

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME BONNEUIL-SUR-MARNE



RÈGLEMENT ET ZONAGE RÉUNION PUBLIQUE

BONNEUIL-SUR-MARNE
GPSEA
VAL-DE-MARNE

QUEL EST LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?



LE P.L.U. RÈGLEMENTE L'UTILISATION DES SOLS, DÉFINIT LES RÈGLES DE CONSTRUCTION ET ENCADRE L'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE. IL COMPREND CINQ DOCUMENTS :

- 1. UN RAPPORT DE PRÉSENTATION QUI COMPREND LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*
- 2. UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : LE P.A.D.D.*
- 3. DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS : LES O.A.P.*
- 4. UN RÈGLEMENT ET UN PLAN DE ZONAGE QUI DÉLIMITE LES QUATRE ZONES DÉFINIES PAR LA LOI : LES ZONES URBAINES : U, LES ZONES À URBANISER : AU
LES ZONES AGRICOLES : A, LES ZONES NATURELLES : N*
- 5. LES ANNEXES AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE*

QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE ?



Le Règlement, document écrit, et le Zonage, document graphique, sont destinés à réglementer l'utilisation des sols du territoire communal.

La commune est divisée en deux zones à vocation : Urbaine (U) et Naturelle (N).

Chacune de ces zones possède un règlement propre où sont définies les conditions de constructibilité des terrains ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que seront instruits les déclarations préalables et les permis de construire, de démolir ou d'aménager.

QUELLE DÉMARCHE ?



UNE MISSION EN TROIS GRANDES ÉTAPES

ETAPE 1

ETAPE 2

ETAPE 3

Arrêt
Du
P.L.U.

ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC
PARTAGÉ DU TERRITOIRE DE
BONNEUIL-SUR-MARNE

ÉTABLIR UN PROJET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE
LE P.A.D.D.

LA TRANSCRIPTION :
ZONAGE ET RÈGLEMENT

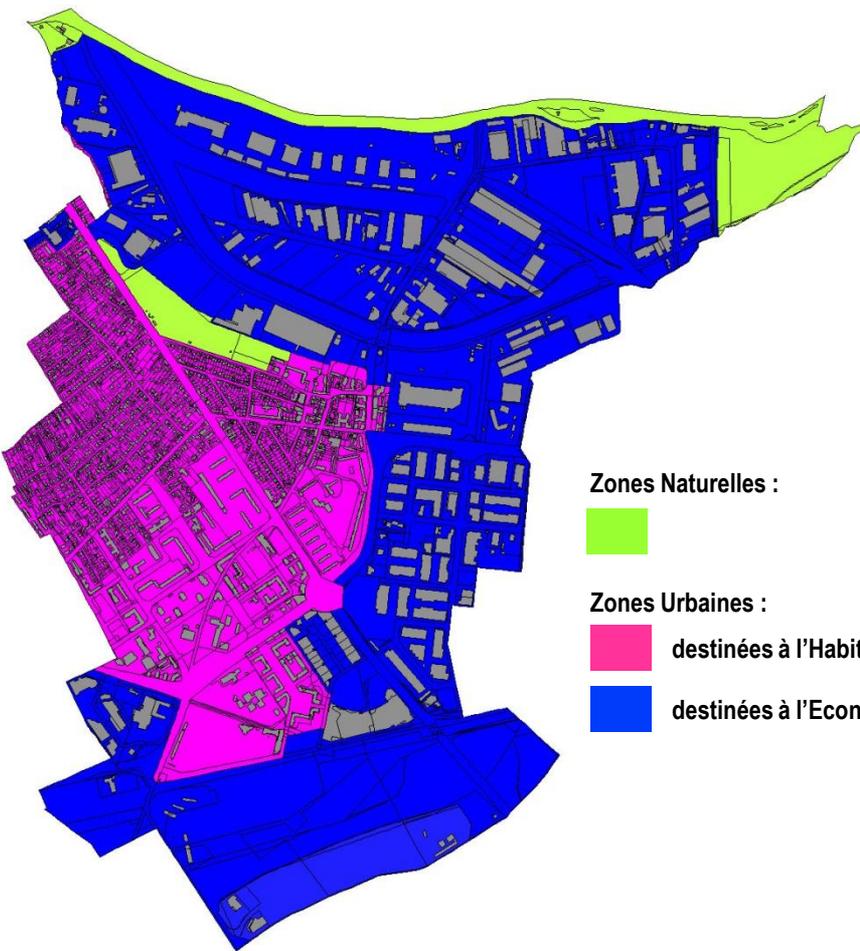
QUI ANALYSE ET DRESSE
DES CONSTATS ET QUI
RECENSE LES ENJEUX

QUI COMPREND LES GRANDES
ORIENTATIONS CHOISIES POUR
RÉPONDRE AUX ENJEUX SOULEVÉS



LE ZONAGE

La commune est divisée en deux zones à vocation :
Naturelle (N) et Urbaine (U)

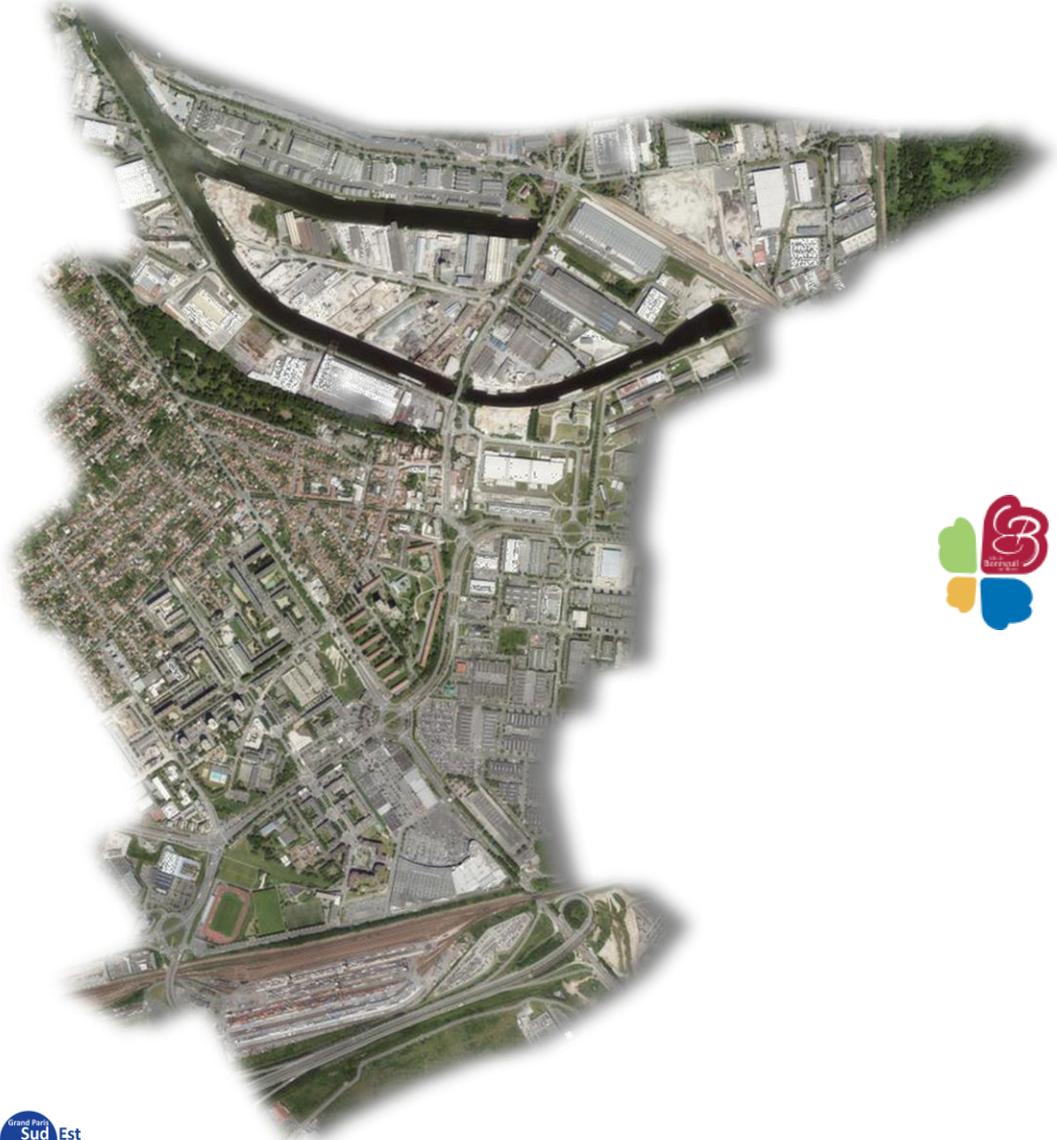


Les **zones Naturelles** représentent **36,4ha**, soit **6,6%** du territoire contre 25,9ha (4,7%) dans le P.L.U. en vigueur

Les **zones Urbaines** représentent **513,2ha**, soit **93,4%** du territoire contre 525,1ha (95,3%) dans le P.L.U. en vigueur

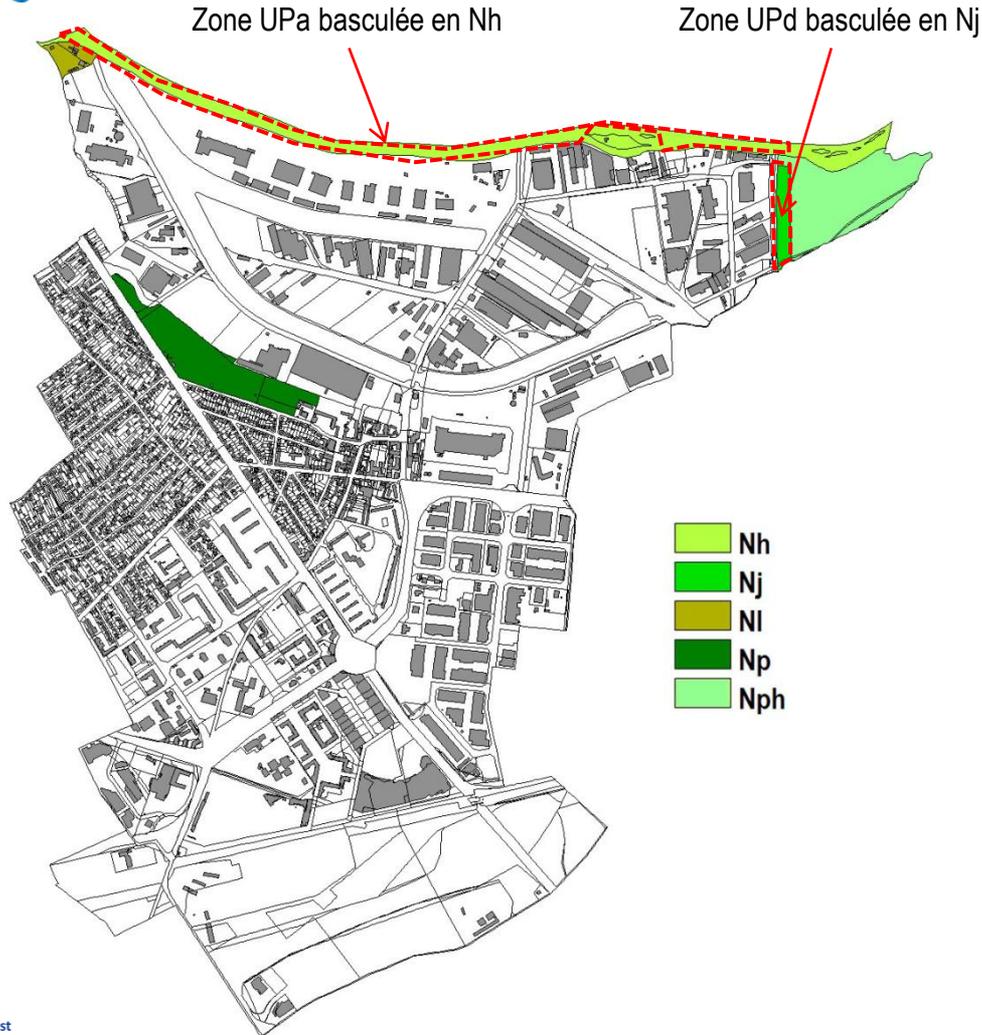
Les **zones Urbaines destinées à l'Habitat** représentent **163,8ha**, soit **30%** du territoire contre 163ha (29%) dans le P.L.U. en vigueur

Les **zones Urbaines destinées à l'Economie** représentent **349,3ha**, soit **63%** du territoire contre 362ha (66%) dans le P.L.U. en vigueur



LES ZONES NATURELLES

LE ZONAGE NATUREL



Les zones naturelles représentent 36,4ha, soit 6,6% du territoire

➔ Réorganisation des zones selon leur vocation

5 zones naturelles au total :

- **Np** : le parc Rancy et le secteur non bâti en partie boisé de l'EREA Stendhal situé dans la continuité du parc de Rancy
8 ha = 22% de l'espace naturel
- **NI** : secteur du Bras du Chapitre qui accueille des activités sportives et de loisirs en lien avec la Marne
1,3 ha = 3,6% de l'espace naturel
- **Nph** : le site du Bec du Canard
10,4 ha = 28,7% de l'espace naturel
- **Nj** : les futurs jardins familiaux dans le cadre du projet de mise en valeur du Bec du Canard
1,6 ha = 4,5% de l'espace naturel
- **Nh** : la Marne et les différentes îles
15 ha = 41,3% de l'espace naturel



Au niveau du règlement

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien ou leur mise en valeur

Dans le secteur Nj

- les abris de jardin < à 5 m² ou < à 10 m² si jardins partagés et d'une hauteur totale de 2,5 m maxi

Dans le secteur NI

- l'extension des bâtiments existants dans la limite de 10% de l'emprise au sol des constructions existantes liées aux activités sportives et de loisirs en lien avec la Marne

Dans les secteurs Np et Nph

- les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages



LES ZONES URBAINES

LE ZONAGE URBAIN AFFECTÉ À L'HABITAT



➔ Maintien des zones actuelles

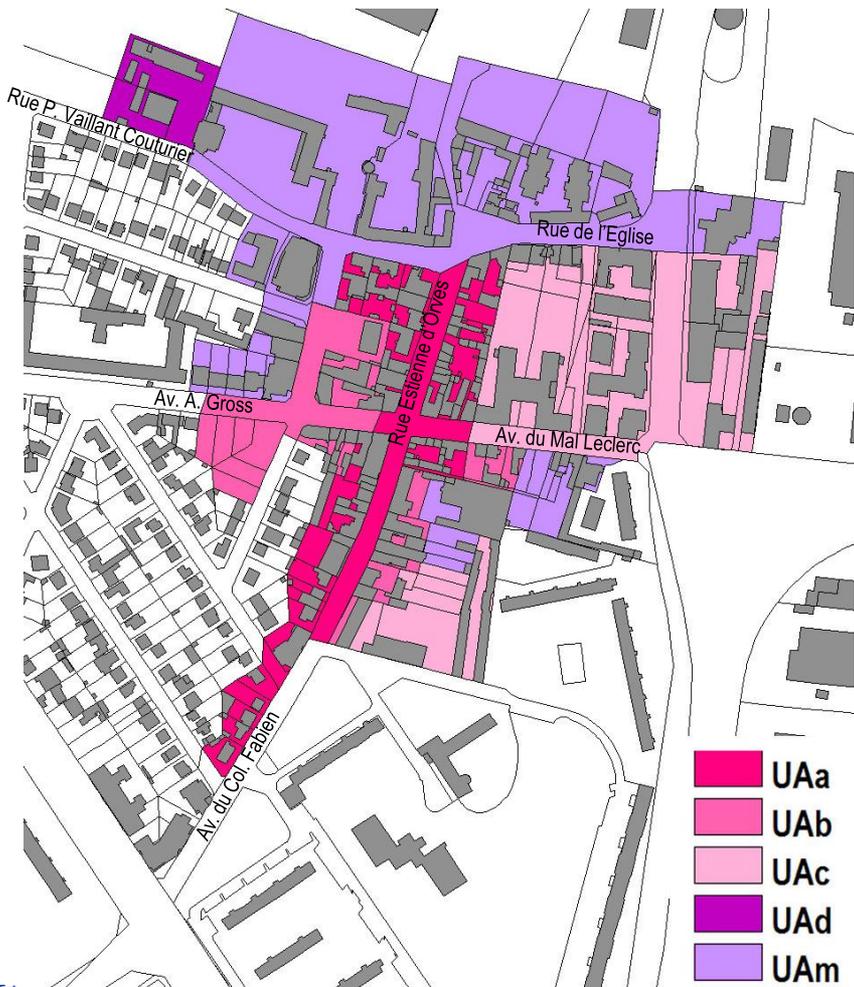
4 zones urbaines destinées à l'habitat de 163,8ha au total :

- **UA** : le centre ancien
11,6 ha = 7,1% de l'espace urbain habitat
- **UB** : un secteur le long de la RD19
3,1ha = 1,9% de l'espace urbain habitat
- **UC** : l'habitat collectif (République, Saint-Exupéry, Libertés, Cité Fabien)
82,6ha = 50,5% de l'espace urbain habitat
- **UE** : le tissu pavillonnaire (Haut-Bonneuil et Marolles)
66,4 ha = 40,5% de l'espace urbain habitat



ZONE UA : LE CENTRE ANCIEN

5 SOUS SECTEURS : UAa, UAb, UAc, UAd (nouveau), UAm



Les principales règles de la zone UA

Emprise au sol maximum

UAa / UAb	dans la bande de 15 m	100%
	au-delà de la bande de 15 m	30%
UAc / UAd / UAm	60%	

Espace vert

UAa / UAb	40% min. du terrain en espace vert au-delà de la bande de 15 m
UAc / UAd / UAm	20% min. du terrain en espace vert
Pour tous les secteurs	10% min. du terrain en pleine terre un arbre de haute tige d'un diamètre \geq à 20 cm par 100 m ² de surface plantée

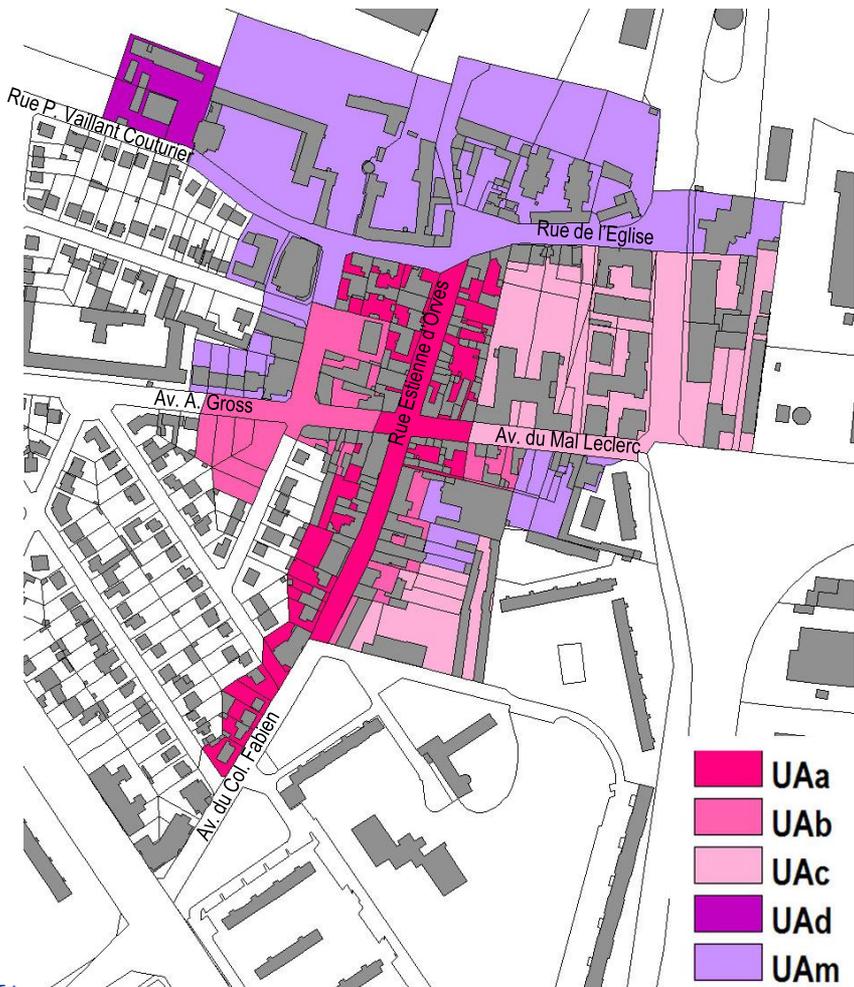
Hauteur maximum

UAa / UAd	10 m \Rightarrow R+1+C
UAb	12 m et 14 m si commerces en RDC \Rightarrow R+3
UAc	19 m \Rightarrow R+5
UAm	15 m \Rightarrow R+4



ZONE UA : LE CENTRE ANCIEN

5 SOUS SECTEURS : UAa, UAb, UAc, UAd (nouveau), UAm



Les principales règles de la zone UA

Implantation des constructions par rapport à la voie

UAa / UAb	construction à l'alignement
UAc / UAd / UAm	construction à l'alignement ou en retrait de 2 m min. de la voie

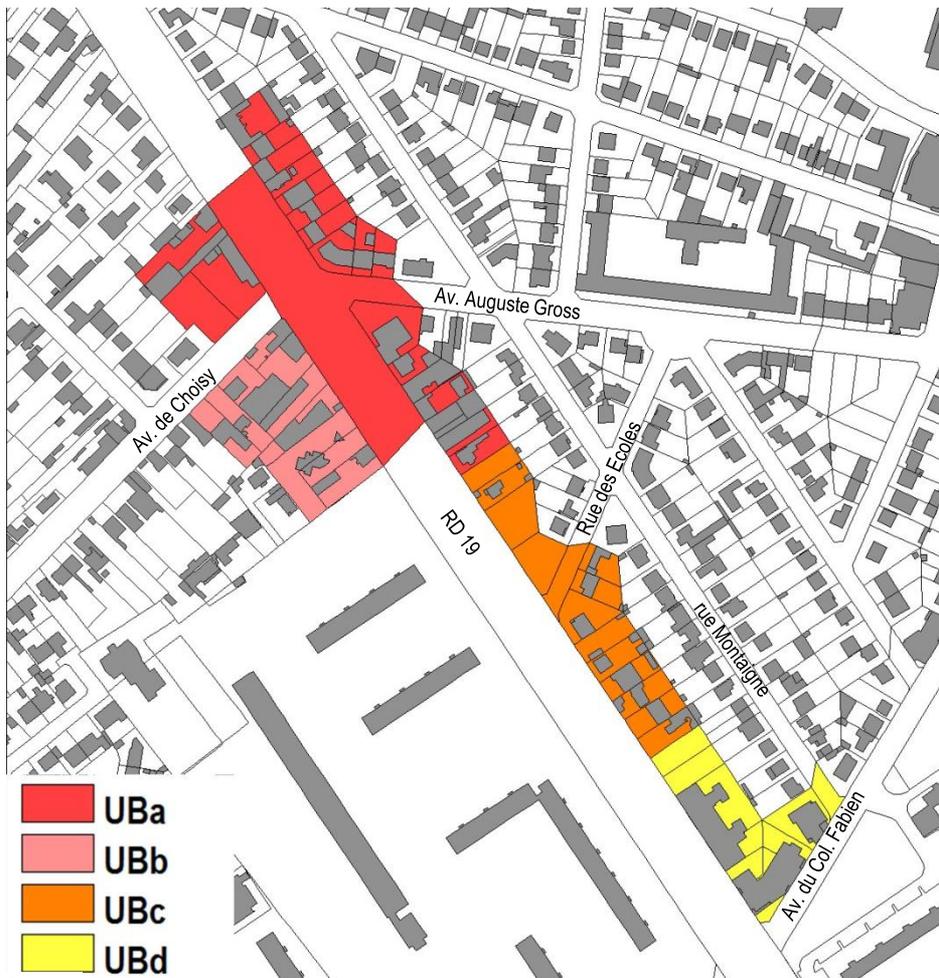
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UAa / UAb	dans la bande de 15 m depuis la voie	implantation en limite séparative ou en retrait des limites de 4 m min. si vue et 3 m min. sans vue
	au-delà de la bande de 15 m	en retrait des limites de 8 m min. si vue et 3 m min. sans vue
UAc / UAd UAm	implantation en limite séparative ou en retrait des limites de 4 m min. si vue et 3 m min. sans vue	



ZONE UB : LE SECTEUR LE LONG DE LA RD19

4 SOUS SECTEURS : UBa, UBb, UBc, UBd



Les principales règles de la zone UB

Emprise au sol maximum

UBa / UBc / UBd	dans la bande de 15 m	100%
	au-delà de la bande de 15 m	30%
UBb	dans la bande de 15 m	100%
	au-delà de la bande de 15 m	50%

Espace vert

10% min. du terrain en pleine terre
 un arbre de haute tige d'un diamètre \geq à 20 cm
 par 100 m² de surface plantée

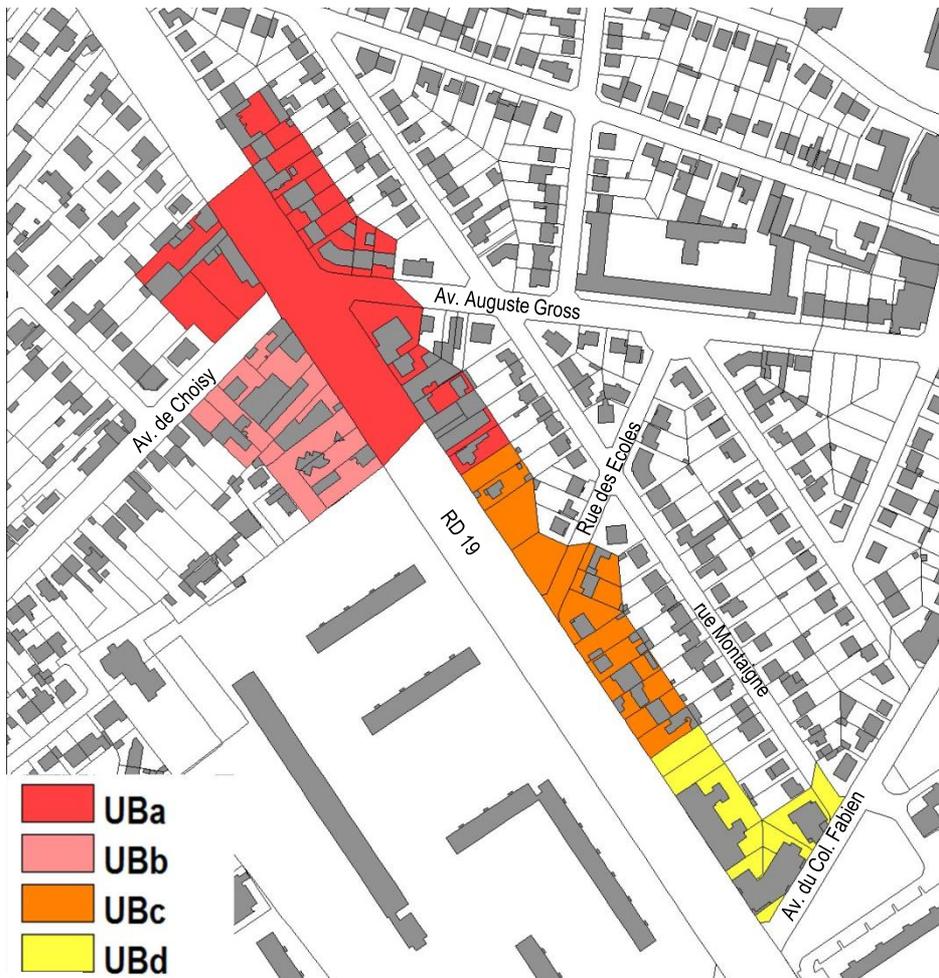
Hauteur maximum

UBa / UBb	10 m \Rightarrow R+1+C ou R+2
UBc	12 m + 1 m si commerces en RDC \Rightarrow R+3
UBd	15 m \Rightarrow R+4



ZONE UB : LE SECTEUR LE LONG DE LA RD19

4 SOUS SECTEURS : UBa, UBb, UBc, UBd



Les principales règles de la zone UB

Implantation des constructions par rapport à la voie

UBa / UBc / UBd	construction à l'alignement en retrait de 4 m min. pour la rue Montaigne
UBb	construction à l'alignement ou en retrait de 2 m min. de la voie

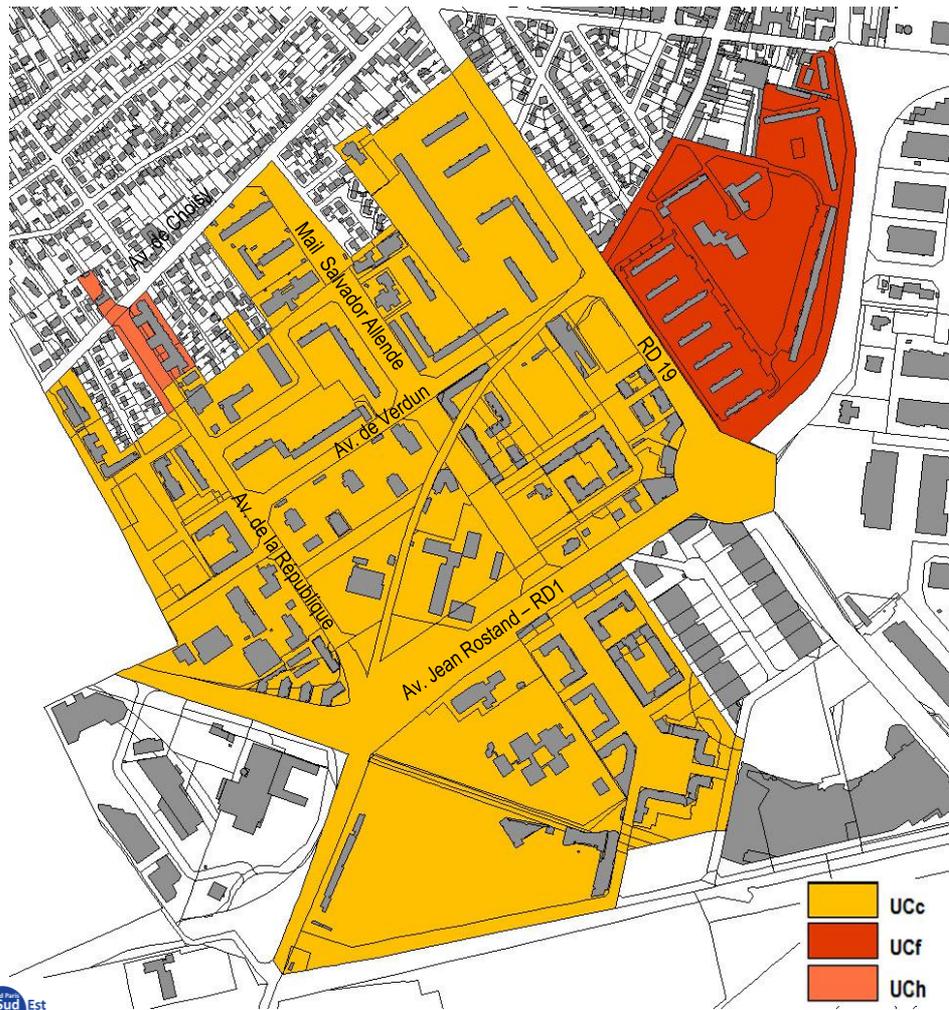
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

dans la bande de 15 m	implantation en limite séparative ou en retrait des limites de 8 m min. si vue et 4 m min. sans vue
au-delà de la bande de 15 m	en retrait des limites de 8 m min. si vue et 4 m min. sans vue
en fond de parcelle	en retrait des limites de 8 m min.



ZONE UC : L'HABITAT COLLECTIF

3 SOUS SECTEURS : UCc, UCh et UCf (nouveau)



Les principales règles de la zone UC

Emprise au sol maximum

60 %

Espace vert

10% min. du terrain en pleine terre

un arbre de haute tige d'un diamètre \geq à 20 cm
par 100 m² de surface plantée

aménagement d'espaces verts collectifs
pour toute opération de plus de 15 logements

Hauteur maximum

UCc	20 m \Rightarrow R+6
UCh	12 m \Rightarrow R+3
UCf	21 m + 1 m si commerces en RDC \Rightarrow R+7

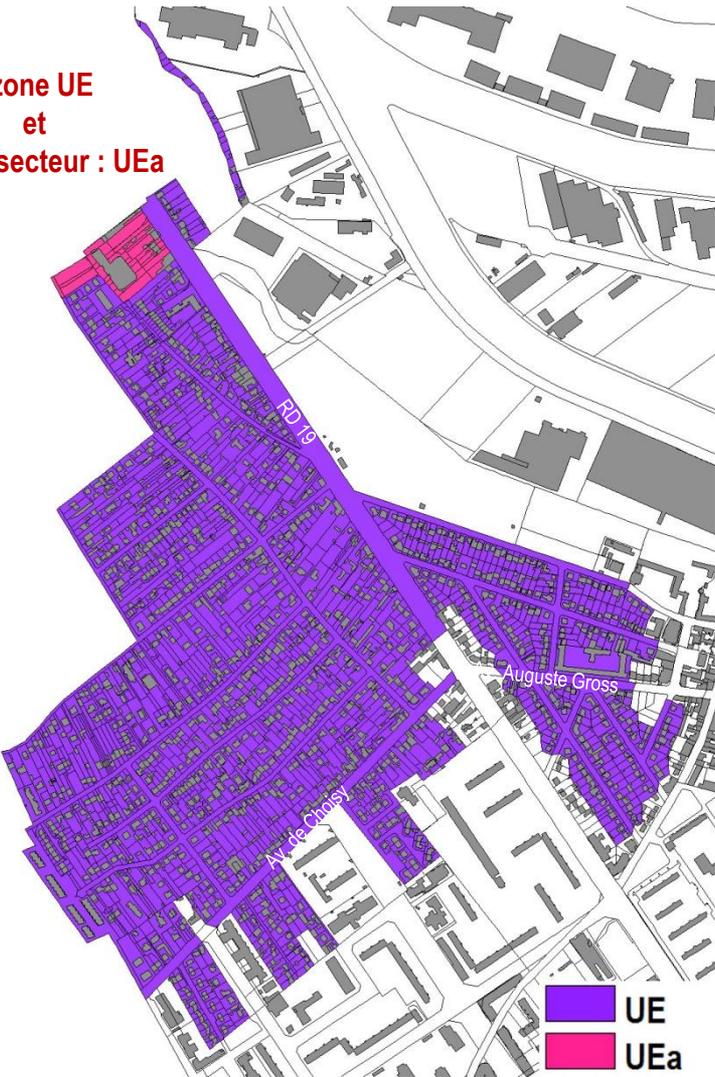
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

une distance entre 2 constructions égale à 8 m min. si vue
et 4 m min. sans vue



ZONE UE : L'HABITAT PAVILLONNAIRE

1 zone UE
et
1 sous secteur : UEa



Les principales règles de la zone UE

Emprise au sol maximum

UE	40%	UEa	50%
----	-----	-----	-----

Espace vert

UE	40% min. du terrain en espace vert et en pleine terre
UEa	20% min. du terrain en espace vert et en pleine terre
Pour tous les secteurs	un arbre de haute tige d'un diamètre \geq à 20 cm par 100 m ² de surface plantée

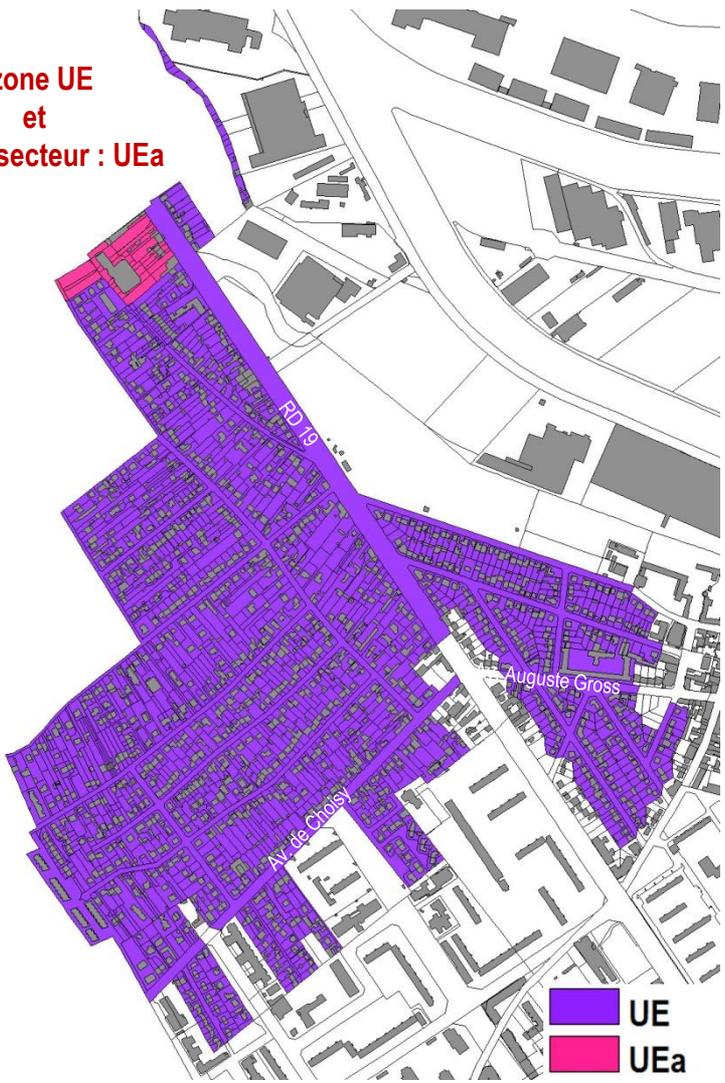
Hauteur maximum

UE	10 m \Rightarrow R+1+C	UEa	15 m \Rightarrow R+4
----	--------------------------	-----	------------------------



ZONE UE : L'HABITAT PAVILLONNAIRE

1 zone UE
et
1 sous secteur : UEa



 UE
 UEa

Les principales règles de la zone UE

Implantation des constructions par rapport à la voie

en retrait de 4 m min.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

dans une bande de 20 m de profondeur depuis la voie	implantation en limite séparative ou en retrait des limites de 8 m min. si vue et 3 m min. sans vue
au-delà de la bande de 20 m	en retrait des limites de 8 m min. si vue et 3 m min. sans vue

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

une distance entre 2 constructions égale à 8 m min. si vue
et 3 m min. sans vue



RÈGLES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

PRISE EN COMPTE DES PRÉCONISATIONS DU SDRIF, DU PDUIF ET DES RÈGLES DU CODE DE L'URBANISME

Habitat

Hors logement social	UA, UB : 1 place de stationnement par logement UCc, UCh : 1,17 place de stationnement par logement UCf : 1 place de stationnement par logement UE, UEa : 1,83 place de stationnement par logement
	En cas d'opération d'habitat collectif : 1 place de stationnement pour 15 logements pour le stationnement visiteur totalité du stationnement à réaliser en sous-sol
Logement social	Pour toutes les zones : 1 place de stationnement par logement (Code de l'Urbanisme : L.151-35)

Bureaux

- UA, UB** : 1 place maximum de stationnement pour 100 m² de surface de plancher
- UC** : 1 place maximum de stationnement pour 70 m² de surface de plancher
- UE** : 1 place maximum de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Commerces, artisanat, services

- UA, UB, UC** : 1 place minimum pour 100 m² de surface de plancher
- UE** : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour toutes les zones : en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant



RÈGLES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS POUR TOUTES LES ZONES :

PRISE EN COMPTE DES PRÉCONISATIONS DU SDRIF, DU PDUIF ET DES RÈGLES DU CODE DE L'URBANISME

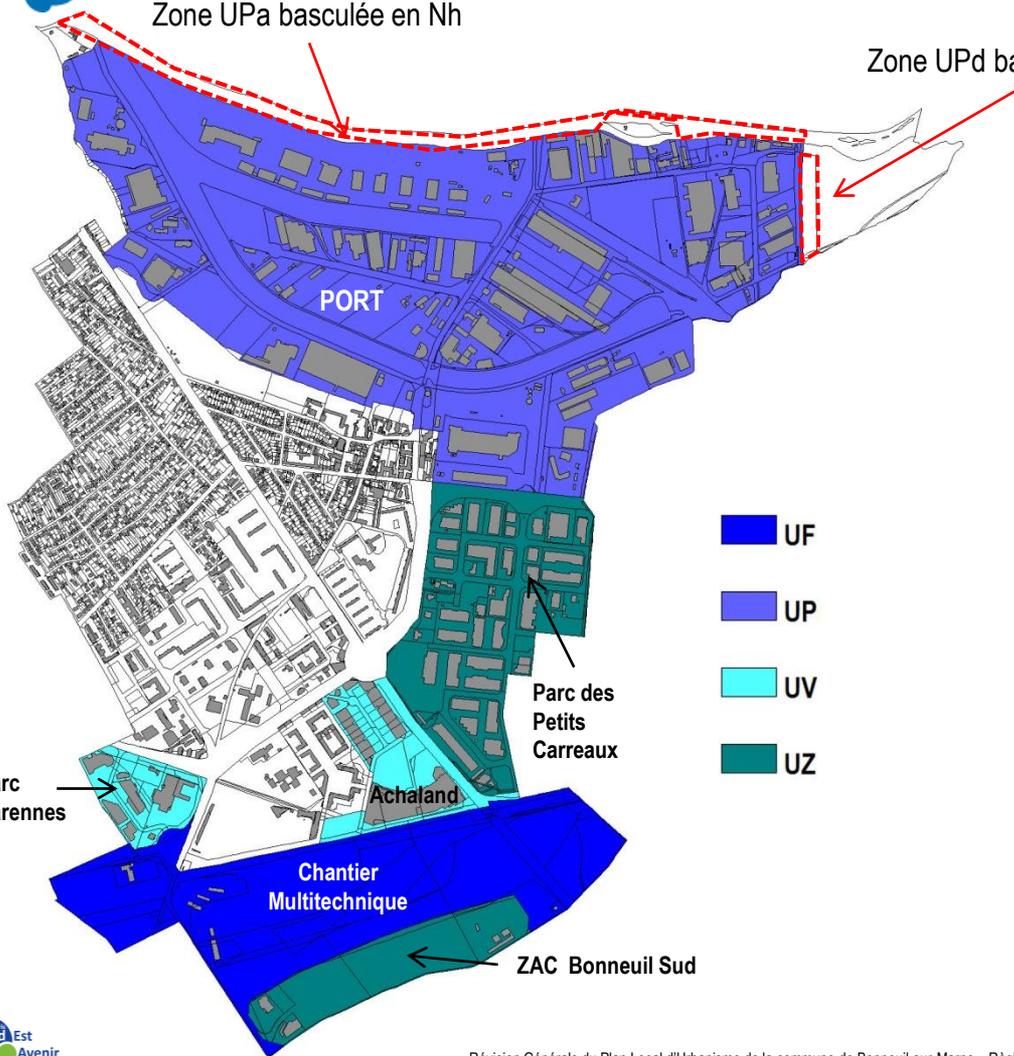
Habitat	<p>A partir d'opérations de plus de 2 logements, il est exigé un local clos et couvert de 3 m² minimum dont la surface est calculée en fonction du ratio suivant :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales▪ 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces <p>Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante</p>
Bureaux	<p>1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum</p> <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.</p> <p>Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante</p>
Commerces > 500m² Artisanat et services	<p>1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher</p> <p>Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu</p>
Activités	<p>Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Pour les équipements publics : le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p> <p>Pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p> <p>Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu</p>



LE ZONAGE URBAIN AFFECTÉ À L'ÉCONOMIE

Zone UPa basculée en Nh

Zone UPd basculée en Nj



- UF
- UP
- UV
- UZ

➔ Maintien des zones actuelles

4 zones urbaines destinées à l'économie de 349ha au total :

- **UF** : le Chantier Multitechnique
63,5 ha = 18,3% de l'espace urbain économique
- **UP** : le Port Autonome
200,4ha = 57,3% de l'espace urbain économique
- **UV** : les zones d'activités commerciales : Varences et Achaland
23,5 ha = 6,7% de l'espace urbain économique
- **UZ** : la ZA des Petits carreaux et la ZAC Bonneuil Sud
61,8 ha = 17,7% de l'espace urbain économique



LE ZONAGE URBAIN AFFECTÉ À L'ÉCONOMIE

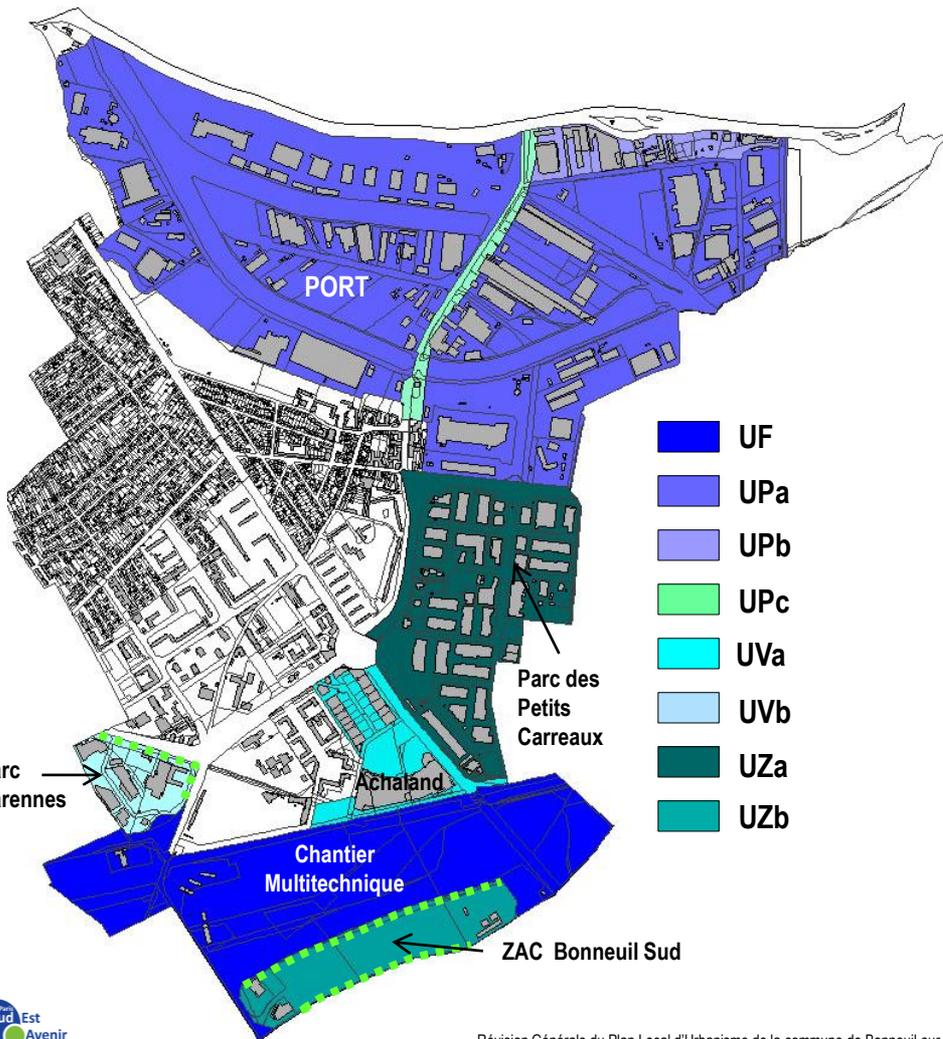
Les principales règles des zones d'activités

Emprise au sol maximum

UV	UVa : 50%	UP	UPa : 75% et 80% si extension
	UVv : 50% et 75% si extension		UPb : 60% et 80% si extension
			UPc : 15%
UF	75%	UZ	50% et 75% si extension

Espace vert

Pour tous les secteurs	<p>aménagement d'espaces verts sur les espaces non construits</p> <p>un arbre de haute tige d'un diamètre \geq à 20 cm par 100 m² ou 200 m² de surface plantée</p> <p>obligation de paysager les abords des bassins de rétention pour assurer leur intégration paysagère</p>
UV	protection de l'espace paysager existant le long des RD 1 et RD 60
UZa	plantation de la marge de recul de 4 m autour de la ZA
UZb	création d'une bande à paysager en limite de zone



- UF
- UPa
- UPb
- UPc
- UVa
- UVb
- UZa
- UZb



LE ZONAGE URBAIN AFFECTÉ À L'ÉCONOMIE

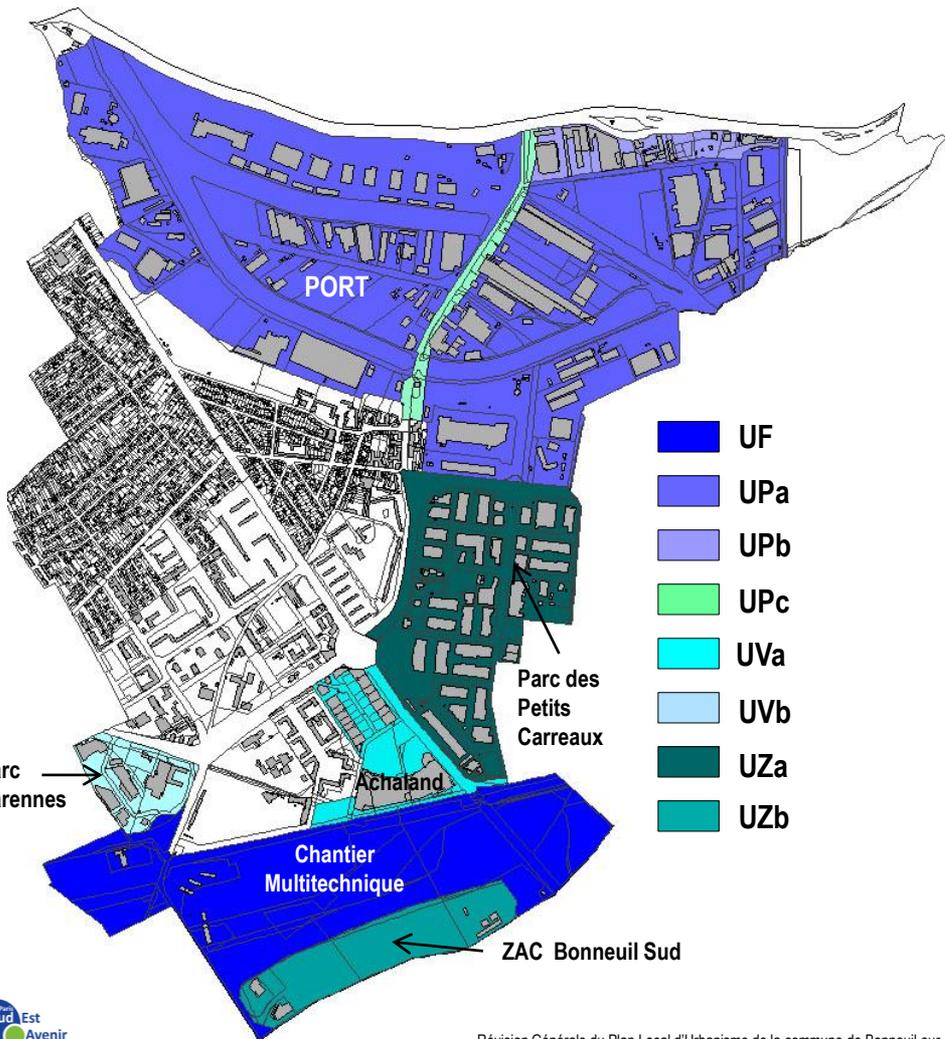
Les principales règles des zones d'activités

Hauteur maximum

UF	20 m
UP	dans une bande de 8 m depuis la voie : 12 m au-delà de la bande de 8 m : 30 m
UV	UVa : 12 m UVv : 15 m
UZ	UZa : 15 m et 30 m pour les bureaux UZb : 18 m

Implantation des constructions par rapport par rapport à la voie

UF / UV	construction en retrait de 5 m min. de la voie
UP	construction à l'alignement ou en retrait des voies construction en retrait de 16 m si hauteur de 30 m construction en retrait de 1,5 m de la crête de berge
UZ	construction en retrait de 6 m min. de la voie



- UF
- UPa
- UPb
- UPc
- UVa
- UVb
- UZa
- UZb



LE ZONAGE URBAIN AFFECTÉ À L'ÉCONOMIE

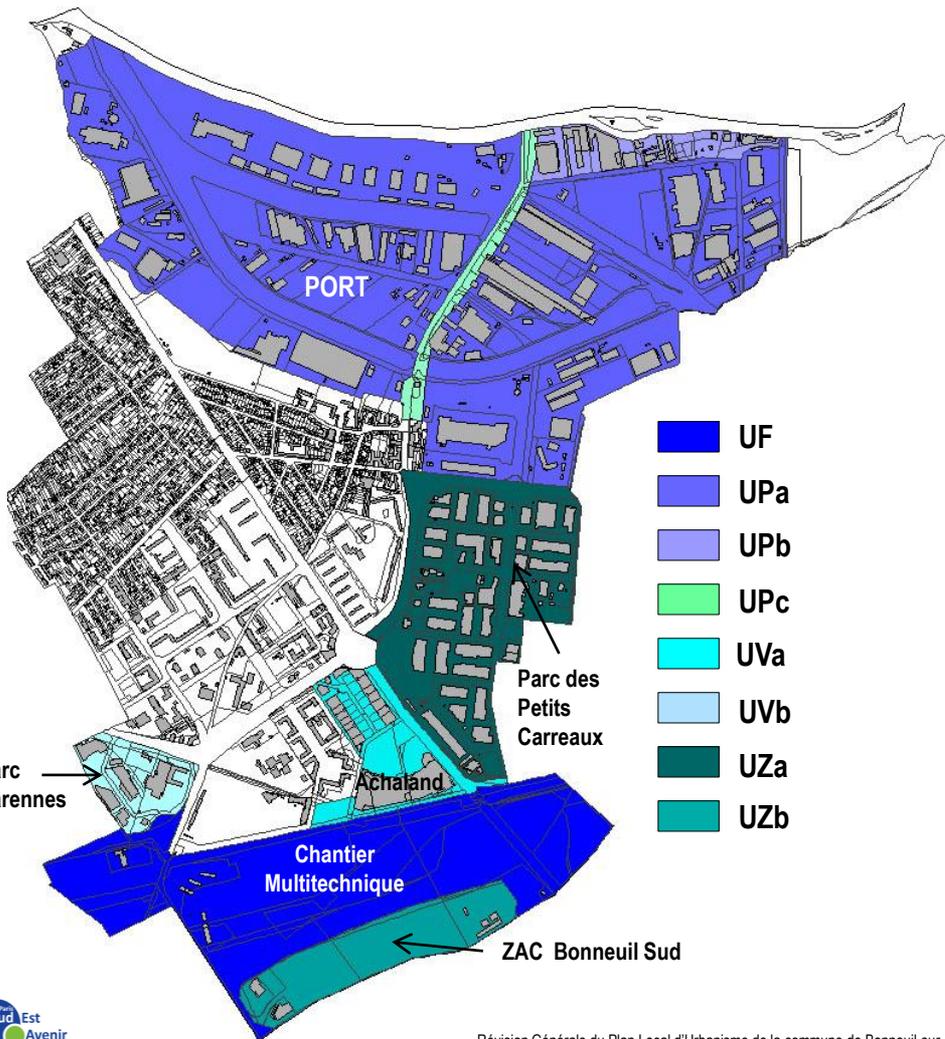
Les principales règles des zones d'activités

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UF UP	implantation en limite séparative ou en retrait des limites des limites de 8 m min. si vue et 5 m min. sans vue
UV	implantation en limite séparative ou en retrait des limites de 6 m min. si vue et 3 m min. sans vue en retrait des limites de 10 m min. en limite de la zone UC
UZ	UZa : implantation en retrait des limites séparatives d'une distance égale à H/2 avec un min. de 4 m UZb : implantation en limite séparative ou en retrait des limites d'une distance égale à H avec un min. de 8 m

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

une distance entre 2 constructions égale à 8 m min. si vue
et 3 m min. sans vue



- UF
- UPa
- UPb
- UPc
- UVa
- UVb
- UZa
- UZb



RÈGLES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

PRISE EN COMPTE DES PRÉCONISATIONS DU SDRIF, DU PDUIF ET DES RÈGLES DU CODE DE L'URBANISME

Bureaux	Pour toutes les zones : 1 place maximum de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Commerces	Pour toutes les zones : 1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher pour les commerces < à 3000 m ² Pour toutes les zones : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher pour les commerces > à 3000 m ²
Artisanat	UF, UP, UV : 1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher UZ : 1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher
Services	Pour toutes les zones : 1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtelier	Pour toutes les zones : 1 place minimum pour 3 chambres
Industrie	UF : 1,5 place pour 100 m ² de surface de plancher UP, UZ : 1 place pour 200 m ² de surface de plancher
Entrepôt	UF, UV : 1 place pour 200 m ² de surface de plancher UP : 1 place pour 200 m ² de surface de plancher si activité commerciale associée 1 place pour 300 m ² de surface de plancher sans activité commerciale associée UZ : 1 place pour 150 m ² de surface de plancher
Station service	UV : 12 places
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour toutes les zones : en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant



RÈGLES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS POUR TOUTES LES ZONES :

PRISE EN COMPTE DES PRÉCONISATIONS DU SDRIF, DU PDUIF ET DES RÈGLES DU CODE DE L'URBANISME

Bureaux	<p>1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum</p> <p>L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante</p>
Commerces > 500m² Artisanat et services	<p>1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher</p> <p>Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu</p>
Activités	<p>Le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu</p>
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Pour les équipements publics : le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p> <p>Pour les établissements scolaires : le nombre de places vélos doit correspondre a minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p> <p>Un stationnement vélo visiteur cohérent avec la taille de la construction et sa destination doit être prévu</p>



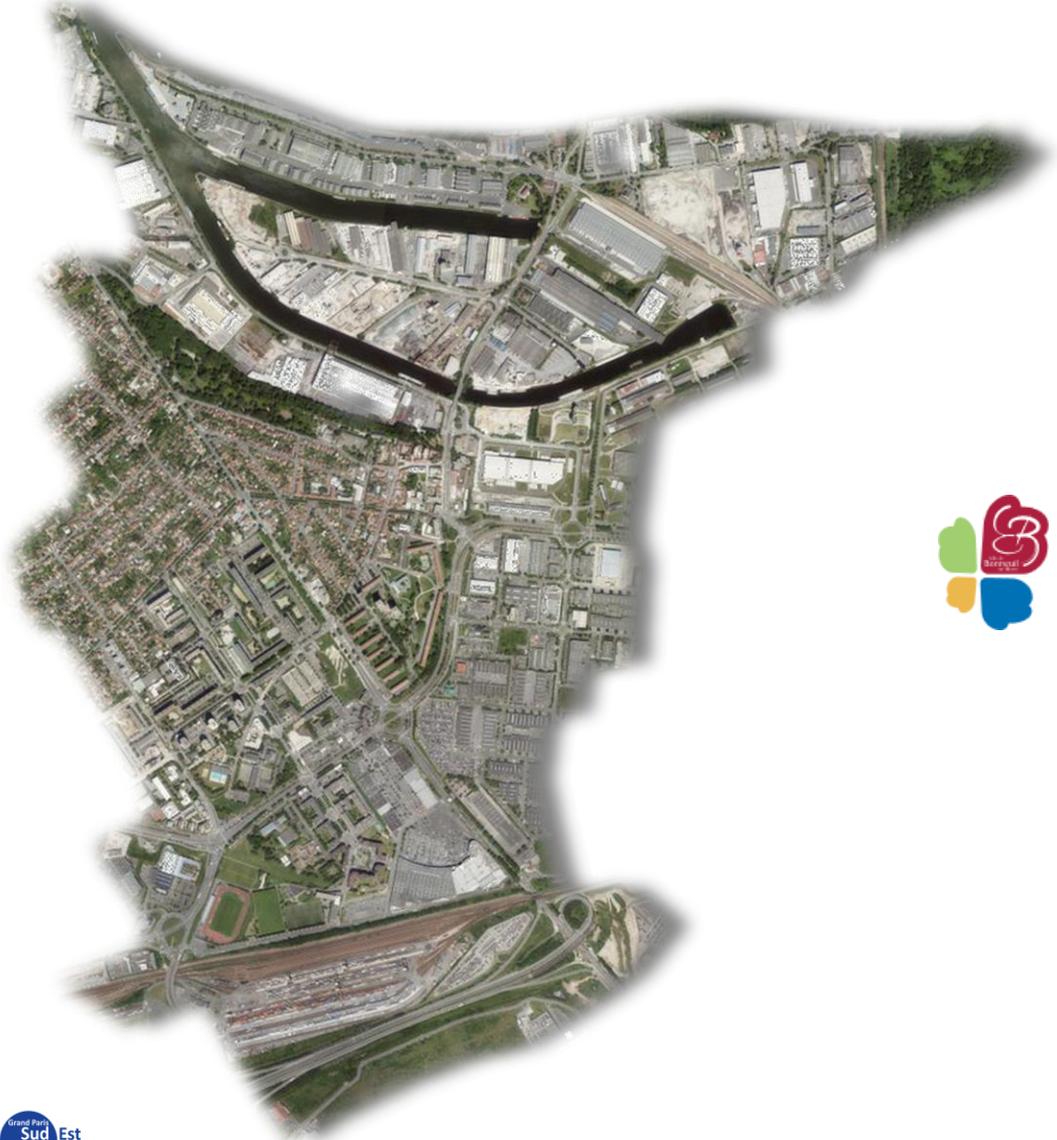
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE QUARTIER FABIEN



- réalisation d'un nouveau front bâti à l'angle de l'av. du Col. Fabien et de la RD 19 afin de valoriser un angle urbain stratégique au cœur de la ville 
- création d'un pôle commercial et d'un centre de santé en rez-de-chaussée pour renforcer la diversification fonctionnelle au cœur de la ville 
- création d'îlots accueillant les constructions s'ouvrant sur le futur parc central 
- création de locaux d'activités et d'un local de service en rez-de-chaussée pour renforcer la mixité urbaine 
- requalification des tours Piaf et Jaurès et accueil d'équipements publics dédiés principalement à l'enfance en pied d'immeuble des tours 
- amélioration de l'offre d'équipements avec une nouvelle école maternelle, un city-stade et un centre municipal de quartier pour la vie associative 
- création d'un parc central et de coulées vertes prolongeant ce parc 
- renforcement de la trame viaire pour desservir le quartier sans couper le futur parc, la création et le prolongement de voies, la réalisation d'une contre-allée 
- augmentation de l'offre de stationnement avec des places en sous-sol pour les opérations nouvelles et le long des voies, un parking souterrain mutualisé et un parking vélos
- valorisation des mobilités douces avec la création de nouvelles voies réservées aux piétons et cyclistes et des cheminements doux au sein du futur parc central 
- développement de la performance énergétique avec le développement du réseau de géothermie et la rénovation thermique des immeubles réhabilités



PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI



PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AVEC L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pavillons protégés conservés



Éléments ajoutés



Ecole Langevin Wallon



« Au P'tit troo »



Lavoir



« Maison King »

Maintien du bâti protégé et ajout de 7 bâtis identitaires à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 2 maisons : une en pierre meulière et l'autre en brique du 20^{ème} siècle (conservées)
- « au p'tit troo »
- la « maison King »
- l'école Langevin Wallon
- le lavoir
- l'église Saint Martin
- la cour de l'Orme et le puits

Mise en place de règles de protection dans le règlement :

- la démolition de ces constructions est interdite
- dans le cas d'une restauration, la préservation des éléments de décoration ou de sujétions constructives est demandée
- les aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) est demandée
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) devront être conservés et restaurés dans la mesure du possible