

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

**N°CT2022.5/079-1**

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPRez, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur François VITSE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Madame Sophie LE MONNIER, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Frédérique HACHMI à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Sonia RABA à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Rosa LOPES, Monsieur Jean-Raphaël SESSA.

Secrétaire de séance : Madame Julie CORDESSE .

Nombre de votants : 67

Vote(s) pour : 67

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/12/22
Accusé réception le	16/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/079-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139672-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/12/22
Accusé réception le	16/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/079-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139672-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

**N°CT2022.5/079-1**

**OBJET :** **Aménagement** - ZAC Fabien à Bonneuil-sur-Marne - Avis sur le dossier de réalisation de la ZAC.

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article R.311-8 ;

**VU** le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

**VU** l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne n°2022/0041 du 4 janvier 2022 portant création de la ZAC Fabien ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2017.7/139 du 13 décembre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne ;

**VU** la délibération du conseil d'administration de Valophis Habitat du 4 juin 2019 initiant la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le quartier « Fabien » ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2020.1/010 du 5 février 2020 adoptant la convention tripartite avec la commune de Bonneuil-sur-Marne et Valophis Habitat relative au NPRU du quartier Fabien ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2021.5/093 du 15 décembre 2021 émettant un avis favorable au projet de dossier de création de la ZAC Fabien ;

**VU** la convention pluriannuelle partenariale au titre du NPNRU signée le 6 mars 2020 ;

**VU** la convention partenariale tripartite conclue entre Valophis, la commune de Bonneuil-sur-Marne et GPSEA le 22 décembre 2020 ;

**CONSIDERANT** que le quartier Fabien fait l'objet d'un Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) dont la convention pluriannuelle de renouvellement

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/12/22
Accusé réception le	16/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/079-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139672-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

urbain a été signée le 6 mars 2020 ;

**CONSIDERANT** que le projet est mis en œuvre dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) initiée et réalisée en régie par Valophis ; que la ZAC Fabien a été initiée en 2019 ; que le bilan de la concertation du public a été approuvé le 3 mars 2020, puis à l'issue de cette concertation, un dossier de création a été constitué ; que conformément aux articles R.311-3 et R.311-4 du code de l'urbanisme, GPSEA a émis un avis favorable sur le dossier par délibération du conseil de territoire n°CT2021.5/093 du 15 décembre 2021 susvisée ;

**CONSIDERANT** que la ZAC a ensuite été créée par un arrêté préfectoral n°2022/00041 du 4 janvier 2022 susvisé ;

**CONSIDERANT** que les objectifs de la ZAC sont ;

- L'amélioration du cadre de vie et la qualité environnementale ;
- Le renouvellement de l'offre de logements et sa diversification ;
- La mixité des fonctions ;
- Le désenclavement du quartier à travers la création de nouvelles liaisons piétonnes et automobiles permettant une meilleure desserte ;

**CONSIDERANT** que l'opération consiste à aménager un grand parc permettant d'intégrer de nouveaux usages, une nouvelle école, des équipements dédiés à l'enfance et à la réussite éducative, aux loisirs et au sport ; que de nouveaux îlots de logements seront construits en façade sur la RD10 ; qu'en termes d'activités et de commerces, un îlot mixte dans la continuité du centre ancien accueillera des logements, un pôle de santé, des commerces et des locaux d'activité en rez-de-chaussée réalisés sur deux lots le long de la RD10 ;

**CONSIDERANT** qu'un des enjeux du projet est également de désenclaver le quartier avec la création d'une contre-allée côté RD10, et la création ou requalification de voies améliorant le maillage du quartier (requalification du mail Jean Jaurès, d'une partie de la rue du Docteur Aline Pagès, de la rue Malez et nouvelles voies avec les rues Brassens, Caussignac et Ferrat) ; que le développement d'une trame verte, support des mobilités douces dans le quartier, est également prévue ;

**CONSIDERANT** que la programmation de logements tend à viser une diversification de l'habitat à travers ;

- La démolition de 342 logements sociaux ;
- La construction de 667 logements dont 103 logements sociaux, 148 logements en accession libre, 222 logements en accession sociale et 194 logements Action Logement ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/12/22
Accusé réception le	16/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/079-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139672-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

- La réhabilitation de 387 logements locatifs sociaux, dont la tour Piaf et les tours Jaurès ;

**CONSIDERANT** que le quartier sera équipé en points d'apport volontaire et que le projet a en outre une vocation exemplaire en matière d'efficacité énergétique et de transition écologique ;

**CONSIDERANT** que le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone porte sur la création d'environ 48 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et prévoit ;

- La construction d'environ 40 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements ;
- La construction de 5140 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements ;
- La construction de 1070 m<sup>2</sup> de SDP d'activités localisées en rez-de-chaussée ;
- La construction de 1890 m<sup>2</sup> de SDP de commerces ;

**CONSIDERANT** que le programme des équipements publics prévoit que l'ensemble des voiries, réseaux divers créés et les espaces verts soient propriété de la Ville de Bonneuil-sur-Marne ; que les points d'apport volontaire seront propriété de GPSEA ; que les réseaux d'assainissement seront rétrocédés à GPSEA, en sa qualité de gestionnaire ;

**CONSIDERANT** que le bilan prévisionnel prévoit un total de recettes d'environ 31,3 millions d'euros HT en dépenses et de 31,3 millions d'euros HT en recettes ;

**CONSIDERANT** que le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux en 2023 et une fin de travaux pour fin 2030 ;

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation de la ZAC doit être validé par le conseil d'administration de Valophis, puis approuvé par arrêté préfectoral ;

**CONSIDERANT** qu'en application des dispositions de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme susvisé, Valophis sollicite l'avis de GPSEA sur le dossier ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 08 DECEMBRE 2022,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/12/22
Accusé réception le	16/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/079-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139672-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

**ARTICLE**                    **EMET** un avis favorable sur le dossier de réalisation et sur le  
**UNIQUE** :                    programme des équipements publics de la ZAC Fabien, ci-annexés.

FAIT A CRETEIL, LE QUATORZE DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/12/22
Accusé réception le	16/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/079-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139672-DE-1-1

# ZAC Fabien à Bonneuil-sur-Marne (94)



## Zone d'Aménagement Concerté Dossier de réalisation et Programme des équipements Publics

Conseil d'Administration de Valophis Habitat du 06/12/2022

Conseil Municipal du 15/12/2022

Conseil du territoire GPSEA du 14/12/2022

Aménageur : **Valophis Habitat** - 9, Route de Choisy, 94408 CRETEIL Cedex

Représenté par **Expansiel** - 9, Route de Choisy, 94408 CRETEIL Cedex







Valophis Habitat est engagé au côté de la Ville de Bonneuil-sur-Marne dans une démarche de renouvellement urbain visant à requalifier le quartier Fabien.

Par décision de son Bureau du Conseil d'Administration en date du 04 juin 2019, Valophis Habitat a pris l'initiative, en sa qualité d'établissement public, de créer une Zone d'Aménagement Concerté sur le quartier Fabien. La mise en œuvre d'une ZAC s'expliquait notamment par la complexité du phasage de cette opération liée aux problématiques de relogement.

Cette ZAC s'inscrit dans le cadre du processus de projet de renouvellement urbain du quartier Fabien au titre du NPNRU dont la convention partenariale avec l'ANRU a été signée le 06 mars 2020. Cette convention NPNRU s'est accompagnée par la signature d'une convention cadre tripartite Ville/GPSEA/Valophis Habitat pour la mise en œuvre de la ZAC.

A l'issue de la concertation règlementaire dont le bilan de la concertation a été approuvé par décision du Bureau du Conseil d'Administration en date du 03 mars 2020 en accord avec la commune (délibération du conseil municipal du 6 février 2020), un dossier de création a été constitué puis validé par les instances délibératives de Valophis Habitat en date du 09 novembre 2021, du conseil municipal du 18 novembre 2021 et de du conseil territorial de GPSEA du 15 décembre 2021.

La ZAC Fabien a été créée par arrêté préfectoral en date du 04 janvier 2022. Les éléments du programme de la ZAC étant à ce jour connus, la mise en œuvre du projet nécessite d'établir le Dossier de réalisation de la ZAC qui comprend, en plus de la présente note de présentation, les pièces suivantes :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

# COMPOSITION DU DOSSIER

## Note de présentation et annexes

- Préambule**
- A. Présentation du site**
- B. Etat existant et rappel des objectifs de l'opération**
- C. Présentation de l'opération**
- D. Procédure - Administratif**
  - 1. Concernant la procédure ZAC**
  - 2. Concernant les documents d'urbanisme**
  - 3. Programme des équipements publics**
  - 4. Programme des constructions**
- E. Bilan financier - modalités prévisionnelles de financement**
- F. Planning prévisionnel des futurs ilots opérationnels**

### Annexe 1

Plan de localisation QPV - NPNRU

### Annexe 2

Périmètre de la ZAC

### Annexe 3

Domanialité actuelle de la ZAC

### Annexe 4

Domanialité à la terminaison de la ZAC

## Pièce 1 : Programme global des constructions

Tableau de synthèse

Plan masse d'ensemble - localisation prévisionnelle des ilots

## Pièce 2 : Programme des équipements publics

Programme des équipements publics d'infrastructure

Plan de repérage des ouvrages

## Pièce 3 : Modalités prévisionnelles de financement

Bilan global de l'opération avec modalités prévisionnelles de financement





# NOTE DE PRESENTATION

## A. PRESENTATION DU SITE

La ZAC Fabien se situe en plein cœur de la commune de Bonneuil-sur-Marne, elle jouit d'une bonne visibilité et d'une accessibilité aisée de part la présence d'axes structurants (RD10/RD19/Avenue du Colonel Fabien). Située à la jonction du centre ancien et des quartiers collectifs Sud (Saint Exupéry, ZAC Aimé Césaire, République), elle constitue une pièce maîtresse dans la recomposition urbaine de Bonneuil-sur-Marne.

En partie située dans le périmètre de la nouvelle géographie prioritaire NPNRU- QPV (cf. Annexe 1), la ZAC est délimitée :

- au Nord par la ZAC Centre Ancien et la copropriété Caussignac ;
- à l'Est par la RD 10 ;
- à l'Ouest par l'avenue du Colonel Fabien ;
- au Sud par la RD 19.

Le périmètre opérationnel de ZAC approuvé lors de la création de la ZAC couvre une superficie d'environ 10,8 ha (cf. Annexe 2).



## B. ETAT EXISTANT ET RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPERATION

### 2. Les objectifs de l'opération

- 729 logements composent à ce jour le site 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).

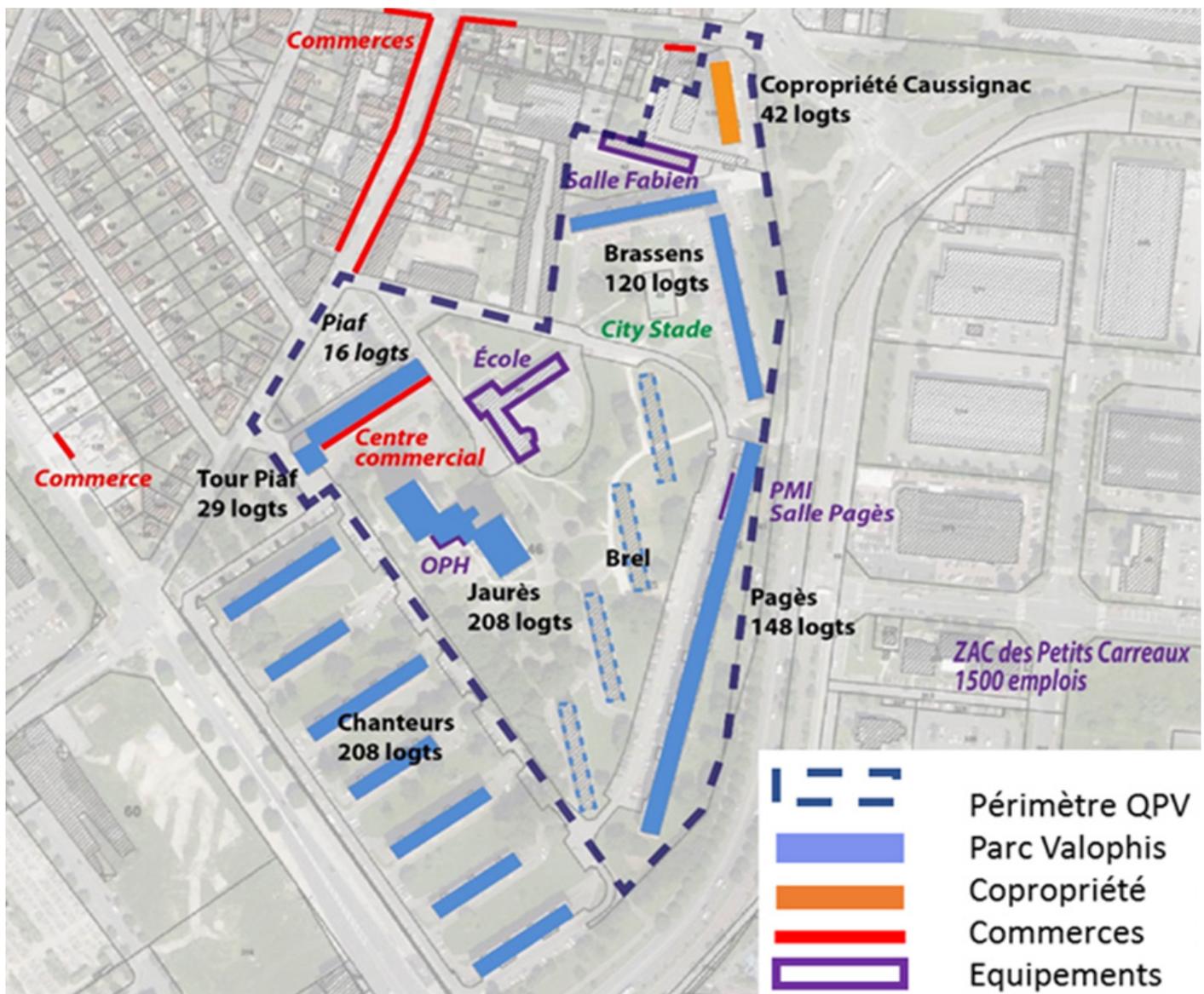
Des commerces et équipements publics complètent ce quartier :

- l'offre commerciale se résume à la présence d'un centre commercial situé en rez-de-chaussée de l'immeuble de la barre Piaf.
- l'offre d'équipements assez développée mais ré-

- pond insuffisamment aux besoins des habitants :
- l'école Maternelle Joliot Curie;
- la classe relais et la crèche familiale en pieds des tours;
- La PMI;
- la salle municipale « Fabien »;
- Enfin le site dispose 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.

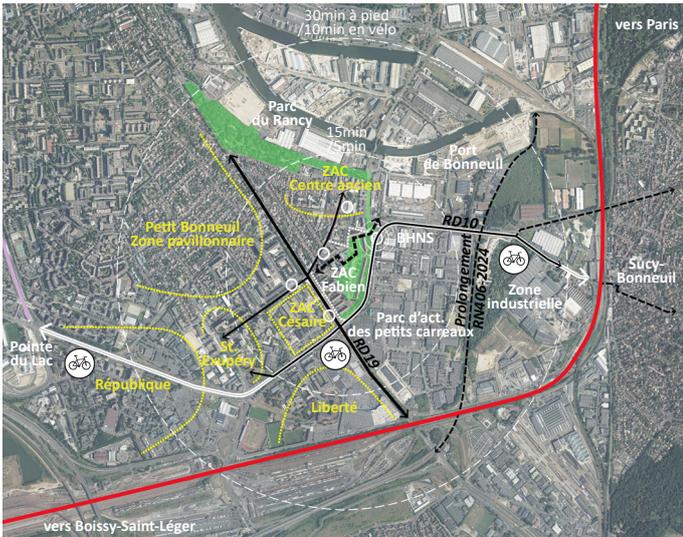
Conformément aux enjeux déclinés dans le NPNRU, la ZAC a pour objectifs :

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



## B. ETAT EXISTANT ET RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPERATION

### 3. Les éléments structurants du projet



#### Un territoire en mouvement

- relier le centre-ville historique et les différents quartiers ;
- faire de la transformation du quartier Fabien le point d'orgue du changement d'image de la ville ;
- inscrire le Parc Fabien dans la trame verte de la ville et du département ;
- travailler sur une nouvelle entrée de ville au sud ;
- créer un morceau de ville pour tous et un parc pour la ville ;
- travailler sur les lisières.

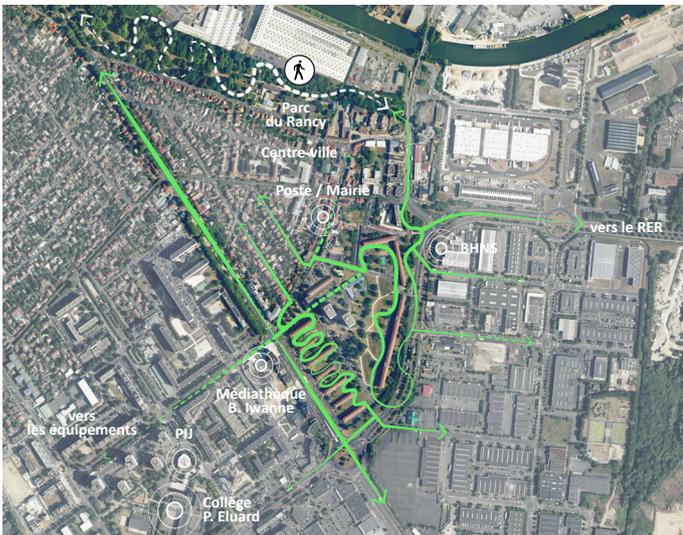
#### Ouvrir le quartier sur la ville et créer un pôle de destination

Retrouver des liens urbains :

- prendre en compte les percées visuelles ;
- créer des surprises ;
- donner envie de s'y attarder.

Des lieux et des liens :

- les Tours Jaurès, comme point de convergence et nouvelle centralité ;
- créer une porosité entre le quartier et son environnement ;
- proposer de nouveaux usages ;
- adresser de nouveaux bâtiments.



#### Parcours et connexions

Un quartier traversant et traversable :

- créer des continuités urbaines avec l'existant ;
- créer une nouvelle façade sur la RD19, la RD10 et l'avenue Colonel Fabien ;
- créer un quartier ouvert.

Un quartier traversant et traversable :

- créer des continuités urbaines avec l'existant ;

Une attention à l'existant :

- s'appuyer sur la mémoire des lieux.

Révéler le patrimoine naturel, véritable atout du quartier :

- valoriser la trame verte ;
- irriguer le quartier et rayonner à l'échelle de la ville.



## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

Formant un point d'articulation urbaine majeur au coeur de Bonneuil-sur-Marne, en vitrine de la RD 19 et des RD1/RD10, le quartier Fabien correspond à un ensemble d'habitat social en voie d'obsolescence, mais cher au coeur des Bonneillois. D'une superficie d'environ 10 hectares, il correspond au plus ancien ensemble d'habitat collectif social de la ville.

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.

Ce projet urbain et opérationnel peut être décliné selon plusieurs axes d'intervention : diversification de l'habitat (démolitions, réhabilitations, constructions), aménagements et diversification fonctionnelle (équipements et activités).



## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

La programmation des aménagements a été conçue afin d'améliorer le cadre de vie et de la qualité environnementale :

- création au cœur du quartier Fabien d'un grand parc,
- intégration paysagère du centre de quartier dédié à la vie associative dans ce parc,
- réalisation dans le grand parc d'aires de jeux, adaptées à tous les âges ,
- reconstitution des jardins partagés des Chanteurs ;

Cette programmation vise à désenclaver et améliorer la desserte du quartier, notamment à travers une nouvelle offre de stationnement. Enfin, de part ses aménagements paysagers, le quartier a une vocation exemplaire en matière d'efficacité énergétique et de transition écologique.

### ① Une nouvelle école en lien avec le Parc

### ④ Articuler le quartier Fabien avec la ZAC du centre-ville :

- créer une perspective de qualité ;
- adresser les nouveaux immeubles sur le Parc.

### ② Un parvis fédérateur

Créer une entrée de ville et ouvrir le cœur du quartier autour des équipements

### ③ Un îlot actif et ouvert sur la ville :

- un cœur d'îlot marquant l'entrée de ville ;
- des logements ;
- un pôle de santé ;
- des commerces ;
- la Poste.

### ⑤ Un parc qui se dilate au-delà des limites de la ZAC :

- intégration de nouveaux usages et ouverture vers la ville.

### ⑥ Les nouveaux îlots, une nouvelle façade sur la RD10 :

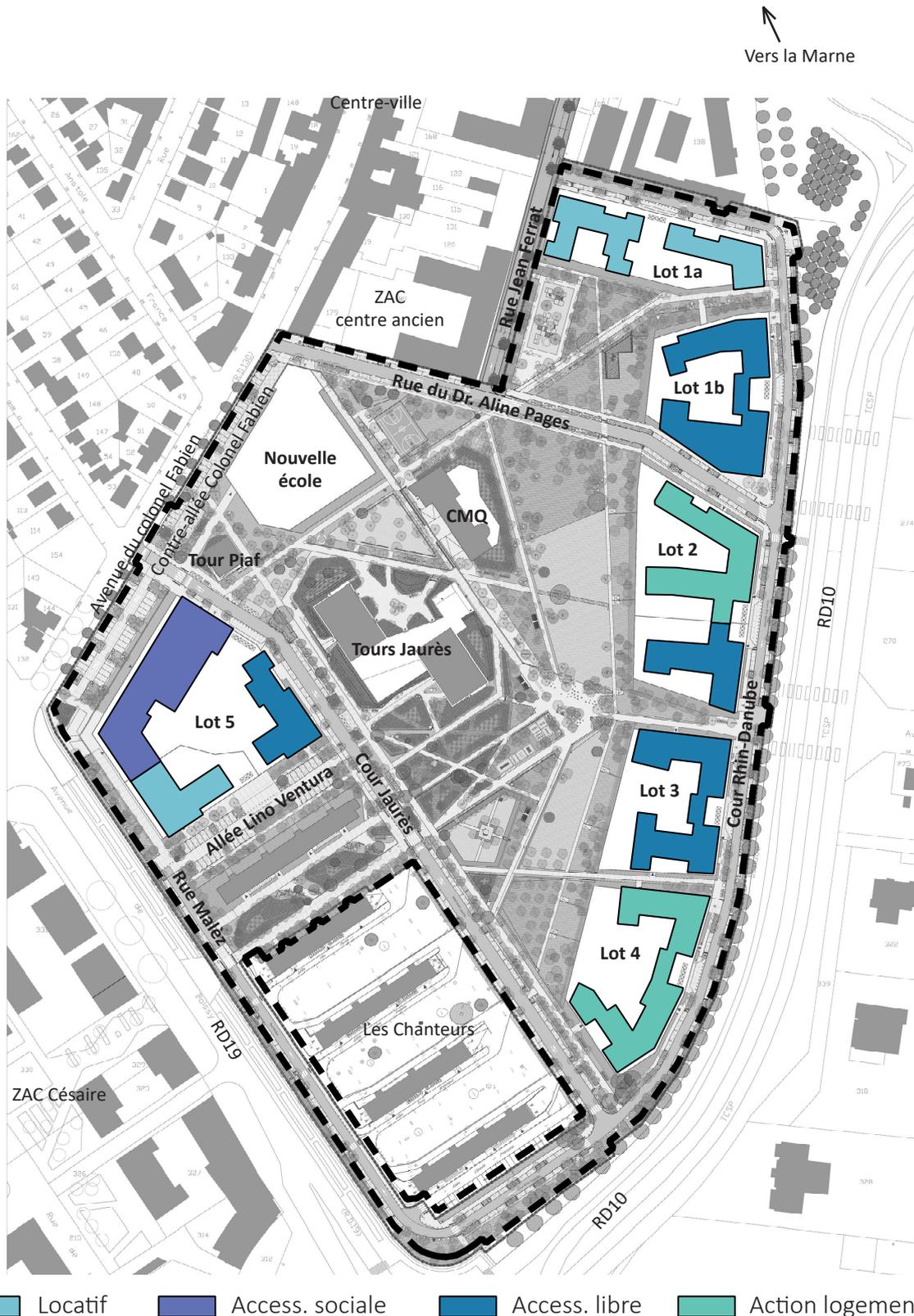
- des vues sur le Parc ;
- des bâtiments conçus comme « interphase ».



## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 1. La programmation de logements

- La programmation vise une diversification de l'habitat à travers :
- La démolition 336 logements et le déconventionnement de 6 logements;
- La construction de 667 logements dont locatifs sociaux (103), accession libre (148), accession sociale (222), action logements (194) ;
- La réhabilitation de 387 logements locatifs sociaux, dont la tour Piaf et les tours Jaurès.





## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 2. Le développement de liaisons circulées et douces, permettre le désenclavement du quartier

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 la 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 l'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.

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 :

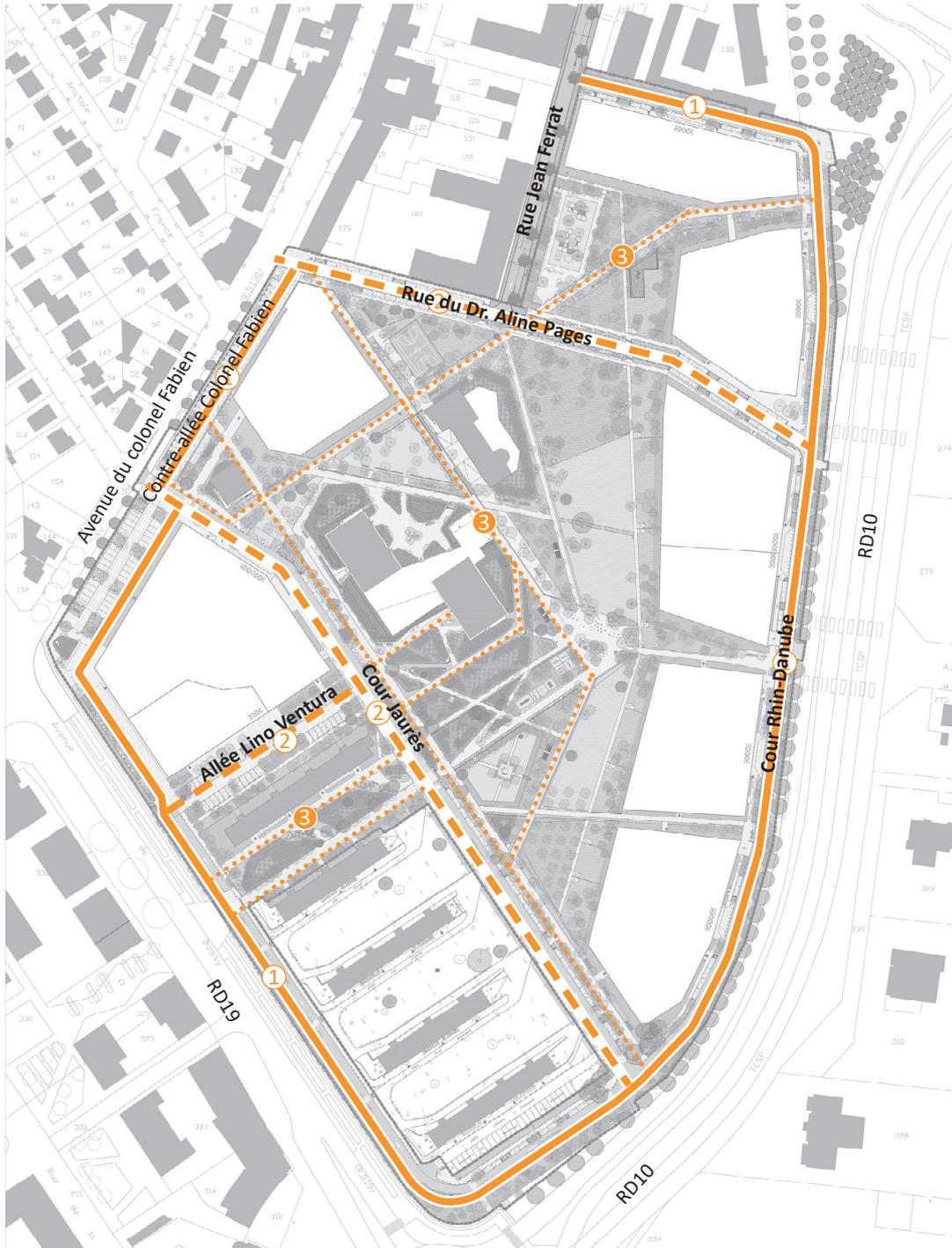
- Requalification du Mail Jean Jaurès et d'une partie de la rue du Docteur Aline Pagès au Nord de la ZAC (prolongement permettant de boucler la desserte du quartier et de rendre possibles les traversées avec la frange commerciale côté zone de Petits Carreaux) et création de plusieurs voies nouvelles (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.

## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

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



① — Voies en limite de quartier (contre-allées)    ② — Voies résidentielles    ...③... Venelles

## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 4. La programmation au regard des aspects paysagers

#### Entités du quartier

Le Quartier Fabien propose un nouveau poumon vert, complémentaire du Parc départemental de Rancy.

Ce nouvel espace public offre ainsi une programmation tournée vers le sport et les activités ludiques, qui vient renforcer les parcours sportifs urbains déjà présents dans la commune.



① Aire de jeux



② Pétanque



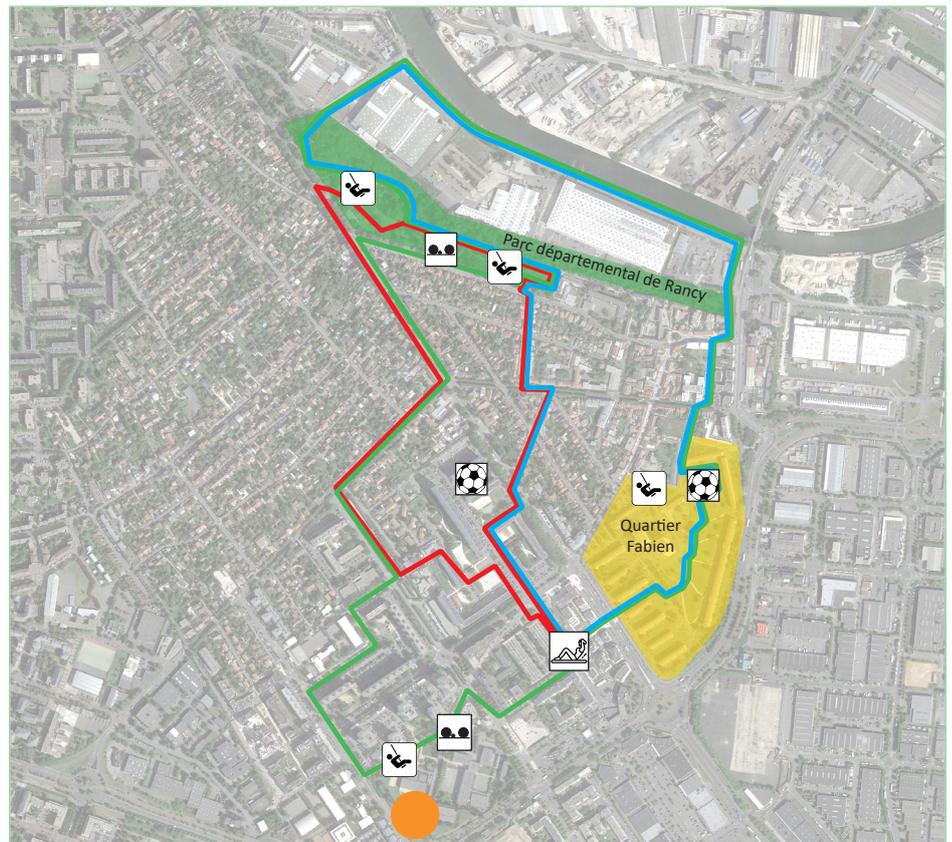
③ Aire de jeux



④ Street workout



⑤ Pétanque



#### PROGRAMMATION EXISTANTE



City stade



Aire de jeux



Street workout



Terrain de pétanque



Équipement sportif des buttes Cotton

Le complexe sportif des buttes Cotton est une opération de construction d'un nouvel équipement comprenant une salle polyvalente, une structure artificielle d'escalade, une salle de gymnastique spécialisée et une salle de boxe.

#### PARCOURS SPORTIFS URBAIN :

Circuit vert = 5km

Circuit bleu = 4,2km

Circuit rouge = 2,7km

## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 4. La programmation au regard des aspects paysagers



Contexte urbain

Projet d'aménagement



### Composantes de l'espace public

Le quartier s'organise autour de plusieurs éléments structurants :

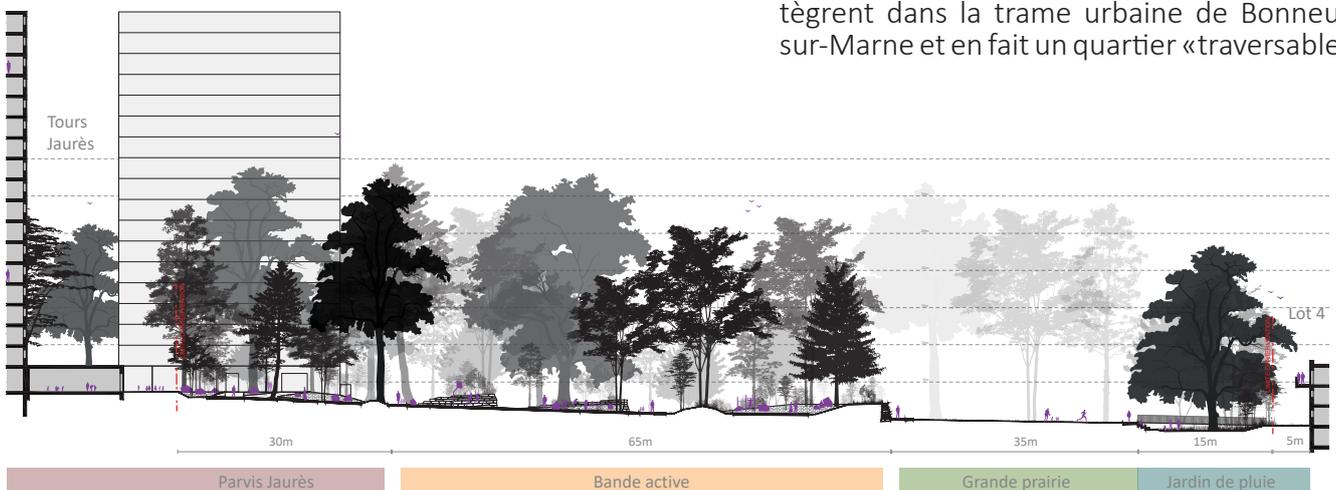
- d'ouest en est, deux grands axes piétons traversent la ZAC, la rendant ainsi perméable et l'intégrant à la trame urbaine ;
- les équipements (centre-commercial, groupe scolaire) sur la partie ouest du site agissent comme des signaux sur l'Avenue du Colonel Fabien s'ouvrant vers le centre-ville ;
- la frange bâtie à l'est vient créer un nouveau front urbain sur la RD10 ;
- de fait, l'ensemble du quartier Fabien est pensé comme une véritable entité urbaine paysagère, vaste « parc » d'une seule pièce, d'une superficie totale d'environ 12 hectares.

### Le parc et ses principes d'aménagement

Le parc s'organise en 4 séquences distinctes du point de vue de leur programmation et leur traitement paysager, se développant suivant la topographie naturelle du site :

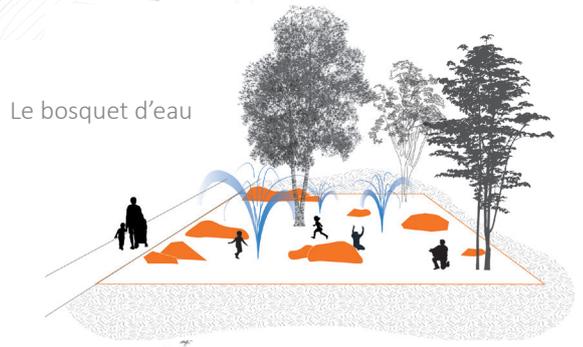
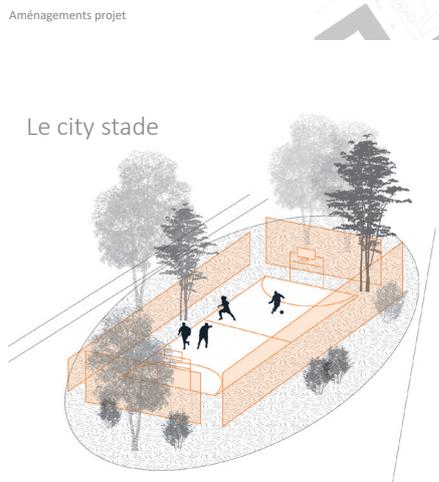
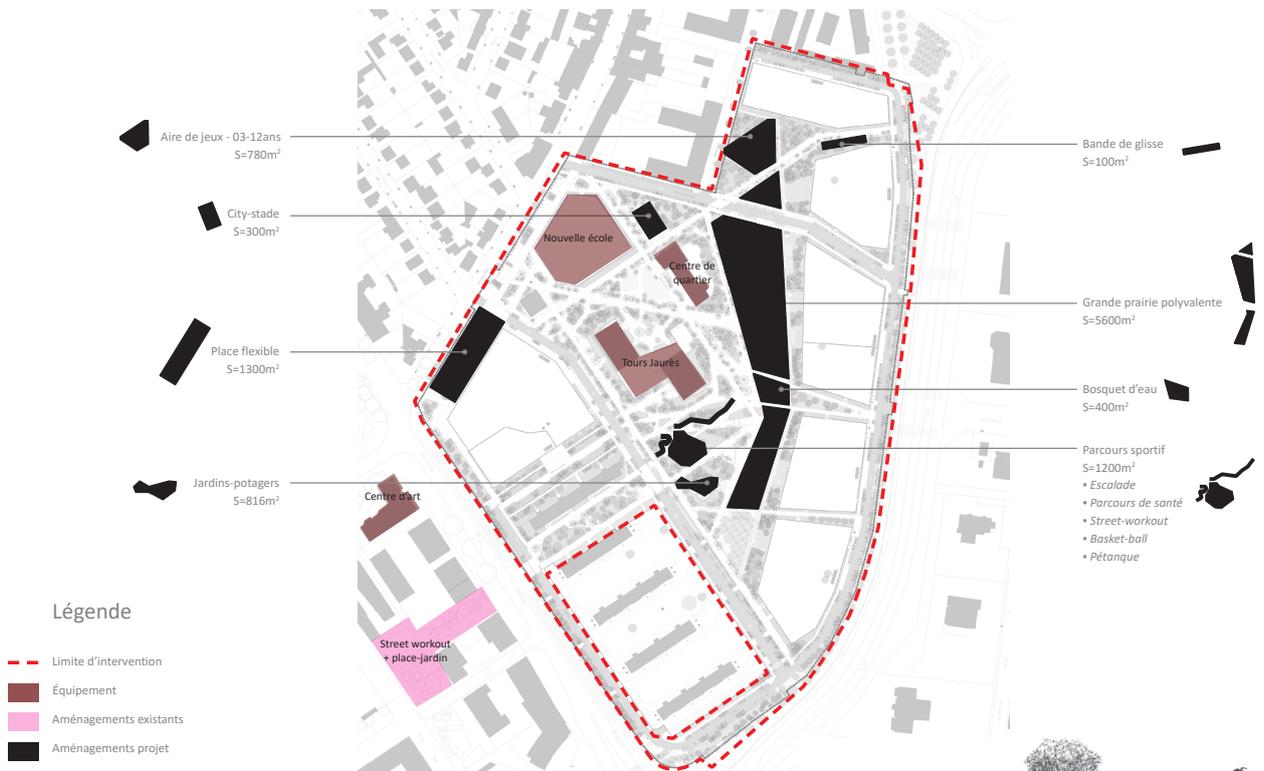
- le Parvis Jaurès, véritable espace public urbain ouvert sur l'extension à venir du centre-ville ;
- la Bande active, proposant une programmation liée aux sports et loisirs de plein air ;
- la Grande prairie, dédiée à l'agrément et la rencontre ;
- le Jardin de pluie crée une limite avec les îlots et permet de dégager des vues sur le parc tout en révélant le paysage de l'eau.

Ces séquences sont maillées de cheminements dédiés aux mobilités douces qui s'intègrent dans la trame urbaine de Bonneuil-sur-Marne et en fait un quartier «traversable».



## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 4. La programmation au regard des aspects paysagers



## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

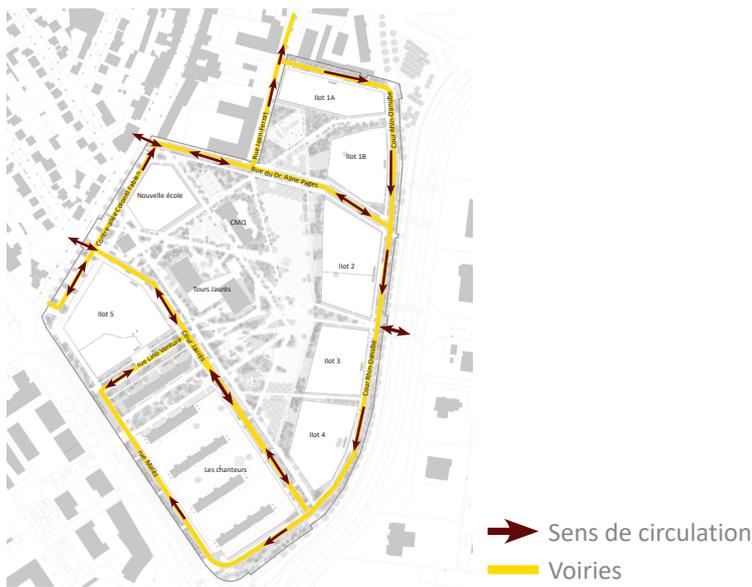
### 4. La programmation au regard des aspects paysagers

Le parc constitue un élément central du projet de renouvellement urbain porté sur la ZAC Fabien. En appui sur l'existant, il s'agit de déployer un parc qui se veut non seulement support d'un espace paysager remarquable mais également support d'une biodiversité amplifiée, d'usages renforcés. Le parc doit constituer une opportunité d'offrir un cadre de vie bénéficiant des aménités liées à la nature. Cet espace public central doit également constituer la clé de voûte de l'ambition environnementale et paysagère du projet (gestion des eaux pluviales, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain...).



## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 5. Déplacements



### Sens de circulation

La réhabilitation de la Cité Fabien se fait par la restructuration de son maillage viaire. Seuls la rue du Dr Aline Pages et le mail Jean Jaurès sont préservés en double sens, pour assurer des liaisons aisées dans la zone et la connexion entre le centre-ville et le réseau routier d'envergure métropolitaine.

Les autres voies de circulation contournent le cœur du parc, où l'on oublie la présence de la voiture, dans cette zone auparavant marquée par un urbanisme/paysage du « tout automobile ». Le reste des voies vient desservir les lots d'habitation de la ZAC, permettant des déplacements fluides et simples, pour le confort du quotidien.

### Stationnement

L'offre de stationnement dans l'espace public se concentre aux abords du quartier, à proximité des îlots d'habitation, proposant 316 places. On retrouve ainsi du stationnement de surface, en créneau et en bataille, réparti de manière diffuse sur le site. Cette offre de stationnement permet le confort au quotidien des visiteurs et usagers du quartier.



### Mobilités

Le nouveau quartier Fabien doit encourager les déplacements doux aussi bien pour les résidents que les visiteurs du parc. Les arrêts de bus existants en périphérie du périmètre d'intervention permettent de connecter cette nouvelle centralité paysagère au maillage communal et métropolitain.

L'installation d'arceaux vélos à l'intérieur du parc incite à l'utilisation de modes doux pour s'y rendre et s'y déplacer.



## C. PRESENTATION DE L'OPERATION

### 7. Programme global prévisionnel des constructions à édifier

Répartition par typologie	Nature	SdP par typologie
Logements	Construction (LLS, Accession et accession sociale)	Environs 40 066 m <sup>2</sup> SdP
Equipements	Equipements scolaires et de santé et associatifs, centre municipal de quartier	Environs 5 140 m <sup>2</sup> SdP
Activités	RDC actifs	Environs 1070 m <sup>2</sup> SdP
Commerces, services	Commerces et restauration en RDC	Environs 1890 m <sup>2</sup> SdP

<b>TOTAL SDP créées</b>	<b>Environs 48 166 m<sup>2</sup> SdP</b>
-------------------------	--

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone porte sur la création d'environ 48 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartie en 8 lots :

L'aménagement de la zone prévoit la création de 8 lots variant de 900 m<sup>2</sup> SDP (lot 8) à plus de 10 000 m<sup>2</sup> SDP (lot 5).

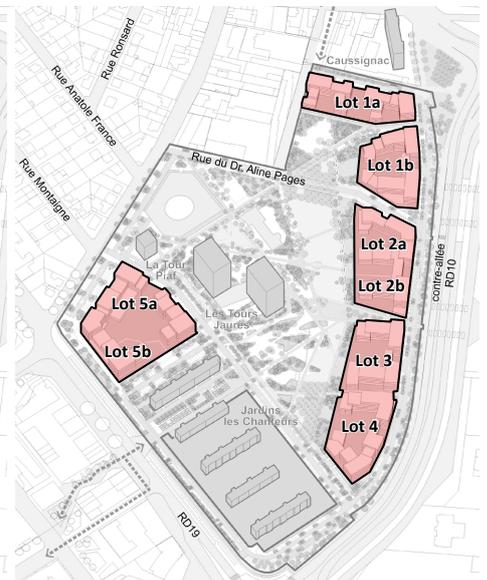
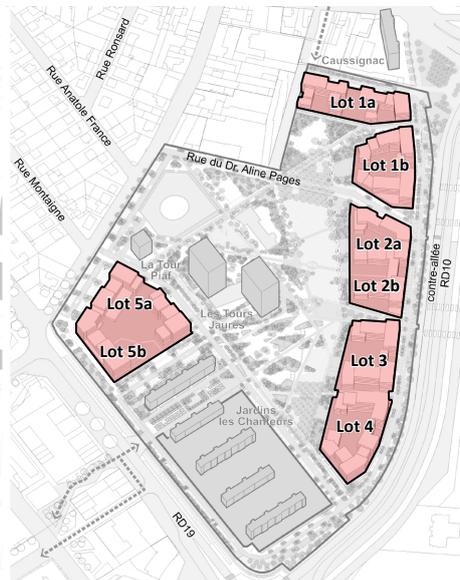
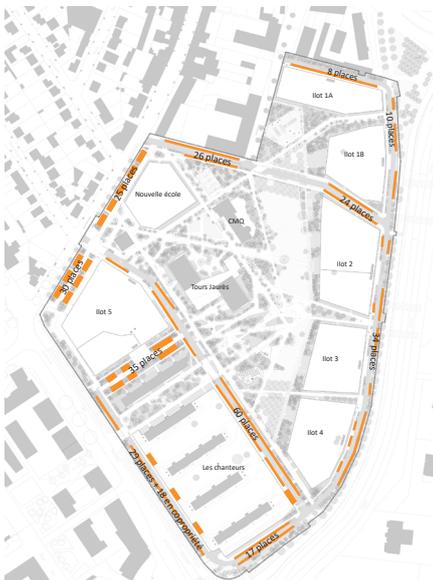
A noter également le développement d'une offre de stationnement adaptée en lien avec la création des programmes avec :

- 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).

316 places de stationnement dans l'espace public

stationnement dans les lots privés SS-1

stationnement dans les lots privés SS-2



## D. PROCEDURE - ADMINISTRATIF

### 1. Concernant la procédure ZAC

Initiative ZAC :

- ZAC en régie,
- BCA du 04/06/2019
- CM du 27/06/19
- courrier GPSEA du 16 avril 2019 référence MP/CG/MB/YI/FT

Modalités de concertation : BCA du 04/06/19- CM du 27/06/19 et CT de l'EPT du 19/06/19

- Exposition publique : du 09/10/2019 au 15/11/2019 ;
- Réunion publique : 09/10/ 2019
- Bilan Concertation : BCA du 03/03/2020 – CM du 06/02/2020

Création ZAC :

- Etude d'impact : juin 2021 ;
- Instruction MRA : 29/06/2021 ;
- Avis MRAE : 26/08/2021 ;
- Mémoire en réponse Valophis : septembre 2021 ;
- Mis à disposition du public : 25/10 au 23/11/2021 ;
- Bilan de la mise à disposition : 12/2021

- **Validation du dossier de création : BCA du 09/11/2021 – CM du 18/11/2021 – CT de l'EPT du 15/12/2021 ;**

- Dossier de création approuvé par la Préfecture du Val de Marne en date du 04 janvier 2022- Arrêté préfectoral n°2022/00041

Réalisation et programme des équipement publics ZAC, étapes de la procédure de validation :

- Présentation au Comité d'Engagement de Valophis
- Validation du Bureau du Conseil d'Administration de Valophis
- Approbation par le Conseil Municipal de la Ville de Bonneuil
- Approbation par le Conseil territorial de l'EPT GPSEA
- Dossier de réalisation et programmes des équipements publics de la ZAC transmis pour approbation à la Préfecture du Val-de-Marne en vue d'un arrêté préfectoral

### 2. Concernant les documents d'urbanisme

La commune de Bonneuil sur Marne possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision a été approuvé par le Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Paris Sud Est Avenir le 13 octobre 2021.

La ZAC Fabien est couverte par la zone UC f.

Les projets de construction de la ZAC Fabien et le programme des équipements publics sont compatibles avec le PLU de la Ville de Bonneuil sur Marne.

### 3. Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC est détaillé en pièce 2 du dossier.

## 4. Programme des constructions

Le programme global des constructions à édifier dans la zone est d'environ 48 166 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Il est détaillé en pièce 1.

Ces nouvelles constructions sont permises par la démolition de 336 logements (compris RDC de commerces de la barre Piaf) et la démolition de la salle communal Fabien.

## E. BILAN FINANCIER

Le bilan de l'opération, s'appuie sur les montants de travaux HT estimés par le groupement de maîtrise d'oeuvre missionné par Valophis Habitat (estimation PRO) et les recettes foncières (pièce n°3). Les montants unitaires de charges foncières sont fixés par la Convention ANRU, à savoir :

- 200 €HT/m<sup>2</sup> pour les logements locatifs sociaux ;
- 450 €HT/m<sup>2</sup> pour les logements en accession sociale ;
- 600€HT/m<sup>2</sup> pour les logements en accession libre ;
- 150€HT/m<sup>2</sup> pour les RDC actifs en activités
- 200 €HT/m<sup>2</sup> pour les RDC actifs en commerces

### DEPENSES

Le projet prévoit la construction de 667 logements. Le montant des dépenses hors-taxe est de 31,3M€ environ, dont 17M€ pour les travaux VRD (y compris 340K€ d'aléas). Ce montant intègre le principe de révision de prix dont le montant sera confirmé à l'issue de l'appel d'offre entreprises.

Le second poste de dépenses concerne le foncier pour une somme de 8,5M€ HT environ. Ce montant se décompose de la façon suivante :

- La valorisation des terrains sur lesquels se trouvent les bâtiments de Valophis Habitat destinés à la démolition (6,3M€HT) ;
- Les indemnités pour l'éviction des commerces situés au rez-de-chaussée de la barre PIAF (0,6 M€)
- Diverses taxes foncières et honoraires de prestataires (géomètre, etc...) ;

Les autres dépenses inscrites au bilan sont :

- Les études et communication à hauteur d'environ 294K€ HT;
- Les honoraires VRD à hauteur d'environ 1,6M€ HT ;
- Les frais généraux intégrant les honoraires de gestion et la conduite d'opération pour un montant de 2M€ environ.
- Les frais financiers sont évalués à un taux de 2,6% annuels.

**Le total des dépenses inscrites au bilan est donc de 31,3 M€ HT.**

### RECETTES

Les recettes se répartissent de la façon suivante :

- Les charges foncières liées aux logements locatifs sociaux qui vont être réalisés par Valophis Habitat dans le cadre de la reconstitution de l'offre à hauteur de 1,2M€ ;
- Les charges foncières liées aux logements en accession sociale qui vont être réalisés par Expansiel Promotion à hauteur de 2,5M€HT ;
- Les charges foncières liées aux logements en accession « libre » à hauteur de 10 M€HT dont entre 130 logements sont affectés à Expansiel Promotion ;

Au total, les charges foncières représentent un montant de recettes d'environ, 14,3 M€HT.

L'opération d'aménagement bénéficie également de recettes liées à des participations aux équipements publics (soumise à TVA) et à des subventions d'équilibre (non soumises à TVA), à savoir :

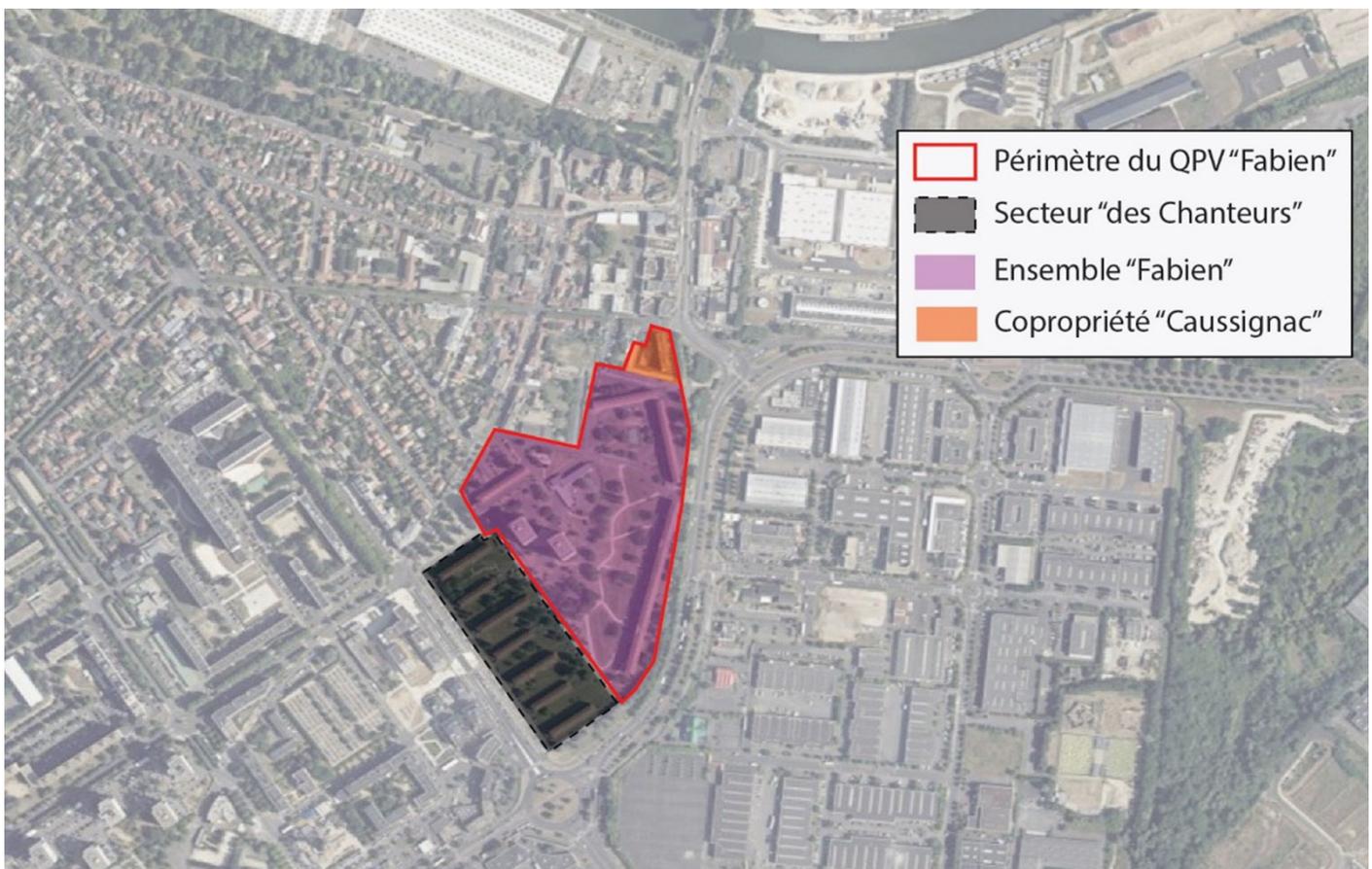
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine à hauteur de 7,5M€ environ;
- L'EPT à hauteur de 7,5M€ environ, dont environ 1,3 M€HT affectés aux financements des travaux d'assainissement et aux points d'apport volontaires enterrés (PAVE).

Enfin, un investissement en fonds propres de Valophis Habitat à hauteur de 1,6 M€ validé par l'ANRU, permet d'arriver à l'équilibre de l'opération, avec **un total de recettes de 31,3 M€ HT.**

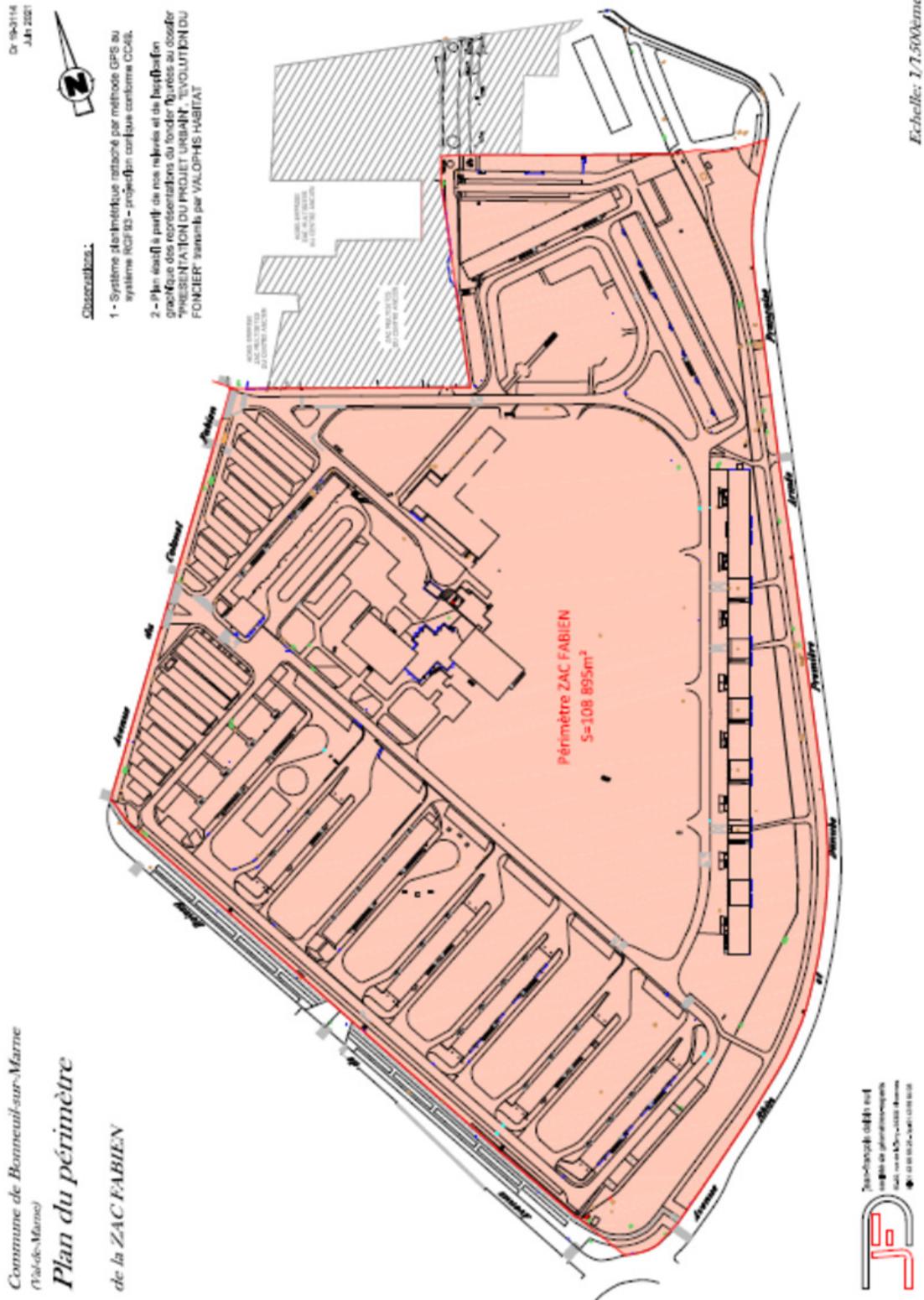
## F. PLANNING PREVISIONNEL DES ETUDES OPERATIONNELLES

		Dépôt du PC	OS travaux
<b>Ilot 1A</b>	Logements	T4 2022	T3 2023
<b>Ilot 1B</b>	Logements + activités en RDC	T4 2022	T3 2023
<b>Ilot 2A</b>	Logements + activités en RDC	2026	2027
<b>Ilot 2B</b>	Logements	2026	2027
<b>Ilot 3</b>	Logements	2026	2027
<b>Ilot 4</b>	Logements	2027	2028
<b>Ilot 5</b>	Logements + commerces et activités en RDC	T1 2023	T4 2024
<b>Ilot 6A</b>	Equipement public Tour Jaurès	T3 2022	2023
<b>Ilot 6B</b>	Equipement public Tour Piaf	2025	2026
<b>Ilot 7</b>	Equipement Public Pôle Educatif	2023	T4 2024
<b>Ilot 8</b>	Equipement Public Centre Municipal de quartier	2023	T4 2024

## ANNEXE 1 : PLAN DE LOCALISATION QPV - NPNRU

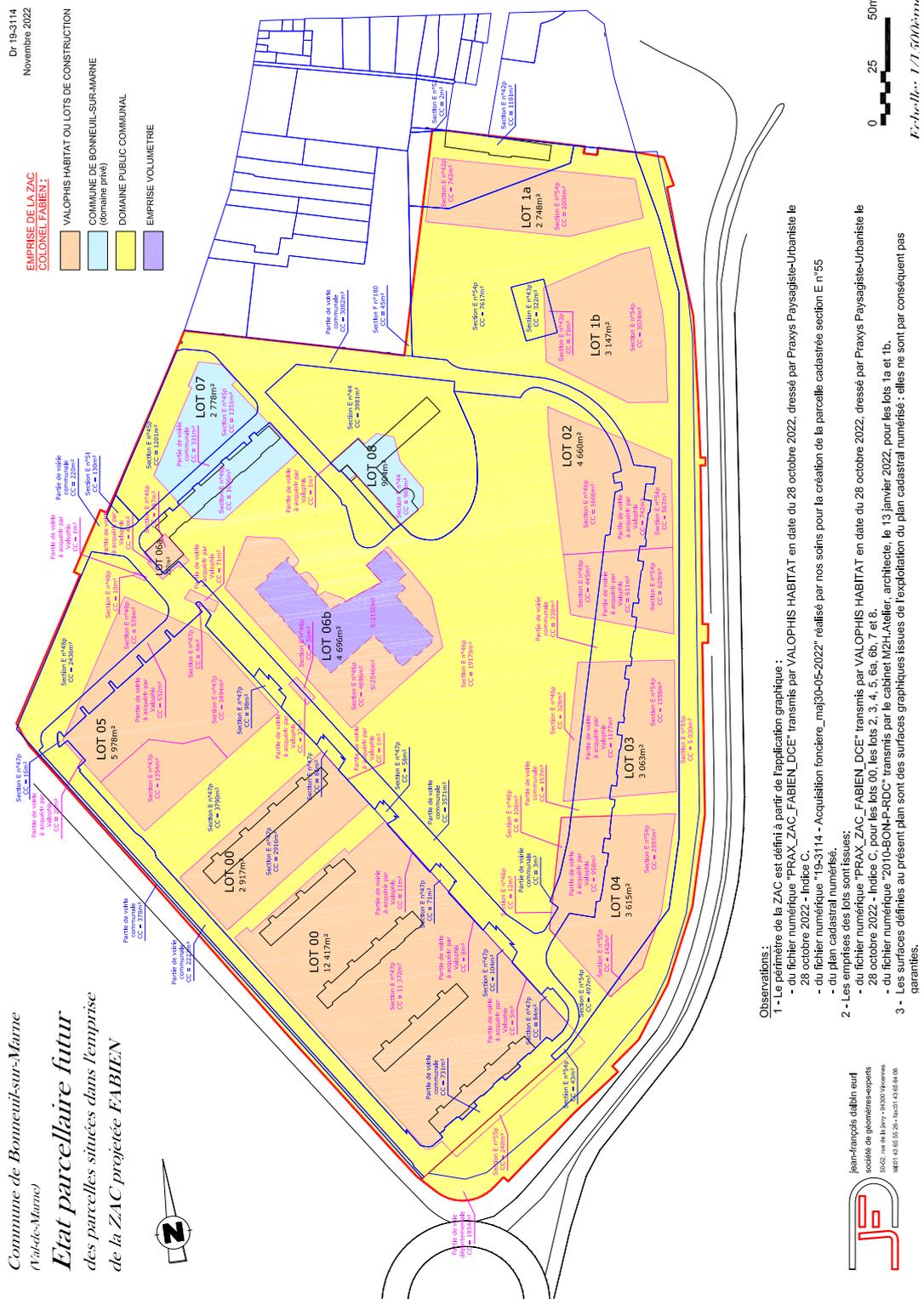


## ANNEXE 2 : PERIMETRE DE LA ZAC





## ANNEXE 4 : DOMANIALITE A LA TERMINAISON DE LA ZAC\*



\*Sous réserve de la validation de la cession additionnelle de 1 856 m<sup>2</sup> (en bordure de la RD10) par le Conseil Départemental 94.

# **PIECE 1**

# **PROGRAMME GLOBAL**

# **DES CONSTRUCTIONS**

# PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

## TABLEAU DE SYNTHESE

Le programme prévisionnel global des constructions à édifier est d'environ 48 200 m<sup>2</sup> de surface de Plancher représentant environ 668 logements.

La répartition de cette SDP globale entre les différentes fonctions est la suivante :

Programme	Lot	SDP	Typologie
Logements	Lot 1a	4 489 m <sup>2</sup> SDP	Logements locatifs sociaux
	Lot 1b	4 797 m <sup>2</sup> SDP	Logements en accession sécurisée
	Lot 2a	4 920 m <sup>2</sup> SDP	Logements locatifs libres (Foncière Logement)
	Lot 2b	2 700 m <sup>2</sup> SDP	Logements en accession libre
	Lot 3	6 180 m <sup>2</sup> SDP	Logements en accession libre
	Lot 4	6 720 m <sup>2</sup> SDP	Logements locatifs libres (Foncière Logement)
	Lot 5a	8 520 m <sup>2</sup> SDP	Logements en accession sociale /accession sécurisée
	Lot 5b	1 740 m <sup>2</sup> SDP	Logements locatifs sociaux
<b>Sous-total logements</b>		<b>40 066 m<sup>2</sup> SDP</b>	
Equipements	Lot 7	3 000 m <sup>2</sup> SDP	Pôle éducatif
	Lot 8	910 m <sup>2</sup> SDP	Centre municipal de quartier
	Lot 6a	140 m <sup>2</sup> SDP	Classe relais + PRE
	Lot 6b	1 090 m <sup>2</sup> SDP	PMI
			Service d'accueil familial
			CMP
<b>Sous-total Equipements</b>		<b>5 140 m<sup>2</sup> SDP</b>	
Commerces et services		1 890 m <sup>2</sup> SDP	Rez de chaussée actifs
Activités		1 070 m <sup>2</sup> SDP	Rez de chaussée actifs
<b>Sous-total Commerces et activités</b>		<b>2 960 m<sup>2</sup> SDP</b>	

**Total SDP créées 48 166 m<sup>2</sup> SDP**

6 229 m <sup>2</sup> SDP	sociaux	16%
11 640 m <sup>2</sup> SDP	locatifs libres	29%
22 197 m <sup>2</sup> SDP	accession	55%

Les 40 066 m<sup>2</sup> SDP de constructibilité logements représentent environ 667 logements répartis selon les typologies prévisionnelles suivantes :

- Environ 103 logements locatifs sociaux
- Environ 194 logements en locatif libre (AFL)
- 277 logements en accession sécurisée
- 93 logements en accession sociale

# PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

## PLAN MASSE D'ENSEMBLE - LOCALISATION PREVISIONNELLE DES LOTS





# **PIECE 2**

# **PROGRAMME DES**

# **EQUIPEMENTS PUBLICS**

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

Le programme des équipements publics de la ZAC se décompose comme suit :

- D'une part, Les équipements d'infrastructure pris en charge par l'opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Valophis Habitat
- D'autre part les équipements d'infrastructure pris en charge par l'opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage des concessionnaires et gestionnaires de réseaux

			Maître d'ouvrage	
<b>Phase 1 2023-2024</b>	1. Accès chantier lot 1A/1B 2. Voie Rhin Danube Nord 3. Rue Aline Pagès 4. Rue Malèz 5. Mail J.Jaures Sud 6. Allée M. Berger	<b>VRD</b>	Installation de chantier	Valophis Habitat
			Démolition	
			Voiries	
			Réseaux	
			Mobilier	
		<b>Espaces Vert</b>	Serrurerie	
			Installations de chantier et abattage d'arbres	
			Terres et renaturation	
			Plantations	
			Accessoires de plantation	
			Arrosage et brumisation	
<b>Phase 2 2024-2026</b>	7. Mail J. Jaures Nord 8. Parvis Colonel Fabien 9. Allée L. Ventura 10. Parvis Tours Piaf et Jaurès 11. Parvis École	<b>VRD</b>	Installation de chantier	Valophis Habitat
			Démolition	
			Voiries	
			Réseaux	
			Mobilier	
		<b>Espaces Vert</b>	Serrurerie	
			Installations de chantier et abattage d'arbres	
			Terres et renaturation	
			Plantations	
			Accessoires de plantation	
			Arrosage et brumisation	
<b>Phase 3 2028-2029</b>	12. Voie Rhin Danube Sud 13. Parc Fabien 14. Jardin de pluie 15. Espace public Maison de quartier	<b>VRD</b>	Installation de chantier	Valophis Habitat
			Démolition	
			Voiries	
			Réseaux	
			Mobilier	
		<b>Espaces Vert</b>	Serrurerie	
			Installations de chantier et abattage d'arbres	
			Terres et renaturation	
			Plantations	
			Accessoires de plantation	
			Arrosage et brumisation	

**SOUS-TOTAL Maîtrise d'ouvrage Valophis Habitat**

PAVE	Fourniture et mise en place de PAVE (hors lots privés)	EPT
Réseau EDF	Réseau HTA ZAC	Enedis
	Réseau HTA raccordement des postes	
	Déraccordement des postes HTA	
	Suppression transfo mail jaurès	
	Équipement transfo HTA (hors génie civil)	
Réseau Telecom	Fourniture transfo HTA	Orange
	Déplacement local télécom ( cuivre+ fibre)	
	Câblage QOTICO Fibre	
Réseau Gaz	Câblage QOTICO coaxial	GRT
	Mise en protection de la canalisation existante	
Chauffage urbain	Tranchée	SETBO
	Canalisation	
	Local chauffage	
	Réhabilitation chaufferie	

**SOUS-TOTAL Hors marché entreprise**

## TOTAL DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

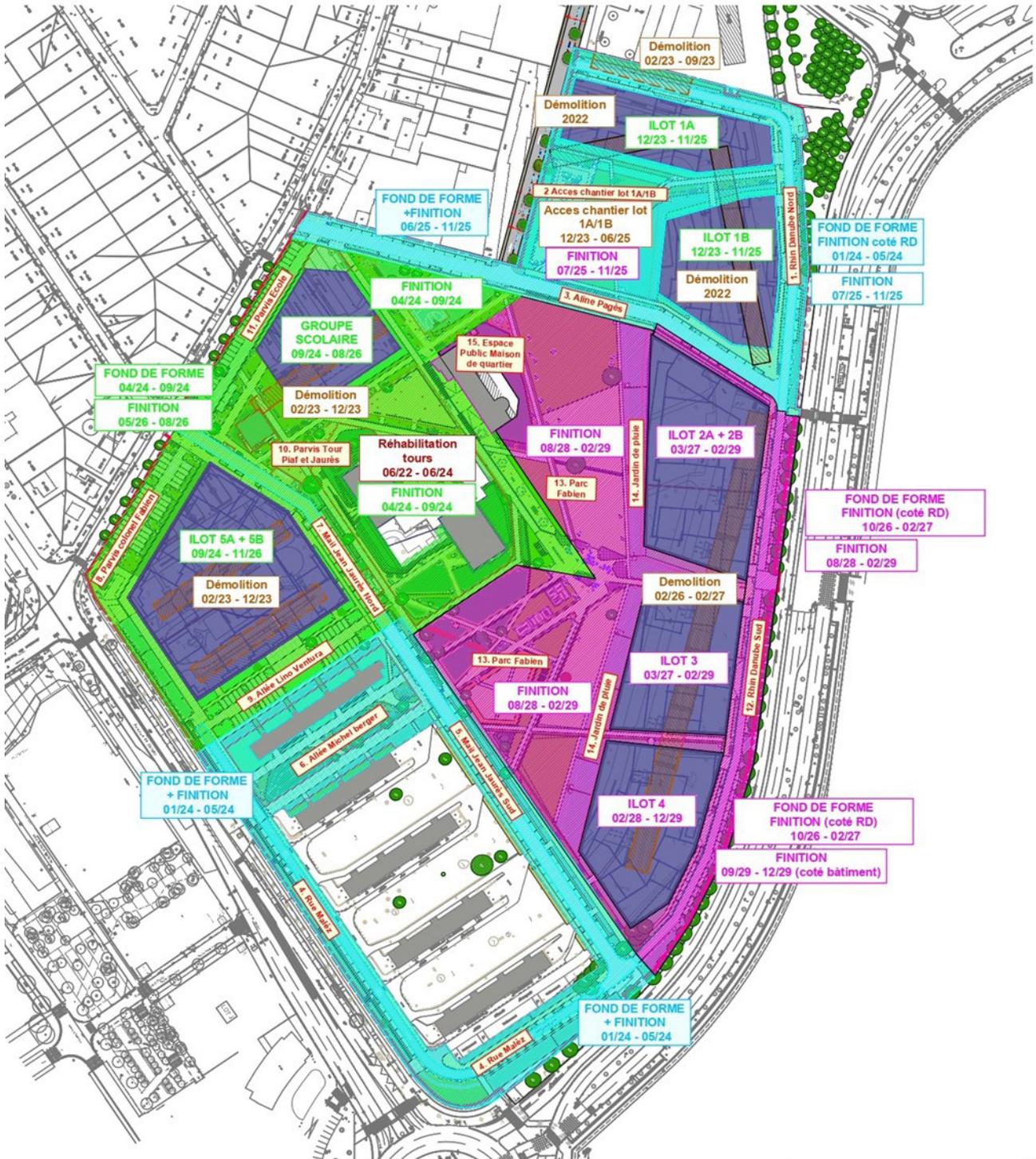
Coût global des travaux HT (y.c honoraires et divers)	Coût global des travaux TTC (y.c honoraires et divers)	Financement € HT					Propriétaire futur	Gestion
		Valophis Habitat	Ville de Bonneuil	Département CD94	EPT GPSEA assujetti à TVA	ANRU		
443 782 €	532 539 €							
1 619 667 €	1 943 600 €							
2 134 885 €	2 561 861 €							
873 719 €	1 048 463 €							
752 250 €	902 700 €							
51 200 €	61 440 €	3 803 232 €	€	€	400 000 €	2 700 143 €	Ville de Bonneuil	Ville de Bonneuil; GPSEA: PAVE et Assainissement
46 130 €	55 356 €							
205 356 €	246 427 €							
639 943 €	767 931 €							
136 445 €	163 734 €							
€	€							
178 712 €	214 454 €							
8 566 €	10 279 €							
2 461 038 €	2 953 246 €							
527 647 €	633 176 €							
283 040 €	339 648 €	2 555 337 €	€	400 000 €	400 000 €	1 200 064 €	Ville de Bonneuil	Ville de Bonneuil; GPSEA: PAVE et Assainissement
132 880 €	159 456 €							
45 290 €	54 348 €							
159 641 €	191 569 €							
585 955 €	703 146 €							
172 633 €	207 160 €							
€	€							
228 712 €	274 454 €							
20 215 €	24 258 €							
1 242 225 €	1 490 670 €							
489 687 €	587 624 €							
181 700 €	218 040 €							
31 450 €	37 740 €	-461 167 €	€	€	461 673 €	3 350 191 €	Ville de Bonneuil	Ville de Bonneuil; GPSEA: PAVE et Assainissement
42 960 €	51 552 €							
190 394 €	228 472 €							
648 731 €	778 477 €							
143 124 €	171 749 €							
131 500 €	157 800 €							
<b>14 809 472 €</b>	<b>17 771 367 €</b>	<b>5 897 402 €</b>	<b>€</b>	<b>400 000 €</b>	<b>1 261 673 €</b>	<b>7 250 398 €</b>		

55 000 €	66 000 €	€	€	€	€	€	€
33 497 €	40 196 €	€	€	€	€	€	€
68 007 €	81 609 €	€	€	€	€	€	€
25 983 €	31 179 €	€	€	€	€	€	€
50 297 €	60 357 €	€	€	€	€	€	€
48 241 €	57 890 €	€	€	€	€	€	€
46 936 €	56 323 €	€	€	€	€	€	€
24 240 €	29 088 €	€	€	€	€	€	€
18 208 €	21 850 €	€	€	€	€	€	€
21 552 €	25 862 €	€	€	€	€	€	€
419 806 €	503 767 €	€	€	€	€	€	€
1 000 000 €	1 200 000 €	€	€	€	€	€	250 000 €
<b>1 811 767 €</b>	<b>2 174 120 €</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>250 000 €</b>

**16 621 240 €    19 945 487 €    5 897 402 €    €    400 000 €    1 261 673 €    7 500 398 €**

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## PLAN DE REPERAGE DES OUVRAGES



-  Emprise démolition
-  Emprise construction
-  Phase 1 : 11/23 - 05/24
-  Phase 2 : 09/24 - 08/26
-  Phase 3 : 08/28 - 12/29
-  Limite de la ZAC

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## LES EQUIPEMENTS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE VALOPHIS HABITAT

Ces travaux consistent en la création de voiries de desserte neuves, ainsi que l'aménagement d'espaces piétonniers, d'un parc paysagé, d'aires de jeux et de jardins partagés.

### Descriptif sommaire des travaux :

#### • Installations et entretien courant de chantier

Ces travaux comprennent :

- la mise en place de tous les locaux nécessaires à l'exécution du chantier (vestiaires, sanitaires, réfectoires, magasins, salles de réunion),
- la réalisation d'une aire d'accès, la mise en place de clôtures les raccordements aux différents réseaux concessionnaires et l'acquittement des factures pour les consommations,
- le repliement des installations en fin de chantier, la remise en état à l'identique.

#### • Démolitions

- **Décroubage de trottoir et allée pavée piétonne** : Les travaux comprennent le décroubage de revêtement de trottoir en enrobé sur une épaisseur moyenne de 0.10m,
- **Rabotage des enrobés de chaussée / stationnement** : Les travaux comprennent un rabotage des chaussées en enrobé sur une épaisseur moyenne de 0.12m.
- **Déconstruction de structure de chaussée** : Les travaux comprennent la déconstruction de structure de chaussée en enrobé sur une épaisseur moyenne de 0.40m,
- **Dépose d'enrobé amiantés** : Les travaux comprennent la plus-value liée au traitement de l'amiante dans le décroubage de revêtement de chaussée en enrobé sur une épaisseur moyenne de 0.05m,
- **Terrassement en déblais/remblais et évacuation en décharge approprié** : Les travaux comprennent le déblais / remblais et évacuation en décharge approprié, et la réalisation des mouvements de terre résiduels pour le reprofilage des fonds de forme projet et l'obtention de la portance souhaitée suivant les classes de circulation.

L'entreprise de VRD réalisera donc les terrassements complémentaires pour la mise à niveau des espaces verts (à -0.50m du niveau fini) et pour la réalisation des réseaux d'assainissement et des fosses de plantations.

- **Démolition de bordures / caniveaux / bordures anti-stationnement** : Les travaux comprennent la dépose des bordures et caniveaux béton existants à démolir.
- **Dépose de clôture** : Les travaux comprennent la dépose des clôtures existantes à démolir.
- **Dépose des candélabres** : Les travaux comprennent la dépose et le transport aux dépôts communaux ou l'évacuation en centre de retraitement approprié des matériaux extraits, des candélabres dans les emprises aménagées.
- **Dépose de mobilier urbain divers** : Les travaux comprennent la dépose et le transport aux dépôts communaux ou l'évacuation en centre de retraitement approprié des matériaux extraits, des panneaux de publicité, de signalisation et de jalonnement, feu de signalisation dans les emprises aménagées.
- **Dépose de jeux existants / ministade** : Les travaux comprennent la dépose des jeux et du mini stade existants à démolir

#### • Voiries

Les travaux comprennent la réalisation de la chaussée complète en enrobé gris selon le plan masse défini.

Pour la rénovation des chaussées existantes, les travaux comprennent, un rabotage de chaussée sur (10+5) cm moyen, la réalisation d'EME 0/14 noir sur 10 cm moyen, et enfin la réalisation de la couche de roulement en enrobé gris calcaire Béton Bitumineux à Module Elevé 0/10 sur 0.06m

Les travaux comprennent la réalisation

- de trottoirs circulés en béton, conforme aux prescriptions du SETRA,
- de trottoirs non circulés en dalle béton 20x60
- de dalles en pierre naturelle Opus Incertum
- de Pavés enherbés épaisseur 10cm , joint 2cm (mélange terre/gravier)

**Les travaux de voirie intègrent également la réalisation de stabilisé:** sable et gravillons naturels silico-calcaire 0/10, stabilisé sur épaisseur de 0,04 m), et de sol souple pour terrain de jeu.

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## • **Autres espaces publics**

### **Les travaux prévoient, conformément au plan masse :**

- La réalisation de dalles en béton balayé seront de type en pierre naturelle 200x100 finition clivée et bouchardée
- La réalisation d'une plateforme en platelage bois (chêne brut) sur pilier suspendu au-dessus des noues, y compris fondations et structure.
- La réalisation d'une bande podotactile sur support sec et nettoyé, positionnées à 90cm en retrait du fil d'eau de bordure,
- La réalisation de clous podotactiles, positionnés à 90cm en retrait du fil d'eau de bordure,
- La réalisation de bordures T3, bordurettes P1, caniveaux CS2, voliges métalliques y compris fondation béton de ces éléments.
- La fourniture et la mise en place de muret préfabriqué en béton.
- La fourniture et la pose de blocs de pierre naturelle aux dimensions souhaitées, de manière à constituer un mur poids faisant office de soutènement
- La fourniture et la pose de blocs marche en pierre naturelle, hauteur max 25cm, y compris fondation béton de ces éléments. Les éléments seront soit de section droite, soit de section courbe selon le plan de calepinage

## • **Signalisation**

Les travaux comprennent la pose de panneaux de signalisation de voirie sur poteaux rectangulaires et massifs béton de dimensions adaptées, ainsi que la réalisation du marquage au sol des voiries et stationnement en résine, conforme aux prescriptions de l'article 5 de l'instruction interministérielle sur la signalisation routière.

## • **Assainissement**

- Gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement du projet seront de type séparatif.

Le raccordement aux réseaux existants se fera gravitairement.

Malgré la faible perméabilité identifiée dans les rapports géotechniques du sol en place nous avons néanmoins favorisé la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales de ruissellement à ciel ouvert.

Nous avons donc dimensionné les retenues pour un volume décennal à zéro rejet.

Ainsi, les volumes de rétention sont précisés sur le plan de gestion des EP.

Afin de respecter les préconisations en termes de gestion des Eaux pluviales de l'EPT et du département du VAL DE MARNE, nous avons prévu que les EP 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.

- Traitement des eaux pluviales

Aucun objectif chiffré n'est défini en termes d'abattement de polluants pour le traitement des eaux pluviales de ruissellement avant rejet au réseau, l'agence de l'eau souhaite que les ouvrages types séparateurs hydrocarbures soient évités.

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.

## • **Eclairage public**

Les travaux comprennent la fourniture et la pose, y compris raccordement de candélabres provisoires sur massifs béton pour éclairage de la voirie pendant tout le chantier.

Localisation : Sur toute l'emprise de l'opération.

Conformément au plan des réseaux divers et étude d'éclairage, les travaux comprennent la fourniture et la pose de fourreaux pour alimentation des candélabres en basse tension, câbles basse tension sous fourreaux U 1000 RO2V, câble de terre sera en cuivre nu de 25 mm<sup>2</sup> de section.

Les travaux comprennent les terrassements complémentaires, la fourniture et pose de candélabres et tout élément nécessaire à la fixation. Ils comprennent également le raccordement des candélabres au réseau nouvellement posé ou existant.

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Ces luminaires seront équipés de systèmes de gradation de puissance et programmation en pied de chaque mât, raccordés à un dispositif de gestion centralisée afin d'optimiser les consommations énergétiques du projet d'éclairage public.

Une armoire d'éclairage sera nécessaire pour l'alimentation de toutes ces nouvelles sources créées. Ainsi, un départ basse tension depuis le transformateur qui sera installé au plus tôt dans le phasage des travaux devra être prévu pour création de cette nouvelle armoire.

## • Vidéosurveillance

Les travaux comprennent la fourniture et la pose de 1 Fourreau Ø 60 TPC + 1 fourreaux 45 PVC pour alimentation des caméras de vidéosurveillance qui seront mise en place ultérieurement par la ville.

## • Génie civil courant faible

Le déplacement du local de répartition télécom est à déplacer par l'opérateur (ORANGE).

Les travaux comprennent la fourniture et la pose de fourreaux 5 Ø45 PVC et chambres de tirage pour adduction téléphonique des ilots à construire, y compris l'enrobage en béton des fourreaux en sortie des chambres de tirage.

## • Arrosage

Les travaux comprennent la fourniture et la pose de 1 canalisation PEHD 63 pour alimentation bouches d'arrosage manuelles. L'arrosage par turbine de la zone de pelouse proche des jardins humides.

## • Desserte électrique

Les travaux BT seront entièrement réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement, à savoir réalisation des tranchées (ouverture et remblaiement) et déroulage des câbles BT entre les postes à créer et les coffrets de coupure en limite de propriété des lots à construire.

## • Divers

Les travaux comprennent la fourniture et la pose de :

- Borne anti-stationnement en pierre naturelle- 30x30x70cm
- Demi-sphère en pierre naturelle diamètre 40cm
- Barrière pompier
- Chasse roue en chêne brut
- Local encombrants en tôle acier galvanisé thermolaquée
- Accroche vélo
- Corbeille de propreté TULIPE de chez AREA
- Corset d'arbre
- Cadre en cornière acier galvanisé pour entourage de pied d'arbre
- Banc droit Levit de chez ESCOFET
- Banc circulaire en pierre naturelle
- Fontaine à boire type «O CLAIRE » de chez GHM
- Table et bancs PERRIN de chez PRO URBA
- Abris de jardins en chêne brut AUBIGNY de chez MODULAND
- Bacs de compostage en chêne brut
- Distributeur de sac pour déjections canines
- Potelet fixe ZENITH de chez AREA
- Potelet amovible de chez AREA
- Main courante en acier galvanisé thermolaqué
- Garde-corps en acier galvanisé thermolaqué hauteur 110cm
- Clôture basse en acier galvanisé thermolaqué hauteur 100cm
- Portillons de clôture basse en acier galvanisé thermolaqué hauteur 100cm

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## • Jeux d'enfants

Les travaux comprennent la fourniture et la pose de :

- City stade y compris clôture pare ballon
- Structure de jeux pour enfants
- Structure de streetworkout
- Structures pour parcours de santé
- Jeux informels
- Jeux d'eau en brumisation

## • Espaces verts et plantations

Les travaux comprennent l'abattage, l'ébranchage, l'essouchage et la réutilisation des arbres sous forme de haies et tas de bois dans l'emprise du projet.

La valorisation et la réutilisation des terres du site est à prévoir selon la description de la « Notice de projet de substrat de plantations »- N02 du CCTP, suivant un programme de réactivation du sol.

Toutes les zones végétalisées « arbustes » recevront une couche de 60cm de terre végétale.

Toutes les zones végétalisées « vivaces et semis » recevront une couche de 30cm de terre végétale.

Les fosses d'arbres dans les surfaces en pleine terre seront en terre végétale. Chaque fosse aura un volume de 4m<sup>3</sup> (2x2x1m<sup>2</sup>).

Les fosses d'arbres dans les surfaces minéralisées seront en mélange terre-pierre. Chaque fosse aura un volume de 9m<sup>3</sup> (3m x 3m x 1m en profondeur)

## LES EQUIPEMENTS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DES CONCESSIONNAIRES ET GESTIONNAIRES DE RESEAUX

- La mise en place des PAVES à réaliser par EPT

Le projet prévoit la mise en place de conteneurs enterrés des déchets ménagers par l'EPT, ces conteneurs sont prévus d'être implantés en ilot privé sauf pour les bâtiments existants.

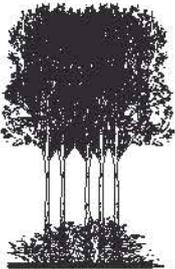
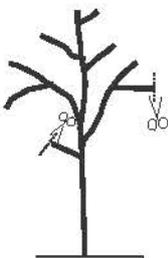
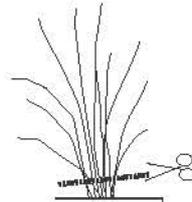
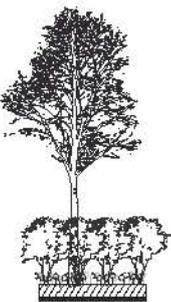
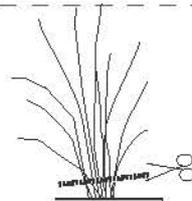
- Les canalisations, branchement d'eau potable et bouche incendies à réaliser par VEOLIA
- Le déploiement de réseau HTA à réaliser par ENEDIS (Hors tranchées pour le déroulage de câble qui sont prévues).
- Le déplacement du local télécom à réaliser par ORANGE
- Mise en place de protection de la canalisation GRT existante à réaliser par GRTGAZ
- Les réseaux de chauffage à réaliser par SETBO

## PRÉCONISATIONS D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS RÉTROCÉDÉS

ESPACES	COUVERTURE DU SOL PERMANENTE	ACTIONS	ENTRETIEN
<p>Gazons</p> 		 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonte du gazon</li> </ul>	<p>10 PASSAGES PAR AN</p>

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## PRÉCONISATIONS D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS RÉTROCÉDÉS

			ENTRETIEN
ESPACES	COUVERTURE DU SOL PERMANENTE	ACTIONS	
<p>Bosquets et arbres isolés</p> 	 <p><i>Arbustes et couvre sol + paillage en pieds d'arbres</i></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Élagage et taille d'entretien</li> <li>Évacuation des déchets de taille</li> </ul>	2 PASSAGES PAR AN
<p>Jardins de pluie</p> 	 <p><i>Graminées vivaces et arbustes dans les noues.</i></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupe de chaumes et fleurs fanées en fin d'hiver</li> </ul>	
<p>Massifs d'arbustes</p> 	 <p><i>Massifs plantés denses + paillage.</i></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Taille des arbustes</li> </ul>	
<p>Prairie fleurie</p> 	 <p><i>Vivaces, graminées</i></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupe de chaumes et fleurs fanées en fin d'hiver</li> </ul>	



# **PIECE 3**

# **MODALITES**

# **PREVISIONNELLES**

# **DE FINANCEMENT**

<b>Opération :</b>	<b>BONNEUIL</b>	<b>ZAC Fabien (NPRU)</b>	ISO : Matrice version : 2019-07-08-V2
--------------------	-----------------	--------------------------	--

<b>AMENAGEUR:</b>	<b>VALOPHIS Habitat</b>
-------------------	-------------------------

<b>BILAN FINANCIER PREVISIONNEL</b>	Observations
-------------------------------------	--------------

<b>Programme</b>	<b>667</b>	<b>Nb logts construits / Nb logts démolis</b>	<b>340</b>	<b>Objet:</b>
<b>Référence :</b>	<b>Cf APS M2H</b>		<b>0</b>	<b>Dossier de réalisation</b>

DEPENSES	M2	€HT/M2	Dossier Réf: 0	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC	Observations	
<b>- Foncier</b>								
Valorisation terrain Valophis (Résiduel Démol)	M2 terrain	33 816	186	0	6 300 000	1 260 000	7 560 000	cf. convention NPRU
2) Terrain Ville	M2 terrain	9 985	0	0	0	0		
3) Terrain CG94	M2 terrain	0	0	0	0	0		
4) Indemnités com				0	500 000	0	500 000	
Démolition (Etudes - Travaux)	M2 SHOB	0	0	0	225 000	25 000	250 000	
Divers foncier (taxes, sondages, géometre etc.)				0	482 776	182 000	664 776	
<b>Total FONCIER</b>				<b>0</b>	<b>7 507 776</b>	<b>1 467 000</b>	<b>8 974 776</b>	
<b>- Etudes - communication</b>								
Etudes pré-opérationnelles			0	253 764	50 753	304 517		
Communication			0	30 000	0	36 000		
Autres (reprographie, divers)			0	10 000	2 000	12 000		
<b>Total ETUDES - COMMUNICATION</b>				<b>0</b>	<b>293 764</b>	<b>52 753</b>	<b>352 517</b>	
<b>- Dépenses d'infrastructure</b>								
Travaux VRD	M2 voirie etc		0	0	16 621 240	3 324 248	19 945 487	
Actualisation - révisions		2 021		0	0	0	0	
<b>3.1 Sous-total travaux VRD</b>				<b>0</b>	<b>16 621 240</b>	<b>3 324 248</b>	<b>19 945 487</b>	
Honoraires MOE - BET VRD			0	1 109 080	221 816	1 330 896		
Autres honoraires (SPS, OPC etc.)			0	474 637	94 927	569 565		
Actualisations - révisions		2 021		0	0	0		
<b>3.2 Sous-total honoraires techniques</b>				<b>0</b>	<b>1 583 717</b>	<b>316 743</b>	<b>1 900 460</b>	
<b>3.3 Divers - Imprévus (travaux + honoraires)</b>				<b>0</b>	<b>346 295</b>	<b>69 259</b>	<b>415 554</b>	
<b>Total INFRASTRUCTURE</b>				<b>0</b>	<b>18 551 251</b>	<b>3 710 250</b>	<b>22 261 502</b>	
<b>- Dépenses de superstructure</b>								
<b>4.1 Travaux + honoraires de superstructure</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>4.2 Participation Aménageur</b>				<b>0</b>	<b>2 925 000</b>	<b>585 000</b>	<b>3 510 000</b>	
<b>Total SUPERSTRUCTURE</b>				<b>0</b>	<b>2 925 000</b>	<b>585 000</b>	<b>3 510 000</b>	
<b>- Frais généraux</b>								
Frais financiers			0	482 098	0	482 098	taux: 2,6%	
Honoraires de gestion (CO DAU)- complément			0	369 984	73 997	443 980		
Honoraires de Conduite d'op ANRU hors PK			0	1 170 675	234 135	1 404 810		
<b>Total FRAIS GENERAUX</b>				<b>0</b>	<b>2 022 756</b>	<b>308 132</b>	<b>2 330 888</b>	
<b>TOTAL DEPENSES en €</b>				<b>0</b>	<b>31 300 548</b>	<b>5 538 135</b>	<b>37 429 682</b>	

RECETTES	M2 S.Adm	Nb logts	C.Fmoy	Dossier Réf: 0	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC	Observations
<b>- Vente charges foncières</b>								
	48 168	667	(€HT/m2)					
Charges Foncières logts locatifs(PLUS,PLAI)	6 229	103	200	0	1 245 800	124 580	1 370 380	
Charges Foncières logts locatifs(FL)	11 640	194	0	0	0	0	0	
Charges Foncières logts accession sociale	5 550	93	450	0	2 497 500	137 363	2 634 863	
Charges Foncières logts accession libre	16 649	277	600	0	9 989 400	1 997 880	11 987 280	
Charges Foncières activités - bureau	860	0	150	0	129 000	25 800	154 800	
Charges Foncières commerces	2 100	0	200	0	420 000	84 000	504 000	
Charges Foncière equipements publics	5 140	-	0	0	0	0	0	
Autres Recettes ( Cession Foncier)	0	-	0	0	0	0	0	
Actualisation - révisions	2 018			0	0	0	0	
<b>Total CHARGES FONCIERES</b>				<b>0</b>	<b>14 281 700</b>	<b>2 369 623</b>	<b>16 651 323</b>	
<b>- Subventions</b>								
Subvention Etat / ANRU (1 + 1 bis)				0	7 500 398	0	7 500 398	cf. convention NPRU
Subvention département (3)				0	400 000	0	400 000	
Participation Ville (4)				0	0	0	0	
Participation EPT non soumise à TVA (5)				0	6 238 726	0	6 238 726	cf. convention partenariale EPT/VH
Participation EPT soumise à TVA (5)				0	1 261 673	252 335	1 514 007	
Autres subventions				1	0	0	0	cf. convention NPRU
Fonds propres validés NPRU (6)				0	1 620 000	0	1 620 000	
<b>Total SUBVENTIONS</b>				<b>0</b>	<b>17 020 796</b>	<b>252 335</b>	<b>17 273 131</b>	
<b>TOTAL RECETTES en €</b>				<b>0</b>	<b>31 302 496</b>	<b>2 621 957</b>	<b>33 924 453</b>	

<b>TVA résiduelle en €</b>	<b>2 916 178</b>
----------------------------	------------------

<b>RESULTAT NET (€)</b>	<b>0</b>	<b>1 948</b>
-------------------------	----------	--------------



