

PRÉFECTURE  
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

ARRIVÉE



**Commune de Bonneuil-sur-Marne**

**EPT Grand Paris Sud Est Avenir**

**Département du Val de Marne**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **Modification n°1**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Territorial du 7 février 2024 approuvant le PLU

### **1 - Additif au rapport de présentation**

BET Synthèse Architecture  
35/37 rue Berthollet – 94110 ARCUEIL

PRÉFECTURE  
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

ARRIVÉE

**SOMMAIRE**

I - INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION .....	3
I.1 - Les procédures d'évolution du PLU.....	4
I.2 - Le choix de la procédure de modification de droit commun.....	4
I.3 - L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU .....	4
II – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	5
II.1 – Localisation de la commune.....	6
II.2 – Occupation de sol du territoire communal.....	7
II.3 – Population, habitat et économie.....	9
III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	14
III.1 – Milieu physique .....	15
III.2 – Milieu naturel.....	17
III.3 – Patrimoine culturel, architectural et archéologique .....	24
III.4 – Le bruit.....	27
III.5 – Les Risques .....	28
IV – PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES.....	35
IV.1 - Modification concernant la zone pavillonnaire (UE).....	36
IV.2 - Modification concernant la ZAC centre ancien .....	41
IV.3 – Autres modifications .....	45
V – INCIDENCES DES MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	52
V.1 - Incidences sur le cadre de vie .....	53
V.2 - Incidences sur la forme urbaine .....	53
V.3 - Incidences sur le milieu naturel.....	54
V.4 - Incidences sur les ressources naturelles .....	55

## I - INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

---



## I.1 - LES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU

La commune de Bonneuil-sur-Marne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil territorial du 13 octobre 2021. Il n'a depuis fait l'objet d'aucune évolution.

## I.2 - LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

## I.3 - L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification permet d'apporter les évolutions réglementaires concernant les points suivants :

- Modification de certaines règles de la zone pavillonnaire UE afin de protéger les cœurs d'ilots, et de reconstituer un front bâti.
- Modification du zonage et du règlement sur la ZAC multi-sites du centre ancien, notamment afin de définir des hauteurs cohérentes avec le tissu environnant et permettant de structurer l'espace public avec des fronts bâtis conséquents.
- Ajustements ponctuels : ajout de bâtiments remarquables à protéger, mise à jour des normes vélos, adaptation des règles sur les matériaux, hauteur de substrat pour les toitures terrasses et hauteur plafond sur la zone d'activités des Petits Carreaux, rétablissement d'un ancien emplacement réservé.

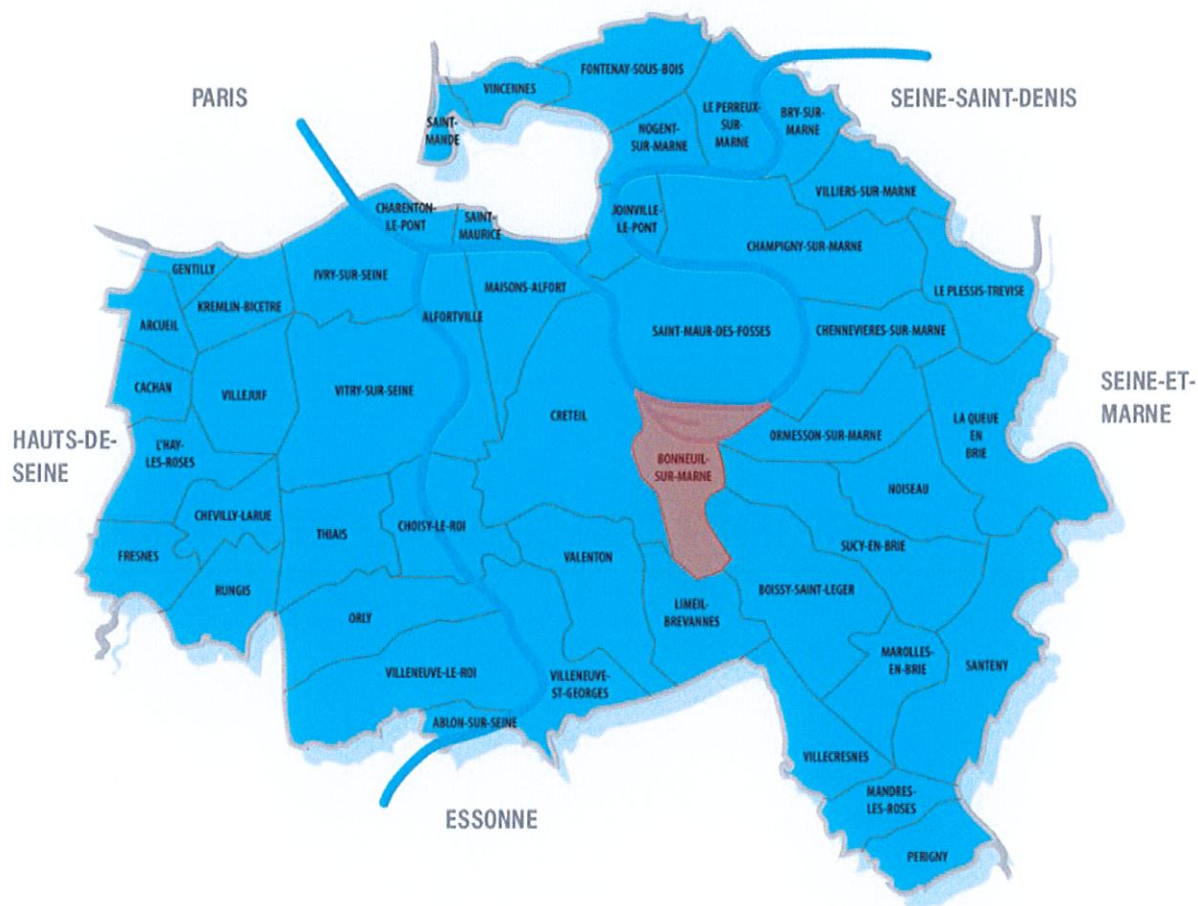
## **II – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE**

---

## II.1 – LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune de Bonneuil-sur-Marne est située dans le département du Val-de-Marne, au Sud-Est de Paris (à environ 15 km) et en bordure de la Marne.

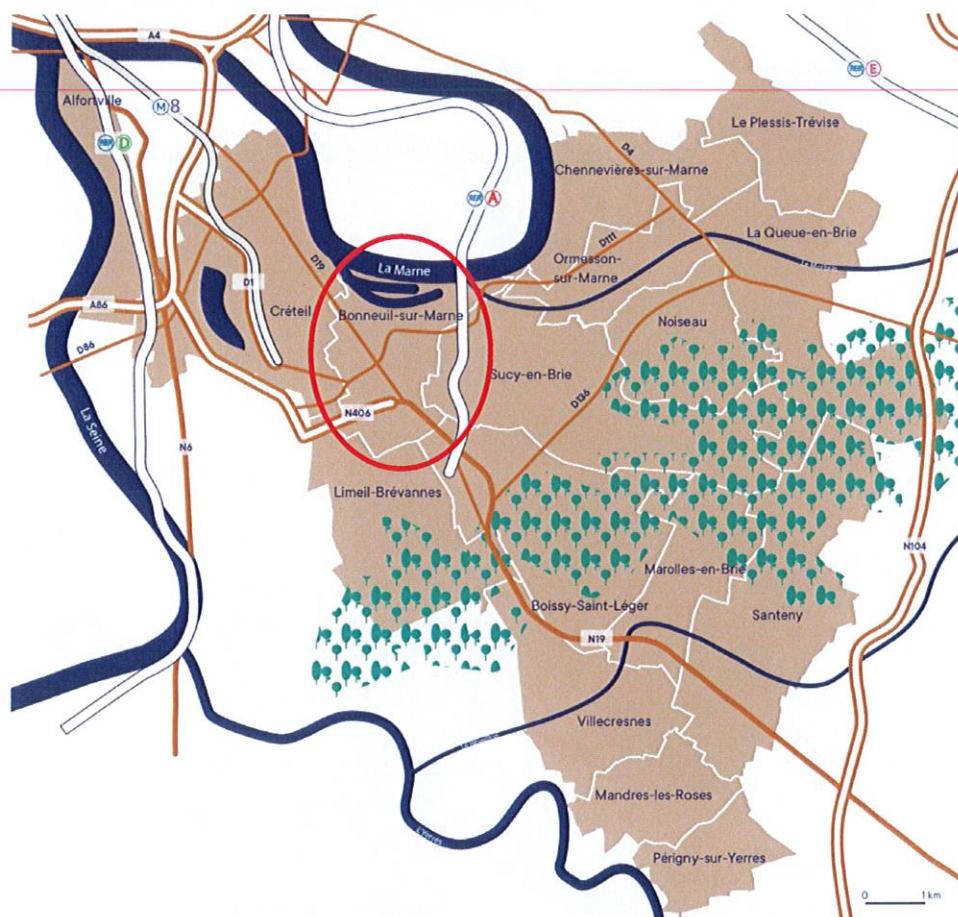
Bonneuil-sur-Marne est une commune d'environ 5,51 km<sup>2</sup> et compte 18 062 habitants en 2019 (dernier recensement INSEE).



*Situation de Bonneuil-sur-Marne*

Elle est bordée par les communes de Créteil (chef-lieu du département), de Saint-Maur-des-Fossés, de Chennevières-sur-Marne, d'Ormesson-sur-Marne, de Sucy-en-Brie, de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes.

Bonneuil-sur-Marne a intégré l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir au 1<sup>er</sup> janvier 2016, qui regroupe 16 communes et 321 066 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019.



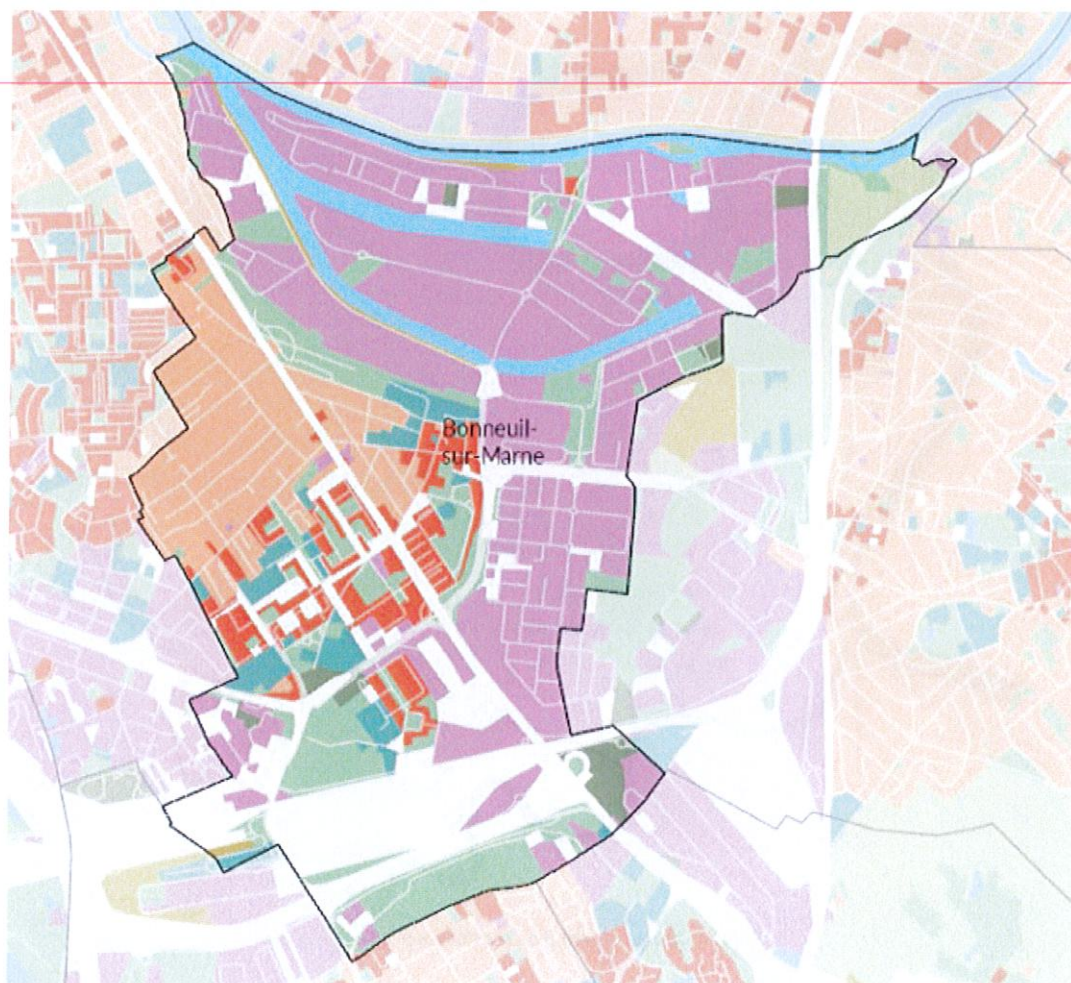
GPSEA (Source : Portrait de territoire de GPSEA)

## II.2 – OCCUPATION DE SOL DU TERRITOIRE COMMUNAL

La carte suivante illustre l'occupation des sols en 2021 sur la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Le territoire communal qui s'étend sur 549,36 hectares compte aujourd'hui selon l'Institut Paris Région (se reporter à la carte et au tableau) :

- **419,98 hectares d'espaces construits artificialisés, soit 76% du territoire.** L'activité économique prédomine et représente près de 49% de l'espace construit contre 22% pour l'habitat individuel et collectif ;
- **81,75 hectares, soit 15%, correspond à de l'espace ouvert artificialisé.** Ceci signifie que certains espaces construits présentent une très faible densité par rapport à la parcelle. Cette catégorie comprend les parcs, cimetières, terrain de sports, ... Il s'agit entre autres du centre municipal des sports Léo Lagrange, du parc du Rancy, du cimetière et de la ZAC Bonneuil Sud ;
- **47,62 hectares d'espaces naturels soit 9% du territoire.** L'eau prédomine puisqu'elle représente 75% de ces espaces.



Bonneuil-sur-Marne		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	8.1	8.1	8.1	
Milieux semi-naturels	4.5	3.82	3.82	
Espaces agricoles	0.0	0.0	0.0	
Eau	35.29	35.71	35.71	
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>47.88</b>	<b>47.62</b>	<b>47.62</b>	
Espace ouverts artificialisés	84.42	86.99	81.75	
Habitat individuel	62.84	63.09	62.86	
Habitat collectif	28.32	29.12	31.43	
Activités	195.33	200.74	206.07	
Équipements	19.8	19.8	19.0	
Transport	94.54	94.99	91.58	
Carrières, décharges et chantiers	16.24	7.0	9.04	
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>501.48</b>	<b>501.74</b>	<b>501.74</b>	
<b>Total communal</b>	<b>549.36</b>	<b>549.36</b>	<b>549.36</b>	

MOS 2021 (Source : Institut Paris Région)

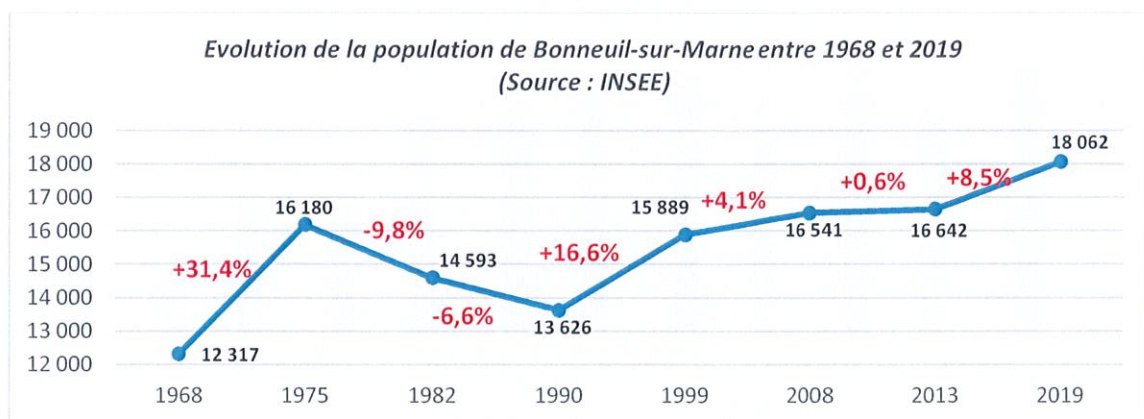


## II.3 – POPULATION, HABITAT ET ECONOMIE

### A/ POPULATION

#### ■ EVOLUTION DE LA POPULATION

Bonneuil-sur-Marne compte 18 062 habitants en 2019 d'après le recensement et l'INSEE et représente 5,6% de la population de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).



La commune se caractérise par :

- une très forte augmentation de la population de 31,4% entre 1968 et 1975 ;
- une diminution de la population de plus de 9,8% entre 1975 et 1982 ;
- une baisse de la population de plus de 6,6% entre 1982 et 1990 ;
- une augmentation de la population de 16,6% entre 1990 et 1999 ;
- une augmentation de la population de plus de 4,1% entre 1999 et 2008 ;
- une légère augmentation de la population de près de 0,6% entre 2008 et 2013.
- une augmentation de la population de 8,5% entre 2013 et 2019.

Bonneuil-sur-Marne connaît une croissance irrégulière de population avec une forte augmentation démographique entre 1968 et 1975, entre 1990 et 1999 et entre 2013 et 2019 qui s'explique par la réalisation de plusieurs importantes opérations de logements collectifs.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2019
<b>Variation annuelle moyenne de la population</b>	4,0%	-1,5%	-0,9%	1,7%	0,4%	0,1%	1,4%
<i>Due au solde naturel</i>	1,8%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	0,8%
<i>Due au solde apparent des entrées sorties</i>	2,2%	-2,5%	-1,8%	0,6%	-0,6%	-0,9%	0,5%

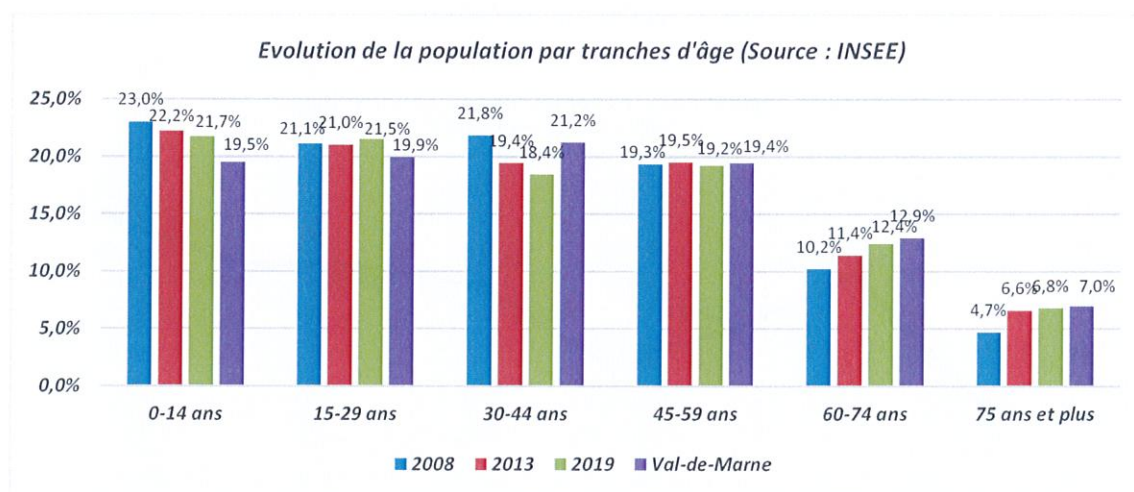
La variation de la population est en lien avec le solde naturel annuel toujours positif et un solde migratoire qui varie fortement. Le solde migratoire, indicateur d'attractivité communale, après avoir été négatif depuis 1999 redevient positif depuis 2013.

La commune a pour objectif d'atteindre 20 000 habitants à horizon 2030. Selon le dernier recensement INSEE, la population est de 18 424 habitants en 2020. Le NPRU Fabien prévoit d'ores-et-déjà 1 600 habitants supplémentaires (667 logements environ) sachant que 320 logements seront démolis, et d'autres logements seront construits dans le cadre de la ZAC centre ancien (environ 490). Les objectifs devraient donc être facilement atteignables.

## ■ STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

Bonneuil-sur-Marne connaît un vieillissement continu de sa population depuis 2008 avec une tranche d'âge globale 0-44 ans qui chute de 4,3 % au profit de la tranche 60 ans et plus qui gagne 4,3 %.

Il est également à noter, qu'en 2019, la population bonneuilloise possède une structure par âge légèrement plus jeune que celle du département du Val-de-Marne.



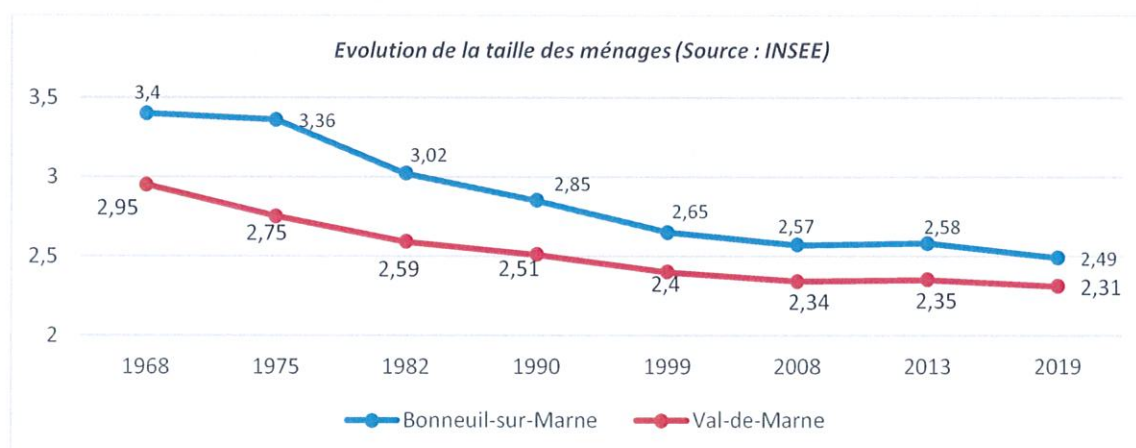
## ■ EVOLUTION DES MENAGES

Le nombre moyen de personnes par ménage diminue depuis 1968 en passant de 3,4 à 2,5 personnes par ménage en 2019. Il reste cependant supérieur à celui du département du Val-de-Marne qui s'élève à 2,3 personnes par ménage en 2019.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également à l'échelle départementale et nationale, est appelée communément « desserrement de population ».

Ce phénomène s'explique par des facteurs démographiques, tels que la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement de la population ainsi que par des facteurs sociologiques, comme l'augmentation des séparations et la formation plus tardive des couples.

Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.



## B/ LOGEMENTS

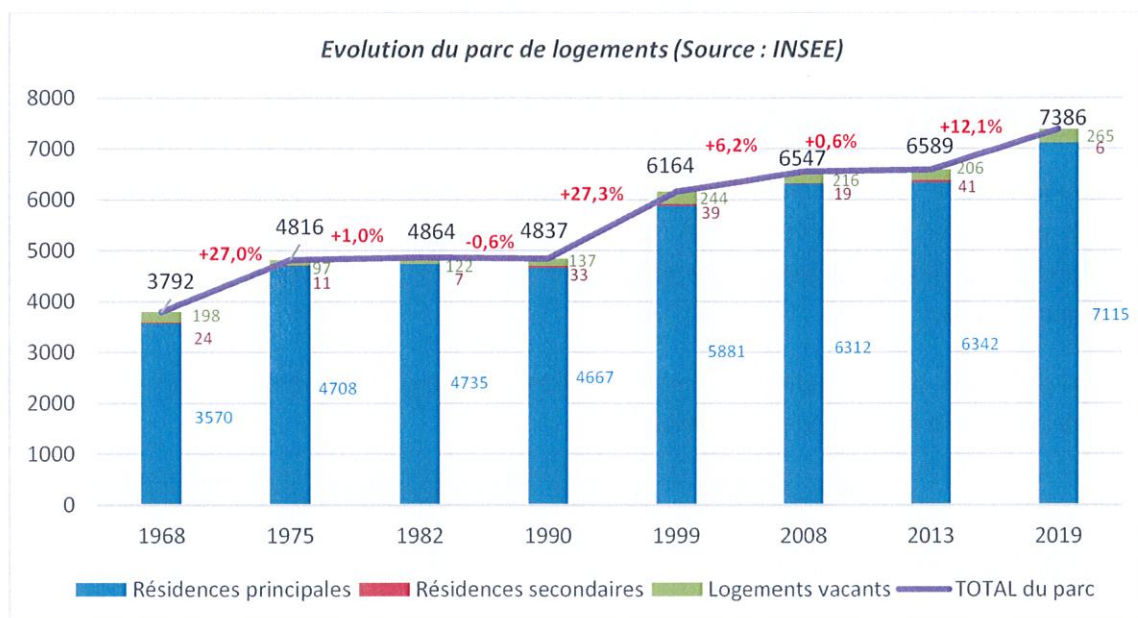
### ■ EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Sur Bonneuil-sur-Marne, le nombre de logements a évolué en corrélation avec la population. Les périodes 1968-1975, 1990-1999 et 2013-2019 correspondent aux plus fortes croissances du nombre de logements mais également du nombre d'habitants sur la commune.

Entre 2013 et 2019, l'augmentation est de +12,1% pour les logements contre une augmentation de population de +8,5%. Le marché du logement bonneuillois a donc été plus dynamique avec une croissance supérieure à celle de la population.

La part de résidences secondaires et de logements vacants sont faibles en comparaison avec le département :

- 0,1% de résidences secondaires en 2019 pour la ville contre 1,8% à l'échelle départementale ;
- 3,6% de logements vacants en 2019 pour la ville contre 5,7% pour le département.



### ■ TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Bonneuil-sur-Marne se caractérise par une très forte majorité d'appartements qui représentent plus de quatre logements sur cinq. Cette part d'habitat collectif qui continue d'augmenter (+0,6% depuis 2008) est importante en comparaison avec le département qui compte 76,7% d'appartements.

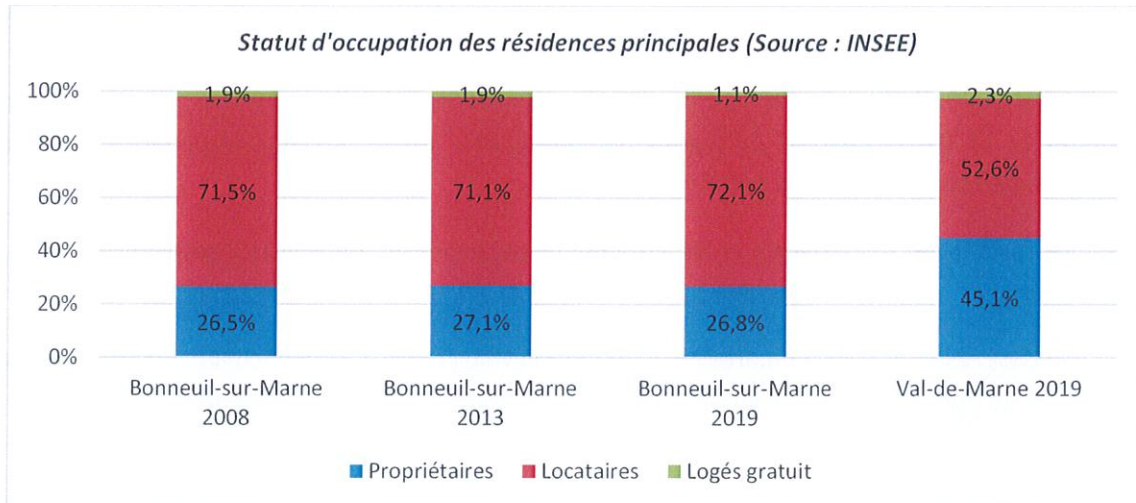
	2008		2019	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Bonneuil-sur-Marne	20,2%	78,5%	19,0%	79,1%
Val-de-Marne	23,5%	75,0%	21,5%	76,7%

### ■ STATUT D'OCCUPATION

Entre 2008 et 2013, on constate, pour la commune de Bonneuil-sur-Marne, une légère diminution de la part des locataires au profit de celle des propriétaires. Entre 2013 et 2019, les tendances sont

différentes avec une diminution de la part des logés gratuits et des propriétaires au profit des locataires (+1%).

En comparaison avec le département du Val-de-Marne, la part des locataires est largement supérieure.



#### ■ LA TAILLE DES LOGEMENTS

La commune compte une prédominance de 3 et 4 pièces qui constituent plus de 60% du parc des résidences principales. Entre 2008 et 2019, seule la part de logements de 1 pièce augmente (+4,5%) principalement au détriment des autres tailles des logements. Seuls les 5 pièces et plus reste quasiment constants.

En comparaison avec le département, la commune compte une surreprésentation des 3 et 4 pièces, en lien avec une taille des ménages plus importante.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
<b>Bonneuil-sur-Marne 2008</b>	6,1%	19,4%	33,6%	26,7%	14,1%
<b>Bonneuil-sur-Marne 2019</b>	10,6%	17,8%	32,5%	25,3%	13,9%
<b>Val-de-Marne 2019</b>	10,3%	21,1%	29,9%	22,0%	16,6%

*Nombre de pièces des résidences principales (Source : INSEE)*

#### ■ LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le nombre de logements locatifs sociaux, au 1er janvier 2019, sur la commune, est de 4 489 ce qui représente 67,62% du parc de résidences principales. Bonneuil-sur-Marne répond donc largement aux objectifs de 25% de logements sociaux sur son territoire (loi Duflot du 18/01/2013).

La ville souhaite encourager une diversification du parc notamment une meilleure répartition de l'offre. C'est notamment le cas du NPRU Fabien qui prévoit l'intégration dans un quartier composé à 100% de logements sociaux, de logements en accession et de logements locatifs libres. 667 logements seront créés dont 103 logements sociaux, 370 en accession et 194 alloués à Action Logement.

#### ■ LES BESOINS EN LOGEMENTS – CALCUL DU POINT MORT

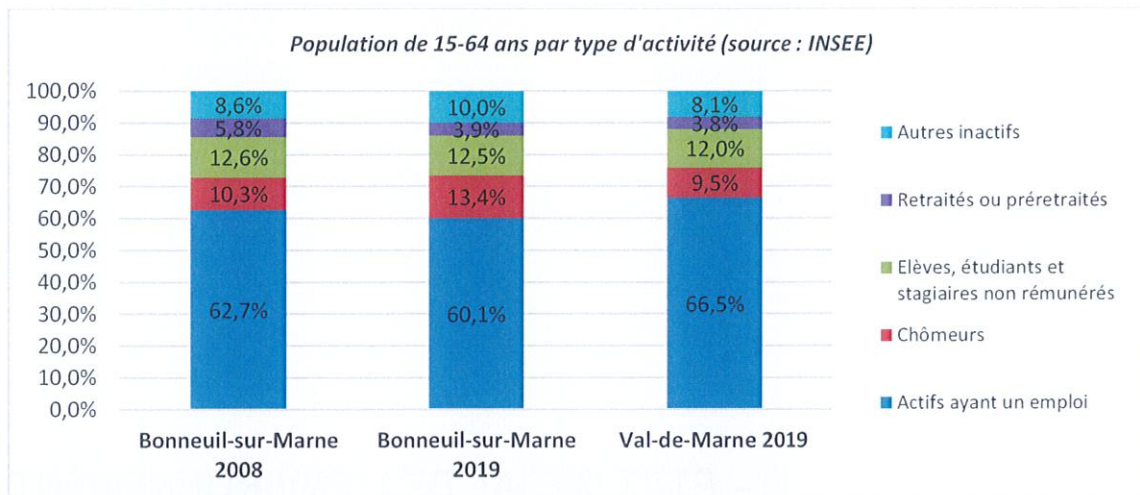
Le PLU actuel définit un point mort à 45 logements par an.

## C/ ECONOMIE ET EMPLOI

### ■ CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DE LA POPULATION

La part des actifs ayant un emploi a diminué entre 2008 et 2019 en passant de 62,7% à 60,1% (-2,6%) au profit des chômeurs et des autres inactifs. La part des retraités a également diminué (-1,9%).

La part des actifs ayant un emploi est largement inférieure à celle du département tandis que celles des chômeurs et des autres inactifs est largement supérieure.

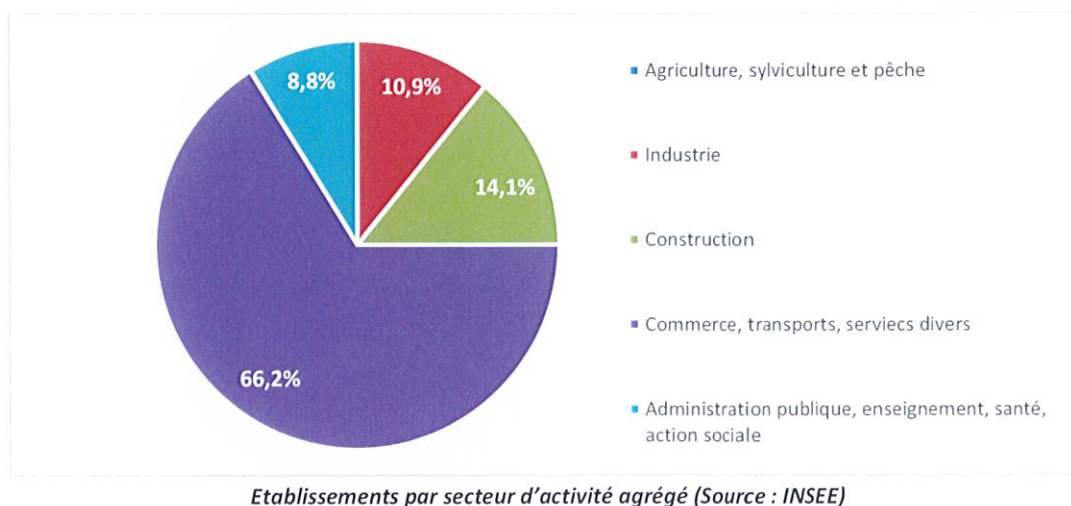


### ■ INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

L'indicateur de concentration d'emploi est très important sur la commune (128,7) ce qui traduit un nombre d'emploi supérieur au nombre d'actifs résidents sur la commune (9 150 emplois pour 7 111 actifs ayant un emploi résidant sur la commune). Il a cependant légèrement diminué depuis 2008 où il s'élevait à 132,1.

### ■ FONCTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Fin 2020, Bonneuil-sur-Marne compte 616 établissements actifs sur son territoire. 66% de ces activités relèvent du commerce, des transports et des services divers, 14% de la construction, 11% de l'industrie et 9% de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.



---

### III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

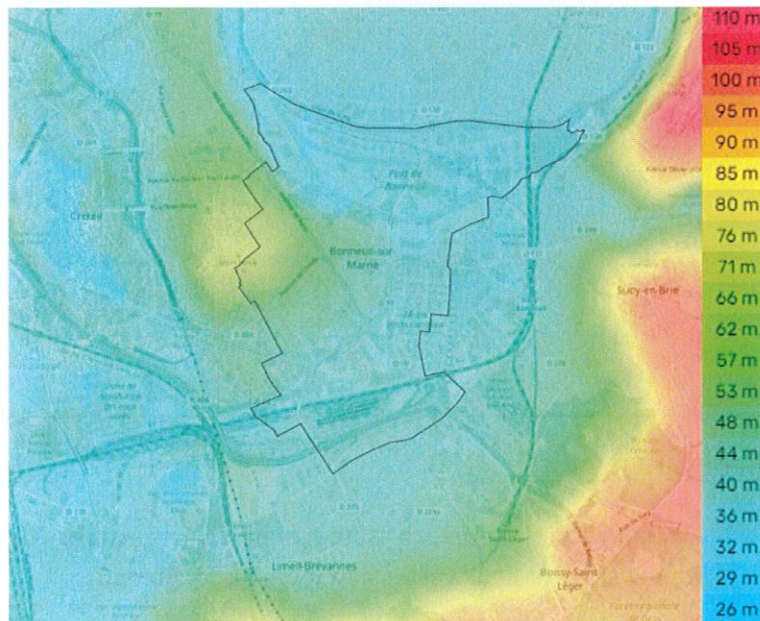
## III.1 – MILIEU PHYSIQUE

### A/ TOPOGRAPHIE

Bonneuil-sur-Marne s'inscrit dans le relief de la plaine alluviale, localisée à la confluence des vallées de la Seine et de la Marne. Plus précisément, la commune se situe entre les versants du plateau briard et la butte de Mont-Mesly.

Deux unités composent le relief de la commune :

- la plaine qui occupe les  $\frac{3}{4}$  du territoire, avec une altitude moyenne de 30 m à 40 m. Cette plaine est entièrement occupée par l'espace urbain à l'exception du site du Bec du Canard ;
- la butte de Mont-Mesly, à l'Ouest avec une altitude allant de 45 m à 70 m et des pentes relativement douces sauf au niveau du Parc du Rancy et de la rue Paul Vaillant Couturier. La butte débute au niveau du quartier Saint-Exupéry et englobe les quartiers pavillonnaires du Haut-Bonneuil et de Marolles.



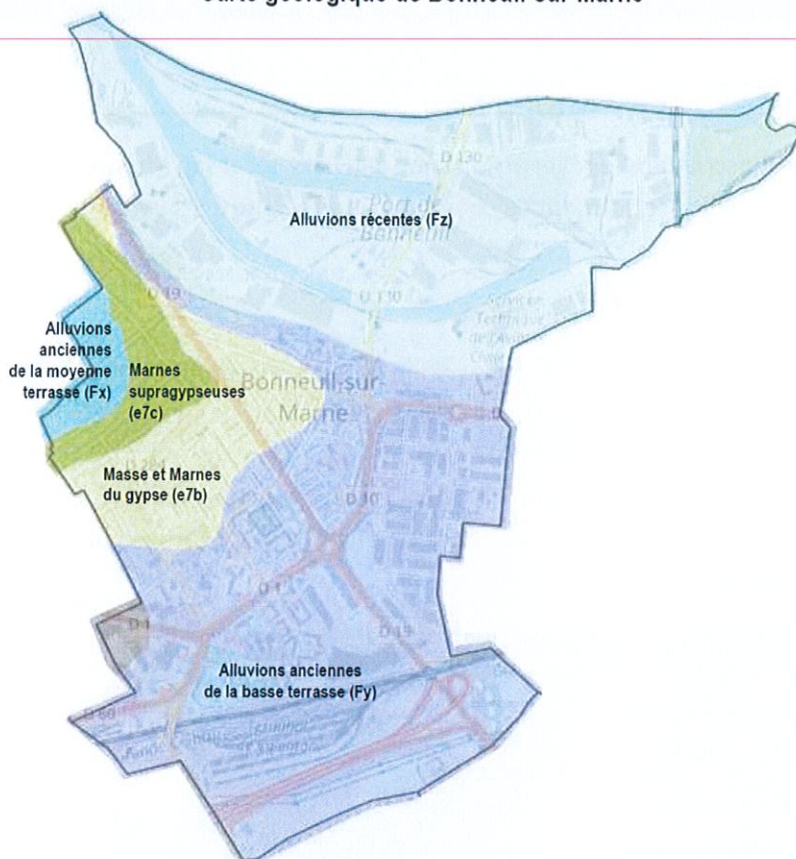
Topographie de Bonneuil-sur-Marne (Source : topographic-map.com)

### B/ GEOLOGIE

Le territoire de Bonneuil-sur-Marne se trouve :

- sur la plaine couvrant l'essentiel du territoire communal :
  - des alluvions récentes (Fz) au niveau du port ;
  - des alluvions anciennes de la basse terrasse (Fy) sur le reste de la plaine.
- sur la butte de Mont-Mesly à l'Ouest du territoire communal :
  - des alluvions anciennes de la moyenne terrasse (Fx) sur le haut de la butte de Mont-Mesly au niveau du quartier du Haut-Bonneuil ;
  - des marnes supragypseuses (e7c) sur une partie du quartier du Haut-Bonneuil ;
  - des masses et marnes du gypse (e7b) sur les quartiers Saint-Exupéry et Marolles.

## Carte géologique de Bonneuil-sur-Marne



Source : Cartothèque du Val-de-Marne

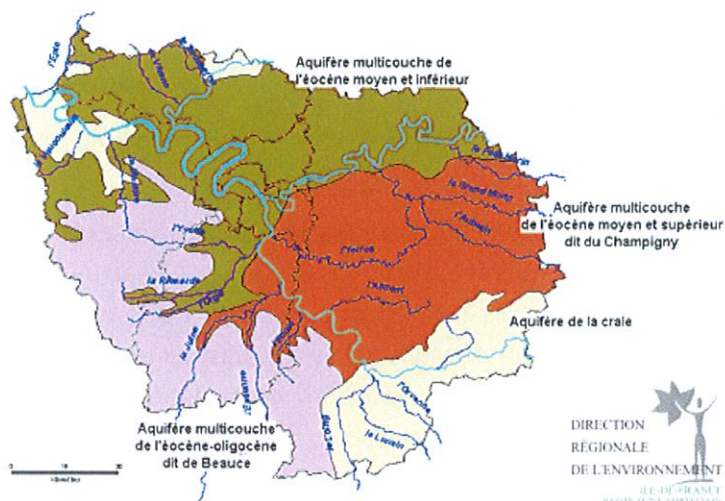
## C/ EAU

## ■ L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE

Le sous-sol de Bonneuil-sur-Marne est riche en eaux souterraines. Outre la nappe de la plaine alluviale, les formations marno-calcaires abritent deux vastes nappes, sous le plateau :

- la nappe aquifère multicouche de l'éocène moyen et inférieur sur la partie Ouest de la commune ;
- la nappe aquifère multicouche de l'éocène moyen et supérieur, dite la nappe aquifère du Champigny, exploitée pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération parisienne. Elle est située à l'Est du territoire.

## Les aquifères de l'Île-de-France

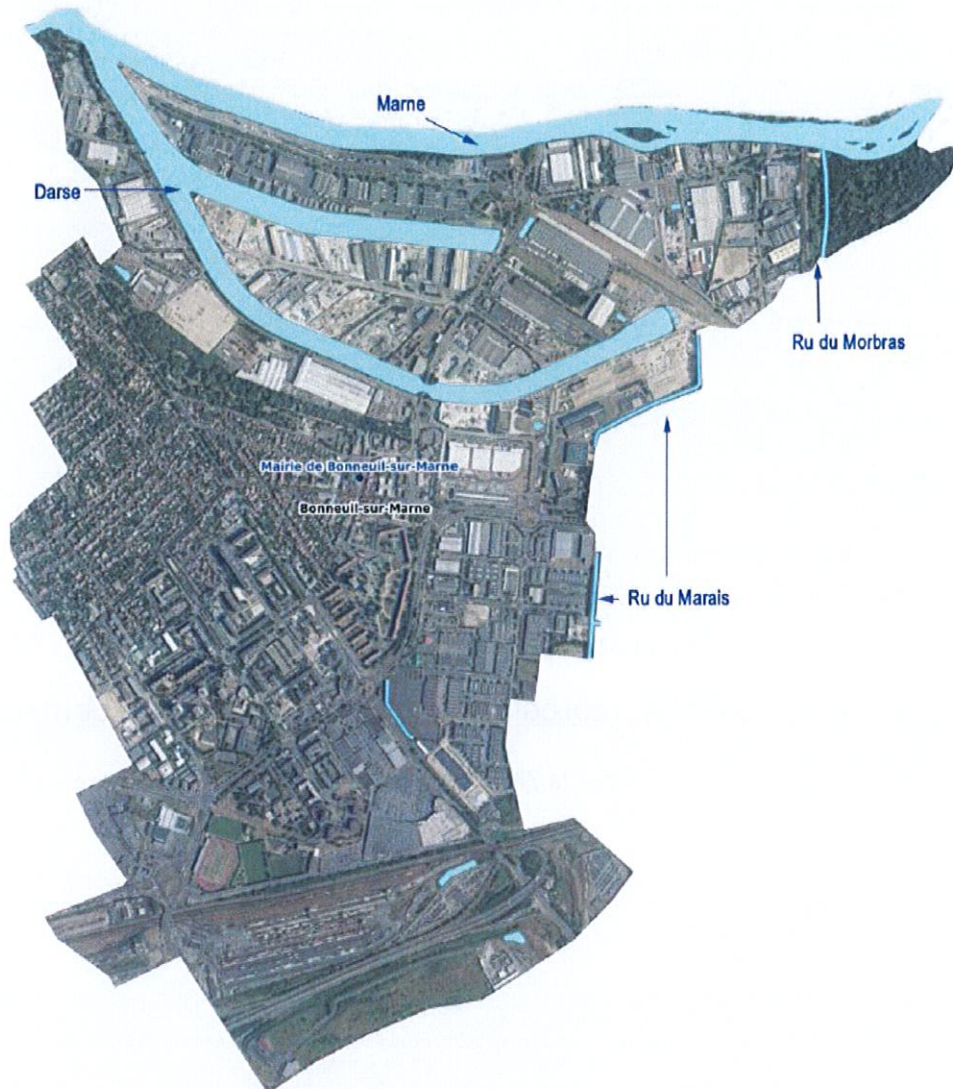


Source : dniee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



## ■ L'HYDROLOGIE AERIENNE

Bonneuil-sur-Marne est longée au Nord par la Marne. Le ru du Morbras est également présent au niveau du site du Bec du Canard, à l'extrême Nord-est de la commune. De plus le ru du Marais, canalisé, est présent sur le flanc Est de la commune.



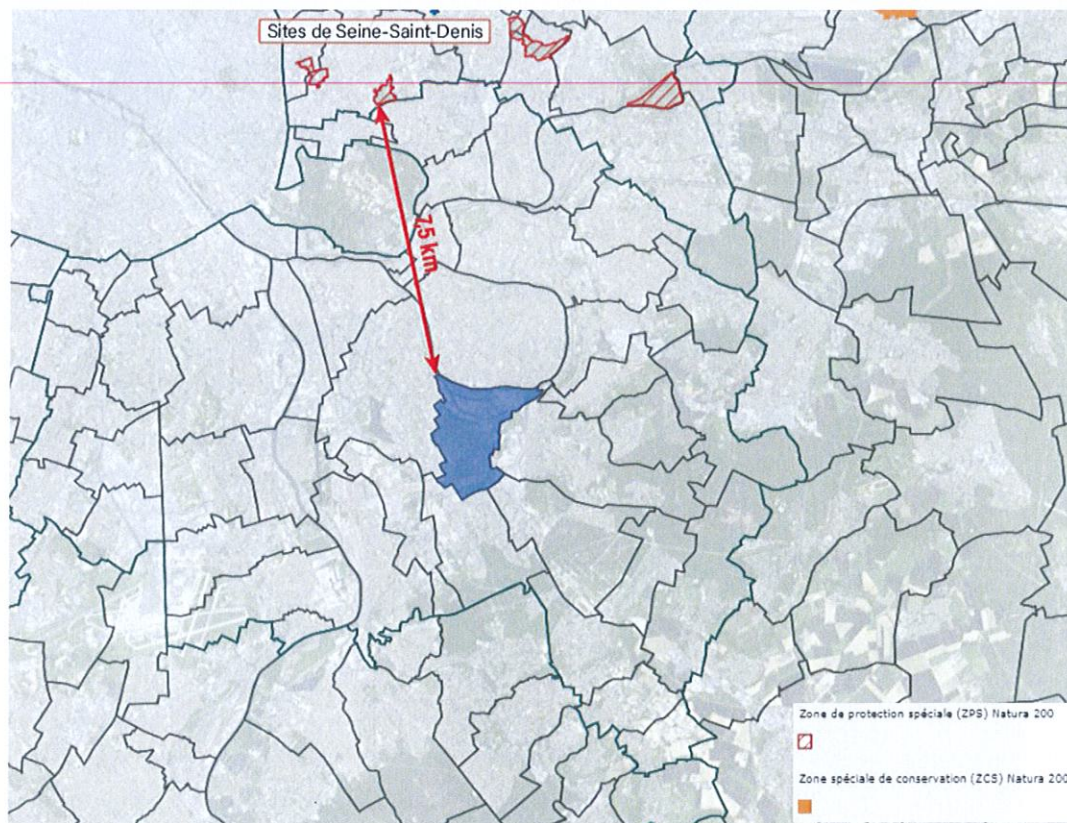
*Le réseau hydrographique de Bonneuil-sur-Marne (Source : Géoportail)*

## III.2 – MILIEU NATUREL

### A/ ESPACES NATURELS PROTEGES

#### ■ ZONES NATURA 2000

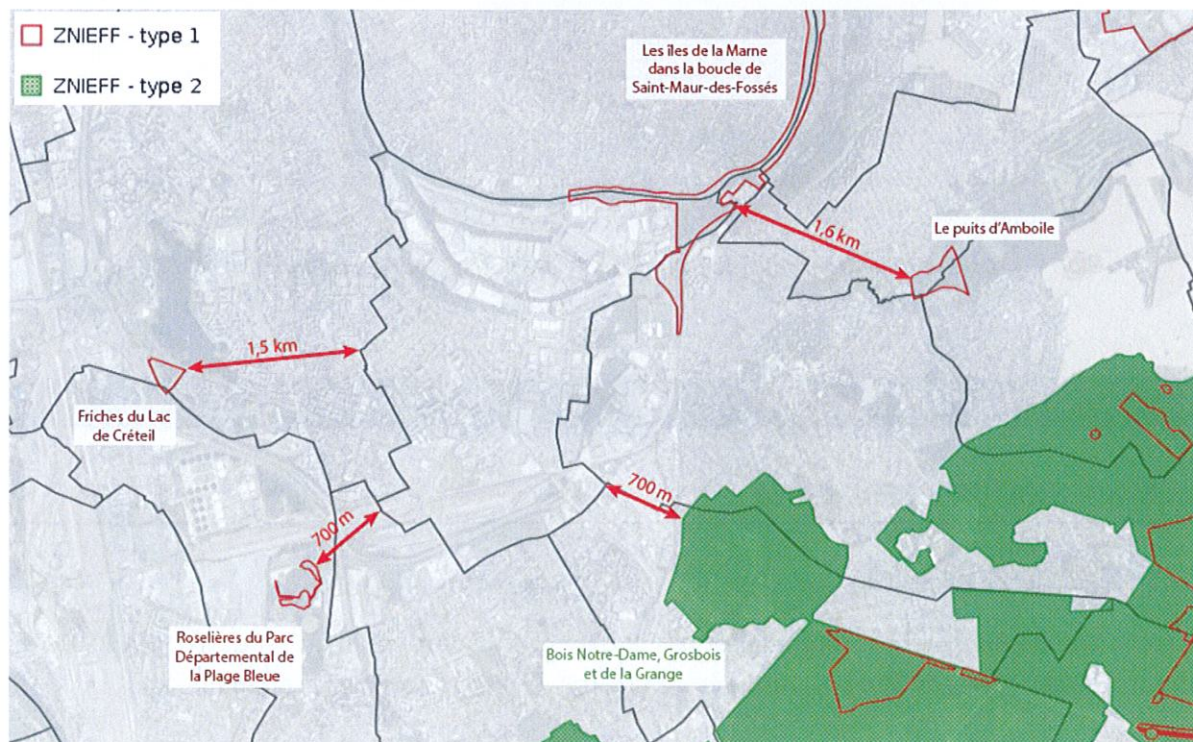
La commune de Bonneuil-sur-Marne n'est pas directement concernée par un site NATURA 2000. Le plus proche est « Sites de Seine-Saint-Denis » à environ 7,5 km au nord de la commune.



Sites NATURA 2000 (Source : DRIEAT)

#### ■ ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

La commune est concernée au nord-est par la ZNIEFF de type 1 « les Iles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés ».



ZNIEFF (Source : DRIEAT)

### ■ PARCS NATURELS REGIONAUX

La commune et ses environs ne sont pas concernés par un parc naturel régional.

### ■ ARRETE PREFECTORAL DE BIOTOPE

La commune est concernée au nord-est par l'arrêté préfectoral de protection du biotope « Ile de la Marne et de la boucle de Saint-Maur ».



*Arrêtés préfectoraux de protection du biotope (Source : DRIEAT)*

## B/ DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### ■ SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France a été approuvé par délibération CR 71-13 du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région Ile de France le 21 septembre 2013.

La Trame verte et bleue vise à la fois à conserver et à améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction en Île-de-France dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Les orientations concernant Bonneuil-sur-Marne sont les suivantes :

- un corridor alluvial multitrames en contexte urbain le long de la Marne et du Morbras à restaurer ;
- un réservoir de biodiversité sur le site du Bec du Canard à préserver.



Extrait du SRCE d'Ile-de-France

### ■ SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

Le SRCAE doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leur impact sur l'énergie, le climat et l'air, et plus largement, sur l'environnement. Pour cela, elle doit être à la fois ambitieuse et cohérente avec les finalités du développement durable.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

### ■ SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) APPROUVE EN 2013

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L.141-1 du code de l'urbanisme, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des

grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».



Extrait du SDRIF

Relier et structurer				Polariser et équilibrer		Préserver et valoriser																																																									
<b>Les infrastructures de transport</b> <b>Les réseaux de transports collectifs</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Existant</th> <th>Projet direct</th> <th>Projet Principe de liaison</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Un ou plusieurs réseaux de transport</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Un ou plusieurs multiplexes</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Un ou plusieurs terminaux</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <b>Les réseaux routiers et ferroviaires</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Existant</th> <th>Projet à réqualifier</th> <th>Projet Principe de liaison</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Autoroute et voie rapide</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autre route nationale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ferrovie</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement ferré</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <b>Les aéroports et les aérodromes</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Existant</th> <th>Projet à réqualifier</th> <th>Projet Principe de liaison</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Autoroute et voie rapide</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autre route nationale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ferrovie</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement ferré</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <b>L'armature logistique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Site multimodal d'enjeux nationaux</li> <li>Site multimodal d'enjeux métropolitains</li> <li>Site multimodal d'enjeux territoriaux</li> </ul>					Existant	Projet direct	Projet Principe de liaison	Un ou plusieurs réseaux de transport				Un ou plusieurs multiplexes				Un ou plusieurs terminaux					Existant	Projet à réqualifier	Projet Principe de liaison	Autoroute et voie rapide				Autre route nationale				Ferrovie				Aménagement ferré					Existant	Projet à réqualifier	Projet Principe de liaison	Autoroute et voie rapide				Autre route nationale				Ferrovie				Aménagement ferré				<b>Les espaces urbanisés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace urbanisé à optimiser</li> <li>Quartier à densifier à proximité d'une gare</li> <li>Secteur à fort potentiel de densification</li> </ul> <b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'urbanisation préférentielle</li> <li>Secteur d'urbanisation conditionnelle</li> </ul> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares Pôle de centralité à conforter		<b>Les fronts urbains d'intérêt régional</b> <b>Les espaces agricoles</b> <b>Les espaces boisés et les espaces naturels</b> <b>Les espaces verts et les espaces de loisirs</b> <b>Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</b> <b>Les continuités</b> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) <b>Le fleuve et les espaces en eau</b>	
	Existant	Projet direct	Projet Principe de liaison																																																												
Un ou plusieurs réseaux de transport																																																															
Un ou plusieurs multiplexes																																																															
Un ou plusieurs terminaux																																																															
	Existant	Projet à réqualifier	Projet Principe de liaison																																																												
Autoroute et voie rapide																																																															
Autre route nationale																																																															
Ferrovie																																																															
Aménagement ferré																																																															
	Existant	Projet à réqualifier	Projet Principe de liaison																																																												
Autoroute et voie rapide																																																															
Autre route nationale																																																															
Ferrovie																																																															
Aménagement ferré																																																															

D'après la carte de destination générale des sols du SDRIF, la commune de Bonneuil-sur-Marne est concernée par les éléments suivants :

- Des projets d'infrastructures :
  - o 2 principes de liaisons au niveau du réseau de transport collectif : un projet de TCSP sur la RN 19 reliant Maisons-Alfort à Brie-Comte-Robert et le projet Tramway Sucy/Orly ;
  - o 1 itinéraire à requalifier : le prolongement de la RN 406 pour la desserte du Port autonome.
- 2 grands sites d'équipements multimodaux d'envergure nationale et internationale : le port et le terminal conteneur combiné de Paris Valenton.
- Un quartier à densifier à proximité d'une gare à l'ouest : le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur la commune.

En 2014, la densité des espaces d'habitat était de 73 logements par hectare. En 2030, elle devra donc être de 84 logements par hectare, soit 990 logements supplémentaires en 16 ans (61 logements par an). Au recensement INSEE 2020, on recense déjà 731 logements supplémentaires. Le NRPU Fabien prévoit 667 logements supplémentaires environ et la ZAC centre ancien environ 490 logements. L'objectif du SDRIF sera donc largement atteint.

- Des secteurs à fort potentiel de densification sur le port et le parc d'activités des Petits Carreaux
- Un secteur d'urbanisation préférentielle avec une pastille (25 ha) au niveau de la ZAC de Bonneuil Sud qui est destiné à accueillir des activités économiques.
- Un secteur d'espace boisé et naturel à préserver sur le site du Bec de Canard au Nord-est.
- Un secteur identifié comme espace vert ou de loisirs à préserver entre le port et le tissu pavillonnaire. Il s'agit du parc départemental du Rancy.
- Des continuités à préserver et valoriser :
  - une liaison verte et une continuité écologique sur la Marne entre Saint-Maur-des-Fossés et Bonneuil-sur-Marne ;
  - une liaison écologique entre le Bec du Canard et les espaces verts et naturels d'Ormesson-sur-Marne ;
  - une liaison verte reliant le lac de Créteil au Bec du Canard.

#### ■ PLAN DE DEPLACEMENT DU VAL-DE-MARNE

Le Plan de Déplacement du Val-de-Marne a été adopté le 28 janvier 2019. Il fixe la politique départementale des transports et des déplacements à travers des objectifs pour 2030 : multiplier par 5 la part du vélo dans les déplacements, diviser de 40% la part des voitures et augmenter de 30% la part des transports en commun.

La stratégie départementale se décline en trois axes :

1. Les val-de-marnais au cœur des préoccupations :
  - Limiter et adapter les déplacements
  - Renforcer les mobilités pour tous
2. Les routes départementales : un espace à vivre :
  - Faire évoluer l'espace public et prendre en compte l'expertise d'usage
  - Poursuivre les travaux d'amélioration de l'espace public
3. Se déplacer efficacement et différemment :
  - Développer une offre de transports diversifiée
  - Accompagner le passage d'un mode à l'autre et anticiper les besoins
  - Faciliter l'ensemble des circulations
  - Favoriser une logistique plus urbaine et responsable
  - Soutenir l'innovation et les nouveaux usages

#### ■ REGLEMENT DE SERVICE DEPARTEMENTAL D'ASSAINISSEMENT (RDSA)

Le règlement de Service Départemental d'Assainissement a été révisé le 17 octobre 2022 par délibération du Conseil départemental du Val-de-Marne.

## ■ REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT DE GPSEA

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) élabore actuellement son règlement d'assainissement qui sera annexé au PLU de Bonneuil-sur-Marne.

## C/ LES ZONES HUMIDES

---

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (définition de l'article L.211-1 du Code de l'environnement)

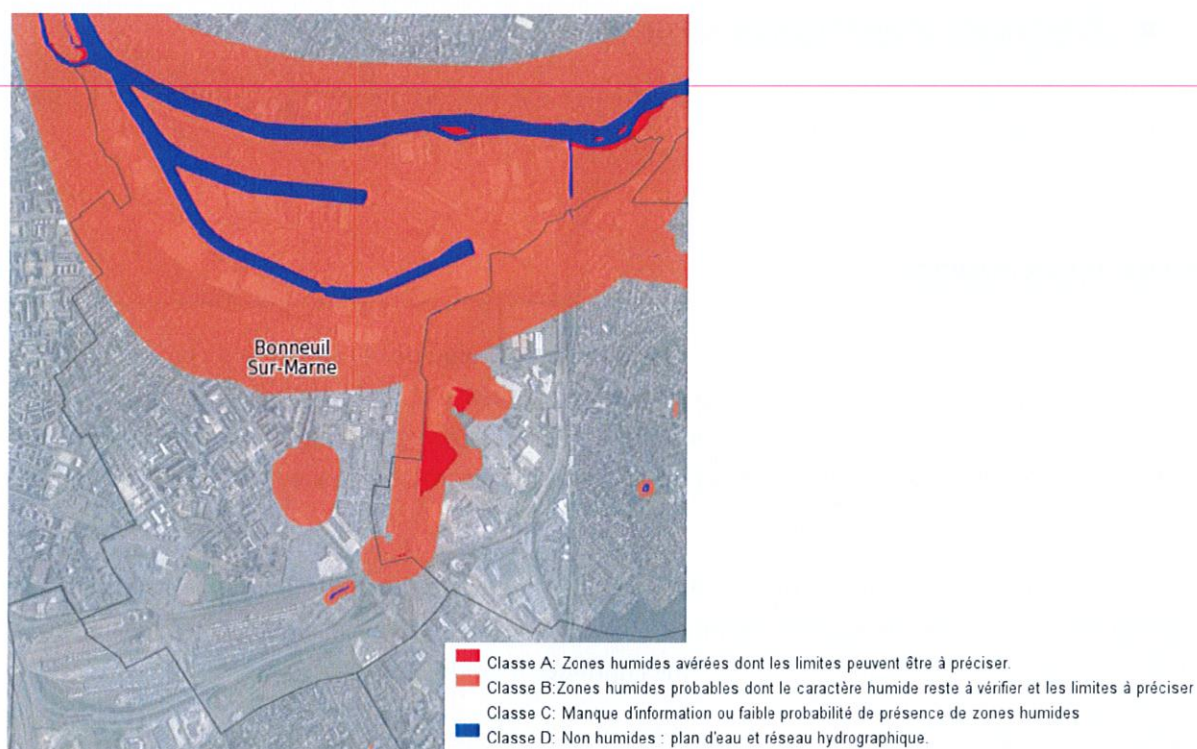
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEAT a publié en 2021 une cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Ile-de-France.

Ces enveloppes d'alerte zones humides sont réparties en différentes classes de probabilité :

- **Classe A** : Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser.
- **Classe B** : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
- **Classe C** : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
- **Classe D** : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

La commune est concernée par des zones humides :

- de classe A sur les bords de Marne au niveau du site du Bec de Canard
- de classe B sur le secteur du port, du centre ancien, du quartier Marolles et du secteur situé entre le parc d'activités des Petits carreaux et la zone commerciale Achaland
- de classe D sur la Marne et les darses du port

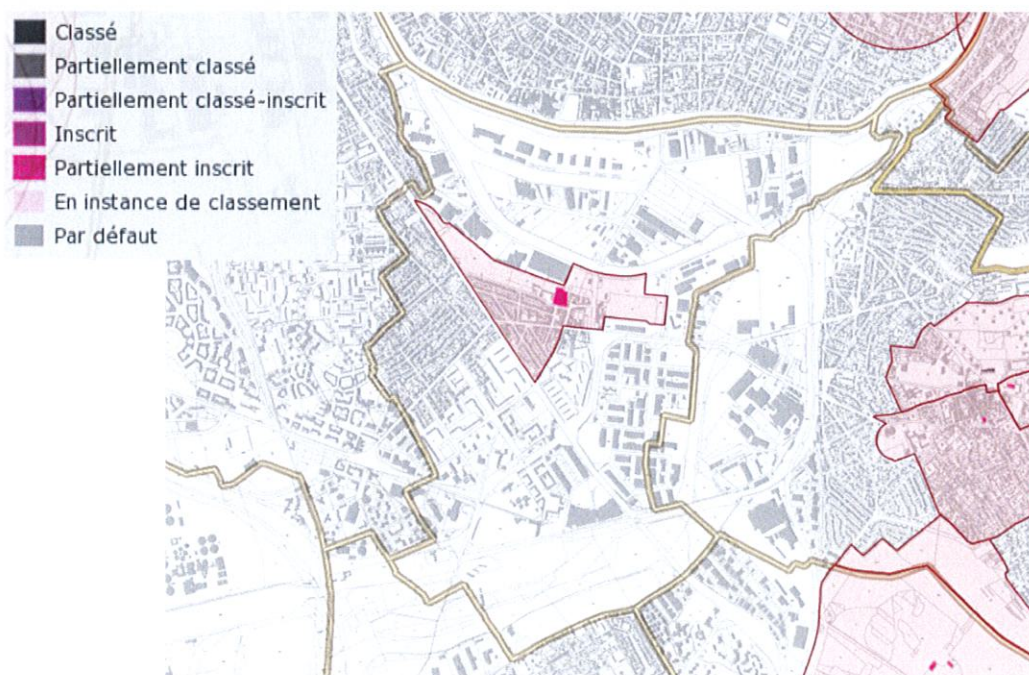


Zone humides sur Bonneuil-sur-Marne (Source : DRIEAT)

### III.3 – PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

#### A/ LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune est concernée par un monument historique, « le Château et la ferme du Rancy », partiellement inscrit le 03/02/1993 et le 07/09/1993, et par son périmètre de protection.

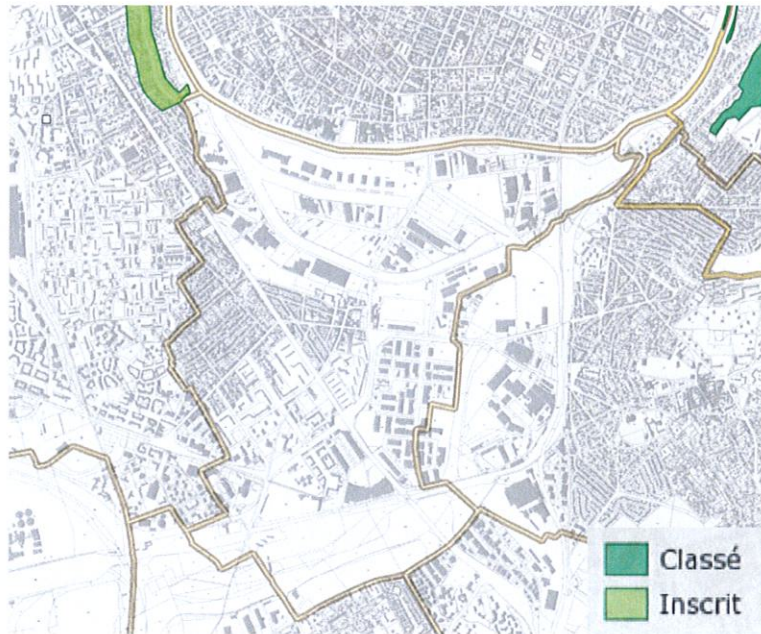


Carte des monuments historiques à Bonneuil-sur-Marne (Source : Atlas des patrimoines)



## B/ LES SITES INSCRITS ET CLASSES

La commune n'est pas concernée par un site inscrit ou classé. En limite nord-ouest de Bonneuil-sur-Marne se trouve le site inscrit « Bras du Chapitre et ses abords ». Le site classé « Domaine des Rets » se situe également à proximité de la commune (500 m).



Carte des sites classés et inscrits (Source : Atlas des patrimoines)

## C/ ZPPAUP / AVAP / SPR

Le territoire de Bonneuil-sur-Marne et les communes limitrophes ne sont pas concernés par un site patrimonial remarquable.

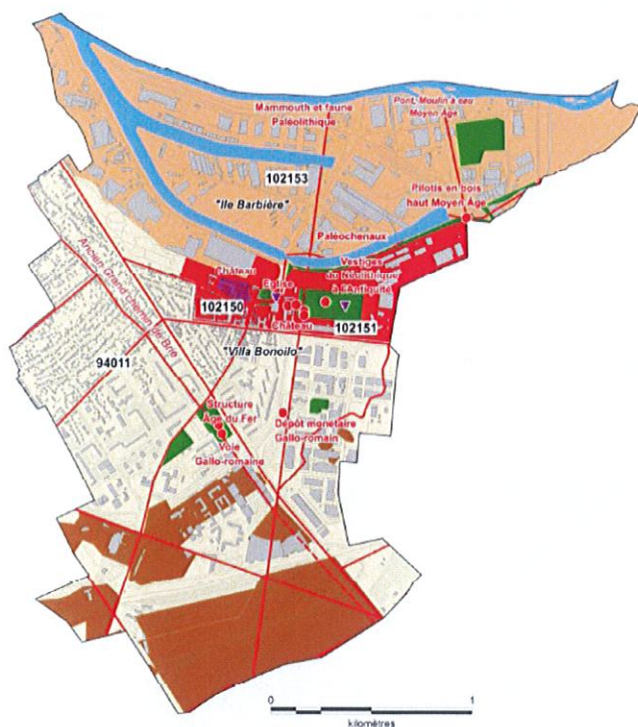
## D/ SITES ARCHEOLOGIQUES

Les découvertes fortuites et les diverses opérations archéologiques réalisées par le Conseil Départemental du Val-de-Marne ou l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives depuis les années 1960 ont permis d'établir une carte archéologique permettant d'alerter les aménageurs sur les zones archéologiques sensibles et de prévenir les risques d'impacts de projets de travaux et d'aménagement sur le patrimoine archéologique.

Ces zones ne sont pas une servitude d'urbanisme. Elles permettent d'examiner les autorisations préalables au titre du Code de l'urbanisme selon les seuils définis par zone.

Les zones présentées ont été réalisées en collaboration avec le Service Régional d'Archéologie d'Ile-de-France et validées par la Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique en novembre 2012. Etablies à partir d'une approche diachronique - de la préhistoire à l'époque moderne - en fonction des éléments connus dans la carte archéologique (textes, cartes anciennes, découvertes, prospections, diagnostics, fouilles, ...) et des secteurs considérés comme à fort potentiel archéologique, même si pour l'heure aucun vestige n'est avéré, elles sont susceptibles d'être révisées à l'appui de nouvelles découvertes.

## ZONES DE PROTECTION ET CONSULTATION AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE - EPT 11 COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE



Code	Intitulé
102150	Zone de saisine / Bourg ancien (médiéval - moderne)
102151	Zone de saisine / Occupation (âge du fer)
102153	Seuil : 2000 m <sup>2</sup> / Zone alluvionnaire à fort potentiel archéologique (bords de Marne)
94011	Seuil communal général : 5000 m <sup>2</sup>



### ZONES ET SEUILS DE CONSULTATION POUR DEMANDE D'AVIS DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE \* :

- ▼ Structure archéologique in situ  
Zone de saisine systématique\*\*
- Monument historique-archéologique  
Zone de saisine systématique\*\*
- Zone de saisine systématique\*\*
- Seuil de consultation à 2000 m<sup>2</sup>\*\*\*
- Seuil de consultation à 5000 m<sup>2</sup>\*\*\*
- Découvertes et sites archéologiques
- Opérations archéologiques réalisées
- Secteur de carrières anciennes à ciel ouvert
- Voies et chemins anciens
- Voirie et bâti actuels

\* Projets de travaux soumis pour avis préalable au Service régional de l'Archéologie.

\*\* Zone de saisine systématique : tout projet

\*\*\* Seuil de consultation : tout projet si la superficie des terrains concernés égale ou excède les mètres carrés indiqués

Sources : SRA MF, CD94  
Réalisation : CD94 / PEC / DDC / ARCHED  
Document provisoire sujet à modification décembre 2020

*Source : Département du Val-de-Marne*

La loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et ses décrets d'application ainsi que la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive permettent à l'autorité administrative de prendre des mesures conservatoires en cas de découverte fortuite, et de soumettre les fouilles archéologiques à une autorisation préalable, puis au contrôle des services déconcentrés du Ministère de la Culture. La loi du 1er août 2003 confère au Préfet de Région le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive sur des sites préalablement repérés.

Ainsi, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol sur la commune de Bonneuil-sur-Marne sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.523-5 du Code du Patrimoine.

## III.4 – LE BRUIT

### A/ PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

La commune de Bonneuil-sur-Marne n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

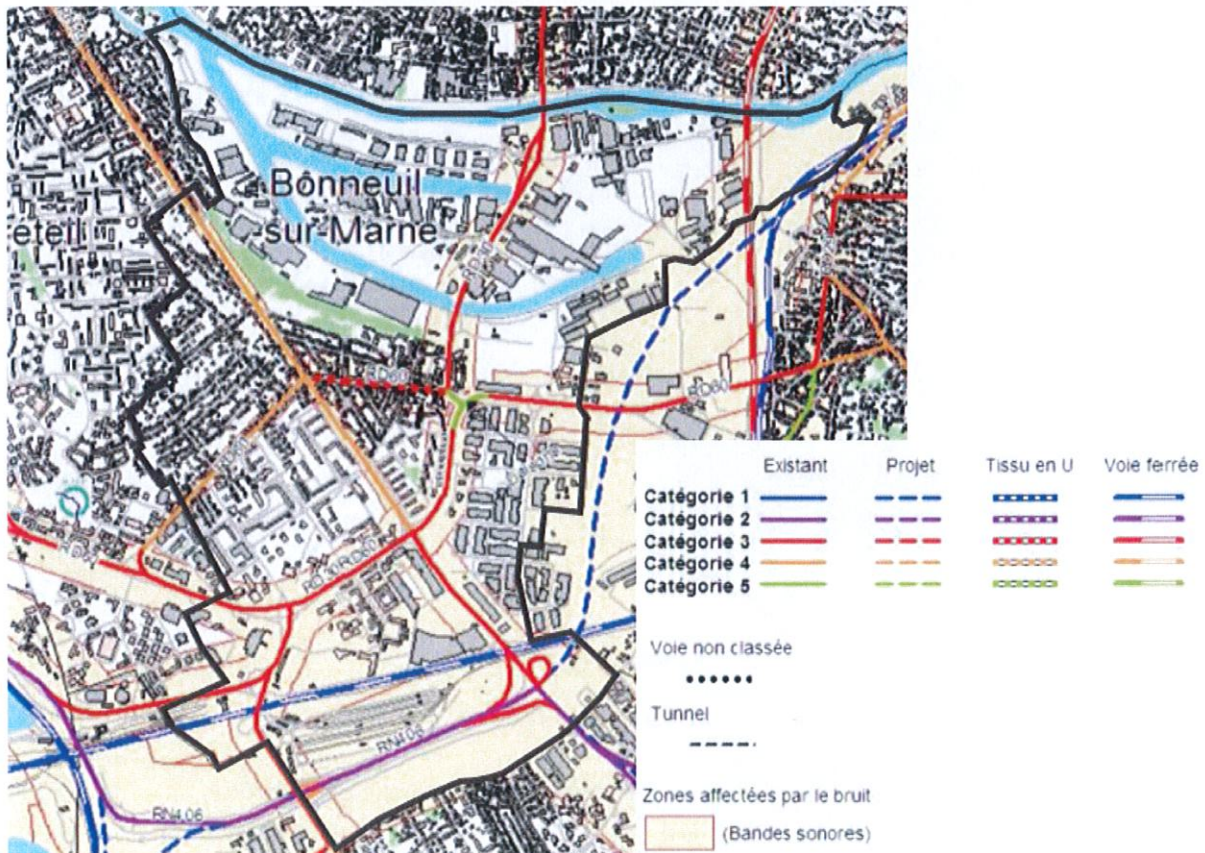
### B/ CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante. Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées.

La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie :

- catégorie 1 : 300 m
- catégorie 2 : 250 m
- catégorie 3 : 100 m
- catégorie 4 : 30 m
- catégorie 5 : 10 m

A l'intérieur de ces bandes sonores, toute nouvelle construction (habitation, enseignement, hôpitaux, hôtels) doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.



Extrait de la cartographie du classement sonore du Val-de-Marne (Source : Département du Val-de-Marne)

Les parties Sud et Est de la commune sont particulièrement concernées par ces zones de bruits en lien avec la présence de la RN406 classée en catégorie 2 et les voies ferrées classées en catégorie 1.

## III.5 – LES RISQUES

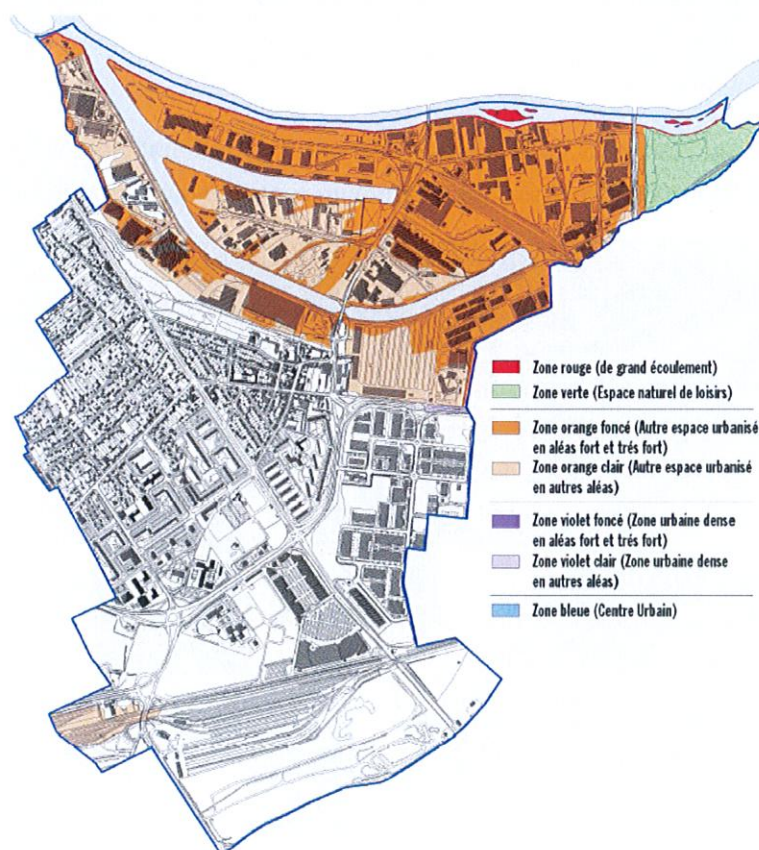
### A/ LES RISQUES NATURELS

#### ■ LE RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DE LA MARNE

##### PPRI de la Seine et de la Marne

Un Plan de Prévention des Risques Inondation de la Seine et de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 novembre 2007. Il détermine les dispositions à prendre pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation, et pour éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de restreindre les champs d'expansion des crues, sans préjudice du respect des autres législations et réglementations en vigueur.

Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine  
approuvé le 12 novembre 2007



Source : PLU

La commune est concernée par le PPRI sur sa partie nord :

- Zone rouge sur l'ensemble des îles : toute construction nouvelle est interdite.
- Zone verte sur le site du Bec de canard : toute construction nouvelle est interdite.
- Zones orange sur l'ensemble du port : les constructions nouvelles sont autorisées mais doivent respecter un ensemble de règles.

### **PAPI de la Seine et de la Marne franciliennes**

L'Établissement Public Territorial de Bassin Seine Grands Lacs, la Ville de Paris, et ses trois Départements membres - Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne - sont les maîtres d'ouvrages du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne franciliennes. Celui-ci a été labellisé par la Commission Mixte Inondation (CMI) le 19 décembre 2013 pour une durée de 6 ans (2013-2019) avec une révision prévue à mi-parcours (2016). Il comporte sur la période 2014-2016, 68 actions labellisées.

Ce dispositif a pour objet de promouvoir une gestion globale et concertée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

### **PGRI 2016-2021 du bassin Seine-Normandie**

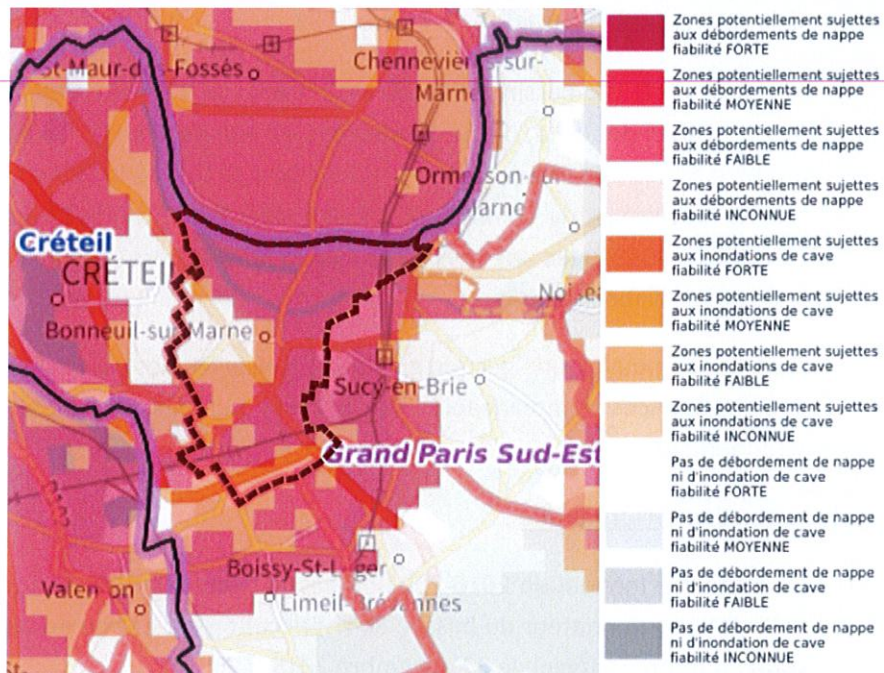
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur à partir de sa date de publication au Journal Officiel, le 22 décembre 2015.

Le PGRI s'impose dans un rapport de compatibilité aux décisions administratives prises dans le domaine de l'eau (actes de police de l'eau, contenu des schémas d'aménagement et de gestion des eaux), aux décisions relatives à la gestion du risque d'inondation (Plans de Prévention des Risques d'Inondation, Programme d'Action de Prévention des Inondations) et aux documents d'urbanisme (Schéma Directeur de la Région Île-de-France, Schéma de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales). Le PGRI du bassin Seine-Normandie est construit autour de quatre objectifs et de 63 dispositions s'y rapportant. Les quatre objectifs sont les suivants :

- Objectif 1 : Réduire la vulnérabilité des territoires
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Objectif 3 : Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

### **■ LE RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES**

Une grande partie du territoire communal est située en zone potentiellement sujette aux débordements de nappes de fiabilité forte : la totalité du port, la zone commerciale d'Achaland et le secteur du chantier multi-techniques. Les espaces d'habitat situés à l'ouest de la commune sont en grande partie non soumis au risque de débordement de nappe ou d'inondation de cave.

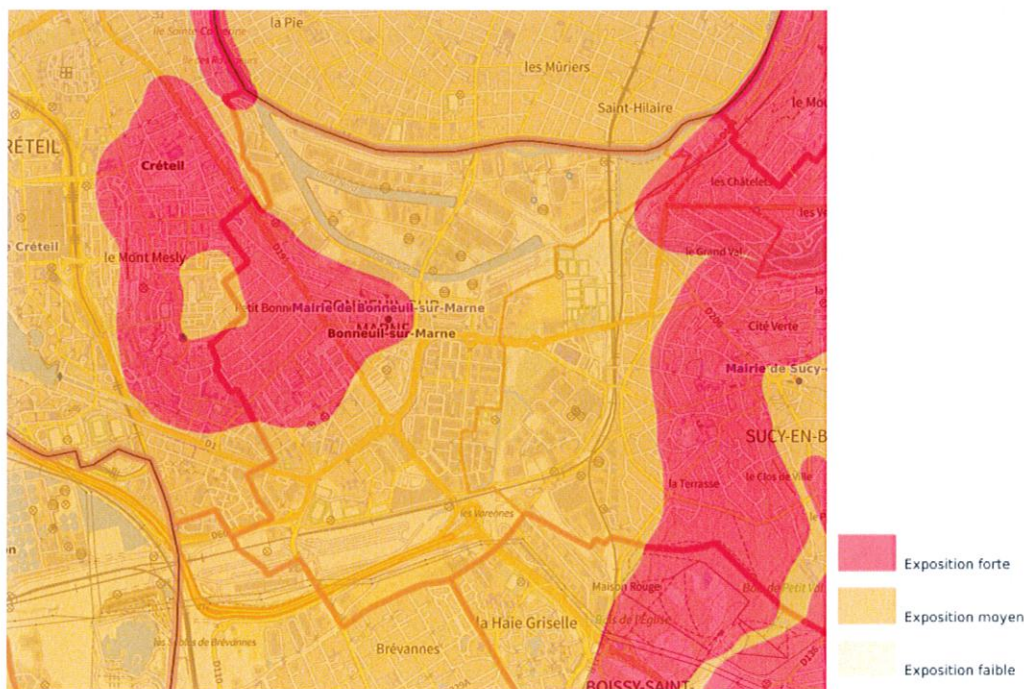


Risque inondation par remontée de nappes (Source : Géorisques)

■ **LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Les mouvements de terrain regroupent l'ensemble des déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Bonneuil-sur-Marne est touchée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. Le risque est fort sur les quartiers du Haut-Bonneuil, de Marolles et une partie du centre ancien.



Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

**PPRMT approuvé le 21 novembre 2018**

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (PPRMT) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018.

Le PPRMT a défini trois zones exposées aux risques en fonction du niveau d'aléa :

- une zone bleu foncé, fortement exposée, dite zone de danger B1 ;
- une zone bleu clair, moyennement exposée, dite zone de danger de moindre intensité B2 ;
- une zone verte, faiblement exposée, dite zone de précaution B3.

La commune de Bonneuil-sur-Marne est concernée par les trois zones :

- la zone bleu foncé, B1, se situe au niveau des quartiers d'habitation du Haut-Bonneuil, de Marolles, du centre ancien, de Saint-Exupéry et de République ;
- la zone bleu clair, B2, se situe sur une partie du site naturel du Bec du Canard ;
- la zone verte, B3, se situe sur la frange Ouest du quartier du Haut Bonneuil et au niveau des quartiers Fabien, Libertés, d'Achaland, du Parc de Varennes, du Port, de la ZA des Petits Carreaux, du Chantier multitechniques et de la ZAC de Bonneuil Sud.

Carte des zones réglementaires du PPRMT Département du Val-de-Marne

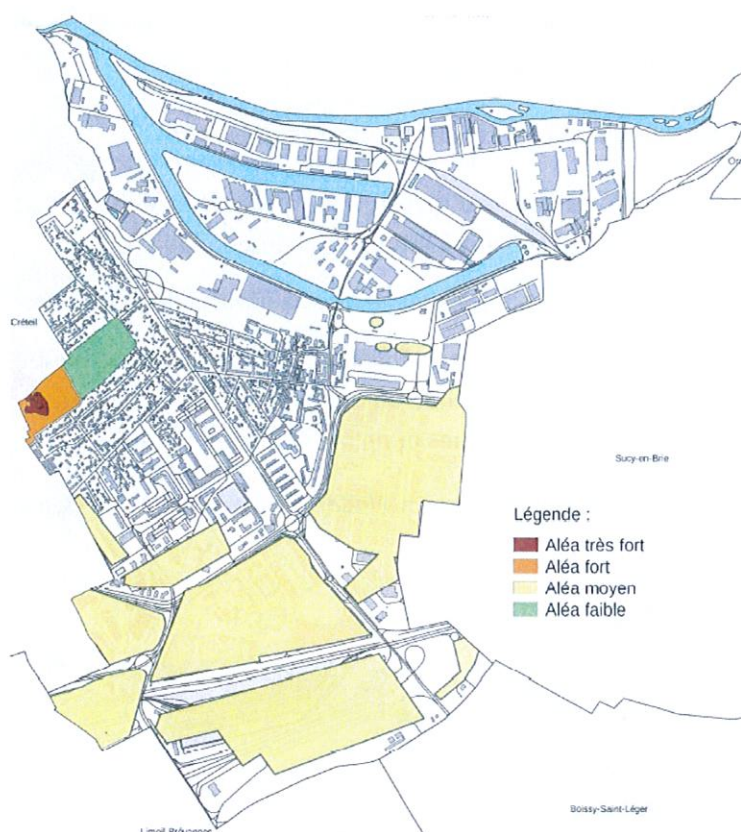


Source : PPRMT du Département du Val-de-Marne

## ■ RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS PAR AFFAISSEMENT ET EFFONDREMENT DE TERRAIN EN RAISON DE LA PRESENCE D'ANCIENNES ZONES DE CARRIERES

Le quartier du Haut-Bonneuil est concerné par un risque fort et très fort de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières. Le Sud du territoire et le parc d'activités des Petits Carreaux sont concernés par un aléa moyen.

Carte des risques de mouvements de terrain par affaissement et effondrement de terrain en raison de la présence d'anciennes zones de carrières



Source : PLU

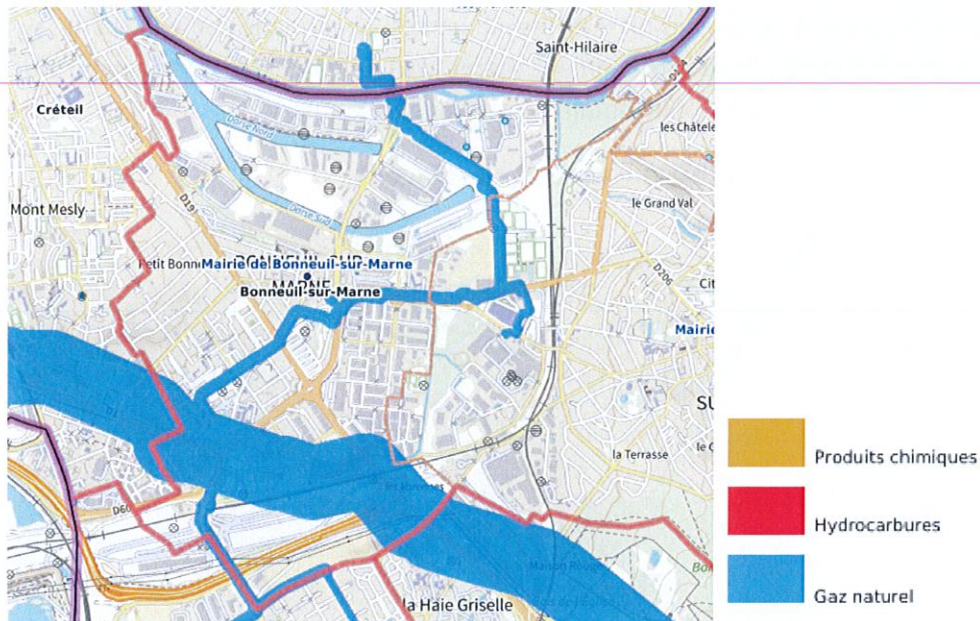
## B/ LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### ■ RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Bonneuil-sur-Marne est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transports de matières dangereuses. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Tout projet de travaux à proximité de ces canalisations devra être conduit dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°20011-1241 du 5 octobre 2011, afin de prévenir tout risque d'endommagement de ces ouvrages générant les conséquences les plus graves.

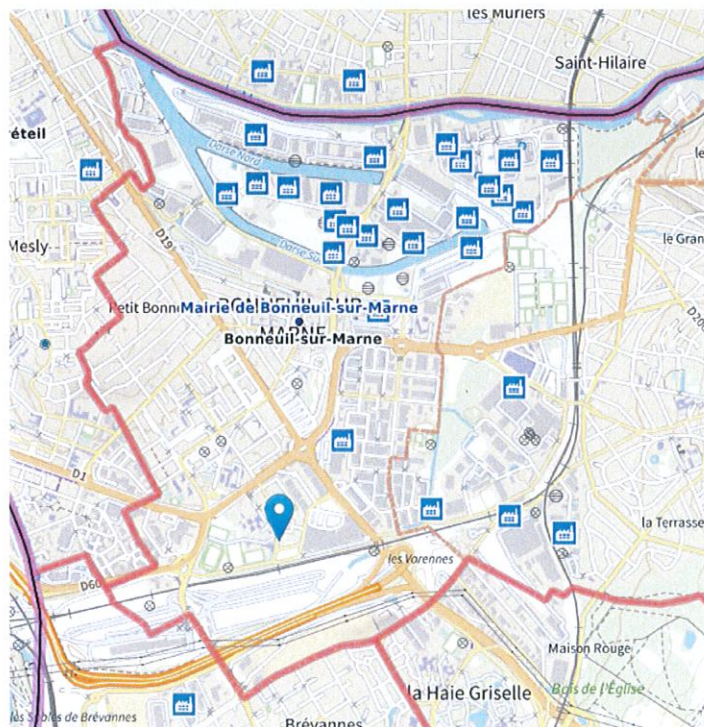




Risque de transport de matières dangereuses (Source : Géorisques)

#### ■ LES INSTALLATIONS CLASSEES

La commune compte 58 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), principalement concentrées sur le secteur du port. Aucune n'est classée SEVESO.



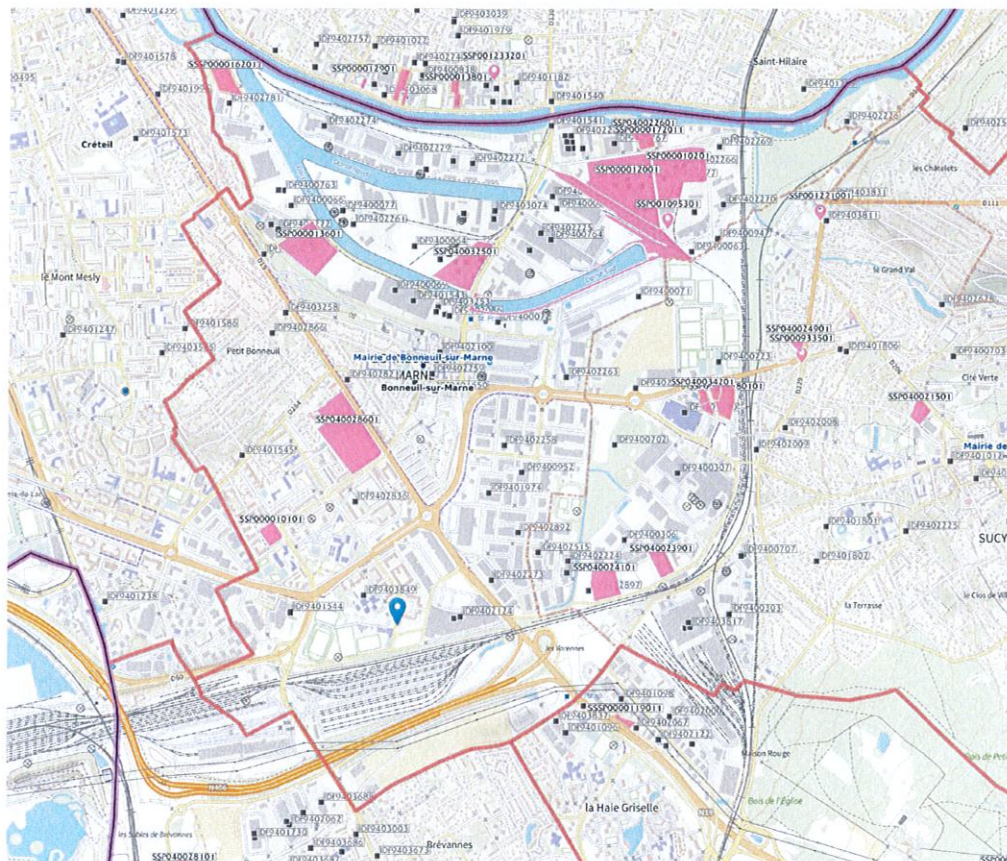
ICPE (Source : Géorisques)

#### ■ LES SITES POLLUES

BASOL est une base constituée par le MTEs, recensant les sites et sols pollués (potentiellement) nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

BASIAS est une base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, gérée par le MTES. Le recensement des sites est effectué par les départements lors d'inventaires historiques régionaux.

**Bonneuil-sur-Marne compte 11 sites BASOL et 82 sites BASIAS.**



Sites BASOL et BASIAS (Source : Géorisques)

## **IV – PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES**

---

## IV.1 - MODIFICATION CONCERNANT LA ZONE PAVILLONNAIRE (UE)

La zone UE couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels constitués de logements pavillonnaires et de petits collectifs. Depuis plusieurs années, il est constaté une forte diminution des espaces de nature sur ce secteur, ce qui nuit au cadre de vie des habitants. L'objectif est de mieux maîtriser la constructibilité en zone UE afin de :

- Protéger les cœurs d'îlots pavillonnaires,
- Préserver les espaces verts privés,
- Reconstituer un front bâti
- Limiter les impacts sur les voies et les équipements publics

La commune a pour objectif d'atteindre 20 00 logements à horizon 2030, ce qui va être facilement atteint avec les projets en cours de réalisation et notamment la NPRU du Colonel Fabien qui prévoit l'accueil de 1 600 habitants supplémentaires. L'objectif sera donc atteint en dehors des secteurs pavillonnaires qui peuvent donc être préservés.

### A/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT

#### ■ ARTICLE UE.3.1. EMPRISE AU SOL

La commune souhaite favoriser la construction à l'avant des terrains afin de préserver les cœurs d'îlots pavillonnaires et de reconstituer un front bâti cohérent. La préservation des cœurs d'îlots végétalisés participe à la qualité du cadre de vie, permet de limiter l'effet d'îlot de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux pluviales et leur gestion à la parcelle.

Il est donc proposé de permettre une constructibilité plus importante dans une bande de 20 m à compter de l'alignement avec une emprise au sol de 40%. Sur le reste du terrain, l'emprise au sol maximum est de 10%. Précédemment, l'emprise au sol était de 40% sur la totalité du terrain. Cette règle est complétée par un schéma explicatif.

La règle actuelle de 40% d'emprise au sol est cependant maintenue sur le secteur UEb créé dans le cadre de la présente modification (ZAC centre ancien).

Il est précisé pour les secteurs UEa et UEb que l'emprise au sol maximale s'applique sur la superficie totale du terrain.

*1- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 40% de la surface de la partie de l'unité foncière située dans cette bande de la superficie du terrain. Au-delà de cette bande, l'emprise au sol sera limitée à 10 % de la surface de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.*

*Dans le secteur UEa, l'emprise au sol maximale des constructions (annexes comprises) est portée à 50% de la superficie du terrain.*

*Dans le secteur UEb, l'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la superficie du terrain.*

### ■ ARTICLE UE.3.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le secteur UEa délimite un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, à dominante d'équipements et d'habitat. Il est situé en entrée de ville au nord-ouest de la commune. Afin de valoriser et de structurer cette entrée de ville par la RD19, conformément à l'objectif inscrit au PADD, les hauteurs proposées sont plus importantes que sur le reste de la zone UE avec 15 m de hauteur plafond. La commune souhaite permettre une hauteur plus importante à condition que le dernier étage soit traité en attique avec un retrait de 2 m. Cette augmentation de la hauteur plafond permet également une transition plus douce entre le tissu pavillonnaire de Bonneuil-sur-Marne et les grands ensembles sur la commune de Créteil.

*2- Toutefois, dans le secteur UEa, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont portées respectivement à 12 mètres et 15 mètres. Cette hauteur plafond peut être portée à 18 mètres à condition que le dernier étage soit traité en attique avec un retrait de 2 mètres par rapport à la façade.*

Il est également précisé que les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics afin de favoriser l'installation d'équipements répondant aux besoins de la population.

*4- Ces dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.*

### ■ ARTICLE UE.3.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La bande de 20 mètres dans laquelle l'implantation des constructions est permise en limite, est désormais comptée à partir de l'alignement et non plus à partir de la marge de recul imposée.

Cette modification vise également à encourager l'implantation des constructions à l'avant des terrains afin de préserver les cœurs d'îlots et de reconstituer un front bâti cohérent.

La règle actuelle est cependant maintenue sur le secteur UEb créé dans le cadre de la présente modification (ZAC centre ancien).

*2- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de la marge de reculement imposée (voies visées à l'article UE.3.3.), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.*

[...]

*En UEb, cette bande de 20 mètres est comptée à partir de la marge de reculement imposée (voies visées à l'article UE.3.3.).*

La règle de retrait par rapport aux limites séparatives est modifiée et se base désormais sur la hauteur des constructions :  $H = L$  si la façade comporte des vues directes et  $L=H/2$  sinon. Cette règle permet d'avoir une distance plus importante entre deux constructions lorsque celles-ci ont de plus grandes hauteurs et donc de préserver les vues mais également l'ensoleillement des façades. La règle actuelle est maintenue en UEb créé dans le cadre de la présente modification (ZAC centre ancien).

4- En cas de retrait celui-ci doit être égal :

- à la hauteur de la construction, avec un minimum de ~~au moins~~ 8 mètres, en tout point de la façade, si la façade comporte des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune". En UEb, ce retrait doit être d'au moins 8 mètres.
- à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de ~~au moins~~ 3 4 mètres, en tout point de la façade, dans le cas contraire. En UEb, ce retrait doit être d'au moins 3 mètres.

Dans tous les cas, le retrait ne peut être inférieur à ~~3~~ 4 mètres en tout point de la façade en zone UE et 3 mètres en secteur UEb.

Une dérogation est ajoutée pour permettre la surélévation de constructions existantes qui ne respecte pas les règles de distance par rapport aux limites définies dans le PLU à condition de ne pas créer de vue supplémentaire.

*Si un bâtiment existant ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus, sa surélévation est autorisée uniquement dans le prolongement des murs existants et sans création de vues supplémentaires.*

#### ■ **ARTICLE UE.3.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur une même propriété, sans vue directe, est augmentée de 3 à 4 mètres. Cette modification vise à garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, à garantir l'ensoleillement et à permettre un agencement harmonieux des constructions. La règle est cependant maintenue en secteur UEb créé dans le cadre de la présente modification (ZAC centre ancien).

Une dérogation est ajoutée pour les abris de jardins qui peuvent s'implanter à proximité de la construction principale.

1 - Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :

- à au moins 8 mètres, en tout point de la façade, si la façade comporte des vues directes ;
- à au moins ~~3~~ 4 mètres, en tout point de la façade, dans le cas contraire. En UEb, cette distance est portée à 3 mètres.

[...]

Cet article ne s'applique pas aux abris de jardins et aux constructions, ouvrages techniques ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ■ **ARTICLE UE.4.4. TOITURES ET COUVERTURES**

La modification du PLU introduit une règle sur la pente des toitures qui doivent être comprises entre 30° et 45°. Les nouvelles constructions s'insèrent ainsi au mieux dans le tissu existant.

1 - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°, sauf pour les constructions édifiées en limite séparative en fond de parcelle dont la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

### ■ ARTICLE UE.5.1. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Toujours dans cet objectif de préservation des cœurs d'îlots pavillonnaires, la commune souhaite renforcer le pourcentage d'espaces verts imposé sur les terrains en passant de 40 à 50%. Pour rappel, sont compris dans ce pourcentage uniquement la pleine terre et les toitures terrasses sous conditions. La règle actuelle de 40% est cependant maintenue sur le secteur UEb nouvellement créé (ZAC centre ancien).

La commune impose également de végétaliser la bande de recul entre l'alignement et la construction afin de d'offrir un cadre verdoyant aux habitants des quartiers pavillonnaires. 30% au moins de la bande de recul doit être végétalisé. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UEb, créé dans le cadre de la présente modification (ZAC centre ancien).

*4 - La surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain dans le secteur UEa, 40% de la superficie du terrain dans le secteur UEb et 40 50% de la superficie du terrain dans le reste de la zone UE.*

*Dans la bande de recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures imposée à l'article UE.3.3., la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 30% de la superficie de la bande de recul. Cette disposition ne s'applique pas en UEb.*

Une définition des espaces verts est ajoutée dans les définitions du règlement.

#### ESPACES VERTS

*Espace libre végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs, d'arbres, etc.).*

Une dérogation est ajoutée afin de permettre la réalisation d'équipements publics au sein du tissu pavillonnaire.

*3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages techniques ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

### ■ ARTICLE UE.6.1. NOMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Il est désormais imposé que l'ensemble des places de stationnement soient couvertes ou réalisées en sous-sol ou rez-de-chaussée des bâtiments. Cette disposition vise à limiter l'impact visuel du stationnement et à s'assurer que des places de qualité soient créées afin que les usagers puissent les utiliser et ne se reportent pas sur l'espace public.

*5 - Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain doivent être couvertes, ou réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée des bâtiments.*

La norme de stationnement pour les voitures en zone UE est désormais calculée en fonction de la taille des logements (en fonction de la SDP) afin de s'adapter au mieux à la réalité du terrain. En effet, plus le logement est grand, plus le nombre de personnes dans le ménage risque d'être important et donc plus le besoin en stationnement est important. Le règlement demande donc désormais 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SDP. Cette norme est conforme au PDUIF qui définit un nombre de place maximum de 1,28 par

logement (1,5 x taux de motorisation). Or, la taille moyenne des logements est de 3 pièces, soit environ 60 à 65 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, il est imposé un minimum d'une place par logement.

En UEa et UEb, la règle reste de 1 place par logement. En effet ces secteurs sont voués à se densifier avec des logements plus petits qu'en zone pavillonnaire. Le nombre de places de stationnement en fonction du nombre de logements semble donc plus adaptée.

Il est exigé :

- ~~pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour des arrêts de la ligne de transport collectif structurante 393 : 1,83 place de stationnement par logement ;~~
- ~~pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour des arrêts de la ligne de transport collectif structurante 393 : 1 place de stationnement par logement: 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum d'une place par logement, sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEa et UEb. Chaque tranche commencée est due.  
Sur les secteurs UEa et UEb : 1 place par logement.~~

#### ■ **ARTICLE UE.7.1. ACCES**

Une largeur fixe (minimale et maximale) de 3,5 m est définie pour les accès des opérations jusqu'à 3 logements, afin de permettre le passage des voitures, sans qu'un stationnement soit aménagé.

D'après une remarque de la DRIEAT, un accès d'une largeur de 6 m est nécessaire uniquement pour les opérations de plus de 6 logements. La ville un accès d'une largeur entre 3,5 et 6 m pour les opérations entre 3 et 6 logements.

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit respecter :

- une largeur minimale **et maximale** de 3,5 mètres, et ce tout du long de l'accès, s'il dessert jusqu'à trois logements ou tout autre construction ne comportant pas de logement ;
- **une largeur comprise entre 3,5 mètres et 6 mètres s'il dessert entre 3 et 6 logements ;**
- une largeur minimale de 6 mètres, et ce tout du long de l'accès, s'il dessert plus de **3 6** logements.

#### ■ **ARTICLE UE.8.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX POTABLES**

Les obligations de raccordement au réseau d'assainissement collectif et de disposer d'un réseau intérieur de type séparatif sont présentes dans toutes les zones d'habitat, sauf UE. Ces points sont donc ajoutés en zone UE, conformément à une demande du département.

1 - **Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.**

2 - **Toutes les constructions neuves doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en est de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination,...**



## IV.2 - MODIFICATION CONCERNANT LA ZAC CENTRE ANCIEN

Il est nécessaire d'apporter des modifications réglementaires au PLU sur les secteurs concernés par la ZAC multi-sites du centre ancien, afin de créer un front bâti cohérent avec les axes structurants de la ville et développer des opérations en adéquation avec la valorisation du centre-ville.

### A/ MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

#### ■ Passage de UAa à UAb autour du carrefour RD284 / avenue du Colonel Fabien (1)

L'objectif est de structurer ce carrefour qui sera central dans le projet de valorisation du centre-ville en proposant des hauteurs plus importantes : 12 mètres de hauteur plafond en UAb contre 10 mètres en UAa.

#### ■ Création d'un secteur UEb (2)

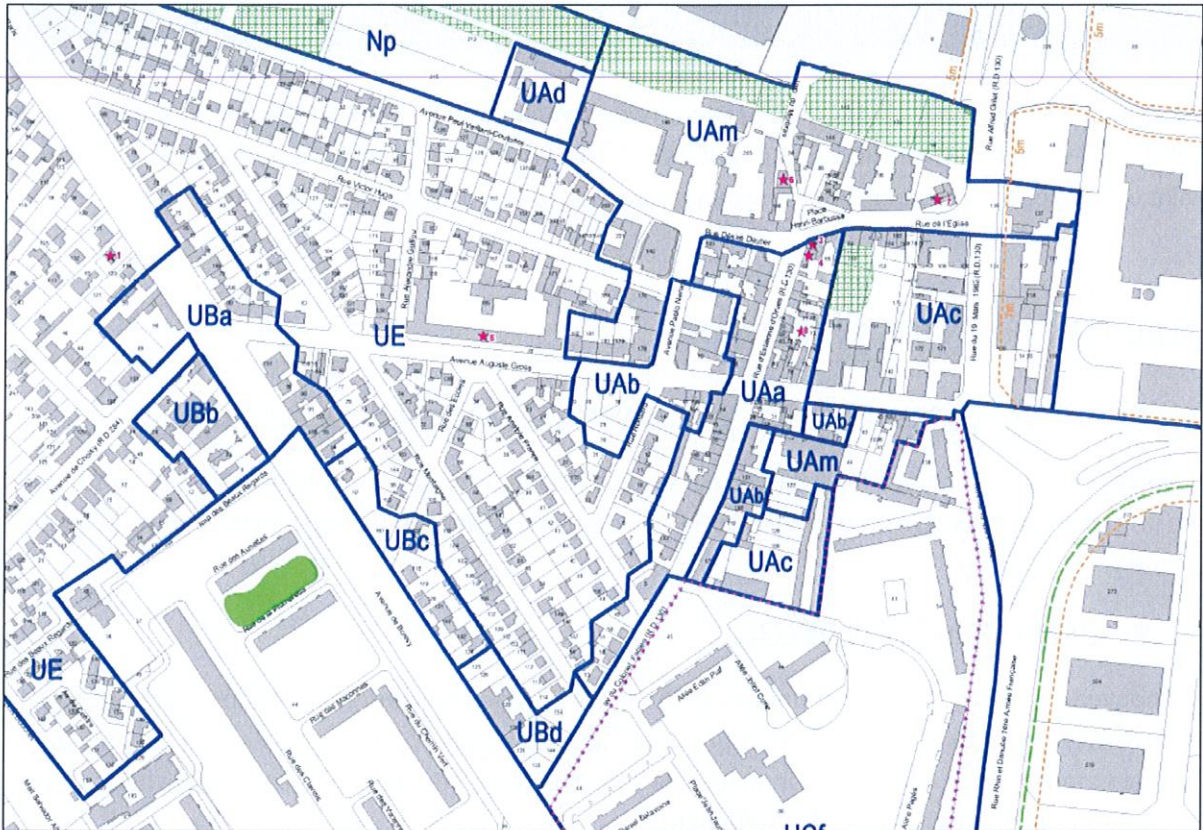
Ce nouveau secteur UEb permet une transition entre la zone UA (centre-ville historique de Bonneuil-sur-Marne) présentant une densité importante, et la zone pavillonnaire UE. Ce secteur propose la même emprise au sol que sur l'ensemble de la zone UE tout en définissant des règles de hauteur plus importantes (voir modifications du règlement).

#### ■ Extension UAm sur l'avenue du Maréchal Leclerc (3)

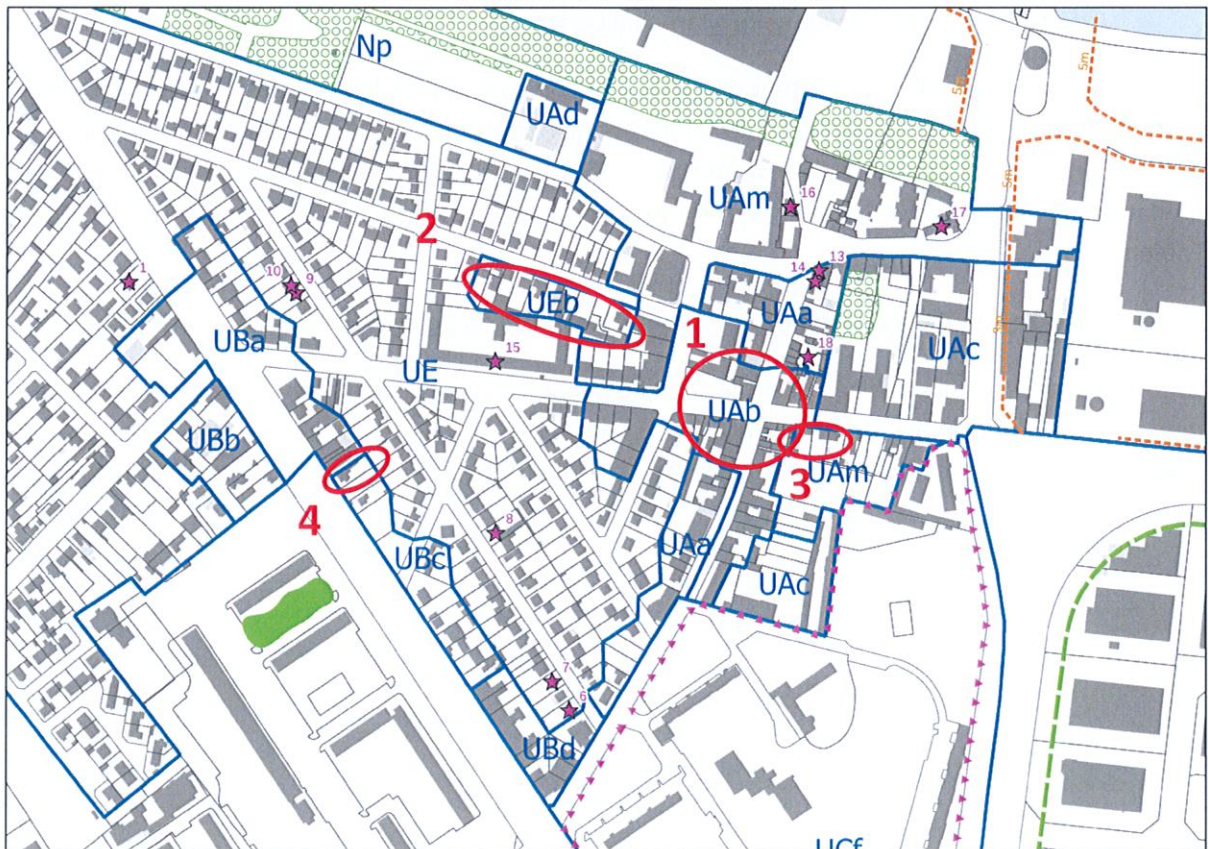
Les secteurs UAm et UAc permettent de créer une transition entre le centre-ville et le quartier de grands ensembles et les zones d'activités à l'ouest en permettant des hauteurs et des emprises au sol plus importantes. Le secteur UAm est étendu sur l'avenue du Maréchal Leclerc, ce qui permet une gradation des gabarits des bâtiments entre le secteur UAb (carrefour RD284 / avenue du Colonel Fabien).

#### ■ Passage d'une parcelle de UBa à UBc au 15 avenue de Boissy (4)

La zone UBc est étendue sur la parcelle G94 actuellement en UBa. Ce changement permettra d'envisager une opération d'ensemble sur cette parcelle et les parcelles voisines non ou peu bâties en comparaison avec leur environnement, et de créer un front bâti cohérent sur l'avenue de Boissy, face aux grands ensembles.



Extrait du plan de zonage avant modifications



Extrait du plan de zonage après modifications

## B/ MODIFICATION DU REGLEMENT

### ■ AJOUT D'UN SECTEUR UEb

Le paragraphe chapeau du secteur UE est complété avec la mention du nouveau secteur UEb qui concerne des emprises situées dans la ZAC centre ancien.

*La zone UE comprend :*

*- un secteur UEa, délimitant un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, à dominante d'équipements et d'habitat.*

*- un secteur UEb, qui concerne des emprises situées dans la ZAC centre ancien.*

### ■ ARTICLE UA.3.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Une dérogation est ajoutée à la règle des hauteurs dans le secteur UAm, sur l'avenue du Maréchal Leclerc afin de permettre une hauteur plus importante le long de cet axe qui présente une largeur importante et qui est structurant en centre-ville. Cette dérogation s'inscrit dans un objectif de gradation des hauteurs vers l'Est du centre-ville, vers le quartier de grands ensembles et la zone d'activités. Afin d'apporter une cohérence sur l'ensemble du secteur, il est cependant imposé de traiter le dernier étage en attique avec un retrait de 2 m par rapport à la façade, ce qui permet de diminuer l'impression de hauteur du bâtiment.

*Dans le secteur UAm :*

*5 - La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 15 mètres.*

*Sur l'avenue du Maréchal Leclerc, dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement, cette hauteur plafond peut être portée à 18 mètres à condition que le dernier étage soit traité en attique avec un retrait de 2 mètres par rapport à la façade.*

### ■ ARTICLE UA.6.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

En zone UAa et pour les opérations d'habitat collectif importantes, la commune souhaite imposer la réalisation du stationnement en sous-sol ou en rez-de-chaussée des bâtiments afin de limiter l'impact visuel du stationnement et d'offrir davantage d'espaces de pleine terre, ce qui favorise l'infiltration des eaux pluviales.

*5 - En zone UAa, pour les opérations d'habitat collectif de plus de 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée des bâtiments.*

### ■ ARTICLE UE3.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Un nouveau secteur UEb est créé au sein de la ZAC centre ancien. Il s'agit d'un espace de transition entre le centre ancien qui est plutôt dense et le secteur pavillonnaire qui présente une faible densité. UEb est donc soumis à la même règle d'emprise au sol que sur l'ensemble de la zone UE mais permet des hauteurs plus importantes qui se rapprochent de celles de la zone UA : 12 m de hauteur plafond en UEb contre 10 m en UE.

*3 – Dans le secteur UEb, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions sont respectivement de 10 mètres et 12 mètres.*

#### ■ **ARTICLE UE4.4. TOITURES ET COUVERTURES**

Le secteur UEb est donc un espace de transition entre le secteur pavillonnaire et le centre ancien. Les formes urbaines ne sont donc pas aussi contraintes qu'en secteur pavillonnaire. Une dérogation est donc ajoutée afin de laisser une plus grande amplitude sur la forme des toitures.

*3 – Le secteur UEb n'est pas soumis aux contraintes de pourcentage de pente de toiture.*

#### ■ **UCf : HAUTEUR PLUS IMPORTANTE EN ENTREE DE ZAC, FACE A LA TOUR PIAF**

La commune souhaite favoriser une hauteur plus importante en entrée de ZAC centre ancien, sur l'avenue du Colonel Fabien, face à la tour Piaf. En effet, cette présente une hauteur très importante d'environ 60 mètres, tandis qu'en UCf la hauteur est limitée à 22 mètres. L'objectif est donc de créer une transition des hauteurs plus douce entre les différents tissus en permettant une hauteur de 25 m, ponctuellement, face à la tour Piaf. Cette règle permet également de marquer l'entrée de la ZAC (signal architectural).

L'article « UC.3.2. Hauteur des constructions » est modifié comme suit :

Dans le secteur UCf :

*2 - Les hauteurs plafond des constructions ne peuvent excéder 21 mètres. Toutefois, cette hauteur plafond est portée à 22 mètres pour les constructions comportant des locaux commerciaux, des services et des équipements d'intérêt collectif au rez-de-chaussée. Sur le secteur situé au croisement de l'avenue du Colonel Fabien et de l'allée Edith Piaf, la hauteur est portée à 25 mètres, comme précisé dans l'OAP dédiée.*

L'OAP sur le quartier Fabien est modifiée comme suit :

#### **LES PRESCRIPTIONS URBAINES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES PRINCIPES GENERAUX POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Implantation des constructions et volumétrie :

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

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

*Ponctuellement, une hauteur plus importante à RDC+7 est autorisé au croisement entre l'avenue du Colonel Fabien et de l'allée Edith Piaf afin de créer une transition plus douce entre la hauteur de la tour Piaf est le reste de l'opération, et de marquer l'entrée du quartier avec un signal architectural.*

## IV.3 – AUTRES MODIFICATIONS

### A/ RETABLISSEMENT D'UN ANCIEN EMPLACEMENT RESERVE

Dans le cadre du contrôle de légalité suite à la révision du PLU approuvée le 13 octobre 2021, l'Etat a indiqué par courrier, une demande de rétablissement de l'emplacement réservé n°1. Il s'agit d'un emplacement réservé au bénéfice de l'Etat et à destination d'une « voie de liaison entre les déviations des RN4 et RN6 et échangeur avec la RN19 » qui avait été supprimé dans le cadre de la révision.

L'emplacement réservé est donc réintégré au PLU ; la destination est modifiée et s'intitulera « desserte par la RN 406 du port de Bonneuil et ses compensations ». Le projet d'accès au port de Bonneuil via un prolongement de la RN406 a été autorisé par arrêté préfectoral n°2019/3236 du 16 octobre 2019.

La partie de l'emplacement réservé située sur le Bec de Canard, au nord-est de la commune, ne sera pas dédiée au projet routier mais à de la compensation écologique en lien avec ce projet.

Numéro	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface	Parcelles
1	Desserte par la RN406 du port de Bonneuil et ses compensations	Etat	6,9 ha	OB 47p, 48p, 49, 51, 57p OC11, 13, 14 30p OT 10, 57p, 112, 131, 137, 141, 146p, 148, 149, 176p

*Extrait du règlement*

### A/ AJOUTS DE BATIMENTS REMARQUABLES

L'annexe 2 du règlement qui répertorie le patrimoine bâti protégé est complété avec l'ajout de 10 bâtiments qui présentent une richesse architecturale à préserver :

- Des pavillons situés au 8, 8 ter et 10 rue de l'Espérance



- Des pavillons situés au 5, 9, 26, 55 et 57 rue Montaigne



- Des pavillons situés au 10 et 12 rue du Soleil



## B/ MISE A JOUR DES NORMES VELOS

Les règles concernant les places de stationnement pour les vélos sont mises à jour avec la dernière norme en vigueur sur les zones urbaines UA, UB, UC, UE, UF, UP, UV et UZ.

1 - Le nombre de places à prévoir doit respecter les normes suivantes :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**

A partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :

- 0,75 m<sup>2</sup> 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> 2 emplacements par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

[...]

- **pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

Sans préjudice des dispositions des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14.8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le nombre de place doit correspondre à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements. Il est exigé 1 place minimum par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

[...]

2 – Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum, hors espaces de dégagement.

## C/ MODIFICATION DES REGLES SUR LES MATERIAUX DE TOITURES ET COUVERTURES (ARTICLES 4.4.)

---

Le règlement actuel interdit certains matériaux de toitures, ce qui n'est pas conforme à l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme, qui permet uniquement de réglementer l'aspect extérieur des constructions.

La règle sur les matériaux de toitures et de couvertures est donc adaptée.

3 - Les couvertures ~~apparentes-visibles dont l'aspect s'apparente à de la~~ ~~en~~ tôle ondulée, ~~du~~ ~~en~~ papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

## D/ HAUTEUR DE SUBSTRAT POUR LES TOITURES TERRASSES

---

La hauteur minimum de substrat pour les toitures terrasses est portée de 50 cm à 20 cm. En effet, une hauteur de substrat supérieure à 30 cm correspond à une toiture-terrasse jardin avec un système de végétalisation intensif, ce qui est extrêmement contraignant en termes d'entretien et ce qui entraîne un poids très important et donc des coûts lors de la construction des bâtiments.

La commune souhaite encourager la réalisation de toitures-terrasses végétalisées avec un système de végétalisation semi-intensif, ce qui est suffisant pour contribuer à la création de réservoirs de biodiversité, pour limiter les îlots de chaleur et pour permettre une forte rétention des eaux de pluie.

Une définition de substrat est ajoutée pour préciser qu'il s'agit de la terre végétale sur laquelle la végétation sera plantée.

### **SUBSTRAT**

*Le substrat correspond à l'épaisseur de terre végétalisée / de composé nutritif sur lequel la végétation sera plantée.*

## E/ ARTICLE UZ.3.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La zone UZa correspond à la zone d'activités des « Petits Carreaux » implantée sur les communes de Bonneuil-sur-Marne et de Sucy-en-Brie. La zone UFb correspondante sur la commune de Sucy-en-Brie prévoit d'ores-et-déjà dans son règlement une hauteur plafond de 20 m. Le règlement du PLU de Bonneuil-sur-Marne est donc mis en cohérence et permet désormais une hauteur de 20 m contre 15 m précédemment.

*Dans le secteur UZa :*

1 - La hauteur plafond maximale des constructions ne peut excéder ~~15~~ 20 mètres (cheminées exclues), sauf pour les immeubles de bureaux pour lesquels la hauteur plafond maximale autorisée est portée à 30 mètres.

## F/ DIMENSION DES ARBRES DE HAUTE TIGE

---

Le règlement définissait le diamètre minimum des arbres de hautes tiges (entre 18 et 20 cm), ce qui correspond à des circonférences entre 55 et 65 cm. Or, dans son avis, la DRIEAT souligne que les arbres de force 50/60 sont des spécimens trop gros. Ils sont par conséquent particulièrement difficiles à trouver en pépinière et présentent une végétation très aléatoire. Ce type d'arbre est considéré comme très sensible au stress hydrique durant les cinq premières années et peut donc poser problème en cas de canicule conjuguée avec une interdiction d'arrosage.

Cette remarque conduit la ville à supprimer toute règle de dimensionnement des arbres de haute tige (diamètre ou circonférence).

## G/ ARTICLE 7.2. VOIRIE

---

Il est précisé, sur demande du règlement que tout raccordement au réseau départemental doit se faire en concertation les services de la DVM du Val-de-Marne.

*4 – Tout accès en entrée et en sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités du Val-de-Marne.*

## H/ ARTICLE 8.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

---

Au point 4, les articles 1 et 2 du SAGE Marne Confluence sont cités et mentionnent « les petites pluies courantes (niveau de service N 1 de la doctrine DRIEE) ». Pour la compréhension de tous, le département conseille dans son avis de définir ces pluies courantes de la façon suivante : « les 10 premiers millimètres de pluie en 24 heures », sans évoquer le niveau de service N1 de la doctrine DRIEE, devenue DRIEAT, amenée à évoluer par ailleurs.

*4 - Il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, en respectant le SAGE Marne-Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018.*

*Ainsi, conformément à l'article 1 du SAGE Marne Confluence, tous les nouveaux projets soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 du Code de l'Environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :*

*- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;*

*- pour les petites pluies courantes (les 10 premiers mm de pluie en 24h ~~niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE"~~), assurer un rejet "0" vers les eaux douces superficielles ;*



- pour les pluies de niveaux de service supérieurs ~~aux niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE"~~ pluies courantes, et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source, il faut prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet "régulé" vers les eaux douces superficielles au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

[...]

De plus, conformément à l'article 2 du SAGE Marne Confluence, sur l'ensemble des bassins versants du Morbras, tous nouveaux projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols, doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte ;

- pour les petites pluies courantes (les 10 premiers mm de pluie en 24h ~~niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE"~~), assurer un rejet "0" vers les eaux douces superficielles ;

- pour les pluies de niveaux de service supérieurs ~~aux niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE"~~ pluies courantes, et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source, prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet "régulé" vers les eaux douces superficielles au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Par ailleurs, le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) a été révisé le 17 octobre 2022, par délibération du Conseil départemental du Val-de-Marne. L'article 8.2. est mis en conformité avec le nouveau RDSA.

Pour le raccordement au réseau départemental des eaux pluviales :

7 - Le zonage pluvial départemental, qui a une valeur de guide technique de recommandations, propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

[...]

~~Ainsi, le rejet d'eaux pluviales au réseau départemental ne pourra être autorisé que si :~~

~~- il est démontré que le rejet de l'intégralité des eaux pluviales au milieu naturel (sol, milieu aquatique, air : tout exutoire favorisant le cycle naturel de l'eau – article 39 du RSDA) n'est pas possible ;~~

~~- la gestion des pluies courantes est assurée sans rejet au réseau grâce à la mise en œuvre de dispositifs de gestion à la source des eaux pluviales (article 42 du RSDA). Sur le secteur de Paris-Petite-Couronne, les pluies courantes correspondent à des pluies qui ne dépassent pas un niveau de 8 mm sur 24 heures. Elles ont une période de retour très inférieure à 1 an et représentent 80% du volume de pluie annuel ;~~

~~—les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité à 2l/s/ha conformément au zonage pluvial départemental. Cette valeur ne devra pas être dépassée quels que soient les événements pluvieux (By pass et surverse ne sont pas autorisés sur les réseaux départementaux).~~

~~8—Les Services Publics d'Assainissement n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières,...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs doivent également être prévus à ce stade.~~

~~Le Service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.~~

~~La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.~~

~~Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.~~

~~Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au RSDA.~~

~~Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.~~

~~Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un espace de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette ...) en évitant des dommages aux biens et personnes.~~

Les traitements par débouage-déshuilage de certaines eaux seront exigées au cas par cas (les eaux de ruissellement des voiries, parkings non couverts, parkings de surface importante ou à risques de pollution et eaux issues des parking souterrains ou couverts). En effet, la mise en place d'un tel traitement n'est pas toujours nécessaire ni souhaitable.

8 - *Il pourra être exigé, au cas par cas, que les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes fassent l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.*

[...]

10 - *Il pourra être exigé, au cas par cas, que les eaux issues des parkings souterrains ou couverts fassent l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.*

## V – INCIDENCES DES MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

## V.1 - INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

La préservation du cadre de vie de qualité dans les zones pavillonnaires est l'un des principaux objectifs de la présente modification. Le cadre végétal de ces quartiers est l'un de leurs atouts majeurs. La commune vise donc la préservation des jardins pavillonnaires à l'arrière des constructions qui permettent de créer des cœurs d'îlots végétalisés. Pour cela, les nouvelles règles favorisent l'implantation du bâti à l'avant des parcelles, dans une bande de 20m depuis l'alignement.

La modification encourage également la végétalisation à l'avant des constructions, dans la marge de recul en y imposant 30% d'espaces verts.

Les évolutions apportées au règlement visent également à préserver l'intimité des habitants et à favoriser l'ensoleillement qui participent à la qualité de vie. Le retrait par rapport aux limites séparatives est désormais calculé en fonction de la hauteur des bâtiments et la distance entre deux bâtiments sur une même propriété sans vue directe est revue à la hausse (4m).

Le stationnement est également l'une des préoccupations principales des habitants. L'objectif communal est de limiter son impact visuel et le report sur l'espace public. Pour cela, le nombre de places en zone pavillonnaire est désormais défini en fonction de la taille des logements. En effet, les grands logements accueillent a priori des ménages plus grands et ont donc besoin de davantage de stationnement. Par ailleurs, les places doivent désormais être couvertes, en sous-sol ou en rez-de-chaussée du bâtiment afin de limiter son impact visuel et de proposer du stationnement de qualité afin d'éviter un report sur l'espace public. Le stationnement en sous-sol ou en rez-de-chaussée est également imposé pour les grandes opérations en UAa, ce qui permet de maintenir davantage d'espaces de pleine terre.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos inscrit au règlement est mis à jour avec les dernières normes en vigueur qui visent à favoriser l'utilisation de ce mode de transport.

## V.2 - INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE

La présente modification vise notamment à préserver le tissu pavillonnaire dans sa forme actuelle en maîtrisant mieux l'évolution de ce secteur qui est soumis très fortement au phénomène de division parcellaire. L'objectif est de reconstituer un front bâti cohérent en favorisant la construction à l'avant des parcelles. L'emprise au sol autorisée est beaucoup plus importante dans une bande de 20 m à compter de l'alignement (40%) qu'au-delà (10%).

L'agencement harmonieux des constructions en zone pavillonnaire sera également assuré par l'adaptation des distances par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même parcelle. Ces distances permettront également de préserver l'intimité des habitants et l'ensoleillement des constructions.

Les nouvelles constructions doivent s'insérer au mieux dans le tissu existant, notamment en termes de toitures dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°.

Les évolutions du PLU visent également à définir sur la ZAC du centre ancien des formes urbaines mieux adaptées au contexte. Les objectifs sont les suivants :

- Structurer les carrefours et les axes principaux avec des hauteurs plus importantes ;
- Définir une gradation des hauteurs entre le centre ancien et les grands ensembles et la zone d'activités des Petits Carreaux à l'Est ;
- Assurer une transition avec le secteur pavillonnaire à travers la création d'un secteur UEb.

La modification du PLU permet également de répondre à un des objectifs du PADD de mettre en valeur l'entrée de ville depuis la RD19 au nord-ouest en permettant une hauteur plus importante sur le secteur UAa qui assure une transition avec les grands ensembles présents sur la commune de Créteil.

Les formes urbaines présentes sur le territoire de Bonneuil-sur-Marne participent à définir l'identité communale. Afin de préserver cette identité et le patrimoine du territoire, de nouveaux bâtiments remarquables à protéger sont ajoutés au PLU. Il s'agit principalement de pavillons présentant une qualité architecturale intéressante avec des matériaux de qualité : pierres meulières, briques, etc.

La continuité des formes urbaines doit également être assurée avec les communes voisines. C'est notamment le cas sur la zone d'activité des Petits Carreaux qui est en partie sur la commune de Sucy-en-Brie. Le PLU est modifié pour assurer une continuité des hauteurs autorisées.

### V.3 - INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Comme vu précédemment, l'un des objectifs de la modification est de préserver la trame verte du tissu pavillonnaire et même de la renforcer.

L'implantation à l'avant des parcelles permet de préserver les cœurs d'îlots pavillonnaires végétalisés et donc de maintenir des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité mais également de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et donc leur gestion à la parcelle.

La part d'espaces verts est par ailleurs revue à la hausse sur les parcelles (50% au lieu de 40%) mais également dans la bande de recul entre l'alignement et la construction (30%).

Concernant les toitures terrasses, la hauteur de substrat est revue à la baisse. En effet les 50 cm imposés étaient trop importants et correspondaient à une toiture « jardin » avec un système de végétalisation intensif, ce qui crée des contraintes importantes en termes d'entretien et de poids sur la structure du bâtiment. Ces contraintes limitaient de fait la création de toitures terrasses. La hauteur de substrat minimum est désormais de 20 cm, ce qui correspond à un système de végétation semi-intensif, ce qui est suffisant pour contribuer à la création de réservoirs de biodiversité, pour limiter les îlots de chaleur et pour permettre une forte rétention des eaux de pluie.

Un emplacement réservé est mis en place pour la desserte par la RN406 du Port de Bonneuil. La partie de l'ER située sur le Bec de Canard est à destination de la compensation liée à la destruction d'habitat

de la Chouette hulotte, du Petit gravelot et des chiroptères qui a lieu dans le cadre du projet viaire. Cet emplacement permettra donc de renforcer un réservoir de biodiversité.

## V.4 - INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

La modification du PLU a peu d'impact sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol, ...). Seules les évolutions sur le secteur pavillonnaire UE permettent de maintenir davantage d'espaces verts de pleine terre et donc de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et donc leur gestion à la parcelle.

