicite.**

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

2. Compatibilité du projet avec les objectifs du SDAGE et du SAGE

Dans le cadre d'une gestion équilibrée de l'eau, la loi du 3 janvier 1992 (remplacée par l'ordonnance du 18 septembre 2000) a institué les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), documents fixant, pour chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion :

1. La diminution des pollutions ponctuelles,
2. La diminution des pollutions diffuses,
3. La protection de la mer et du littoral,
4. La restauration des milieux aquatiques,
5. La protection des captages pour l'alimentation en eau potable,
6. La prévention du risque d'inondation.

A une échelle plus locale, les orientations du SDAGE sont déclinées par les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) pour des cours d'eau, bassins versants ou systèmes aquifères particuliers et à plus petite échelle.

La ville de Bonneuil-sur-Marne fait partie du SAGE Marne-Confluence, approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 2 janvier 2018.

13 enjeux relatifs à la ressource en eau, aux milieux aquatiques et aux usages ont été identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire.

Au regard du projet, l'opération d'aménagement vise :

- **Le développement d'une stratégie adaptée en matière de rejet des eaux de pluie potentiellement polluées** (axe 10 - La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE : l'assainissement et les rejets dans les milieux) : les ouvrages types séparateurs hydrocarbures sont évités et afin de limiter les éventuels rejets de polluants, il sera possible de mettre en place des regards à décantation à l'aval des ouvrages de rétention
- **Le dimensionnement adapté des ouvrages de rétention pour permettre un volume décennal a « zéro rejet »** (axe 13 - La diminution du ruissellement et de ses impacts) : limitation du débit de rejet des eaux pluviales à 2l/s/ha pour les constructions conformément aux prescriptions sur zonage pluvial départemental, / rétention et infiltration à ciel ouvert pour les EP de ruissellement sur les espaces publics.

A noter également que le projet n'impacte aucune zone humide (axe 4 - La compatibilité des usages avec la qualité des milieux aquatiques et humides qui les supportent), selon l'étude d'impact, la partie Nord du site de projet était concernée par une zone humide de classe 3.

Les relevés pédologiques réalisés dans le cadre du diagnostic faune-flore de 2020 aucun indice de sols indicateur de zone humide n'a été décelé sur le site de projet.

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

3. Compatibilité du projet avec le Plan de Prévention Risque Inondation de la Marne et de la Seine

La commune de Bonneuil-sur-Marne est comprise dans le PPRI de la Marne et de la Seine pour une crue à débordement lent de cours d'eau, approuvé le 28 juillet 2000, modifié par arrêté préfectoral le 12 novembre 2007.

D'après le Plan de Prévention des Risques d'inondation Marne et Seine, seule la partie Nord de la commune de Bonneuil-sur-Marne, au niveau du Port Autonome, est située en zone inondable.

Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par le PPRI en vigueur, il n'expose pas une population nouvelle au risque inondation.

4. Compatibilité du projet avec les plans de prévention des risques de mouvements de terrain

Le PPR **Mouvements de Terrain par affaissements et effondrements de terrain du Val-de-Marne** est en cours d'élaboration (PPR prescrit par Arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 sur 22 des 47 communes du département du Val-de-Marne dont Bonneuil-sur-Marne).

La commune de Bonneuil-sur-Marne est concernée par l'application d'un PPRMT lié à la présence de cavités souterraines correspondant à d'anciennes exploitations de gypse.

Au droit du périmètre de la ZAC, aucun désordre géologique susceptible de contenir des cavités souterraines n'est recensé.

Actuellement un Plan de Prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PPRMT) du Val-de-Marne a été approuvé le 21/11/2018.

Il a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001.

Ce PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLU.

Au droit du périmètre de la ZAC, le site est localisé au sein d'une zone d'aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles .

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les études géotechniques chargées de définir les principes constructifs des futurs bâtiments (fondations) prendront en compte ce risque.

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

5. Compatibilité du projet avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du 21 octobre 2013.

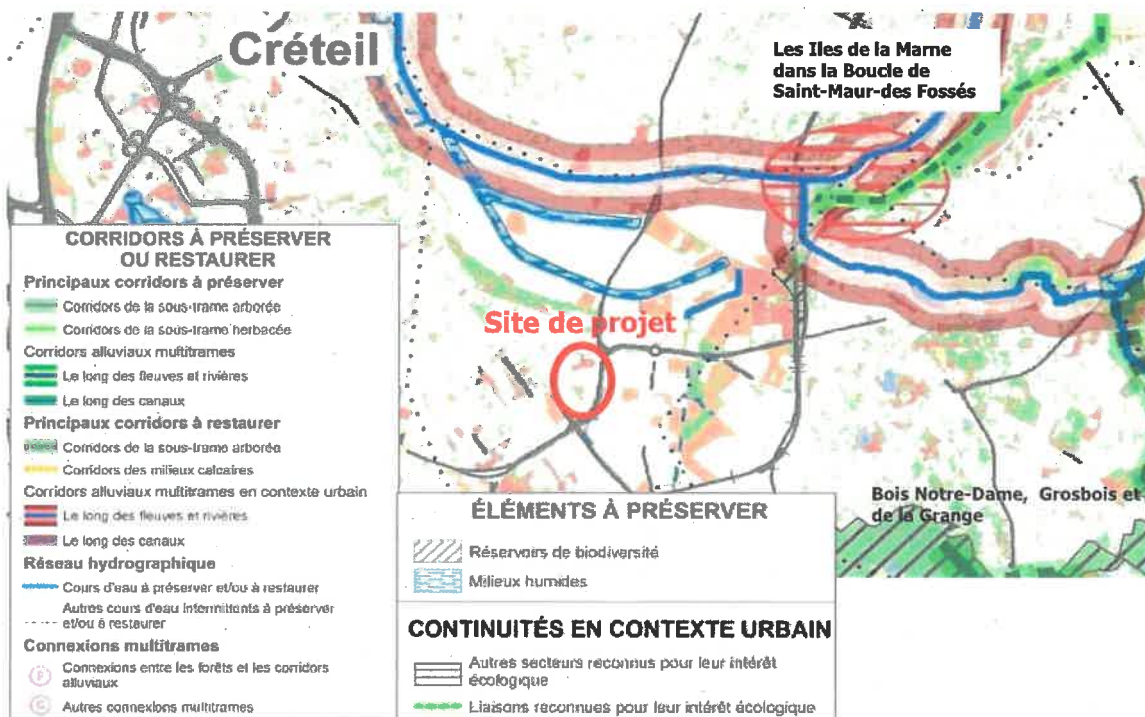
Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue (TVB) et poursuit les objectifs suivants :

- Identifier les composantes de la TVB,
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques,
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

Au droit du périmètre de la ZAC, la carte des composants (voir ci-après) n'identifie aucun élément particulier de la trame verte et bleue, le secteur s'inscrivant sur des terrains de culture.

L'on note cependant une liaison reconnue pour son intérêt écologique reliant les Iles de la Marne à la vallée du Morbras (à plus d'1 km au Nord-est du site de projet).

Localisation des principales composantes de la TVB à proximité du site



Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

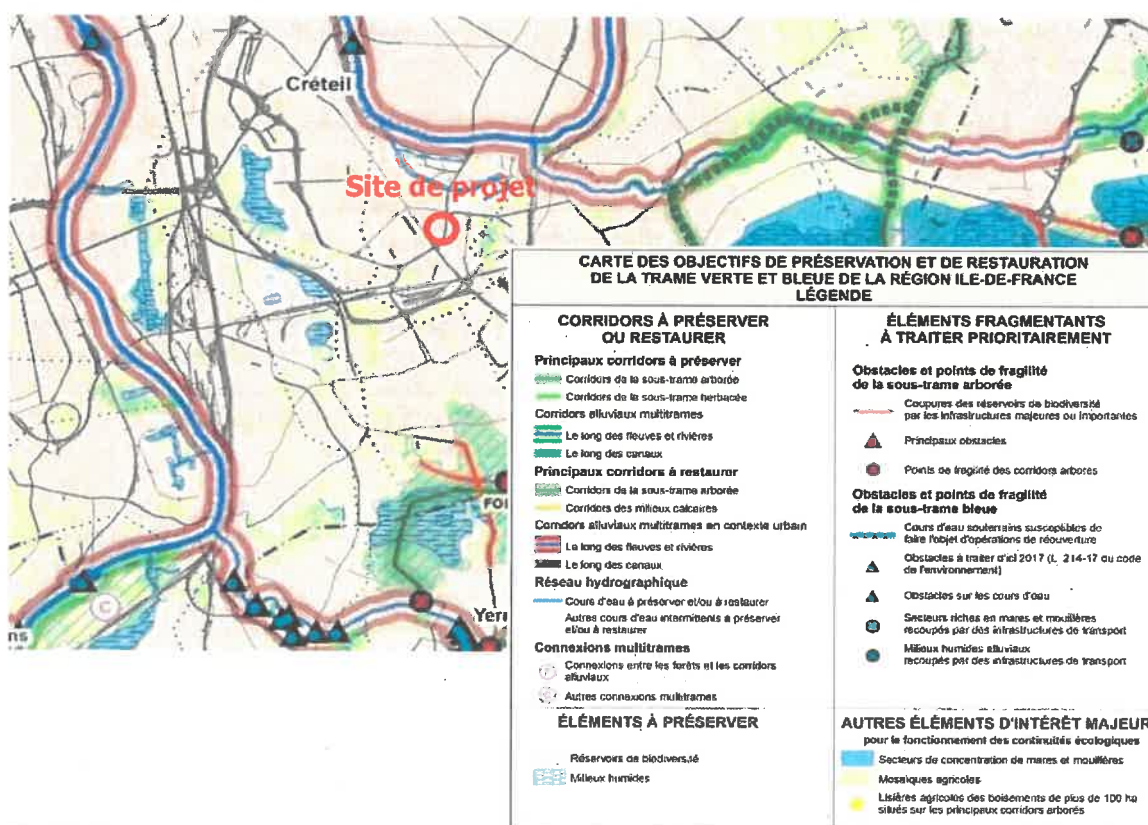
Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

Au regard de la carte des objectifs de la trame verte et bleue, le SRCE identifie les éléments suivants:

- La forêt de Notre Dame est identifiée comme étant un milieu humide à préserver,
- Le corridor reliant cette forêt de Notre Dame aux Iles de la Marne, considérées comme étant un élément de la sous trame forestière à restaurer (comme vu précédemment)

Ces deux éléments de la trame verte restent éloignés du site de projet (plus d'1 km).

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France



Au droit du périmètre de la ZAC, les connexions extérieures semblent difficiles et limitées de sorte que le contenu biologique présent à l'intérieur du quartier « Fabien » fonctionne essentiellement en circuit fermé avec peu d'apport extérieur hormis quelques espèces volantes.

Le projet n'est donc pas concerné par les orientations stratégiques du SRCE en vigueur et reste compatible avec les objectifs du SRCE notamment en permettant la création d'un parc paysager de près de 3 ha, support d'un maintien de la biodiversité locale.

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

6. Compatibilité du projet avec le Plan Climat Energie Air Territorial

Conformément à la loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, les EPCI de plus de 20 000 habitants doivent élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Ce document a pour objectif de réduire les émissions de polluants atmosphériques, de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, de favoriser le développement d'énergies renouvelables, de limiter l'impact des actions du Territoire sur le changement climatique et d'adapter les modes de faire pour améliorer sa résilience.

Le projet de PCAET a été adopté par délibération du conseil de territoire du 2 octobre 2019.

Conformément à la réglementation, il a ensuite été soumis pour avis à l'autorité environnementale et à la Métropole du Grand Paris puis a fait l'objet d'une consultation publique du 23 novembre 2020 au 11 janvier 2021.

Le PCAET définitif a été adopté par délibération du conseil de territoire du 9 juin 2021.

Au regard des différentes axes et actions du PCAET, la ZAC est compatible avec les axes suivants (50 sont mentionnées au total dans le PCAET) :

- Axe Energie – Consommons moins d'énergie : En plus du respect d'une charte chantier environnementale (lors de la phase chantier des différents lots), le projet permettra d'entreprendre une rénovation énergétique des bâtiments réhabilités. En outre, la démolition ou la réhabilitation des bâtiments vétustes permettra également de baisser la consommation en énergie (meilleure isolation par exemple).
- Axe Energie – Produisons une énergie renouvelable et de récupération : Dans le cadre du projet et des programmes construits, un mix énergétique entre chauffage urbain (assuré par le réseau de chaleur existant) et énergies renouvelables locales (énergie éolienne et solaire) est étudié et sera affiné à l'échelle des différents lots.
- Axe Climat – Aménageons un territoire durable : Le projet confère une part très importante à la question paysagère et à l'aménagement du grand parc, véritable cœur du quartier. Il prend en compte la nécessité de créer, valoriser et protéger des habitats divers pour la biodiversité du site. Le projet vise à créer un véritable poumon vert au cœur du quartier.
- Axe Eco-exemplarité – Construisons et renovons exemplaire : Le PCAET attache une attention particulière à la rénovation des bâtiments existants afin de consommer et de construire responsable, le tout dans une démarche d'efficacité énergétique. Le projet prévoit en effet la rénovation ou la réhabilitation de certains bâtiments aujourd'hui vétustes ou non-adaptés aux usages et aux exigences environnementales, énergétiques, etc.

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

- Axe Climat – L'eau : Le projet confère une part très importante à la question paysagère et à l'aménagement du grand parc, véritable cœur du quartier. Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier « Fabien », l'infiltration sera la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Ainsi et afin de respecter les préconisations en termes de gestion des Eaux pluviales de l'EPT et du département du Val-de-Marne, le projet prévoit que les eaux pluviales de ruissellement sur les espaces publics seront retenues et infiltrées à ciel ouvert (lorsque la configuration et le nivellement des espaces n'a pas permis de retenir les eaux à ciel ouvert, ainsi les volumes à retenir sur ces zones le seront dans des canalisations enterrées en béton surdimensionné ou ouvrages spécifiques). Situés le long de la grande prairie, au centre du quartier, ces espaces récupéreront la majorité des eaux de pluie du quartier. Afin d'éviter tout risque d'inondation par ruissellement, un dossier loi sur l'eau à l'échelle du quartier sera élaboré pour vérifier les capacités d'infiltration des sols et, ainsi, adapter les aménagements aux volumes de ruissellement à gérer (respect du débit de rejet limité à 2l/s/ha de surface d'espaces publics aménagés, conformément au zonage pluvial départemental à travers le développement paysager du quartier et la création de milieux humides (jardins de pluie) le long de la grande prairie (infiltration des eaux pluviales de ruissellement à ciel ouvert / réalisation d'études techniques à l'échelle des lots pour vérifier notamment les capacités d'infiltration du secteur, infiltration qui pourra être favorisée par le développement d'espaces de pleine terre et de toitures terrasses végétalisées à minima).
- Axe air – Préservons la qualité de l'air : en favorisant les déplacements moins émissifs et collectif à travers un renouvellement urbain du quartier. En plus d'œuvrer pour une multiplication des accès au quartier, le projet favorise les circulations douces (piétons et cyclistes) via une trame urbaine poreuse (en cœur de quartier et sur ses abords, ce réseau doux nouveau se connectera en outre sur les arrêts des lignes de transport pour faciliter l'accès aux transports en commun sur le quartier par les habitants, usagers du lieu). Ce rabattement incitera à de nouvelles pratiques de déplacements et renforcera les échanges entre le cœur du quartier et les quartiers voisins.

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne en vigueur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur vise 3 axes d'aménagement (déclinés ensuite en objectifs) auxquels répond le projet :

- Axe 1 – Favoriser un développement tourné vers le renouvellement de la ville afin de maintenir l'équilibre démographique bonneuillois et n développer l'attractivité ;

L'opération d'aménagement portée par la ZAC répond à cet axe à travers : la requalification du parc de logements collectifs vieillissants du quartier « Fabien » et la restructuration de l'offre en équipement public sur le quartier « Fabien » (objectif n°2 de l'axe 1) .

- Axe 2 – Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine bonneuillois ;

L'opération d'aménagement portée par la ZAC répond à cet axe à travers : la requalification du quartier « Fabien » en préservant la diversité architecturale du tissu urbain (objectif n°1) / en incitant et en développement des projets HQE dans le cadre du renouvellement du parc en logements (objectif n°4).

- Axe 3 – Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville.

L'opération d'aménagement portée par la ZAC répond à cet axe à travers : la restructuration des équipements dans le quartier « Fabien » (objectif n°1) / l'amélioration des espaces publics et des voies de desserte interne (objectif n°2) / le développement des parcours piétons dans la ville en créant un maillage de liaisons douces et en optimisant et développant l'offre en stationnement (objectif n°3) / la poursuite l'implantation des activités commerciales au cœur des quartiers résidentiels (objectif n°4).

A noter qu'une procédure de révision du PLU a été lancée par délibération du 17 décembre 2015 du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne.

Arrêté par délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir en date du 2 décembre 2020, il a ensuite fait l'objet d'une enquête publique (du 6 avril au 5 mai 2021).

La révision du PLU devrait être approuvée pour l'année 2021.

Inscription du projet dans son environnement urbain et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne en vigueur

La compatibilité du projet avec les axes de développement du PLU non encore approuvés ont été analysés :

- Axe 1 (objectif 1 – veiller à favoriser une bonne mixité urbaine et sociale) – Le projet vise à respecter la diversité des fonctions et la mixité sociale en matière d'habitat, d'activité, d'équipement. **Cela concerne notamment l'offre de logements proposée, qui sera suffisante et correspondre aux besoins spécifiques de la population.**
- Axe 2 (objectif 1 – affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune / objectif 2 – valoriser les paysages urbains / objectif 3 – concilier protection environnementale, gestion des risques et ouverture au public / objectif 4 – encourager le recours aux énergies renouvelables) : **Le projet veille au respect du principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, préservation des paysages et espaces naturels et renouvellement urbain (en mêlant bâtiments de logements, équipements, commerces et parc paysager central).** Une gestion durable du nouveau quartier sera assurée par le recours aux énergies existantes (réseau de chaleur) et locales (solaires, éoliens...) ;
- Axe 3 (objectif 1 – renforcer l'identité urbaine de Bonneuil en améliorant le niveau d'équipements et leur accessibilité / objectif 2 – améliorer l'accès à la ville et les liens entre les quartiers / objectif 4 – favoriser la vie de quartier et l'essor des différentes activités à Bonneuil) : **Le projet veille au respect de ces principes à travers la création de connexion Est-ouest et Nord-Sud et l'implantation de commerces adaptés à la demande et rénovés.**

Par ailleurs, la totalité du périmètre de la ZAC s'inscrit en zone urbaine UC :

- secteur UCc dans le PLU en vigueur correspondant à l'ensemble du secteur collectif ;
- secteur UCf dans le PLU en cours de révision correspondant au quartier « Fabien » qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain

La ZAC est donc compatible avec le PLU en vigueur et avec le PLU en cours de révision.

Raisons du choix du projet

Le projet répond à une logique de rénovation urbaine et sociale qui vise à construire sur de l'existant plutôt que de la consommation sur un espace naturel.

Il répond à ce titre à la stratégie menée à l'échelle de la ville en vue d'offrir un renouvellement urbain sur ce quartier prioritaire de la ville.

D'un point de vue environnemental, le choix de ce projet se justifie par :

- au regard des enjeux de biodiversité : l'enjeu sur le site du projet est relativement faible (à l'exception de l'avifaune) et le projet permet d'améliorer et valoriser la capacité d'accueil du site au niveau de la biodiversité, en particulier au travers de l'aménagement du parc Fabien ;
- au regard des enjeux sur la circulation : le projet tel qu'il est pensé n'entravera pas la fluidité de la circulation, et n'accentuera pas les problématiques déjà présentes. En outre le développement de liaisons douces et le prolongement (ainsi que la création) de voies circulées visent à participer au désenclavement du quartier et à favoriser le recours aux modes doux ;
- au regard des enjeux de nuisances acoustiques : l'exposition des populations aux nuisances acoustiques existantes ou futures sera diminuée. La création de nouveaux logements permettra ainsi une prise en compte adaptée de cette exposition à travers des mesures d'isolations acoustiques performantes dans le cadre de la modernisation des bâtiments ;
- en terme de qualité de l'air : le réaménagement du site permettra de réduire l'exposition à la pollution routière des habitants à travers la multiplication des espaces verts et le développement de principes constructifs adaptés ;
- en terme de pollution des sols : le site conserve les mêmes usages. Une dépollution ponctuelle pourra avoir lieu lors de l'aménagement des différents lots (évacuation des terres polluées ou traitement sur site si possible et selon les conclusions du plan de gestion) et des mesures particulières seront faites si nécessaires pour assurer la compatibilité du site avec son usage (recouvrement des terres par exemple)
- en terme d'énergies : comme pour les nuisances acoustiques, la modernisation des bâtiments offrira une meilleure isolation thermique et permettra de réduire les besoins énergétiques en partie (à travers l'utilisation du réseau de chaleur existant et le développement de solution énergétiques locales en fonction des différents lots et dans le respect de la réglementation thermique en vigueur).

ZAC Fabien

2. PLAN DE SITUATION DE LA ZAC FABIEN

(Cf. Plan de situation de la ZAC Fabien – document joint)

ZAC Fabien

3. PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ FABIEN

(Cf. Plan de délimitation du périmètre de la ZAC Fabien– document joint)

ZAC Fabien

4. ETUDE D'IMPACT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE FABIEN

(Cf. Etude d'impact de la ZAC – document joint)

ZAC Fabien

5. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

Les constructions à édifier dans la ZAC sont exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement en vertu de l'article L.331-7 alinéa 5 et R.331-6 du Code de l'urbanisme, étant précisé que :

Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine, l'exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

- Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.