



**Commune de Bonneuil-sur-Marne**  
**EPT Grand Paris Sud Est Avenir**  
**Département du Val-de-Marne**

# **Plan Local d'Urbanisme**

**P.L.U. arrêté par Délibération du Conseil de Territoire  
de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir en date du 2 décembre 2020**

## **3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Bureau d'études Urballiance  
78, rue de Longchamp - 75116 Paris  
[urballiance@hotmail.fr](mailto:urballiance@hotmail.fr)

---

Suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles "orientations d'aménagement et de programmation" ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L.151.2 du Code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent concerner divers lieux de projets, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation peut, selon les secteurs, définir des principes d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U. Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre de la valorisation et la requalification des quartiers d'habitat collectif, objectif défini dans le P.A.D.D., le présent document explicite les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le quartier Fabien qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

**Orientations d'aménagement et de programmation sur le quartier Fabien**

---

Le quartier Fabien correspond à un ensemble d'habitat social en voie d'obsolescence qui forme un point d'articulation urbain majeur au cœur de Bonneuil-sur-Marne, en vitrine de la RD 19 et des RD1/RD10.

D'une superficie d'environ 10 hectares, il correspond au plus ancien ensemble d'habitat collectif social de la ville. Il comprend actuellement 729 logements appartenant à Valophis Habitat. Il est composé majoritairement d'immeubles collectifs construits en 1955, à savoir :

- les deux barres Brassens (R+4), 120 logements ;
- la barre Pagès (R+4), 148 logements ;
- la barre Piaf (R+2), 16 logements et 7 commerces ;
- la tour Piaf (R+9), 29 logements ;
- les immeubles Les Chanteurs (R+2 et R+4), 208 logements.

En 1970, il a été complété par les deux tours Jaurès, dominant le quartier (R+17), comprenant 208 logements.

Il compte également plusieurs équipements : école maternelle Joliot-Curie, salle municipale, crèche, PMI municipale, ainsi qu'un petit centre commercial au rez-de-chaussée de la barre Piaf.

Ce quartier souffre aujourd'hui de dysfonctionnements importants, nécessitant un plan de renouvellement volontariste et ambitieux, avec :

- une obsolescence de son parc de logements liée à son ancienneté ;
- un contexte socio-économique plus défavorable que dans le reste de la Ville, ses habitants étant confrontés à :
  - des problèmes liés au vieillissement (manque de mobilité, difficultés à se déplacer,...) ;
  - une paupérisation accrue (taux de pauvreté élevé, niveaux de revenus très limités et dépendance importante aux prestations sociales versées par la CAF,...) ;
  - un isolement en hausse.
- un vieillissement important des équipements et du pôle commercial, peu visibles et peu accessibles ;
- un enclavement important - malgré sa position centrale au cœur de la Ville et une bonne desserte en transports en commun (BHNS) - dû :
  - à la RD10 et RD19 qui - compte tenu de leur gabarit - peuvent être perçues comme des coupures urbaines et sources de nuisances sonores ;
  - à un schéma de voiries internes peu hiérarchisées, mal reliées aux autres quartiers.

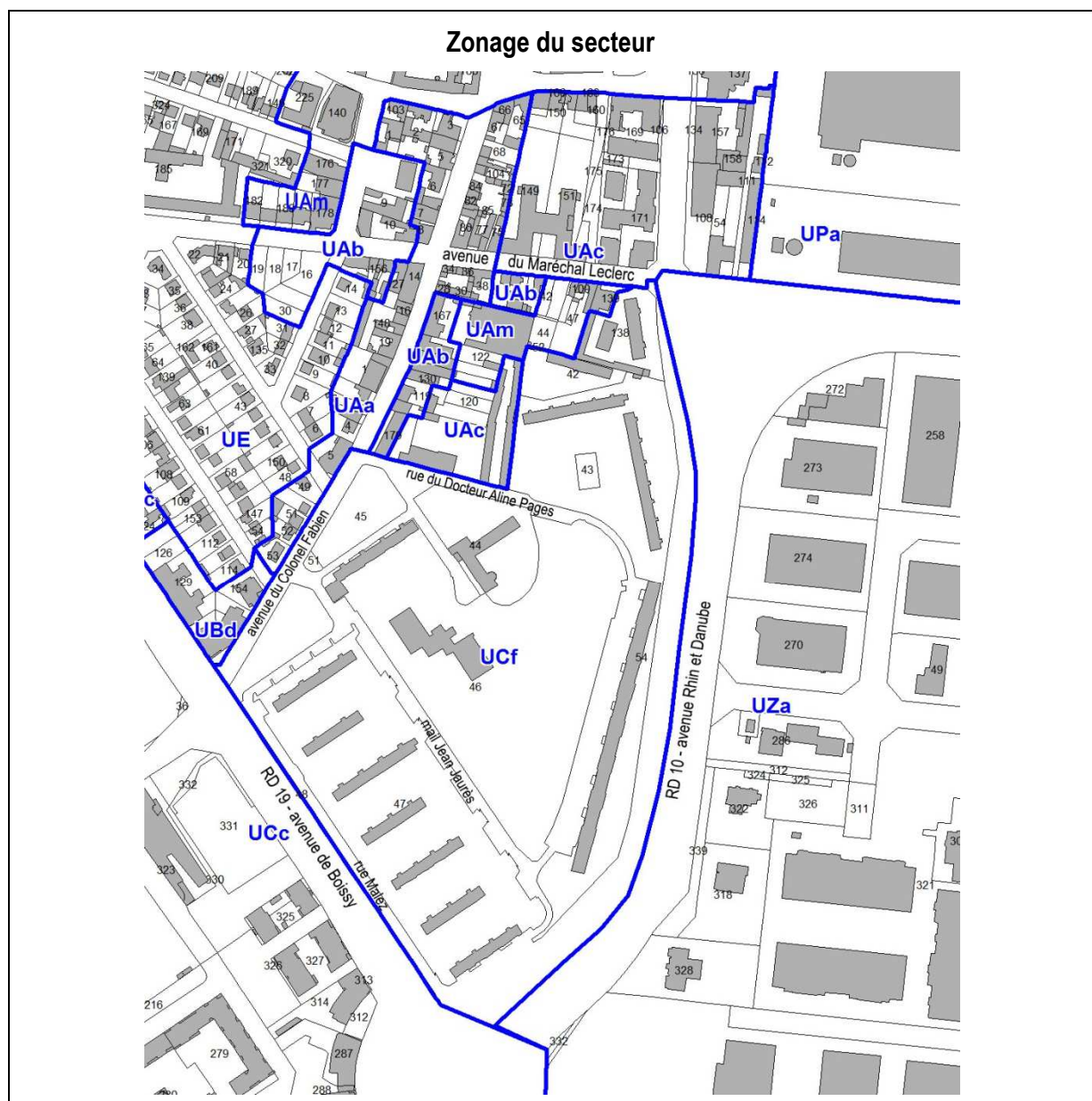
- un manque de qualité des espaces publics résiduels, avec des espaces verts peu valorisés, tel que la friche herbacée découlant de la démolition des immeubles Brel, une trame viaire et des parkings à réhabiliter, ...

Dans le cadre du premier PNRU, la démolition des immeubles Brel en 2013 et 2015 a permis d'engager la requalification de ce quartier. Le NPNRU Quartier Fabien doit permettre de poursuivre cette transformation urbaine.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comprend les parcelles n°42, 43, 44, 45, 46, 47, 51, 53, 54 de la section E, et la parcelle n°138 de la section F.

Concernant le zonage, ce secteur fait l'objet d'une zone spécifique intitulée UCf avec un règlement adapté au projet de renouvellement urbain portant sur ce quartier.

A noter que le secteur est soumis à un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux.



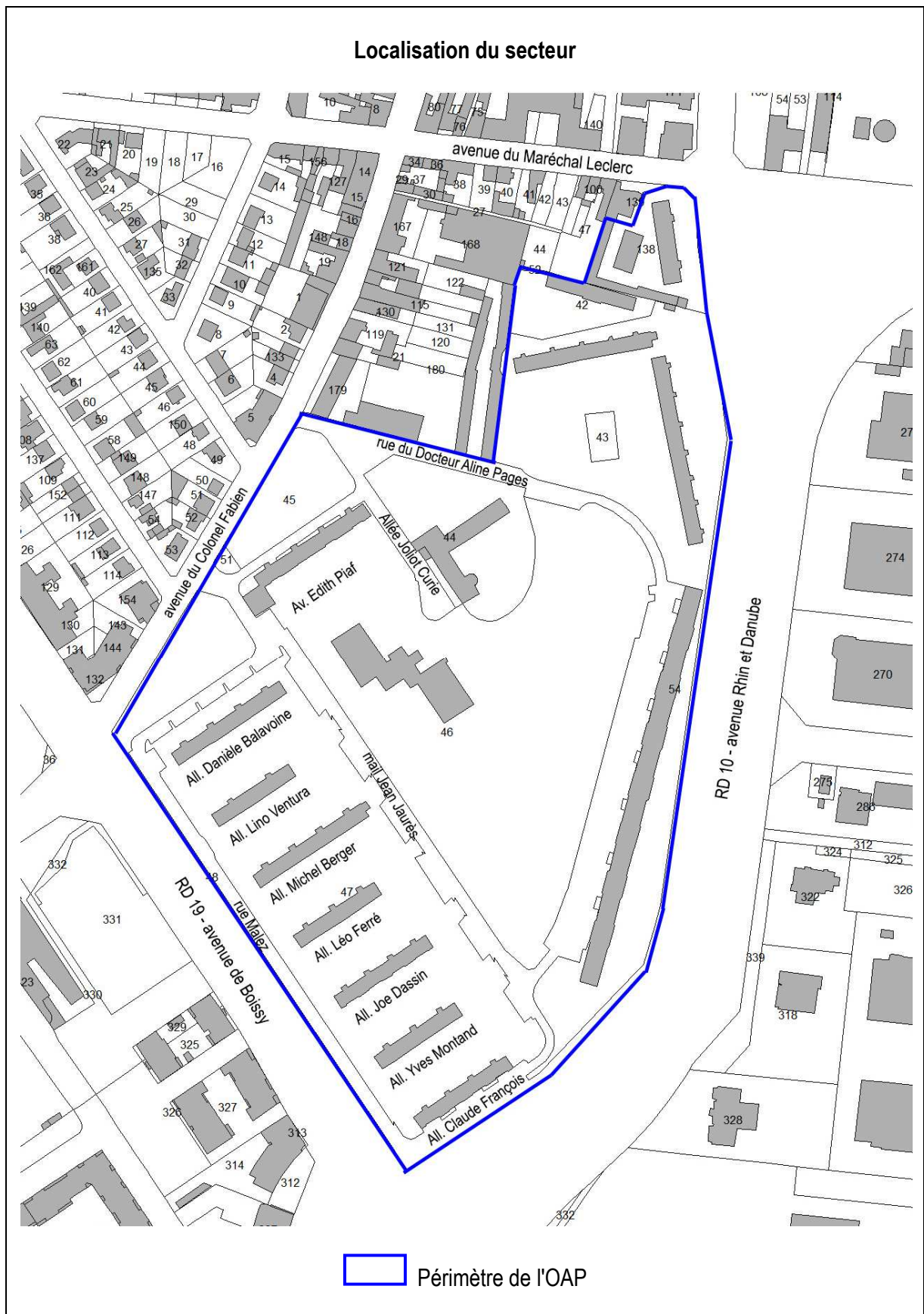


Photo aérienne du secteur



 Périmètre de l'OAP

## **LES ORIENTATIONS GENERALES**

Les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

### **1. Diversifier et valoriser l'offre d'habitat**

- ✓ Diversifier l'offre d'habitat pour favoriser un parcours résidentiel ascendant des habitants
- ✓ Résorber le patrimoine obsolète et participer au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux aux échelles communale et territoriale
- ✓ Réhabiliter les bâtiments sociaux les plus attractifs

### **2. Valoriser le cadre de vie et la qualité environnementale**

- ✓ Densifier le tissu urbain de façon maîtrisée, dans un objectif de développement durable
- ✓ Révéler le patrimoine naturel, véritable atout du quartier
- ✓ Créer et valoriser une trame urbaine permettant une meilleure intégration du quartier dans la ville

### **3. Ouvrir et désenclaver le quartier**

- ✓ Ouvrir et désenclaver le quartier
- ✓ Favoriser les déplacements doux
- ✓ Conforter et réorganiser le stationnement

### **4. Diversifier les fonctionnalités du quartier Fabien**

- ✓ Restructurer l'offre en équipements publics
- ✓ Développer le tissu économique dans le quartier Fabien

### **5. Améliorer la performance écologique et la transition énergétique du quartier**

- ✓ Développer le réseau de géothermie
- ✓ Optimiser le ramassage des ordures ménagères.

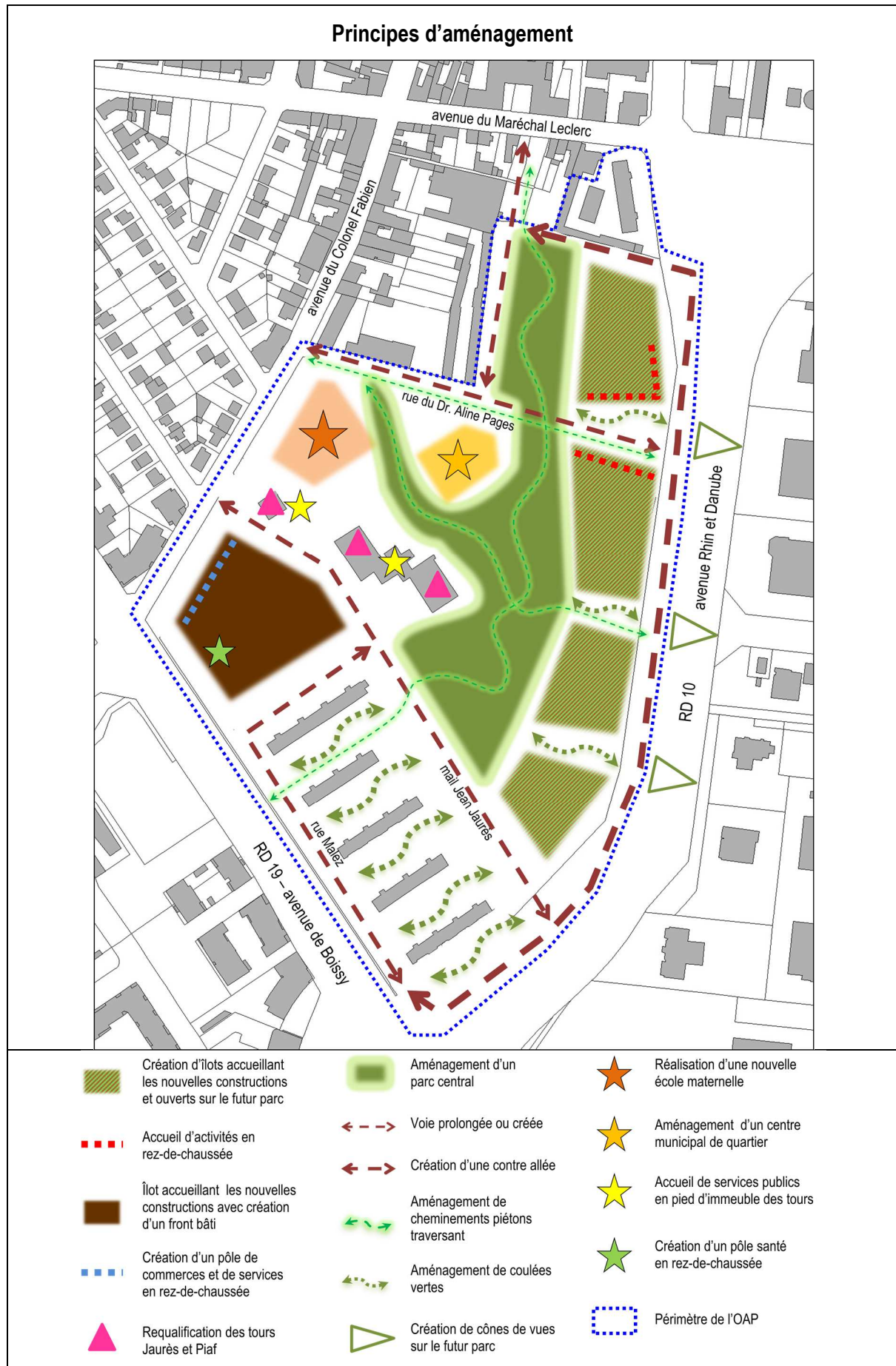


## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, le Projet de Renouvellement Urbain du quartier Fabien s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- La réalisation d'un nouveau front bâti à l'angle de l'avenue du Colonel Fabien et de la RD 19 afin, d'une part de raccrocher en premier lieu les "Chanteurs" à la dynamique urbaine, et d'autre part de valoriser un angle urbain stratégique, au cœur de la Ville. Cette opération mixte, comportant à la fois des logements, des commerces et des services, formera une transition urbaine primordiale entre plusieurs quartiers.
- La création de plusieurs îlots à l'Est, à dominante d'habitat, en bordure de la RD 10, ouverts sur le futur parc. Dans ces nouveaux îlots, le positionnement des nouvelles constructions devra prendre en compte le futur parc central, le nouveau maillage viaire, la future contre-allée, les nouveaux cheminements piétons-cycles et les ombres portées générées par les tours Jaurès.
- La requalification des tours Jaurès et Piaf afin de conforter l'intégration de ces tours dans le quartier, en travaillant notamment sur le traitement et l'occupation des pieds d'immeubles, sur le positionnement des entrées, sur les espaces extérieurs résidentiels, sur la valorisation des façades,... La requalification de ces tours portera également sur l'amélioration de leur confort thermique en travaillant sur l'enveloppe, les ouvertures et les façades, ainsi que sur la valorisation des appartements et des parties communes.
- La création d'un nouveau pôle commercial en rez-de-chaussée et d'un centre de santé dans l'opération prévue à l'angle de la RD 19 et de l'avenue du Colonel Fabien. Il s'agit ici de renforcer la diversification fonctionnelle au cœur de la Ville. Ce repositionnement permettra de marquer l'entrée de Ville et l'accès au cœur historique de Bonneuil-sur-Marne. Il pourra contribuer au changement d'image du quartier et à la revitalisation des commerces situés le long de l'avenue du Colonel Fabien.
- La création de locaux d'activités et d'un local de service en rez-de-chaussée aux angles de la rue Aline Pagès et de la future contre-allée afin de renforcer la mixité urbaine le long de la RD 10 et de dynamiser le futur front bâti résidentiel.
- L'amélioration de l'offre d'équipements avec :
  - La création d'un pôle dédié à l'enfance et à la réussite éducative avec la réalisation notamment :
    - d'une nouvelle école maternelle en façade de l'avenue du Colonel Fabien et ouverte sur le parc central, comportant des locaux pour le centre de loisirs ;
    - de plusieurs équipements (crèche familiale/service d'accueil de la petite enfance, nouveau centre de Protection Maternelle Infantile municipal,...) ;
  - la valorisation des équipements sportifs et de loisirs, avec un nouveau city-stade et un nouveau centre municipal de quartier dédié à la vie associative.
- Le développement de la trame verte avec :
  - la création d'un parc central, irriguant le quartier, aux usages variés (lieu de promenade et de détente, espace récréatif et sportif, aire d'accueil pour les grands événements, espace pour jardiner,...) permettant d'améliorer la biodiversité sur la commune et la présence

- d'îlots de fraîcheur dans la Ville. Ce parc pourra être aménagé avec plusieurs séquences et entités paysagères (prairie fleurie, clairière, bosquets, jardins partagés,...) ;
- la création de coulées vertes prolongeant le parc central :
    - entre les futurs îlots d'habitat ;
    - en direction de l'avenue du Colonel Fabien ;
    - le long de la rue Jean Ferrat, en direction de l'avenue du Maréchal Leclerc ;
    - dans les jardins se trouvant entre les immeubles Les Chanteurs.
- Le renforcement de la trame viaire pour desservir le quartier sans couper le futur parc tout en améliorant les liaisons Est-Ouest avec :
- le prolongement de la rue Jean Ferrat pour rejoindre la rue Aline Pagès ;
  - l'aménagement en double sens du mail Jean Jaurès et de la rue Aline Pagès ;
  - la création d'une voie nouvelle à l'angle des "Chanteurs", entre le mail Jean Jaurès et la rue Malez ;
  - la création d'une contre-allée irriguant le quartier le long de la RD 10, permettant de desservir les nouveaux îlots résidentiels prévus à l'Est ;
  - la création d'un nouveau barreau entre la rue Jean Ferrat et la future contre-allée, longeant la copropriété Caussignac ;
  - le prolongement du mail Jean Jaurès et de la rue Aline Pagès pour rejoindre la future contre-allée ;
  - l'aménagement de parvis en façade de la future école maternelle située le long de l'avenue du Colonel Fabien et du futur pôle commercial et de service à l'angle des Chanteurs / avenue du Colonel Fabien / RD 19.
- L'augmentation de l'offre de stationnement avec :
- la réalisation de places en sous-sol pour les opérations nouvelles destinées aux nouveaux habitants et à leurs visiteurs ;
  - la réalisation de nouvelles places de stationnement publiques le long des voies existantes et à créer ;
  - la réalisation d'un grand parking souterrain mutualisé ;
  - la réalisation d'un parking dédié aux utilisateurs des équipements publics.
- La valorisation des mobilités douces avec la création de nouvelles voies réservées aux piétons et cyclistes au sein du quartier dans le prolongement de celles existantes sur la RD 10 et RD 9 et le développement d'un réseau de cheminements doux au sein du futur parc central.
- Le développement de la performance écologique et énergétique avec :
- le développement du réseau de géothermie ;
  - la rénovation thermique des immeubles réhabilités.



## LES PRESCRIPTIONS URBAINES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

### **PRINCIPES GENERAUX POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

#### Implantation des constructions et volumétrie

A l'angle de l'avenue du Colonel Fabien et de la RD1, les constructions devront être implantées de façon à former un front bâti. Celui-ci devra être en retrait du nouveau parvis prolongeant le parvis déjà créé de l'autre côté de la RD19, dans la zone Aimé Césaire, et se poursuivra devant la nouvelle école projetée avenue du Colonel Fabien.

Dans les îlots accueillant les nouvelles constructions et ouverts sur le futur parc, il est recommandé d'implanter les constructions majoritairement en U ou en peigne, perpendiculairement par rapport à la future contre allée et la RD10. Pour rompre la monotonie urbaine, il est également recommandé de varier la morphologie urbaine de ces opérations en variant leurs orientations.

Une telle implantation a pour objectif :

- d'offrir pour la plupart des appartements des vues sur le parc et sur les coulées vertes prévues entre les îlots en direction de la RD10 ;
- de réduire les linéaires de constructions implantées le long de la RD10, et de réduire en conséquence les nuisances engendrées par la circulation routière tels que le bruit, et la pollution.

Dans tous les îlots accueillant les nouvelles constructions, en matière de volumétrie, pour garantir un confort thermique et une qualité architecturale plus importante, il est recommandé de réaliser des logements traversants ou à double orientation, avec des profondeurs d'immeubles adaptées en conséquence.

Dans chaque opération, les hauteurs des bâtiments ne dépasseront pas RDC+6 et seront épannelées afin de :

- d'offrir le plus de vues possibles sur le parc ;
- varier les volumes des constructions et marquer les angles des constructions.

Les rez-de-chaussée, souvent difficiles à vivre pour les habitants, pourront :

- être occupés par des locaux d'activités ;
- être surélevés, en cohérence avec la topographie, pour accueillir des parkings.

Enfin, pour mieux intégrer ces îlots au parc, leurs limites séparatives pourront être végétalisées et traitées sous forme de haies.

#### Composition des façades : ouvertures, couleurs et enveloppe bio climatique

Un soin particulier sera apporté au dessin des façades et des ouvertures. Un équilibre sera à trouver entre la répétition des dimensions et la variation, afin de favoriser une véritable harmonie entre les opérations et immeubles.

Au sein d'une même opération, la variation dans la composition et le rythme des ouvertures devra permettre de personnaliser chaque bâtiment et éviter l'effet de répétitions et de "grand ensemble". Le travail sur la couleur est un sujet à développer dans le projet architectural. Pour des raisons de protection par rapport aux rayonnements solaires, les couleurs claires seront privilégiées en façade. L'utilisation de couleurs vives ou foncées sera limitée à des surfaces réduites, dans un esprit d'animation ponctuelle des façades. L'usage des couleurs permettra de mettre en valeur les volumétries et le fractionnement des masses bâties.

Les protections solaires sont de réels vecteurs d'amélioration du confort thermique des logements. Le but est d'éviter tout recours à la climatisation par les habitants et pour cela, la végétalisation des abords, les protections solaires des façades, la porosité des façades favorisant la ventilation naturelle traversante sont autant de principes à mettre en place. Une réflexion et un soin particulier seront donc apportés aux dessins des protections solaires et à la pluie : casquettes, claustras, volets, débords de toitures et à l'intégration des descentes d'eaux pluviales.

Une cohérence architecturale devra être trouvée dans les dessins et matériaux utilisés.

### Matériaux

Chaque matériau sera choisi pour ses qualités propres, en termes architecturale et technique, de pérennité, de protection thermique et solaire, de réponses aux cibles environnementales.

Les matériaux utilisés seront de préférence naturels, bio-sourcés, issus de filière courtes et locale et déjà présent dans le paysage constructif du quartier

La brique ou terre cuite est un matériau utilisé sur le site et dans le centre ancien (les chanteurs ainsi que la tour en sont les témoins). Ce matériau peut être utilisé de façon structurelle (mur en brique porteuse, sous bassement pour une structure mixte bois par exemple), pour du remplissage ou du parement.

Le bois est un matériau d'autant plus intéressant, qu'il peut s'inscrire dans une vraie démarche de construction environnementale (filiale sèche, / puits de carbone). Il doit cependant dans tous les cas être traité pour assurer un aspect visuel qualitatif pérenne.

### Toiture terrasse végétalisée

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 50% de leur superficie. Ces toitures terrasses offrent un réel confort thermique tout en assurant une capacité de rétention des eaux pluviales et un cadre paysager de qualité. Elles devront bénéficier d'une épaisseur de substrat suffisante pour garantir un volume de rétention (50 cm). Elles devront être facile d'accès pour l'entretien et notamment les apports en eau. Les végétaux seront choisis dans les palettes locales. Les espèces exotiques envahissantes sont à proscrire.

### Le confort bioclimatique

La conception bioclimatique s'appuie sur une prise en compte des conditions climatiques locales à savoir l'orientation du soleil, le sens et/ou la force du vent, l'occurrence des pluies ... pour les mettre à profit si elles sont favorables. L'objectif de la conception bioclimatique est *in fine* d'obtenir un meilleur confort au sein du quartier. Ainsi, à titre d'exemple on peut imaginer qu'en période froide, une architecture bioclimatique favorisera les apports de chaleur gratuits, diminuera les pertes de chaleur et assurera un renouvellement d'air suffisant, tandis qu'en période chaude, elle réduira les apports solaires et favorisera le rafraîchissement. Les leviers d'actions pour un confort bioclimatique peuvent être intégrés dans le cadre de la conception des nouveaux bâtiments du quartier Fabien mais aussi dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs publics comme privés. Dans le cadre de la conception des nouveaux immeubles, et notamment ceux présentant une façade orientée au Nord, il sera demandé aux aménageurs de proposer une orientation du bâti permettant à la fois de profiter des bénéfices de l'ensoleillement (éclairage naturel et apport solaire passif) sans pour autant subir les effets néfastes liées aux phénomènes d'ombres portées provoqués par un bâtiment sur un autre.

Au vu de la programmation retenue au stade du plan guide, pour les îlots accueillant les nouvelles constructions et ouverts sur le futur parc, il est recommandé de respecter à l'intérieur des bâtiments un principe de logements traversants donnant sur les façades Nord et Sud ou à double exposition.

Au sein des espaces extérieurs privatifs, l'objectif sera de veiller à ce que les nouveaux immeubles ne créent pas d'îlots de chaleur. Afin d'éviter la formation de ce phénomène, principalement présents dans les zones urbaines denses, il a été retenu de favoriser autant que possible la présence de la végétation entre les bâtiments en limitant d'une part, les surfaces constructibles et en favorisant d'autre part, les surfaces végétales. Le développement d'une trame verte à l'intérieur des îlots privés permettra en effet de favoriser le phénomène d'évapotranspiration. D'autres éléments seront également à intégrer à la conception des bâtiments pour limiter les consommations d'énergie tels que : éviter les ponts thermiques grâce à la pose d'une isolation extérieure ; optimiser la compacité des bâtiments pour réduire les surfaces déperditives ou encore organiser l'agencement des pièces en fonction de l'ensoleillement ;

### Evolutivité des logements / Confort thermique / Réduction de la part imperméable

#### *Evolutivité des logements*

Les opérations d'habitats groupés ou collectifs devra permettre de développer une offre diversifiée de logements (tailles/ typologies) permettant d'accueillir des populations différentes (familles/personnes âgées/ jeunes travailleurs). La conception des structures et des typologies de logements devra être souple et évolutive. Les structures et les typologies des logements seront conçues de manière flexible et mutable dans le temps. Les espaces de vie devront s'adapter par exemple à la décohabitation familiale au fil du temps. Les projets permettront de transformer un T4 en un T1 + un T3.

#### *Exigences en termes de confort thermique*

La hauteur minimale des niveaux sera de 2,65 m sous plafond (pour permettre un fonctionnement optimal des brasseurs d'air).

Pour les pièces de services, la ventilation naturelle est à privilégier ; le recours à la seule extraction mécanique devra être limité au maximum. Les coursives sont à proscrire et aucune dérogation ne sera acceptée.

*Réduction de la part imperméable pour favoriser l'infiltration*

Pour les espaces (publics ou privés) non construits mais nécessairement imperméabilisés tels que les places de stationnement, les cheminements piétons, ou les équipements extérieurs, il sera demandé à l'aménageur de privilégier les solutions techniques à base de revêtements poreux pour maximiser l'infiltration.