

*Plan Local d'Urbanisme*

2. Rapport de présentation

<b>Plan Local d'urbanisme de Bonneuil-sur-Marne :</b>	
Arrêté par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	14 février 2007
Approuvé par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	27 septembre 2007
Modifié par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	19 juin 2008
Mis à jour par arrêté municipal le :	15 juillet 2008
Modifié par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	1 <sup>er</sup> octobre 2009
Modifié par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	25 mars 2010
Modifié par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	29 juin 2010
Mis en compatibilité par arrêté préfectoral le :	10 février 2011
Modifié par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	23 juin 2011
Modifié par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le :	20 novembre 2014
Mis à jour par arrêté territorial GPSEA le :	29 septembre 2016
Modifié par délibération du Conseil de Territoire le :	26 Septembre 2018

# SOMMAIRE

## **PREAMBULE..... 6**

## **IMAGE ET SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL DE BONNEUIL-SUR-MARNE..... 7**

- PRESENTATION DE LA COMMUNE.....7
- ACCESSIBILITE REGIONALE..... 10

## **DU TERRITOIRE ... A LA PLANIFICATION TERRITORIALE ... . 11**

- LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE BONNEUIL-SUR-MARNE ET SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME..... 11
- CONTENU DE LA PRESCRIPTION DE REVISION DU POS, VALANT ELABORATION DU PLU ..... 11
- LES DERNIERES MODIFICATIONS DU POS ..... 11
- CONTENU REGLEMENTAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION..... 12
- LES ÉVOLUTIONS RECENTES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONNEUIL-SUR-MARNE ET EXPOSE DE LEURS MOTIVATIONS ..... 12
- LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVEE LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2009 ..... 13
- UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU APPROUVEE LE 25 MARS 2010 ..... 13
- UNE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 29 JUIN 2010..... 13
- UNE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 23 JUIN 2011 ..... 14
- UNE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 20 NOVEMBRE 2014 .. 14
- UNE MISE A JOUR DU PLU PAR ARRETE TERRITORIAL LE 19 SEPTEMBRE 2016..... 14
- LE LANCEMENT D'UNE NOUVELLE MODIFICATION..... 15

## **DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE..... 16**

## **LA DEMOGRAPHIE ..... 17**

- EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES : BONNEUIL-SUR-MARNE, UNE COMMUNE A TAILLE HUMAINE ..... 17
- UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN DENTS DE SCIE..... 18
- UNE AUGMENTATION DES SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL ..... 19
- UN RENOUVELLEMENT PEU IMPORTANT DE LA POPULATION ..... 19
- UNE POPULATION JEUNE ..... 20
- UNE MULTIPLICATION DES PETITS MENAGES MAIS UNE STRUCTURE QUI DEMEURE FAMILIALE..... 20

## **LE PARC DE LOGEMENTS ..... 22**

- UN PARC RESIDENTIEL RECENT ..... 22
- UNE PREDOMINANCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOCATIFS ..... 23
- UN DEFICIT DE PETITS LOGEMENTS ..... 23
- LES MECANISMES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS ..... 24
- LES POLITIQUES EN FAVEUR DU LOGEMENT A BONNEUIL-SUR-MARNE ..... 26
- LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER A BONNEUIL ET SES TENDANCES..... 27

## **LA POPULATION ACTIVE..... 28**

- UN TAUX DE CHOMAGE ELEVE ..... 28
- UNE PAUPERISATION DES MENAGES BONNEUILLOIS..... 28
- UNE PREPONDERANCE DES EMPLOYES ..... 28
- UN BASSIN D'EMPLOIS DEPARTEMENTAL ..... 29
- UNE STRUCTURE DES EMPLOIS DOMINEE PAR LE TERTIAIRE..... 29
- UN TISSU ARTISANAL, COMMERCIAL ET DE GRANDE DISTRIBUTION DENSE ET DIVERSIFIE ..... 31
- LES COMMERCES DE PROXIMITE ..... 32

▪ DE VASTES ZONES D'ACTIVITES, ZONES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES .....	33	▪ LA GEOLOGIE ET LA PEDOLOGIE.....	60
		▪ LE CLIMAT.....	61
<b>LES DEPLACEMENTS ET LES FLUX .....</b>	<b>36</b>	<b>LES MILIEUX NATURELS .....</b>	<b>63</b>
▪ LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES REGIONALES ET LOCALES .....	36	▪ LES ESPACES NATURELS .....	63
▪ LES DYSFONCTIONNEMENTS LIES AU RESEAU VIAIRE.....	38	▪ LES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN.....	64
▪ LES PROJETS LIES AU RESEAU VIAIRE .....	38	▪ LA FAUNE .....	66
▪ LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF) .....	39	▪ LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE .....	67
▪ LES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A LA ROUTE .....	39	<b>LE MILIEU URBAIN .....</b>	<b>69</b>
▪ LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	41	▪ LE DEVELOPPEMENT SPATIAL DU TERRITOIRE DU VAL-DE-MARNE .....	69
▪ LES MODES DOUX .....	42	▪ LES GRANDES ETAPES DE L'URBANISATION BONNEUILLOISE.....	70
<b>LES RESEAUX TECHNIQUES .....</b>	<b>46</b>	▪ LE PATRIMOINE BONNEUILLOIS .....	73
▪ LE RESEAU D'EAU POTABLE .....	46	▪ MORPHOLOGIE URBAINE ET FONCTIONNEMENT .....	75
▪ LES DECHETS .....	49	<b>PERCEPTION DU TERRITOIRE : LES PAYSAGES .....</b>	<b>91</b>
▪ MAITRISE DE L'ENERGIE .....	50	▪ LES RELATIONS VISUELLES.....	91
<b>LES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL .....</b>	<b>52</b>	▪ LES ENTREES DE VILLE .....	92
▪ LES EQUIPEMENTS EXISTANTS .....	53	<b>LES NUISANCES ET LES RISQUES.....</b>	<b>95</b>
▪ LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX.....	54	▪ LES RISQUES NATURELS .....	95
▪ AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	55	▪ LES NUISANCES .....	96
▪ LE TISSU ASSOCIATIF .....	55	<b>BILAN ET PERSPECTIVES.....</b>	<b>102</b>
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>57</b>	<b>ENJEUX GENERAUX DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>103</b>
<b>LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>58</b>	<b>HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>107</b>
▪ LA RUPTURE TOPOGRAPHIQUE : UNE PLAINE ALLUVIALE AU PIED DU MONT MESLY.....	58	▪ LE CALCUL DU « POINT MORT » .....	107
▪ LE SYSTEME HYDROGRAPHIQUE.....	58	▪ ELABORATION DE 2 SCENARIOS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	109

- LA MISE EN ŒUVRE D'UN SCENARIO DE CONSTRUCTION VISANT A ASSURER AU MOINS LE MAINTIEN DE LA POPULATION (ET SI POSSIBLE UNE LEGERE CROISSANCE) ..... 111

## **SYNTHESE DES SCENARIOS ET DE LEURS IMPLICATIONS.. 114**

### **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ..... 115**

#### **I. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT TOURNE VERS LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE AFIN DE MAINTENIR L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE BONNEUILLOIS ET DEVELOPPER DE SON ATTRACTIVITE..... 116**

- VEILLER A FAVORISER UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE..... 116
- VALORISER ET REQUALIFIER LES QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF... 117
- DYNAMISER LE CENTRE ANCIEN ET DEVELOPPER SON ATTRACTIVITE 118
- PRESERVER LE TISSU PAVILLONNAIRE ET CONFORTER LA FONCTION DE TRANSITION DE LA RN19 ..... 119

#### **II. AMELIORER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES ATOUTS DU PATRIMOINE BONNEUILLOIS ..... 121**

- AFFIRMER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE ..... 121
- VALORISER LES PAYSAGES URBAINS ..... 121
- CONCILIER PROTECTION ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES ET OUVERTURE AU PUBLIC ..... 122

#### **III. ASSURER UN FONCTIONNEMENT HARMONIEUX DE LA VILLE ..... 123**

- RENFORCER L'IDENTITE URBAINE DE BONNEUIL-SUR-MARNE..... 123

- AMELIORER L'ACCES A LA VILLE ET LES LIENS ENTRE LES QUARTIERS 124
- FLUIDIFIER LA MOBILITE URBAINE EN REDUISANT LES NUISANCES LIEES AUX DEPLACEMENTS ..... 124
- FAVORISER LA VIE DE QUARTIER ET L'ESSOR DES DIFFERENTES ACTIVITES A BONNEUIL-SUR-MARNE ..... 125

### **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT, AINSI QUE LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS, 126**

#### **TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME..... 127**

- TYPOLOGIES DES ZONES DU PLU ..... 128

#### **LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES (U) ..... 130**

- DELIMITATIONS RETENUES DES ZONES URBAINES ..... 130
- JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIALISEES ..... 131
- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UA – LE CENTRE HISTORIQUE DE BONNEUIL-SUR-MARNE ..... 135
- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UB – BOULEVARD URBAIN LE LONG D'UNE PARTIE DE LA RN19 ..... 139
- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UC – ZONE A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF ..... 141
- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UE – ZONE A DOMINANTE D'HABITAT PAVILLONNAIRE..... 144
- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UP– ZONE DE LA PLATE-FORME PORTUAIRE..... 146
- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UF – ACTIVITES ET DOMAINE FERROVIAIRE ..... 149
- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UV – ZONE A DOMINANTE D'ACTIVITES TERTIAIRE ET COMMERCIALES ..... 150

- LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UZ – ZAC A VOCATION ECONOMIQUE..... 152

## **LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (N)..... 154**

## **LES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES OUTRE LES LIMITES DES DIFFERENTES ZONES ..... 156**

## **LES MOTIFS DES CHANGEMENTS APORTEES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES ..... 159**

## **EVOLUTIONS APORTEES PAR RAPPORT AU POS..... 160**

- LES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE..... 160
- LES ESPACES BOISES CLASSES ..... 162
- LES PROTECTIONS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE ..... 163
- LES EMPLACEMENTS RESERVES ..... 164

## **EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESENTATION DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 165**

## **INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : LA GESTION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DE L'ESPACE ..... 166**

- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES GRANDS ESPACES DE NATURE..... 166
- LA MAITRISE ET LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE URBAIN..... 168
- LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES..... 170
- LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DES ECOSYSTEMES..... 170

- LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENT POUR LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR..... 171
- LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES ALTERNATIVES ..... 171

## **INCIDENCES SUR LE PAYSAGE : LA MISE EN VALEUR DU CADRE URBAIN ..... 173**

- PROTECTIONS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L. 123-1.7° DU CODE DE L'URBANISME) ..... 173
- LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES..... 173

## **REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES ..... 174**

- LE RESPECT DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME LISTE A L'ARTICLE L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME ..... 175
- LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE..... 175
- LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE DE FRANCE..... 176
- LES DISPOSITIONS EN MATIERE D'HABITAT ET DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ..... 177
- LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES MONUMENTS HISTORIQUES, DES SITES ET DES PAYSAGES..... 178
- LES CONTRAINTES LIEES A L'ENVIRONNEMENT ..... 180
- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)..... 181
- EAUX ET MILIEUX AQUATIQUES ..... 181

# PREAMBULE

## IMAGE ET SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL DE BONNEUIL-SUR-MARNE

### ■ PRESENTATION DE LA COMMUNE

#### Une situation en première couronne parisienne dans la boucle de la Marne

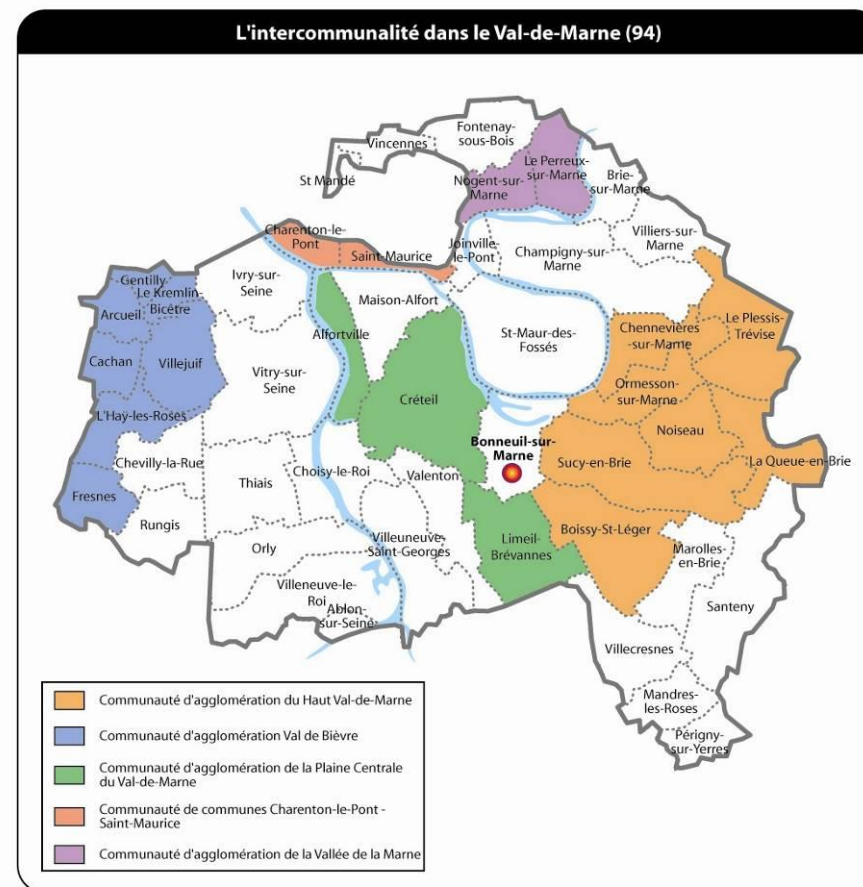
Ville de **15 889 habitants** au dernier recensement (1999), Bonneuil-sur-Marne appartient à la **première couronne de l'Île-de-France**. La commune se situe au sein du département du **Val-de-Marne (94)**, à **15km au sud-est de Paris**. Elle jouxte Créteil, préfecture départementale et Saint-Maur-des-Fossés, deux des plus importantes communes du département en termes de population.

Bonneuil-sur-Marne est comprise dans **l'arrondissement de Créteil qui est chef-lieu du canton** éponyme qui regroupe 23 communes et compte près de 625 868 habitants en 1999.

Les **communes limitrophes** de Bonneuil-sur-Marne sont :

- **Créteil** à l'ouest (82 154 habitants en 1999) ;
- **Saint-Maur-des-Fossés** au nord (73 069 habitants) ;
- **Sucy-en-Brie** à l'est (24 812 habitants) ;
- **Boissy-Saint-Léger** au sud-est (15 289 habitants) ;
- **Limeil-Brévannes** au sud (17 529 habitants).

La commune n'est membre d'aucune communauté de communes ou d'agglomération, mais participe à de nombreuses **démarches intercommunales** : elle adhère à plusieurs syndicats, entre autres le SIGEIF pour le gaz et l'électricité, le SIPPEREC pour l'électricité et les réseaux de communication, le SMITDUM pour le traitement des ordures ménagères, etc.



## Les grandes entités physiques du territoire

D'une altitude moyenne de 50m et d'une superficie de **551ha**, le territoire de Bonneuil-sur-Marne est délimité au nord par la **Marne**.

L'espace urbain est affecté de plusieurs **coupures urbaines** isolant ainsi des **quartiers très hétérogènes** :

- le **centre ancien** ;
- les **zones pavillonnaires** des Marolles et du Haut-Bonneuil ;
- les **zones d'habitat collectif** du Grand Ensemble, de la Cité Fabien (classées en Zone Urbaine Sensible), les quartiers de la Fosse aux Moines et des Libertés ;
- les **zones d'activités** (Varennes, Petits Carreaux, Bonneuil Sud...), qui bordent l'est de la commune du nord au sud et couvrent **un tiers du territoire** ;
- le **port** couvre à lui seule **186 ha**, soit environ 1/3 de la superficie de la commune.

**Les espaces verts** correspondent au Parc Départemental du Rancy, au Bec de Canard et à plusieurs îles boisées présentes sur la Marne. Le cadre urbain bénéficie également d'espaces verts de qualité (alignements d'arbres, mails, suspensions et massifs fleuris...). Sur le plan patrimonial, la commune compte un monument historique : le château du Rancy, datant de la fin du XVIIIème siècle et comprenant la ferme du Rancy, un colombier et une cour.

Les terrains non construits se raréfient.

## L'image véhiculée de Bonneuil

### Une ville solidaire

- Une ville de périphérie avec des **logements collectifs (79,6%) et sociaux (62,4%)** bien représentés.
- De nombreux **projets de réhabilitation et d'entretien du parc** de logements (ANRU visant à restructurer notamment le quartier République et la Cité Fabien).
- Une **diversité du parc** de logements pour une plus grande mixité sociale à l'échelle des quartiers.
- Une population concertée sur l'avenir de la ville lors des **Assises de la ville** organisées en juillet 2004.
- Une **vie associative développée**.

### Une ville dynamique

- Bonneuil est un des pôles économiques les plus anciens et importants du département en raison de la présence de son **port (170ha de zone d'activités)**.
- Bonneuil compte de nombreuses\* zones de commerces\* avec l'implantation de grandes enseignes (Jardiland, Saint Maclou, C&A, Leclerc...) et des **zones d'activités industrielles et artisanales** de grandes superficies (Petits Carreaux).
- La commune est caractérisée par une **population jeune**, les **moins de 20 ans représentant 29,1%** des habitants et les plus de 60 ans 13%, contre 24,8% et 17,6% dans le Val-de-Marne.
- Il convient de favoriser **l'insertion sociale des jeunes** en développant une **politique éducative active** en lien avec les zones d'activités économiques communales.



### **Une ville identitaire**

- **L'origine briarde et rurale** reste lisible au travers de quelques éléments de **patrimoine sauvegardés du centre ancien** (ferme du Rancy).
- Le **tissu pavillonnaire étendu** propose un cadre de vie de qualité à proximité de Paris.

### **Un rapport à l'eau important en cours de reconquête**

- La commune est concernée par le **risque inondation et est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation**.
- Le **port autonome est le 2ème port d'Ile-de-France**, après celui de Gennevilliers. Construit à la fin de la première guerre mondiale, le port présente un point important de rupture de charge entre le rail, la route et les voies d'eau. Il représente un lien fluvial peu perceptible dans la commune du fait des ruptures urbaines et topographiques. Son schéma d'aménagement est actuellement en cours d'élaboration.
- **Les berges de la Marne** recèlent des sites préservés et/ou ludiques (ancienne guinguette et centre nautique du Bras du Chapitre, île de la Marne et Bec de Canard).

## ■ ACCESSIBILITE REGIONALE

### Accessibilité routière et ferroviaire

La position géographique de la commune a déterminé le développement des réseaux : fluviaux, ferrés, routiers et autoroutiers avec le raccordement à l'A86.

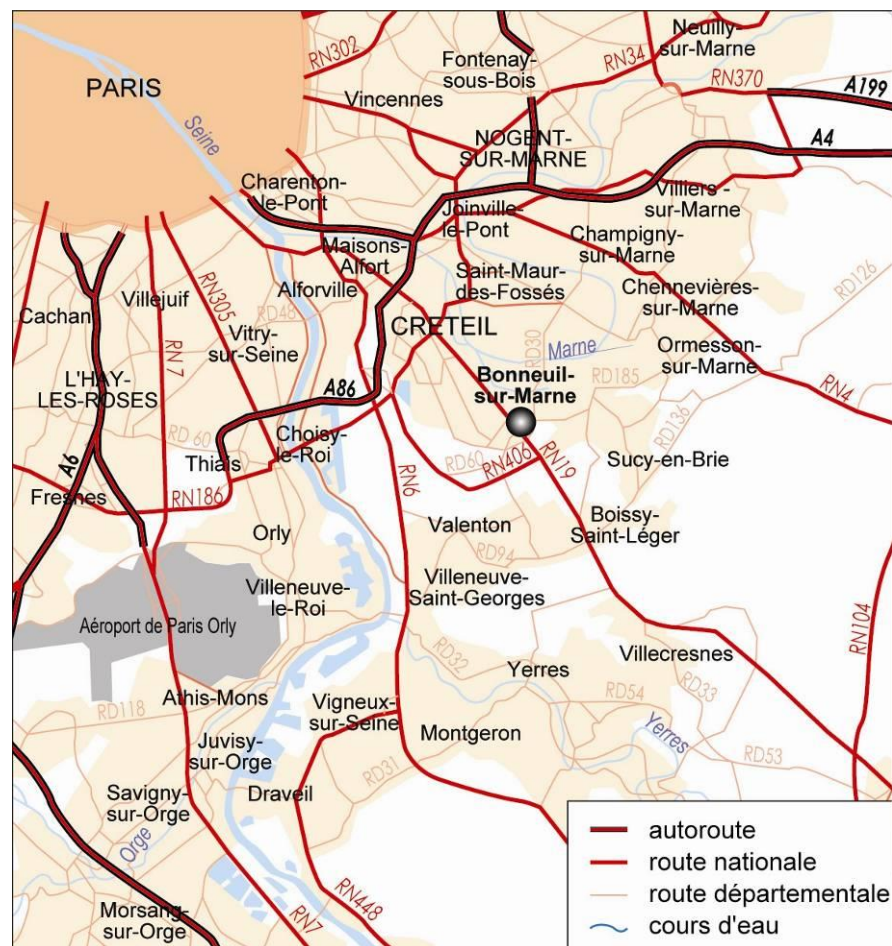
Traversée par la **RN19**, la RN406, la RD60 et la RD30, la commune bénéficie d'une **bonne desserte routière**. Ces différents axes permettent, notamment, de rejoindre l'A86 et ainsi d'atteindre le centre de Paris en 25 minutes.

En matière de transport en commun, bien que traversée par d'importants faisceaux ferroviaires au Sud et à l'Est, la commune ne bénéficie pas de la présence d'une gare. Les stations les plus proches sont situées à Sucy-en-Brie et à Boissy-Saint-Léger pour le RER A et à Créteil pour la ligne 8 du métro. Une desserte interurbaine par le TCSP Pompadour / Sucy-Bonneuil est inscrite au contrat de Plan Etat région 2000-2006. Elle permettra de relier le RER D, la ligne 8 du métro à Créteil et le RER A à Sucy-en-Brie.

### Accessibilité fluviale et ferroviaire : une complémentarité et une alternative à la route à développer

Bonneuil-sur-Marne avec son port autonome possède une véritable zone industrielle et portuaire avec ses 170ha à 8km de Paris. Une plate-forme de transport combiné "rail-route" a été mise en service en 2000. Ce terre-plein permet la manutention de caisses mobiles vers l'Italie par voie ferrée.

La commune comprend au sud du territoire un chantier multi-technique SNCF.



### ■ LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE BONNEUIL-SUR-MARNE ET SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Bonneuil-sur-Marne a été approuvé le 12 juillet 1976, modifié les 7 janvier 1977, 4 décembre 1978, 20 juin 1984 (suite au Droit de Préemption Urbain), 24 octobre 1984 et 10 décembre 1987, mis à jour le 11 juin 1991, et approuvé partiellement le 3 mars 1994.

La dernière révision du POS de Bonneuil-sur-Marne, qui a concerné l'ensemble du territoire communal, a été approuvée le 12 février 1998 et a été mis à jour le 25 janvier 2001.

Il s'est avéré nécessaire de réactualiser et de réexaminer les objectifs qui y étaient définis, à savoir : l'affirmation du centre ancien, la création d'une place centrale articulée autour d'un pôle administratif, d'un parc public, l'aménagement des abords de la RN19, le désenclavement des grands ensembles, ...

Par ailleurs, la commune compte plusieurs ZAC qui sont aujourd'hui en cours d'achèvement. Tout ceci a motivé la révision du POS en PLU.

### ■ CONTENU DE LA PRESCRIPTION DE REVISION DU POS, VALANT ELABORATION DU PLU

La délibération de prescription de la révision du POS date du 7 décembre 2004. Elle mentionne la nécessité d'intégrer les Zones d'Aménagement Concerté dans le nouveau document d'urbanisme, et d'intégrer les différents projets d'aménagement communaux dans une démarche globale.

Les objectifs de la révision du POS en PLU y sont ainsi définis :

- la mise à jour de ce document au vu des **récentes mutations législatives** en matière d'urbanisme (loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), loi Urbanisme et Habitat (UH), loi portant engagement national pour le logement (ENL)) ;
- la prise en compte de **l'évolution récente du contexte urbain**, démographique, économique, social et environnemental de la commune ;
- la prise en compte des besoins ayant émergé lors des **Assises de la Ville** de septembre à décembre 2004.

La délibération de prescription a aussi déterminé **les modalités de concertation**, à savoir :

- la réalisation d'au moins deux réunions publiques ;
- la publication régulière d'Informations dans le bulletin municipal ;
- la conception et la distribution aux habitants d'un bulletin spécifique sur le PLU, avec coupons réponses.

### ■ LES DERNIERES MODIFICATIONS DU POS

En attendant l'approbation du PLU, il a été nécessaire de modifier le POS pour permettre l'aboutissement de plusieurs projets.

- La **modification approuvée le 2 février 2006** a pour motivation : le transfert d'une partie de l'activité de la fourrière de la Préfecture de Police (stockage de scellés judiciaires) sur un terrain appartenant à l'Etat, en bordure de

la RN406 pour permettre la réalisation de travaux concernant un échangeur RN406/RN19.

- La **modification approuvée le 23 mai 2006** concerne :
  - la restructuration du Quartier République envisagée dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la ville devant être déposé auprès de l'ANRU ;
  - l'aménagement et l'extension d'un équipement collectif d'intérêt général près de la Cité Saint Exupéry : la Chapelle Saint Paul.

#### ■ **CONTENU REGLEMENTAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION**

La redéfinition de l'affectation des sols et du contenu réglementaire s'avère nécessaire, au vu du contexte communal actuel.

Par ailleurs, le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrit le PLU a évolué avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la loi en faveur des paysages urbains et naturels du 8 janvier 1993, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le contenu du PLU a donc été redéfini au regard des obligations imposées par ce nouveau cadre législatif, notamment par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le présent document constitue le rapport de présentation du PLU, dont le contenu est fixé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il est prévu que le rapport de présentation :

- « **Expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- **Analyse l'état initial de l'environnement** ;
- **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- **Evalue les incidences des orientations** du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

#### ■ **LES ÉVOLUTIONS RECENTES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONNEUIL-SUR-MARNE ET EXPOSE DE LEURS MOTIVATIONS**

Le Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne a été approuvé par le Conseil Municipal le 27 septembre 2007.

Depuis son approbation, il a été nécessaire de le modifier une première fois, afin de permettre des évolutions réglementaires.

**Cette modification a été approuvée le 19 juin 2008. Elle était motivée par :**

- La nécessité d'adapter plusieurs dispositions réglementaires, qui, après mise en œuvre, se sont révélées à affiner, à préciser ou à assouplir, concernant les zones UC, UP et UV du PLU.

- L'adaptation mineure du plan de zonage (modification ponctuelle des limites de zones pour mieux prendre en compte les limites parcellaires, adaptation de reculs obligatoires à respecter le long de certaines voies portuaires...)
- la mise en cohérence du rapport de présentation, pour intégrer les diverses modifications du règlement et du plan de zonage citées ci-dessus.

**De plus, le PLU a été mis à jour par arrêté municipal le 15 juillet 2008, afin de prendre en compte :**

- **la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine dans le Département du Val de Marne**, approuvé par arrêté préfectoral le 12 novembre 2007.
- la création de la Zone d'aménagement Concerté multi sites Centre Ancien par délibération du Conseil Municipal, en date du 29 novembre 2007.

Toutes les pièces du PLU mentionnant ces documents ont été adaptées en conséquence.

#### ■ **LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVEE LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2009**

**Une nouvelle modification du PLU a été approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2009. Elle était** motivée par deux raisons majeures inscrites dans le projet urbain de Bonneuil-sur-Marne :

- la mise en œuvre de la ZAC multi sites Centre ancien, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2007 ;

- et, dans le cadre de cette ZAC, la réalisation notamment de plusieurs opérations d'intérêt général faisant partie du projet de rénovation urbaine, soutenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Elle concerne les zones UA (centre historique) et UB (RN19). **Plusieurs secteurs supplémentaires y ont été créés (UAb, UAc, UBc et UBd). Le règlement et le plan de zonage ont été modifiés en conséquence et le rapport de présentation du PLU mis en cohérence.**

#### ■ **UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU APPROUVEE LE 25 MARS 2010**

**Une modification simplifiée du PLU a également été approuvée le 25 mars 2010** pour supprimer deux emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département du Val de Marne, concernant le TCSP Sucy-Bonneuil-Pompadour et la déviation des RD30 et RD60 (section comprise entre la limite de Créteil et la RD 30 « rue Sémard ») ; ces emprises n'ont en effet plus de raison d'être, les terrains concernés ayant été achetés.

#### ■ **UNE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 29 JUIN 2010**

Une autre modification du PLU a été lancée pour adapter plusieurs dispositions réglementaires ponctuelles, qui, après mise en œuvre, se sont révélées à affiner, à préciser ou à assouplir, concernant les zones UA, UC et UE du PLU. Le plan de zonage a également été adapté dans la zone UP (limite entre les secteurs UPa et UPc). Le rapport de présentation a été mis en cohérence avec ces nouvelles dispositions du règlement et du plan de zonage.

■ **UNE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVEE PAR ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 10 FEVRIER 2011**

Le Conseil Général du Val de Marne a retenu l'association SOS Habitat et Soins, appuyée par la SEMABO, société d'économie mixte de Bonneuil-sur-Marne, pour la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées Dépendantes (EHPAD) sur le territoire Bonneillois, entre l'avenue de Paris et la rue du Regard (zone UE du PLU). Cette opération doit être complétée par la construction de logements aidés adaptés également pour personnes âgées et d'une plateforme de service gérontologique. La Municipalité a lancé une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'obtenir la maîtrise foncière totale du site concerné. Cette DUP a été accompagnée d'une mise en compatibilité du PLU, pour adapter les dispositions réglementaires en conséquence. Un secteur UEa a été créé dans cette perspective.

■ **UNE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 23 JUIN 2011**

Une modification du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal le 23 juin 2011 pour adapter plusieurs dispositions réglementaires ponctuelles, qui, après mise en œuvre, se sont révélées à affiner, à préciser ou à assouplir, concernant essentiellement les zones UA, UC et UE du PLU. En particulier, dans la zone UC, ces modifications ont visé à faciliter la mise en œuvre :

- de la ZAC République, créée par arrêté préfectoral en date du 8 février 2010,

- ainsi que la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville), créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.

Le rapport de présentation a été mis en cohérence avec ces nouvelles dispositions du règlement, et réactualisé pour prendre en compte la création de ces ZAC.

■ **UNE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 20 NOVEMBRE 2014**

Une modification simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2014, ayant pour motivations :

- de faciliter la réalisation de commerces et de services dans le centre ancien, et plus particulièrement dans la zone UAb ;
- et de toiletter tous les documents du PLU (règlement, rapport de présentation) en remplaçant les notions de SHON et de SHOB par « surface de plancher » et en intégrant la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) imposée par la loi « pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové » n° 2014-366 du 24 mars 2014.

■ **UNE MISE A JOUR DU PLU PAR ARRETE TERRITORIAL LE 19 SEPTEMBRE 2016**

Une mise à jour du PLU a été prononcée par arrêté territorial le 29 septembre 2016, pour annexer les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

## ■ LE LANCEMENT D'UNE NOUVELLE MODIFICATION

Une modification a été lancée par arrêté territorial du Président du Territoire GPSEA pour :

- conforter la diversification du parc de logements, en cohérence avec le Projet de Ville et avec le nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) Quartier Fabien, engagé récemment, notamment dans le Haut Bonneuil ;
- améliorer l'environnement avec l'optimisation de la collecte des déchets ménagers dans les zones urbaines susceptibles d'accueillir une offre nouvelle de logements ;
- aider au maintien de la diversité fonctionnelle au sein du tissu urbain dans le centre ancien ;
- et prendre en compte l'évolution récente de la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.

Il est projeté en conséquence d'étendre le secteur UEa au Nord-Ouest de la Commune, d'apporter des adaptations réglementaires dans les zones UA, UC et UE (y compris le secteur UEa) et de toiletter les mentions de la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC Hôtel de Ville, dans toutes les pièces du PLU y faisant référence. Le règlement, le plan de zonage, le rapport de présentation et l'annexe concernant les Zones d'Aménagement Concerté sont donc modifiés en conséquence.

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

⇒ ***Durabilité sociale, économique et culturelle***

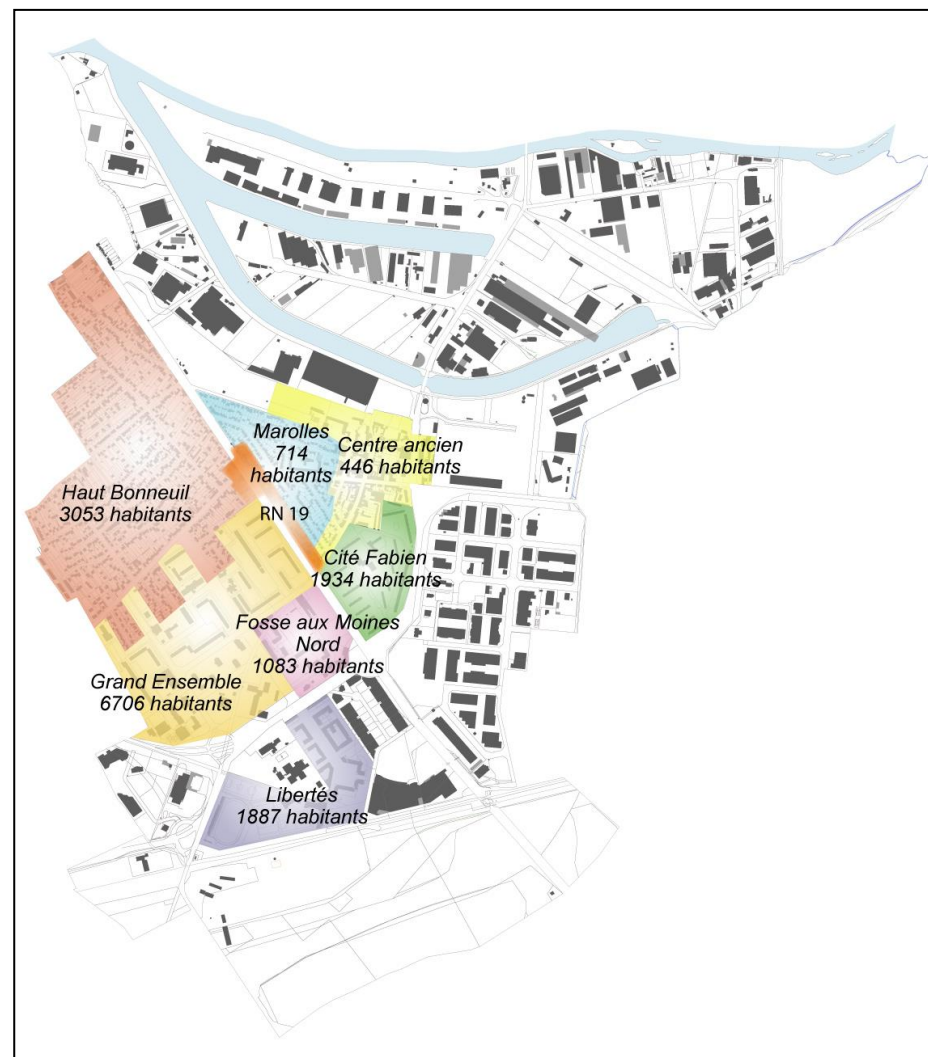


■ **EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES : BONNEUIL-SUR-MARNE, UNE COMMUNE A TAILLE HUMAINE**

La commune de Bonneuil-sur-Marne compte **15 889 habitants** (population sans doubles comptes)<sup>1</sup> au Recensement Général de la Population de 1999 et occupe ainsi le 33ème rang démographique sur les 47 communes du Val-de-Marne. D'une superficie de 5,5km<sup>2</sup>, la **commune est peu dense** au regard de la moyenne départementale : **2 895 habitants/km<sup>2</sup>** pour Bonneuil-sur-Marne contre 5 008 habitants/km<sup>2</sup> pour le Val-de-Marne.

<b>Densité de population de Bonneuil-sur-Marne et des communes limitrophes</b>			
	Population	Surface en km <sup>2</sup>	Nombre d'habitants/km <sup>2</sup>
<b>Bonneuil-sur-Marne</b>	<b>15 889</b>	<b>5,5</b>	<b>2 889</b>
Boissy-Saint-Léger	15 289	8,9	1 718
Créteil	82 154	11,4	7 206
Limeil-Brévannes	17 529	6,9	2 540
Saint-Maur-des-Fossés	73 069	11,3	6 466
Sucy-en-Brie	24 812	10,4	2 386
<b>Val-de-Marne</b>	<b>1 227 250</b>	<b>245</b>	<b>5 009</b>

<sup>1</sup> *Concept INSEE : La population sans doubles comptes (PSDC) comprend :*  
 - la population des logements, y compris les élèves internes et les militaires séjournant dans un établissement d'une autre commune et ayant leur résidence personnelle dans la commune ;  
 - la population des collectivités de la commune : travailleurs en foyer, étudiants en cité universitaire, personnes âgées en maison de retraite, hospitalisés de longue durée, religieux, personnes en centre d'hébergement de courte ou de longue durée, autres : handicapés,... ;  
 - les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles et les mariniers ;  
 - la population des établissements pénitentiaires de la commune ;  
 - les militaires et élèves internes vivant dans un établissement de la commune et n'ayant pas d'autre résidence.

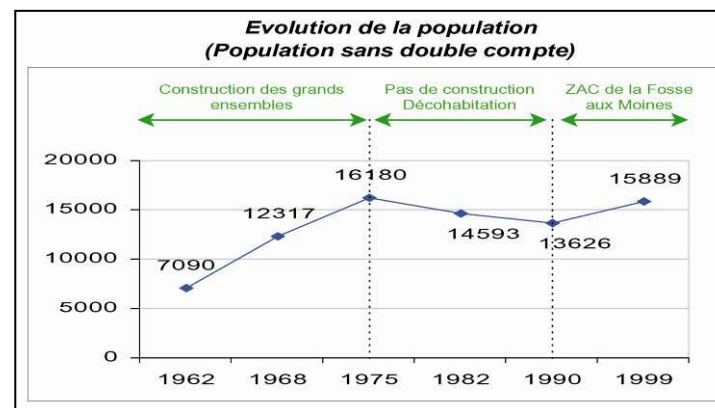


Source : INSEE, RGP 1999

Bonneuil-sur-Marne est surtout très peu dense par rapport à ses voisines. Les communes de Créteil et de Saint-Maur-des-Fossés sont, en effet, caractérisées par de fortes densités de population (respectivement 7 174 et 6 466 habitants/km<sup>2</sup>).

La faible densité de la commune s'explique par l'existence de **vastes zones peu habitées**, dédiées à l'activité. 250ha soit 45% de la superficie totale sont occupés par le Port Autonome (186 ha) et le complexe SNCF (64 ha).

Les quartiers les plus peuplés sont le Grand Ensemble et le Haut Bonneuil, regroupant respectivement 6 706 et 3 053 habitants.



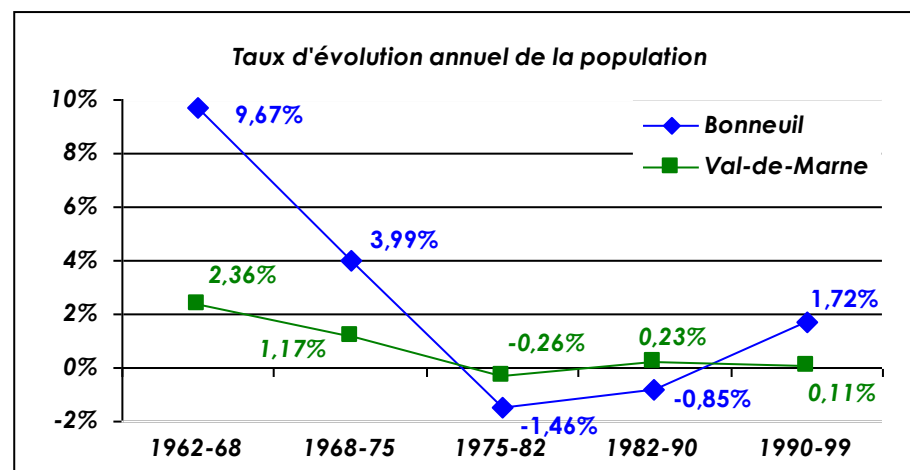
Source : INSEE, RGP 1999

### ■ UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN DENTS DE SCIE

La commune de Bonneuil-sur-Marne a connu de **fortes variations démographiques au cours des dernières décennies** :

- Une **très forte augmentation de population entre 1962 et 1975** (+9 090 habitants, soit une hausse de +128%). Le taux de croissance annuel était de +9,67%/an entre 1962 et 1968 puis de +3,99%/an entre 1968 et 1975, (contre seulement +2,36%, puis +1,17% pour le Val-de-Marne). La commune a ainsi atteint une population de 16 180 habitants en 1975.
- Une **période de décroissance entre 1975 et 1990**, avec une perte de 1 587 habitants, correspondant à une diminution de 10%. Le taux d'évolution annuel de la commune était alors inférieur à celui du département (-1,46% entre 1975 et 1982 puis -0,85% entre 1982 et 1990 pour Bonneuil-sur-Marne, contre -0,26% puis +0,23% pour le Val-de-Marne).
- **Depuis 1990, la tendance s'est de nouveau inversée**, avec un **gain de +2 263 habitants entre 1990 et 1999**.

Au cours de la dernière période intercensitaire, Bonneuil-sur-Marne a connu une croissance démographique beaucoup plus marquée que les communes voisines ; son **taux de croissance annuel atteint, entre 1990 et 1999, +1,72%/ an**, dépassant ainsi fortement la moyenne départementale (0,11%).



Source : INSEE, RGP 1999

## ■ UNE AUGMENTATION DES SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL

La croissance de la population au cours de la dernière période intercensitaire résulte du renversement de tendance du solde migratoire, devenu positif depuis 1990. En effet, contrairement à la tendance départementale, les soldes naturel et migratoire sont entre 1990 et 1999 tous deux positifs : le taux d'évolution annuel lié au **solde naturel est de 1,10%** et celui lié au **solde migratoire de 0,62%**, contre respectivement 0,79% et -0,69% pour le département.

Le solde naturel est relativement stable depuis 20 ans, bien qu'en légère augmentation par rapport à 1990, grâce à une forte croissance des naissances. Le **solde migratoire a, en revanche, connu d'importantes variations** au cours des dernières décennies :

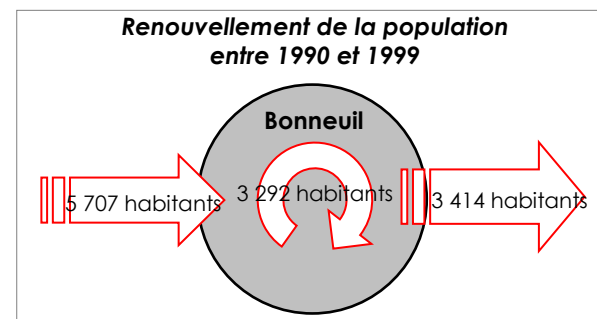
- fortement **excédentaire** entre **1962 et 1975**, il atteint +8,67%/an entre 1962 et 1968 ;
- **négatif entre 1975 et 1990** avec un taux de -2,48% entre 1975 et 1982, puis -1,85% entre 1982 et 1990. La baisse de la population durant cette période est donc due à un mouvement de décohabitation (départ des jeunes, modèle de famille éclatée...).

## ■ UN RENOUVELLEMENT PEU IMPORTANT DE LA POPULATION

**64% de la population actuelle résidait déjà à Bonneuil-sur-Marne en 1990.** Parmi ces 10 215 Bonneuillois qui sont restés dans la commune, 3 292 ont changé de logements.

Il existe de fortes différences entre les quartiers. En effet, les quartiers pavillonnaires ainsi que Saint-Exupéry sont plus stables en termes de migrations de population, puisque respectivement 56% et 55% de leurs habitants occupaient déjà le même logement en 1990.

Le renouvellement de la population est relativement faible : **les habitants installés après 1990 ne représentent que 36% de la population actuelle**, soit 5 707 habitants. 3 414 habitants ont quitté la commune ou sont décédés entre 1990 et 1999.



Source : INSEE, RGP 1999

Le renouvellement de la population est légèrement inférieur à la moyenne départementale : le taux des habitants du Val-de-Marne ayant emménagé dans leur commune actuelle depuis 1990 s'élève à 37%.

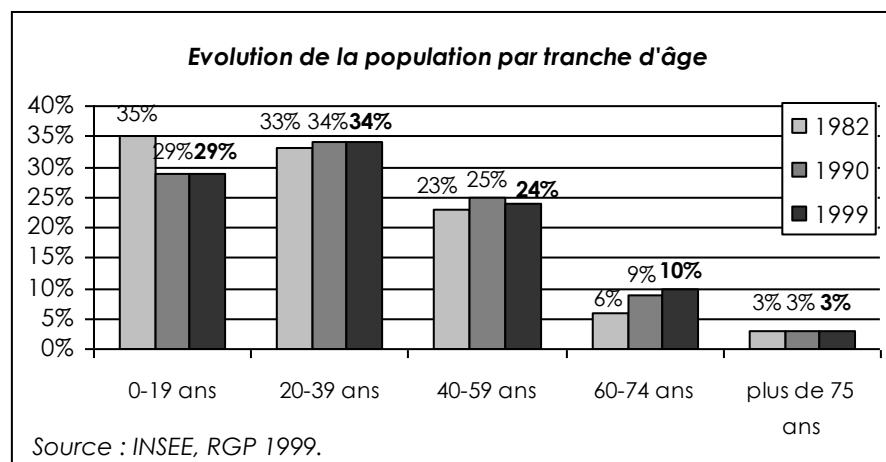
Lieu de résidence au 01.01.1990 (Source : INSEE, RGP 1999)							
	même logement	même commune	même département	même région	France métro.	DOM-TOM	étranger
<b>Bonneuil</b>	<b>6 923</b> <b>43%</b>	<b>10 215</b> <b>64%</b>	<b>12 949</b> <b>81%</b>	<b>14 541</b> <b>91%</b>	<b>15 177</b> <b>94%</b>	<b>168</b> <b>1%</b>	<b>577</b> <b>4%</b>
Val-de-Marne	581 306 47%	771 077 63%	904 215 74%	1 095 484 89%	1 179 036 96%	7 746 1%	40 179 1%

**L'attraction de Bonneuil-sur-Marne dépasse les seules limites départementales**, dans la mesure où 19% des habitants actuels résidaient hors du département en 1990. Mais **ce taux est néanmoins inférieur à la moyenne départementale** : 26% de la population actuelle du Val-de-Marne résidait hors du département

en 1990. Il est intéressant de relever que 4% des Bonneuillois résidaient à l'étranger en 1990, contre 1% seulement des habitants du Val-de-Marne. Ceci résulte pour partie de l'importance du parc social dans la commune.

### ■ UNE POPULATION JEUNE

La population bonneuilloise est jeune, **les moins de 20 ans représentant 29,1% des habitants et les 20-39 ans 33,6%**. Dans le département, ces catégories d'âge correspondent à 24,8% et 31,2% de la population.



Le **taux des plus de 60 ans (13%), est faible**. Il s'élève à 17,6% dans le Val-de-Marne. Il est à noter que la part des plus de 75 ans est particulièrement réduite au sein de la commune (3%).

Les quartiers regroupant les populations les plus jeunes sont République, Saint-Exupéry et Libertés.

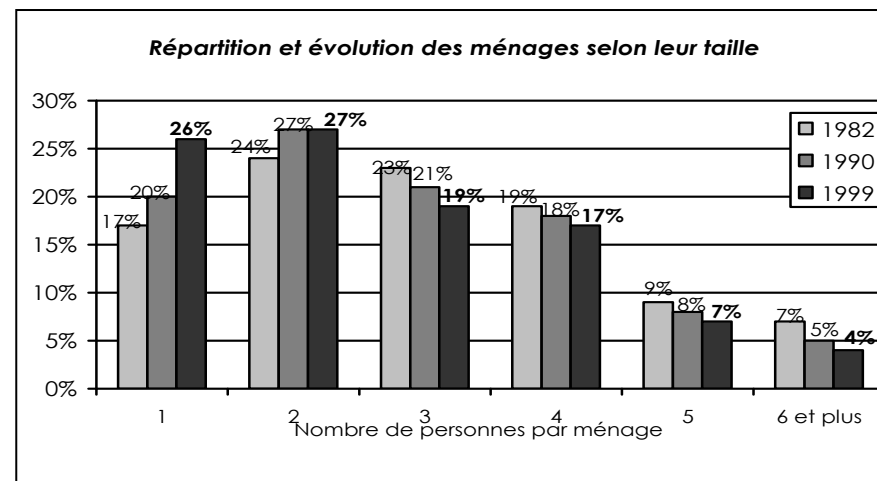
La **répartition par tranche d'âge n'a que peu évolué entre 1990 et 1999**. En revanche, la commune avait connu un **fort vieillissement**

**de population entre 1982 et 1990**, qui s'explique par l'absence de nouvelles constructions à cette période. L'indice de jeunesse est aujourd'hui à nouveau en progression suite à la réalisation de la ZAC Fosse aux Moines créée en 1987.

### ■ UNE MULTIPLICATION DES PETITS MENAGES MAIS UNE STRUCTURE QUI DEMEURE FAMILIALE

Bonneuil-sur-Marne compte **5 879 ménages en 1999**, soit 1 211 de plus qu'en 1990.

Leur **taille moyenne a sensiblement diminué** depuis plusieurs années : elle est en 1999 de **2,7 personnes** alors qu'elle était de 3,4 en 1968 et encore de 2,9 en 1990. Elle reste, néanmoins, **supérieure à la moyenne départementale** (2,4 personnes par ménages).



Source : INSEE, RGP 1999.

Cette baisse de la taille des ménages témoigne des évolutions sociologiques contemporaines (augmentation du nombre de célibataires, de familles monoparentales, de divorces, allongement de l'espérance de vie...).

Les ménages bonneuillois sont aujourd'hui **majoritairement de très petite taille**, les personnes célibataires représentant 26% des ménages et les couples 27%. Les **ménages composés d'une seule personne ont fortement augmenté** (+6 points entre 1990 et 1999). Toutefois, **la part des ménages de 5 personnes et plus (familles nombreuses) reste importante (10,82%)** par rapport au département (7,70%).

Il est intéressant de noter les disparités qui existent dans certains quartiers. La cité Fabien accueille, ainsi, une proportion importante de personnes âgées, de personnes seules et de couples sans enfant, tandis que le Grand Ensemble comporte une plus forte proportion de familles monoparentales et de familles nombreuses.

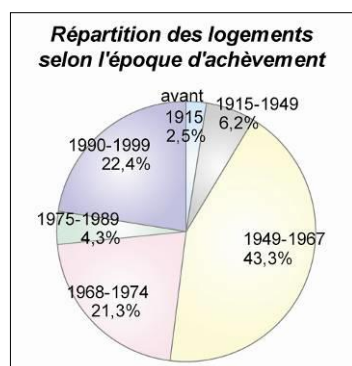
## E n j e u x

- ⇒ **Conserver une ville à taille humaine** pour ne pas bouleverser le cadre de vie et **l'expression de la mixité sociale** ;
- ⇒ Encourager la stabilisation des habitants des quartiers d'immeubles collectifs (familles, vieillissement) ;
- ⇒ Répondre aux besoins en logements liés au desserrement des ménages, à une population jeune, au vieillissement structurel de la population, afin de **permettre à chacun de poursuivre son parcours résidentiel dans la commune.**

### ■ UN PARC RESIDENTIEL RECENT

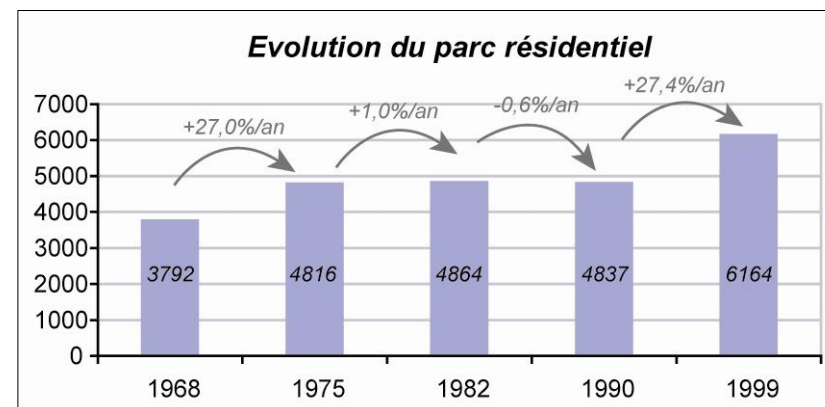
La commune de Bonneuil-sur-Marne présente un parc résidentiel de **6 164 logements** au recensement de 1999, composé essentiellement de résidences principales (95,4%). Le taux de résidences secondaires et occasionnelles est de 0,6%.

Bonneuil-sur-Marne se distingue, au sein du Val-de-Marne, par sa forte proportion de logements très récents. En effet, alors que le nombre de logements était resté assez stable entre 1982 et 1990 (-28 logements), le parc résidentiel a fortement **progressé entre 1990 et 1999 avec 1 327 logements supplémentaires**, soit une évolution de **+27%**. A l'échelle du département, le parc de logements n'évolue que de 8% au cours de la même période. Cette forte augmentation à Bonneuil-sur-Marne est essentiellement liée à la réalisation de la **ZAC de la Fosse aux Moines (1987-1996)**.



Source : INSEE, RGP 1999.

Les **logements anciens** sont **minoritaires** : seuls 8,7% des logements actuels ont été construits avant 1949 (contre 28,2% pour le département), dont 2,5% avant 1915. La **majorité du parc résidentiel** a été **construite entre 1949 et 1975**, dans le cadre de la réalisation de la cité Fabien (1947-1960 puis 1972) et du **Grand Ensemble (1965-1971)**.



Source : INSEE, RGP 1999.

La mise sur le marché de nombreux logements neufs a deux conséquences :

- Une augmentation du nombre de logements vacants, passant de 137 en 1990 à 244 en 1999, soit une hausse de +80,3%. Le **taux de logements vacants reste, cependant, relativement faible** (4%, contre 7,5% dans le Val-de-Marne). Il est à noter que le taux de logements vacants est plus important au sein du centre ancien et de la zone pavillonnaire, où il s'élève respectivement à 15,2% et 5,7%.
- Une **progression du confort des logements**. Le taux de résidences principales ne disposant ni de baignoire ni de douche a diminué de 65,8% (contre une baisse de 61,2% dans l'ensemble du Val-de-Marne). Il reste, néanmoins, 25 résidences principales classées dans cette catégorie ; celles-ci sont essentiellement situées dans le centre ancien et en zone pavillonnaire. Le taux de résidences principales sans WC intérieur et sans chauffage central a également diminué.

## ■ UNE PREDOMINANCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET LOCATIFS

Le parc de logements est **majoritairement constitué de logements collectifs**. Leur taux est de **79,6%**, alors que le taux de logements individuels n'est que de 20,4%. Ces taux sont presque similaires à ceux du Val-de-Marne (76,3% de logements collectifs et 23,7% d'individuels). La forte progression du parc résidentiel de la commune entre 1990 et 1999 a davantage concerné l'**habitat collectif (+32,4% entre 1990 et 1999)** que l'habitat individuel (+11,2%).

Bonneuil-sur-Marne présente une **forte proportion de logements situés au sein d'immeubles de grande hauteur**, comportant **plus de 8 étages (25,6%)**. Ce taux est fortement supérieur à la moyenne départementale (6,3%). 56% des immeubles de plus de 8 étages ont été réalisés entre 1968 et 1974.

Concernant le statut d'occupation des logements, le **parc locatif est prédominant**, représentant **69,9% des résidences principales**. Le **taux de logements occupés par leur propriétaire est de 27,6%** et celui des logements gratuits de 2,6%. Au sein du Val-de-Marne, le taux de logements locatifs est de 43,5% et celui des logements occupés par leur propriétaire de 52,4%.

Il est intéressant de noter que la **part des propriétaires a sensiblement augmenté** dans la commune, par rapport à 1990, et que celle des locataires a diminué.

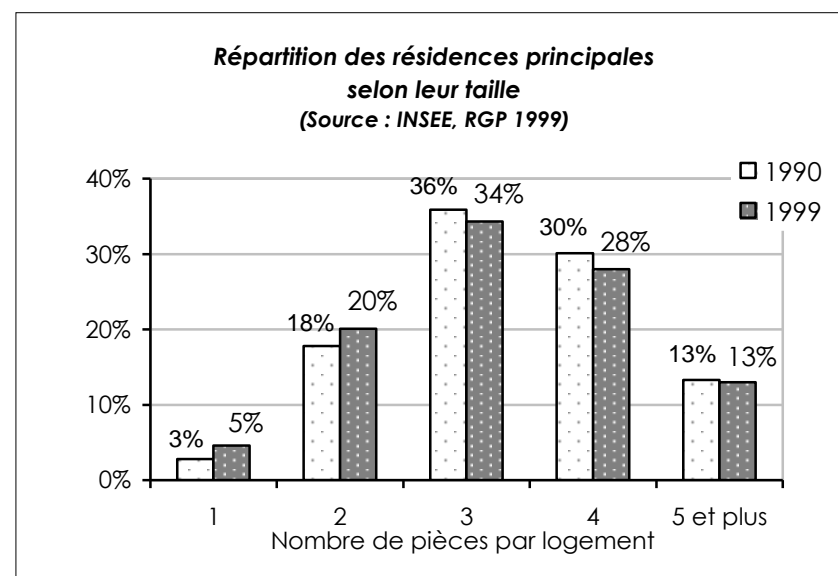
Nombre de résidences principales selon le statut d'occupation (Source : INSEE, RGP 1999)				
	1990		1999	
Propriétaire	1114	23,9%	1620	27,6%
Locataires	3388	72,6%	4108	69,9%
Logés gratuitement	166	3,6%	151	2,6%

**Les logements sociaux** sont très nombreux à Bonneuil-sur-Marne. En 2003, l'inventaire DDE a comptabilisé 4 215 logements sociaux, soit une offre représentant plus de 68% du parc de logements, contre 29% seulement au sein du Val-de-Marne. Ils sont répartis selon 6 bailleurs dont le plus important est l'OPHLM de Bonneuil-sur-Marne. Ce parc est concentré dans 4 quartiers : le Grand Ensemble, la Cité Fabien, la Fosse aux Moines nord et Libertés.

## ■ UN DEFICIT DE PETITS LOGEMENTS

L'indice d'occupation moyenne des logements correspond à la taille moyenne des ménages. Comme indiqué ci-avant, il s'élève à **2,7 personnes par logement** et est en diminution.

Le **nombre moyen de pièces par résidences principales** est, lui aussi, **en diminution** : il est passé de 3,40 en 1990 à 3,31 en 1999. La commune compte, en effet, un nombre croissant de **petits logements**.



Le parc résidentiel de Bonneuil-sur-Marne reste, néanmoins, caractérisé par une **prédominance des logements de 3 et 4 pièces**, représentant respectivement 34% et 28% des résidences principales ; le nombre moyen de pièce par résidence principale est supérieur à la moyenne départementale (3,25). Les logements de grande taille sont majoritairement situés au sein de la zone pavillonnaire, où 93% des logements sont dotés de 6 pièces et plus.

Il convient de relever que les logements vacants sont majoritairement des 2 et 3 pièces (63%).

#### ■ LES MECANISMES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

Les variations démographiques enregistrées au cours des dernières années peuvent être dues à une **offre en logements fluctuante**. La construction de nouveaux logements n'entraîne pas forcément une augmentation en conséquence du parc total de logements.

Quatre phénomènes consommant une partie du parc nouvellement construit doivent être pris en compte :

- le renouvellement ;
- le desserrement ;
- la variation du parc de logements vacants ;
- la variation du parc de résidences secondaires.

#### Le renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage. Ceci correspond au phénomène de renouvellement du parc. En calculant la différence entre le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de

logements durant cette même période, le service Urbanisme de la Ville de Bonneuil-sur-Marne a estimé ce phénomène à :

- **126 logements entre 1982 et 1990**, soit 3% du parc de 1982, ce qui correspond à un **taux de renouvellement annuel de 0,40%/an** ;
- **52 logements entre 1990 et 1999**, soit 1% du parc de 1990 et un **taux de renouvellement annuel de 0,15%/an**.

#### Le desserrement

Le **desserrement** s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation, etc. Ce phénomène implique donc une construction de logements toujours plus nombreuse pour une loger une population égale.

Avec une baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale de 0,36 entre 1982 et 1999 (respectivement 3,02 et 2,66), le phénomène de desserrement peut être évalué à :

- **355 logements<sup>2</sup>** entre 1982 et 1990 ;
- **336 logements<sup>3</sup>** entre 1990 et 1999.

#### La variation de la vacance

L'existence de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et un parcours résidentiel complet. Un taux équivalent à **environ 6% du parc de logements** permet d'assurer

---

<sup>2</sup> Ce chiffre est obtenu en appliquant la formule suivante : (population des résidences principales en 1982/nombre d'occupants par résidence principale en 1990)-nombre de résidences principales en 1982 ; soit  $(14\,508/2,85)-4\,735$ .

<sup>3</sup> (Population des résidences principales en 1990/nombre d'occupants par résidence principale en 1999)-nombre de résidences principales en 1990 ; soit :  $(13\,311/2,66)-4\,836$ .



une **bonne rotation** de la population dans le parc. L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.

Depuis 1982, le **taux de vacance** est **en hausse** à Bonneuil-sur-Marne. De 2,51% en 1982, il atteint **4,01% en 1999**. Il reste, **cependant, faible**. Le **bon niveau de confort**, la relative **jeunesse du parc**, ainsi que le **fort pourcentage de logements sociaux** expliquent la faiblesse du taux de vacance à Bonneuil.

Entre **1982 et 1990**, il y a eu **15 logements vacants supplémentaires** ; entre **1990 et 1999**, **110**.

<b>Evolution comparée du taux de vacance entre 1982 et 1999 à Bonneuil-sur-Marne et dans le Val-de-Marne</b>			
	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
Bonneuil-sur-Marne	2,51%	2,83%	4,01%
Val-de-Marne		5,5%	7,5%

Source : INSEE, RGP 1999.

### **La variation du nombre de logements occasionnels et des résidences secondaires**

Le nombre et la proportion de résidences secondaires restent marginaux et stables à Bonneuil : 0,64% du parc en 1990 et 0,62% en 1999.

Entre **1982 et 1990**, la variation du nombre de résidences secondaires est de **+24 logements** ; entre **1990 et 1999**, elle est de **+7 logements**.

### **La consommation de logements entre 1982 et 1999**

Entre 1982 et 1990, il aurait donc fallu construire 520 logements pour compenser les quatre phénomènes de consommation du logement. Seuls 98 logements ont été construits. Il aurait donc fallu que 422 logements supplémentaires soient construits pour maintenir la population et enrayer la baisse démographique.

Entre 1990 et 1999, 1 380 logements ont été construits, ce qui est très supérieur aux 505 logements nécessaires au maintien de la population. 875 logements ont donc permis la croissance de la population.

<b>Tableau récapitulatif de la consommation de logements par période intercensitaire</b>			
	<b>Période intercensitaire 1982-1990</b>	<b>Période intercensitaire 1990-1999</b>	<b>TOTAL</b>
Renouvellement	126	52	178
Desserrement	355	336	691
Variation de la vacance	15	110	125
Variation du nombre de résidences secondaires	24	7	31
<b>TOTAL</b>	<b>520</b>	<b>505</b>	<b>1025</b>

Source : INSEE, RGP 1999 et statistiques communales sur la construction.

## ■ LES POLITIQUES EN FAVEUR DU LOGEMENT A BONNEUIL-SUR-MARNE

### Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Un PLH a été mené en 1998, mais reste non validé à ce jour. Il n'a été suivi d'aucune convention. Le diagnostic met, cependant, à jour certaines spécificités, comme la volonté de diversification et d'équilibre entre parc social et privé. Par ailleurs, le développement économique reste une donnée majeure (bonne accessibilité, grandes réserves foncières). Enfin, l'image de la commune est en pleine transformation (qualité des derniers aménagements, offre de services et commerces, à 15km de Paris).

Le programme d'actions proposé était le suivant :

- constituer un **observatoire du logement** (mise en place de critères de mesure des marchés de l'habitat public et privé, réalisation d'enquêtes, suivi du marché immobilier dans la commune) ;
- poursuivre les **actions sur le parc social** ;
- **résoudre les coupures urbaines** (restructuration des quartiers Grand Ensemble et centre-ville, et relier le port et les zones d'activité au reste de la ville, migrations quotidiennes) ;
- traiter les **secteurs en friche ou sous exploités** ;
- **redynamiser le centre-ville** (revalorisation commerciale, accessibilité, offre en stationnements) ;
- intervenir sur l'**habitat dégradé ou vieillissant** (ANRU, OPAH) ;
- finir d'**équiper** la commune ;
- renforcer l'**aménagement de la RN19** ;
- poursuivre une **politique économique permettant de redynamiser les quartiers**.

### Le Contrat de Ville

Le Contrat de Ville 2000/2006 « Plaine Centrale du Val-de-Marne » adopté en **juin 1994** par la Ville de Bonneuil-sur-Marne, l'Etat et la Région Ile-de-France dans le cadre des contrats de ville du XIème Plan, s'inscrit dans le **prolongement de la convention de Développement Social des Quartiers (DSQ) signée en 1991**. Il concerne les territoires des villes de Bonneuil-sur-Marne, Alfortville, Créteil, Maisons-Alfort et Limeil-Brevannes. Bien qu'intercommunal, il n'a jamais fonctionné dans ce sens.

Le Contrat de Ville agit en priorité sur la **promotion des familles et des jeunes en difficulté**, la **lutte contre toute forme d'exclusion** ainsi que le soutien à l'**éducation** et à l'**emploi**. Il concerne également les projets urbains, l'habitat et l'environnement. En ce qui concerne les projets urbains, les objectifs de la municipalité sont, plus précisément, de :

- favoriser le décroisement des cités pour constituer de véritables quartiers avec une identité réelle ;
- hiérarchiser l'ensemble des espaces publics ;
- faire évoluer la structure générale des équipements publics, des commerces et des services ;
- redéfinir l'échelle de la centralité de la ville en fonction du parachèvement des quartiers d'habitat et de la programmation des nouveaux équipements de la ZAC de la Fosse aux Moines.

Pour y parvenir, la réalisation de plusieurs opérations de logements sociaux ainsi que l'utilisation de plusieurs outils ont été préconisées tels que :

- la **réalisation d'un programme de 7 logements jeunes en prêts locatifs aidés insertion (PLAI)** dans le centre ancien (réhabilitation d'un hôtel désaffecté) et de **65 logements neufs en PLA**. Cette opération a été réalisée en majeure partie depuis 1994.

- la mise en œuvre d'**opérations programmées de l'habitat (OPAH)** pour réhabiliter les copropriétés dégradées ;
- la **rénovation des logements sociaux existants**.

## ■ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER A BONNEUIL ET SES TENDANCES

Les tendances sont analysées à partir des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (indicatives car la déclaration n'est pas systématiquement suivie d'une vente), les annonces immobilières et les permis de construire accordés entre 1999 et 2003.

Entre 2000 et 2006, les appartements représentent plus de la moitié des 900 déclarations de vente reçues par la mairie et les pavillons environ 1/3. Rapporté à l'ensemble des logements de la commune, cela représente 6% du nombre total des logements collectifs et 13% du nombre total des logements individuels. Les locaux d'activités et les terrains nus représentent chacun environ 6% du total des transactions.

Les DIA concernant les logements individuels se font depuis 2003 essentiellement dans le Haut-Bonneuil (34%) mais aussi dans le quartier des Marolles (5,6%) et aux abords de la RN19 (5,2%). Le nombre de transactions est comparable dans les quartiers d'habitat collectif avec 33,8% dans la Fosse aux Moines et 9,7% dans le Grand Ensemble.

Les **prix de vente des logements individuels, comme des logements collectifs**, ont **fortement augmenté**, ce qui traduit bien la **forte pression immobilière** que connaît la commune depuis quelques années.

Entre 1999 et 2003, peu de permis de construire ont été accordés à Bonneuil-sur-Marne (moins de 10 permis de construire accordés en

2000, 2002 et 2003)<sup>4</sup>. Seule l'année 2001 se démarque avec près de 125 permis accordés, essentiellement au sein de la ZAC de la Fosse aux Moines.

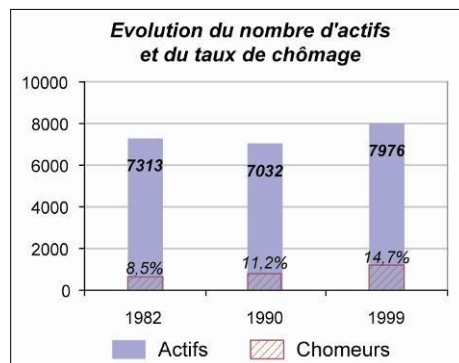
### E n j e u x ■

- ⇒ **Diversifier l'offre de logements** pour assurer un rééquilibrage de la mixité sociale, grâce à la multiplicité des formes urbaines possibles (locatif, accession, collectif, individuel...) ;
- ⇒ **Adapter l'offre résidentielle** à l'évolution structurelle de la population, en poursuivant la réalisation de logements de taille moyenne.

<sup>4</sup> Source : DREIF / SITADEL

### ■ UN TAUX DE CHOMAGE ELEVE

En 1999, la commune compte **7 976 actifs**, soit 64,6% de la population de plus de 15 ans. Ce taux d'activité est supérieur à la moyenne départementale (61,9%). Au sein de la commune, le taux d'activité le plus faible s'observe dans la zone pavillonnaire et le taux le plus élevé dans le quartier Libertés.



Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 6 807 ; **le taux de chômage** atteint **14,6%** de la population active **en 1999** et est sensiblement supérieur à celui du Val-de-Marne (11,8%). Les quartiers les plus touchés par le chômage sont la cité Fabien et Saint-Exupéry.

Après une forte augmentation depuis une vingtaine d'années, le **taux de chômage connaît** aujourd'hui **une certaine diminution en valeur absolue** : selon les services économiques de la Ville de Bonneuil, le **nombre de chômeurs** s'élevait à **1 030 en juin 2005**, alors qu'il était de **1 169 en 1999**.

Le chômage touche particulièrement les moins de 25 ans (14% des demandeurs d'emploi) et les plus de 50 ans (également 14%) et se caractérise par sa longue durée.

Ainsi, plus de 51% des chômeurs cherchent un emploi depuis plus de 6 mois. Une part importante des chômeurs se trouve donc en situation de difficulté : près de 30% d'entre eux sont en fin de droit ou ne perçoivent pas d'indemnisation.

### ■ UNE PAUPERISATION DES MENAGES BONNEUILLOIS

Depuis 1995, le nombre d'allocataires de la CAF n'a cessé d'augmenter : 2 475 allocataires en 1995, 2 990 en 2000 et 3 033 en 2004. Qui plus est, 31% des allocataires CAF de Bonneuil-sur-Marne sont en grande difficulté, contre 27% à l'échelle du département.

Les données fournies par l'OPHLM relatives aux impayés révèlent l'importance des difficultés économiques des ménages locataires du parc social appartenant à l'OPHLM : 753 ménages sont en situation d'impayé en décembre 2004, soit 30% des locataires. Parmi eux, 405 ont une dette inférieure à 750€ et 348 ont une dette supérieure.

### ■ UNE PREPONDERANCE DES EMPLOYES

La population active de Bonneuil-sur-Marne ayant un emploi est **majoritairement composée d'employés** ; leur taux est de 39,5%, contre 32% seulement au sein du Val-de-Marne. Les **ouvriers** sont également très représentés : 28%, alors qu'ils ne sont que 17,2% dans le département. Le taux de cadres et professions intellectuelles supérieures (7,2%) est, en revanche, sensiblement inférieur à celui du Val-de-Marne (18,9%). Il est à noter que le nombre d'ouvriers a diminué de 15% entre 1990 et 1999.

La majorité des ouvriers et employés habitent au sein des quartiers République, Saint-Exupéry et Zone d'activités, dans des proportions avoisinant 65% des actifs occupés.

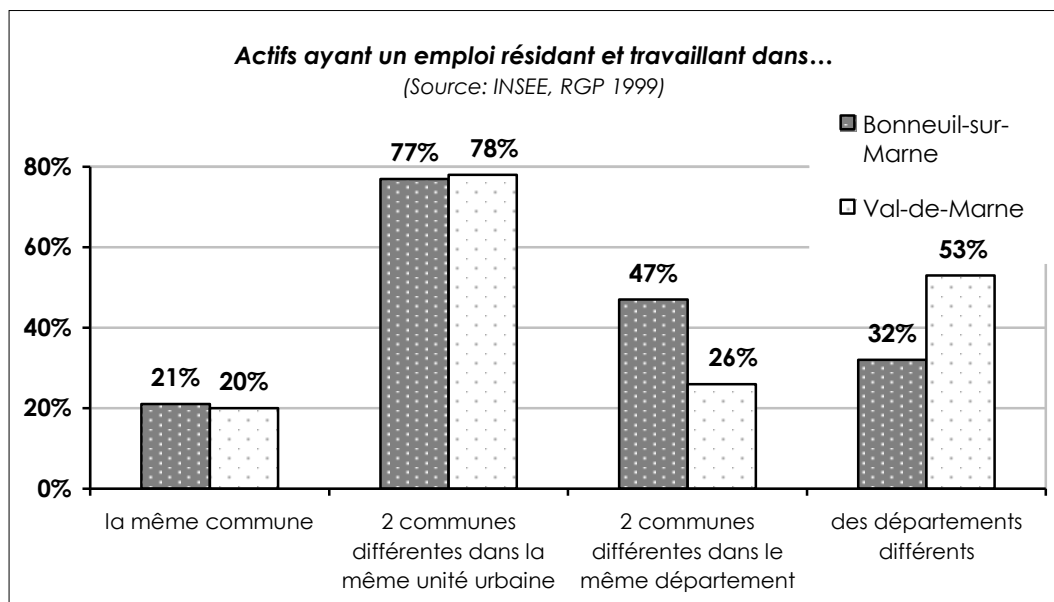
Le taux de population sans diplôme est sensiblement supérieur à celui du département, 24,9% contre 16,4%. La part des personnes

diplômées de plus de BAC+2 est, en revanche, moins importante qu'au sein du Val-de-Marne (12,7% contre 24,1%).

### ■ UN BASSIN D'EMPLOIS DEPARTEMENTAL

La proportion d'actifs **résidant et travaillant au sein-même de Bonneuil-sur-Marne est de 21,3%** ; celle-ci a diminué de 5,5 points entre 1990 et 1999, mais reste supérieure à la moyenne du département, au sein duquel le taux des actifs travaillant et résidant dans la même commune s'élève à 20,3%.

Les emplois des actifs bonneuillois se concentrent majoritairement **au sein de l'unité urbaine (77%)**, qui correspond à celle de Paris. Ils sont, par ailleurs, nombreux à être situés **dans le Val-de-Marne (47%)** au regard de la moyenne départementale (26%).



Les actifs ayant un emploi sont **48% à utiliser uniquement la voiture particulière** pour se rendre sur leur lieu de travail (contre 42,3% pour les actifs du département). Ils sont 7,9% à effectuer les navettes domicile-travail à pied et 2,5% en deux-roues. Les **transports en commun sont utilisés par 27,4%** d'entre eux, soit un taux de 6,7 points inférieur à la moyenne départementale.

### ■ UNE STRUCTURE DES EMPLOIS DOMINEE PAR LE TERTIAIRE

Bonneuil-sur-Marne compte **8 298 emplois** sur son territoire en 1999, soit un total supérieur au nombre d'actifs. Aussi, le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et la population active) est-il de 1,04.

Après une **forte baisse du nombre d'emplois entre 1990 et 1999** (-990 emplois au cours de cette période), la commune connaît de nouveau un **certain dynamisme économique**. Les emplois salariés ont augmenté de 16% entre 1998 et 2003, atteignant, ainsi, le nombre de 7 428 au 31/12/2003. Par ailleurs, 80 nouvelles entreprises se sont implantées sur le territoire en 2004 et 15 fonds de commerces ont été repris. **Plus de 750 établissements** sont ainsi implantés sur la commune.

La structure des emplois se caractérise par une **majorité d'emplois dans le secteur tertiaire (82,1% en 1999)**. Ce secteur est en augmentation : il ne représentait que 72% des effectifs en 1990.

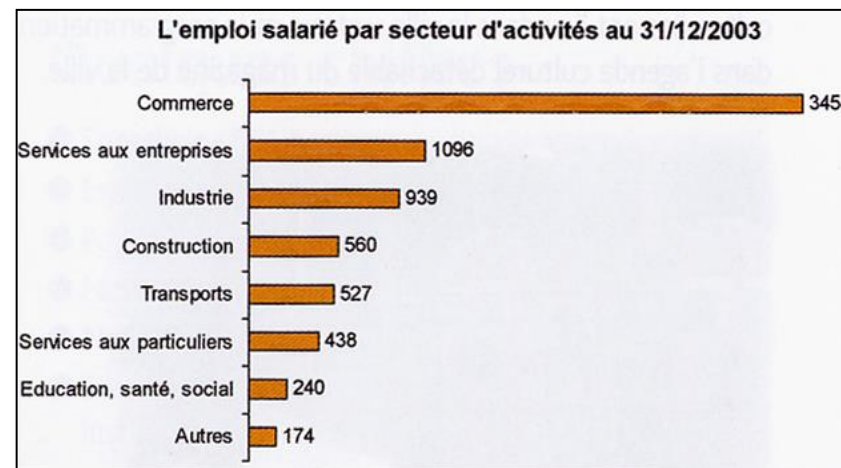
- **46,5% des effectifs salariés sont liés au commerce** (en 2003). Ce secteur connaît un fort développement, avec une augmentation de 5% des effectifs depuis 5 ans. Les grossistes et intermédiaires du commerce regroupent 2 264 salariés au 31/12/2003.
- **21% des emplois salariés sont liés aux services** (en 2003), dont 15% aux services aux entreprises, catégorie en forte

croissance depuis quelques années (+33% des effectifs en 5 ans).

Le **secteur industriel représente 12,6% des emplois en 1999**. Les principaux domaines d'activités concernent le traitement des métaux, la fabrication des produits minéraux et la fabrication de machines et d'équipements. Il est à noter que la hausse du chômage observée entre 1990 et 1999 s'explique en partie par la **baisse des emplois industriels**, dont le taux s'élevait encore à 21,8% en 1990. Le taux d'emplois liés à l'industrie reste, néanmoins, supérieur à la moyenne départementale (10%).

La part des emplois liés à la construction est également en baisse, passant de 5,9% en 1990 à 5,2% en 1999.

D'une façon générale, une inadéquation entre les emplois offerts et les caractéristiques des actifs est à remarquer à Bonneuil-sur-Marne.



■ **UN TISSU ARTISANAL, COMMERCIAL ET DE GRANDE DISTRIBUTION DENSE ET DIVERSIFIE**

La commune de Bonneuil-sur-Marne présente une grande variété d'activités économiques au sein de son tissu urbain.

Elle dispose d'un **bon niveau d'équipement commercial**, dans tous les domaines : alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, loisirs et culture ainsi que jardinage et bricolage, comme le montre le tableau ci-après.

L'étude du tableau réalisé par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne (ci-dessous) permet de se rendre compte de la **taille, importante, des établissements commerciaux**.

En effet, si le nombre d'établissements pour 1 000 habitants à Bonneuil est souvent très inférieur à celui du Val-de-Marne, la densité communale en m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants est très supérieure à la densité départementale.

Ainsi, s'il n'y a que 0,13 établissements consacrés à l'équipement de la personne à Bonneuil (contre 0,82 dans le Val-de-Marne), ils représentent 652m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants, ce qui est 10,4 fois supérieur à la moyenne départementale. Les établissements de plus de 300m<sup>2</sup> sont particulièrement bien représentés à Bonneuil-sur-Marne.

	Densité communale nombre d'établissements /1000 habitants	Densité départementale nombre d'établissements /1000 habitants	Densité communale en m <sup>2</sup> /1000 habitants	Densité Départementale en m <sup>2</sup> /1000 habitants	Densité Petite Couronne en m <sup>2</sup> /1000 habitants	Densité arrondissement de Créteil en m <sup>2</sup> /1000 habitants
Alimentaire	1,45	1,46	751	243	200	249
Equipement de la personne	0,13	0,82	652	63	37	68
Equipement de la maison	0,25	0,55	255	101	58	77
Loisirs-culture	0,06	0,51	212	46	29	34
Jardinage-Bricolage	0,13	0,25	255	131	81	132

Source : Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne.

La commune se situe dans la zone de chalandise de 3 pôles très attractifs du département :

- **Achaland** situé sur le territoire communal ;
- le **centre commercial régional Créteil Soleil** qui comprend un hypermarché Carrefour et une galerie marchande de 220 enseignes.
- **Carrefour Pompadour**.

La politique de développement de la grande distribution a eu pour **principale conséquence de limiter le développement commercial du centre ancien** et de sur-densifier la zone de chalandise en grandes surfaces.

Bonneuil-sur-Marne dispose également d'un **tissu artisanal relativement important**. Avec **190 établissements en 2002**, soit environ 126 établissements pour 10 000 habitants, la commune se situe **au-dessus de la moyenne régionale** qui est inférieure à 100 établissements. L'offre en artisanat n'est, cependant, pas équilibrée, avec une nette prédominance des établissements spécialisés dans les biens et services mixtes (101 établissements en 2002).

## ■ LES COMMERCES DE PROXIMITE

### Le centre ancien

L'artère commerciale principale du centre ancien est la **rue du Colonel Fabien** (ainsi qu'une partie de la rue Auguste Gross). Elle compte quelques commerces de proximité, actuellement en déclin. La **structure ancienne** de certains commerces, l'éloignement et la vétusté du marché central amoindrissent son attractivité.

### Les pôles de quartiers

Hormis le Haut-Bonneuil, l'ensemble des quartiers de la commune est doté d'un pôle commercial de proximité : **République, Fabien, Saint-Exupéry et Place des Libertés**.

Le centre commercial République, en déclin, fait actuellement l'objet d'études de restructuration, en lien avec la création d'un grand marché sur le mail Salvador Allende. Un **dossier EPARECA** (Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) pour le centre commercial République est en cours d'étude afin d'affiner un projet d'ensemble sur le quartier République.

**Les marchés de plein air (source : Pierre DURAND-JOUTEUX Consultants, Etude pour le maintien et la création de marchés de plein air, décembre 2003).**

Actuellement, la commune de Bonneuil-sur-Marne ne compte qu'un seul marché. Situé avenue Auguste Gross, dans une enclave urbaine de 1 000m<sup>2</sup>, il souffre d'un **manque de visibilité** depuis l'avenue qui nuit à son dynamisme. Ses équipements sont vétustes, la couverture est constituée de structures démontables pérennisées, le stationnement à proximité y est difficile. Avec seulement 4 à 5 commerçants réguliers, **le marché de l'avenue Auguste Gross périclité**. Situé à proximité des commerces du centre ville, il ne parvient pourtant pas à s'intégrer à la dynamique commerciale de celui-ci. La superficie du site actuel suffit pour un marché de quartier, mais ne permet pas d'implanter un marché communal.

En conséquence, la municipalité projette de remplacer ce marché par deux nouveaux marchés. Deux sites ont été retenus : **le parking de la cité Fabien et le mail Salvador Allende**.

- **le parking de la cité Fabien** : ce site a été sélectionné pour y implanter un **marché qualitatif à dominante alimentaire avec un peu de manufacturé** comprenant une vingtaine de vendeurs. Il pourrait avoir lieu **deux fois par semaine** ;



- **le mail Salvador Allende** a été choisi pour accueillir un **grand marché généraliste plus important avec une centaine de vendeurs à terme**. Ce marché pourrait avoir lieu, à terme, **trois fois par semaine**.

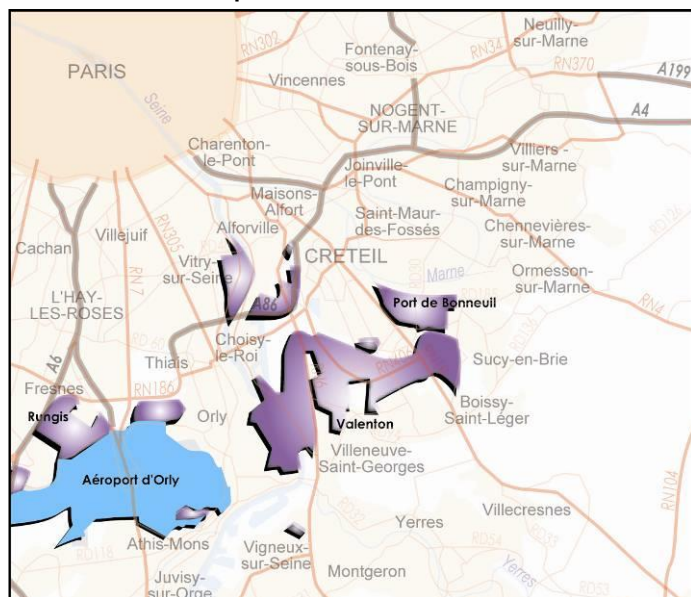
La création du marché sur le mail Salvador Allende est prévue prochainement.

### Les commerces de la RN19

La **RN19**, hormis quelques petits pôles aux carrefours des voies, subit une certaine désaffection. Nombre de locaux y sont aujourd'hui abandonnés, mais elle compte encore plusieurs commerces, services marchands et restaurants.

### ■ DE VASTES ZONES D'ACTIVITES, ZONES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Le croissant économique de la Plaine Centrale du Val-de-Marne



Bonneuil se situe dans un vaste ensemble économique, un arc compris dans la plaine centrale du Val-de-Marne. La commune bénéficie d'une façade fluviale avec la présence du Port Autonome.

Bonneuil-sur-Marne compte **6 zones d'activités**, couvrant plus de la moitié de son territoire :

- Le **Port de Bonneuil** a été créé en 1915 et s'étend sur près d'1/3 de la superficie communale, soit **186ha**. Il regroupe **205 entreprises** et 3 000 emplois : commerce de gros, transport, stockage, BTP, métallurgie, conditionnement, etc. Il possède une plate-forme de transport combiné fleuve-rail-route, une capacité d'accueil de convois fluviaux de 2 500t, 16km de voies ferrées raccordées à la ligne de grande ceinture et un terminal de conteneurs de 8 200m<sup>2</sup>. Il s'inscrit aujourd'hui dans le « croissant économique du Val-de-Marne ».

Le Port autonome de Paris ne maîtrise pas l'ensemble des activités présentes, car il loue certains terrains et bâtiments ; il a pour mission la création, le développement, l'entretien et l'exploitation commerciale des espaces. Le territoire du port présente encore de nombreuses friches.

Un **schéma d'aménagement du port** est actuellement en cours de réalisation.

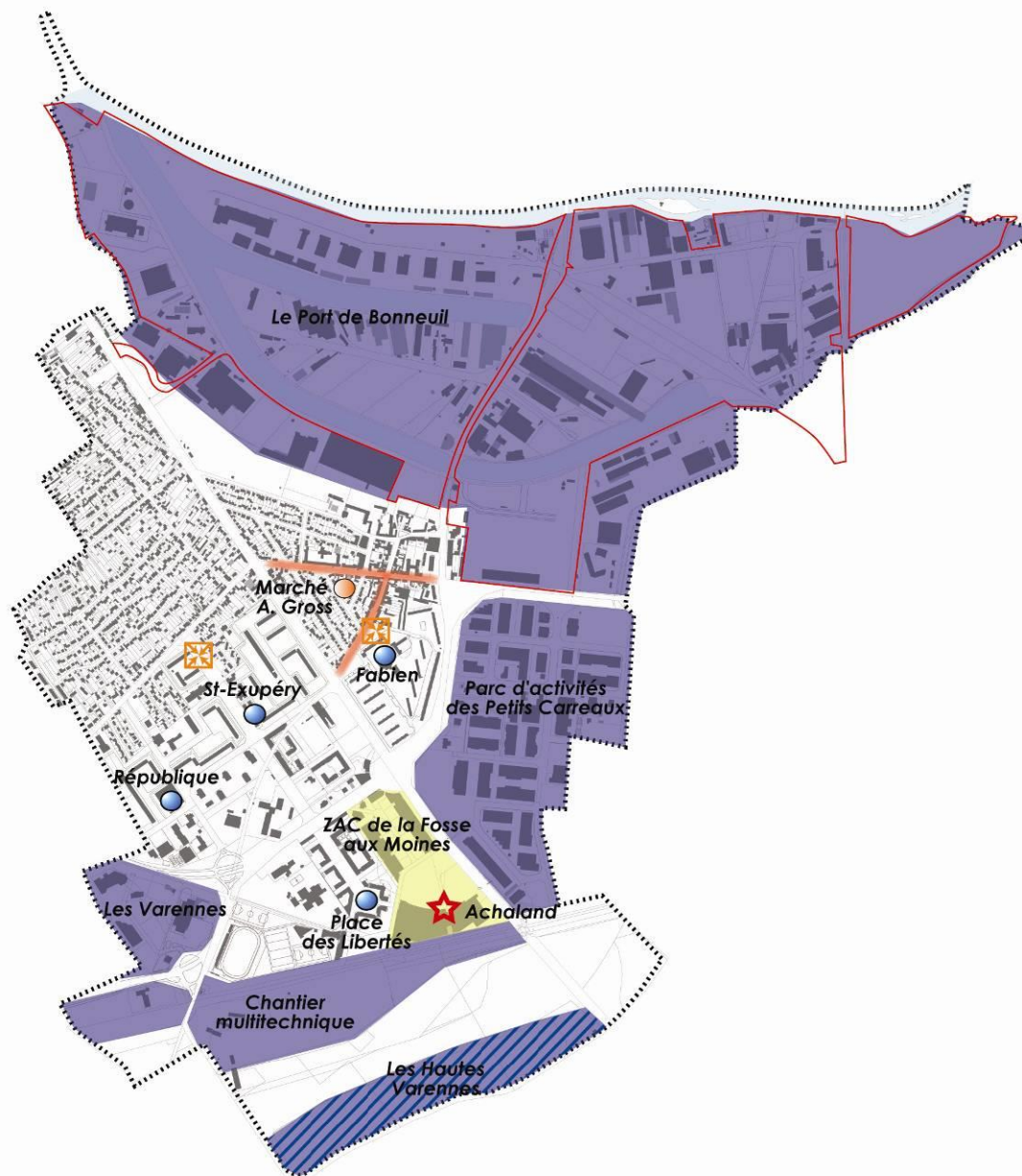
- Le **parc d'activités des Petits Carreaux** a été créé en 1973 à cheval sur Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie et regroupe **145 entreprises sur 70ha dont 39ha à Bonneuil-sur-Marne**. Il compte 3 000 emplois concernant, notamment, le commerce de gros, les services marchands, le BTP, les biens d'équipement.
- La **ZAC de Bonneuil sud** est **en cours d'aménagement**. Elle s'étend sur une superficie de **16,5ha** et a vocation à accueillir des activités d'entrepôt, de logistique et de commerce.

- La **ZAC de la Fosse aux Moines** compte une centaine d'entreprises sur une superficie de **13ha**, majoritairement des commerces de détail et des services marchands. Elle englobe, notamment, le **centre commercial Achaland** réunissant des moyennes et grandes surfaces de commerces alimentaires, de loisirs, d'équipement de la personne et de la maison. Est présent notamment l'hypermarché E.Leclerc et un magasin de bricolage.
- La **ZAC du parc de Varennes** a été créée en 1997, sur une superficie de **8,5ha**. Elle compte **16 entreprises**, essentiellement des commerces de détail. Il s'agit d'une zone commerciale réunissant des équipements de la personne, de la maison et de loisirs, ainsi que deux restaurants.
- Le **chantier multi technique** accueille des industries liées au fret ferroviaire.

Au total, la commune accueille, en **2005, 815 entreprises**.

## E n j e u x ■

- ⇒ Renforcer le **rôle centralisateur et d'animation du centre ancien** en encourageant l'implantation de nouveaux commerces ;
- ⇒ Favoriser la **restructuration des centres commerciaux de quartiers** et de la **RN19** ;
- ⇒ Prévoir la création d'un **grand marché** à l'échelle communale ;
- ⇒ Permettre l'**accueil de nouvelles activités** pour renforcer le dynamisme économique de la commune, augmenter le taux d'activité et baisser ainsi le taux de chômage.



## LÉGENDE

-  rues commerçantes
-  pôle commercial de proximité
-  centre commercial à vocation communale et intercommunale
-  marché existant
-  site pressenti pour la création d'un marché de plein air
-  zone commerciale
-  zone d'activités
-  zone d'activités en projet
-  Limites du domaine public portuaire



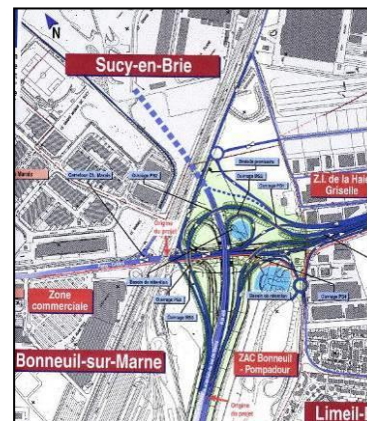
### ■ LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES REGIONALES ET LOCALES

Les axes de circulation traversant la commune forment un maillage routier important de direction nord-sud et est-ouest, soumis à une forte circulation.

#### La RN19 : la liaison principale nord-sud

Bonneuil est directement relié à Paris par **la RN19**, véritable colonne vertébrale de la commune. La RN19 est traitée en **boulevard urbain** (alignements d'arbres, piste cyclable, nombreux feux). Elle traverse la commune du nord au sud et permet un **trafic de transit** important. Cet axe crée également une **rupture urbaine** entre les quartiers ouest et est de la commune. La RN19 **dessert les quartiers ouest** via l'avenue de Choisy, l'avenue de Verdun et l'avenue Jean Rostand. Les quartiers est sont accessibles par la rue Vaillant-Couturier, la rue Victor Hugo, l'avenue Auguste Gross, la rue des Ecoles, l'avenue du Colonel Fabien ainsi que la RD60.

**La construction d'une nouvelle oreillette pour compléter l'échangeur entre la RN19 et la RN406 devrait débuter en 2006.** La création d'une sortie supplémentaire de la RN406 vers la RN19 est primordiale. Cet aménagement routier doit permettre de déplacer une partie du trafic routier traversant la ville de Bonneuil-sur-Marne (avenue Jean Rostand) vers la RN406. Le déplacement d'une partie de la fourrière est prévu pour réaliser ce nouvel échangeur.



Projet du nouvel échangeur entre RN19 et RN406

#### Des liaisons est-ouest à vocation de transit

- La **déviotion des RD60/RD30** (avenue Jean Rostand – Avenue Rhin et Danube) représente un axe perpendiculaire à la RN19 tout à fait structurant. Elle dessert les quartiers sud de la commune (à l'ouest, le quartier des Libertés, la zone commerciale du Leclerc, la zone des Varennes, le complexe sportif et l'IUFM et à l'est la zone des Petits Carreaux et la cité Fabien). Elle permet au Sud-ouest de rejoindre rapidement le centre de Paris, en passant par la D1 (voie rapide) à Créteil et l'A86.
 

*Avenue Jean Rostand*
- **La RD30** (route de Stains notamment) dessert le port à partir du carrefour des avenues Rhin et Danube et du Maréchal Leclerc. Elle est très fréquentée par le poids lourds. Elle permet au Nord d'accéder à Saint-Maur-des-Fossés. Au Sud, elle se poursuit au-delà du carrefour entre la rue de la République et l'Avenue Jean Rostand, pour desservir Limeil-Brévannes.
- **La RD60** traverse la ville d'ouest (Avenue de Choisy) en est (Avenue du Maréchal Leclerc). Elle constitue la principale liaison routière avec Sucy-en-Brie.
- **La RN406** traverse la commune au sud entre le centre multi technique SNCF et la ZAC Bonneuil Sud. Son prolongement est envisagé à l'est pour la desserte du port autonome.

Les axes secondaires partant de ces grands axes innervent les cœurs des quartiers et drainent le tissu pavillonnaire et collectif dense.

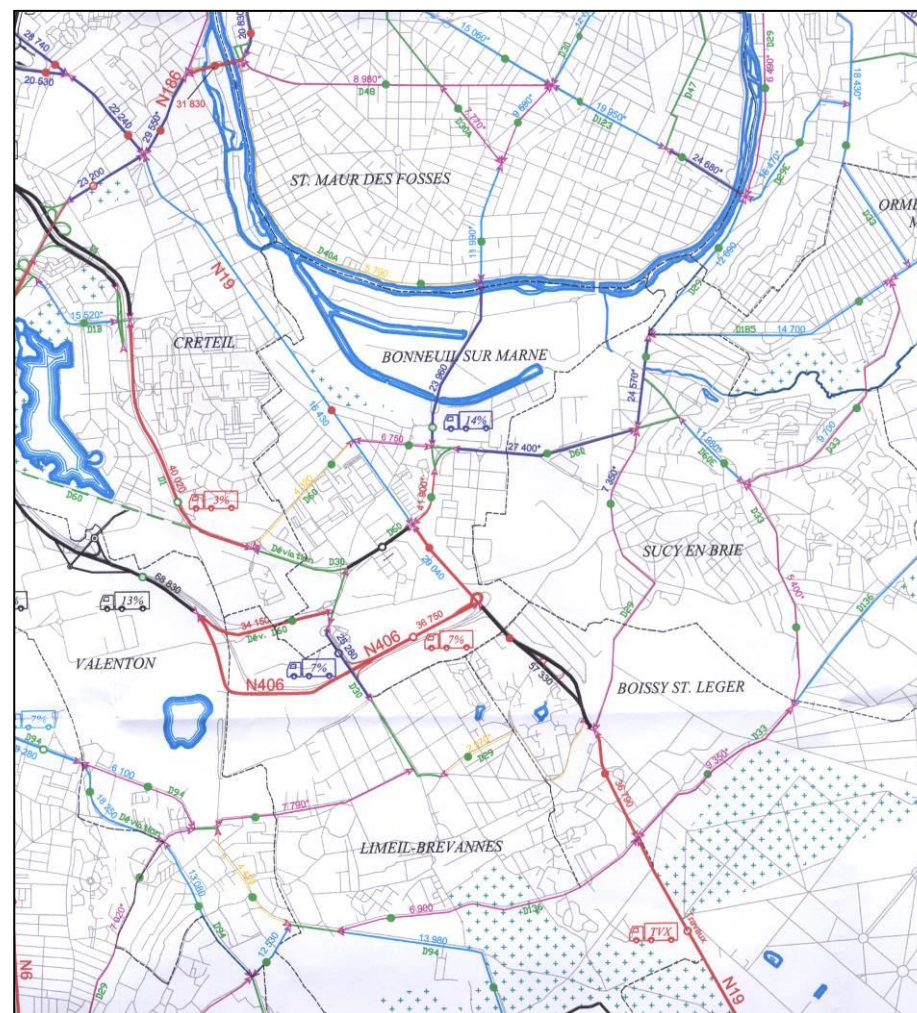
### Le transit sur les grandes artères de la ville

L'analyse des comptages routiers 2003 effectués par la DDE du Val-de-Marne permet de décrypter l'ampleur des déplacements sur les grands tronçons routiers de la commune.

Les plus forts trafics sont à noter sur :

- La déviation RD30/RD60 ou l'avenue Jean Rostand entre les carrefours avec l'avenue de la République et l'avenue de Boissy (plus de 45 000 véhicules / jour)
- La RN19 au sud de l'échangeur avec la RN406 compte 57 330 véhicules/jour.
- L'avenue Rhin et Danube 1ère armée française compte 41 900 véhicules/jour
- La RN 406 au sud de Bonneuil concentre un trafic journalier de 36 750 véhicules/jour dont 7% de poids lourds.
- La déviation RD60 à l'ouest de la commune dénombre 34 150 véhicules/jour
- L'avenue de Boissy (RN19) au sud du carrefour Charles de Gaulle supporte 29 040 véhicules/jour.
- L'avenue du Maréchal Leclerc (RD60) vers Sucy-en-Brie compte 27 400 véhicules/jour.
- L'avenue Pierre Sémard (RD30) au-dessus de l'échangeur avec la RN406 dénombre 25 850 véhicules/jour dont 7% de trafic poids lourds.
- La route de Stains (RD30) qui traverse le port autonome dénombre 23 960 véhicules/jour dont 14% de poids lourds.
- L'avenue de Paris (RN19) supporte un trafic journalier de 16 430 véhicules.

- L'avenue Auguste Gross qui innerve le centre-ville entre la RN19 et RD30 dénombre 6 750 véhicules/jour.
- L'avenue de Choisy entre RN19 et Créteil dénombre 4 320 véhicules/jours.



Sources : DDE – Carte trafics 2003

La commune compte de nombreux nœuds routiers qui divisent ou additionnent les trafics subis.

Il est à noter que les forts trafics enregistrés au niveau de la RN19 et de l'avenue Rhin et Danube première armée française qui desservent le centre-ville, la zone du Port et des Petits Carreaux devraient évoluer selon les projets suivants :

- une **nouvelle oreillette à l'échangeur** permettra de relier RN 406 et RN19 vers le nord ;
- le **projet de prolongement de la RN406 et un point d'échange et de desserte au niveau du port** devraient significativement diminuer les transits, notamment poids lourds, sur la RN19, l'avenue Rhin et Danube première armée française et la route de Stains (RD30).

#### ■ **LES DYSFONCTIONNEMENTS LIES AU RESEAU VIAIRE**

- Des voies qui se terminent en **impasses** en direction de Créteil rallongeant les parcours et obligeant à des itinéraires détournés.
- Des **stationnements parasites** sur voie dans le tissu pavillonnaire à l'origine de problèmes fonctionnels localisés dans le Haut Bonneuil.
- Un **manque de stationnement en centre-ville**.
- Le trafic important sur les voies de transit (RN19 et déviation des RD30/RD60) entraîne des **ruptures urbaines fortes**.

#### ■ **LES PROJETS LIES AU RESEAU VIAIRE**

Certains secteurs de la ville font l'objet d'étude pour l'amélioration du cadre de vie et le réaménagement de l'espace public.

#### **La requalification de la RN19**

Ayant conservé sa configuration d'origine (alignements de platanes et larges trottoirs), la RN19, principale artère de la ville, assure sa fonction routière au détriment de la qualité du site. De nombreuses réflexions sont menées sur la requalification de cet axe majeur pour la ville. Le CAUE a réalisé une étude amont en 1993, suivie de l'étude plan masse du cabinet Pruvost en 2004. Composé de différentes séquences fonctionnelles, l'enjeu est de coordonner le futur projet en tenant compte d'autres secteurs de mutation dans la ville : liaisons avec un centre-ville positionné à l'écart, mise en perspective du projet de pôle administratif et culturel de l'avenue de Verdun et de l'entrée de ville de l'avenue du Colonel Fabien.

#### **L'entrée de ville avenue du Colonel Fabien**

Ce projet prévoit une requalification des parkings en lien avec l'entrée du centre-ville ainsi qu'une ouverture de la cité Fabien sur la ville, et notamment sur le centre historique.

Les projets sur les secteurs d'étude de la RN19 et de l'avenue du Colonel Fabien en sont encore au stade de la réflexion.

#### **Le mail Paul Eluard et la place de la Liberté**

Ces deux espaces publics viennent d'être restructurés. Les plantations et les aires de jeux ont notamment entièrement été refaites, pour offrir aux habitants de meilleurs espaces récréatifs.

#### **Le mail Salvador Allende**

La création d'un marché hebdomadaire sur le mail existant est aujourd'hui envisagée. Offrant un large espace et une perspective sur la ville, relié par les transports en commun et positionné de façon plus centrale dans la ville, le mail Salvador Allende est un secteur d'enjeu.

## ■ LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le **PDU** de la Région Ile-de-France a été **approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter-préfectoral n°2000-1208** en application de la loi sur l'air du 30 décembre 1996. Le PDU a pour objectif de définir les **principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement**. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

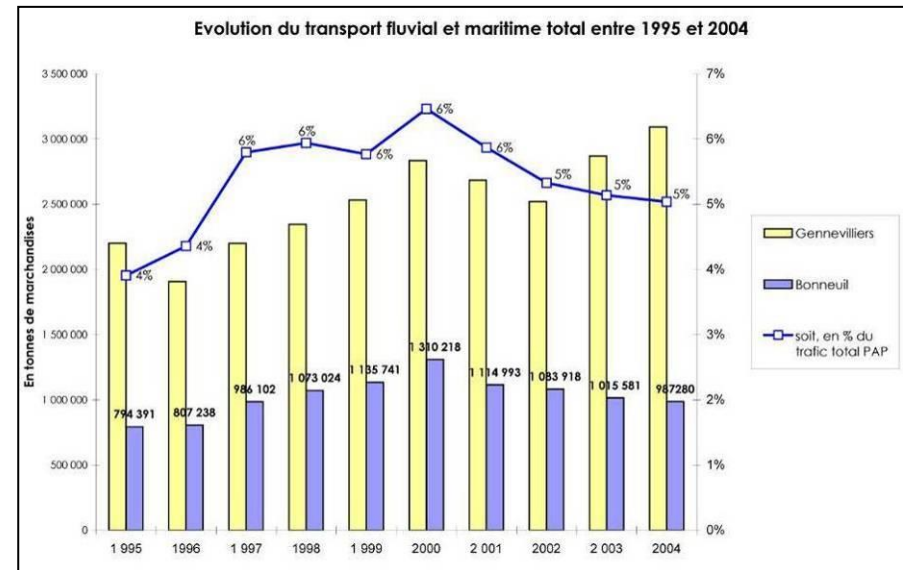
Le **Plan Local d'Urbanisme** doit être **compatible** avec celui-ci conformément à l'article 94 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

En ce qui concerne la ville de Bonneuil-sur-Marne, **l'axe RN19**, la **ligne K** de la société privée **STRAV** (société de transport automobile de voyageurs) et la **ligne 308** de la **RATP** appartiennent au réseau Mobilien du PDU d'Ile-de-France. Ces lignes de transport en commun n'ont pas encore été mises en place.

## ■ LES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS A LA ROUTE

### Le transport fluvial du Port Autonome de Bonneuil

Le Val-de-Marne a depuis longtemps connu un trafic fluvial important qui perdure encore. Plus de 80 % des matériaux de construction utilisés dans le département transitent par voie d'eau jusqu'à la dizaine de ports de la Marne et de la Seine. Les activités portuaires se développent, comme à Bonneuil-sur-Marne par exemple, qui connaît depuis quelques années un important regain d'activité avec un flux croissant de containers.



Le port autonome de Bonneuil est en effet la deuxième plateforme portuaire d'Ile-de-France après Gennevilliers et la première plateforme multimodale de l'est parisien.

Aujourd'hui, environ 1 million de tonnes de marchandises est acheminé par voie d'eau chaque année, ce qui représente 20% du trafic total sur la zone du port. En effet, certaines parcelles occupées, situées en bord d'eau, n'utilisent pas le trafic fluvial. Par ailleurs, certaines installations techniques sont sous-utilisées (par exemple, le centre Logiseine n'est utilisé qu'à seulement 1/3 de sa capacité). Cela laisse entrevoir un potentiel de développement de ce mode alternatif.

### Le transport ferroviaire

La commune de Bonneuil-sur-Marne est traversée au Sud et à l'Est par la Grande Ceinture ferrée qui relie la gare de triage du Bourget à Saint Rémy-les-Chevreuse. Ces voies forment une coupure urbaine importante.

La SNCF a installé en 1986, le long de cette Grande Ceinture ferrée, un chantier multi technique de transports combinés ferroute (le plus important de France au moment de sa livraison). Cet outil remarquable traverse, actuellement, une période difficile avec le départ d'un de ses opérateurs historiques, la CNC (Compagnie Nouvelle de Conteneurs, fondée en 1948). Novatrans, l'autre utilisateur du site, maintient son activité à Valenton.

Le port de Bonneuil dispose lui aussi d'une infrastructure ferroviaire importante. Il comprend 22km de voies ferrées et permet, en plus, de stocker sur place les conteneurs de marchandise.

2 projets structurants sont à l'étude :

**1) La réalisation d'une troisième voie de chemin de fer entre Sucsy et Valenton (inscrite au Contrat Etat-Région).**

La nuit, la saturation de la section entre les bifurcations de Sucsy et de Valenton ne permet pas de satisfaire les besoins actuels des activités fret. L'ouverture de cette nouvelle voie, portée par RFF, est programmée au mieux pour 2009. Elle permettra, à terme, de fiabiliser l'exploitation et de doubler le trafic ferroviaire fret.

Ce projet est compatible avec le prolongement à terme d'Eole à Valenton. Il concerne les communes de Bonneuil-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, Sucsy-en-Brie, Valenton et Villeneuve-Saint-Georges et s'inscrit dans le cadre du développement de la vocation logistique du secteur. Sa réalisation améliorera la desserte du pôle fret existant « Valenton1 » et de celui du chantier « Valenton 2 », ainsi que celle des installations ferroviaires du port de Bonneuil-sur-Marne.

La création d'un nouvel ouvrage d'art au nord de la RD60 (saut de mouton) et l'élargissement du pont de la RN19 sont prévus à Bonneuil-sur-Marne.

**2) L'installation d'un chantier ferroviaire dans le port autonome.**

Ce projet est, aujourd'hui, en cours de réflexion. Il permettrait de faciliter la mise en œuvre du transport combiné. Sa réalisation est envisagée sur le faisceau ferroviaire actuel du port, trop large.

**Les perspectives de développement du transport combiné** (rail, voie fluviale et route) sont importantes.



## ■ LES TRANSPORTS EN COMMUN

### Les liaisons bus et liaisons RER régulières

Il existe **5 lignes de bus** qui assurent des liaisons régulières entre les différents quartiers de la ville.

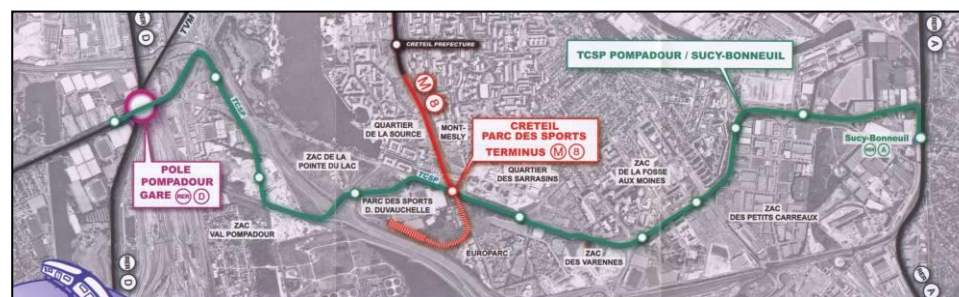
- La **ligne 104 - Ecole vétérinaire/Maisons-Alfort à Bonneuil/Place des Libertés** : de direction nord/sud, elle dessert la RN19, la mairie de Bonneuil et rejoint la place des Libertés, son terminus.
- La **ligne 117 - Créteil Préfecture à Champigny/Saint Maur RER A** : elle relie Créteil-Préfecture (métro n°8), le quartier République, le centre de Bonneuil à la commune de Saint Maur où elle rejoint la ligne A du RER.
- La **ligne 308 - Créteil Préfecture à Villiers sur Marne/le Plessis Trévisé RER** : elle dessert Créteil-Préfecture (métro n°8), la RN19, le centre de Bonneuil puis rejoint la ligne A du RER sur la commune de Sucy-en-Brie, puis la ligne E du RER à son terminus.
- La **ligne 393 - Villejuif/Louis Aragon à Sucy/Bonneuil RER** : de direction est/ouest, la ligne dessert la partie médiane de la commune le long de la RD60 et l'avenue Rhin et Danube.
- La **ligne N32 du Noctilien - la Gare de Lyon à Sucy/Bonneuil** : elle dessert Bonneuil toutes les nuits entre 1h00 et 5h00.

### Le projet du TCSP –La synergie des transports

Le projet de **TCSP Pompadour/Sucy-Bonneuil** correspond à la réalisation d'un transport collectif proposant **un maillage latéral destiné à relier des transports de grande capacité (RER et métro)**.



Source : RATP.



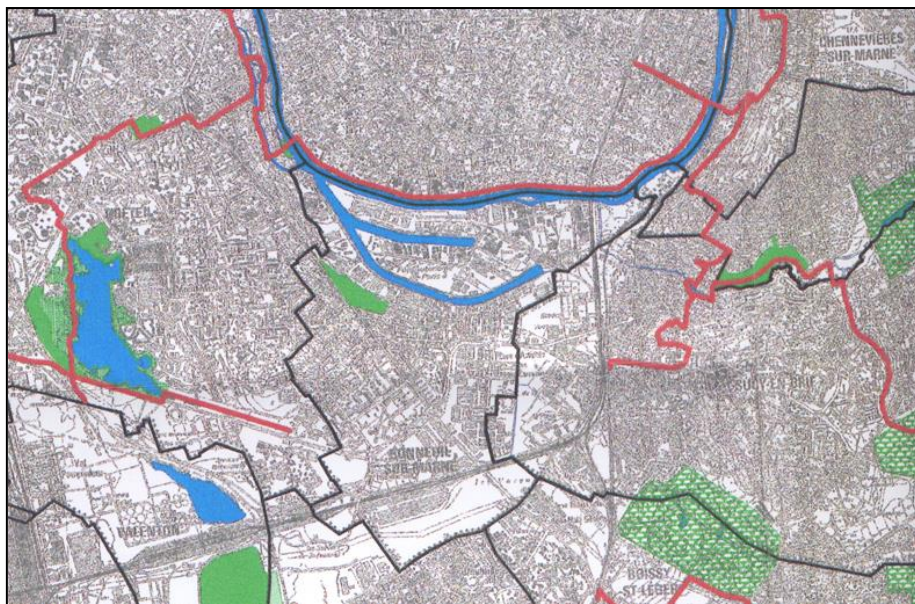
Source : RATP.

Divers projets complémentaires inscrits aux objectifs du Plan Etat-Région 2000-2006 visent à renforcer l'offre et le maillage en transports en commun afin de faciliter l'accès aux quartiers sud de Créteil et à Bonneuil-sur-Marne. Le projet prévoit, entre autre, le prolongement de la **ligne de métro 8 de Créteil-Préfecture à Créteil-Parc des Sports** et la réalisation d'un **pôle intermodal (RER D/TCSP/TVM) à la gare Pompadour**.

4 arrêts dans la commune de Bonneuil-sur-Marne sont prévus sur le tracé du TCSP : Bonneuil-Stade/IUFM ; Bonneuil - Fosse aux Moines ; Bonneuil - Rhin et Danube/Général Leclerc ; Bonneuil-Carrefour du Port.

## ■ LES MODES DOUX

### Le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)



Source : Conseil Général du Val-de-Marne

Actuellement, la commune ne possède pas de tracé, inscrit dans ce document, sur son territoire, mais différents itinéraires la contournent : le long de la Marne, au nord, sur la commune de Saint-Maur ; sur la commune de Créteil, le long de la RD60 ; sur la commune de Sucy-en-Brie vers les vergers d'Ormesson.

Le PDIPR proposait un itinéraire sur Bonneuil passant par le centre-ville (Parc du Rancy, Promenade de la Darse) et le reliant au Bec de Canard, qui n'est actuellement pas validé.

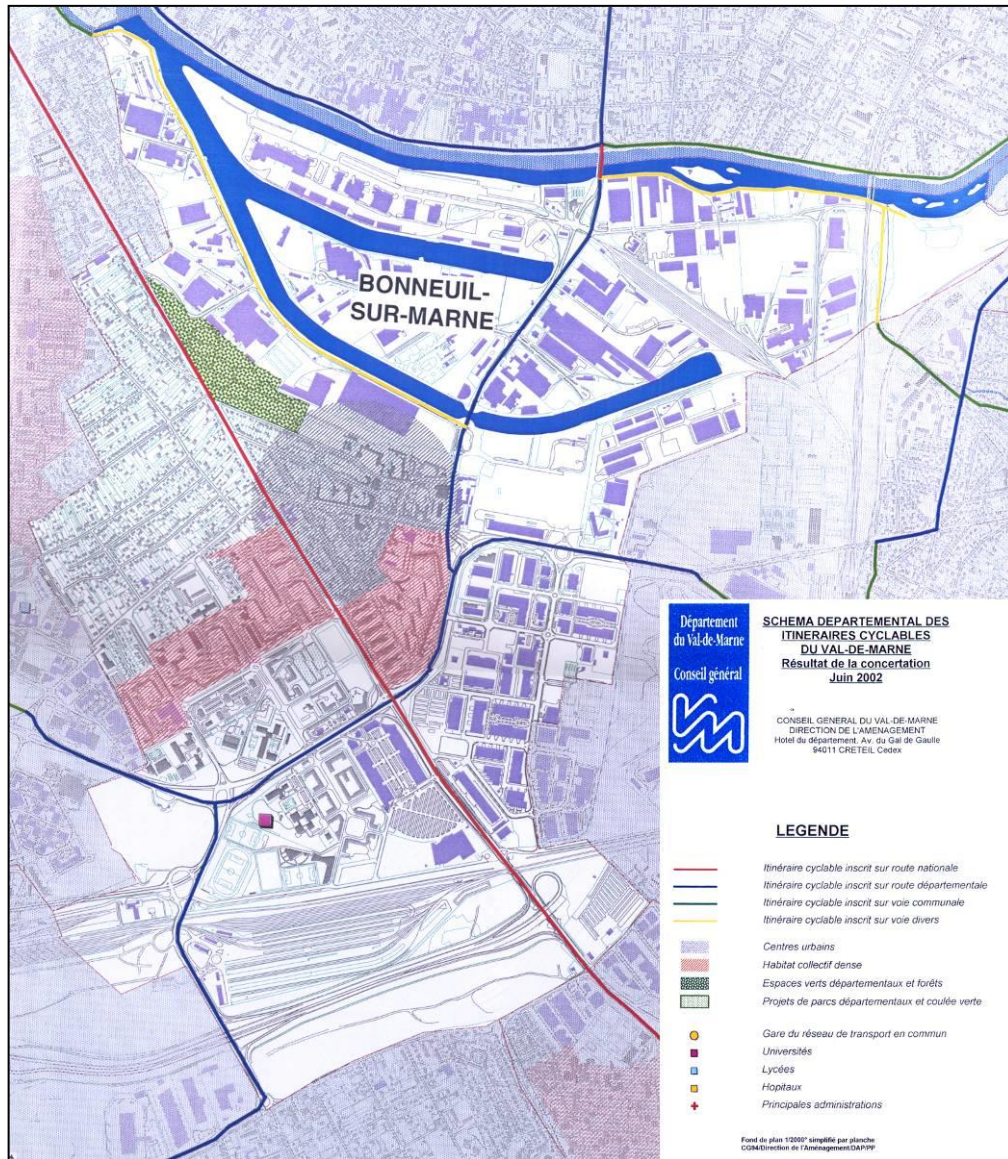
### Les sentes et liaisons piétonnes intra-quartier

Le centre ancien comporte quelques sentes piétonnières desservant l'intérieur des îlots bâtis qui sont, souvent, d'anciens corps de ferme. Par ailleurs, le tissu pavillonnaire comprend également quelques cheminements piétonniers inscrits dans le relief en pente, notamment dans le Haut Bonneuil.

### Les pistes cyclables

Le schéma directeur des itinéraires cyclables du département du Val-de-Marne réalisé par le Conseil Général identifie les tronçons de projets pour une cohérence intercommunale. Certains de ces tronçons devraient être réalisés lors des travaux du TCSP à Bonneuil, et dans le cadre de la requalification de la RN19. Par ailleurs, des pistes cyclables sont envisagées le long de certaines voies de la commune (avenue de Choisy, etc.).

## Schéma départemental des itinéraires cyclables du Val-de-Marne



Source : Conseil Général du Val-de-Marne

Commune de Bonneuil-sur-Marne – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation

## Voies concernées par le Schéma départemental des itinéraires cyclables du Val-de-Marne

Identifiant	Nom de la voie	Référence	Catégorie	Longueur en mètre
BON01	Avenue de Paris	RN19	1	930
BONO2	Avenue de Boissy	RN19	1	1844
BONO3	Avenue Jean Monnet	RD30	2	614
BONO4	Rue Pierre Sémart	RD30	2	418
BONO5	Chemin de la Pompadour	RD60	2	294
BONO6	Avenue Jean Rostand	RD30/60	2	667
BONO7	Avenue Rhin et Danube	RD30/60	2	692
BONO8	Avenue du Maréchal Leclerc	RD60	2	453
BONO9	Rue du 19 mars 1962	RD30	2	320
BONI 0	Rue Alfred Gillet	RD30	2	220
BONI 1	Route de Stains	RD30	2	864
BONI2	Pont de Bonneuil	RD30	2	50
BONI3	Quai du Rancy	Port Autonome	4	1844
BONI4	Quai du Moulin Bateau	Port Autonome	4	1005
BONI5	Rue du Moulin Bateau	Port Autonome	4	362

## E n j e u x

- ⇒ De nombreux projets liés aux **transports en commun en site propre** ;
- ⇒ Des **interconnexions** à développer ;
- ⇒ Les **modes doux** à intégrer aux projets de réfection des profils de voies (en cohérence avec le schéma départemental) ;
- ⇒ Un potentiel d'utilisation de l'**intermodalité**, entre le transport routier, fluvial et ferroviaire ;
- ⇒ **Des projets d'envergure à porter** : prolongement de la RN406 et desserte interne du port.



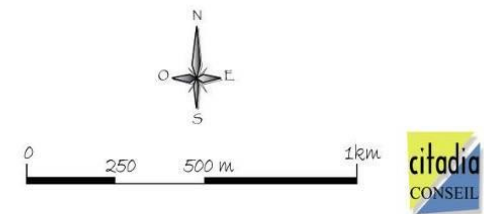
- Routes nationales RN 19 et RN 406
- Routes départementales RD 30 et RD 60
- Dessertes principales
- Voie ferrée SNCF et RER A
- ⌋ Ponts et ouvrages de franchissement
- P Parkings

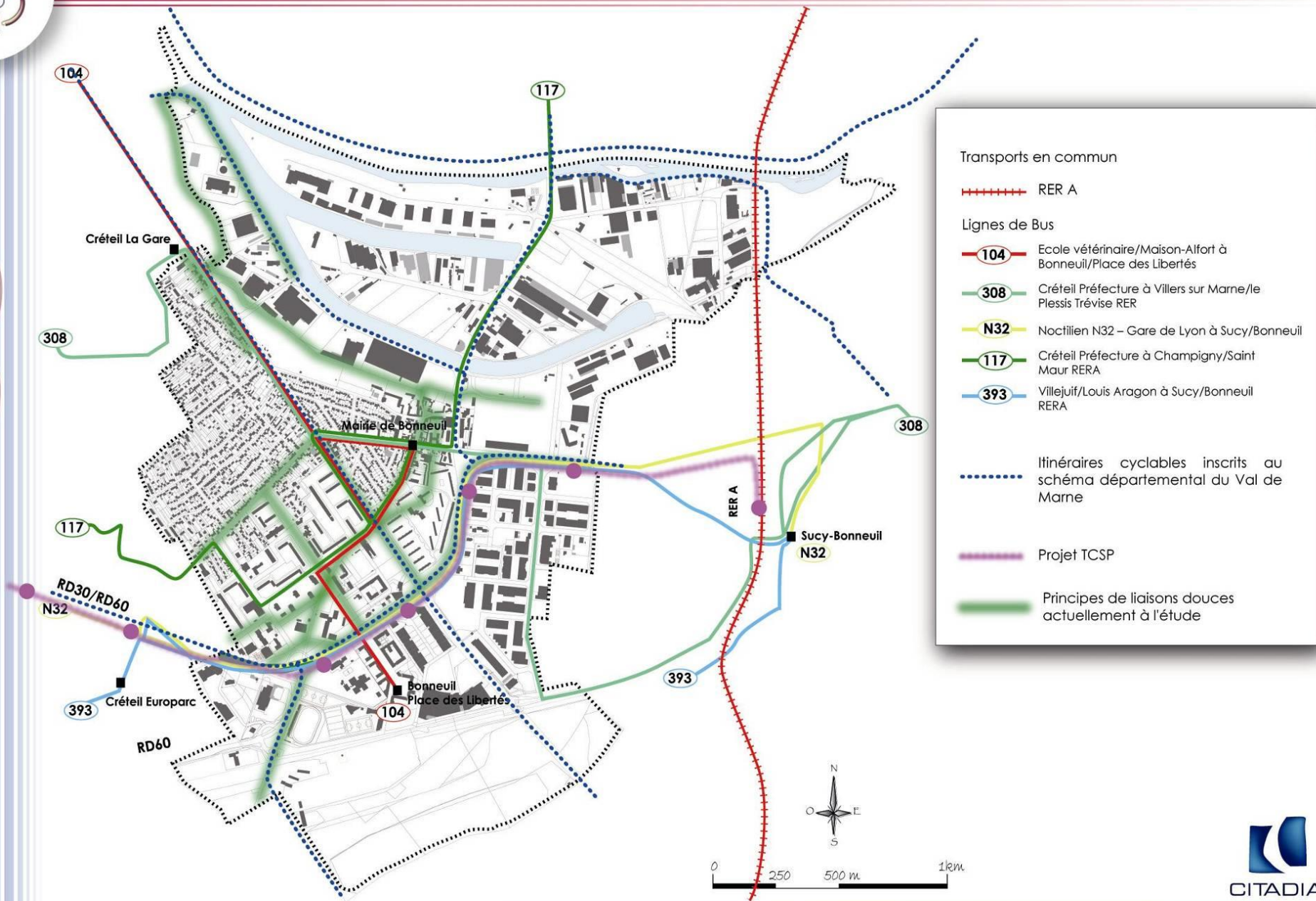
### Projets

- Prolongement de la RN 406 et desserte interne du port et nouvel échangeur
- Secteur de projets
  - Place des Libertés
  - Mail Paul Eluard
  - Mail Salvador Allende
  - Requalification de la RN 19
  - Voies de la Cité Fabien
  - Voie de la Cité St-Exupéry

### Fonctionnement

- ⊕ Impasses et manque de liens avec Créteil et la zone des Varennes
- Rue encombrée par le stationnement dans le Haut Bonneuil et manque de stationnement en centre-ville





### ■ LE RESEAU D'EAU POTABLE

La ville de Bonneuil-sur-Marne a délégué son service de l'eau potable (la production, le traitement et la distribution publique de l'eau potable) par contrat le 1er janvier 1985 à la **Lyonnaise des Eaux** pour une durée de 20 ans.

#### Adduction / Distribution

L'eau potable distribuée à Bonneuil provient principalement de la Seine et est traitée dans les usines de production de Morsang-sur-Seine et Vigneux-sur-Seine. Un complément est assuré par les captages des nappes aquifères calcaires de Champigny, situées sous le plateau de Brie. L'eau est rendue potable dans les usines de traitement des eaux souterraines. Le linéaire de réseau de distribution est de 51km.

Production	1 378 561m <sup>3</sup>
Volume consommé	1 103 538m <sup>3</sup>
Nombre de clients	2184
Rendement du réseau	80,05%
Consommation moyenne par jour	3 023m <sup>3</sup>
Consommation moyenne par client	505m <sup>3</sup>

#### Principales interventions effectuées sur le réseau

Les réparations de fuites sur les canalisations du réseau de distribution sont en nette diminution.

Un programme de renouvellement est entamé par la ville. Etabli sur le long terme, il permet une meilleure coordination avec les travaux engagés sur la voirie. En 2004, ce sont 72 branchements qui ont été remplacés (dont 70 en plomb).

#### Qualité de l'eau distribuée

Le maintien de la qualité bactériologique est obtenu par des procédés de clarification et de désinfection au moment du traitement en usine et par une rechloration pendant son parcours jusqu'au robinet du consommateur.

L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique, en conformité avec les normes de qualité de l'eau en vigueur.

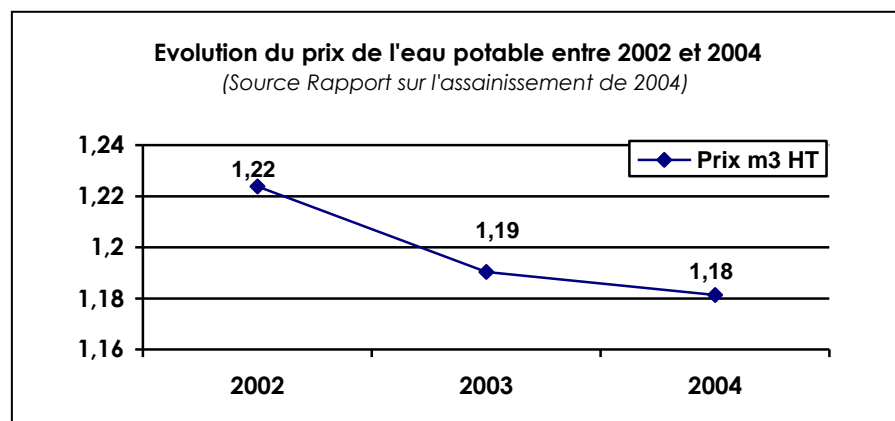
A noter : les normes de qualité ont été renforcées par le décret n°2001-1220. Désormais, la limite admissible pour le plomb est réduite à 10µg/l (fin 2013) au lieu de 50µg/l. Des travaux de réfection des branchements de particuliers dans le vieux Bonneuil ont été réalisés.

En 2004, la Lyonnaise des Eaux a effectué 53 prélèvements sur le réseau de distribution de la commune. Sur les 593 paramètres analysés, un seul résultat s'est avéré hors limite sur le paramètre du nickel. Une enquête a révélé des configurations de réseau intérieur privé dégradant la qualité de l'eau livrée.

En 2004, en raison des plans « Vigipirate » et « Biotox renforcés », le renforcement du niveau de chloration de l'eau a été maintenu. Le taux de chlore résiduel libre moyen mesuré à Bonneuil-sur-Marne est de 0,27mg par litre, ce qui a permis de maintenir la sécurité sanitaire des consommateurs.

Depuis 1998, la Lyonnaise des Eaux a mis en place un observatoire du Goût de l'Eau.

## Prix de l'eau potable



## Réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales : gestion/collecte

La collecte et le transport des eaux usées sont assurés par la commune. En 2002, la commune comptait 1 888 clients, correspondant à un volume d'eau assujéti à la redevance communale de 923 122m<sup>3</sup>.

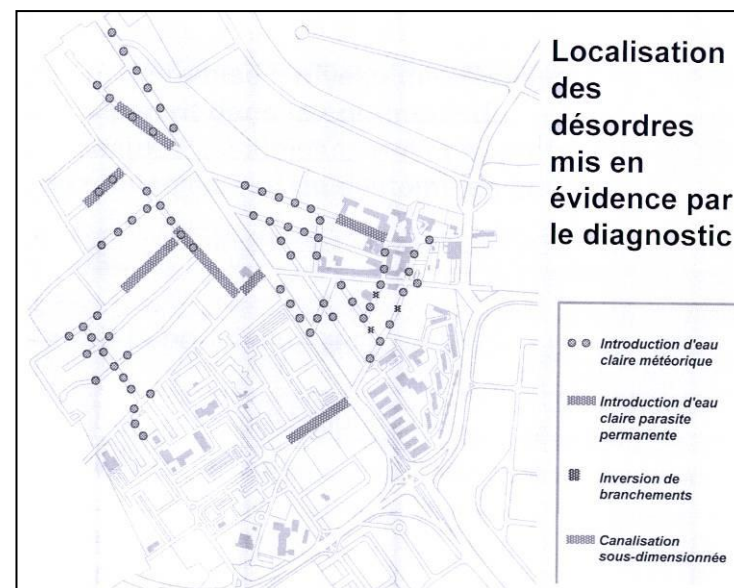
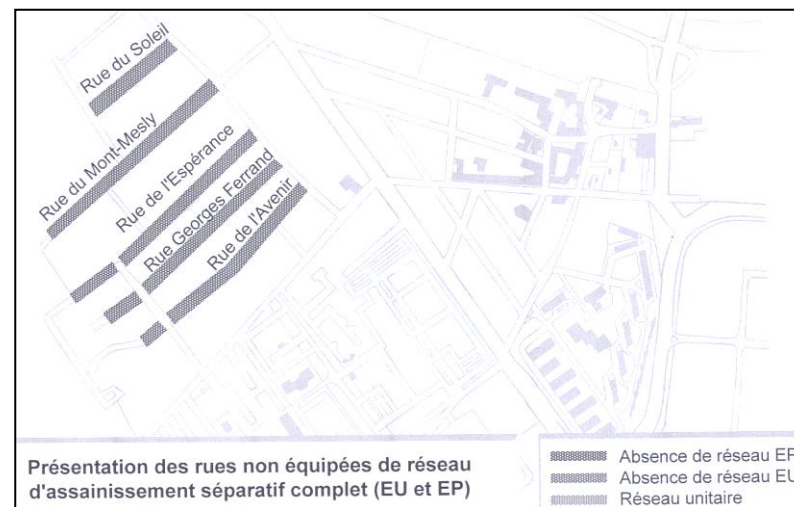
Capacité des ouvrages : séparatif eaux usées = 24,5km ; séparatif eaux pluviales = 19,9km.

Le réseau est à 90% de type séparatif sur l'ensemble commune. Seuls quelques branchements mixtes persistent dans d'anciennes maisons.

Chaque année, de nombreuses études et travaux d'entretien sont réalisés dans le Haut Bonneuil dans le cadre d'une programmation pluriannuelle ayant pour objectif la remise à niveau du système d'assainissement : curages et entretien des réseaux, enquêtes sur la qualité des branchements, etc.

Les types de dysfonctionnements observés sont : l'introduction d'eaux claires parasites permanentes ; l'introduction d'eaux claires

météoritiques ; l'inversion de branchements ; le sous-dimensionnement des canalisations.



## Le PLU et les zonages d'assainissement

Les zonages d'assainissement et le projet de PLU doivent être cohérents. Il doit y avoir adéquation entre capacité des réseaux, équipements d'infrastructure et charge polluante générée par l'urbanisation existante et à venir.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a modifié par son article 38-II le code de l'urbanisme afin de prendre en compte dans le PLU les zones d'assainissement prévues à l'article 35 de la loi sur l'eau et reprises à l'article L 2224-10 du CGCT :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif ;
- les zones où le traitement et/ou la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales seront nécessaires.

La commune de Bonneuil n'est pas dotée pour l'instant d'un schéma d'assainissement.

ENJEUX-Milieus naturels	
Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Favoriser la rétention et l'utilisation des eaux pluviales chez les particuliers (gestion à la parcelle).</li><li>⇒ Redimensionner ou étendre les réseaux pour mieux recueillir les eaux de ruissellement.</li><li>⇒ Eliminer les rejets eaux usées dans les eaux pluviales.</li><li>⇒ Remplacer les derniers tronçons unitaires.</li></ul>
Eaux usées	<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Achever la desserte de l'ensemble de la population.</li><li>⇒ Eliminer les eaux claires parasites qui augmentent le coût de la collecte et du traitement en station d'épuration.</li><li>⇒ Remplacer les derniers tronçons unitaires par des réseaux séparatif.</li></ul>

La commune de Bonneuil-sur-Marne assure la compétence d'assainissement.

Elle assure en particulier, l'ensemble des tâches suivantes :

- La collecte et le transport des eaux résiduaires ;
- L'entretien préventif des canalisations, accessoires, station de relèvement des eaux, unités de dépollution de ses réseaux ;
- L'entretien curatif des dysfonctionnements relevés ;
- Le service des usagers (relation avec les usagers, établissement des autorisations de raccordements, contrôle d'exécution des branchements, correspondance ...) ;
- La police des réseaux.

L'assainissement est de type séparatif sur la majorité du territoire de Bonneuil. 75 km de réseaux assainissent la commune, dont :

- 45 km sous maîtrise d'ouvrage communale,
- 22 km sous maîtrise départementale,
- 8 km sous maîtrise du Port Autonome.

Le réseau d'eaux pluviales se jette pour sa grande majorité dans la Darse sud du Port et les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Valenton.



## ■ LES DECHETS

Le plan départemental des déchets ménagers et assimilés du Val-de-Marne a été approuvé le 22 août 1997. Il a été révisé, puis de nouveau approuvé le 20 mars 2000. Au regard de la circulaire ministérielle du 28 avril 1998, les objectifs de collectes séparatives sont de 40,2% en 2010 contre 35,3% en 2003 (Observatoire Régional de Déchets d'Ile-de-France).

### La collecte des déchets à Bonneuil

La société OTUS du groupe ONYX est prestataire de service et assure pour la commune la collecte des différents déchets ménagers et l'évacuation des résidus urbains.

### Fréquence de la collecte

La collecte des ordures ménagères a lieu deux fois par semaine en zone pavillonnaire et trois fois par semaine en zone d'habitat collectif.

Les déchets verts sont collectés 1 fois par semaine dans la zone pavillonnaire de mars à octobre.

Une collecte séparative a été mise en place. Les emballages (bacs jaunes) sont ramassés une fois par semaine, le verre (bacs verts) et les journaux, magazines et prospectus (bacs bleus) une fois tous les 15 jours.

La collecte des déchets ménagers spéciaux a lieu deux fois par mois. Les encombrants sont collectés une fois par mois. Il n'existe pas de déchetterie mise à disposition des habitants.

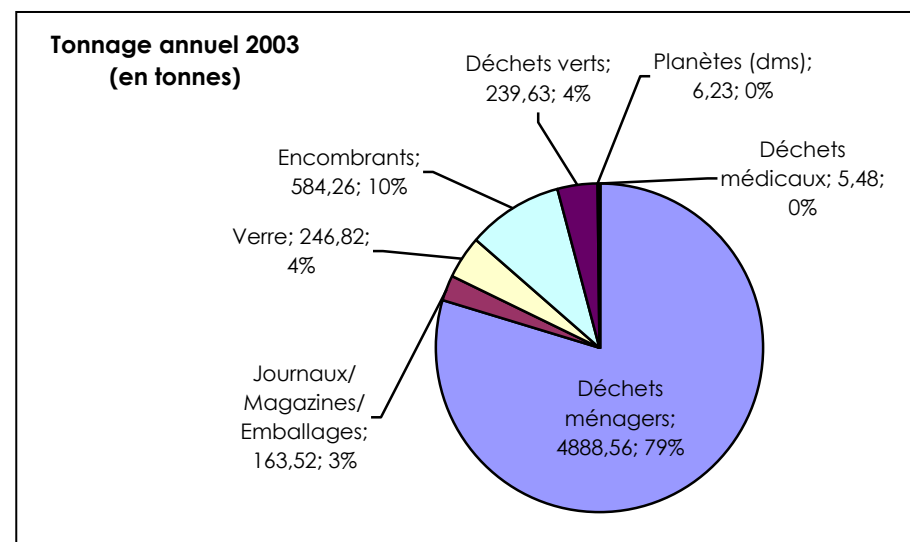
La collecte des déchets des entreprises et sociétés représente 200 bacs de 120l.

### Le tri sélectif

Les déchets valorisables sont acheminés vers le centre de tri de Villeeneuve-le-Roi qui a une capacité de traitement de 10 000t par an.

Les encombrants sont acheminés vers le quai de transfert de TAIS dans le port de Bonneuil et sont valorisés au centre de stockage exploité par la société REP au Claye-Souilly (77).

Les déchets verts sont acheminés vers le quai de transfert de TAIS du port de Bonneuil, puis sont valorisés dans l'unité de compostage, située à Compans (77).



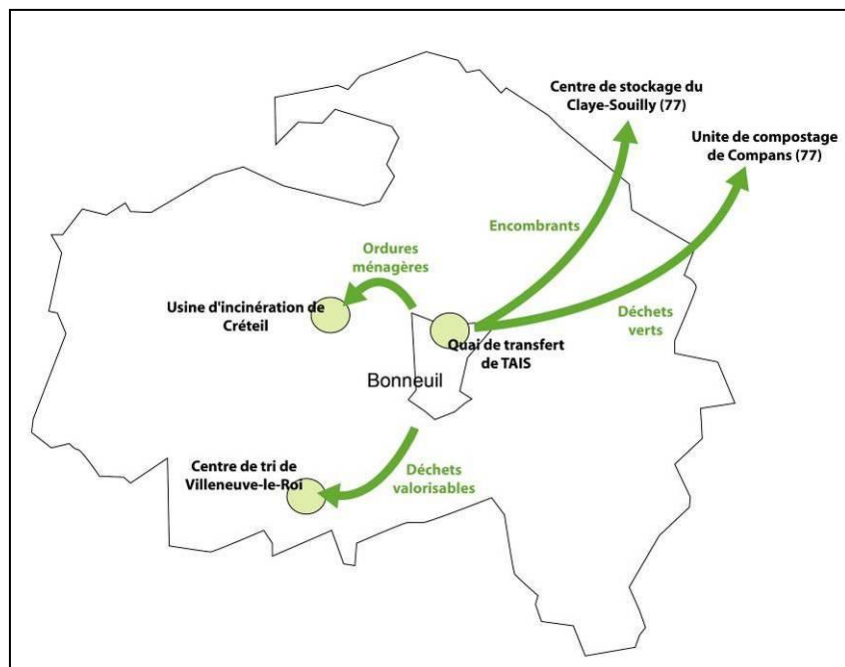
## Le traitement des déchets

L'unité de traitement est l'usine d'incinération de Créteil, CIE (Créteil Incinération Energie). Sa capacité théorique de traitement est : 225 000 tonnes par an pour les ordures ménagères et les DIB (déchets industriels banals) et de 20 000 tonnes pour les DAS (déchets d'activités de soin).

Le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets de 2003 met en évidence la stagnation du volume des déchets entre 2002 et 2003.

La plus forte variation (+33%) est observée pour les déchets toxiques des ménages (batteries, solvants). Les déchets recyclables ont légèrement progressé (+3%).

Equipements structurants et flux des déchets



## ■ MAITRISE DE L'ENERGIE

La Municipalité de Bonneuil-sur-Marne a choisi de développer les énergies douces sur son territoire. Ainsi, l'exploitation du puits de la géothermie par le SETBO (Syndicat d'Energie Thermique de Bonneuil-sur-Marne) permet d'alimenter en chauffage des logements et des équipements à Bonneuil.

Une coopération avec Créteil pour un raccordement des réseaux de chaleur est envisagée.

La consommation énergétique des bâtiments communaux et des équipements de la mairie est suivie afin d'effectuer des économies.

## Le gisement

Les ressources géothermiques françaises sont constituées par les aquifères que renferment principalement les grands bassins sédimentaires comme le Bassin Parisien. Ainsi, c'est en Île-de-France que se situent la plupart des opérations de géothermie. Dans les années 1980, une soixantaine d'opérations ont été lancées dont une grande partie fonctionne encore aujourd'hui.

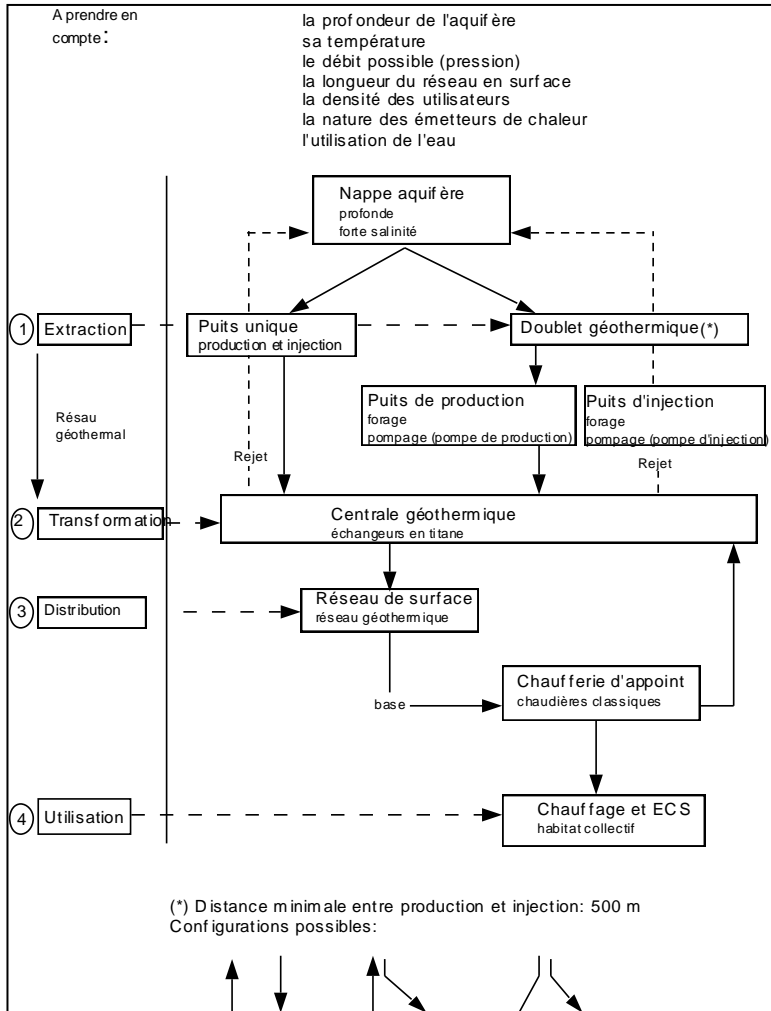
## Caractérisation de la ressource

- **La température**
  - 25 à 300°C
  - Gradient de 3,3°C tous les 100m (souvent inégal)
- **Les caractéristiques hydrodynamiques**
  - la pression du fluide (nappe artésienne ou non) ;
  - la perméabilité (facilité de circulation du fluide dans les réservoirs) ;
  - la hauteur utile du réservoir (durée de vie du réservoir).

- **Le fluide géothermique**

- température au toit du réservoir ;
- viscosité (dépend de la température et de la salinité)
- salinité

**Schéma simplifié de la filière géothermie**



**Enjeux**

- ⇒ Des **réseaux d'eau à adapter et à entretenir** (branchements anciens) ;
- ⇒ Achever le **raccordement de tous les quartiers au réseau d'assainissement** ;
- ⇒ Favoriser une **infiltration du pluvial à la parcelle**, plutôt que par les réseaux ;
- ⇒ Favoriser les **systèmes végétaux filtrants et paysagers** (noues, bassins paysagers, etc.) ;
- ⇒ Poursuivre les efforts de **valorisation des déchets** afin de répondre à un durcissement de la réglementation à l'horizon 2015 ;
- ⇒ **Inciter au développement des énergies alternatives** en ayant recours au réseau communal de géothermie.

Le sentiment d'appartenance de la population communale passe par une qualité de l'offre en équipements. Ceux-ci sont garants d'une bonne insertion des résidents et du maintien de l'identité communale.

La commune dispose d'un **réseau d'équipements suffisant et dispersé sur le territoire communal**, permettant une bonne accessibilité au plus proche des habitants.

Seuls les quartiers résidentiels pavillonnaires comportent peu d'équipements. La création d'équipements dans les secteurs plus récents d'habitat collectif a été particulièrement anticipée (vastes espaces disponibles et densité d'habitants forte sur ces secteurs). Le centre ancien concentre de nombreux équipements administratifs.

Divers projets sont en cours ou à l'étude pour compléter l'offre existante afin de répondre aux besoins d'accueil.

### Les projets en cours

- le déplacement de la ludothèque (dans d'anciens bâtiments de France Telecom, avenue d'Oradour-sur-Glane, au pied des immeubles);
- l'extension du gymnase Cotton ;
- la délocalisation et la redynamisation du marché bihebdomadaire sur le Mail Salvador Allende ;
- l'extension du foyer Louise Voekckel ;
- le déplacement du centre technique municipal (quai du Rancy) ;
- l'aménagement de la ferme du Rancy, avec notamment la création d'une salle des mariages.

- La réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) dans le Haut Bonneuil.

### Les projets encore à l'étude

- l'extension du gymnase Romain Rolland ;
- la création d'un équipement type social dans le centre commercial République dans le cadre de sa restructuration ;
- la création d'un gymnase pour le collège Paul Eluard ;
- la création d'un équipement dédié à la petite enfance (envisagé sur le site du Docteur Emile Roux) ;
- la création d'un nouvel équipement jeunesse.

### Le projet de pôle administratif

La commune de Bonneuil-sur-Marne souffre d'une absence de centralité. Les différents services municipaux sont disséminés dans le centre ancien, mal relié aux quartiers plus récents. Ils sont donc difficilement accessibles par les populations captives des grands ensembles de logements sociaux. Quelques antennes ont été créées dans les différents quartiers.

La **création d'un pôle administratif** est donc envisagée. Son emplacement est actuellement à l'étude. Deux sites sont pressentis :

- à proximité de l'actuelle mairie ;
- près de la médiathèque, sur un espace encore libre.

Un projet de parc paysager est également programmé, dans un souci d'amélioration du cadre de vie.

## ■ LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

### Les équipements administratifs

- La **mairie** et les bâtiments des **services municipaux** (déplacement du CTM) ;
- La **Poste** ;
- La **Sécurité Sociale**.

### Les équipements sportifs et de loisirs

- Le **centre municipal des sports Léo Lagrange**

Ce service accueille les jeunes de 11 à 25 ans et offre des renseignements pour le logement, les loisirs, les vacances. Il gère également les installations sportives municipales et conseille sur les activités proposées par la ville.

Le site comprend : 2 terrains de football stabilisés, 1 terrain d'honneur, 1 piste d'athlétisme, 1 terrain de rugby.

- Le **centre municipal des sports Aimé et Eugénie Cotton** comprend : 1 gymnase, 1 salle de boxe, 1 salle d'arts martiaux (judo, karaté, aikido), 1 salle de danse, 2 courts de tennis couverts, 2 courts découverts, et 1 plateau d'évolution extérieur.
- Gymnase Romain Rolland
- Gymnase Langevin Wallon
- Gymnase Henri Arlès
- Tennis
- Boulodrome

- La **piscine municipale** : située rue Paul Eluard, elle propose diverses activités : natation prénatale et jardin aquatique pour bébés et jeunes enfants, cours pour enfants, adultes et retraités.

### Les équipements culturels

- La **ludothèque** : située dans le centre commercial République, elle met à la disposition du public 1000 jeux et jouets. Elle doit prochainement être transférée dans le bâtiment actuellement en réfection avenue d'Oradour-sur-Glane.
- La **maison de la jeunesse et de la culture** (MJC) est située salle Emile Roux.
- La **médiathèque** comprend une bibliothèque adulte et un service « image et son » ainsi qu'une bibliothèque jeunesse.
- Le **conservatoire municipal** enseigne la musique, l'art dramatique et le théâtre.
- La **salle Gérard Philipe** sert à la diffusion de spectacles et créations d'artistes. Une salle classée art et essai offre une programmation régulière de films récents. Des ateliers de pratiques artistiques s'y déroulent. Cette salle accueille également associations bonneilloises et écoles pour l'action culturelle.
- Le **service municipal de tourisme**
- Le **service municipal Foyer Louise Voelckel** propose pour les retraités un service de restauration, des ateliers, un espace de rencontre, un accueil des clubs (échecs, scrabble, randonnées...), des animations, des séjours pour les vacances. Son extension est en cours.

## Les équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance

### Accueil de la petite enfance

Un centre de protection maternelle et infantile (PMI) assure une surveillance médicale préventive des enfants.

Les structures d'accueil pour la petite enfance sont :

- la crèche collective départementale ;
- le multi-accueil crèche/halte-garderie « Matin Monde » (capacité d'accueil : 20 enfants de 10 semaines à 3 ans) ;
- le multi-accueil crèche/halte-garderie « Résidence des Bords de Marne » (capacité d'accueil : 10 enfants de 18 mois à 3 ans) ;
- les assistantes maternelles agréées ;
- la crèche familiale municipale (capacité d'accueil : 30 enfants de 10 semaines à 3 ans).

### 5 écoles primaires et 7 écoles maternelles : une forte baisse des effectifs scolaires

La commune compte **7 écoles maternelles** dont **4 classées en Zones d'Education Prioritaire** (Danielle Casanova, Emile Cotton, Irène Joliot-Curie, Romain Rolland) et **5 écoles primaires dont 2 en ZEP** (Emile Cotton et Romain Rolland).

Le nombre d'enfants scolarisés a fortement diminué au cours des dernières années. Ainsi, il est passé de **2 734 élèves en janvier 2005** (1 582 élèves en école maternelle et 1 152 élèves en école primaire) à **1 906 élèves en janvier 2006** (811 en école maternelle, 1 076 en école élémentaire, 10 en classe d'intégration scolaire (CLIS) et 9 en classe d'adaptation (CLAD)). Cette **baisse de plus de 800 élèves** est liée au **vieillissement de la population** et traduit un **ralentissement de la croissance démographique** de la commune.

Dans le secteur privé, la commune possède **1 école privée maternelle et primaire : Notre Dame**.

### 1 Collège

La commune compte **1 collège, Paul Eluard**, d'une grande capacité (environ 800 élèves), classé en ZEP.

### 1 Ecole spécialisée

La commune compte un **EREA** (Etablissement Régional d'Enseignement Adapté). Cette école est ouverte aux jeunes de la région parisienne en difficulté scolaire. Elle accueille en internat ou demi-pension 130 élèves de 12 à 19 ans. Elle prépare au CAP dans les domaines de la maçonnerie, la peinture, les espaces verts et la production florale.

Divers services sont par ailleurs assurés :

- la restauration scolaire, l'accueil périscolaires matins et soirs, l'étude sous la surveillance des instituteurs,
- des classes transplantées (classes rousses, de neige, vertes ou de patrimoine),
- « lez'ados », lieu de rencontre qui permet de s'informer et de pratiquer diverses activités orientées vers les jeunes de 11 à 15 ans,
- les centres de vacances dont le centre municipal situé en Vendée,
- le CALB (centre aéré laïque de Bonneuil) fonctionne le mercredi et durant les vacances scolaires.

### ■ LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

- Le CCAS (centre communal d'actions sociales).
- Il est envisagé la réalisation d'une déchetterie d'intérêt général à l'emplacement réservé n°2 du POS.

Dans le quartier Libertés :

- l'Institut universitaire de formation des maîtres (IUFM).

Dans le centre-ville :

- la Maison d'accueil pour personnes âgées (MAPA) d'une capacité de 110 logements ;
- l'association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) d'une capacité de 40 logements ;
- 61 logements jeunes ;
- Une résidence pour étudiant de 116 logements.

#### ■ AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a permis à Bonneuil de se retirer récemment du Schéma Directeur d'Accueil des Gens du Voyage car plus de 50% des Bonneuillois vivent en zone urbaine sensible.

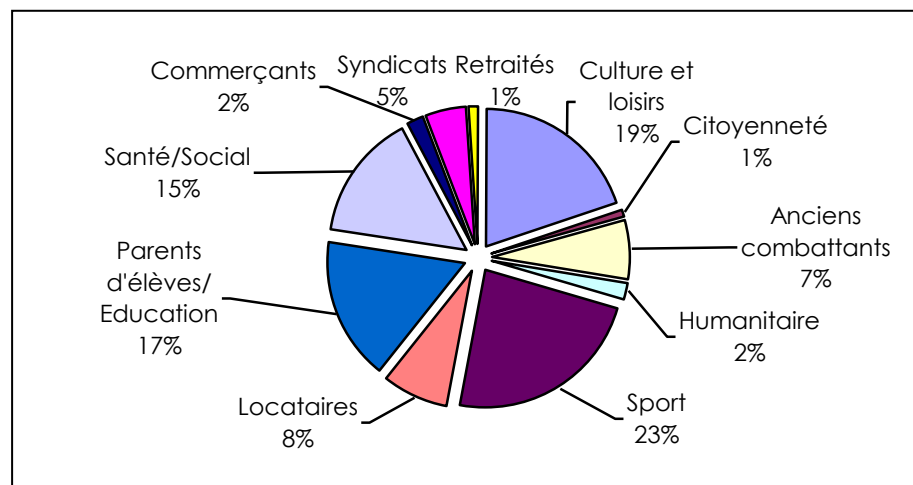
#### ■ LE TISSU ASSOCIATIF

Le tissu associatif de Bonneuil est développé dans des domaines d'activités variés, 95 associations sont comptabilisées :

Le sport et la culture sont les activités les mieux représentées. Cette caractéristique est à mettre en relation avec l'importance des équipements sportifs dans la commune (stades, gymnases, piscine, etc.). Par ailleurs, le nombre important d'association de parents d'élèves reflète également la structure démographique jeune de la commune.

Le nombre d'associations intervenant dans le domaine social (15%) est à mettre en relation avec quelques indicateurs sociaux (taux de chômage (15%) supérieur à la moyenne nationale (8%) au dernier recensement et augmentation du nombre d'allocataires CAF).

La majorité des associations menant des activités à Bonneuil (parmi les 37 questionnaires retournés lors d'une enquête réalisée en mars 2004) sont de petite taille (-de 50 adhérents) et ont moins de 5 ans d'existence, hormis une dizaine d'associations, concernant le sport et les anciens combattants qui regroupent un grand nombre d'adhérents.



#### E n j e u x

⇒ **Les besoins sociaux sont-ils bien couverts** (accès à la culture, insertion jeunesse, accompagnement à la recherche d'un emploi...)?

⇒ Un **pôle administratif** à développer.



## LÉGENDE

- ★ équipement administratif
- équipement scolaire
- ✚ équipement sanitaire et social
- ▲ équipement culturel
- équipement sportif





# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

⇒ ***Durabilité spatiale, environnementale et culturelle***

## LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

### ■ LA RUPTURE TOPOGRAPHIQUE : UNE PLAINE ALLUVIALE AU PIED DU MONT MESLY

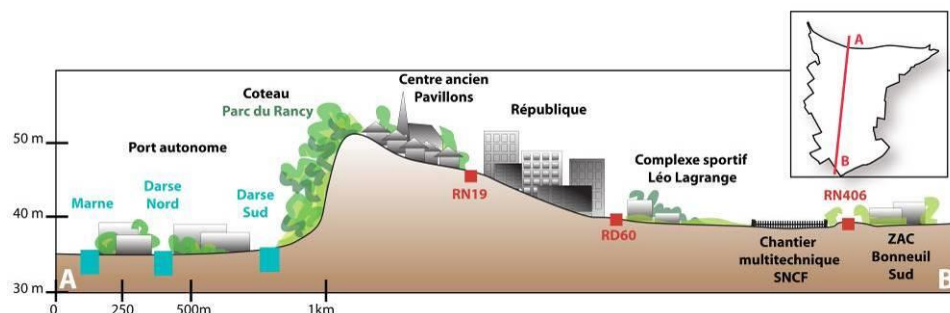
Le territoire communal est compris dans la plaine alluviale dont l'altitude moyenne atteint 35m, localisée à la confluence des vallées de la Seine et de la Marne. Plus précisément, Bonneuil se situe dans une portion de la plaine comprise entre les versants du plateau briard et le dernier vestige des terrains tertiaires qu'est le Mont Mesly.



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

Deux composantes structurent le site :

- La **butte du Mont Mesly** est le seul relief du fond de vallée qui ait résisté à l'érosion. Cette butte démarre en pente douce au niveau du centre ancien de Bonneuil vers le Haut Bonneuil puis Créteil. Des carrières y étaient exploitées autrefois.
- La **plaine entre Seine et Marne** est concernée par le risque inondation.



Commune de Bonneuil-sur-Marne – Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation

### ■ LE SYSTEME HYDROGRAPHIQUE

#### La Marne

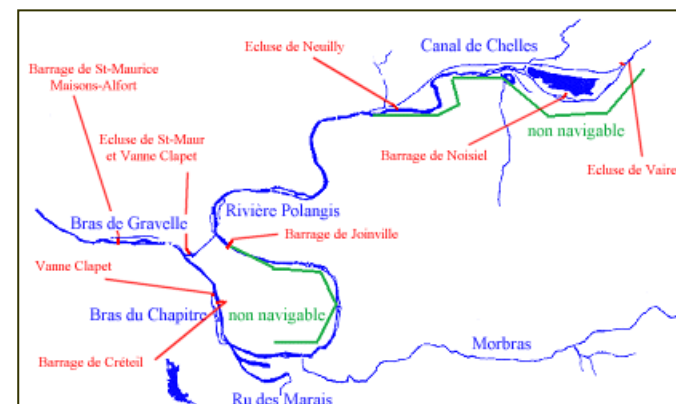
**Longue de 165km, la Marne** est une rivière du domaine public. Son bassin versant est drainé par un **réseau hydrographique de 2 770km**. La Marne **traverse le département du Val-de-Marne sur un linéaire de 48km**.

Le **régime est de type pluvial océanique** avec un débit maximal en janvier et un débit minimal en août. Le débit de **crue centennale** correspond au débit de **1910** qui était de **683m³/s**.

	Débit moyen (inter annuel)	Débit d'étiage (débit moyen mensuel de récurrence 5 ans)
Avant barrage*, de 1900 à 1973	95m³/s	17m³/s
Après barrage*, de 1974 à 1996	108m³/s	32m³/s

\* Le barrage Der-Chantecoq d'une capacité de 350 millions de m³ a pour fonctions la protection contre les crues et le soutien d'étiage.

A Bonneuil-sur-Marne, à partir de la Marne, plusieurs darses ont été créées au XX<sup>ème</sup> siècle pour permettre la création du port.



Carte des principaux ouvrages situés sur la Marne

### Les autres cours d'eau domaniaux

Depuis la réalisation du Port autonome de Bonneuil, **le ru du Morbras** a été enterré et canalisé, il se jette dans la Marne au niveau du Bec de Canard, à proximité du ru de Brétigny faisant la limite communale avec Sucy-en-Brie.

**Le ru des Marais** est enterré et canalisé, il rejoint l'extrémité de la darse sud du port.

**Le ru de Brétigny** longe le Bec du Canard, au nord-est de la commune.

Au nord-ouest de Bonneuil, en limite de Créteil, la Marne se divise en plusieurs bras dont le Bras du Chapitre.

### Une qualité de l'eau médiocre en cours de reconquête

Bonneuil fait partie du **bassin hydrographique de Seine-Normandie** dont le **SDAGE** (Schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux) est **approuvé depuis le 20 septembre 1996**.

La commune de Bonneuil est membre du **syndicat mixte Marne Vive** qui existe depuis 1993 et s'est fixé 3 objectifs :

- Améliorer la qualité de l'eau et permettre de retrouver l'usage de la baignade en Marne.
- Protéger le milieu naturel lié à la rivière et à ses berges.
- Préserver les paysages.

L'élaboration du **schéma directeur Marne Vive** date de mai 2000. Le schéma concerne un territoire de 100km<sup>2</sup> regroupant près de 500 000 habitants.

Depuis 2002, le syndicat et ses membres se sont engagés vers un **contrat de bassin** qui, grâce au soutien technique et financier de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et de la Région Île-de-France, permettra de réaliser les actions concrètes du schéma directeur. Le syndicat Marne Vive se dotera, en outre, de deux outils :

- **un observatoire** pour assurer un suivi continu de la qualité de la rivière et de l'évolution du site dans lequel elle s'inscrit ;
- **une charte** engageant l'ensemble des membres sur les "bonnes" pratiques à adopter pour protéger l'eau et la rivière au quotidien.

La Marne attire de **nombreuses activités** : les guinguettes, le canotage, l'aviron, la pêche. La baignade est interdite par arrêté préfectoral. A Bonneuil, la pratique du canoë s'effectue au Bras du Chapitre.



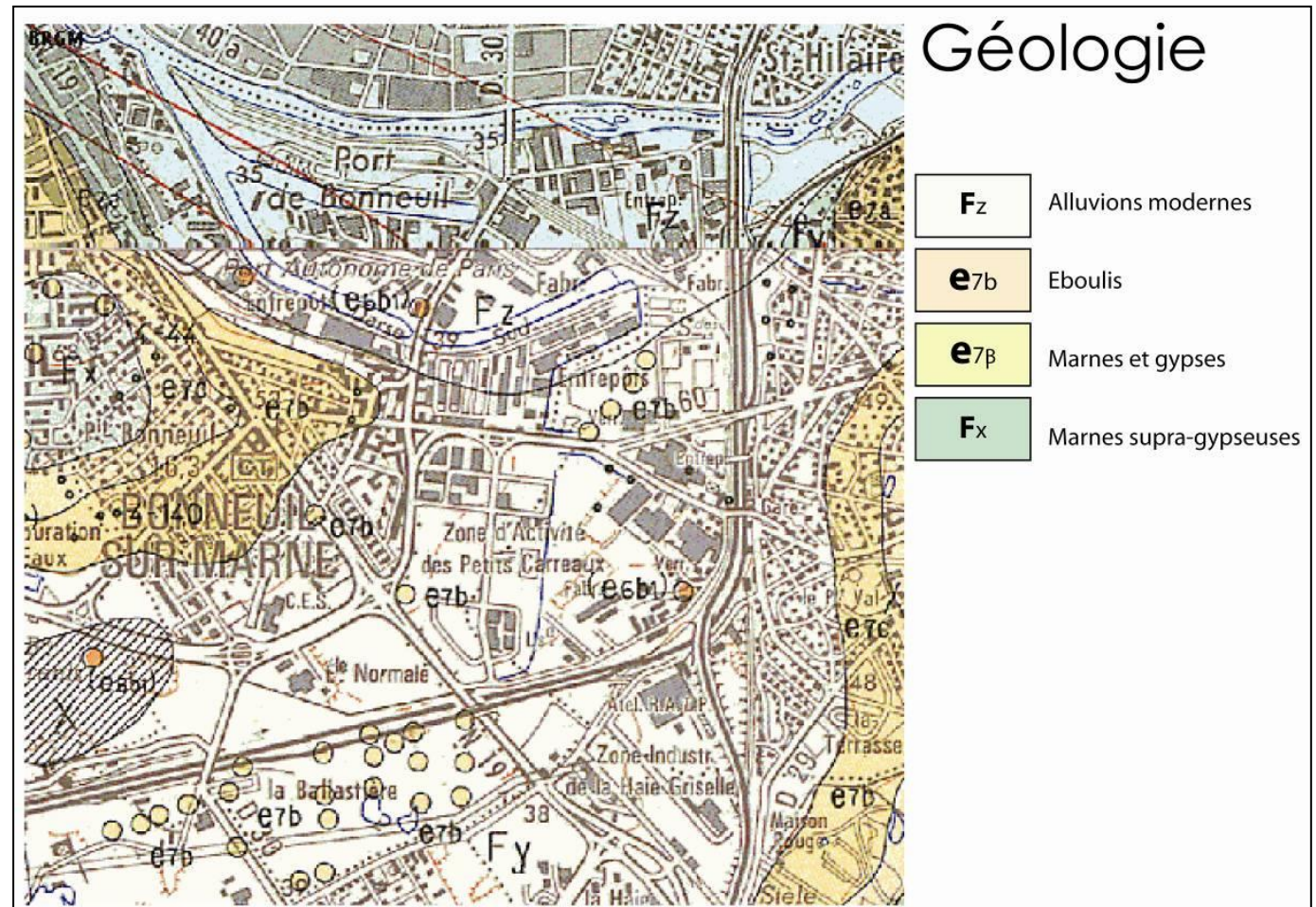
**L'aménagement des berges tient une place particulière dans le domaine de l'environnement et du cadre de vie.** Longtemps désertées, elles sont redevenues des lieux de promenade et de loisirs recherchés par les riverains.

Les **îles de la Marne** à Bonneuil et le **Bec de Canard** sont des **sites d'enjeu pour la sauvegarde et la conservation d'espèces végétales rares et menacées** :

- l'île du Moulin Bateau (Bonneuil-sur-Marne) ;
- l'île de Brétigny (Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie) ;
- le Bec du canard (Bonneuil-sur-Marne).

■ LA GEOLOGIE ET LA PEDOLOGIE

L'essentiel du sol est composé d'alluvions (graviers, sables et limons) reposant sur du calcaire de Saint-Ouen (entre 20 et 30m) et sur des marnes et des caillasses à une plus grande profondeur. Les pentes du Mont Mesly où affleurent des marnes de gypses et des marnes supra-gypseuses constituent les seules exceptions.



## ■ LE CLIMAT

Le département du Val-de-Marne est soumis à un **climat océanique dégradé**.

### Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles

Calculée sur les 30 dernières années, la **moyenne annuelle des précipitations** se situe aux environs de **650mm**, le nombre moyen de jours de pluie (précipitation supérieure ou égale à 1mm) est de 111 jours ; le nombre de jours où les précipitations ont été supérieures à 10mm est de 16. Depuis le début des relevés au Parc Montsouris (1873), **l'année la plus sèche a été 1921** avec seulement 267mm et la plus arrosée 2000, avec plus de 900mm de pluie. Le 6 juillet 2001, on a enregistré la hauteur maximale de précipitations en 24 heures avec 104,2mm.

### Les températures sont douces en moyenne

**Janvier est le mois le plus froid** avec une température **moyenne de 4,7°C** : sur les trente dernières années, le 17 Janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9°C. **Juillet et août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 20°C**.

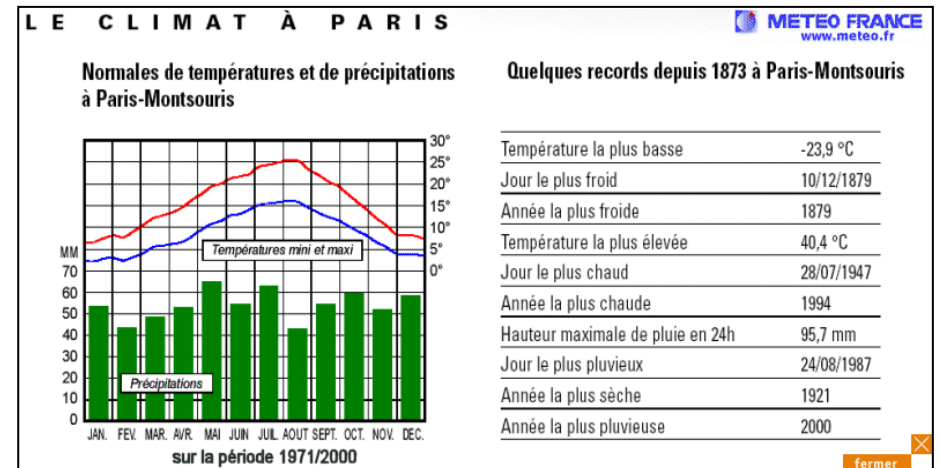
En moyenne, il **gèle 25 jours par an**. La température dépasse 25°C 43 jours par an en moyenne (9 jours par an, elle est supérieure à 30°C). En 1976 et 1995, la température a dépassé 30°C pendant 23 jours.

### Une prédominance des vents de sud-ouest et nord-est

Les vents les plus forts sont de sud-ouest. On relève des **rafales de vent supérieures à 58km/h (100km/h) en moyenne 44 jours par an**. Le 26 décembre 1999, des rafales de 169km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris.

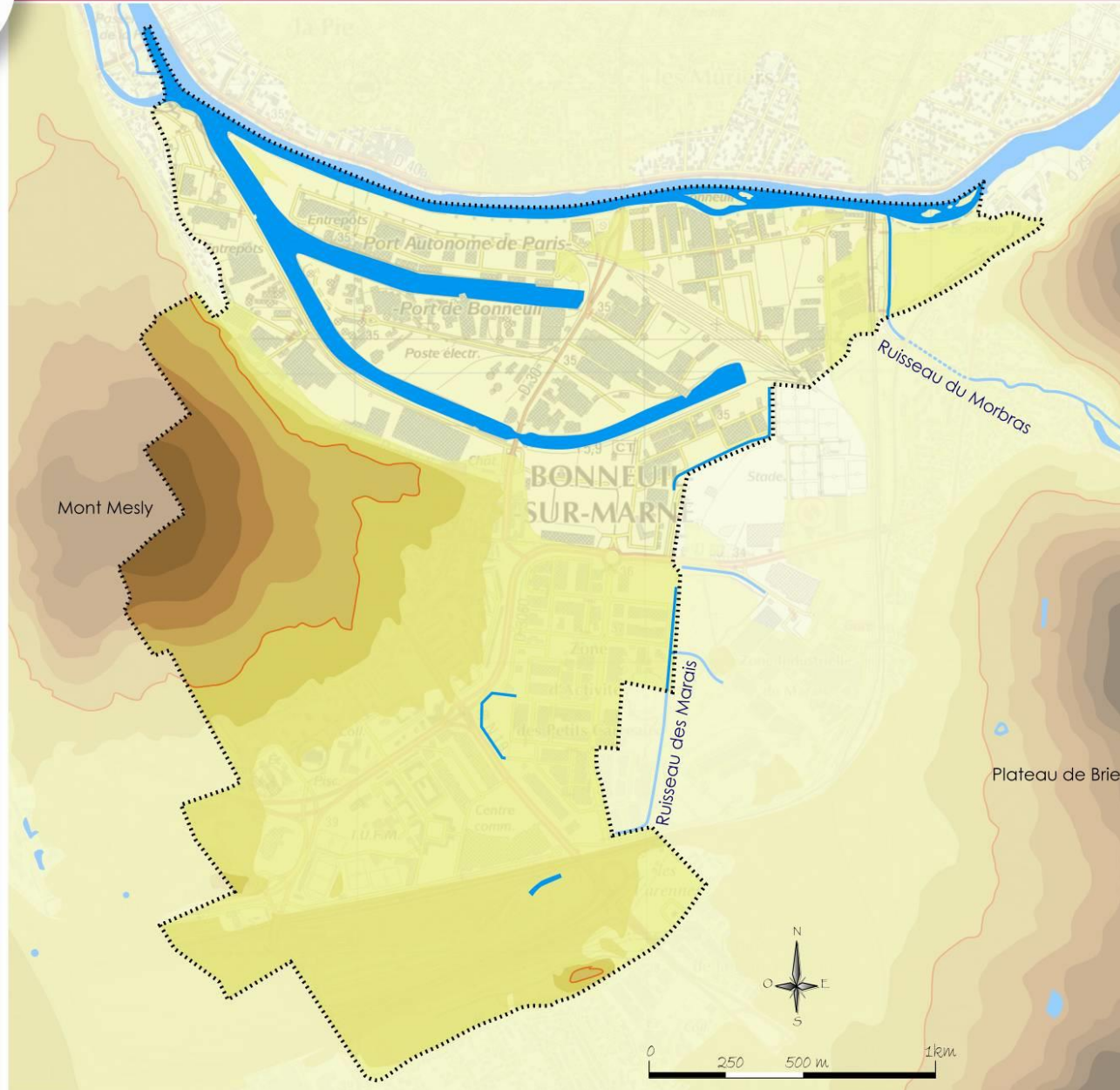
## Phénomènes

Les **orages** se produisent essentiellement de **mai à août** environ **18 jours par an**. Il **ne grêle que 3 jours par an**. En moyenne, il **neige 11 jours**. Le nombre de jours de **brouillard** a fortement diminué depuis le début du XXème siècle ; (en moyenne **10 jours par an**).



## E n j e u x

- ⇒ **Valoriser les perspectives sur le port ;**
- ⇒ **Faciliter les liens inter-quartiers**, peu aisés à cause du relief (chemins, escaliers et sentes du Haut-Bonneuil au parc du Rancy).

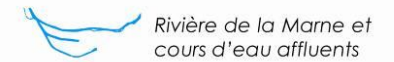


## LÉGENDE

### Topographie



### Hydrographie



Bonneuil bénéficie de nombreux espaces de nature garants de la qualité du cadre de vie. Ils sont de tailles et de vocations variées. En chiffres, ces espaces verts représentent environ **30ha d'espaces verts publics**, ce qui correspond à **17m<sup>2</sup> par habitant**. Par ailleurs, la forme pavillonnaire développée regorge de **jardins privés** qui ont également une incidence sur le paysage perçu de la ville.

### ■ LES ESPACES NATURELS

**Les berges**, semi-naturelles ou aménagées, constituent un espace vert de transition qui permet le maintien ou la densification d'espèces végétales et freine parfois l'érosion naturelle. Elles constituent une trame verte dans un tissu urbain dense. La situation des îles de la boucle de Saint-Maur et de la presqu'île du Bec de Canard en fait des espaces hautement convoités.



Le Bec de Canard

**La sauvegarde et la conservation de ces sites rares en milieu urbain constituent un enjeu important.**



### Le Bec de Canard

D'une **superficie de 12,3ha**, cet espace **appartient au Ministère de la Mer** et est **géré par le Port Autonome**. 80% du secteur est situé en **zone inondable** et deux ruisseaux le traversent (rus de Morbras et de Brétigny), accentuant le caractère humide de la zone. Les 850m de berges sont constitués d'une végétation dense, peu pénétrable (ronces et strate arbustive) avec un vis-à-vis sur les îles de Brétigny. Les berges naturelles abritent des **roselières** et le boisement est composé de **saules à 80%** et de peupliers, frênes, érables et prunus.

L'intérêt du site relève de sa **richesse botanique importante**. En 1996, 3 espèces régionales protégées et 6 espèces rares ou menacées y sont inventoriées. De plus, la zone accueille une **avifaune spécifique dont 20 espèces sont protégées sur les 40 recensées**.

### Les îles de la Marne

Les nombreuses îles de la Marne, qu'elles soient habitées ou non, abritent des espèces végétales (frênes, érables, rumex, aristoloche, iris) riches et variées.

- **Île du Moulin Bateau et l'îlot d'Amour (Bonneuil-sur-Marne)**

D'une superficie de **0,6ha pour 530m de berges**, l'**île du Moulin Bateau** est **propriété du Ministère de la Mer**, mais les **droits sont délégués à la Ville de Saint-Maur-des-Fossés**. L'**îlot d'Amour** est **propriété de la Ville de Bonneuil**. Situées face au port de Bonneuil dans une section navigable de la Marne, les îles sont des **espaces naturels boisés**. Le **peuplement arboricole** y est **dégradé** et vieillissant. Sur l'île du Moulin à Bateau, un bâtiment en bois sert de guinguette l'été. Cette île est également utilisée pour certaines **activités sportives**, ce qui explique, en partie, l'état de dégradation du site. L'**intérêt du site** est, avant tout, **paysager** (rideau végétal face à la rive industrialisée de Bonneuil). L'**enjeu** est la **re-densification et la régénération du boisement pour maintenir la qualité du site**.

- **Ile de Brétigny (Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie)**

Face au Bec de Canard, les **5 îlots de Brétigny** couvrent une superficie de **0,17ha**. Ils appartiennent au **Ministère de la Mer** et les **droits** sont **délégués aux Voies Navigables de France**. Il y a 615m de berges naturelles basses. **Immergés les 2/3 de l'année**, les îlots sont reliés à la rive en période d'étiage par des bancs de vase. Ils recèlent une **flore typique des milieux sub-marécageux** et constituent également une **zone d'accueil pour une avifaune nicheuse et migratrice**.

Ces trois espèces présentes dans ces différents milieux naturels, sont des espèces rares et protégées en Ile-de-France par l'arrêté du 11 mars 1991 :



*Cardamine impatiens*



*Cuscuta europae*  
(Cuscute d'Europe)



*Geum rivale*  
(Benoîte des ruisseaux)

D'autres espèces plus communes, mais néanmoins rares en milieux urbains sont à protéger : *Senecio paludosus* (assez rare), *Brassica nigra* (assez rare), *Juncus compressus* (assez rare), *Iris foetidissima* (assez commune).



*Cucubalus bassifer*  
(assez commune)



*Lepidium Latifolium*

- **LES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN**

Les espaces urbains paysagers participent du cadre de vie et font partie intégrante de la trame verte communale.

### Le Parc du Rancy

D'une **superficie de 6,36ha**, le parc départemental du Rancy est le plus grand espace vert urbain de Bonneuil. Constitué à **l'origine d'une partie des jardins du château du Rancy**, ce parc historique descend en coteau jusqu'au port de Bonneuil-sur-Marne dont la darse occupe l'ancien lit de la rivière " Le Morbras ".



Il se structure autour d'une allée de platanes, vestige de l'ancienne allée cavalière. Ses pentes boisées accueillent de nombreux équipements de détente. Des plantes tapissantes de sous-bois y sont implantées (lieries, pachysandres, pervenches...). Une œuvre de Jean Clareboudt renoue avec la vocation culturelle des parcs.

**Un important programme de réaménagement a permis de restructurer les allées et les entrées**, de développer les aires de jeux conformes aux normes de sécurité en vigueur et de doubler la surface du jardin de plantes médicinales, condimentaires et aromatiques.



Le parc du Rancy permet de découvrir des végétaux aux noms évocateurs, tels la jusquiame noire, l'herbe à la femme battue ou le gant de Notre-Dame.



## Les autres jardins publics, places et mails arborés...

**13ha d'espaces verts** sont entretenus par la ville (3 300 arbres, 112 massifs floraux et 796 jardinières) :

- les alignements d'arbres le long de certains axes : RN19, mail Salvador Allende, mail Paul Eluard, rue Jean Moulin, avenue de Choisy, etc. ;
- le square de Choisy ;
- le Jardin de la mairie (700m<sup>2</sup>) ;
- la fontaine Allende ;
- les jardins de l'Evêché.



Place Henri Barbusse



Fleurissement de l'entrée de ville RN19

Plus généralement, de gros efforts de fleurissement sont menés par la commune (obtention en 2002 de 3 fleurs au concours national des villes fleuries, concours des maisons et balcons fleuris organisé depuis 1992, les petits jardiniers...).

Les opérations d'aménagement récentes dans les grandes friches urbaines ont intégré pour 1/3 de leur

55 000 plantes annuelles et 27 000 bisannuelles ou bulbes participent au fleurissement chaque année.



Fleurissement et perspective au niveau de la rue Jean Moulin

surface des espaces verts (plantations ou espaces sportifs).

Il est à noter la présence d'espaces en friche sur des buttes le long de la déviation RD30-RD60 qui restent à valoriser.

## Les jardins privatifs

L'essentiel des pavillons présente des jardins privatifs développés à l'intérieur des parcelles (40% de la superficie) constituant le poumon vert de ces quartiers.

Les compositions des grands ensembles présentent des espaces verts plantés riches et variés (le mail Salvador Allende s'étend sur 6 000m<sup>2</sup>). L'OPMHLM de Bonneuil-sur-Marne détient 8ha d'espaces verts et 1 250 arbres.



Mail Salvador Allende

## Les zones d'activités

Le port de Bonneuil est particulièrement bien aménagé (plantations, ronds-points, traitement paysager des délaissés de voirie, etc.).

La ZAC des Petits Carreaux est accompagnée d'un traitement paysager de qualité : les voies sont arborées et doublées de haies mixtes entretenues séparant les circulations douces et routières.



Aménagements paysagers des délaissés de voirie dans le Port Autonome

## ■ LA FAUNE

La Marne, qui fluctue au rythme des saisons et des barrages réservoirs, héberge de nombreux poissons (gardons, anguilles, ablettes, brèmes, tanches, brochets, carpes, etc.). La faune et la flore aquatique de la Marne sont encore peu connues.

Les nombreuses îles, habitées ou non, abritent des espèces animales diversifiées (martins-pêcheurs, poules d'eau, hérons cendrés, canards...). Certaines constituent de véritables enclaves naturelles ; leur caractère inaccessible confère au site un aspect sauvage.

Le site du Bec de Canard et les îles de Brétigny présentent **une richesse ornithologique indéniable** compte-tenu de la faible superficie de l'espace et de son environnement urbain et industriel. Cette **richesse tient à la présence de milieux humides diversifiés et d'un milieu forestier semi-ouvert**.

La faune représentée se compose également :

- de petits mammifères (belette, fouine, renard, ragondin, mulot, écureuil) ;
- de batraciens (grenouille verte, tortue de Floride-espèce exotique) ;
- d'insectes dont des espèces protégées qui existaient au temps du « marais de Bonneuil » (*Leistus rufescens*, *Bletisa multipuncta*, *Oodes gracilis*, *Pterostichus taksonys*). Le détournement des ruisseaux en 1975 qui a asséché le site a sans doute contribué à la disparition de certaines de ces espèces.

### Les oiseaux

Les espèces ci-contre sont protégées par arrêté du 17 avril 1981 :

- **le martin-pêcheur** (*Alcedo atthis*) : Il niche irrégulièrement dans les berges naturelles hautes et abruptes des îles et du Bec de Canard ;
- **l'hirondelle de rivage** (*Riparia riparia*) : elle niche dans un terrier creusé dans le sable meuble des berges hautes des cours d'eau ;
- **le chevalier guignette** (*Tringa hypoleucos*) et **le Petit Gravelot** (*Charadrius dubius*) sont des petits limicoles qui nichent et se nourrissent sur les plages de graviers ou de vase des îles et des berges ;
- **la rousserole verderolle** (*Acrocephalus palustris*) : cette fauvette des Marais tisse son nid dans les végétaux hauts des grèves alluviales ;
- **les pics** : **le pic vert** (*Picus veridis*), **le pic épeiche** (*Dendrocopos major*) et **le pic épeichette** (*Dendrocopos minor*). Il est à noter l'importance de la population au Bec de Canard qui s'explique par les arbres morts qui s'y trouvent.

Enfin, les îles et le Bec de Canard constituent un **site favorable à l'hivernage** de certaines espèces (héron cendré, grand cormoran, grèbe huppé, grèbe castagneux, foulques...). Des **passages migratoires** sont également observés (cygnes sauvages, chevalier guignette, grive mauvis).



**Martin-pêcheur**  
(*Alcedo atthis*)



**Hirondelle de rivage**  
(*Riparia riparia*)



**Chevalier guignette**  
(*Tringa hypoleucos*)

## ■ LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE

Les îles situées sur le territoire communal de Bonneuil-sur-Marne ne font l'objet d'aucune protection. Seules les quatre îles appartenant au département et situées à Champigny-sur-Marne (l'île de l'Abreuvoir dans sa moitié aval, les deux îles des Gords et Pissevinaigre), font actuellement l'objet d'une protection réglementaire pour leur valeur écologique. Dès 1999, elles sont classées **Réserves Naturelles Volontaires par arrêté préfectoral**. La loi relative à la Démocratie de Proximité du 27 février 2002 abolit ce statut et le Conseil Général fait alors le choix de classer ces quatre îles **Réserves Naturelles Départementales**. Ce statut n'a pas de valeur juridique, mais il a permis de mettre en place un plan de gestion écologique d'une durée de 5 ans, qui pourra, à terme, être étendu à toutes les îles de la Marne. Un inventaire de la faune et de la flore à protéger a été réalisé.

Les îles et le Bec de Canard, qui constitue le dernier espace naturel de grande dimension en bord de Marne, sont à concevoir comme les maillons indispensables au bon fonctionnement d'un corridor naturel, derniers sites d'accueil d'une faune et d'une flore rares dans un milieu pourtant très urbanisé.

Une démarche de classement du Bec de Canard en Espace Naturel Sensible avait d'ailleurs été engagée par le Conseil Général au cours des années 1990. Celle-ci n'a pas encore abouti, mais devrait être relancée prochainement. Le Conseil Général devrait délibérer prochainement sur la création de cet espace naturel sensible, après délimitation d'un nouveau périmètre.

## E n j e u x

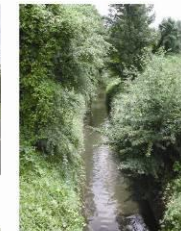
- ⇒ **Concilier la protection environnementale** des espaces encore «sauvages» (Bec de Canard, îles) avec l'aménagement d'espaces verts plus récréatifs (Parc du Rancy, Bras du Chapitre, etc.) ;
- ⇒ Poursuivre la mise en lien des quartiers par la **valorisation** et la **requalification des espaces publics** (place de la Liberté) ;
- ⇒ Valoriser le **Bras du Chapitre** ;
- ⇒ **Valoriser et retrouver un lien avec la Marne** (en lien avec le schéma d'aménagement et de développement du port) ;
- ⇒ **Préserver les sites de grande richesse écologique** (Bec de Canard) et la **biodiversité animale et végétale** dans les zones humides (berges écologiques) ;
- ⇒ **Veiller à l'intégration paysagère** par le végétal **des zones d'activités et industrielles** (Petits Carreaux, Port, etc.) ;
- ⇒ Valoriser les **plantations linéaires** le long des grands axes (déviation RD30-RD60, RN19) en tirant parti notamment de l'arrivée du TCSP ;
- ⇒ Développer des **espaces verts dans le tissu urbain**.



Principaux espaces verts, espaces de sport et de loisir et plantations d'arbres composant la trame verte communale



Espace paysager du Port Autonome - Darse Nord



Espace naturel humide du Bec du Canard  
Bras endigué du Morbras



Canoë kayak et boudrome au Bras du Chapitre



Mail Salvador Allende



Alignements Rue du Colonel Fabien



Place Henri Barbusse

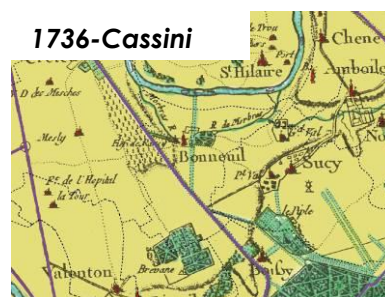


Fleurissement de la rue Jean Moulin

## LE DEVELOPPEMENT SPATIAL DU TERRITOIRE DU VAL-DE-MARNE

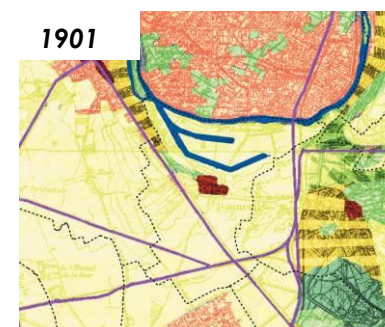
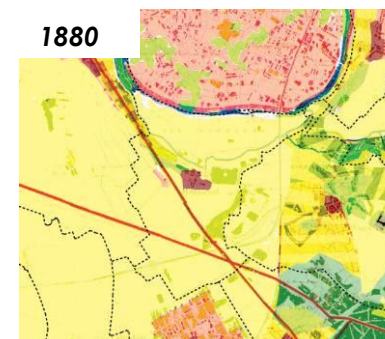
Au **XVIII<sup>ème</sup> siècle**, la campagne est cultivée de **vignes et vergers** et ponctuée de quelques **places fortes** aux lieux stratégiques. Elle est parsemée de bosquets, de remise à gibiers, de villages et de fermes. Les vignes représentent, alors, 10% des surfaces cultivées et marquent le paysage de coteaux. Les grands massifs forestiers représentent des coupures vertes stables (peu entamées). Les traits des cours d'eau sont grossis ce qui témoigne de l'importance qui leur était attribuée à l'époque, considérés à la fois comme dangereux, mais indispensables.

Le **XIX<sup>ème</sup> siècle** est marqué par le rôle défensif et la **réalisation de forts et fortins** situés en surplomb. En **1880**, les **prémices du développement** sont lancées avec l'**arrivée du chemin de fer** et les premières grandes opérations de lotissements en périphérie de Paris. La civilisation industrielle se lit au travers des exploitations de matériaux de construction (tuilerie, briqueterie, four à chaux...). A partir de **1850**, le **déclin des vignes** s'amorce entraînant la disparition des paysages de coteaux et les cultures maraichères s'éloignent de Paris.



Au **début du XX<sup>ème</sup> siècle**, le territoire bonneuillois est marqué par la **révolution industrielle**. Le développement des zones d'activités s'effectue particulièrement le long des voies ferrées. **Les zones d'habitation s'étendent le long des axes de communication**. Les bourgs desservis par le chemin de fer grossissent. Des immeubles de rapport sont construits à proximité des gares pour loger les ouvriers. **La boucle de Saint-Maur est presque totalement urbanisée** par de grandes opérations de lotissements.

Au **lendemain de la guerre 1914-1918**, la pauvreté des logements conduit à la **réalisation d'opérations d'Habitations à Bon Marché (HBM) et de quelques cités jardins**. Les zones agricoles se transforment massivement en zones d'habitation. Il se construit surtout de petites « bicoques » comprenant seulement 2 pièces, sans eau, ni électricité. Cette époque voit la constitution des paysages de bords de Seine et de Marne ; les **industries et entrepôts s'y installent** profitant de la double desserte ferrée et fluviale (création du port de Bonneuil et de la ligne de la Grande Ceinture).



En **1960**, le **fléchissement de l'expansion du logement** pendant la guerre, stagnation qui durera jusqu'en **1954**, époque à laquelle apparaissent les **premiers grands ensembles collectifs**.

Entre 1960 et 1980, une réflexion globale est menée avec la mise en place du PADOG (Plan d'Aménagement et d'orientation Générale), la création des ZUP à partir de 1958, la restructuration de certains centres anciens, les SDAU de 1965 et la création de grands équipements (Aérogare de Paris-Orly, marché d'intérêt national de Rungis, A4, A86). Les grands ensembles sont alors en pleine expansion associés à l'extension des nappes pavillonnaires (lotissement de Marolles-en-Brie).

#### ■ LES GRANDES ETAPES DE L'URBANISATION BONNEUILLOISE

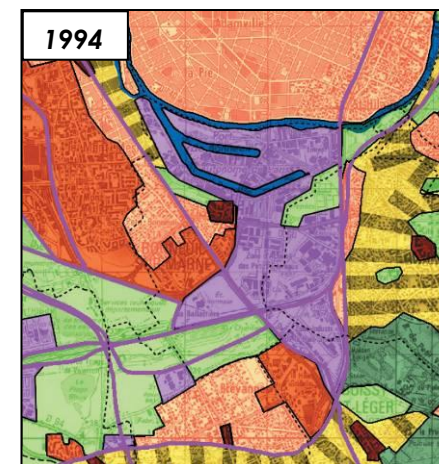
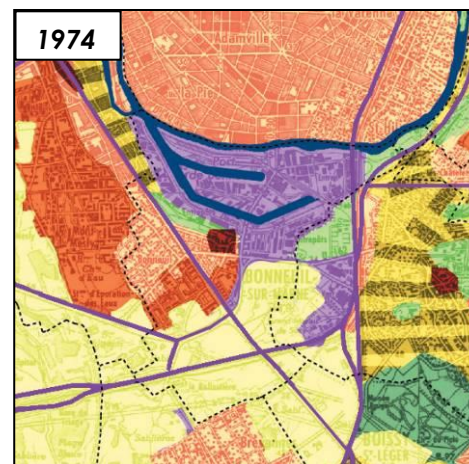
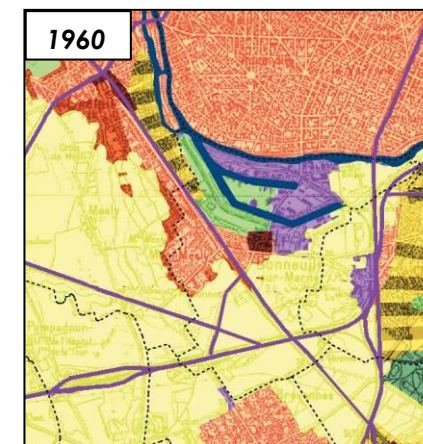
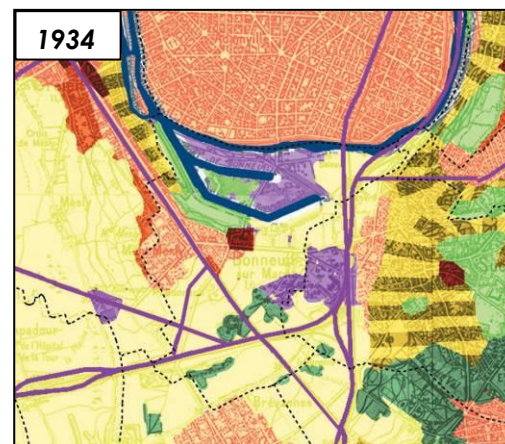
Le **site de Bonneuil** est **très ancien**, il a été occupé dès le **II<sup>ème</sup> siècle** par un **village gaulois**.

Du **VII<sup>ème</sup> au IX<sup>ème</sup> siècle**, Bonneuil est le siège d'une **villa royale** et d'une communauté relativement importante en rapport avec la puissante abbaye de Saint-Maur.

Un **château seigneurial** est **construit sous Louis XIII**. Un **deuxième château, siège du fief de Rancy**, dépendant de la seigneurie de Bonneuil, est édifié à la même époque.

Au **XIX<sup>ème</sup> siècle**, le **château seigneurial est démoli** et Bonneuil est décrit comme un **joli petit village agricole des bords de Marne**, fréquenté à la belle saison. La **station de chemin de fer Sucy-Bonneuil est inaugurée en 1875** et la grande ceinture en 1883.

Au **XX<sup>ème</sup> siècle**, le développement de Bonneuil, lié à celui de la région parisienne, est de plus en plus rapide. La **construction du port est entreprise en 1917**. La zone portuaire se développe et perd progressivement son caractère militaire. **Le village rural devient alors une ville industrielle de la région parisienne**.



En 1920, le noyau primitif s'étire vers l'axe principal reliant Paris, il s'équipe et se densifie. Le tissu pavillonnaire s'étend à l'ouest de la RN19, aidé par les habitations à bon marché.

Les **premiers logements collectifs de la Cité Fabien sont réalisés par l'Office Public Municipal d'Habitation à Loyer Modéré (OPMHLM), créé en 1947**. Cette cité est construite en suivant les principes fonctionnels, économiques et hygiénistes de l'urbanisme du Mouvement Moderne.

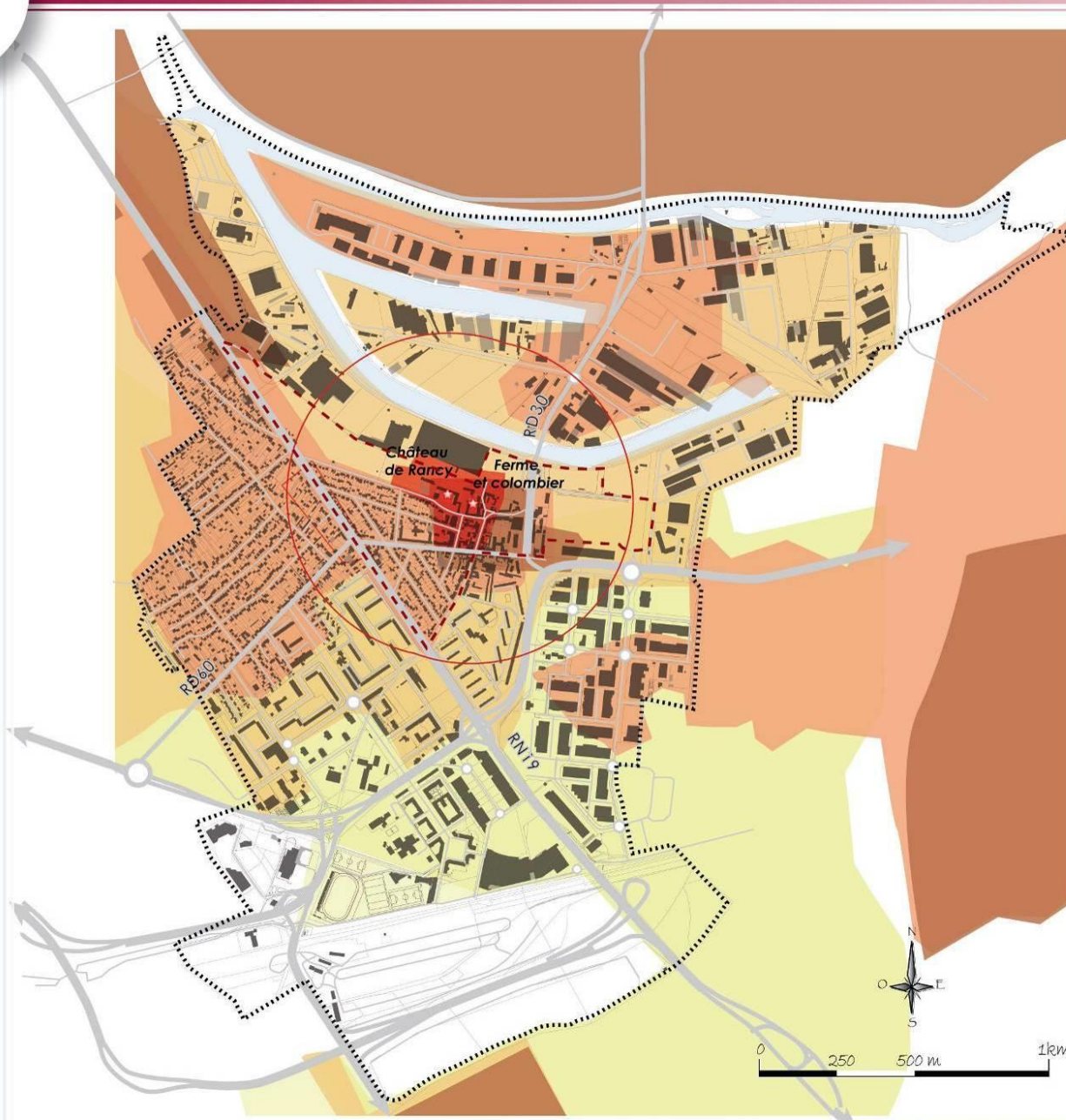
Dans les années **1960**, la commune entame un **vaste programme d'équipements et de logements** afin de répondre aux nouveaux besoins. **Le Grand Ensemble est construit**.








A partir de **1970**, le **secteur industriel** s'étend avec la création de la zone d'activités des **Petits Carreaux** qui vise à améliorer les conditions économiques et d'emplois sur la commune. Cette zone poursuit son extension dans les années 1980. La **ZAC de la Fosse aux Moines** est **créée en 1987**. Aujourd'hui, l'urbanisation s'étend au sud (quartier des Libertés, zones commerciales et d'activités, ZAC de Bonneuil Sud, etc.).

## E n j e u x ■

**Ancien village agricole et viticole des bords de Marne**, Bonneuil a connu une **urbanisation rapide au cours du XX<sup>ème</sup> siècle** en lien avec le développement de la région parisienne et la construction de grandes infrastructures (port, voie ferrée, réseau routier). **L'urbanisation s'est réalisée par à coup** sur des terrains vierges (pavillonnaire dans les années 1930, puis grands ensemble à partir des années 1950 et enfin extension des zones d'activités).

Il en résulte une **image forte de quartiers autonomes** avec un **manque de connexion entre eux**, les **infrastructures** faisant office de **ruptures** plus que de liaisons entre les différentes entités de la ville.



-  Monument historique (loi 1913) et servitude de protection
  
-  Périmètre de protection ABF modifié
  
- Evolution historique de l'urbanisation**
-  antérieur à 1889
-  XIXe siècle
-  1900 - 1950
-  1950 - 1970
-  1970 - 1990
-  1990 - 2006



## ■ LE PATRIMOINE BONNEUILLOIS

### Les monuments historiques classés et inscrits



Ferme du Rancy



Eglise Saint Martin



Rue de l'Eglise



Mairie – Rue d'Estienne d'Orves

Le **château du Rancy**, la ferme, son colombier et sa cour pavée intérieure sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (Loi 1913).

La **ferme du Rancy**, construite au XIX<sup>ème</sup> siècle, est, aujourd'hui, une **ferme pédagogique** ouverte au public, présentant des locaux d'exposition de matériel agricole et d'artisanat régional.

Un **périmètre de 500m** s'applique autour de ses monuments. Les servitudes de protection des monuments historiques sont à prendre

en compte dans ce périmètre pour toute intervention (extension, modification de l'aspect extérieur des constructions existantes et constructions neuves).

Un **périmètre de protection modifié**, plus cohérent, a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, à l'occasion de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ce projet est soumis à l'enquête publique en même temps que le projet de PLU arrêté.

*Note justificative transmise par l'Architecte des Bâtiments de France :*

*La note justificative doit donner les lignes directrices des orientations de protection du monument et des espaces et comporter les motifs ayant présidé au choix des espaces retenus ou exclus. Cette note peut être utilisée pour comprendre les options fondatrices.*

Les monuments concernés par la modification du périmètre de protection sont le colombier et la ferme, le château du Rancy. Chaque monument engendre son propre périmètre de protection modifié.

Les deux monuments mitoyens sont bordés au nord par une zone d'activité située le long de la darse. Cette dernière crée une large coupure urbaine qui sert ainsi de limite au périmètre, sur sa face nord.

**Le château du Rancy :** Le périmètre de protection modifié engendré par le château englobe le parc du Rancy qui, historiquement, l'agrémentait. Le parc du Rancy est intégré pour sa qualité, sa valeur d'accompagnement et de présentation de ce monument historique.

L'environnement urbain qui se développe au sud de cet ensemble présente un tissu parcellaire assez homogène. Celui-ci montre une certaine qualité dans l'implantation parcellaire et ses alignements. A ce titre, il accompagne avantagement le château. Les constructions de logements collectifs ne proposaient pas de qualités justifiant leur intégration dans le périmètre de protection modifié.

Elles n'ont pas été prises en compte, ainsi que la zone d'activité construite entre le parc du Rancy et la darse.

La grange et le colombier : la rue du Colonel Fabien qui se prolonge par la rue d'Estienne d'Orves est l'une des artères du centre ancien qui arrive jusqu'à la place Barbusse. Sa perspective est prise en compte dans ce périmètre. Les zones non construites qui bordent la darse sont également intégrées, afin de pouvoir les accompagner qualitativement, en tant qu'environnement très proche et visible du monument historique.

Ce périmètre est donc limité au nord par la darse, car la morphologie du terrain et la covisibilité ne justifient pas de rattacher du tissu urbain au-delà de cette zone.

La proximité immédiate de ces monuments historiques a permis que leurs périmètres modifiés respectifs se touchent et offrent ainsi une certaine cohérence à ce centre ancien, cœur de ville, par rapport au reste de la commune.

### Les autres éléments de patrimoine

Le **tissu pavillonnaire** présent dans les quartiers de **Marolles** et dans le **Haut Bonneuil** est **particulièrement caractéristique de la ville et de son histoire**.

Deux pavillons remarquables, caractéristiques du tissu pavillonnaire bonneuillois, ont été repérés. Le **premier pavillon**, situé **11 avenue de Paris**, date de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Construit en briques et en pierres, avec un toit à la Mansard, il présente une grande harmonie de forme.

Le **second pavillon**, situé au **6 rue de l'Espérance**, a été construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle. En pierres meulières, son homogénéité et ses motifs décoratifs contribuent à son caractère remarquable.



Rue Anatole France



11 avenue de Paris



6 rue de l'Espérance

Compte tenu de leur **qualité architecturale**, ces deux pavillons sont dignes de faire l'objet, dans le présent PLU, d'un **repérage au titre de la loi Paysage** (article L 123-1-7° du code de l'urbanisme).

L'**église Saint-Martin** se situe dans le centre ancien et est **peu mise en valeur**, cachée par les immeubles de l'ancienne bergerie.

Le **centre** se caractérise par des **maisons en bandes accueillant en rez-de-chaussée des petits commerces**. Dans ce tissu très resserré, quelques **anciens corps de ferme** sont toujours présents mais parfois en très mauvais état.

Ancien bâtiments agricoles à l'angle des  
rues Estienne d'Orves et Maréchal Leclerc –  
Secteur de rénovation urbaine



### E n j e u x

Hormis un **patrimoine sauvegardé au titre des Monuments Historiques** (château et ferme du Rancy), Bonneuil bénéficie d'un **patrimoine « ordinaire »**, assurant une fonction de logement et qui **raconte l'histoire de l'urbanisation de la ville** (anciens corps de ferme intégrés au tissu ancien dense du centre ville, lotissements pavillonnaires denses d'après-guerre liés à la vocation industrielle de la ville, premiers grands ensembles collectifs, patrimoine industriel des bords de la Marne, guinguette).

## ■ MORPHOLOGIE URBAINE ET FONCTIONNEMENT

Le bâti actuel révèle un **tissu très hétérogène et décousu**, lié aux différentes phases d'une urbanisation réalisée au coup par coup. En effet, le tissu urbain se compose de **quartiers bien identifiables, aux identités fortes et déconnectés les uns des autres par de grandes infrastructures** ayant un rôle de transit à grande échelle (routières et ferroviaires). Les vocations représentées sur le territoire sont, par ailleurs, multiples (zone d'habitation, d'équipements, nombreuses zones d'activités industrielles et commerciales).

### Le centre ancien (11ha)

#### Localisation

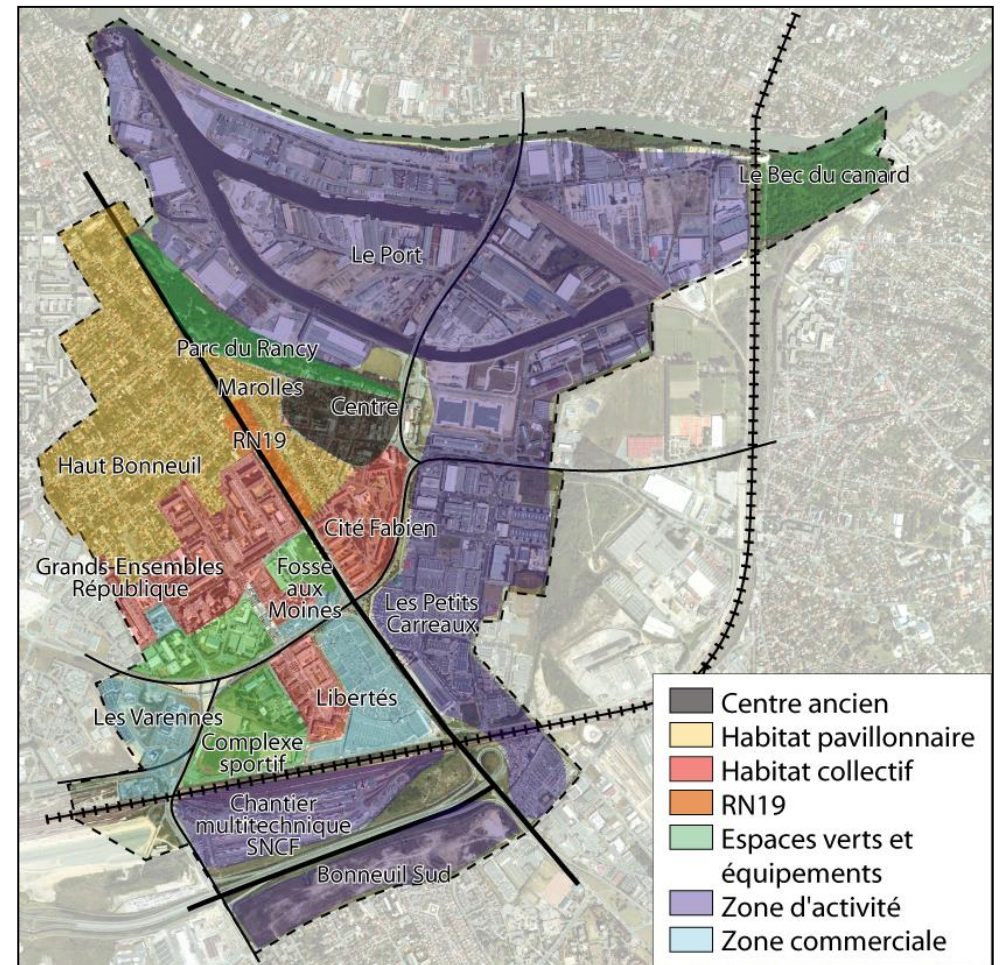
En position excentrée au **nord-est de la RN19**, jouxtant le parc du Rancy, situé sur un **coteau dominant la zone du port**, le **centre est peu lisible** depuis l'axe de desserte principale que constitue la RN19.

#### Caractéristiques

Il représente le **cœur historique et fédérateur de la ville structuré autour des deux axes originels** de l'urbanisation de la commune : les avenues Auguste Gross et du Maréchal Leclerc (CD60) d'une part, les rues de l'Eglise, d'Estienne d'Orves et du Colonel Fabien (CD30) d'autre part. Le cœur historique ou vieux Bonneuil a conservé la structure du village et comprend un **bâti historique et patrimonial très ancien**. La rue de l'Eglise représente la rue historique avec la présence de la ferme et du château du Rancy.



Rue Estienne d'Orves



Le bâti, ancien, se caractérise par une **densité assez importante** (41 logements à l'hectare) et des **hauteurs relativement limitées** autour de R+1+combles.

Les bâtiments sont souvent accolés et implantés à l'alignement.

Toutefois, la persistance de certains **corps de ferme, intégrés au tissu et tournés sur une cour intérieure**, offre des volumes et implantations variées. Chaque cour, avec les bâtiments qui l'entourent, constitue un ensemble homogène et relativement autonome. Toute transformation importante, autre que le changement d'usage des locaux ou le réaménagement intérieur des bâtiments et des espaces est difficile. Ces petites cours sont reliées aux rues principales par des sentes piétonnes. Ce mode d'organisation produit un **tissu continu**.



Exemple de parcellaire dans le centre ancien

Centre Technique Municipal, renouvellement urbain sur d'anciens bâtiments agricoles délabrés). Une **ZAC multi sites** Centre Ancien intégrant ces différents sites mutables a été créée par délibération le 29 novembre 2007.

La Ville de Bonneuil-sur-Marne a délégué au syndicat d'action foncière du Val de Marne son droit de préemption dans ce quartier afin de faciliter la maîtrise foncière des terrains, dans l'objectif de mener, à terme, une opération d'aménagement ou de rénovation urbaine.

Une étude pré-opérationnelle d'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) a également été lancée pour étudier les possibilités de réhabiliter les logements, souvent vétustes, du centre ancien. La réflexion en cours s'achemine vers une opération en groupé et diffus (réhabilitation de certains immeubles ciblés).



Salle Gérard Philippe

De **grands équipements ressortent, également, du tissu** par leurs grands volumes compacts et leur retrait.

Les **fonctions** présentes sont **très diversifiées** : des **petits commerces** parfois en déclin, des **services** et **équipements publics et administratifs** (mairie, poste, théâtre).

Le **manque de stationnement contraint le fonctionnement** de ce secteur. Le **commerce de proximité est fortement concurrencé par l'implantation**, à l'ouest de la commune, **de grandes surfaces**.

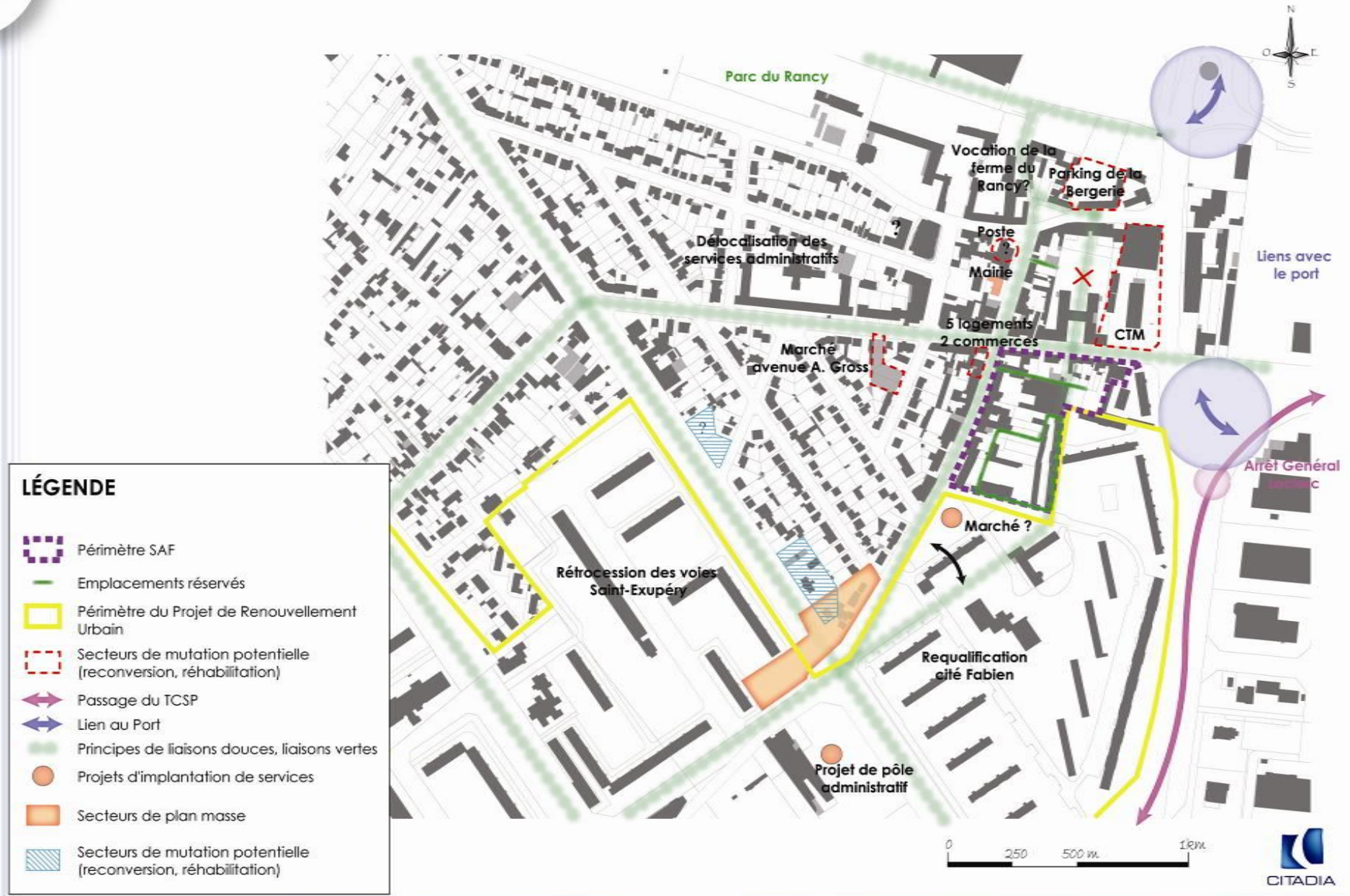
Différents **secteurs de renouvellement urbain** existent dans le centre (parking de la Bergerie, déplacement du



Parking de la bergerie

## E n j e u x

- ⇒ **Maintenir les squares et les fleurissements** existants ;
- ⇒ **Préserver l'image du centre historique** par la réhabilitation des corps de ferme, la conservation des volumes bâtis existants et le choix des matériaux ;
- ⇒ **Identifier et protéger le patrimoine rural** ancien ;
- ⇒ **Requalifier et revaloriser l'entrée du centre ville** en hiérarchisant les voies et en réalisant un accompagnement végétal caractéristique ;
- ⇒ **Maintenir et développer les maillages doux et veiller à la continuité des itinéraires** pour faciliter un usage quotidien (piétons et cycles entre habitat, commerces, services et parc) ;
- ⇒ **Accentuer les liens et les ouvertures vers le port et la Marne.**



## Les quartiers d'habitat pavillonnaire et le tissu urbain de transition le long de la RN19

### Localisation

Au **nord de Bonneuil**, de part et d'autre de la RN19, une **urbanisation résidentielle** se développe à partir des **années 1930**.

Trois sous-secteurs peuvent être identifiés :

- la **RN19** qui se caractérise par un **tissu urbain hétérogène**, formant une transition entre les deux zones pavillonnaires, le centre ancien et les zones d'habitat collectif ;
- le **secteur des Marolles** caractérisé par une **trame régulière** (pavillons en retrait avec jardin), des **équipements intégrés au tissu** et une **trame viaire hiérarchisée** ;
- le **Haut-Bonneuil** marqué par une **urbanisation progressive**, une **trame irrégulière** et un **parcellaire laniéré**.

### Caractéristiques

- **La RN19**

Ce secteur localisé le long de la RN19 **ne constitue pas un quartier autonome et facilement délimitable**. Il se trouve à l'**intersection** des tissus pavillonnaires des Marolles et du Haut-Bonneuil, du Grand Ensemble, de la cité Fabien, de la ZAC de la Fosse aux Moines et des Petits Carreaux.

La RN19, **axe historique**, ancienne route de Provins, **marque fortement le territoire communal**. A Bonneuil-sur-Marne, la RN19 a conservé son ampleur et sa configuration d'origine : alignements de platanes, larges trottoirs, etc. Elle souffre, cependant, des exigences fonctionnelles du trafic routier et du stationnement automobile qui la dénature progressivement.

Le **réaménagement de la RN19 en boulevard urbain** est un des projets de la Ville de Bonneuil-sur-Marne.

Les constructions bordant la RN19 ont un **aspect très hétérogène**, mêlant petits collectifs, commerces et activités en rez-de-chaussée.

- **Les Marolles (10ha)**

D'une **densité importante** (61 logements à l'hectare), ce quartier s'est urbanisé entre le centre, la RN19 et le parc du Rancy au nord. Il est directement lié au cœur historique de la commune.

L'**urbanisation** de ce quartier s'est accélérée avec la **loi Loucheur en 1928** sur les Habitations à Bon Marché. Elle s'est traduite par un projet global de lotissement, ce qui explique la **régularité du parcellaire et la densité des constructions**.

D'une **dominante pavillonnaire**, l'habitat se caractérise par l'**homogénéité** des retraits par rapport à l'alignement et également des hauteurs (R+1+combles). Le secteur comprend l'école Langevin-Wallon.



Marolles  
Rue Colonel Fabien

- **Le Haut-Bonneuil ou Petit Bonneuil (53ha)**

Situé sur le **promontoire du Mont Mesly**, le quartier bénéficie de **perspectives remarquables sur le fond de vallée et le parc du Rancy** et le Grand Ensemble. Longé à l'est par la RN19, le quartier est bordé de secteurs d'habitat collectif (à Créteil et le quartier République).



Contrairement au quartier des Marolles, le lotissement du Petit Bonneuil n'a pas fait l'objet d'un projet global, mais **s'est construit progressivement sur des parcelles maraîchères et vignobles**.

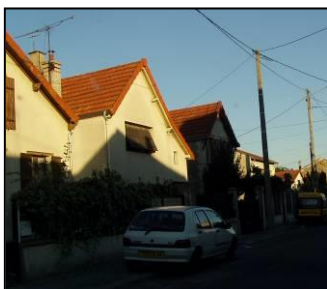
La **densité bâtie** de **56 habitants/ha** est relativement importante pour de l'habitat individuel. L'**habitat** y est plutôt **hétéroclite** (volumes, matériaux et époques différents). Certaines **habitations en pierres meulières** sont particulièrement remarquables, mais côtoient des habitations individuelles plus modestes issues du passé ouvrier et cheminot de la commune.

Le **quartier** est relativement **cloisonné**, les dessertes résidentielles s'achèvent en **impasses**, le **stationnement sur rue** est omniprésent, les liens vers Créteil sont peu développés. La plupart des voies sont d'**anciens chemins ruraux**, assainis et viabilisés progressivement.

Le quartier comprend **quelques commerces et services de proximité** à sa périphérie.

Ce quartier ne devrait connaître que peu d'évolutions : regroupement de petites parcelles, divisions de parcelles trop longues, désenclavement de celles situées en cœur d'îlots.

Le secteur est concerné par **deux périmètres d'acquisition foncière confiés au Syndicat d'Action Foncière** afin de combler les quelques dents creuses résiduelles.



## E n j e u x

- ⇒ **Revaloriser l'axe d'entrée de ville de la RN19** (profil plus urbain et partage de l'espace au profit des modes doux) ;
- ⇒ **Restituer un lien à la vallée** depuis le coteau ;
- ⇒ **Préserver les sentes et le maillage doux inter-quartiers** (vers le parc et le centre, ainsi que vers les quartiers sud) ;
- ⇒ **Préserver le seul parc urbain de la commune** (parc départemental) ;
- ⇒ **Garantir la spécificité résidentielle sous forme individuelle** du secteur tout en tenant compte de la diversité des constructions existantes.

## Les quartiers d'habitat collectif

### La cité du Colonel Fabien

\*Construite entre 1955 et 1972\*, il s'agit de la **première cité de logements collectifs sociaux de la commune**. **Au contact du centre**, ce quartier est bordé par des voies importantes (RN19, RD30/60 et avenue du Colonel Fabien). La cité est constituée de 889 logements appartenant tous à l'OPHLM, regroupés en barres de 2 et 4 étages, une petite tour de 9 étages (datant de 1955 et d'une grande qualité architecturale) et 2 tours de 17 étages (datant dans des années 1970), dans un espace verdoyant qui mériteraient une revalorisation. L'urbanisme et l'architecture y sont typiques et représentatifs de la période de reconstruction de l'après-guerre. La **densité** du secteur est **importante : 179 habitants/ha**.



La réhabilitation des bâtiments a été entièrement réalisée en plusieurs phases, mais les interventions n'ont pas été de même niveau selon les bâtiments. Les quatre bâtiments rue Jacques Brel (« les toits plats ») n'ont bénéficié que d'une rénovation partielle.

Le quartier est **tourné sur lui-même** (centre commercial intérieur et école de proximité) et laisse à voir les surfaces asphaltées des parkings en entrée du centre-ville. Le schéma de voies internes est peu hiérarchisé et difficilement lisible (nombreux sens uniques, l'ensemble des pieds d'immeubles est accessible en voiture...). La RN19 et la rue Rhin et Danube constituent des coupures très fortes entre la cité et le Grand Ensemble, la ZAC de la Fosse aux Moines et la Zone d'Activités des Petits Carreaux. Un **travail important** reste donc à faire **sur les liaisons urbaines**.

La cité du Colonel Fabien est inscrite dans le périmètre du **Projet de Renouvellement Urbain** dont le dossier va être prochainement

déposé auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

### Le Grand Ensemble



Construit sur les lieux-dits « La Renardière » et le « Trou Jaune », le Grand Ensemble compte **2 490 logements, sociaux majoritairement**, construits **entre 1965 et 1971**, regroupés en trois grandes et trois petites cités :

- **La cité Saint-Exupéry**, délimitée par la RN19, le mail Salvador Allende et l'avenue de Verdun, date de 1965. Elle comprend **979 logements sociaux** gérés par l'OPHLM, répartis dans **9 barres récemment réhabilitées**. La plus haute des barres (R+14), rue des Clavizis, concentre 412 logements, soit 42% des logements de la cité. La cité Saint-Exupéry souffre d'un manque de liaisons avec les quartiers voisins. Il existe de grands espaces libres, à l'affectation peu claire, et souvent dégradés. Joutant la cité Saint-Exupéry, la **cité Paul Eluard**, située avenue de Verdun, comprend **96 logements** gérés par l'OPHLM et construits en 1991.
- **Le quartier Fleming, Vidal, Lamaze** est situé en limite avec Créteil. Construit en 1967, il comprend **483 logements** gérés par l'OPAC 94, dont 357 compris dans une même barre, la barre Fleming. Tous les logements ont été réhabilités. Deux barres complètent cet ensemble relativement isolé du reste de la ville, ainsi qu'un bâtiment commercial non rénové, le centre commercial République. Ces hauts ensembles sont aujourd'hui un **repère évident dans la ville**, mais certains

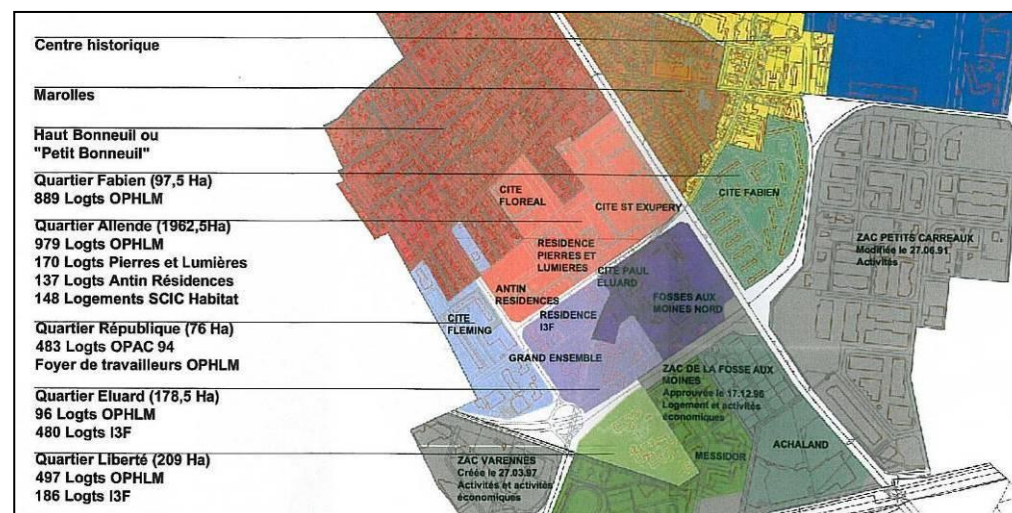


immeubles (barre Fleming) sont **vétustes** et **nécessitent une opération d'ampleur de rénovation urbaine**. Le bailleur a favorisé l'implantation d'un CMPP et d'un cabinet de vétérinaires. Dans le cadre du Contrat de Développement Social des Quartiers, la commune a implanté une ludothèque dans le quartier. La création de ces équipements n'a, cependant, pas permis une amélioration durable de l'image du quartier.

- **Les immeubles de la société immobilière 3F** ont été réalisés en 1971 et comprennent **485 logements**. Cet espace résidentiel clos est constitué de 3 tours de 17 étages et de 2 tours de 12 étages dont une en copropriété.
- \*La cité Antin Résidences\* date de 1967 et comprend **137 logements sociaux** construits par la Société Anonyme Coopérative d'HLM « Notre Cottage » et **102 logements en copropriété** disséminés. Les anciens locaux « France Telecom » acquis par la commune doivent faire l'objet d'une transformation pour y installer une ludothèque municipale.
- **La cité Pierres et Lumières** date de 1967. Elle comprend deux barres perpendiculaires de **170 logements** au total, édifiées en alignement de la rue Romain Rolland et Mail Salvador Allende. La proximité du lieu-dit « le rond-point » génère des tensions qui perdurent depuis plus de 10 ans. Le projet de résidentialisation approuvé par les locataires vise à les corriger.
- **La cité Floréal** date de 1968 et comprend **148 logements** gérés par la SCIC Habitat, répartis en 3 barres. Cette cité bénéficie d'une organisation architecturale de qualité, autour d'un jardin privatif.

Le Grand Ensemble est donc composé de **25 immeubles de logements du R+4 au R+17**, de divers équipements publics et commerciaux beaucoup moins hauts (R+4 maximum).

Le **maillage urbain du Grand Ensemble cherche à s'adapter à la trame générale de la ville**. Les avenues de Verdun et d'Oradour-sur-Glane rejoignent la rue du Colonel Fabien et constituent un lien clair entre le quartier et le centre ancien. Le mail, par sa taille et sa position centrale, exprime la volonté de créer un nouvel axe structurant de la ville. Mais le souci de continuité exprimé au niveau des infrastructures routières trouve peu d'échos au niveau de l'aménagement des espaces intérieurs des îlots et des bâtiments en eux-mêmes. Seule leur orientation renforce la logique viaire.



## Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU)

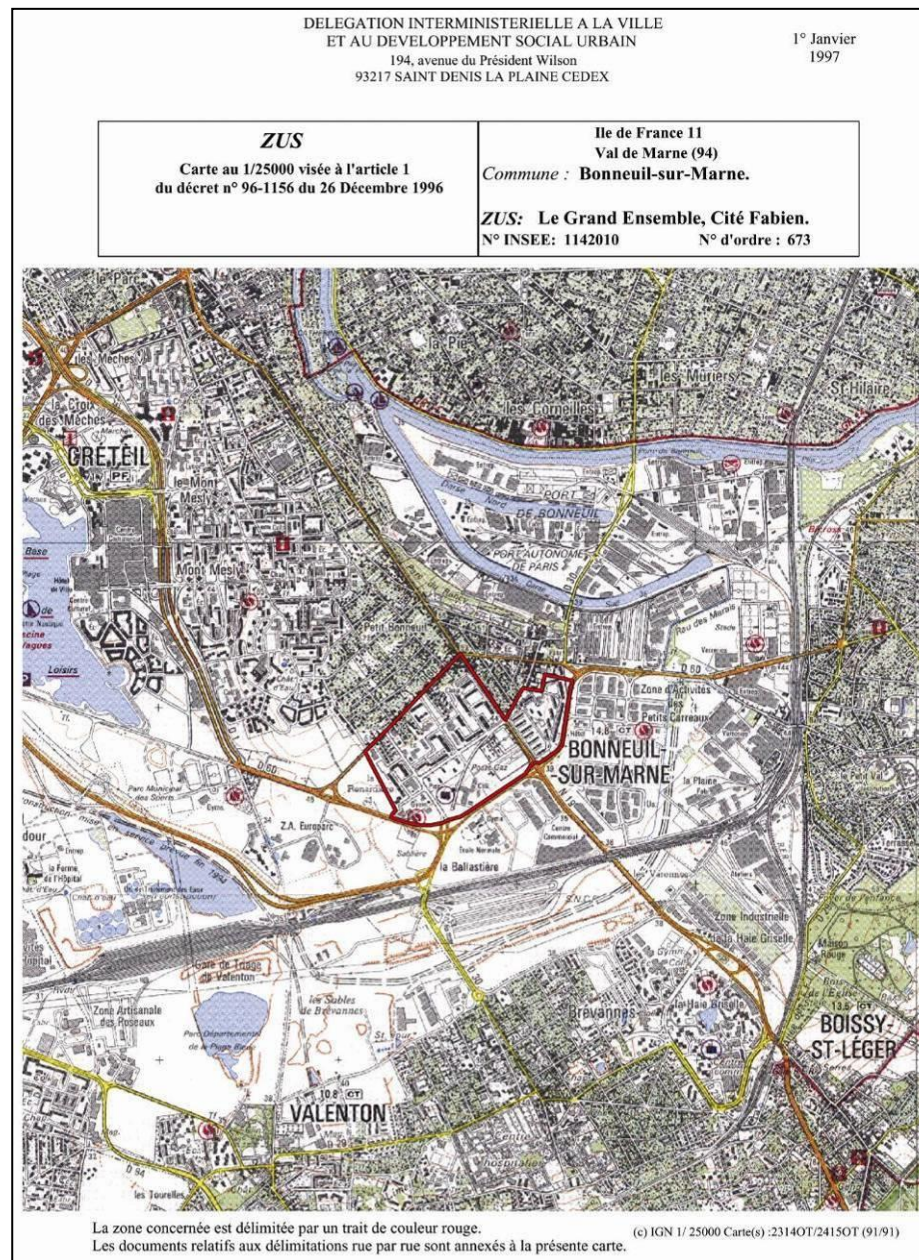
Dans le prolongement des diverses interventions qui ont concerné le Grand Ensemble et la cité Fabien depuis plus de vingt ans (Habitat et Vie Sociale en 1989, Développement Social des Quartiers en 1991, Programme de Référence en 1993), la Ville de Bonneuil-sur-Marne souhaite **poursuivre la rénovation urbaine des quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS)**. Dans cette perspective, un **programme de renouvellement urbain** vient d'être signé avec **l'ANRU** (Agence Nationale de Rénovation Urbaine). Une analyse présentant les quartiers concernés et les projets qui y sont envisagés a été réalisée. Elle a été suivie par la mise en place d'un schéma de programmation d'ensemble de renouvellement urbain.

Le **périmètre de rénovation urbaine** comprend la **ZUS** et le **quartier des Libertés**, urbanisé dans les années 1990.

La ZUS créée par décret n°96-1156 du 26 décembre 1996, est constituée de deux secteurs situés de part et d'autre de la RN19 : le Grand Ensemble à l'ouest et la cité Fabien à l'est. Elle compte environ 3 400 logements (dont 2 400 dans le Grand Ensemble), pratiquement tous sociaux et près de 10 000 habitants.

Les trois secteurs concernés par le projet de rénovation urbaine (le Grand Ensemble, la cité du Colonel Fabien et la place des Libertés) regroupaient, en **1999, 10 529 habitants** dans **4 127 logements**, soit près de **67% du parc communal total**, répartis comme suit :

	Nombre de logements en 1999	% de l'offre communale
Le Grand Ensemble	2 496	40%
Cité du Colonel Fabien	889	14%
Place des Libertés	742	12%
<b>TOTAL</b>	<b>4 127</b>	<b>67%</b>



En 2003, ces trois secteurs concentrent 4 235 logements, soit **près de 99% de l'offre sociale de la commune**. Ces logements sociaux sont tous conventionnés et appartiennent à 6 bailleurs : l'OPHLM (62% de l'offre sociale du PNRU), 3F (16%), SCIC Habitat (3%), Pierres et Lumières (4%), Antin Résidence (3%) et l'OPAC 94 (11%).

	Nombre de logements sociaux en 2003	% de l'offre sociale communale
Le Grand Ensemble	2 663	63%
Cité du Colonel Fabien	889	21%
Place des Libertés	683	16%
<b>TOTAL</b>	<b>4 235</b>	<b>99%</b>

La plupart des bâtiments de ces secteurs ont été **réhabilités au cours des 20 dernières années**. En 2000, seuls deux ensembles restaient à traiter :

- les logements rue Jacques Brel, au cœur de la cité Fabien ;
- les 148 logements de la SCIC Habitat qui a fait le choix de ne pas conventionner dans le cadre du Contrat de Ville.

Des **aménagements de voirie**, notamment dans la cité du Colonel Fabien (2003) ont également été **réalisés**, des **espaces extérieurs traités** dans le Grand Ensemble et de **nombreux équipements publics créés** (ludothèque, médiathèque, jardin public mail de la Résistance, salle Gérard Philippe, etc.). Malgré toutes ces interventions, les caractéristiques urbaines de ces secteurs (barres, tours, absence de distinction entre espaces publics et espaces privés, etc.) continuent à les **stigmatiser**.

L'objectif du PRU est de fournir une offre d'habitat de qualité en allant au-delà de la réhabilitation des logements :

- restructurations (opérations de reconstruction démolition) de certains immeubles (Fleming et Vidal dans la cité de **Valophis Habitat, OPH du Val de Marne (ex OPAC)** ;
- en désenclavant les quartiers et en les reliant mieux entre eux ;
- en restructurant les centres commerciaux ;
- en améliorant et en développant les équipements et les services publics dans les quartiers ;
- en mettant en place une Gestion Urbaine de Proximité ;
- en améliorant le cadre de vie : développement d'un réseau de circulations douces, aménagement des espaces extérieurs, espaces verts et espaces de jeux.

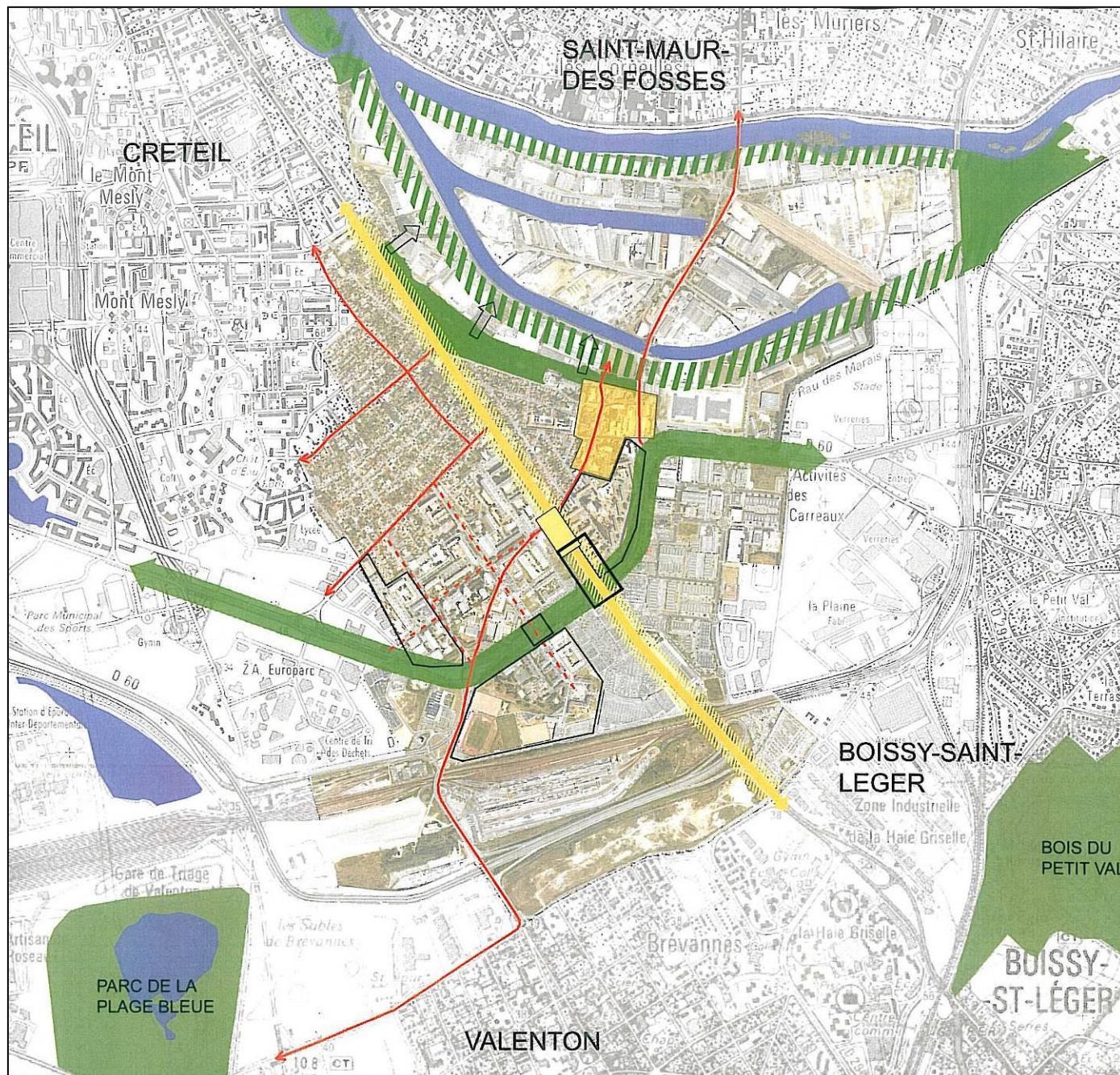
**Pour faciliter la mise en œuvre de ce PRU, la Zone d'Aménagement Concerté Etat République a été créée le 8 février 2010 par arrêté préfectoral**, à l'initiative de Valophis Habitat (ex OPAC). Il y est prévu notamment la démolition des immeubles Fleming et Vidal et la reconstruction d'environ 430 logements, dans un souci de mixité urbaine (accession/locatif, privé et social), ainsi que la reconstruction du centre commercial République en pied d'immeuble.

### Les principaux projets du PRU par quartier

Grand Ensemble	<p><b>LE REAMENAGEMENT GLOBAL DU QUARTIER REPUBLIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ restructuration du centre commercial République ;</li><li>⇒ démolitions des barres Fleming et Vidal avec reconstruction de logements neufs (1 pour 1 sur la commune) ;</li><li>⇒ requalification de la rue Guy Moquet ;</li><li>⇒ requalification de la rue du Docteur Emile Roux ;</li><li>⇒ renforcement de l'offre en équipements.</li></ul> <p><b>LA REINTEGRATION DU GRAND ENSEMBLE DANS LA VILLE ET DANS SON ENVIRONNEMENT REGIONAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ réaménagement urbain de certaines voiries (RN19 notamment) ;</li><li>⇒ réalisation du TCSP ;</li><li>⇒ traitement des entrées de ville.</li></ul> <p><b>L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE DES HABITANTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ rétrocession des voiries internes de la cité Saint-Exupéry à la commune ;</li><li>⇒ restructuration des parkings ;</li><li>⇒ requalification des espaces publics (mail Paul Eluard, mail Allende, espaces extérieurs des quartiers République et Saint-Exupéry) ;</li><li>⇒ résidentialisation des cités Floréal, 3F, Pierre et Lumières ;</li><li>⇒ amélioration des immeubles de la cité Saint-Exupéry ;</li><li>⇒ renforcement de l'offre d'équipements ;</li><li>⇒ implantation d'un marché forain sur le mail Salvador Allende.</li></ul>
----------------	--

<b>Les principaux projets du PRU par quartier</b>	
Cité du Colonel Fabien	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ résidentialisation ;</li> <li>⇒ requalification de l'entrée de la cité Fabien et de la rue Aline Pagès ;</li> <li style="border: 1px solid red; padding: 2px;">⇒ démolition des immeubles Les Toits Plats, obsolètes, et reconstruction des logements au 1 pour 1 hors cité Fabien ;</li> <li>⇒ réhabilitation des immeubles (Jacques Brel, tours Jaurès, Georges Brassens) ;</li> <li>⇒ intervention sur les tours Jaurès ;</li> <li>⇒ amélioration des locaux vide-ordures et réaménagement des caves de certains bâtiments de la rue Georges Brassens ;</li> <li>⇒ implantation d'un marché forain sur le parking de la cité Fabien ;</li> <li>⇒ réflexion sur le centre commercial.</li> </ul>
Place des Libertés	<p><b>L'IMPACT DU TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE (TCSP)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ ouverture du quartier sur un espace territorial régional grâce au TCSP ;</li> <li>⇒ requalification de la déviation RD30/RD60 et atténuation de cette coupure urbaine.</li> </ul> <p><b>DONNER SA VERITABLE MESURE A LA PLACE DES LIBERTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ suppression des dysfonctionnements dus au stationnement sauvage ;</li> <li>⇒ sécurisation des immeubles autour de la place des Libertés.</li> </ul>

**A la suite de ce premier PRU, en voie d'achèvement, un nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) vient d'être engagé, axé plus spécifiquement sur le quartier Fabien Des études viennent d'être lancées pour définir le programme de requalification urbaine concernant ce secteur.**



**1- Créer une nouvelle centralité**  
au carrefour de la RN19 et de l'avenue  
de Verdun

**2- Marquer une entrée de ville**  
depuis le CD30/60 jusqu'à la  
Médiathèque

**3- Embellir et conforter le**  
**centre historique**

**4- Etablir de nouvelles relations**  
**avec le Port et la Marne**

**5- Requalifier la RN19**

**6- Transformer le CD30/60 en**  
**axe paysager**

**7- Etablir des liaisons douces**  
avec le territoire environnant (Parc de  
la plage bleue, les bois, Créteil...)

**8- Conforter un maillage piéton**  
reliant les quartiers, les activités, les  
équipements...

**9- Requalifier les quartiers**  
**République et Fabien**

**10- Désenclaver le quartier**  
**Liberté**

**10 ACTIONS POUR UN PROJET**  
**URBAIN POUR BONNEUIL SUR**  
**MARNE**

Source : Ville de Bonneuil-sur-Marne, DAQUI et FERRIERE Architecture. Etude urbaine pour un projet de ville de Bonneuil-sur-Marne. Phase 1 – Diagnostic.

### Le quartier de La Fosse aux Moines Nord

Ce nouveau quartier est un **secteur mixte** qui prolonge le Grand Ensemble au sud et crée une articulation avec le secteur d'activités de la nationale et de l'avenue Jean Rostand. Il a été réalisé sous forme de ZAC (la Fosse aux Moines, aujourd'hui clôturée).



Des **activités, des services et un hôtel** réalisés en bordure des voiries primaires (RN19 et déviation de la RD30 et RD60) forment un écran qui préserve la zone centrale réservée à l'**habitat**. Des équipements (médiathèque) viennent compléter le quartier.

La **limite Est du secteur demeure une friche urbaine** pourtant en contact avec des articulations structurantes dans la ville : l'entrée du centre-ville, le carrefour République dans le prolongement du quartier des Libertés et le croisement RD60 et RN19. Le terrain est **propriété de la commune**. Il y est prévu l'**aménagement d'une nouvelle centralité avec la création d'un équipement (centre d'art)** ainsi que la réalisation de logements et d'espaces verts. Dans cette perspective, la ZAC Aimé Césaire a été créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.

Le tissu de la Fosse aux Moines Nord prolonge celui du Grand Ensemble. Les axes structurants existants ont été prolongés jusqu'à ce nouveau quartier et les nouvelles voies créées assurent la **continuité du maillage**. Les bâtiments, implantés à l'alignement, forment un **front bâti continu**. La distinction entre espaces publics et espaces privés est claire.

Le bâti est de **hauteurs** (du R+2 à R+5), de **formes**, de **types** (maisons de ville et immeubles collectifs) et de **modes d'occupation variés** (locatif, accession). **La façade des activités le long de la déviation des RD30 et 60 manque d'unité**

### Le quartier des Libertés

Situé à l'extrémité sud de la commune, entre la déviation des RD30 et 60 et le complexe SNCF, le quartier des Libertés a également été réalisé dans le cadre de la ZAC de la Fosse aux Moines aujourd'hui clôturée. Ce **nouveau quartier** est divisé en deux zones : une zone de logements et une zone d'équipements sportifs sur 8ha. Le quartier des Libertés est **structuré par le mail de la Résistance** qui s'achève place des Libertés et assure la liaison avec le Grand Ensemble et le Haut-Bonneuil. L'armature résidentielle est bordée, à l'est, par la grande zone commerciale Achaland et, à l'ouest, par le complexe sportif Léo Lagrange. La **voie ferrée isole le sud du secteur**. L'avenue Jean Rostand, véritable axe de transit, provoque une **coupure urbaine importante** avec les quartiers nord. Une bande bureau isole les logements, construits de part et d'autre du mail, des nuisances sonores de la déviation des RD30 et 60.

Le quartier des Libertés a été urbanisé sous forme d'îlots de logements collectifs, à la volumétrie variée. Il compte 683 logements sociaux gérés par l'OPHLM (73%) et Immobilière 3F (27%), ainsi que des logements en accession. Ce quartier accueille des équipements publics (une halte-garderie et un relais assistante maternelle, un groupe scolaire, un gymnase, un centre de loisirs et une salle associative) et des commerces de proximité.

### Enjeux

- ⇒ **Mettre en place le projet de renouvellement urbain (PRU) ;**
- ⇒ **Créer une nouvelle centralité sur un délaissé urbain près de la médiathèque, avec la réalisation notamment d'un nouveau pôle d'habitat et d'un Centre d'Art ;**
- ⇒ **Rendre accessible à tous les infrastructures** (équipements scolaires, services et commerces) ;
- ⇒ **Revaloriser les espaces extérieurs** lors des réaménagements viaires ou opérations plus globales de requalification (PRU) ;
- ⇒ **Améliorer l'image des quartiers d'habitat collectif** (espaces communs qualitatifs, places, fleurissements, plantations, dédensification ...).

## Le tissu artisanal, industriel et commercial

### Port Autonome de Bonneuil

Vaste zone (186ha) située en contrebas de la ville habitée, le port impressionne par ses grands volumes : entrepôts, silos, etc. L'ambiance industrialo-portuaire est une autre identité de la ville peu véhiculée.



Le parcellaire est particulier, car entrecoupé de darses, de voies ferrées et structuré par une voirie interne transversale.

Un Schéma directeur pour l'Aménagement et le Développement (SAD) est actuellement en cours d'élaboration. Trois objectifs principaux ont conduit le Port autonome de Paris à élaborer un tel schéma pour le port de Bonneuil :

- établir un document qui permette d'organiser, dans les meilleures conditions possibles, la gestion de l'espace portuaire ;
- élaborer un document qui permette au gestionnaire de la plateforme portuaire d'en prévoir le développement ;
- disposer d'un support pour communiquer largement, sur ces objectifs d'aménagement et de développement, avec le public et l'ensemble des interlocuteurs institutionnels.

Le bureau d'étude Chemin Faisant, chargé de l'élaboration du SAD, a réalisé un diagnostic qu'il a présenté au Port autonome en mai 2005. Ce diagnostic a permis de dresser un état des lieux de la

situation et de formuler les objectifs et les enjeux de l'aménagement et du développement du port.

L'existence du port est considérée comme un atout économique non négligeable par les communes environnantes. Son développement et celui du transport fluvial en général sont perçus comme une nécessité dans un contexte de crise de l'énergie et de sensibilité grandissante aux modes de transport alternatifs, respectueux de l'environnement.

Le diagnostic a permis de mettre en lumière plusieurs enjeux qui sous-tendent le développement du port autonome :

- le développement des installations industrielles et logistiques du port doit se faire en **tenant compte du contexte très urbain et résidentiel** dans lequel il s'inscrit ;
- mieux raccorder la plate-forme portuaire à la route, tout en développant les modes de transport fluvial et ferroviaire, afin de faire du port de Bonneuil un **véritable pôle multimodal** ;
- mettre en œuvre une **politique d'implantation des amodiataires** qui favorise le développement des activités, en établissant et hiérarchisant des critères de localisation ;
- **optimiser l'utilisation de l'espace de la plate-forme portuaire**, en rationalisant et densifiant l'occupation des parcelles ;
- **compléter l'offre en matière de services**, notamment dans le domaine des transports et de la sécurité, tout en rendant la tarification de ces services plus lisible qu'aujourd'hui ;
- **améliorer l'image du port** par un aménagement paysager spécifique afin de favoriser son attractivité économique ;
- accorder une attention particulière au **traitement des franges portuaires** pour une meilleure intégration du port dans le tissu urbain environnant ;
- intégrer la **gestion des crues et des eaux de ruissellement** dans la problématique de l'aménagement.



### Les Petits Carreaux

Cette zone située en limite avec Sucy-en-Brie, en face de la cité Fabien et le long de la RN19, s'étend sur **39ha**. Sa création sous forme de ZAC date de **1973**, elle regroupe **150 entreprises** dans divers secteurs. Elle est desservie par la RN19 et la déviation des RD30 et 60. Les Petits Carreaux jouxtent le tissu urbain environnant sans y être véritablement relié. Le bâti y est très homogène. Les constructions sont disposées de manière autonome à l'intérieur de chaque parcelle, sans souci de continuité ou d'alignement.

### Le Parc des Varennes de Bonneuil

Créé sous forme de ZAC en **1997**, le parc des Varennes s'étend sur **8ha** en limite ouest de la commune. Ce secteur dénote du **développement récent des activités commerciales dans la commune**. Il comprend une **dizaine d'enseignes** dont une jardinerie et deux restaurants.

### Bonneuil Sud

Cette zone de **16ha**, située par-delà la voie ferrée, a été créée sous forme de ZAC en 1996. Elle offre un **potentiel de développement** des activités important pour la commune dans les années à venir (la zone est aujourd'hui en cours de commercialisation). Son **accessibilité** et sa **connexion à un réseau de voies de transit structurant** seront **renforcées par le prolongement de la RN406**.

### Le chantier multi technique au sud

La gare de marchandises (transbordement rail-route des conteneurs) est complètement **isolée du reste de la ville** et ne comporte quasiment **pas de bâti**. Son **développement est inscrit au Contrat de ville** du 29 juin 1994.

### Achaland

Ce **centre commercial à vocation régionale** a été réalisé dans le cadre de la ZAC de la Fosse aux Moines. Il se situe entre la RN19 et le quartier Libertés. Il se compose d'un **lotissement commercial au nord** et de **grandes surfaces, au sud**, adossées à la ligne de chemin de fer de la Grande Ceinture. Il est actuellement **mal relié aux quartiers environnants**.

Le **bâti** est implanté dans un **souci de continuité**. La déviation des RD30 et 60 et la RN19 sont bordées d'un front bâti continu. Un immense parc de stationnement sépare le lotissement des grandes surfaces.

### E n j e u x

- ⇒ **Valoriser l'axe d'entrée de ville de la RD30** (lien inter-quartiers important, cohérence avec le traitement paysager des voies internes du port) ;
- ⇒ **Tirer parti du paysage portuaire** comme **élément identitaire** de Bonneuil-sur-Marne ;
- ⇒ **Restituer des liens à la Marne** ;
- ⇒ **Concilier protection et valorisation des espaces de nature** de la Marne (des séquences à identifier).

## Les grands secteurs d'équipements

La commune comprend un réseau dense d'équipements avec **deux secteurs** particulièrement bien pourvus :

- le **centre ancien** au nord ;
- les **abords de la RD60/RD30** (complexe sportif Léo Lagrange et équipements scolaires, IUFM, etc.).

Un **projet de Pôle administratif** en position centrale est envisagé, il permettrait de recentrer et de regrouper géographiquement différents services administratifs tout en ayant un rôle de soudure entre les quartiers situés de part et d'autre de la RN19.



### E n j e u x

- ⇒ Favoriser le **verdissement** et l'**intégration paysagère des activités** en façade sur rue ;
- ⇒ **Réglementer la publicité** le long des **axes de transit majeurs** de la commune ;
- ⇒ Prendre en compte l'**environnement** lors des **futurs aménagements** (gestion du pluvial, de la qualité architecturale (HQE) ...).

## PERCEPTION DU TERRITOIRE : LES PAYSAGES

Le paysage de Bonneuil se caractérise par une occupation anthropique dominante et très variée (habitat, zones industrielles et commerciales, port) et quelques espaces de nature préservés.

### ■ LES RELATIONS VISUELLES

Les relations visuelles sont particulièrement conditionnées par la topographie en coteau du site (Mont Mesly), les effets de rideau végétal opaque (Rancy), la densité et la hauteur du bâti (barre Flemming) ainsi que les effets de ruptures issus des grandes infrastructures (voie ferrée).

### Les fenêtres et perspectives privilégiées

Les perspectives lointaines et dégagements visuels depuis le Mont Mesly sont nombreux :

- en direction du fond de vallée, les vues révèlent les volumes des entrepôts et silos du Port Autonome. Les pentes du plateau briard ferment la ligne d'horizon. Le parc du Rancy offre peu de points de vue aménagés sur ce paysage qui mérite d'être dévoilé ;
- en direction du sud, de nombreuses avenues offrent des perspectives plongeantes intéressantes.

### Les points d'impact ou repères visuels

Ils sont assez variés sur la commune, clochers d'église, imposants collectifs et silos des zones industrielles marquent fortement le paysage.

### Les relations de co-visibilité

Ces relations sont importantes de part et d'autre de la Marne, car les secteurs qui se font face n'entretiennent pas les mêmes attentes (quartier résidentiels de Saint-Maur et activités industrialo-portuaires et ses nombreux stockages).

### Les césures visuelles et fonctionnelles

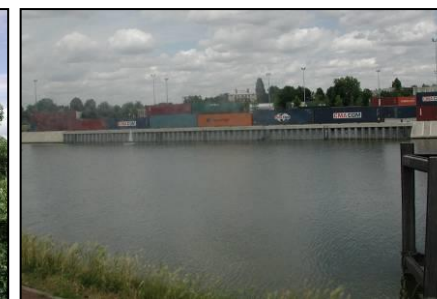
La voie ferrée et les grands axes de transit drainent les différents quartiers, mais jouent aussi un rôle de rupture dans la compréhension du paysage et la composition spécifique des différents quartiers.



*Le relief accentue les perspectives  
Avenue de la République*



*Les grands immeubles collectifs en point focal attirent le regard*



*Diversité de l'occupation des berges de la Marne – Relations de co-visibilité entre usages résidentiels et industriels – Le Port un paysage en mouvement (stockages, volumes et couleurs)*

## Les espaces de transition

- Le **parc du Rancy** : ce volume opaque de bois qui crée une dissymétrie du profil de la RN19 accompagne le coteau en linéaire.
- Le **Bec de Canard** : en limite du port, l'espace naturel est arboré et clos, l'ambiance y est intime et secrète.

### ■ LES ENTREES DE VILLE

Le paysage de la ville s'appréhende particulièrement par des éléments qualifiant les entrées de ville.

### Depuis Créteil par la RN19

Cette entrée de ville se caractérise par une continuité du tissu pavillonnaire et la linéarité du tracé de la RN19 qui est bordée de part et d'autre d'alignements de platanes. Les aménagements sont vieillissants (qualité des revêtements, vocabulaire routier prégnant...).

Pourtant, plusieurs séquences se détachent : au nord du parc du Rancy et de la route de l'ouest desservant le Port, le tissu pavillonnaire est plus lâche ; le parc du Rancy offre une façade végétale à l'est et provoque une dissymétrie des volumes qui rompt avec la séquence précédente ; au sud du parc du Rancy, le tissu pavillonnaire se resserre, mais l'accès au centre ancien est peu lisible.

### Depuis Sucy-en-Brie

L'entrée de ville depuis Sucy s'effectue par le tracé de la RD60 qui délimite le port autonome au nord et la zone d'activités des Petits Carreaux au sud. L'espace est aéré, la voirie est bordée de talus et plantations laissant percevoir la dominante industrielle du secteur. Le prolongement de la RN406 et le passage du TCSP vont profondément modifier la perception de cette entrée de ville dans l'avenir.

### Depuis Saint-Maur

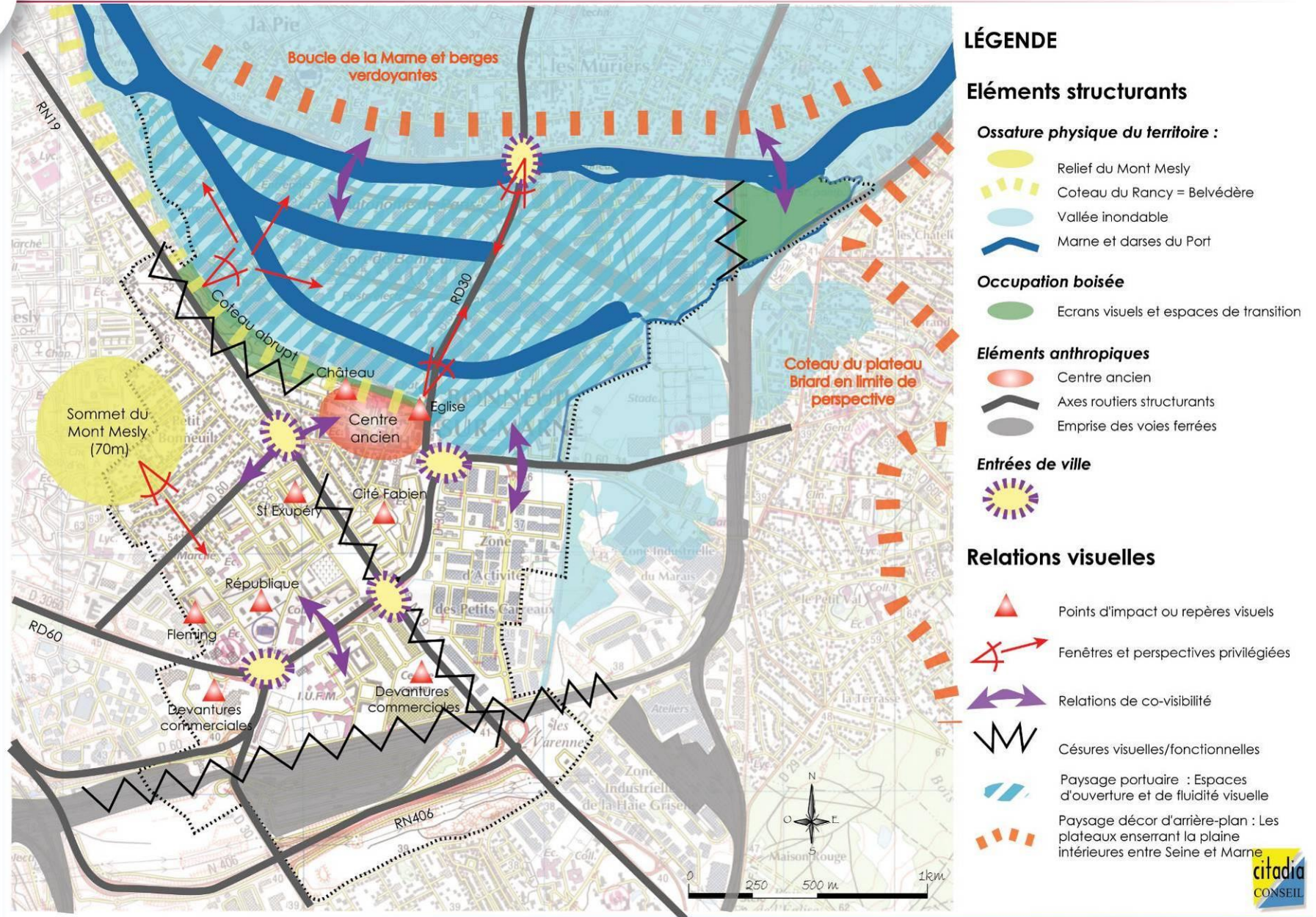
Cette entrée de ville est marquée par le franchissement du pont de Bonneuil qui permet des perspectives sur la Marne et ses berges et qui dessert le port autonome.

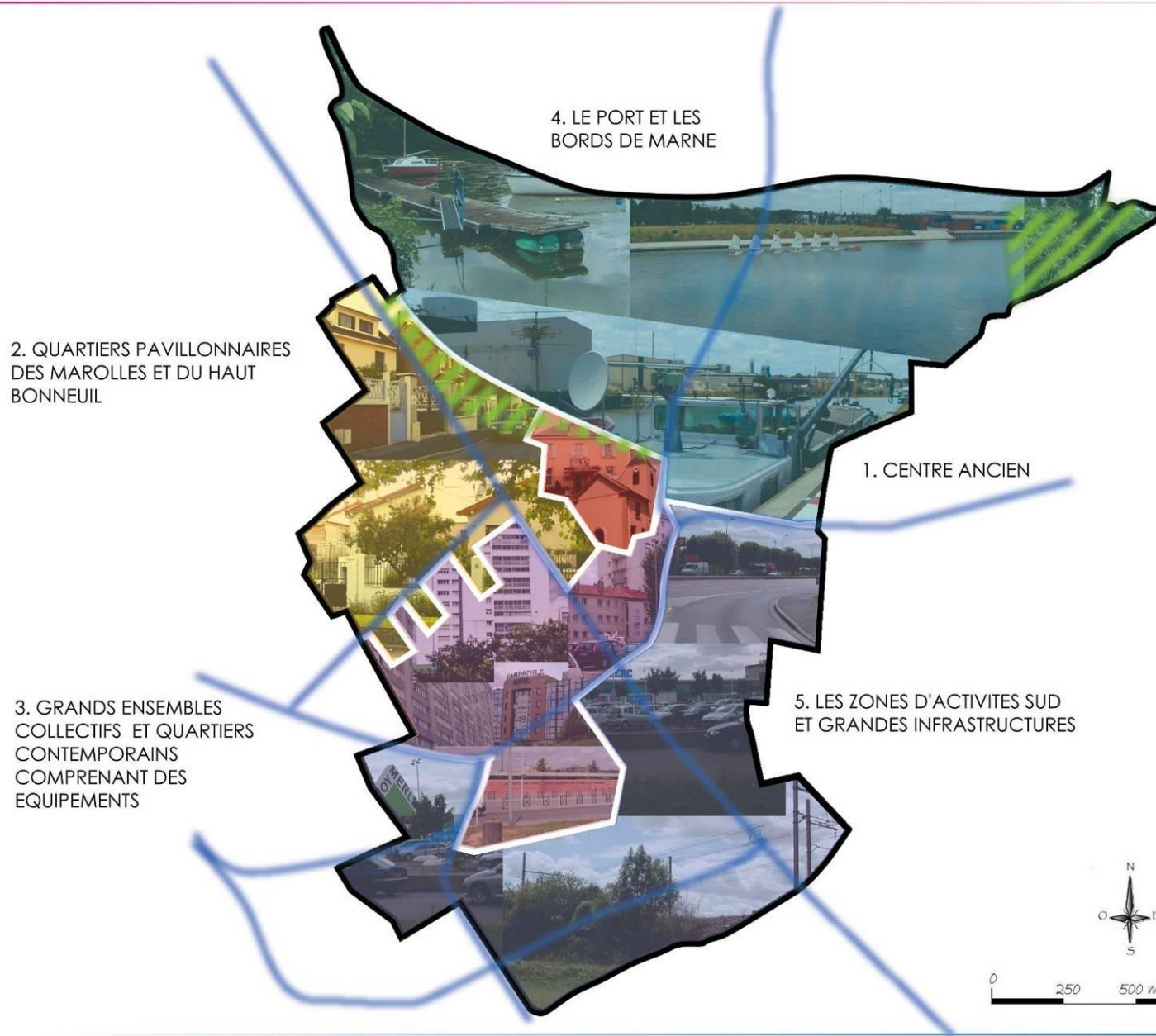
### Depuis Boissy-Saint-Léger

En accédant au sud de Bonneuil par la RN19, trois séquences sont perceptibles : au sud du passage de la RN406, le tissu est très aéré et marqué par les infrastructures routières et ferroviaires (la ZAC de Bonneuil Sud devrait contribuer à une certaine évolution de la perception du site) ; de la voie ferrée à l'axe RD60/RD30, les activités commerciales sont très présentes ; au-delà de la déviation, débute la traversée du centre urbain de Bonneuil.

## E n j e u x

- ⇒ Révéler la **géographie du site** en accompagnant les perspectives de rue et en aménageant des points de vue sur la plaine et le Port Autonome ;
- ⇒ Redonner la **cohérence** par le traitement et la hiérarchisation des **espaces publics** ;
- ⇒ Valoriser les **entrées de ville** ;
- ⇒ Veiller à une bonne **intégration des zones d'activités existantes et futures** ;
- ⇒ Améliorer les **espaces communs extérieurs des quartiers d'habitat collectif** ;
- ⇒ Préserver les **grands espaces naturels** comme coupures vertes et espaces centraux.





### ■ LES RISQUES NATURELS



Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) réalisé à Bonneuil-sur-Marne.

#### Les risques d'inondation

Le **Plan de prévention du risque inondation de la Marne et de la Seine** (PPRI) révisé a été approuvé par arrêté préfectoral le **12 novembre 2007** et a été annexé au POS de Bonneuil-sur-Marne.

La faible hauteur du couloir entre la Marne et la Seine, la présence de marécages et les risques d'inondation ont considérablement retardé l'urbanisation du territoire communal, ce qui expliquait l'importance des terrains disponibles. Aujourd'hui, les risques d'inondation sont limités à de petits secteurs en bord de Marne.

La zone inondable prend en compte les plus hautes eaux connues (1910). La zone potentielle de crue correspond aux **îles de la Marne**, au **port de Bonneuil** ainsi qu'à une petite zone au sud-ouest de la commune, au lieu-dit « **La Balastière** » qui serait inondée en cas de débordement de la Seine.

#### Protection en cas de crues

Depuis 25 ans, le Conseil général fait un effort financier important pour la réalisation des stations anti-crues, la construction de murettes anti-crues ainsi que l'aménagement des berges et participe au financement des bassins réservoirs de la Marne et Seine.

Lors des périodes de crue, le personnel chargé de la surveillance et du fonctionnement de tous ces ouvrages est mis en alerte et est disponible 24 heures sur 24.

Le Conseil général entend poursuivre son action. Un programme de 500 millions de francs sur les dix années à venir a été élaboré pour les berges de la Seine et de la Marne. Pour sa réalisation, le Département en appelle à la participation de l'État et de la Région.

Un Plan Communal de Sauvegarde est en cours d'élaboration.

#### Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Un PPR de mouvements de terrains différentiels a été prescrit le 9 juillet 2001, mais demeure à ce jour non approuvé.

Lors des périodes de sécheresse, le Haut-Bonneuil subit des mouvements de terrain. La commune a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de mouvements de terrain et tassements différentiels en 2003.

#### Mouvement de terrain par affaissement et effondrement de terrain

Un PPR de mouvement de terrain par affaissement et effondrement de terrain a été prescrit le 1er août 2001. Dans l'attente de son approbation, les zones d'anciennes carrières sont inscrites comme servitudes dans le POS actuel.

**Le secteur du Petit Bonneuil** a fait l'objet d'exploitations souterraines, afin d'extraire des matériaux nécessaires à la construction. Ces anciennes carrières peuvent être à l'origine de mouvements de terrain lents (affaissement, tassement) ou rapide (effondrement).

Une zone ancienne de carrière existait dans le quartier pavillonnaire du Petit Bonneuil, aux lieux-dits : **La Plumerette, Les Ratraits et La Vitre**. Il s'agissait d'anciennes exploitations de gypse qui ont cessé vers 1830 et les carrières furent comblées. La présence de gypse se traduit par l'existence de poches pouvant se dissoudre au cours du temps et provoquer des effondrements. Les sondages sont donc imposés préalablement aux constructions dans les zones concernées.

#### **Les risques technologiques**

Présentant des risques technologiques majeurs, le dépôt BUTAGAZ, localisé dans le port, a quitté Bonneuil en 1996. Les périmètres de danger 1 et 2 autour de l'établissement classé ont donc disparu.

#### **Le transport de matières dangereuses**

A Bonneuil-sur-Marne, ce transport s'effectue principalement sur les grandes artères de transit routier (RN406, RN19, la déviation RD30/RD60), par canalisations (réseau de transport de gaz vers Paris) et de façon moindre par voies ferrée et fluviale.

### ■ **LES NUISANCES**

Selon le code de l'Environnement et en application de la **loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992**, le Préfet du Val-de-Marne a procédé au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques géométriques et du trafic. Ce classement a été **approuvé par arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002**.

Ce classement a pour conséquence l'application de normes d'isolement acoustique minimum pour les constructions nouvelles à

usage d'habitation, de soin, d'enseignement et d'hébergement, situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Cette cartographie doit figurer dans les **documents graphiques du PLU**.

<b>Catégorie</b>	<b>Largeur des secteurs affectés par le bruit</b>
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

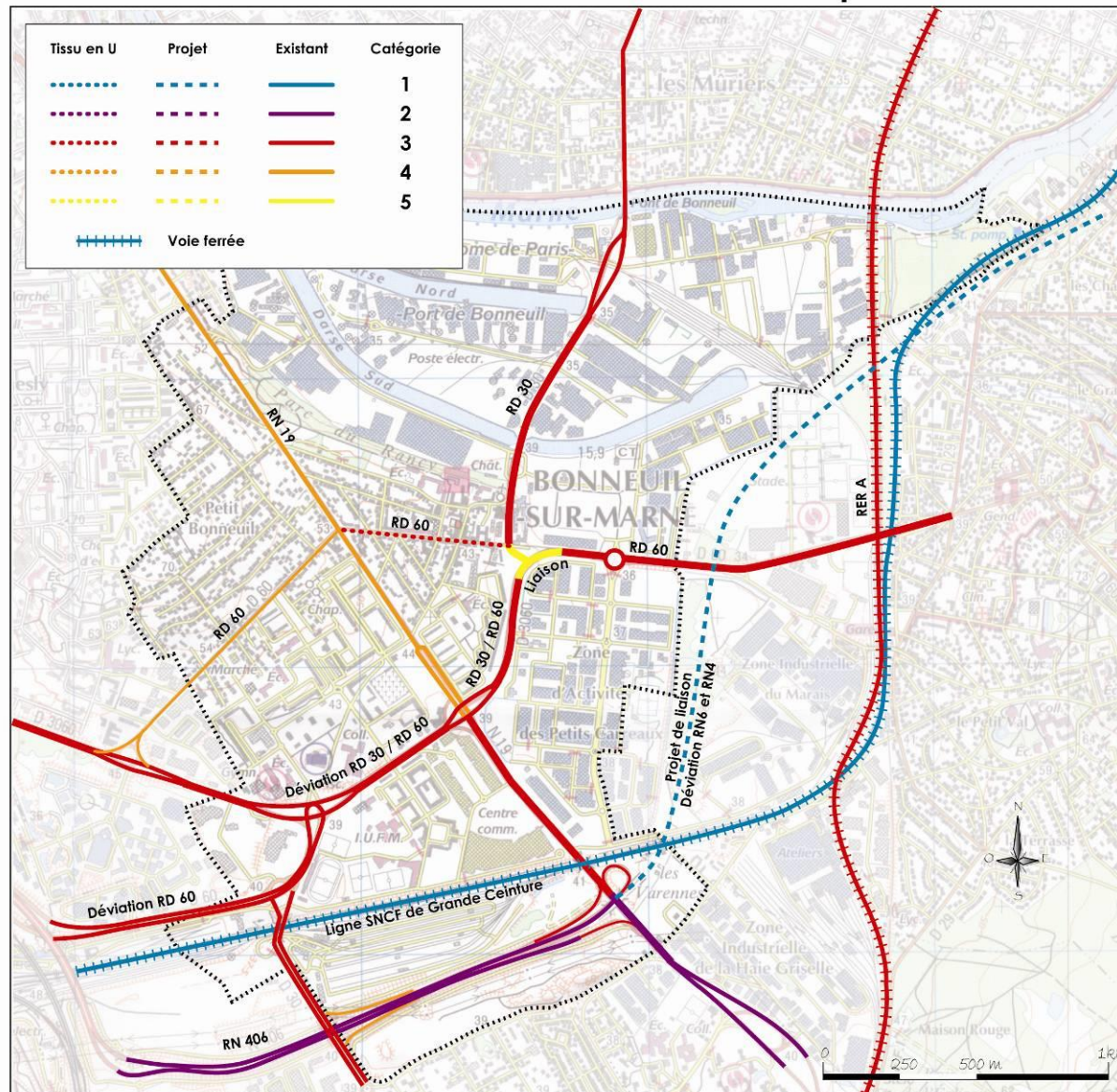
Les principales nuisances sont occasionnées par les infrastructures de transport : **voie SNCF de la grande ceinture, voie de contournement, déviations des RD30, RD60 et RN19**.

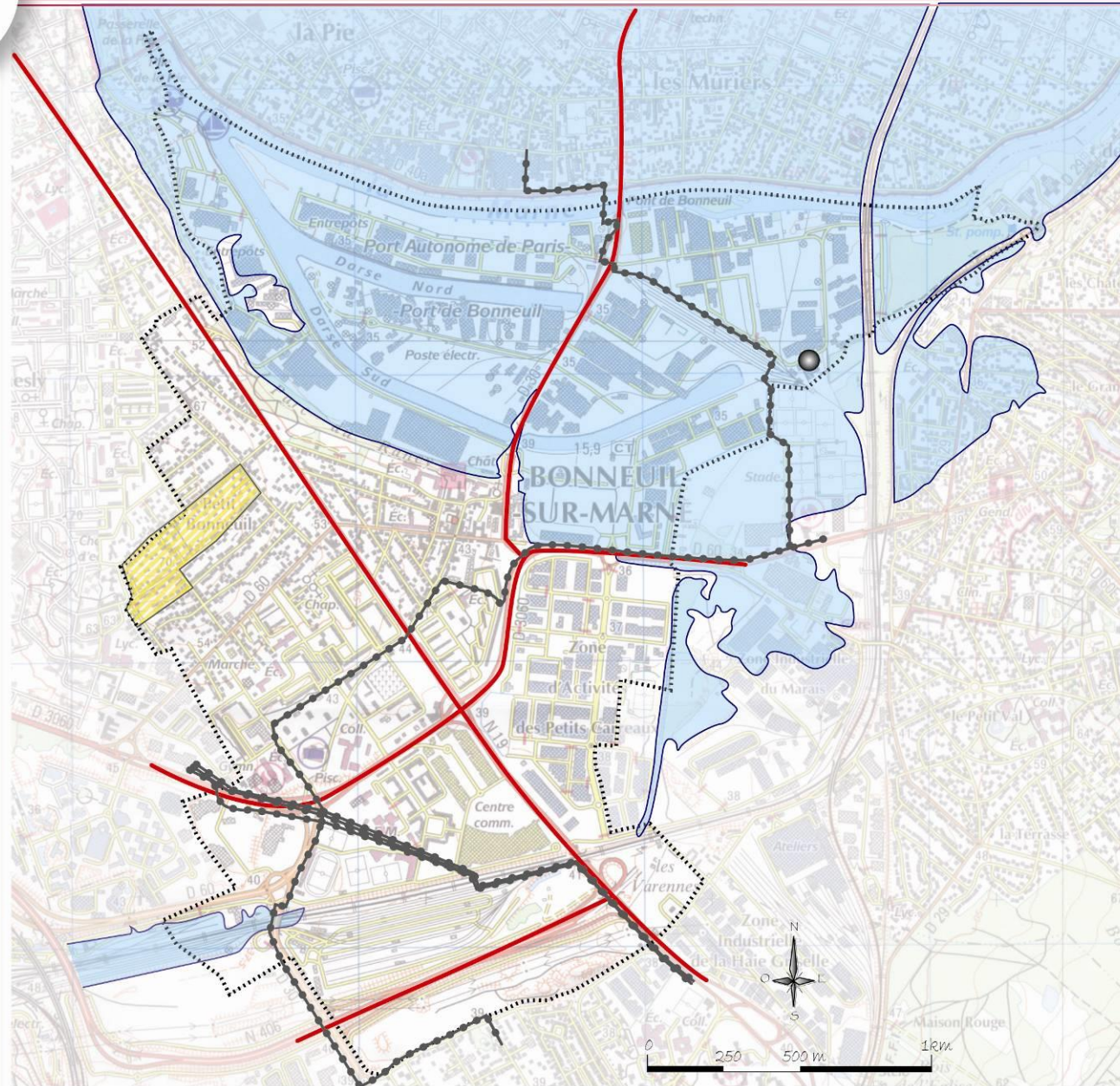
Les nuisances sonores sont de deux types :

- les **nuisances dynamiques** sont dues au flux de circulation (transit de la RN19 et des déviations RD30 et RD60 ;
- les **nuisances statiques** sont dues à l'intensité du trafic (automobile et ferré) qui expose au bruit des secteurs importants.




## Classement sonore des infrastructures de transports terrestres





## LÉGENDE



### Risque d'inondation

 Zone inondable où s'appliquent les dispositions du PPRi de la Marne et de la Seine approuvé le 28 juillet 2000

### Risque mouvement de terrain

 Zone d'anciennes carrières

### Risque lié au transport de matières dangereuses

 Feeder de gaz haute pression  
 Transport de matières dangereuses

### Nuisances

 Inventaire BASOL des sites et sols pollués

## L'air

La **Loi sur l'Air et l'Utilisation de l'Energie** (LAURE) du 30 décembre 1996 a affirmé comme objectif le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et a fondé les conditions de surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Elle a institué deux outils de planification complémentaires et compatibles : les **Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air** (PRQA) et les **Plans de Protections de l'Atmosphère** (PPA – décret d'application du 25 mai 2001). Elle a également rendu obligatoires les **plans de déplacement urbain** (PDU). En Ile-de-France, le PRQA a été approuvé en **mai 2000**.

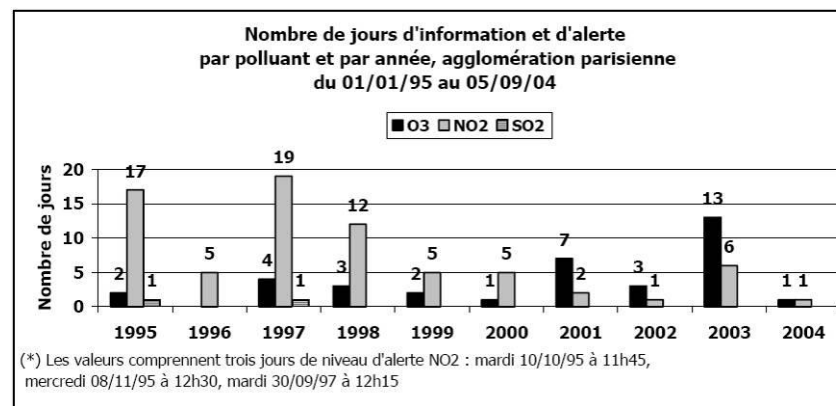
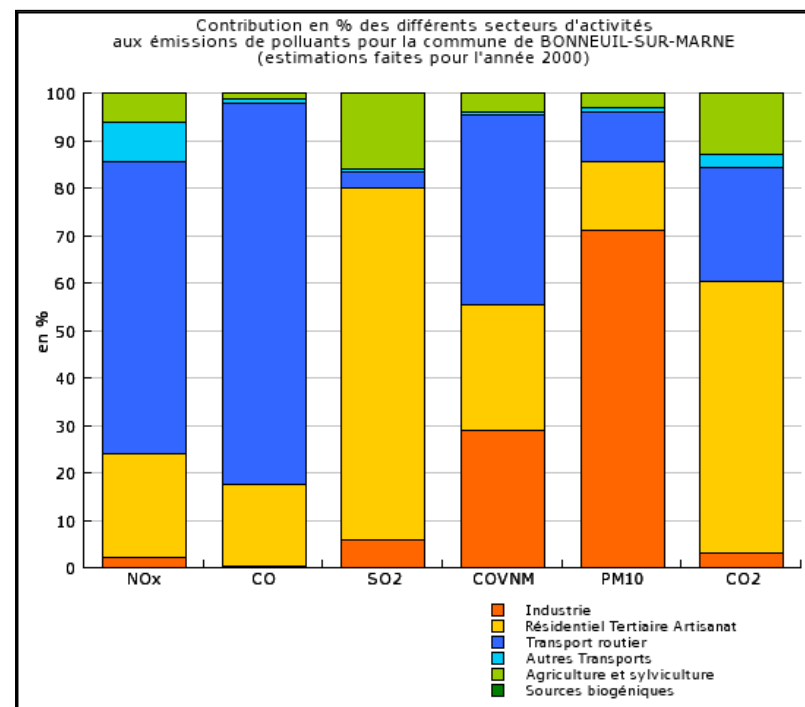
Le PPA, piloté par la DRIRE Ile-de-France, prévoit des mesures réglementaires de réduction des émissions.

Créée en 1979, **AIRPARIF est l'association chargée de surveiller la qualité de l'air sur l'ensemble de la région Ile-de-France**. Conformément à la **loi sur l'air du 30 décembre 1996**, les missions d'AIRPARIF répondent à une exigence réglementaire et se déclinent en 4 fonctions :

- surveiller la qualité de l'air ;
- prévoir les épisodes de pollution ;
- évaluer l'impact des mesures de réduction des émissions ;
- informer les autorités et les citoyens.

## Le bilan de la qualité de l'air en 2004

Les **conditions météorologiques ont été favorables à la dispersion des polluants**. Ainsi, les épisodes de pollution dans la région ont été peu nombreux et concentrés en période estivale. Dans l'agglomération, seules deux journées ont conduit au déclenchement de l'alerte : le 10 février (NO<sub>2</sub>) et le 29 juillet (O<sub>3</sub>). L'année 2004 enregistre **le bilan le plus favorable** depuis la mise en œuvre de la procédure d'information en 1994.



Bilan de la qualité de l'air en Ile-de-France en 2004  
AIRPARIF - Janvier 2005

## Bilan des émissions annuelles pour la commune de Bonneuil-sur-Marne (estimations faites pour l'année 2000)

- Bilan des émissions annuelles totales (en tonnes)

Polluant	Oxydes d'azote NOx	Monoxyde de carbone CO	Dioxyde de soufre SO <sub>2</sub>	Composés organiques volatils COVNM	Particules fines PM10	Dioxyde de carbone CO <sub>2</sub>
Val de Marne	16660	43393,9	8259,2	14905,2	2954,7	5451600
<b>Bonneuil</b>	<b>162,6</b>	<b>707,8</b>	<b>77</b>	<b>299,1</b>	<b>93,3</b>	<b>75000</b>
<b>% Bonneuil / 94</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>1,4%</b>
Créteil	1423,9	2843,7	259,7	881,4	198,7	360100
Saint Maur des Fossés	274,1	1644,6	135,7	535,8	70,7	154200
Sucy-en-Brie	290,3	847,1	195,6	281,7	70,5	63500

- Bilan des émissions annuelles totales (kg/hab)

Polluant	Oxydes d'azote NOx	Monoxyde de carbone CO	Dioxyde de soufre SO <sub>2</sub>	Composés organiques volatils COVNM	Particules fines PM10	Dioxyde de carbone CO <sub>2</sub>
Val de Marne	14	35	7	12	2	4442
<b>Bonneuil</b>	<b>10</b>	<b>45</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>4720</b>
Créteil	17	35	3	11	2	4383
Saint Maur des Fossés	4	23	2	7	1	2110
Sucy-en-Brie	12	34	8	11	3	2559

- Normes nationales résultant des décrets du 15 février 2002 et du 12 novembre 2003 (en microgrammes/m<sup>3</sup>)

	Valeurs limites	Objectifs de qualité	Seuil d'information	Seuil d'alerte
Dioxyde d'azote NO <sub>2</sub> Oxydes d'azote NOx	Moyenne annuelle 2005 : 50 2010 : 40 Moyenne horaire : 250	Moyenne annuelle : 40	Moyenne horaire > 200	Moyenne horaire > 400
Dioxyde de soufre SO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle : 20 Moyenne journalière : 125 Moyenne horaire : 350	Moyenne annuelle : 50	Moyenne horaire > 300	Moyenne horaire > 500
Plomb	depuis 2002 : 0,5	Moyenne annuelle : 0,25		
Particules fines PM10	Moyenne annuelle depuis 2005 : 40 Moyenne journalière : 50	Moyenne annuelle : 30		
Monoxyde de carbone CO	Moyenne sur 8 heures : 10 000 microgrammes/m <sup>3</sup>			
Benzène	2001-2005 : 10 2010 : 5	Moyenne annuelle : 2		
Ozone O <sub>3</sub>	Moyenne sur 8 heures : 110 Moyenne journalière : 65 Moyenne horaire : 200		Moyenne horaire > 180	Moyenne horaire - Seuil 1 : > 240 pdt 3h - Seuil 2 : > 300 pdt 3h - Seuil 3 : > 360 en moy

## Maîtrise de l'énergie

La Municipalité de Bonneuil-sur-Marne a choisi de développer les énergies douces sur son territoire. Ainsi, **l'exploitation du puits de la géothermie par le SETBO** (Syndicat d'Energie Thermique de Bonneuil-sur-Marne) permet d'alimenter en chauffage des logements et des équipements à Bonneuil.

Une coopération avec Créteil pour un raccordement des réseaux de chaleur est envisagée.

La consommation énergétique des bâtiments communaux et des équipements de la mairie est suivie afin d'effectuer des économies.

## Le gisement

Les ressources géothermiques françaises sont constituées par les nappes aquifères que renferment principalement les grands bassins sédimentaires comme le Bassin Parisien. Ainsi, c'est en Île-de-France que se situent la plupart des opérations de géothermie. Dans les années 1980, une soixantaine d'opérations ont été lancées dont une grande partie fonctionne encore aujourd'hui.

## Sols pollués (source : Basol)

**Le site de PHYTO LABO dans le Port de Bonneuil** est recensé à l'inventaire BASOL qui répertorie les sites et sols pollués (dernière mise à jour : 23/01/2004).

Sur ce site de 4 955m<sup>2</sup>, la Société PHYTO LABO a, pendant, une vingtaine d'années, assuré la **fabrication de produits phytosanitaires liquides**, avant de **cesser ses activités fin 1998** (liquidation après dépôt de bilan).

Le **diagnostic de pollution du site** établi en mai 1999 a mis en évidence une **contamination du sol et du sous-sol par des pesticides et autres produits phytosanitaires** ainsi qu'une

## contamination de la nappe alluviale d'accompagnement de la Marne.

L'évaluation simplifiée des risques (ESR) effectuée en août 1999 a conduit à **classer le site en classe 2** (à surveiller). Ce classement est à confirmer par des investigations complémentaires (limite de la classe 1) et par la mise en place d'un système piézométrique de surveillance de la nappe, y compris à l'extérieur du site.

Lors de la démolition des bâtiments de la société PHYTO LABO, les terres excavées ont fait l'objet d'une étude préalable en vue de définir les filières d'élimination adaptées.

Deux campagnes d'échantillonnages effectuées au niveau de la nappe alluviale de la Marne, en janvier 2001 et novembre 2001, ont mis en évidence la présence de **deux pesticides azotés** (simazine et chortoluron) dont les teneurs sont supérieures aux valeurs de constat d'impact (VCI).

L'arrêté préfectoral du 16 avril 2003 demande au propriétaire du site, le Port autonome de Paris, d'assurer un réseau de surveillance des eaux souterraines dans l'emprise du site et à l'extérieur (analyses trimestrielles).

Ce suivi permettra le relevé du niveau piézométrique, le suivi des concentrations en polluants (hydrocarbures totaux, pesticides totaux et pesticides spécifiques) et l'évolution de la pollution potentielle détectée en 1999.

## E n j e u x

- ⇒ Traduire **les risques et les nuisances dans le PLU** (servitudes, règlement, etc.) ;
- ⇒ Réduire **le trafic automobile de transit** et développer **les modes alternatifs**.

# BILAN ET PERSPECTIVES

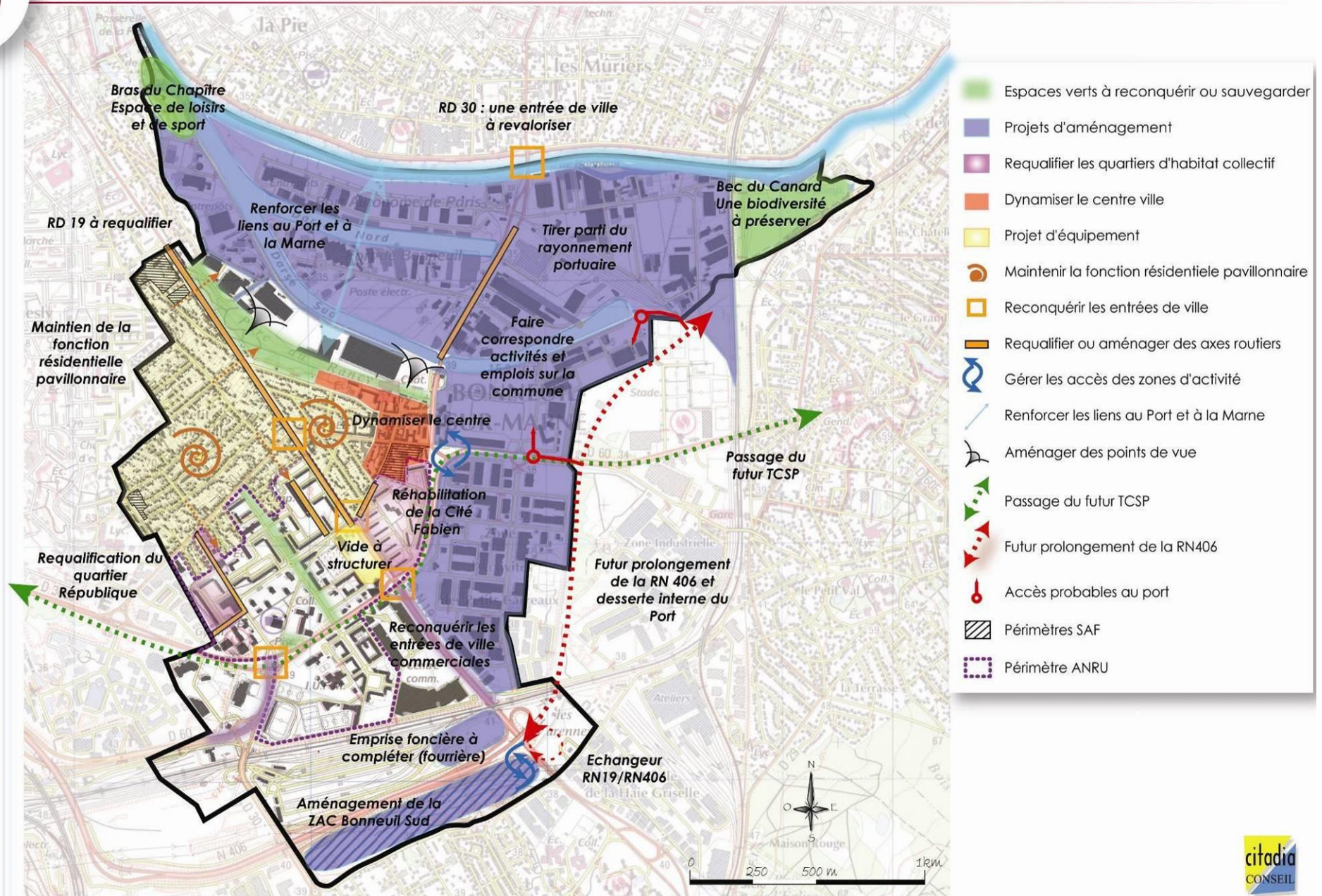
## ENJEUX GENERAUX DU DIAGNOSTIC

Thématiques	Enjeux
<p><b>DURABILITE SPATIALE</b></p> <p><i>Contexte communal</i></p> <p><i>Transports et déplacements</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Développer les liaisons entre les quartiers</b> en valorisant les axes structurants : RN19, déviation des RD30/60, ...</li> <li>⇒ <b>Intégrer des projets futurs structurants en matière de déplacement</b> (passage du TCSP, 3ème voie ferrée de la Grande Ceinture, nouvelle oreillette d'accès de la RN19 vers la RN406, prolongement de la RN406 et nouvelle desserte interne du port autonome).</li> <li>⇒ <b>Réduire le trafic de transit</b> (poids lourds) dans la ville « habitée » et l'hyper-centre et <b>hiérarchiser le réseau</b> pour améliorer la desserte résidentielle et l'accès aux principaux pôles de la ville.</li> <li>⇒ <b>Retrouver du lien entre les différents quartiers</b> en minimisant les césures urbaines (avenue Jean Rostand, RN19) afin de favoriser les échanges et la mixité sociale : vers un maillage vert ...</li> <li>⇒ <b>Développer les modes alternatifs et les modes doux</b> d'usage quotidien (transport en commun, piétons et cyclistes) vers les services et espaces de respiration afin de rendre la ville accessible.</li> <li>⇒ <b>Requalifier les axes dégradés et valoriser les entrées de ville</b> notamment le long de la RN19.</li> <li>⇒ Tirer parti de la <b>proximité de la Marne</b> et d'une <b>position clef à l'articulation d'un réseau logistique au fort potentiel</b> situé à l'extrémité est de l'arc économique de la plaine centrale.</li> </ul>
<p><b>DURABILITE ENVIRONNEMENTALE</b></p> <p><i>Socle physique</i></p> <p><i>Milieux naturels</i></p> <p><i>Trame verte</i></p> <p><i>Risques et nuisances</i></p> <p><i>Réseaux techniques</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Tirer parti de la géographie du site</b> et du <b>grand paysage</b> en valorisant les <b>perspectives sur le port</b> et en facilitant les <b>liens avec la Marne</b>.</li> <li>⇒ <b>Préserver les grands espaces naturels</b> et la <b>biodiversité</b> du corridor écologique d'importance de la Marne (berges, Bec du Canard et îles de la Marne, zones humides).</li> <li>⇒ <b>Concilier la protection environnementale</b> des espaces encore « sauvages » et l'<b>ouverture au public</b> d'espaces de détente et de respiration dans la ville (parc du Rancy, berges de la Marne, Bras du Chapitre...).</li> <li>⇒ <b>Compléter la trame verte</b> en milieu urbain par une reconquête des friches et espaces libres, en espaces verts ou sportifs.</li> <li>⇒ <b>Poursuivre la mise en lien des quartiers</b> par la valorisation et la requalification des espaces publics (mail Paul Eluard, place des Libertés, entrée de la cité Fabien et RN19...).</li> <li>⇒ <b>Prendre en compte et traduire les risques et nuisances dans le PLU</b> (inondation, mouvement de terrain sur le site d'ancienne carrière, transport de matières dangereuses, voies bruyantes).</li> <li>⇒ <b>Protéger les ressources naturelles locales</b> (environnement sonore et visuel, gestion de l'eau et assainissement, qualité de l'air, du sol et sous-sol).</li> <li>⇒ <b>Développer le réseau de chaleur du puits de géothermie</b> et ainsi valoriser les ressources en énergie locale.</li> </ul>

<p><b>DURABILITE CULTURELLE</b></p> <p><i>Histoire</i> <i>Patrimoine</i> <i>Morphologie urbaine</i> <i>Paysage</i> <i>Equipements</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Protéger le patrimoine bâti historique et le « petit patrimoine »</b> (château du Rancy, ferme et colombier, église Saint-Martin, architecture rurale briarde,...).</li> <li>⇒ <b>Préserver et entretenir le tissu pavillonnaire bonneuillois caractéristique</b> (Haut Bonneuil, Marolles) et particulièrement les alignements patrimoniaux datant des années 1930.</li> <li>⇒ <b>Réhabiliter le bâti dégradé du centre ancien</b> pour en valoriser l'image (opération de réhabilitation type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours, ciblée sur certains immeubles).</li> <li>⇒ <b>Renouer avec l'image spécifique du Port Autonome</b> de Bonneuil-sur-Marne.</li> <li>⇒ <b>Exprimer les identités des différents quartiers</b> résidentiels collectifs et individuels.</li> <li>⇒ Veiller à une <b>bonne intégration paysagère des grandes zones d'activités et de commerces</b> (axes d'entrées de ville, espaces extérieurs, aspect...).</li> <li>⇒ <b>Adapter l'offre en équipements spécifiques</b> aux besoins de la population (accès à la culture, équipements pour la jeunesse, aide à la recherche d'emploi...).</li> <li>⇒ <b>Structurer et développer un pôle administratif</b> afin d'améliorer l'accueil des habitants en concentrant les différents services en un même lieu.</li> </ul>
<p><b>DURABILITE SOCIALE ET ECONOMIQUE</b></p> <p><i>Population</i> <i>Parc de logements</i> <i>Economie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Mettre en œuvre le Projet de Renouvellement Urbain (PRU)</b> concernant les zones d'habitat collectif et améliorer, ainsi, le cadre de vie des habitants de ces quartiers (cité Fabien, quartier République, ...) par des opérations de rénovation, de requalification et de restructuration.</li> <li>⇒ <b>Favoriser la mixité urbaine et sociale</b>, en veillant à offrir une programmation de logements équilibrée, répondant aux besoins de la population liés au desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement...) et permettant d'assurer un <b>parcours résidentiel complet sur la commune</b>.</li> <li>⇒ <b>Faire correspondre dynamisme démographique et emplois</b>.</li> <li>⇒ <b>Conserver une ville à taille humaine</b>.</li> <li>⇒ <b>Favoriser la restructuration des centres commerciaux de quartier</b> (République) et <b>consolider l'appareil commercial</b> de proximité (petits commerces et artisanat).</li> <li>⇒ <b>Renforcer le rôle centralisateur et d'animation du centre historique</b>.</li> <li>⇒ Intégrer la <b>création future d'un grand marché communal sur le mail Salvador Allende</b>.</li> <li>⇒ <b>Permettre l'accueil de nouvelles activités</b> pour renforcer le dynamisme économique de la commune (ZAC de Bonneuil Sud, Port Autonome).</li> </ul>







Les prospectives d'évolution démographique ont fait partie du processus d'élaboration du projet communal : elles avaient pour but d'envisager et de tester divers scénarios possibles de croissance démographique.

Les scénarios ont servi à **approfondir le diagnostic**, le compléter, faire ressortir des tendances, et **évaluer les besoins futurs** en logements et en équipements.

La **population bonneilloise a plus que doublé au cours de la période 1962-1975**, passant de 7 090 habitants à 16 180, soit un taux de croissance annuel de 9,86%. **Depuis 1975**, la commune connaît une **évolution démographique en dents de scie. Décroissante de 1975 à 1990** (-2 554 habitants), elle **reprend ensuite de 1990 à 1999**, avec une augmentation de 2 263 habitants, soit un taux de croissance annuel de 1,72%. **En 1999**, la population de Bonneuil-sur-Marne atteint **15 889 habitants**. Bien qu'en hausse, la population bonneilloise demeure donc inférieure au chiffre de 1975.

Cette **tendance à la hausse se poursuivra-t-elle** au-delà de la période 1990-1999 ? Quelle population veut-on accueillir à Bonneuil-sur-Marne ? La commune en a-t-elle les moyens **en termes de capacité d'accueil et de niveaux d'équipements** ?

**Deux scénarios démographiques** ont ainsi été **élaborés à partir des tendances observées entre 1982 et 1999**, constituant le faisceau des possibles de la commune. L'élaboration de ces scénarios a pour **objectif**, non seulement, de **définir le nombre d'habitants** que la commune souhaite accueillir à l'horizon 2015, mais également d'**évaluer leurs conséquences en termes de production de logements et d'équipements**, scolaires notamment.

### ■ LE CALCUL DU « POINT MORT »

Le **point mort** représente le nombre de logements à réaliser pour maintenir la population au niveau qu'elle avait au début de la période. Pour les périodes 1982-1990 et 1990-1999, il est calculé à partir des données du recensement général de la population réalisé par l'INSEE en 1999. Il est ensuite estimé pour la période 1999-2015.

Le calcul du point mort inclut les différents phénomènes dits de consommation des logements neufs. En effet, **la construction de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation** du nombre de ménages et **de la population des ménages**. Elle permet, **dans un premier temps, le maintien de la population au niveau qu'elle avait atteint** lors du précédent recensement.

**Quatre phénomènes** contribuent à la **consommation de ces nouveaux logements** :

- *le renouvellement du parc de logements* prend en compte les démolitions de logements, ainsi que les changements de vocation (transformation de logements en activités et inversement) ;
- *le desserrement des ménages* : l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, vieillissement de la population, etc.) entraîne une diminution de la taille des ménages et implique donc une construction de logements toujours plus importante pour maintenir la population au niveau actuel ;
- *la variation du parc de logements vacants* ;
- *la variation du parc de résidences secondaires*.

A partir des données observées entre 1982 et 1990, puis entre 1990 et 1999, **plusieurs hypothèses** ont été **faites pour estimer l'ampleur de ces 4 phénomènes au cours de la période 1999-2015 et calculer le point mort** :

- le *taux de renouvellement* du parc de logements est estimé à 0,6% par an, soit une forte augmentation par rapport à la période précédente (0,12% par an entre 1990 et 1999) qui peut s'expliquer par la mise en place d'opérations de démolition d'envergure telles que le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) ou la ZAC multi sites Centre ancien créée par délibération le 29 novembre 2007 ;
- la *taille des ménages* en baisse depuis plusieurs décennies (2,85 personnes par ménage en 1990 et 2,66 en 1999) est estimée à 2,45 personnes par ménage, accentuant, ainsi, le phénomène de desserrement. La composition du parc de logements de la commune (majorité de grands logements et de logements sociaux) et de la population bonneuilloise (part importante de grands ménages) explique, cependant, que la diminution de la taille des ménages soit moins marquée à Bonneuil qu'à l'échelle nationale ;
- le *taux de vacance* est particulièrement faible à Bonneuil-sur-Marne : 4% en 1999, contre 6,9% à l'échelle nationale. Il est cependant vraisemblable que ce taux, en hausse depuis le début des années 1980, ait continué à augmenter, passant à 5,5% en 2015 ;
- le *taux de résidences secondaires et de logements occasionnels*, marginal à Bonneuil (0,62% en 1999) se maintient aux alentours de 0,6% entre 1999 et 2015.

**Entre 1982 et 1990, le point mort** est évalué à **520 logements** (cf. tableau ci-contre). 520 logements devaient donc être construits en 8 ans pour maintenir la population au niveau qu'elle avait en 1982, soit 14 294 habitants. Seuls **98 logements** ont été **réellement construits**, ce qui explique la **diminution de la population** au cours de cette période (-983 habitants).

Au contraire, **entre 1990 et 1999, 1 380 logements** ont été construits alors que **le point mort était de 505**. La **population a donc augmenté** de 2 320, atteignant 15 631 habitants en 1999.

**Entre 1999 et 2015, 1 258 logements** (point mort) doivent donc être réalisés **pour maintenir, en 2015, la population au niveau qu'elle avait en 1999**.

	Nombre de logements consommé au cours de la période :		
	1982-1990	1990-1999	1999-2015
Renouvellement du parc	126 <sup>1</sup>	52 <sup>1</sup>	629 <sup>2</sup>
Desserrement des ménages	355 <sup>1</sup>	336 <sup>1</sup>	501 <sup>2</sup>
Variation de la vacance	15 <sup>1</sup>	11 <sup>01</sup>	127 <sup>2</sup>
Variation des résidences secondaires	24 <sup>1</sup>	7 <sup>1</sup>	2 <sup>2</sup>
<b>TOTAL (« point mort »)</b>	<b>520<sup>1</sup></b>	<b>505<sup>1</sup></b>	<b>1 258<sup>2</sup></b>
Nombre de logements construits	98 <sup>1</sup>	1 380 <sup>1</sup>	/

Sources :

<sup>1</sup> INSEE, recensement général de la population de 1999.

<sup>2</sup> Estimations Citadia.

## ■ ELABORATION DE 2 SCENARIOS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Les données sur le logement disponibles sur le site du Ministère de l'Équipement (base de données SITADEL) mettent en évidence une **forte baisse de la construction depuis 1999**.

En effet, si 1 575 permis de construire ont été délivrés entre 1990 et 1999 (réalisation de la ZAC de la Fosse aux Moines), soit 175 par an, seuls 169 l'ont été entre 1999 et 2005, soit 24 autorisations accordées chaque année. Ceci laisse supposer une **baisse de la croissance démographique sur la période 1999-2015**, d'autant plus que les **disponibilités foncières** de la commune, déjà très urbanisée, sont de plus en plus **rares**.

A partir de ce constat, 2 scénarios ont été élaborés :

- un **premier scénario de maintien de la population** qui envisage les conséquences d'une **croissance nulle** et donc un maintien de la population bonneuilloise au niveau qu'elle avait en 1999, soit 15 631 habitants ;
- un **deuxième scénario de croissance modérée** qui évalue les conséquences d'une croissance démographique proche de celle observée entre 1982 et 1999, soit 0,4% par an.

### Scénario 1 : Le maintien de la population

Rappel des hypothèses de calcul :

- la *taille des ménages* atteint 2,45 personnes par ménage en 2015 ;
- le *taux de vacance* est de 5,5% en 2015 et le *taux de résidences secondaires et de logements occasionnels* de 0,6% ;
- 

- le *taux de renouvellement du parc de logements* est estimé à 0,6% par an. Il prend notamment en compte les démolitions de logements prévus dans le cadre du PRU (603 logements).

	1982	1990	1999	2015*
<b>Nombre de ménages</b>	4 643	4 668	5 879	<b>6 380</b>
<b>Taille moyenne des ménages</b>	3,02	2,85	2,66	<b>2,45</b>
<b>Population des ménages</b>	14 294	13 311	15 631	<b>15 631</b>

		1999-2015*
<b>Nombre de logements consommés par :</b>	<b>Le renouvellement du parc</b> (0,60% par an)	629
	<b>Le desserrement des ménages</b>	501
	<b>La variation des résidences secondaires et de la vacance</b>	129
<b>« POINT MORT »</b>		<b>1 258</b>

\* Estimations Citadia

Ce scénario envisage les conséquences d'une **croissance démographique nulle**. La **population en 2015** est alors **identique à celle observée en 1999**.

Pour maintenir la population au niveau qu'elle avait en 1999, la **construction doit être égale au point mort** tel qu'il a été calculé précédemment. **1 258 logements** doivent donc être réalisés pour atteindre cet objectif, **soit 75 logements par an environ**.

## Scénario 2 : Une croissance modérée

Rappel des hypothèses de calcul :

- la *croissance démographique se poursuit avec un taux d'évolution annuel, faible, mais tout de même positif de 0,4% par an, proche de celui observé entre 1982 et 1999* ;
- la *taille des ménages atteint 2,45 personnes par ménage en 2015* ;
- le *taux de vacance est de 5,5% en 2015 et le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels de 0,6%* ;
- le *taux de renouvellement du parc de logements est estimé à 0,6% par an.*

Ce scénario envisage les conséquences d'un **ralentissement de la croissance démographique** par rapport à la période 1990-1999. Cette évolution tient compte du **ralentissement du rythme de construction** observé au cours des 6 dernières années.

La **population des ménages** atteint alors **16 695 habitants en 2015**, soit une augmentation de 1 064 habitants au cours de la période. Le desserrement des ménages assez marqué entraîne une **forte augmentation du nombre de ménages** qui passe de 5 879 ménages en 1999 à 6 815 en 2015.

Pour atteindre cet objectif démographique, **1 693 logements doivent être construits** au cours de la période, soit près de **100 logements par an**. Même si le rythme de construction demeure inférieur à celui constaté entre 1990 et 1999 (150 logements par an), ce scénario **suppose une forte reprise de la construction**.

	1982	1990	1999	2015*
<b>Nombre de ménages</b>	4 643	4 668	5 879	<b>6 815</b>
<b>Taille moyenne des ménages</b>	3,02	2,85	2,66	<b>2,45</b>
<b>Population des ménages</b>	14 294	13 311	15 631	<b>16 695</b>

		1999-2015*
<b>Nombre de logements consommés par :</b>	<b>Le renouvellement du parc</b> (0,60% par an)	629
	<b>Le desserrement des ménages</b>	501
	<b>La variation des résidences secondaires et de la vacance</b>	129
<b>« POINT MORT » (A)</b>		<b>1 258</b>
<b>Nombre de ménages/résidences principales permettant le maintien de la population à 15 631 habitants (B)</b> (cf. scénario 1)		6 380
<b>Nombre de ménages/résidences principales en 2015 (C)</b>		6 815
<b>Nombre de logements à réaliser entre 1999 et 2015 (A + C - B)</b>		<b>1 693</b>

\* Estimations Citadia

- **LA MISE EN ŒUVRE D'UN SCENARIO DE CONSTRUCTION VISANT A ASSURER AU MOINS LE MAINTIEN DE LA POPULATION (ET SI POSSIBLE UNE LEGERE CROISSANCE)**

Soucieux de **préserv**er l'**identit**é **bonneuilloise**, la Municipalité souhaite mettre en place les conditions de réalisation de logements permettant d'assurer le maintien de la population (scénario 1).

Ce type de scénario a également pour objectif de limiter le **vieillesse**ment de la population, avec notamment l'accueil des **ménages jeunes, ayant des enfants en bas âge** .

Avec au moins 75 logements à réaliser chaque année, ce scénario implique l'urbanisation des espaces fonciers encore disponibles (délaissés et friches urbaines...) sur la commune, mais aussi la **réalisation d'opérations de renouvellement urbain** qui permettraient de maintenir la vacance à un taux très faible et de densifier certains secteurs de la commune.

**Ce choix traduit avant tout la volonté de la commune d'offrir un cadre de vie agréable à tous**. Pour ce faire, la commune a décidé de mettre en œuvre un important programme de requalification du bâti, avec plusieurs opérations d'aménagement :

- le programme de rénovation urbaine ;
- la Zone d'aménagement concerté multi-sites dans le centre ancien créée par délibération le 29 novembre 2007.
- La Zone d'Aménagement concerté République, créée par arrêté préfectoral en date du 8 février 2010.
- La Zone d'Aménagement concerté Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville), créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.

**Le programme de rénovation urbaine (PRU)** concerne essentiellement 5 secteurs :

- le Grand Ensemble qui comprend le quartier République, le quartier Allende et le quartier Eluard ;
- le quartier Colonel Fabien ;
- le quartier des Libertés.

Ces 5 secteurs regroupent **98% de l'offre sociale** et concernent **66% de la population communale en 1999** (soit 10 529 habitants).

Le choix de ce périmètre repose sur la **volonté de la commune de structurer la ville** par un aménagement et un renouvellement des principaux quartiers d'habitat social pour en **améliorer durablement le cadre de vie et les relier au centre-ville ainsi qu'aux quartiers pavillonnaires** plus anciens.

Actuellement, il est envisagé la **démolition de 603 logements, compensés par la reconstruction de 950 logements**.

Une grande partie de ces logements doit être réalisée dans le cadre de la **ZAC République sur la résidence Valophis Habitat, créée par arrêté préfectoral en date du 8 février 2010.**

D'une superficie de 4.7 hectares, cette ZAC concerne essentiellement la résidence de Valophis Habitat. Il y est prévu :

- la démolition des immeubles Fleming et Widal et la reconstruction d'environ 430 logements, dans un souci de mixité urbaine (accession/locatif, privé et social), représentant environ 38 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la réhabilitation de l'immeuble Lamaze (40 logements) ;

- la requalification des espaces publics et la redéfinition du système de desserte et du maillage interne, avec l'aménagement de trois voies internes et d'un mail piéton ;
- la reconstruction du centre commercial République en pied d'immeuble (sur environ 1 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**Par ailleurs, la ZAC multi sites dans le centre ancien et sur ses franges a été créée par délibération le 29 novembre 2007.**

Environ une dizaine d'îlots d'intervention ont été identifiés dans le centre ancien afin de :

- repeupler le centre ancien par la mise en valeur de ses atouts patrimoniaux, la rationalisation de l'occupation des sols et la réhabilitation de son bâti ;
- redonner au centre ancien sa fonction initiale de pôle central par l'affirmation d'un pôle administratif moderne et la redynamisation des commerces ;
- rendre le centre plus attractif par la mise en valeur de ses atouts patrimoniaux et le traitement paysager des espaces publics ;
- rendre plus accessible et mieux relier le centre au reste de la ville.

Les premières études réalisées prévoient la construction d'environ 600 logements à 700 logements.

Enfin **la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville) a été créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.** Elle a pour objectifs de créer une nouvelle centralité, sur un délaissé urbain à proximité de la Médiathèque, avec la réalisation d'un nouveau pôle d'habitat (250 à 300 logements), d'espaces verts et d'un équipement (centre d'art).

**Réceptivité théorique de la commune pour la période 1999-2015**

Outre ces opérations d'aménagement majeures, il convient également de prendre en compte **pour définir la réceptivité de la commune** (c'est-à-dire le nombre de logements qu'elle peut encore accueillir) :

- l'**existence de plusieurs sites mutables** disséminés dans la ville (angle de l'avenue de Choisy et de la rue du Docteur Emile Roux, butte près de l'école E. Cotton, butte près du collège, etc.) d'une réceptivité d'environ **300 logements** ;
- les **projets d'aménagement déjà définis sur des périmètres SAF et un terrain communal** ;
- le nombre de **logements commencés récemment, entre 1995 et 2007.**

***Dans la mesure où il ne s'agit que de projets et que certains d'entre eux n'en sont encore qu'aux études préalables, les chiffres récapitulés dans le tableau ci-dessous ne sont là que pour donner un ordre d'idée de cette réceptivité.***



Ce tableau confirme la possibilité d'assurer le **scénario 1** de maintien de la population. La construction d'au moins 1 258 logements est, en effet, nécessaire pour atteindre cet objectif d'ici 2015.

Opérations	D'ici 2015	Au-delà de 2015
Nombre de logements commencés entre 1995 et 2007	101	-
PRU (démolitions et reconstructions sur site et hors site) y compris dans le cadre des ZAC République, centre ancien et Aimé Césaire	889	-
ZAC Centre ancien (en plus des opérations PRU)	140	Environ 350 (hypothèse basse)
ZAC Aimé Césaire (en plus des opérations PRU)	214	-
Diffus (périmètres SAF...)	80	-
<b>TOTAL</b>	<b>1424</b>	<b>350</b>

<sup>1</sup> Source : Ministère de l'Équipement. Base de données SITADEL.

A court terme, d'ici 2015, les intentions de construire sont suffisantes pour répondre aux besoins définis pour maintenir la population. Si toutes ces intentions se concrétisent, elles devraient permettre non seulement le maintien, mais également une légère croissance de la population.

La programmation de logements envisagée vise également à assurer la mixité sociale et à offrir aux bonneuillois un parc résidentiels diversifié. En plus de la reconstruction des 603 logements prévus, permettant de compenser au 1 pour 1 les démolitions prévues dans le cadre du PRU, il est en effet prévu la réalisation de logements locatifs libres et en accession.

Le tableau ci-dessus ne reflète pas entièrement la réceptivité théorique de la commune, dans la mesure où il ne prend pas en compte la capacité d'accueil des « dents creuses » (terrains constructibles mais non bâtis, utilisés par exemple comme jardin d'agrément) situées dans le tissu urbain constitué. Celles-ci sont peu nombreuses, mais doivent tout de même être évoquées.

Dans une telle hypothèse, les **équipements existants et prévus répondraient aux besoins des habitants**. Le renforcement en matière d'équipement scolaire est cependant à envisager, du fait de l'arrivée de jeunes ménages (classes maternelles surtout). Le réaménagement des écoles existantes devrait suffire à répondre à ce besoin (étude Fors réalisée en 2010). La restructuration interne des équipements scolaires devrait en effet permettre de récupérer en leur sein les surfaces actuellement utilisées pour un autre usage.

## SYNTHESE DES SCENARIOS ET DE LEURS IMPLICATIONS

	Démographie	Ménages	Logements à réaliser	Equipements scolaires <sup>1</sup>	Cadre de vie
<p style="text-align: center;"><b>Scénario 1</b> <b>Maintien de la population</b></p> <p style="text-align: center;">Hypothèse retenue</p>	<p>15 631 habitants en 2015</p> <p><b>0% de croissance</b> entre 1999 et 2015</p>	<p>6 380 ménages en 2015</p>	<p>+1 258 logements</p> <p><b>+75 logements par an</b></p>	<p><b>Besoins en équipements scolaires ponctuels, surtout en maternelle (liés à l'arrivée de jeunes ménages)</b></p>	<p><b>Moindre vieillissement</b> de la population.</p> <p><b>Restructuration progressive du tissu urbain</b> (reconversion de friches urbaines, opérations de renouvellement urbain, etc.)</p> <p><b>Préservation et amélioration du cadre de vie.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Scénario 2</b> <b>Croissance modérée</b></p>	<p>16 695 habitants en 2015</p> <p><b>+0,4% de croissance par an</b> entre 1999 et 2015</p>	<p>6 815 ménages en 2015</p> <p>Dont <b>435</b> assurant une augmentation de la population</p>	<p>+1 693 logements</p> <p><b>+100 logements par an</b></p>	<p>Besoins accrus en maternelle et en primaire</p>	<p><b>Tendance au rajeunissement</b> de la population.</p> <p><b>Dynamisme démographique.</b></p> <p><b>Accueil de nouveaux ménages.</b></p> <p><b>Densification importante</b> du tissu urbain.</p> <p><b>Risque de dégradation du cadre de vie.</b></p>

# CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## I. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT TOURNE VERS LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE AFIN DE MAINTENIR L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE BONNEUILLOIS ET DEVELOPPER DE SON ATTRACTIVITE

Le diagnostic territorial préalable a mis en évidence la **perte de dynamisme démographique** observée au début des années 2000. Seule une **reprise de la construction**, qui a fortement diminué depuis la fin des années 1990, peut permettre d'**inverser cette tendance à la baisse**. La **rareté de l'offre foncière** sur le territoire a conduit la commune à mettre en avant, dans son projet d'aménagement et de développement durable, la **nécessité de procéder à des opérations de renouvellement urbain**. Celles-ci permettront, outre la création de nouveaux logements, l'**amélioration du cadre de vie de tous les Bonneuillois** par la restructuration et la réhabilitation de grands ensembles de logements collectifs obsolètes et l'urbanisation des dernières « dents creuses ».

### ■ VEILLER A FAVORISER UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

#### Assurer une offre en logements suffisantes

Les différents constats mis en évidence dans le diagnostic territorial préalable (décroissance démographique, disponibilités foncières rares, etc.) ont conduit la commune à faire le **choix d'un scénario démographique de maintien de la population** pour la période 1999-2015.

Les objectifs de ce scénario sont avant tout :

- **d'enrayer la décroissance démographique** et réussir à **maintenir la population** au niveau qu'elle avait en 1999 jusqu'en 2015 ;
- **de proposer un parcours résidentiel complet et de qualité** pour donner à tous les Bonneuillois la possibilité de rester dans la commune s'ils le souhaitent ;

- **d'offrir un cadre de vie de qualité à tous**, y compris aux habitants des grands ensembles d'habitat collectif, en favorisant les opérations de renouvellement urbain et de requalification.

Le choix de ce scénario exprime la **volonté communale d'initier une démarche qualitative** de restructuration du tissu urbain bonneuillois. La première orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduit donc tout naturellement les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif, conforme aux principes du développement durable :

- **d'équilibre entre le renouvellement urbain**, un **développement urbain maîtrisé** d'une part, et la **protection des espaces naturels et des paysages** d'autre part ;
- de **diversité des fonctions urbaines** et de **mixité sociale** dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles ou d'intérêt général et d'équipements publics.

Le **nombre de logements à réaliser d'ici 2015 pour atteindre cet objectif de population** a été défini en tenant compte :

- **des différents phénomènes de consommation du logement** que sont le **renouvellement du parc** (prise en compte des démolitions, des changements d'affectation), le **desserrement des ménages** (diminution de la taille des ménages observée à l'échelle communale comme à l'échelle nationale), la **variation du taux de vacance**, la **variation des résidences secondaires et des logements occasionnels** ;

- **de la réceptivité théorique de la commune** (nombre de logements qui peuvent encore être construits sur le territoire communal) ;
- **des opérations de restructuration urbaine à l'étude actuellement** : projet de renouvellement urbain, ZAC multi sites créée par délibération du 29 novembre 2007.

#### Répondre à la diversité des besoins en logement

Les projets de renouvellement urbain (PRU) et des ZAC centre ancien, République et Aimé Césaire visent à promouvoir la mixité sociale par la création d'une offre en logements diversifiée offrant un parcours résidentiel complet aux Bonneuillois.

Ainsi, bien que la commune compte un **nombre croissant de petits logements** (F2, F3), celui-ci **reste insuffisant** et ne permet pas de répondre aux nombreuses demandes, et notamment à celles des jeunes (29,1% de la population bonneuilloise avait moins de 20 ans en 1999). Les 3 et 4 pièces représentent respectivement 34% et 28% du parc de logements communal.

Le PADD prévoit également la **poursuite des actions initiées au cours des dernières années en matière de logements des jeunes et des personnes âgées** (construction d'une résidence étudiante et d'une maison de retraite), dans le centre-ville notamment. Bien desservi en transports en commun et doté d'équipements, de services et de commerces, le centre de Bonneuil constitue, en effet, une **localisation privilégiée pour accueillir une population peu mobile**.

#### ■ **VALORISER ET REQUALIFIER LES QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF**

Les Assises de la Ville, comme le diagnostic territorial préalable du PLU, ont mis en évidence la **nécessité de requalifier les quartiers d'immeubles collectifs**, construits entre les années 1950 et 1970, **aujourd'hui vieillissants** afin d'offrir un cadre de vie de qualité à tous les Bonneuillois.

Dans cet esprit et afin de continuer à faire de Bonneuil-sur-Marne une « ville solidaire », un **projet de renouvellement urbain** (PRU) a été signé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine le 8 janvier 2010.

Dans le prolongement des diverses interventions qui ont concerné le Grand Ensemble et la cité Fabien depuis plus de vingt ans, la ville de Bonneuil-sur-Marne a souhaité poursuivre la rénovation des quartiers classés en ZUS, constitués de 2 secteurs séparés par la RN 19 : le Grand Ensemble (République – Allende – Eluard) à l'ouest, la cité Fabien à l'est. Cette ZUS compte environ 3 400 logements, majoritairement sociaux, et rassemble près de 10 000 habitants. Le quartier des Libertés, urbanisé dans les années 1990, est également compris dans le périmètre d'intervention.

**Le PRU est structuré en cinq grands domaines d'intervention** repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, tout au long de ce premier axe.

#### Le désenclavement des quartiers :

La perception de l'espace public souffre, aujourd'hui, de l'absence de hiérarchisation de la trame viaire, tant dans son fonctionnement que dans ses aménagements. Le PRU doit **redonner de la cohérence à l'ensemble des quartiers et les intégrer au reste de la ville** par le traitement et la hiérarchisation des espaces publics (requalification de la RN 19, aménagements paysagers des mails et des accès aux arrêts du futur transport en commun en site propre).

### Le renforcement des espaces publics de proximité et la résidentialisation :

La **valorisation des espaces extérieurs** apparaît comme un **enjeu majeur** pour parvenir à **faire évoluer l'image**, souvent négative, dont souffrent ces quartiers.

Quatre quartiers sont directement concernés par ce domaine d'intervention : Allende, Eluard, Fabien et Libertés.

### La valorisation et le développement de l'offre de services publics :

De nombreux équipements existent et maillent le territoire. Cependant, la forte croissance démographique qu'a connue la commune entre 1990 et 1999, ainsi que l'évolution de la composition de la population, nécessitent de **compléter et de valoriser le réseau actuel**. L'existence d'équipements adaptés aux besoins des habitants et accessibles contribuent à la qualité de vie.

Il est ainsi prévu :

- la création d'une nouvelle ludothèque (en cours de réalisation avenue d'Oradour-sur-Glane) ;
- la réalisation d'un équipement de type social dans le cadre de la restructuration du centre commercial du quartier République (à la place de l'actuelle ludothèque devenue trop petite) ;
- la construction d'un équipement pour la petite enfance dans le cadre de l'opération de construction prévue rue du Docteur Roux ;
- la reconstruction de l'équipement jeunesse (emplacement actuellement à l'étude) démolie pour permettre la réalisation de l'opération de logements envisagée rue du Docteur Emile Roux.

### L'amélioration et la diversification de l'offre d'habitat :

Les 5 secteurs inclus dans le périmètre du PRU concentrent **98% du parc social** et souffrent aujourd'hui d'une **désaffectation des ménages ayant une situation socio-économique équilibrée** au profit de ménages socialement en difficultés.

Les opérations de démolition et de reconstruction, ainsi que la réhabilitation du bâti ancien sont l'occasion de développer de nouvelles approches architecturales et surtout de **favoriser la mixité sociale en diversifiant l'offre en logements**.

### La revitalisation et la restructuration commerciales :

Parce que la **mixité urbaine** contribue à la qualité de vie, le PRU souhaite **maintenir, voire développer l'offre commerciale** de proximité dans ces secteurs. La mise en œuvre de ce principe d'aménagement passe par le **réaménagement du marché Allende, la restructuration du centre commercial République, la création d'un nouveau marché** rue du Colonel Fabien, le **réaménagement du centre commercial Colonel Fabien et la requalification de la place des Libertés**.

**La création de la ZAC République par arrêté préfectoral en date 8 février 2010, concernant surtout la résidence Valophis Habitat (ex OPAC du Val de Marne) doit permettre de contribuer à la mise en œuvre d'une partie de ce PRU.**

#### ■ **DYNAMISER LE CENTRE ANCIEN ET DEVELOPPER SON ATTRACTIVITE**

Le centre-ville, **cœur historique et patrimonial** de Bonneuil-sur-Marne, dernier **témoin de son passé rural briard**, est un **vecteur identitaire fort**. Cependant, le centre historique manque de dynamisme et sa « centralité » s'en trouve par conséquent affaiblie.

Ainsi, le centre ancien se caractérise par un **faible poids démographique**. Avec 446 habitants pour 210 logements au recensement général de 1999, il ne représentait que **2,8% de la population communale** et **3,4% du parc total de logements**. La **densité** de population y est particulièrement **faible** pour un centre-ville. La **vacance**, très faible à l'échelle de la commune (4% du parc de logements) y est **très élevée** avec un taux de 15% qui témoigne de l'**absence d'attractivité** de ce secteur et de la **vétusté des logements**.

Le centre ancien a progressivement **perdu sa fonction première** et se situe aujourd'hui **en marge de la dynamique actuelle de développement** qui s'étend vers le sud de la commune. L'organisation de la ville sous forme de grandes zones fonctionnelles juxtaposées les unes aux autres, sans véritables liens entre elles, entraîne un isolement du centre. Séparé du reste de la ville par de grandes infrastructures de transport et un coteau, il apparaît aujourd'hui assez **isolé**.

Face à ces constats et consciente des **potentialités de ce secteur** (richesse patrimoniale, nombreux sites mutables, centralité historique), la commune a décidé de **requalifier le centre ancien en mettant en œuvre une ZAC multi sites Centre ancien créée par délibération le 29 novembre 2007**.

#### Augmenter l'offre de logements par la restructuration globale de certains îlots

Une étude préalable à la requalification du centre ancien a été réalisée au cours du dernier semestre 2006. Elle a permis l'identification d'environ une dizaine d'îlots d'intervention tels que le parking de la Bergerie ou l'actuel Centre technique municipal (CTM), ... Le **réaménagement de ces sites mutables** aujourd'hui occupés par des friches ou des logements vétustes et/ou vacants permettraient la **réalisation d'environ 600 à 700 logements** dans le centre ancien et sur ses franges pour un nombre de démolitions limité (15 environ).

#### Renforcer le rôle d'animation du centre ancien et assurer son équilibre pour l'avenir

Outre le **renforcement du poids démographique** du centre-ville, la **réduction de la vacance** et la **constitution d'une offre en logements diversifiée et de qualité** par la construction neuve ou la réhabilitation de l'existant, ce projet vise également :

- à **redonner sa fonction initiale de pôle central** au secteur (commerces, services) **en confortant la mixité urbaine** :

Dans le **domaine commercial**, le centre ancien peine actuellement à **insuffler une réelle dynamique à la commune**. L'essentiel des commerces, sur la rue du Colonel Fabien et une partie de la rue Auguste Gross, ont conservé une structure ancienne qui ne permet pas d'assurer un rôle d'animation. L'éloignement et la vétusté du marché contribuent également à ce mauvais bilan. La **mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat**, parallèlement à l'élaboration du PLU, ainsi que la **création de nouvelles surfaces commerciales** dans le cadre de la ZAC multi sites créée par délibération le 29 novembre 2007 et la **rédaction d'une réglementation adaptée à l'existence de commerces** dans le PLU contribueront au **maintien et au renforcement de la vocation commerciale** du centre ancien.

- à **requalifier les espaces publics** :

Outre l'**extension du square de la mairie**, la **création de mails verts** est également prévue, favorisant ainsi l'accès entre le centre et les différents quartiers de la commune.

- **PRESERVER LE TISSU PAVILLONNAIRE ET CONFORTER LA FONCTION DE TRANSITION DE LA RN19**

Le tissu pavillonnaire participe de l'**identité bonneilloise**. Malgré une forte pression foncière liée à la proximité de Paris et à la bonne desserte de la commune, Bonneuil-sur-Marne a conservé son tissu pavillonnaire.

Les secteurs de la commune recevant de l'habitat pavillonnaire sont très variés, mais ont chacun une particularité qui les caractérise :

- régularité du parcellaire et de la typologie bâtie aux Marolles ;
- habitations aux styles architecturaux variés dans le Haut Bonneuil.

Actuellement, le tissu pavillonnaire du quartier des Marolles fait partie du périmètre de protection des monuments historiques concernant la ferme et le Château (loi 1913). Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a donc décidé d'accorder une attention toute particulière à la protection de ce tissu de qualité. Le PADD incite ainsi à la rédaction d'un règlement et à la délimitation d'un zonage respectueux des caractéristiques bâties et morphologiques du tissu pavillonnaire.

Le long de la RN19, dont une partie est également incluse dans le même périmètre de protection établi autour de la ferme et du château, il existe une multiplicité des formes architecturales et des fonctions urbaines. Ce tissu assure une fonction de transition entre les différents quartiers (secteurs pavillonnaires des Marolles et du Haut Bonneuil, mais aussi du centre ancien et des zones d'habitat collectifs, telles que la Cité Fabien ou la cité Saint Exupéry).

Il est important, afin de définir une image claire de ces différents quartiers (et dans un même temps de la commune), de **veiller à l'harmonie architecturale** et d'adapter **le règlement** selon les principes d'alignement et de continuité du front bâti pour assurer des transitions entre les différents quartiers.

Dans le Haut Bonneuil, il existe quelques **vides non exploités** qu'il convient de **valoriser en réalisant des opérations maîtrisées de type pavillonnaire**.

Il y est également prévu la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), accompagné d'opérations de logements un peu plus denses, notamment intergénérationnelles.



## II. AMELIORER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES ATOUTS DU PATRIMOINE BONNEUILLOIS

Le maintien d'un cadre de vie de qualité à Bonneuil-sur-Marne passe par une **valorisation et une protection accrue de ses paysages tant bâtis que naturels**. Leur richesse et leur diversité, à la base de l'identité communale, constituent un enjeu fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### ■ AFFIRMER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE

En lien avec la première orientation du PADD, cet objectif témoigne de la **nécessité d'identifier et de protéger le patrimoine traditionnel**, ainsi que de **préserver la diversité architecturale** du tissu urbain bonneuillois, **facteur de mixité sociale**.

Dans cette logique, le PADD incite, ainsi, à **poursuivre les actions entreprises pour l'identification, l'entretien, la mise en valeur et l'ouverture au public du patrimoine historique** de la commune et à **rédiger un règlement adapté à la morphologie spécifique du tissu pavillonnaire** afin d'en préserver les caractéristiques, tout en permettant sa modernisation (aménagement des combles, extension dans le respect de l'existant, etc.).

Seuls deux bâtiments font actuellement l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques : le château et la ferme du Rancy. L'élaboration du PLU a été l'occasion d'**initier une réflexion, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour la révision du périmètre de protection et l'identification de pavillons remarquables à protéger au titre de l'article L 123-1-7** : avenue de Paris et rue de l'Espérance.

L'ensemble des **opérations de requalification et de renouvellement** évoquées dans la première orientation (PRU, ZAC multi-sites centre ancien créée par délibération le 29 novembre 2007) participe au **maintien de la diversité architecturale** qui caractérise la commune

de Bonneuil et **garantit la mixité sociale**, en **offrant à tous des conditions de vie acceptables**.

### ■ VALORISER LES PAYSAGES URBAINS

Bien que situé dans un contexte très urbain, les **espaces verts** couvrent **14% du territoire communal**. De nombreuses actions visant à compléter la trame verte et à poursuivre le réaménagement qualitatif des espaces publics sont prévues dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain et de la ZAC multi sites créée par délibération le 29 novembre 2007 (requalification des mails existants, création de nouveaux mails, requalification des espaces publics, etc.).

La présence de la **Marne** et des espaces naturels et paysagers qui la bordent (**parc du Rancy, Bras du Chapitre et Bec du Canard**) constitue un **véritable atout pour la commune**, encore peu mis en valeur. La ville tourne le dos à la Marne et au port autonome de Paris. Il semble aujourd'hui nécessaire de réconcilier la ville avec sa façade portuaire.

Ainsi, la commune souhaite **préserver les perspectives visuelles existantes** depuis le parc du Rancy vers le port et **développer un maillage de liaisons douces** qui permettent à tous de se rendre aisément du centre ancien à la Marne et aux espaces paysagers. Une **réflexion** a été **engagée** conjointement par la commune et le port autonome de Paris **dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Développement Durable du port**. Celui-ci prévoit notamment la création d'un **mail vert** créant une liaison piétonnière et cyclable entre le port et le centre ancien et d'un **parc industriel paysager**.

Cette **démarche qualitative et paysagère** doit également être **menée dans les autres zones d'activités**, notamment dans les espaces encore à urbaniser tels que la ZAC Bonneuil Sud.

## ■ CONCILIER PROTECTION ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES ET OUVERTURE AU PUBLIC

### La protection des espaces naturels et paysagers

Compte tenu de leur qualité, les **îles de la Marne, le Bec du Canard et le parc du Rancy** font l'objet d'une **double protection** puisqu'ils ont été inclus en **zone naturelle N** où la constructibilité est limitée à quelques équipements d'utilité publique et sont également identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** sur le plan de zonage.

Le **Bras du Chapitre** fait l'objet d'un **classement spécifique** en zone NI permettant le développement des activités de loisirs en lien avec la Marne, dans le respect de l'aspect naturel du site.

L'ouverture au public des espaces paysagers et naturels doit se faire de manière réfléchie. Ainsi, il faut distinguer :

- les **espaces** dont la **vocation ludique et sportive** doit être confortée, voire développée en lien avec la Marne, en favorisant leur accessibilité par exemple : le **parc du Rancy**, le **Bras du Chapitre** et les **berges de la Marne**, redevenues depuis quelques années des lieux de loisirs et de promenade ;
- les **espaces naturels**, supports de biodiversité, à protéger : les **îles du Moulin Bateau et de Brétigny**, l'**îlot d'Amour** et le **Bec du Canard**.

En effet, le **Bec du Canard** constitue le **dernier relais naturel** de la commune pour le maintien de la **biodiversité**. Sa localisation, en bordure de la Marne, et son isolement du reste de la commune par de grandes infrastructures de transport contribuent à sa richesse écologique. Les **conditions de cette richesse doivent être préservées**.

### La prise en compte des risques naturels

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels est un objectif central des documents d'urbanisme. Ces risques ont été identifiés dans le diagnostic territorial préalable et pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ils conditionnent largement l'utilisation de l'espace. Pour rappel, le territoire communal est soumis à plusieurs types de risques naturels majeurs :

- le **risque inondation** précisément identifié par le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)** de la Seine et de la Marne révisé approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007 et annexé au PLU : les secteurs inondables ont également été identifiés dans le PADD ;
- le risque lié à la **présence d'anciennes carrières** sur le territoire communal, explicité dans les dispositions générales du règlement du PLU ;
- les **risques « mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » et « mouvements de terrain par affaissement et effondrement de terrain »** pour lesquels deux PPR ont été prescrits, mais n'ont pas encore été approuvés.

### III. ASSURER UN FONCTIONNEMENT HARMONIEUX DE LA VILLE

#### ■ RENFORCER L'IDENTITE URBAINE DE BONNEUIL-SUR-MARNE

Une réflexion à deux échelles a été menée par la commune en matière d'équipements.

##### A l'échelle communale : la création d'une nouvelle zone résidentielle au centre de la ville et la confortation de la vocation culturelle du centre historique

La ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville) a été créée par délibération du conseil municipal le 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.

Elle doit accueillir une nouvelle zone résidentielle en cœur de ville, ainsi qu'un équipement (centre d'art) et des espaces verts.

Par ailleurs, il est prévu de conforter l'offre en équipements dans le centre historique autour de la Mairie (aménagement de la ferme...), notamment par le biais du projet de ZAC multi sites Centre Ancien créée par délibération le 29 novembre 2007. Ces opérations contribueront à l'affirmation du caractère central de ce secteur, aujourd'hui peu attractif.

##### A l'échelle des quartiers : la création d'équipements de proximité pour une plus grande mixité urbaine et sociale

Le **Projet de Renouvellement Urbain** comprend également un **important volet « équipements »** qui vise à rééquilibrer l'offre en équipements de proximité sur le territoire communal et à **améliorer l'accessibilité** et l'esthétique de ceux existants dans un souci de mixité urbaine et qualité de vie à l'échelle du quartier.

Ancien village agricole et viticole des bords de la Marne, Bonneuil-sur-Marne a connu une **urbanisation rapide au XX<sup>ème</sup> siècle**, en lien avec le développement de la région parisienne et le développement de grandes infrastructures de transport (port, voie ferrée et réseau routier).

L'**urbanisation** s'est réalisée par à-coups **au gré des opportunités foncières** et a revêtu des formes multiples : ensembles pavillonnaires dans les années 1930, grands ensembles de logements collectifs dans les années 1950, zones d'activités plus récemment.

Le diagnostic territorial préalable a mis en évidence **l'absence de cohérence et de liens entre les différentes entités** qui compose la commune.

Dans cette orientation du PADD, l'accent est mis sur la **nécessité de rendre les différents quartiers plus attractifs** en y créant de la **mixité urbaine** et en **améliorant leur accessibilité**, afin d'assurer un fonctionnement plus harmonieux du territoire.

## ■ AMELIORER L'ACCES A LA VILLE ET LES LIENS ENTRE LES QUARTIERS

Le PADD prend en compte l'**amélioration de l'accessibilité à toutes les échelles** et **tant au niveau fonctionnel que qualitatif**. Les voies structurantes assurent, en effet, non seulement, une fonction de desserte de la commune, mais jouent également un rôle de vitrine non négligeable et influant sur son image. C'est pourquoi le PADD fait du traitement paysager de ces axes, ainsi que des entrées de ville un objectif important pour les années à venir.

De nombreux projets concernant les transports et les déplacements sont, ainsi, cités dans le PADD :

### ● à l'échelle intercommunale :

- le prolongement de la RN406,
- la réalisation de plusieurs échangeurs desservant la RN19, le centre ancien et le port,
- l'arrivée du TCSP (avenues Jean Rostand et Rhin et Danube) et la création éventuelle d'une gare de rabattement au carrefour Charles de Gaulle ;

### ● à l'échelle communale :

- la transformation en boulevard urbain de la RN19 : cet axe, au bâti dégradé et hétérogène, constitue actuellement une coupure urbaine forte entre le Haut Bonneuil et le Grand Ensemble d'un côté et le centre ancien et la Cité Fabien de l'autre. Afin de permettre sa mutation et d'homogénéiser le bâti futur, un zonage spécifique a été prévu dans le PLU avec un règlement adapté qui permettra à la fois de structurer cet axe d'entrée de ville (création d'un front bâti à l'alignement) et de créer un lien de qualité entre les quartiers pavillonnaires des Marolles et du Haut-Bonneuil, le centre ancien et les zones d'habitat collectif (cité Fabien et cité Saint Exupéry) ;

- l'aménagement de la déviation RD30-60 et des avenues Jean Rostand/Rhin et Danube/Maréchal Leclerc en boulevard urbain paysager à l'occasion de l'arrivée du TCSP sur cet axe ;
- l'affirmation de l'axe historique de desserte interne est-ouest (rue d'Estienne d'Orves, avenues du Colonel Fabien et d'Oradour-sur-Glane).

- comme **à l'échelle du quartier**, voire de l'équipement : création/requalification de mails, aménagement de liaisons douces entre le Grand Ensemble et le centre ancien, vers les arrêts du futur TCSP et les zones d'activités, etc.

## ■ FLUIDIFIER LA MOBILITE URBAINE EN REDUISANT LES NUISANCES LIEES AUX DEPLACEMENTS

Les différents projets cités ci-dessus témoignent de la volonté communale de s'inscrire dans une démarche durable préservant la qualité de l'air et promouvant les modes de déplacements alternatifs en :

- **développant des espaces partagés** entre automobile, piéton et vélo le long des principaux axes de circulation (RN19) ;
- **étendant le réseau cyclable et les itinéraires piétons réservés**. Un zonage spécifique a ainsi été prévu pour la réalisation du mail planté reliant le port au centre ancien ;
- **renforçant le réseau de transport en commun** (arrivée du TCSP) ;
- **améliorant les conditions de transit urbain et interurbain et la décongestion des points noirs routiers générateurs de pollution automobile**, au moyen d'emplacements réservés (élargissement de voiries, aménagement de carrefours), mais également par le prolongement de la RN406 ;
- favorisant le **développement du transport combiné tri modal**.

■ **FAVORISER LA VIE DE QUARTIER ET L'ESSOR DES DIFFERENTES ACTIVITES A BONNEUIL-SUR-MARNE**

Le PADD tient compte des objectifs de **mixité urbaine** définis dans la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain**. Il crée un nouveau rapport entre habitat, activités économiques et équipements accompagnant la vie quotidienne. Il propose la requalification et la création de nouveaux espaces publics dans le cadre du PRU et de la ZAC multi-sites centre ancien créée par délibération le 29 novembre 2007.

La commune privilégie également le **renforcement des pôles commerciaux de proximité et la réalisation d'opérations mixtes** (réaménagement des centres commerciaux République et Colonel Fabien, création d'un nouveau marché, construction de rez-de-chaussée commerciaux dans le cadre de la ZAC multi-sites centre ancien créée le 29 novembre 2007) où se mêlent habitat et activités dans le respect des uns et des autres, ainsi que des espaces environnants. La mixité des fonctions urbaines permet de créer des quartiers vivants et attractifs et de limiter les déplacements domicile-travail en favorisant la création d'emplois à proximité des lieux de résidence.

Afin de maintenir le commerce dans le centre historique, le PADD prévoit, notamment, la création d'une offre supplémentaire en stationnement afin d'en rendre l'accessibilité plus aisée.

En **1999**, le **taux d'emploi** (rapport entre le nombre d'emplois et la population active) était de **1,04**. La commune de Bonneuil-sur-Marne offrait donc plus d'emplois (8 298) qu'elle ne comptait d'actifs (7 976). Ceci témoigne du **dynamisme économique** de la commune. Pour préserver cet équilibre entre emplois et actifs, l'accueil de nouvelles entreprises est favorisé, notamment dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Bonneuil Sud et dans le Port Autonome.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA  
DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI S'Y  
APPLIQUENT, AINSI QUE LES LIMITATIONS A  
L'OCCUPATION DES SOLS

## TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU		
Zone ou secteur	Superficie totale (en ha)	%
UAa	2,0	0,4
<b>UAm</b>	<b>5,7</b>	<b>1,1</b>
UAb	1,7	0,4
<b>UAc</b>	<b>3</b>	<b>0,5</b>
UBa	2,2	0,4
UBb	0,8	0,1
UBc	0,3	0%
UBd	0,7	0,1
UE (non compris secteur UEa)	<b>63,9</b>	<b>11,6%</b>
UEa	<b>1,1</b>	<b>0,2%</b>
UCc	80,8	15%
UCh	1,2	0,2%
<b>Total zones urbaines mixtes</b>	<b>163,4</b>	<b>30%</b>
UPa	<b>197,79</b>	36%
UPb	8,5	2%
UPc	<b>4,01</b>	1%
UPd	2,5	0%
UF	63,4	11%
UVa	16,2	3%
UVv	8,6	2%
UZa	44,3	8%
UZb	16,5	3%
<b>Total zones urbaines spécialisées</b>	<b>361,7</b>	<b>66%</b>
N	23,8	4%
NI	2,0	0%
<b>Total zones naturelles</b>	<b>25,9</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>551</b>	<b>100%</b>
dont EBC	13,1	2%
dont espaces paysagers	0,4	0%

La commune de Bonneuil-sur-Marne s'étend sur une **superficie de près de 551ha**. Le tableau ci-contre détaille les superficies respectives de chaque type de zones identifiées dans le PLU.

Le territoire communal comprend **majoritairement des zones urbaines** dont **30% dites « mixtes »** et recevant **habitat, activités et équipements** et dont **66% dites « spécialisées »**, c'est-à-dire qu'elles sont **dédiées à des occupations spécifiques** liées aux activités économiques et non compatibles avec de l'habitat. Les **zones naturelles N** représentent tout de même **5% du territoire** (parc du Rancy, Bec du Canard, etc.).

Rappel des superficies du POS approuvé en 1998	
Zone ou secteur	Superficie totale (en ha)
UAa	1,30
UAb	1,50
UAc	0,90
UB	30,60
UCa	3,50
UCb	2,00
UDa	3,40
UDb	3,50
UE	66,00
UFa	36,50
UFb	213,5
UG	0,8
UN	20,3
ZAC	82
NA	59,7
ND	25,5

## ■ TYPOLOGIES DES ZONES DU PLU

Les nouvelles dénominations des zones du PLU ont été choisies de façon pédagogique.

<b>Zone</b>	<b>Vocation</b>	<b>Description</b>	<b>Ancienne zone du POS correspondante</b>
<b>Zones urbaines mixtes</b>			
<b>UA</b>	<i>Zone urbaine ancienne de Bonneuil-sur-Marne</i>	<p><b>Zone à vocation mixte correspondant au cœur historique de la ville.</b> Elle comprend de l'habitat, des équipements et des activités économiques légères (petits commerces de proximité). Cette zone comprend <b>4 secteurs</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UAa</b> : tissu ancien dense implanté à l'alignement, principalement le long de l'axe du Colonel Fabien/Estienne d'Orves.</li> <li>- <b>UAb</b> : tissu implanté en continu, à l'angle des avenues du Colonel Fabien/Maréchal Leclerc, ainsi qu'au croisement de l'avenue Auguste Gross et des rues Ronsard/Pablo Neruda.</li> <li>- <b>UAc</b> : comprenant des terrains situés sur les marges Est du centre ancien, à restructurer.</li> <li>- <b>UAm</b> : secteur en périphérie Nord et Sud du centre historique, comprenant également des sites mutables.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>UD (centre ancien) UC (quartier du centre-ville)</i></p>
<b>UB</b>	<i>Boulevard urbain le long d'une partie de la RN19</i>	<p><b>Zone mixte à structurer</b> pour créer une <b>véritable façade urbaine</b> le long de la RN19 en privilégiant l'<b>accueil de petits commerces en rez-de-chaussée</b>. Cette zone comprend <b>4 secteurs</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UBa</b> : côté <b>nord</b> d'une partie <b>de la RN19</b>, où la structuration du front bâti à l'alignement est confortée.</li> <li>- <b>UBb</b> : <b>angle de l'avenue de Boissy et de l'avenue de Choisy</b>, où les règles d'implantation sont plus souples, en adéquation avec l'urbanisation existante.</li> <li>- <b>UBc</b> : angle de la RN19 et de la rue des Ecoles.</li> <li>- <b>UBd</b> : angle de la RN19 de l'avenue du Colonel Fabien, articulation urbaine à valoriser.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>UA (articulation urbaine) UG (zone mixte d'habitat/activité)</i></p>
<b>UC</b>	<i>Zone à dominante d'habitat collectif</i>	<p><b>Zone mixte à dominante d'habitat collectif</b> (République, Saint Exupéry, Cité Fabien, ...), comprenant également de <b>grands pôles d'équipements</b>. Cette zone comprend <b>2 secteurs</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UCc</b> : secteur couvrant les principaux <b>quartiers d'habitat collectif</b>, où le bâti structure fortement le paysage urbain, notamment par ses hauteurs élevées.</li> <li>- <b>UCh</b> : <b>secteur de transition avec les zones pavillonnaires</b>, à l'angle de la rue du Docteur Emile Roux et de l'avenue de Choisy, où les hauteurs admises sont plus faibles.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>UB (grands ensembles) UN (équipements publics)</i></p>



<b>UE</b>	Zone urbaine à dominante pavillonnaire	<b>Zone mixte regroupant les quartiers pavillonnaires</b> de la commune (Haut Bonneuil, Marolles), comportant quelques équipements, services et commerces. <b>Cette zone comprend un secteur UEa</b> , à dominante d'équipements <b>et d'habitat</b>	UE (pavillonnaire)
<b>Zones urbaines spécialisées</b>			
<b>UP</b>	Plateforme portuaire	Cette zone est dédiée aux <b>activités économiques à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales majoritairement liées au Port Autonome de Paris.</b> Cette zone est divisée en <b>4 secteurs</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UPa</b> : secteur d'<b>activités diverses</b> ;</li> <li>- <b>UPb</b> : <b>parc industriel paysager</b>, où les règles visent à conforter la végétalisation en bord de Marne ;</li> <li>- <b>UPc</b> : <b>mail Ville-Port</b>, en bordure de la RD30 où la densification admise est plus faible ;</li> <li>- <b>UPd</b> : <b>aménagements de détente entre le Morbras et la voie RER.</b></li> </ul>	UF (Activités)
<b>UF</b>	Zone d'activités et emprises ferrées	Cette zone comprend les <b>larges emprises du domaine ferroviaire et du chantier multi technique.</b> Elle est destinée à l' <b>accueil d'équipements</b> (déchetterie) et <b>autres activités industrielles.</b>	UF (Activités)
<b>UV</b>	Zone dédiée à la Vente	Cette zone accueille principalement les <b>activités commerciales</b> (Vareennes, zone commerciale Achaland). Elle se compose de <b>2 secteurs</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UVa</b> : Zone tertiaire et commerciale du quartier <b>Achaland</b> ;</li> <li>- <b>UVv</b> : ZAC des <b>Vareennes.</b></li> </ul>	ZAC Fosse aux Moines
<b>UZ</b>	ZAC des Petits Carreaux ZAC Bonneuil Sud	Cette zone est dédiée à l' <b>accueil des activités économiques</b> (services, artisanat, commerces, bureaux...). Elle est divisée en <b>2 secteurs</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UZa</b> : ZAC des « <b>Petits Carreaux</b> »,</li> <li>- <b>UZb</b> : ZAC « <b>Bonneuil-Sud</b> ».</li> </ul>	ZAC des Petits Carreaux, NA
<b>Zones Naturelles</b>			
<b>N</b>	Zone naturelle	Cette zone recouvre les <b>espaces verts et espaces naturels remarquables ou structurants</b> pour la qualité des paysages (site du Bec du Canard, îles de la Marne, parc départemental du Rancy). Elle comprend <b>un secteur NI</b> qui correspond au site à vocation de loisirs et de sport du <b>Bras du Chapitre.</b>	ND

## LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES (U)

### ■ DELIMITATIONS RETENUES DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent « aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le **PADD a fait ressortir les spécificités de chaque secteur de la ville.** Les zones urbaines se différencient les unes des autres par leurs vocations et leurs morphologies.

Ainsi, l'**orientation 1 du PADD met en exergue la diversité de la morphologie urbaine de Bonneuil-sur-Marne**, ainsi que la **mixité des fonctions existantes** dans le tissu urbain à dominante résidentielle (centre ancien, quartiers des grands ensembles à valoriser, tissu pavillonnaire à préserver, etc.). L'**orientation 3 du PADD rappelle l'importance des zones économiques sur la commune et leur lien aux grandes infrastructures et modes de transport** (zones d'activités, zones commerciales, domaine du Port Autonome, etc.).

Ainsi, pour préserver le cadre de vie résidentiel, tout en permettant le renouvellement harmonieux des zones habitées (centre-ville et quartier à dominante de collectifs), mais également pour conforter le tissu économique communal, le règlement s'est attaché à :

- **hiérarchiser le niveau de contraintes réglementaires** suivant la compatibilité des diverses fonctions urbaines entre-elles (principalement entre habitat, activités et services) ;
- **adapter les règles de constructibilité** aux caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque zone.

Le PLU de Bonneuil-sur-Marne comporte donc **8 zones urbaines** :

- **4 zones urbaines à vocation mixte** regroupent diverses fonctions urbaines : habitat, activités et commerces (à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité d'habitations), équipements d'intérêt collectif, etc.

Une **distinction** est faite entre ces zones **en fonction de leurs caractéristiques morphologiques, urbaines et architecturales** :

- le **centre ancien (UA)** ;
  - l'urbanisation de façade le long du **boulevard urbain de la RN19 (UB)** ;
  - les **quartiers à dominante d'habitat collectif (UC)** ;
  - les zones d'**habitat à dominante pavillonnaire (UE)**.
- **4 zones urbaines à vocation spécialisée** sont **réservées aux activités économiques**, nécessitant de grandes emprises, et pouvant entraîner des nuisances les rendant incompatibles avec la proximité d'habitations.
    - la **zone UP** correspond à la **plate-forme portuaire** ;
    - les **emprises ferrées** de la petite ceinture et du **chantier multi technique** correspondent à la zone **UF** ;
    - les **espaces dédiés à la vente et aux grandes surfaces commerciales** sont regroupés dans la zone **UV** ;
    - la **ZAC des Petits Carreaux** et la **ZAC Bonneuil Sud** correspondent à la zone **UZ**.

Pour chacune de ces zones, ont été définis des **secteurs plus spécifiques, pour tenir compte de leurs particularités morphologiques et fonctionnelles.**

## ■ JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES MIXTES ET SPECIALISEES

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie et de leurs spécificités. Les règles décrites ci-après sont celles qui tendent à être communes à toutes les zones.

Les règles particulières seront explicitées pour chaque zone dans la partie suivante.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites** dans les **zones urbaines mixtes** (UA, UB, UC ET UE), **les activités et installations** qui seraient **incompatibles avec le caractère résidentiel** des quartiers et qui ne seraient **pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne**, telles que les activités nuisantes, les bâtiments d'exploitation agricole, les dépôts et décharges, les carrières, les campings, les parcs d'attraction...

Dans les **zones urbaines à dominantes d'activités** (UP, UF, UV, UZ), les **interdictions** concernent essentiellement les **modes d'occupation difficilement compatibles avec des activités**. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont strictement limitées aux constructions de gardiennage ou de surveillance rendues nécessaires par l'activité. Sont également interdites, car non liées au caractère de ces zones, les constructions agricoles et forestières, les carrières, les campings...

### Article 2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans les zones urbaines mixtes**, certaines occupations sont soumises à des conditions particulières, afin d'être en adéquation avec leur caractère mixte, à vocation principale d'habitat :

- ainsi, **l'implantation ou l'extension des installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement (ICPE)** est autorisée à condition que ces installations soient **compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et directement liées à des commerces de détails, services, équipements et installations d'intérêt collectif autorisés** dans la zone ;
- **l'implantation de nouveaux bâtiments d'activités** ainsi que **l'aménagement et l'extension des activités existantes** sont **possibles** à condition qu'il n'en résulte **pas** pour le voisinage une **aggravation des nuisances** ;
- la **création de nouveaux entrepôts** n'est **pas autorisée** dans les zones urbaines mixtes. Ce type d'occupation n'est, en effet, **pas compatible avec des objectifs de revalorisation** (requalification de la RN 19, restructuration du centre) **et de préservation** (tissu pavillonnaire). Toutefois, l'extension et l'aménagement des entrepôts existants sont autorisés ;
- les **affouillements et exhaussements de sol** doivent être notamment **nécessaires à des travaux de construction ou liés à des aménagements de valorisation du paysage**...

**Dans les zones urbaines à dominantes d'activités**, les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** et autres activités sont autorisées sous condition, notamment, si leur niveau de nuisances est compatible avec les activités proches de ces zones et avec leur environnement. Les **affouillements** sont admis s'ils concernent des aménagements ou sont en rapport avec le paysagement du site.

### Article 3 : accès et voirie

**Pour l'ensemble des zones urbaines**, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique (positionnement et calibrage et nombre des accès), de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale sont rappelés.

La **largeur minimale de l'accès au terrain** (largeur du portail ou des servitudes de passage au niveau de la limite d'emprise publique) est fixée selon la morphologie des zones. Elle est de **3m dans les zones urbaines mixtes** à dominante résidentielle (**3,5 m dans la zone UE**) de façon à garantir l'accès pompier et de **3,50 m pour les terrains destinés aux activités économiques** pour y permettre sans encombre la circulation des poids lourds.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux et stockage des déchets**

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions doivent donc être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable. Les minima concernant la défense contre l'incendie sont rappelés.

**La gestion des écoulements d'eaux pluviales** et donc de la capacité des réseaux est un impératif pour tout Plan Local d'Urbanisme. La limitation des rejets en débit et en volume dans le réseau public et le traitement en amont du rejet dans le milieu récepteur doivent être pris en compte dans tout nouveau projet d'aménagement.

Par ailleurs, dans le souci de **préserver le paysage urbain des différents quartiers**, les nouveaux raccordements et réseaux divers doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain et le raccordement au réseau de géothermie communal est préconisé.

Enfin, afin de **veiller à une bonne gestion de la collecte des déchets**, des locaux de dissimulation des containers à déchets doivent être prévus pour toute nouvelle activité et dans le **cadre d'opérations nouvelles de plus de 2 logements et opérations groupées à usage d'habitat. Dans les secteurs UAc et UAm, dans les zones UE et UC, dans le cas où ces opérations d'habitat comportent au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue par bornes enterrées, sauf impossibilité technique.**

#### **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Cet article n'est pas réglementé, en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques**

Cet article est réglementé selon **la morphologie des zones**. Ainsi, sauf exceptions, **l'alignement est obligatoire dans les zones les plus anciennes du centre-ville ou nécessitant une structuration de la façade urbaine (UAa, UAb, UBa, UBc, UBd)**. L'implantation des constructions par rapport aux voies est à l'inverse moins contraignante dans les zones où la morphologie du bâti est mixte et le tissu urbain plus aéré et discontinu (UAc, UAm, UCc..).

Un **recul obligatoire des constructions** peut également être imposé pour des raisons sécuritaires ou de recalibrage de voirie (zones d'activités) ou pour préserver la morphologie existante (retrait minimal de 4 m en zone pavillonnaire UE).

Par ailleurs, dans le même objectif, quelques reculs particuliers sont imposés sur le plan de zonage, notamment le long de la RD30, de la RN19, dans les ZAC...

Dans toutes les zones, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées notamment pour tenir compte de l'implantation sur le parcellaire voisin et de la configuration des parcelles, pour permettre l'amélioration des constructions existantes... Des souplesses peuvent également être admises pour les constructions ou les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, afin d'en permettre la réalisation.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les **règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (en continuité ou en retrait) sont **fixées dans l'objectif de respecter le tissu urbain de chaque zone et sa vocation.**

Les retraits minima fixés tiennent compte de l'existence de vues directes entre deux façades en vis-à-vis ou permettent de préserver un espace sanitaire suffisamment large entre deux constructions pour être entretenu. Les retraits imposés dépendent de la densité et de la hauteur du tissu bâti.

Là encore, dans toutes les zones, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte, notamment, de l'implantation sur le parcellaire voisin et de la configuration des parcelles, pour permettre l'amélioration des constructions existantes... Des souplesses peuvent également être admises pour les constructions ou pour les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, afin d'en assurer la réalisation.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les règles de distance entre les bâtiments visent à préserver le bon éclairage dans les pièces principales. Elles sont fixées en fonction des caractéristiques du tissu urbain de chaque zone. Elles tiennent également compte de l'existence de vues directes entre deux façades en vis-à-vis...

Des souplesses peuvent également être admises pour les constructions ou pour les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, afin d'en permettre la réalisation.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Dans les zones mixtes, l'emprise au sol a été réglementée afin de **limiter l'imperméabilisation des sols**, de **laisser des superficies disponibles pour les espaces verts** et de **maintenir un caractère urbain aéré**. L'emprise au sol déterminée prend en compte le tissu parcellaire moyen de chaque zone.

Par ailleurs, des **bandes de constructibilité renforcée** (100% d'emprise dans une bande de 15m) ont été établies dans certains secteurs (centre ancien, partie de la RN19) pour structurer la façade urbaine et densifier en priorité cette bande.

Dans les zones d'activités, l'emprise au sol autorisée est plus élevée, de façon à soutenir le dynamisme économique et à prévoir le renouvellement des espaces d'activités.

En général, il n'est pas imposé d'emprise au sol pour les constructions ou pour les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, afin d'en faciliter la réalisation.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les règles de hauteur sont définies en fonction de la typologie urbaine de chaque zone. En règle générale, dans le tissu ancien de Bonneuil-sur-Marne (pavillonnaire, centre ancien), les hauteurs admises restent limitées. Dans les sites mutables, notamment sur les franges du centre historique et en secteur d'habitat collectif, les hauteurs maximales ont été augmentées par rapport au POS, afin de faciliter la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain ou la restructuration urbaine (**jusqu'à 19m de hauteur plafond en secteur UAc et 20m en secteur UCc, pouvant être porté à 24 m dans une bande de 50 m par rapport à la RD19 dans la ZAC Aimé Césaire**). Enfin en secteur d'activités, les hauteurs autorisées, du fait du gabarit des constructions autorisées, sont plus importantes, notamment sur la plateforme portuaire (silos).

### **Article 11 : Aspect extérieur et protection des éléments de paysage**

Autant pour les zones urbaines mixtes que pour les zones spécialisées, l'**objectif** est d'**améliorer la qualité architecturale et paysagère**. Des principes généraux pour l'ensemble des zones urbaines permettent de définir un minimum garantissant à la fois une **qualité architecturale et une diversification du bâti**.

Ainsi des préconisations sont rappelées, afin de préserver le caractère architectural traditionnel, sur les toitures, les terrasses, le choix des matériaux, les clôtures,... Dans cet esprit, en zones UA, UB, UC et UE qui constituent des zones urbaines mixtes à dominante résidentielle, les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures à un pan ou les toitures terrasses ne sont admises que dans des cas très limités tels que pour les annexes et les garages, les extensions des constructions existantes à condition qu'elles prolongent les toitures existantes, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent un traitement architectural de qualité et, **uniquement en UA, UB, UC et secteur UEa**, dans le cas de réalisation de terrasses accessibles par les logements. En UAc et en UAm, secteurs de restructuration urbaine, elles sont aussi admises lorsqu'elles présentent un caractère de développement durable avéré (végétalisation, panneaux solaires...). De même en zone UC (habitat collectif plus dense), afin de favoriser la réalisation de toitures de haute qualité environnementale.

### **Article 12 : Stationnement**

Cet article fixe des dispositions différentes selon les diverses destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, petites activités (commerce, artisanat, bureaux),

entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de stationnement pour les logements restent assez contraignantes, notamment dans la zone pavillonnaire, afin de limiter le stationnement des véhicules sur la voie publique dans ces quartiers où le stationnement demeure difficile. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des articles L.123-1-13 et R.111-6 du Code de l'urbanisme, il n'est cependant imposé qu'une place de stationnement par logement. Concernant les zones d'activité, les règles de stationnement diffèrent peu et sont réglementées selon les catégories d'activités.

Des normes concernant le stationnement des deux roues, inexistantes dans le POS, sont également prévues notamment dans les zones mixtes : elles sont variables en fonction du type de constructions admises (habitat collectif de plus de 5 logements, bureaux et commerces).

### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres et plantations font l'objet de dispositions communes à la plupart des zones urbaines, qui permettent d'encourager et d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres. Il est précisé pour certaines zones la plantation d'arbres de haute tige par rapport à la superficie de terrain non bâtie, ainsi que pour les aires de stationnement. Un coefficient d'espace vert minimal à respecter a été établi en précisant parfois le pourcentage à préserver en pleine terre.

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est plus fixé de COS dans les zones du PLU, en application de la loi pour « l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014. Toutefois, dans les ZAC, les surfaces de plancher accordées par les anciens PAZ ont été reprises pour les secteurs concernés.

## ■ LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UA – LE CENTRE HISTORIQUE DE BONNEUIL-SUR-MARNE

### Objectifs de la zone UA et justification du zonage

La zone UA correspond au quartier du **centre historique** de Bonneuil-sur-Marne et couvre également sa **proche périphérie, amenée à évoluer** (les abords de la cité Fabien/avenue du Colonel Fabien et de son régiment jusqu'à sa jonction avec l'avenue de Boissy, les abords de l'avenue du 19 mars 1962, le secteur de la Bergerie, site de l'actuel centre technique municipal, etc.).

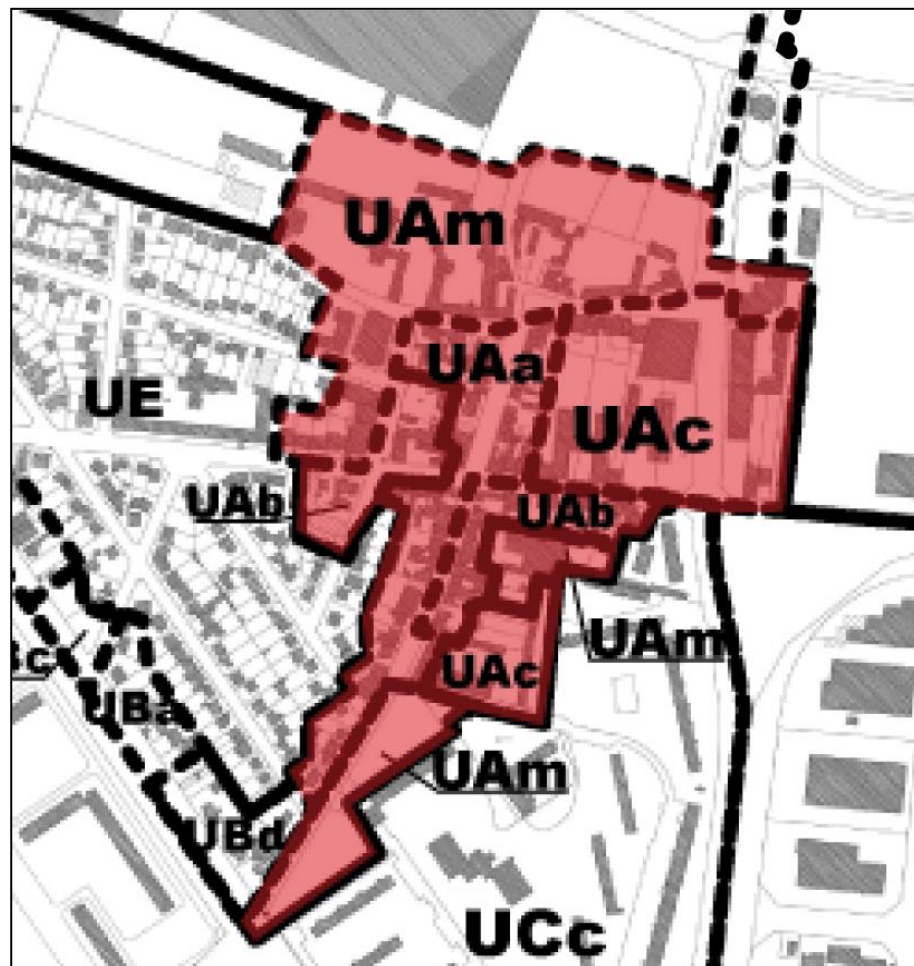
Le PADD a en effet défini pour ce quartier un objectif de valorisation et de redynamisation, impliquant notamment :

- **la valorisation du tissu ancien**, en préservant son caractère architectural historique briard ;
- **le renforcement de l'attractivité et le rôle d'animation** du centre par l'optimisation des équipements publics qui s'y trouvent, par le renforcement de la structure commerciale et des services offerts à la population ;
- **la restructuration globale de certains îlots** dans le cadre de la ZAC multi sites Centre Ancien créée par délibération le 29 novembre 2007 et donc l'augmentation de l'offre de logements.

La zone UA regroupe sous un même intitulé diverses zones de l'ancien POS (UD et UC), afin de **mieux marquer la centralité villageoise** et de **simplifier la lecture du zonage**.

Cette zone UA couvre **12,4 ha** et se divise en 4 secteurs.

Carte de localisation de la Zone UA



### Le secteur UAa

Ce secteur correspond aux axes historiques et commerçants du **centre ancien** (tissu continu, importance de la façade urbaine).

**L'avenue du Colonel Fabien et la rue d'Estienne d'Orves constituent les axes historiques et commerçants de la ville.** La morphologie urbaine et l'architecture vernaculaire lui confèrent un **intérêt patrimonial et résidentiel** par :

- ses **éléments de bourg ancien** (parcellaire étroit, faible hauteur, caractère architectural briard) ;
- ses **espaces de convivialité** tels les cours, les passages et sentes piétonnes perpendiculaires aux axes principaux et innervant l'intérieur des îlots ;
- ses **petits commerces de bouche** situés en rez-de-chaussée.

Dans leur délimitation, les secteurs UAa et UAb reprennent pour l'essentiel l'ancienne zone UDa. Quelques parcelles à l'arrière de l'axe principal – Colonel Fabien Estienne d'Orves, ainsi que le long de l'avenue Auguste Gross - ont été reclassées en secteurs UAc et UAm pour permettre leur évolution dans des conditions plus souples ; ceci pour répondre à l'objectif de redynamisation du centre-ville de Bonneuil-sur-Marne inscrit au PADD.

### Le secteur UAb

Ce secteur présente les mêmes caractéristiques que le secteur UAa. (Tissu continu à l'alignement des voies). Il se trouve à l'angle des avenues Colonel Fabien/Maréchal Leclerc et à l'angle de l'avenue Auguste Gross et des rues Pablo Neruda/Ronsard. Il est destiné à former une transition urbaine entre les équipements massifs du centre ancien et les tissus urbains environnants (maison de ville, pavillons). Dans sa délimitation, il s'étend sur des terrains principalement classés dans le POS dans l'ancienne zone UDa.

### Le secteur UAc

Ce secteur correspond à la périphérie du centre historique (tissu plus aéré, hauteurs et emprises plus importantes).

Il comprend des enclaves destinées à être à terme restructurées (site de l'ancien centre technique municipal, site des boxes desservi par la rue Aline Pagès...). Auparavant classés dans le POS dans les anciens secteurs UDb et UCa, ces espaces appelés à muter doivent être restructurés dans le cadre de la ZAC centre ancien créée par délibération le 29 novembre 2007. Afin de favoriser cette restructuration urbaine, les règles d'implantation sont plus souples dans ce secteur.

### Le secteur UAm

Ce secteur, également sur les franges du centre ancien, comprend aussi des enclaves destinées à être à terme restructurées (site de la Bergerie) ainsi que des équipements (ferme...). Les équipements publics doivent y être renforcés. Les règles d'implantation sont également assez souples dans ce secteur, pour permettre à terme d'optimiser et de réinvestir ces espaces.

En termes de délimitation, auparavant classés dans le POS essentiellement dans les anciens secteurs UDb et UCb, le secteur UAm du centre de Bonneuil-sur-Marne est élargi à l'ouest et englobe désormais des parcelles affectées à certains équipements publics (ex : service enfance, salle Gérard Philippe).

### Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

#### Articles 1 et 2 : Occupations du sol

Dans l'ensemble de la zone UA, l'implantation d'hôtels, ainsi que celle de nouvelles activités commerciales et artisanales est autorisée (**sans limite de surface de plancher**), afin de renforcer l'offre de commerces et de services dans ce quartier appelé à être valorisé.



#### **Article 6 : Implantation par rapport aux voies**

L'implantation par rapport aux voies diffère selon les secteurs. **Dans les secteurs UAa et UAb**, au bâti très dense et ancien, les constructions doivent être réalisées à l'alignement des voies existantes ou projetées afin de conserver la morphologie urbaine existante. A l'inverse, **dans les secteurs UAc et UAm**, l'implantation des constructions est plus libre (à l'alignement des voies existantes ou projetées ou avec un retrait d'au moins 2 m), pour apporter de la souplesse dans ces espaces en évolution. Dans ces secteurs, un retrait obligatoire à respecter est par ailleurs inscrit au plan de zonage en bordure Est de la RD 30, au-delà de l'emplacement réservé, pour permettre à terme de créer un prolongement du mail planté prévu sur le Port et une continuité de l'axe paysager.

#### **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

**Dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAm**, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est possible à la fois en retrait ou sur les limites séparatives dans une bande de 15m calculée à partir de l'alignement. En cas de recul, les constructions doivent respecter une distance avec la limite séparative d'au moins 4m, si la vue est directe (d'au moins 2.5 m dans le cas contraire). Ce faible recul est justifié par l'étroitesse des parcelles dans le tissu ancien. Au-delà de la bande de 15m, le recul est obligatoire pour préserver les fonds de parcelles. **Dans les secteurs UAa et UAb**, ce retrait minimal par rapport aux vues directes est porté à 8m afin d'assurer une transition entre le tissu urbain dense du centre historique et le tissu pavillonnaire plus aéré du quartier des Marolles.

#### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

**Dans les secteurs UAa et UAb**, le front bâti à l'alignement est renforcé par une emprise au sol admise de 100% dans une bande de 15m calculée à partir de l'alignement (30% au-delà de cette bande, afin de protéger les fonds de parcelle).

**Dans les secteurs UAc et UAm**, l'emprise au sol maximale permise des constructions est de 60% sur l'ensemble du terrain, pour faciliter la restructuration du tissu urbain dans ces secteurs.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Dans les secteurs UAa et UAb**, les hauteurs admises restent limitées (**10 m maximum au faîtage en UAa, 12 m maximum en UAb pouvant être portés à 14 m pour les constructions comportant des locaux commerciaux et des services au rez-de-chaussée**). Ces dispositions permettent de préserver une homogénéité et de respecter une transition douce avec les quartiers pavillonnaires proches. Les hauteurs peuvent être plus élevées **dans le secteur UAm (15m maximum au faîtage) et dans le secteur UAc (19 mètres au faîtage)** pour permettre la restructuration des sites mutables.

#### **Article 11 : Aspect des constructions**

Conformément au PADD, les règles du PLU doivent permettre d'**affirmer et de mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune**. Cela passe par une réglementation spécifique concernant le patrimoine ancien du centre notamment dans le cadre de son évolution programmée.

#### **Article 12 : Stationnement**

**Dans l'ensemble de la zone UA**, il est imposé une place de stationnement par logement et 2 places supplémentaires par tranche de 10 logements.

**Dans les secteurs UAc et UAm**, les stationnements pour l'habitat collectif doivent désormais être réalisés totalement en souterrain, exception faite pour les places visiteurs qui peuvent être prévues en surface.

### **Article 13 : Espaces verts et plantations**

**La zone UA** compte un boisement recensé comme "espaces boisés classés", c'est-à-dire soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (près de la maison de retraite intercommunale).

**Dans tous les secteurs, 10% de la surface du terrain doivent être conservés en pleine terre, aménagés en espaces verts.**

**Dans les secteurs UAa et UAb, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 40 % de la superficie de la partie du terrain située au-delà de la bande de 15m calculée à partir de l'alignement. Dans les secteurs UAc et UAm, cette surface minimale d'espaces verts est limitée à 20% de la superficie du terrain (10% dans le cas d'extension des constructions à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU).**

■ **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UB – BOULEVARD URBAIN LE LONG D'UNE PARTIE DE LA RN19**

**Objectifs de la zone UB et justification du zonage**

Cette **zone mixte**, dont la vocation est **à dominante résidentielle**, s'étend le long d'une partie de la RN19. Son objectif est :

- **de redonner à cet axe d'entrée de ville** (avenues de Boissy et de Paris) **un caractère plus urbain et plus paysager**, en structurant ses abords ;
- **d'améliorer les liaisons urbaines existantes** entre les différentes zones d'habitat.

En effet, la **RN19** forme **actuellement** une **importante coupure urbaine**, sans entrée de qualité. D'un côté, elle est bordée par un paysage pavillonnaire peu homogène, comprenant aussi de petites activités. De l'autre côté, la Cité Saint Exupéry renforce, par son bâti élevé, le rôle de frontière que joue cette route nationale. Cette zone se justifie par ses objectifs d'articulation urbaine entre les différents quartiers (pavillonnaire, centre ancien, quartiers collectifs), pour une meilleure cohérence entre ces espaces.

Elle s'étend sur **3,9ha**. Anciennement classée en zones UA (3 secteurs) et UG, elle compte **4 secteurs (UBa, UBb, UBc, UBd)**. Seules trois parcelles ont été extraites de cette zone, car elles s'apparentaient plus à la zone pavillonnaire adjacente. Le plan masse figurant dans le POS approuvé en 1998 a été supprimé. La partie située au sud de l'avenue du Colonel Fabien a été reclassée en UCc dans le PLU par souci de cohérence, du fait de son appartenance aux zones d'habitat collectif. La partie au nord de l'avenue a été rattachée **au secteur UBd**, s'inscrivant pleinement dans le projet de requalification et de restructuration de la RN19.

**Le secteur UBa :**

En **bordure nord de la RN19**, ce secteur doit **permettre à terme la constitution d'un front bâti continu à l'alignement le long de la RN19**. Les règles applicables visent à favoriser la constitution d'un tel tissu.

**Le secteur UBb :**

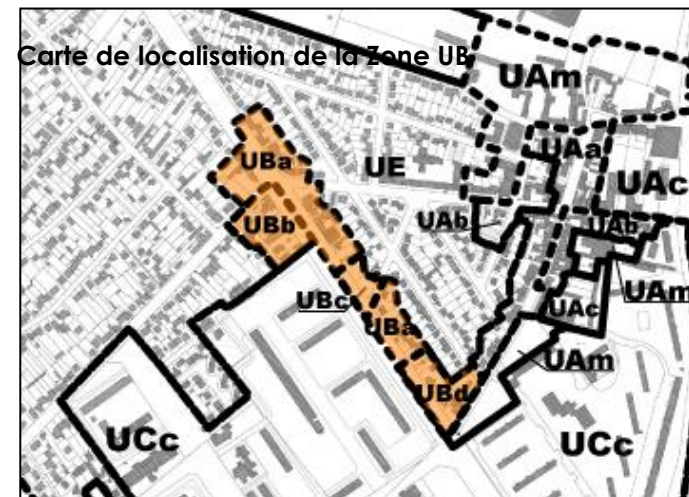
**A l'angle de l'avenue de Choisy et de l'avenue de Boissy**, ce secteur comprend un tissu urbain plus varié. Il comporte des petites activités, des équipements... Cet espace joue un rôle de transition entre le quartier pavillonnaire du Haut Bonneuil-sur-Marne et le quartier de Saint Exupéry. Afin de structurer la façade urbaine sans compromettre l'évolution des activités, la réglementation admise dans ce secteur est plus souple que dans le secteur UBa.

**Le secteur UBc :**

**A l'angle de la RN19 et de la rue des écoles**, ce secteur est appelé à avoir un caractère architectural plus marqué. Les hauteurs maximales admises des constructions sont un peu plus élevées, fixées à 12 m au faîçage et 10 mètres à l'égout du toit.

**Le secteur UBd :**

**A l'angle de la RN19 et l'avenue du Colonel Fabien**, ce secteur occupé actuellement en grande partie par une friche urbaine, doit constituer une véritable articulation urbaine entre les différents quartiers (centre ancien, Cité Fabien...). Les hauteurs maximales admises des constructions y sont plus importantes, fixées à 15 m au faîçage et 13 mètres à l'égout du toit.



## Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UB

### Articles 1 et 2 : Occupations du sol

En plus des interdictions communes à l'ensemble des zones mixtes, sont interdites en zone UB les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier (l'aménagement et l'extension des hôtels existants restent toutefois autorisés). Afin de structurer la façade urbaine en bordure de la RN19, la zone UB a pour objectif l'accueil de logements, accompagnés de petits commerces, services ou artisanat en rez-de-chaussée.

A cet effet, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel dominant dans la zone, **il n'est pas imposé de surface maximale pour les petites activités autorisées** dans la zone (commerce, artisanat, services..).

### Article 6 : Implantation par rapport aux voies

**Dans les secteurs UBa, UBb, UBc**, l'implantation des constructions à l'alignement le long de la RN19 et des autres voies est obligatoire, en vue de la structuration d'un front bâti le long de cet axe majeur d'entrée de ville. Toutefois, un retrait d'au moins 4m est imposé le long de la rue Montaigne, en bordure d'une zone pavillonnaire.

**Dans le secteur UBb**, les constructions peuvent être implantées à **l'alignement ou en retrait (d'au moins 2 m)**, pour plus de souplesse.

### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

**Dans la zone UB**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de recul, les constructions doivent respecter une distance avec la limite séparative d'au moins 8m, si vue directe, 4 m dans le cas contraire.

Ce recul est porté à 8m minimum par rapport aux limites séparatives formant le fond de parcelle. Cette disposition a pour objectif de préserver l'aération et le verdissement de ces fonds de parcelles servant ainsi de transition avec les zones résidentielles à dominante pavillonnaire attenantes.

### Article 9 : Emprise au sol des constructions

**Dans tous les secteurs**, le front bâti à l'alignement est renforcé par une **emprise au sol admise de 100% dans une bande de 15m** calculée à partir de l'alignement. **Au delà** de cette bande, les emprises admises sont limitées à **30% dans les secteurs UBa, UBc et UBd** et à **50% dans le secteur UBb** (dans un souci de préservation des fonds de parcelles).

### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs admises dans les **secteurs UBa et UBb** sont limitées, avec **7m maximum autorisés en façade** et **10m de hauteur plafond**. **Elles sont portées à 12 mètres au faîtage et 10 m à l'égout du toit en UBc**, à l'angle de la rue des écoles, pour marquer architecturalement ce croisement, **ainsi qu'à 15 mètres au faîtage et 13 mètres à l'égout du toit en UBd**, à l'angle de l'avenue du **Colonel Fabien**, afin de marquer cette articulation urbaine entre le centre ancien et les autres quartiers.

### Article 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone UB, il est imposé une place de stationnement par logement et 2 places supplémentaires par tranche de 10 logements.

### Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS existant antérieurement dans le secteur de la zone UBa a été supprimé en application de la loi pour « l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014. Dans l'ensemble de la zone UB, les possibilités de construire résultent donc de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

## ■ LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UC – ZONE A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

### Objectifs de la zone UC et justification du zonage

Cette zone regroupe **l'ensemble des quartiers à dominante d'habitat collectif** (Saint Exupéry, République, Cité Fabien, quartier des Libertés...). Classés en **Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou en zone de Contrat de Ville**, ces quartiers comptent près de **11 600 habitants** au recensement de 1999 (ce qui représente plus de 70% de la population communale).

La **vocation résidentielle** y est **dominante**. Toutefois, des **activités de proximité** y sont développées (centre commercial République) et les **équipements**, lieux d'accueil et de mixité sociale, y sont largement présents (des projets d'équipements sont par ailleurs envisagés).

Cette zone est **concernée par le Projet de Renouvellement Urbain** porté par l'ANRU, qui prévoit de nombreuses évolutions structurantes pour ce secteur (démolition/reconstruction, aménagement des espaces de vie collectifs, embellissement des pieds d'immeubles et valorisation des espaces verts paysagers). Afin, de permettre la rénovation de ces quartiers en cohérence avec les objectifs d'aménagement définis dans le PRU, les règles ont été adaptées.

La zone UC s'étend sur une superficie d'environ **82 ha**. Elle regroupe les anciennes zones UB, UN, UHa et UHb du POS. Dans le POS approuvé en 1998, les zones UN ne pouvaient accueillir que des équipements. Elles sont désormais intégrées en zone UC, en cohérence avec l'objectif de mixité urbaine défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. De même, dans le POS, les droits à construire de la zone UB qui couvrait le Grand Ensemble étaient complètement bloqués, ce qui empêchait totalement la restructuration envisagée dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain. Ces quartiers sont donc classés en zone UC, où les nouvelles règles applicables permettent la mise en œuvre

d'une telle rénovation urbaine. Enfin, la zone UC englobe également les zones d'habitat collectif (quartier des Libertés...) commencées dans les années 1990, dans le cadre de la ZAC Fosse aux Moines, aujourd'hui clôturée.

La zone UC est divisée en **deux secteurs**.

#### **Le secteur UCc :**

Ce secteur englobe l'ensemble des quartiers collectifs, correspondant à la **Cité Fabien**, à la **Cité Saint Exupéry**, au **quartier République** (Cités Fleming-Vidal-Lamaze, 3F, Antin Résidences, Pierre et Lumières, Floréal), aux **quartiers des Libertés** et de la **Fosse au Moines nord...**

Les règles qui s'y appliquent visent notamment à **permettre la mise en place du Projet de Renouvellement Urbain**, en valorisant le cadre de vie des habitants.

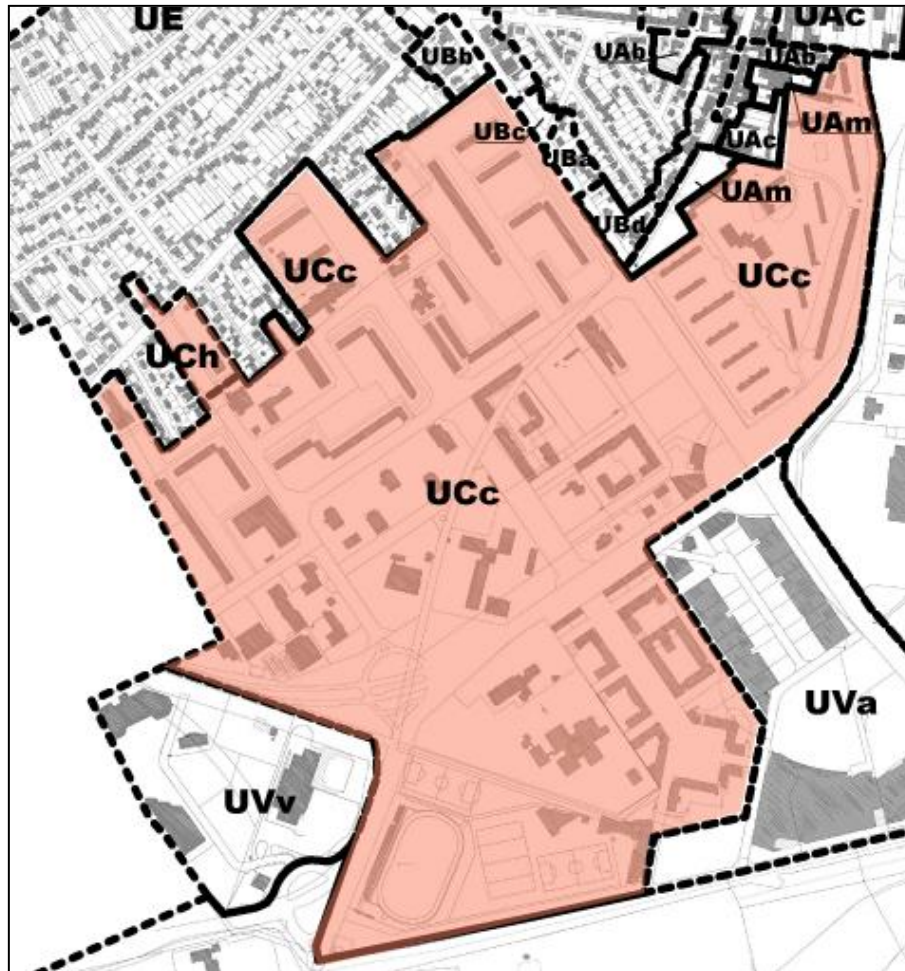
#### **Le secteur UCh :**

Ce secteur correspond à l'**angle de l'avenue du Docteur Emile Roux et de l'avenue de Choisy**. Son objectif est d'**assurer une transition entre la zone pavillonnaire et les quartiers collectifs**.

Ainsi, du fait de la proximité du tissu pavillonnaire, les **droits à construire autorisés** y sont **moins importants** que dans le secteur UCc, notamment les hauteurs. Des règles d'implantation particulières y sont fixées.

## Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UC

Carte de localisation de la zone UC



### Articles 1 et 2 : Occupations du sol

La plupart des occupations interdites en UC sont identiques à celles des autres zones mixtes. Toutefois, à l'inverse des autres zones urbaines mixtes, en zone UC, les **constructions à usage d'hébergement hôtelier** sont **admises**. Le **tissu urbain** y est **plus aéré**, ce qui permet d'envisager la création d'aménagements hôteliers s'inscrivant dans l'environnement (aménagement des espaces extérieurs et création des stationnements nécessaires à l'activité).

Afin de favoriser la **mixité des fonctions urbaines** et les petits commerces de proximité, il n'est **pas imposée de surface maximale pour les petites activités** autorisées dans la zone (commerce, artisanat, services..), dès lors qu'elles sont **compatibles avec le caractère résidentiel** et ne génèrent pas de nuisances.

### Article 6 : implantation par rapport aux voies

Dans le secteur UCc et dans le secteur UCh, composés d'un tissu bâti aéré, l'implantation des constructions par rapport aux voies est laissée assez libre (à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux voies existantes et projetées), en cohérence notamment avec la morphologie urbaine existante dans la zone.

### Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives diffère selon les secteurs.

**Dans le secteur UCc**, l'implantation des constructions peut se faire **sur les limites ou en retrait**. Par contre, le **retrait est obligatoire par rapport aux limites avec les zones pavillonnaires**. Le retrait en cas de vue directe est fixé à 8m minimum, et à 4m s'il n'y a pas de vue directe. Ce minimum de 4 m est porté à 6 m lorsque la limite séparative correspond à celle de la zone UE, afin de préserver les constructions pavillonnaires jouxtant les zones UC. Dans le même souci, la longueur des pignons en limite séparatives ne peut excéder 15 m, sauf pour les constructions de moins de 3,5 m de haut (2,6 m de haut lorsque la limite séparative correspond à la limite avec la zone UE).

**Dans le secteur UCh**, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est possible à la fois **en retrait ou sur les limites séparatives dans une bande de 20m** calculée à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande de 20m, le recul est obligatoire afin de préserver les cœurs d'îlot. En cas de recul, les constructions doivent respecter des distances par rapport à la limite séparative identiques à celles imposées dans le secteur UCc.

#### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser **60% de la superficie du terrain**. Ces droits à construire sont plus élevés que dans l'ancien POS, notamment dans l'ancienne zone UB, où ils étaient bloqués.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les règles fixées au PLU permettent des constructions de plus grandes hauteurs que dans l'ancien POS où les hauteurs ne pouvaient dépasser 7m pour les constructions et agrandissements et 12m pour les équipements publics. Afin de **permettre la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain**, les hauteurs maximales admises dans le PLU en UC sont plus importantes, tout en restant limitées par rapport aux hauteurs de certains immeubles existants.

Ainsi, dans le secteur UCc, les hauteurs autorisées ne doivent pas dépasser 20m de hauteur plafond (soit 1 rez-de-chaussée + 5 étages). Cette hauteur peut être portée à 24 mètres dans une bande de 50 m par rapport à la RN19, dans le cadre de **la ZAC Aimé Césaire**.

**Dans le secteur UCh**, les hauteurs maximales admises sont plus limitées que dans le reste de la zone et adaptées au tissu urbain environnant. En effet, elles ne peuvent excéder :

- **9m de façade et 12m de hauteur plafond près de l'avenue de Choisy** (zone pavillonnaire),
- **12m de façade et 15m de hauteur plafond à proximité des zones d'habitat collectif** (dans une bande de 20m en bordure de la voie Emile Roux et sur une distance de 40m à compter de la limite du secteur UCc).

#### **Article 12 : Stationnement**

Les stationnements pour l'habitat collectif doivent désormais être réalisés totalement en souterrain, exception faite pour les places visiteurs qui peuvent être prévues en surface.

#### **Article 13 : Espaces verts et plantations**

Les **espaces verts** sont **à préserver et à conserver**, en particulier dans les parties de terrain non construites entre les immeubles, et les **stationnements** doivent être **plantés**. Ainsi, au minimum 10% de la surface du terrain doivent être conservés en pleine terre et plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>). L'article 13 de la zone UC rappelle de plus **l'identification d'espaces paysagers à conserver, auxquels s'appliquent des dispositions particulières, figurant au titre 4 du règlement**.

La zone UC compte également **un boisement recensé comme "espaces boisés classés"**, c'est-à-dire soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (près de l'IUFM).

■ **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UE – ZONE A DOMINANTE D’HABITAT PAVILLONNAIRE**

**Objectifs de la zone UE et justification du zonage**

La zone UE couvre un vaste espace d'environ **65ha**. Les quartiers qui la composent (le **Haut Bonneuil** et Les **Marolles**) abritent près d'**un quart des habitants de la commune**. L'**aspect pavillonnaire** y est dominant, mais **quelques activités, équipements d'intérêt collectif ou services** y sont disséminés.

En cohérence avec les objectifs du PADD, la **préservation du tissu pavillonnaire bonneuillois** correspond à un enjeu urbain important. Ces quartiers constituent en effet un **cadre de vie agréable**. Ils **participent à l'identité de la commune et à son équilibre de mixité urbaine** (entre habitat individuel et collectif).

Ce tissu urbain pavillonnaire se caractérise par des **parcelles étroites en lanières**, avec des **intérieurs d'îlots relativement préservés**.

La délimitation de la zone pavillonnaire (UE) demeure quasiment identique à celle du POS approuvé en 1998, modifié en 2006. Seules quelques parcelles situées en franges ont été ajoutées ou retirées, pour une meilleure cohérence avec la morphologie urbaine.

**Par ailleurs, un secteur UEa de 1.1 hectare** a été créé dans le Haut Bonneuil, **en limite avec Créteil**. Il est à dominante d'équipements (projet notamment d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) **et d'habitat. Les densités admises y sont plus élevées que dans le reste de la zone UE.**

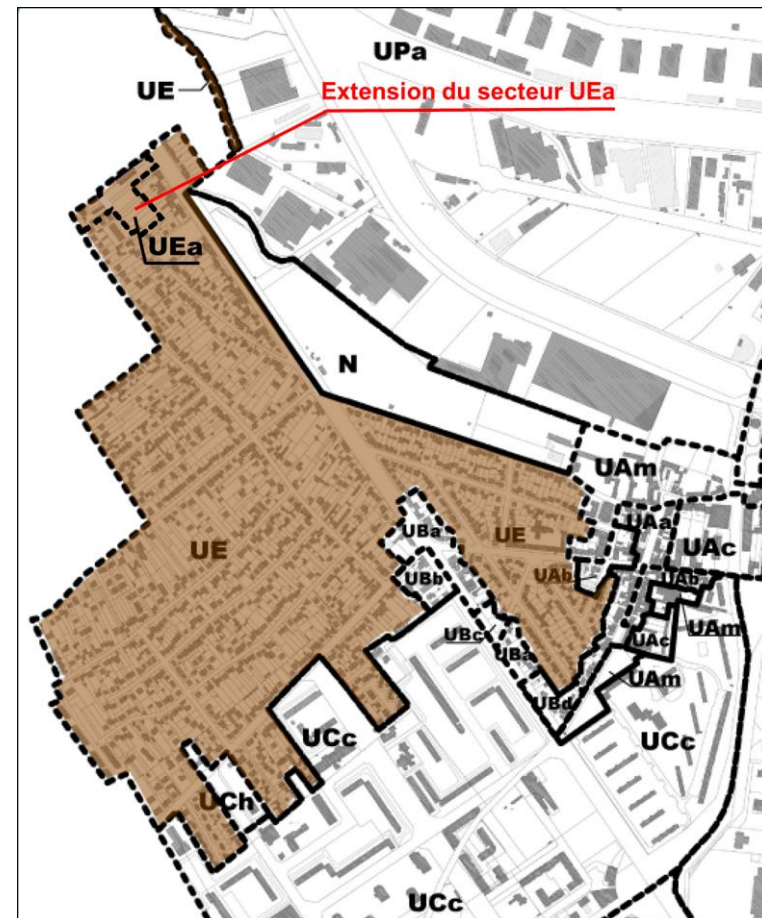
**Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE**

**Articles 1 et 2 : Occupations du sol**

En plus des autres occupations interdites communes aux autres zones mixtes, **les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier sont interdites en UE** (comme dans les zones UA et UB).

Les **constructions nouvelles à usage d'activités de service, tertiaires ou destinées à l'exercice d'une profession libérale** sont **autorisées si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone**. Les constructions à usage de commerce sont admises dans une limite de 200m<sup>2</sup> de surface commerciale, en cohérence avec la vocation résidentielle de ce quartier.

**Carte de localisation de la zone UE**





### **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Conscient des difficultés de stationnement et de circulation dans le secteur pavillonnaire mises en évidence dans le diagnostic, il a été fait le choix de **règlementer la largeur des accès des terrains aux voies ouvertes au public.**

La largeur de l'accès varie en fonction du nombre de logements construits :

- **au moins 3,5m** si l'accès dessert **au plus de 3 logements**, ainsi que pour **toute autre construction ne comportant pas de logements**, créés postérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- **au moins 6m** s'il dessert **4 logements et plus** créés postérieurement à la date d'approbation du PLU.

Ces mesures ont pour objectif d'**offrir des conditions de desserte des nouvelles constructions satisfaisantes et suffisantes pour permettre la sécurité des usagers** et la **création de places de stationnement sur le domaine public.**

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées avec un **recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies.**

### **Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est possible à la fois **en retrait ou sur les limites séparatives, dans une bande de 20m** calculée à partir du recul imposé le long des voies existantes ou projetées. Au-delà de cette bande de 20m, le recul est obligatoire **sauf pour les constructions annexes envisagées dans cette bande ayant une hauteur inférieure à 2,60m sur les limites séparatives et pour les parkings souterrains complètement enterrés pour lesquels il n'est pas imposé de recul.**

### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

Pour conserver le caractère aéré de ce quartier, l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone, l'emprise au sol des constructions est limitée à **40% de la superficie du terrain (50% dans le secteur UEa)**. Ces dispositions permettent également de ménager un certain équilibre entre espaces imperméabilisés et espaces verts, favorisant en partie l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur fixée correspond à la **typologie bâtie traditionnelle** et ne peut dépasser **7m de hauteur en façade** et **10m de hauteur plafond**. Ces hauteurs sont cependant respectivement portées **à 12 m et 15 m** dans le secteur UEa (pas de hauteur de façade imposée pour les équipements d'intérêt collectifs tel que l'EHPAD).

### **Article 12 : Stationnement**

**Il est imposé 1.2 place de stationnement par logement en secteur UEa et 2 places dans le reste de la zone UE, avec 1 place supplémentaire par tranche de 10 logements.**

### **Article 13 : Espaces verts et plantations**

La zone UE se caractérise par une **forte présence du végétal** qui émane de chaque propriété privée. Afin de conserver cette présence verte, **l'aménagement d'espaces de jardins doit représenter au moins 20% de la superficie du terrain dans le secteur UEa et 40% dans le reste de la zone** (en pleine terre ou toitures terrasses végétalisées dans les cas où elles sont admises).

### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Les COS existants antérieurement dans la zone UE ont été supprimés en application de la loi pour « l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## ■ LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UP– ZONE DE LA PLATE-FORME PORTUAIRE

### Objectifs de la zone UP et justification du zonage

Cette zone est dédiée à l'**accueil d'activités industrielles, de services, de stockage, tertiaires ou artisanales**, majoritairement liées au Port Autonome de Paris et aux voies d'eau qui la desservent. Au nord de la commune, elle s'organise de part et d'autre de la RD30, le long de la Marne et de deux darses. Cette plate-forme portuaire a pour vocation de servir d'interface entre les différents modes de transports et de développer l'inter modalité (rails, voies d'eau routes).

Le règlement permet donc l'implantation de diverses activités économiques, **tout en visant à renforcer la qualité urbaine et paysagère du site** et en développant les liens entre Bonneuil-sur-Marne, son port et la Marne.

La zone UP est entièrement **soumise au risque d'inondation de la Marne** et couverte par le PPRI de la Marne et de la Seine

Cette zone correspond à l'ancienne zone UFb du POS. Quelques modifications ont cependant été apportées à ses limites. Ainsi, à proximité du parc du Rancy, une parcelle boisée a été reclassée en zone N. Par ailleurs, à l'est, des terrains faisant partie du Bec du Canard, anciennement classés en UFb, ont été réinscrits en zone N, de par leur vocation naturelle.

En cohérence avec le schéma d'aménagement du Port Autonome de Paris et les orientations d'aménagement qui y ont été définies, la zone UP est divisée en **quatre secteurs**.

**Le secteur UPa** correspond à la **zone d'accueil générale d'activités du Port**, couvrant la majeure partie de la plateforme portuaire.

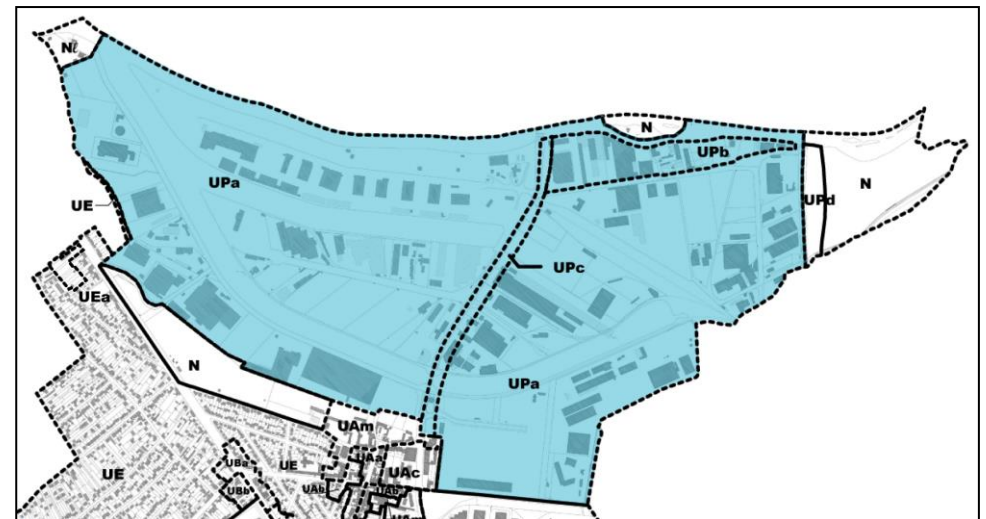
**Le secteur UPb** est créé **au nord du Port**, entre la Marne et la route du Moulin Bateau. Il doit permettre la **réalisation à terme d'un véritable « parc industriel paysager »**. Le règlement qui s'y applique

a pour objectif de renforcer les ouvertures sur la Marne, en limitant les emprises au sol des bâtiments et en encourageant la formation d'espaces verts.

**Le secteur UPc** se trouve en **bordure est de la RD30**. Il doit permettre à terme l'**aménagement d'un véritable mail planté** traversant la zone portuaire du nord au sud, renforçant ainsi les liens entre la Marne, le Port et le centre-ville de Bonneuil-sur-Marne. Cette coulée verte s'inscrit dans un projet global de liaisons douces, se poursuivant notamment au sud par le val Planté (prévu entre le centre ancien et le Port).

**Le secteur UPd** se trouve au **nord-est de la commune**, entre l'emprise de la voie du RER et le ru du Morbras. Il a pour objectif de **valoriser les abords du port** et d'**aménager les bords de la Marne à proximité du Bec du Canard**, en constituant un **espace de transition** entre ce site naturel et la zone d'activité portuaire. Il y est prévu notamment l'accueil d'aménagement de détente.

Carte de localisation de la zone UP



## Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Up

### Articles 1 et 2 : Occupation du sol

En plus des interdictions communes à toutes les zones d'activités, des limitations particulières aux occupations du sol sont imposées dans certains secteurs du Port.

Ainsi, **dans le secteur UPc**, dans un souci de valorisation paysagère en bordure de la RD30, il n'est **pas possible d'implanter des aires de stationnement poids lourds et des aires de stockage**.

**Dans le secteur UPd**, les **occupations du sol admises sont très ciblées**, en rapport surtout avec une **vocation de détente ou d'activités légères** (constructions à usage de sports, de loisirs et de restauration, logements de gardiens, abris de jardins familiaux, activités non industrielles en rapport avec la voie d'eau,...).

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions peuvent être implantées à l'**alignement ou en retrait**. Toutefois, **le long de certaines voies** (RD30, route du Moulin Bateau, rue du Fief Cordelier, rue de l'Île Saint Julien...), des **reculs** sont **imposés** sur le plan de zonage, afin de permettre à terme le recalibrage de ces axes (en créant notamment le long de ces linéaires des coulées vertes). De plus, les constructions de hauteurs importantes (silos...) doivent être implantées à au moins 16m des alignements de voies ou des reculs imposés.

Des retraits pour les constructions sont également imposés le long des voies d'eau (d'au moins 1,5m par rapport à la crête des berges). Ce recul est porté à 10m minimum le long de la Marne, dans le secteur UPb (« parc paysager industriel »).

### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

En cas de retrait, il doit être égal à au moins 8m s'il y a vue directe (et au moins à 5m dans les autres cas).

### Article 9 : Emprise au sol des constructions

Les emprises au sol des constructions admises varient selon les secteurs. **En UPa**, elles ne peuvent excéder **75% du terrain** (80% en cas d'extension d'une activité existante). **En secteur UPb**, (parc industriel paysager), cette emprise maximale est ramenée à **55%**, afin de dégager des espaces au sol non bâtis plus importants. **En secteurs UPc** (mail planté) **et UPd** (près du Bec du Canard), les constructions ne peuvent occuper plus de **15% des terrains**. Cette restriction importante doit permettre de favoriser la création d'espaces verts.

### Article 10 : Hauteur des constructions

**Dans les secteurs UPa, UPb et UPc**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- dans une bande de 8m par rapport à l'alignement des voies ou des reculs imposés : **12m de hauteur plafond** ;
- au-delà de la bande de 8m : **30m de hauteur** plafond.

Cet étagement doit permettre de ne pas avoir des bâtiments trop hauts (et donc écrasants) en bordure de voies.

**Dans le secteur UPd**, les hauteurs ne peuvent excéder 12m.

Toutefois, afin de ne pas entraver le fonctionnement industriel de la zone, **des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les silos, les trémies à béton, les cheminées, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt**

**collectif au-delà d'une bande de 16m par rapport à l'alignement des voies ou des reculs imposés.**

### **Article 11 : Aspect des constructions**

Dans la zone de plate-forme portuaire, il est rappelé que les **efforts d'intégration doivent être particulièrement importants aux abords des zones naturelles et des zones d'habitations.**

Dans cette zone, une disposition particulière concernant le traitement des toitures dès leur conception vise au développement des énergies alternatives : les toitures des constructions à usage d'activité d'une surface d'emprise au sol supérieure à 200m<sup>2</sup> doivent remplir une double fonction (toiture végétalisée, éclairage zénithal, production d'énergie solaire, rétention des eaux pluviales). Par souci de cohérence, cette disposition ne s'applique cependant pas aux constructions de type hangar, ayant au moins une façade complètement ouverte.

Des dispositions particulières, notamment de hauteur, sont fixées pour les murs de stockage de matériaux, afin d'assurer leur insertion dans le paysage urbain, y compris en bordure de Marne, dans le secteur UPb.

### **Article 13 : Espaces verts et plantations**

La création d'espaces verts est fortement encouragée dans la zone. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de stockage et de circulation doivent ainsi obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantés. Les marges de recul imposées par rapport aux voies sur le plan de zonage doivent également être aménagées en espaces verts et plantées, à l'exception des accès (des aires de stationnement pour deux roues peuvent cependant y être admises). Dans les unités foncières d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>, des aires de stationnement peuvent également être admises dans ces marges de recul, à condition que leur surface ne dépasse pas 40% de la

superficie de ces marges. Il est par ailleurs imposé la plantation d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> d'espace planté et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

De plus, **dans le secteur UPc** (mail planté), la surface réservée aux espaces verts doit couvrir au moins 75 % du terrain.

Par ailleurs, **en UPb**, la marge de recul par rapport à la Marne doit être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Les COS existants antérieurement dans les secteurs de la zone UP ont été supprimés en application de la loi pour « l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.

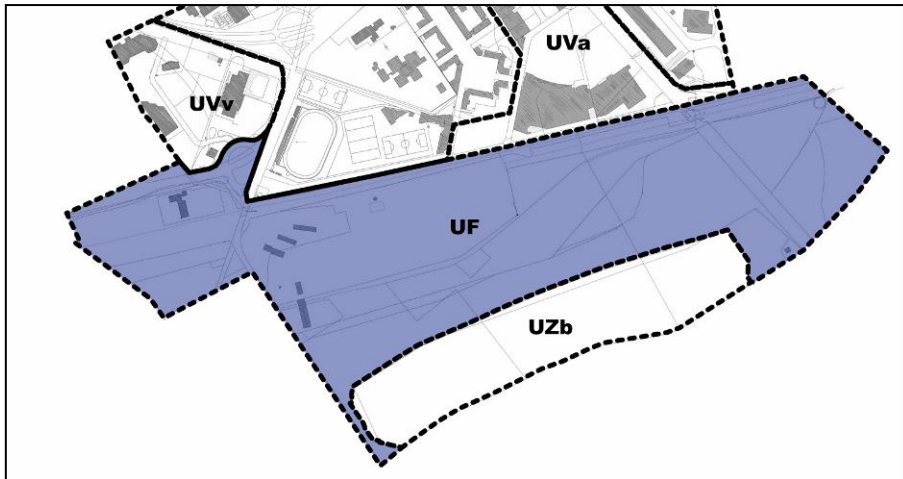
## ■ LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UF – ACTIVITES ET DOMAINE FERROVIAIRE

### Objectifs de la zone UF et justification du zonage

Cette zone d'activité présente une **spécificité particulière** car elle comprend des **équipements ferroviaires d'importance**, qui s'étendent jusqu'à Valenton (chantier ferré multi technique, emprise des rails de la petite ceinture). Par ailleurs, **y sont englobées les infrastructures routières de transit majeures** que sont la RN406, ainsi que l'échangeur RN19/R N406. De plus, la zone comprend d'**autres activités** (fourrière, projet d'implantation d'une déchetterie, etc.).

En termes de délimitation, la zone UF reprend l'ancienne zone UFa et englobe également les grandes emprises des infrastructures de transport anciennement classées en NA dans le POS approuvé en 1998.

Carte de localisation de la zone UF



### Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UF

#### Articles 1 et 2 : Occupations du sol

En plus des interdictions communes à toutes les zones d'activités, il n'est pas possible d'implanter dans cette zone des fourrières et déchetteries qui ne sont pas d'intérêt collectif. Cette interdiction supplémentaire a pour objectif pour permettre l'évolution des activités existantes ou en projet, tout en limitant les dépôts de toutes natures qui banaliseraient les abords des infrastructures.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation des constructions par rapport aux voies doit respecter **un recul d'au moins 5m. Des règles différentes peuvent être admises** pour l'amélioration des bâtiments existants, pour les constructions liées au réseau ferré, ouvrages et équipements collectifs...

#### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives peut se faire **en limites ou en retrait**, en adéquation avec le tissu existant.

#### Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **75% du terrain**.

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale admise dans la zone est de **20m de hauteur plafond**, en cohérence avec le type d'activités admis dans la zone.

#### Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS existant antérieurement dans la zone UF a été supprimé en application de la loi pour « l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.

■ **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UV – ZONE A DOMINANTE D'ACTIVITES TERTIAIRE ET COMMERCIALES**

**Objectifs de la zone UV et justification du zonage**

Cette **zone spécialisée** est à **vocation principale de commerces** (grandes surfaces spécialisées notamment). Elle correspond à la zone des **Varenes**, au **sud-ouest de la commune**, et à la zone **Achaland**, au **sud**.

Elle se caractérise par des **besoins importants en matière de stationnement**. Du fait de sa situation en entrée de ville, le long des infrastructures de transit (notamment avec le projet de TCSP), son **traitement architectural et paysager a une grande importance**.

Elle comprend **deux secteurs** :

**Un secteur UVa :**

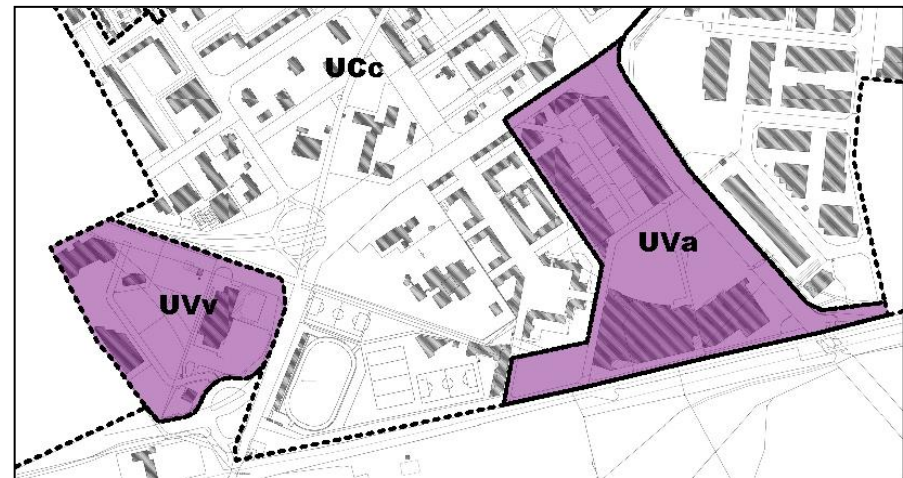
Ce secteur correspond à la **zone Achaland**, réalisée dans le cadre de la ZAC Fosse aux Moines, aujourd'hui clôturée.

Il correspond à une **zone d'activités tertiaires et commerciales**, comprenant notamment un hypermarché et des commerces spécialisés, ainsi que de larges espaces de stationnement en surface et souterrain.

**Un secteur UVv :**

Ce secteur correspond la **Zone d'Aménagement Concerté existante des Parc des Varenes**. Les dispositions réglementaires spécifiques de cette ZAC sont maintenues.

**Carte de localisation de la zone UV**



**Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UV**

**Articles 1 et 2 : Occupations du sol**

En plus des interdictions communes à toutes les zones d'activités, **sont interdits** précisément dans cette zone **les établissements industriels non compatibles avec le caractère commercial de la zone**, très fréquentée.

Seuls les **entrepôts** liés à des activités de la zone sont admis.

Les **dépôts d'hydrocarbures** sont autorisés s'ils sont liés au fonctionnement de la zone et s'ils sont enterrés.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

L'implantation des constructions doit respecter un **retrait d'au moins 5m par rapport aux voies** (par ailleurs souvent structurantes, telles la déviation des RD30/60, la RN19...).

#### **Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Un **retrait obligatoire d'au moins 10m** doit être respecté **par rapport aux limites avec la zone UC**. Dans le cas contraire, le retrait par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à **6m en cas de vue directe, ou à au moins 3m si le bâtiment ne comporte pas de vues directes**

#### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50% du terrain**. **Dans le secteur UVv**, l'emprise peut être portée de **50% à 75%, en cas d'extension d'activités existantes** (règle spécifique à la ZAC du Parc des Varennes).

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Dans le secteur UVa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12m de hauteur plafond, pour tenir compte de la transition avec les zones habitées (UC) et de la morphologie actuelle des zones.

**Dans le secteur UVv**, cette hauteur est portée à 15 mètres, pour reprendre les anciennes dispositions du règlement de la ZAC du Parc des Varennes.

#### **Article 13 : Espaces verts et plantations**

Concernant les règles pour les espaces verts, les normes de plantations d'arbres sont durcies, dans un objectif de valorisation de la zone. Il est ainsi imposé la plantation d'un arbre de haute tige **pour 100m<sup>2</sup> d'espace planté et d'un arbre pour 5 places de stationnement**.

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

**Dans le secteur UVa**, le COS existant antérieurement a été supprimé en application de la loi pour « l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Dans le secteur UVv**, la **surface de plancher maximale autorisée** ne peut excéder **28 000m<sup>2</sup>** (règle spécifique à la ZAC du Parc des Varennes).

■ **LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UZ – ZAC A VOCATION ECONOMIQUE**

**Objectifs de la zone UZ et justification du zonage**

Cette **zone** est **réservée aux activités économiques** (artisanales, commerciales, de stockage et d'entrepôts, de bureaux et d'ateliers, de services, notamment de type hôtelleries, restauration...).

Elle **correspond aux périmètres des Zones d'Aménagement Concerté des Petits Carreaux et de Bonneuil Sud**, classées dans le POS approuvé en 1998 en zone NA et disposant anciennement d'un règlement de ZAC, conservé et intégré au présent PLU.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur UZa** correspond à la **ZAC des Petits Carreaux** ;
- **le secteur UZb** équivaut à la **ZAC Bonneuil-Sud**.

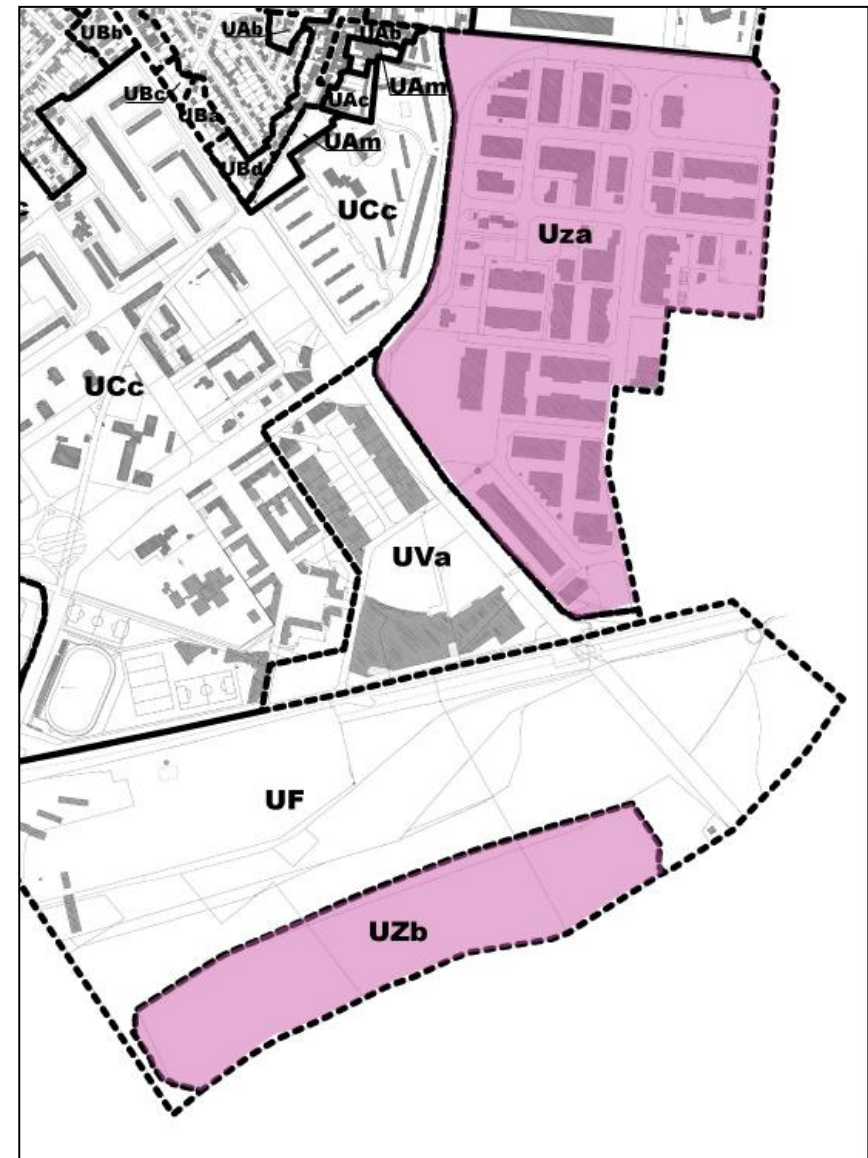
**Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UZ**

**Articles 1 et 2 : Occupations du sol**

En plus des limites d'occupation des sols communes à toutes les zones d'activités, **ne sont autorisées dans cette zone que les installations classées pour l'environnement (ICPE) ne portant pas atteinte à la salubrité, la sécurité et l'environnement des lieux avoisinants.**

Les **dépôts d'hydrocarbures** sont admis, uniquement que s'ils sont liés au fonctionnement de la zone et s'ils sont enterrés.

Carte de localisation de la zone UZ





### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies

Concernant la desserte des terrains, **dans le secteur UZa** (ZAC des Petits Carreaux), les voies nouvelles créées doivent avoir une largeur d'au moins :

- **3,5m si elles sont à sens unique ;**
- **6m si elles sont à double sens.**

**Dans le secteur UZb** (ZAC Bonneuil-Sud), tous les accès doivent être réalisés à partir de la voie principale centrale de la zone. Cependant, il est admis des dessertes secondaires pour les hôtels et restaurants par la rue Georges Brassens.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

**Dans les deux secteurs**, le **retrait** des constructions par rapport aux voies doit être **d'au moins 6m**.

### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

**Dans le secteur UZa**, la distance par rapport aux limites doit être au **moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4m**, pour reprendre la typologie actuelle de la ZAC des Petits Carreaux.

**Dans le secteur UZb**, l'implantation par rapport aux limites doit se faire avec un **retrait d'au moins 8m** en cas de vue directe. Dans les autres cas, la distance doit être égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4m.

### Article 9 : Emprise au sol des constructions

**Dans les deux secteurs**, l'emprise au sol maximale des constructions est de **50% du terrain** et peut être portée à **75% en cas d'extension d'activités existantes**

### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

**Dans le secteur UZa**, la hauteur maximale autorisée dans la zone est de **15m (cheminées exclues)**, sauf pour les **immeubles de bureaux** dont la hauteur maximale est portée à **30m**.

**Dans le secteur UZb**, la hauteur maximale admise des constructions est de **18m (cheminées exclues)**.

### Article 13: Espaces verts et plantations

**Dans les deux secteurs**, pour le traitement des espaces verts, doivent être plantés 1 arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espace planté, et 1 arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

**Dans le secteur UZa**, la marge de recul existante à l'ancien Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC a été reprise et figure au document graphique du PLU. Cette **marge de 4m** par rapport aux limites de zone est **réservée au traitement paysager** et doit être plantée d'arbres.

**Dans le secteur UZb**, la voie principale doit être plantée d'arbres d'alignement et les marges de recul figurant aux documents graphiques comme « espaces paysagers de protection » en limite de zone doivent être plantées.

### Article 14 : Coefficient d'emprise au sol

**Dans le secteur UZa**, correspondant à la ZAC des Petits Carreaux, la limitation d'occupation du sol antérieure, fixée dans le règlement de la ZAC, est reprise dans le règlement du PLU. **La surface de plancher globale maximale admise est de 326 000 m<sup>2</sup> sur le secteur.**

De même, **dans le secteur UZb** (ZAC Bonneuil-Sud), le règlement du PLU reprend la limitation d'occupation du sol fixée dans le règlement de la ZAC. **La surface de plancher globale maximale admise est de 165 333 m<sup>2</sup> sur le secteur.**

### Objectifs de la zone et justification du zonage

L'environnement naturel de la ville de Bonneuil-sur-Marne se caractérise par la présence de nombreuses entités naturelles telles que :

- **l'espace paysager du parc départemental du Rancy**, situé en coteau et surplombant la plate-forme portuaire et la Marne,
- **les îles de la Marne, les berges aménagées** (Bras du Chapitre) **ou naturelles** (Bec du Canard),
- **les abords des cours d'eaux** (rus du Morbras et de Brétigny).

Ces entités bénéficient donc d'une **véritable richesse floristique et faunistique** et offrent à la commune un **écrin vert participant à la qualité du cadre de vie même en milieu urbain**.

Le PLU comporte une **zone naturelle de protection stricte**, déterminée à cause de :

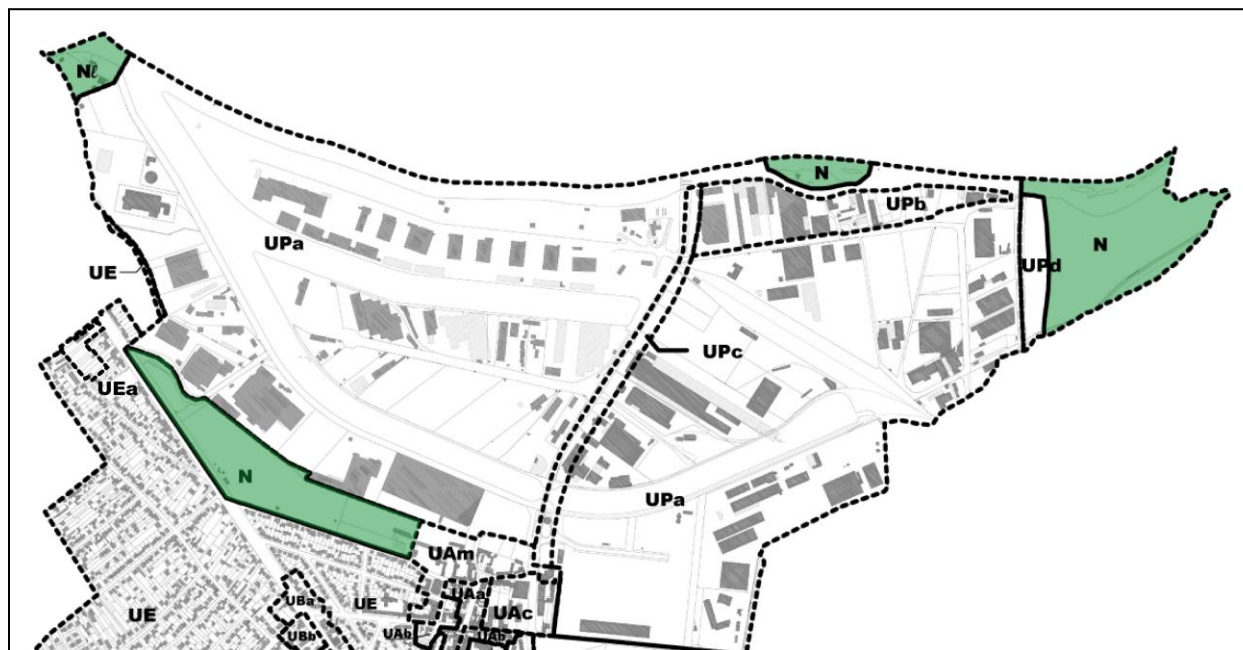
- **l'intérêt paysager du site** (ex : parc départemental du Rancy),
- **l'importance écologique du milieu** inséré dans un contexte urbain et dans le corridor bleu de la Marne (ex : îles de la Marne et Bec du Canard).

De nombreux espaces naturels sont doublement protégés, puisque le PLU conserve dans cette zone les inscriptions en Espaces Boisés Classés (EBC) existantes antérieurement dans le POS.

En termes de délimitation, les zones naturelles ont subi des modifications à la marge. Ainsi, la zone N du parc du Rancy est légèrement étendue pour venir englober une petite parcelle inscrite en Espaces Boisés Classés, dans un objectif de cohérence avec les boisements existants.

La zone N du Bec du Canard à l'est de la commune est étendue au sud sur l'emplacement réservé (ER 1) pour bien marquer la volonté de protection des franges de cet espace naturel isolé.

Un **secteur NI** a été créé pour accentuer la vocation de loisirs du Bras du Chapitre. Y sont autorisés les constructions liées aux sports et aux loisirs de bords de Marne. Son rôle d'espace tampon entre habitations et le Port est ainsi confirmé.



## **Justifications des règles spécifiques à la zone N**

### **Articles 1 et 2 : occupations interdites et/ou soumises à conditions**

Du fait de sa vocation, la zone naturelle N ne permet que peu d'utilisations et d'occupations du sol. Celles-ci sont donc listées dans l'article 2 et prévoient essentiellement les aménagements et **extensions sous conditions des constructions existantes** (dans une limite de 200 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** maximum), les ouvrages techniques nécessaires aux **équipements collectifs**, des **aménagements légers** pour l'accueil et l'information du public liés à l'entretien et la gestion de l'espace vert (**dans une limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum**), les constructions nécessaires à la **gestion forestière** et enfin les **affouillements et exhaussements** de sol, valorisant le paysage ou répondant à des impératifs techniques (y compris bassins de traitement des eaux, parking de plein air).

L'objectif est donc bien de permettre l'évolution des constructions existantes, tout en limitant de façon importante toute nouvelle occupation du sol.

Dans le secteur NI, sont également admis les aires et les constructions de détente, de sport et de loisirs, les logements de gardiens, les constructions d'équipement public ou d'intérêt collectifs.

### **Article 6 : implantation par rapport aux voies**

Par ailleurs, afin de prévoir l'intégration des bâtiments en zone naturelle par rapport aux infrastructures, un recul des constructions par rapport aux voies de 4m minimum est imposé.

### **Article 7 : implantation par rapport aux limites**

La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment implanté ; ceci pour respecter une certaine aération dans cette zone.

### **Article 9 : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale admise est très faible en zone N ; elle ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain.

### **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

Le souci de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage impose une hauteur maximale fixée à 5m de hauteur plafond.

Toutefois, dans le secteur NI, la hauteur maximale des constructions autorisées dans ce secteur est portée à 10m de hauteur plafond.

### **Article 11 : Aspect extérieur et protection des éléments de paysage**

Les constructions doivent s'intégrer en harmonie avec les paysages.

### **Article 13 : espaces libres et plantations**

Les zones naturelles sont couvertes par des boisements de superficies variables, recensés comme "espaces boisés classés", c'est-à-dire soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle de COS, en application de la loi pour « l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## LES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES OUTRE LES LIMITES DES DIFFERENTES ZONES

Les plans de zonage du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

### Espaces boisés classés existants ou à créer

*(Conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

Le classement au titre des espaces boisés classés **interdit tout changement d'affectation** ou **tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le **rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue aux chapitres I et II du titre 1<sup>er</sup> du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (...).

Localisation	Superficie (ha)	Zonage PLU
Ile du Moulin Bateau	0,53	N
Bec du Canard	4,72	N
Iles de Brétigny	0,17	N
Parc du Rancy	6,99	N et UAm
EBC Maison de retraite	0,13	UAc
EBC IUFM	0,61	UCc
<b>TOTAL</b>	<b>13,15</b>	/

### Repérage des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés

*(Conformément aux articles L 123-1-7 et R123-11 alinéa h du Code de l'Urbanisme)*

Différents éléments ont été identifiés et sont soumis à des dispositions particulières :

- les espaces verts paysagers à protéger ;
- les éléments bâtis du patrimoine remarquable (pavillons repérés).

Les terrains concernés doivent se reporter au titre 4 du règlement du PLU, ainsi qu'aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement de chaque zone qui décrivent ces espaces, leur caractère remarquable et les préconisations spéciales dont ils font l'objet.

n°	Localisation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Zonage PLU
1	Espace vert boisé remarquable du quartier Saint Exupéry	1 846	UCc
2	Espace tampon accolé à l'école primaire Joliot Curie	1 809	UCc
	<b>TOTAL</b>	<b>3 655</b>	<b>UCc</b>

Un inventaire a été mené concernant les pavillons remarquables de Bonneuil-sur-Marne à préserver. Deux constructions (cf. tableau page suivante) ont été identifiées.

Adresse	Descriptif
11 avenue de Paris	Pavillon datant de la fin du XIX <sup>ème</sup> siècle, en briques et pierres, avec toit à la Mansard, présentant une grande harmonie de forme.
6 rue de l'Espérance	Pavillon construit au début du XX <sup>ème</sup> siècle en pierres meulières, remarquable par son homogénéité et ses motifs décoratifs.

**Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts**

(Conformément à l'article R123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

A Bonneuil-sur-Marne, une partie des emplacements réservés prévus au POS ont été maintenus. Les terrains ayant été acquis entre temps par la commune ont été sortis de la liste des emplacements réservés.

La liste et la vocation des emplacements réservés figurent également dans le règlement, en annexe.

Les nouveaux emplacements inscrits au PLU sont :

n°	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Voie de liaison entre les déviations des RN4 et RN6 et échangeur avec la RN 19	6,00ha	Etat
2	Activité de transfert de matériaux recyclables (déchetterie)	0,23ha	Commune
3	Espace libre et de loisirs du Bras du Chapitre	0,33ha	Commune
4	RD30 (élargissement) – section comprise entre la RD 60 et le pont de Bonneuil	Emprise de 24m	Département
7	Aménagement de l'angle de l'avenue de Boissy et de l'avenue du Colonel Fabien (pan coupé de 20m de large)	80m <sup>2</sup>	Commune

### Règles spécifiques d'implantation des constructions

(Conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme).

Cette inscription graphique concerne les règles de retrait particulières d'alignement des constructions par rapport à l'emprise des voies (article 6).

Ainsi différents secteurs sont concernés :

- La **ZAC des Petits Carreaux** comprend une **bande de 15m de recul** en limite de zone. Le retrait a été réinterprété par rapport au PAZ pour s'adapter à l'existant.
- Un **recul particulier des constructions** est fixé en **bordure est de la RD30** pour permettre la structuration du mail Ville/Port dans les secteurs UPc, **UAc et UAm**.
- Des **reculs spécifiques** sont également imposés **le long de certaines voies du port** (routes du Moulin Bateau, Saint Julien, etc.) afin de permettre, à terme, le **recalibrage de ces voies**.

### Règles spécifiques des ZAC

(Conformément à l'article L-123-3 du Code de l'Urbanisme modifié le 21 juillet 2005).

Cette inscription graphique concerne les règles précises concernant les Zones d'Aménagement Concerté.

En effet, le Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

- a) la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

- b) la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. Il peut également déterminer la surface de plancher développée dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments. »

Ainsi, à Bonneuil-sur-Marne, ont été inscrites aux documents graphiques des dispositions particulières relatives aux espaces verts des ZAC des Petits Carreaux et de Bonneuil Sud. Par ailleurs, les dispositions sont rappelées aux articles 13 des zones concernées.

- La ZAC Bonneuil Sud comprend des **espaces paysagers de protection** en limite de la zone par rapport aux infrastructures qui la bordent (la plantation et le traitement paysager des talus sont préconisés).
- La ZAC des Petits Carreaux comprend **une marge de 4m dédiée aux espaces verts**, de façon à prévoir l'intégration paysagère de la zone d'activité par rapport aux grandes infrastructures qui la bordent. Ces marges ont été reprises du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC.

# LES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Dans cette partie, sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément au Code de l'urbanisme, les modifications apportées au POS ont eu pour objectif d'assurer :

1. **l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part**, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. une **utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### ■ LES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE

D'une manière générale, la révision du POS de Bonneuil-sur-Marne a été l'occasion d'une relecture et d'une mise à jour des limites des différentes zones selon leurs caractéristiques morphologiques, leur cohérence d'ensemble et les projets d'urbanisation. En particulier, le zonage mis en place à l'occasion du PLU a cherché une certaine simplification pour exprimer davantage la mixité des fonctions urbaines.

#### Evolution des zones urbaines :

La zone UA, couvre actuellement des espaces anciennement classés dans le POS approuvé en 1998 en zones UC et UD, correspondant essentiellement au centre historique. Elle comprend 4 secteurs. Cette zone a surtout pour objectif de permettre à la fois la valorisation du tissu ancien, ainsi que la restructuration des sites mutables ou sous-occupés repérés en périphérie du centre ancien.

**La zone UB**, en bordure de la RN19, correspond aux anciennes zones UA (zone à dominante d'habitat, mais où les activités économiques étaient admises) et UG (zone mixte d'habitat et d'activités économiques) du POS. Elle comprend 4 secteurs. La délimitation de cette zone traduit la volonté de la commune de créer un front urbain le long de cet axe structurant d'entrée de ville qu'est la RN19, pour former des transitions urbaines entre les différents quartiers. Par rapport au zonage du POS antérieur, seules trois parcelles ont été extraites, car leur morphologie s'apparentait plus à la zone pavillonnaire adjacente qu'à celle d'un boulevard urbain.

**La zone UC** regroupe les anciennes zones UB, UN, UHa et UHb du POS qui correspondent aux quartiers d'habitat collectif (Saint Exupéry, République, Cité Fabien). Dans un souci de cohérence, le périmètre de la zone UC a été étendu aux quartiers d'habitat collectif plus récents, réalisés dans le cadre de la ZAC de la Fosse aux Moines et qui présentent des caractéristiques morphologiques



semblables à celles des grands ensembles situés au nord de l'avenue Jean Rostand. Mais, surtout, cette zone a été créée afin de permettre la réalisation du Projet de Renouvellement Urbain qui sera présenté prochainement à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Dans le POS approuvé en 1998, les zones UN ne pouvaient accueillir que des équipements. Elles sont désormais intégrées en zone UC, en cohérence avec l'objectif de mixité urbaine défini par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. De même, dans le POS, les droits à construire de la zone UB qui couvrait le Grand Ensemble étaient complètement bloqués, ce qui empêchait totalement la restructuration envisagée dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain. Ces quartiers sont donc classés en zone UC, où les nouvelles règles applicables permettent la mise en œuvre d'une telle rénovation urbaine.

**La zone UE**, très cohérente, demeure quasiment identique à la délimitation de l'ancien POS (ancienne zone UE) révisé en 2006. Elle couvre les quartiers pavillonnaires du Haut-Bonneuil et des Marolles. Seules quelques parcelles situées en franges ont été ajoutées ou retirées selon la flexibilité à accorder aux aménagements futurs. Ainsi, quelques parcelles (situées rue des Beaux Regards) ont été rattachées à la zone pavillonnaire pour raison morphologique. De plus, elle comprend désormais dans le Haut Bonneuil un secteur UEa, à dominante d'équipements **et d'habitat**. Il y est notamment prévu la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). **La densité admise y est plus importante que dans le reste de la zone UE, pour accueillir notamment des opérations de logements de type ciblé (intergénérationnel...) en lien avec l'EHPAD ou avec le NPRU. Ce secteur forme une transition avec le tissu d'habitat collectif existant à proximité à Créteil.**

**La zone UP** correspond à l'ancienne zone UFb du POS. Seules quelques modifications ont été apportées à la délimitation du zonage au profit de la zone naturelle du parc du Rancy. L'ensemble de l'Espace Boisé Classé existant auparavant a ainsi été intégré à la zone N. Par ailleurs, à l'est, des terrains faisant partie du Bec du Canard, anciennement classés en UFb, ont été réinscrits en zone N, de par leur vocation naturelle. Quatre secteurs ont été définis en cohérence avec le schéma d'aménagement du port : **UPa (zone d'accueil générale d'activités** couvrant la majeure partie de la plateforme portuaire), **UPb (au nord du Port**, entre la Marne et la route du Moulin Bateau, destiné à la réalisation à terme d'un véritable « **parc industriel paysager**»), **UPc** (en bordure est de la RD30, sa vocation est l'**aménagement d'un véritable mail planté**) et **UPd** (au nord-est de la commune, entre l'emprise de la voie du RER et le ru du Morbras, **espace de transition entre le Bec du Canard et la zone d'activité portuaire**).

**La zone UF** reprend l'ancienne zone UFa et englobe également les grandes emprises des infrastructures de transport anciennement classées en NA.

**La zone UV** est une zone spécialisée à vocation principale de commerce (grandes surfaces spécialisées notamment). Cette zone a été créée pour rendre plus lisible cette vocation attractive. Elle se caractérise par d'importants besoins en stationnements liés à la zone de chalandise et une position stratégique en entrée de ville. Sa façade urbaine doit donc faire l'objet d'un traitement paysager spécifique (notamment avec l'arrivée du TCSP). Le secteur UVv reprend le périmètre de la ZAC des Varennes. Le secteur UVa correspond aux constructions commerciales du quartier Achaland qui faisait partie de la ZAC de la Fosse aux Moines, aujourd'hui clôturée.

**La zone UZ** recouvre les périmètres de la ZAC des Petits Carreaux (secteur UZa) et de la ZAC Bonneuil-Sud (secteur UZb), anciennement classés en zones NA dans le POS.

## Evolution des zones naturelles :

Les zones naturelles ont connu des modifications à la marge. Ainsi, la zone N du parc du Rancy a été étendue afin d'englober dans son intégralité l'Espace Boisé Classé, autrefois partiellement compris dans la zone du Port (UFb).

La zone N du Bec du Canard à l'est de la commune est étendue au sud, sur l'emplacement réservé n°1 pour bien marquer la volonté de protection des franges de cet espace naturel isolé, support de biodiversité.

Un secteur NI a été créé pour accentuer la vocation de loisirs du Bras du Chapitre et y autoriser les constructions liées aux sports et aux loisirs de bords de Marne.

### ■ LES ESPACES BOISES CLASSES

A Bonneuil-sur-Marne, de grandes surfaces boisées à proximité des cours d'eau présentent des intérêts écologiques et paysagers certains.

Les espaces boisés classés de la commune de Bonneuil-sur-Marne ont fait l'objet d'une redéfinition qui a concerné tous les boisements. Les espaces boisés classés au POS faisaient, en effet, l'objet de quelques erreurs et approximations, que les moyens modernes de représentations cartographiques informatisées permettent de corriger (notamment par superposition avec la photographie aérienne de la commune).

Les évolutions des espaces boisés classés concernent :

#### 1 – EBC du centre -ville

L'EBC du centre-ville ne présente pas un périmètre en adéquation avec celui de la surface boisée : il est trop réducteur.

Pour une meilleure protection de cet espace, il convient d'étendre le périmètre EBC à l'ensemble du massif. Par ailleurs son emplacement, en milieu fortement urbanisé, plaide pour son classement.



#### 2 – EBC du quartier Saint Exupéry

Cet EBC ne recouvre pas de surface boisée. Le périmètre EBC existant n'est donc pas justifié.

En revanche, un alignement de qualité à proximité peut faire l'objet d'une identification au titre de la Loi Paysage.



#### 3 – EBC de la Cité Fabien

Cet EBC ne correspond pas à une surface boisée. Son maintien ne se justifie donc pas. De plus, le projet de reconstruction du quartier dans le cadre de l'ANRU actuellement à l'étude impose une réglementation souple en termes de protection du patrimoine paysager.



#### 4- EBC de l'IUFM

Cet EBC est conservé selon le même périmètre.



## ■ LES PROTECTIONS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE



Dans la volonté de préserver les éléments paysagers en secteur d'habitat collectif, un certain nombre d'éléments ont été repérés au titre de la loi paysage (article L123-1-7 du Code de l'urbanisme). Le choix et la localisation des espaces paysagers sont

intervenus en compensation de l'enlèvement de certains Espaces Boisés Classés en milieu urbain, qui ne correspondaient pas à la réalité, afin d'apporter une protection et une gestion plus souple de ces espaces structurants repérés.

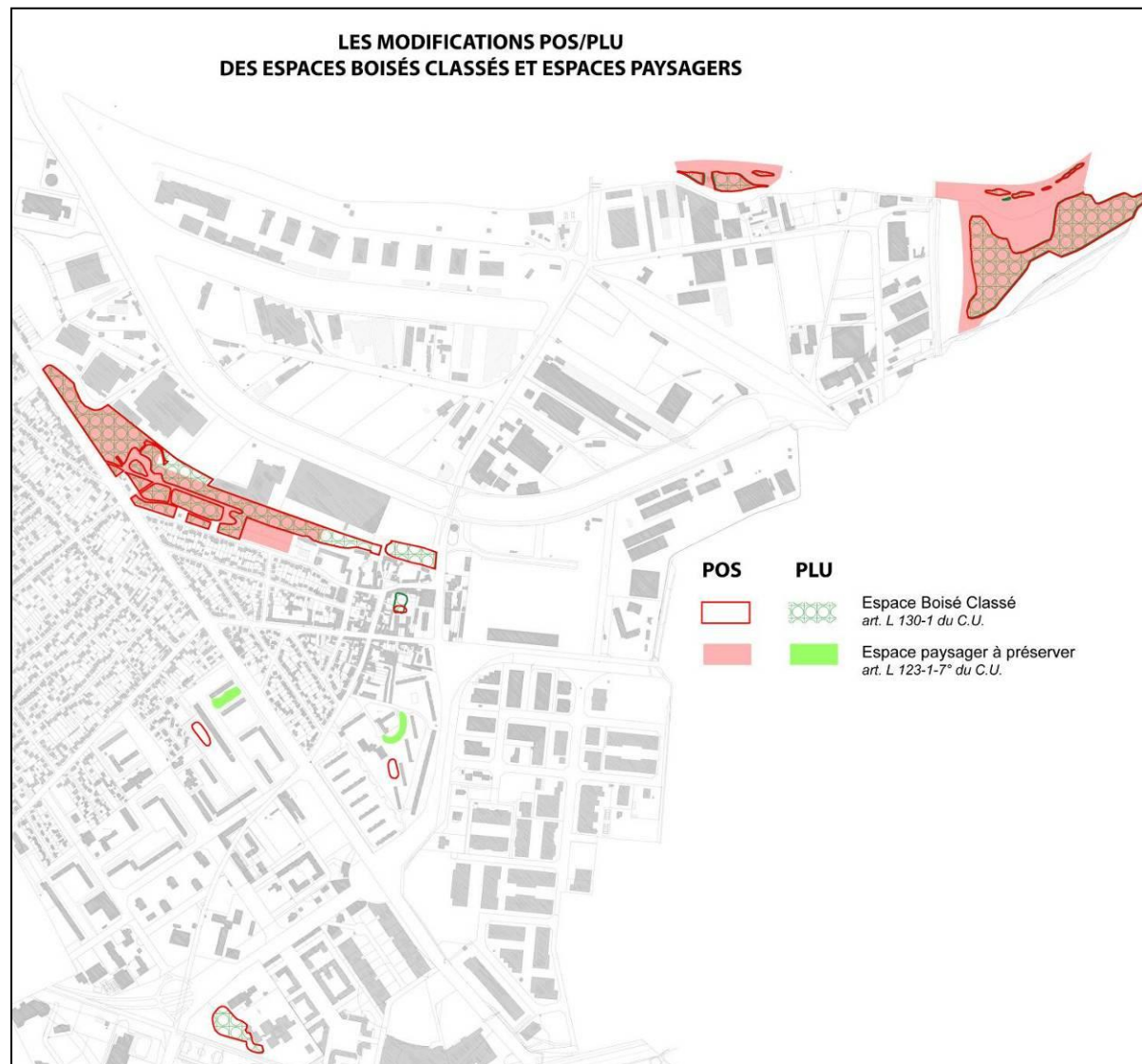
Par ailleurs, les anciens espaces paysagers repérés au POS (îles de la Marne, parc départemental du Rancy) ont fait l'objet d'une suppression, car ils bénéficiaient d'ores et déjà d'une reconnaissance et d'une protection par un classement en zone N doublée d'une inscription en Espaces Boisés Classés, des dispositions de protection déjà très restrictives pour tout aménagement.

Deux espaces paysagers ont été définis :

- une **composition intéressante en couronnement du groupe scolaire Joliot-Curie** a été identifiée au titre de la Loi Paysage. Son rôle étant de protéger visuellement et acoustiquement l'équipement des habitations proches ;
- un **espace paysager entre deux immeubles d'habitation, perceptible depuis la RN19** fait également l'objet d'une distinction particulière.

Par ailleurs, **deux pavillons** ont été **repérés** dans le PLU **comme « éléments du patrimoine bâti remarquable »**, ce qui est nouveau par rapport au POS approuvé en 1998.

Ils se trouvent en bordure de la RN 19 (11 avenue de Paris) et dans le Haut Bonneuil (6 rue de l'Espérance).



## ■ LES EMPLACEMENTS RESERVES

**Une partie seulement des emplacements réservés prévus au POS approuvé en 1998 a été maintenue dans le PLU.**

En effet, **quelques terrains** ont été **acquis entre temps par la commune**. Ils peuvent donc à ce titre être sortis de la liste des emplacements réservés (équipement dans le Haut Bonneuil, liaisons vertes dans le centre ancien).

Pour d'autres emprises inscrites au POS approuvé en 1998, les projets de la commune ont changé. Ainsi, il n'est plus prévu de réaliser le nouveau centre technique municipal au sud de la commune (le nouvel emplacement choisi se trouve route de l'Ouest).

De même, le projet d'aire des gens du voyage est abandonné, puisque la commune, ayant plus de 50% de sa population en Zone Urbaine Sensible, est dispensée de la réalisation d'un tel équipement (loi 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine).

Dans le centre ancien, la création du parking prévu est remplacée par des projets de parkings en souterrain, prévus dans le cadre de restructuration des sites mutables.

Les emplacements réservés maintenus ou créés dans le PLU doivent donc permettre à terme la réalisation des projets suivants :

- **équipements** : déchetterie au sud de la commune, espace de loisirs au Bras du Chapitre ;
- **projets routiers structurants** : voie de liaison entre la déviation des RN4 et RN6 et complément de l'échangeur RN406/RN19, élargissement de la RD30 ;
- **projet d'aménagement de la place à l'angle de l'avenue de Paris et de l'avenue du Colonel Fabien** (pan coupé).

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN  
ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET  
PRESENTATION DES MESURES DE PRESERVATION  
ET DE MISE EN VALEUR

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir assurer une « **gestion économe et équilibrée de l'espace** » (3ème alinéa) :

« Les (...) plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...)

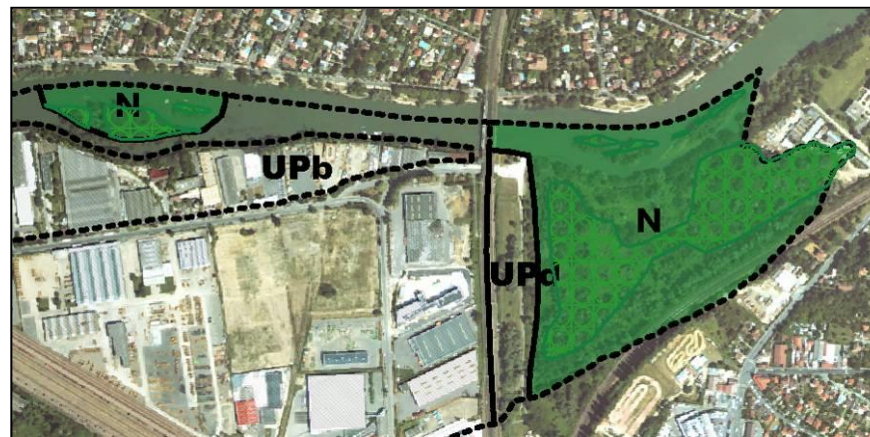
*Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

### ■ LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES GRANDS ESPACES DE NATURE

Les espaces naturels couvrent environ **25,9ha**, soit dans leur ensemble près de **5% du territoire communal** ce qui n'est pas négligeable étant donné le caractère très urbain de la commune.

Les zones naturelles sont par ailleurs principalement localisées le long du corridor écologique préservé de la Marne (ripisylves, berges, îles). La zone N recouvre également des espaces de loisirs et de détente (Bras du Chapitre) et aussi des grands espaces paysagers d'un seul tenant servant d'aération et d'écrin à la trame urbaine (parc Départemental du Rancy).

### Des espaces naturels sensibles à préserver liés au corridor bleu de la Marne



Les zones naturelles N couvrent l'ensemble des espaces de grande sensibilité environnementale et paysagère de la commune, situés principalement le long des berges de la Marne. Il s'agit en particulier des îles de la Marne et du site préservé du Bec du Canard.

Ces espaces sont particulièrement sensibles d'un point de vue écologique, car ils constituent des biotopes de milieux humides particulièrement importants pour l'avifaune (milieu protecteur et de reproduction). Ces espaces ont par ailleurs été identifiés comme espace de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général.

Ces espaces sont fortement liés à l'eau et incluent le passage de petits cours d'eau appelés rus (ru du Morbras, ru de Brétigny) dont la conservation (qualité de l'eau, rôle d'exutoire pluvial et d'écrêtement des crues, frayère, limitation des pollutions humaines) est primordiale étant donnée la proximité de lourdes infrastructures (routes, voies ferrées du RER D, projet de prolongement de la RN406) et de la zone industrielle de la plate-forme portuaire.

Pour l'ensemble de ces espaces, l'**objectif** est d'**assurer à la fois la protection stricte de ces sites**, mais également **leur mise en valeur**. Le règlement s'attache donc à rendre ces espaces inconstructibles, mais aussi à maîtriser les pratiques qui s'y développent en organisant notamment leur accessibilité et leurs usages, ainsi que ceux de leurs franges.

A cet effet, diverses dispositions visent à valoriser les abords de ces sites naturels :

- **l'aménagement entre la voie ferrée et le ru du Morbras de sites de détente** comme des jardins familiaux (secteur UPd) ;
- **le traitement qualitatif de la zone portuaire des bords de Marne** : création d'un parc industriel paysager (secteur UPb) qui prévoit une occupation végétale accentuée et une emprise au sol permise moins importante, visant à permettre une connexion visuelle à la Marne et une meilleure intégration des fonds de parcelles aujourd'hui dégradées et non entretenues ;
- le **secteur NI du Bras du Chapitre** identifie un secteur préférentiel pour les activités de loisirs et de sport en permettant les constructions en rapport avec cette destination (réappropriation de l'ancienne guinguette, jeu de boules, centre nautique, etc.).

### Le Parc du Rancy : un espace paysager structurant

Egalement classé en zone naturelle, cet espace vert de grande superficie en milieu urbain, implanté le long du coteau met en scène l'entrée de ville le long de la RN19 en offrant des perspectives sur le port en contrebas et de jeux de transparence selon les saisons. Par ailleurs, il se prolonge jusqu'au centre ancien et propose un espace de proximité permettant la mixité urbaine (espace de promenade jeu pour enfants) et constitue un lien entre les quartiers pavillonnaire du nord de la commune et le centre. Les monuments historiques du château du Rancy et de la bergerie sont aussi mis en avant par des plantations d'arbre de haute tige en fond de scène.



### Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des Espaces Boisés Classés couvre environ **13ha** soit **2% de la surface communale**. Une majeure partie des espaces classés en zone naturelle N correspondent à des boisements d'importance réelle qui sont d'ailleurs doublement préservés et conservés de manière stricte par un classement en Espaces Boisés Classés qui interdit tout abatage d'arbres.

Par ailleurs, d'autres EBC existent au sein même du tissu urbain pour signifier des masses boisées d'importance :

- la continuité du parc du Rancy le long du centre ancien permettant une transition vers les activités du port en contrebas ;
- l'îlot vert du centre ancien ;
- l'espace paysager des abords de l'IUFM et du complexe sportif Léo Lagrange.



## ■ LA MAÎTRISE ET LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE URBAIN

Les orientations du présent document d'urbanisme sont issues de la volonté communale de protéger son cadre urbain et paysager. L'objectif de maîtriser et de gérer de façon économe l'espace urbain afin d'améliorer les déplacements et de préserver la diversité et la qualité des sites s'est traduit par :

- la **maîtrise de la forme urbaine dans les espaces denses de la ville agglomérée** : centre ancien (UA), structuration du front urbain de la RN19 (UB), zones pavillonnaires denses (UE) et grands secteurs d'habitat collectif (UC).
- la **définition d'espaces de renouvellement urbain** par le biais du **Projet de Renouvellement Urbain porté par l'ANRU** et le réinvestissement des dents creuses et l'évolution du centre-ville (ZAC multi sites Centre Ancien créée par délibération le 29 novembre 2007).

### Une ville qui rime avec mixité des fonctions urbaines

**Dans les différents quartiers urbains mixtes à dominante d'habitat de Bonneuil-sur-Marne**, le PLU s'attache à promouvoir la mixité des fonctions urbaines, mais veille également à la rationalisation de l'espace disponible, en cherchant à valoriser le tissu urbain existant.

**Ainsi, dans le centre ancien, dans les secteurs UAa et UAb**, le PLU maintient des règles d'urbanisme permettant de valoriser le tissu implanté le long des axes historiques (rue d'Estienne d'Orves/avenue du Colonel Fabien, avenue Auguste Gross/avenue du Maréchal Leclerc). Comme le front urbain existant, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Les hauteurs des bâtiments admises sont limitées (10 m et 12 m maximum au faîtage), afin de préserver le tissu moins dense environnant (maisons de ville ou pavillons). Pour conserver un caractère architectural traditionnel, les toitures doivent être à au moins deux pans, les toitures terrasses n'étant admises que dans des cas restreints (équipements, terrasses accessibles des logements, annexes, extensions des constructions existantes..).

**Sur les franges du centre ancien, dans les secteurs UAc et UAm**, les sites potentiellement mutables, sous occupés ou en friche, sont importants (ancien CTM, parking de la Bergerie...). Leur restructuration envisagée dans le cadre notamment de la ZAC multi sites centre ancien doit permettre à la fois de valoriser l'environnement urbain, de répondre aux besoins d'habitat supplémentaire des Bonneuillois, mais aussi de réaliser des opérations de logements compensant les démolitions prévues dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Les densités admises y sont plus importantes qu'en secteurs UAa et UAb, ainsi que les hauteurs des constructions autorisées (respectivement 15 et 19 m au faîtage). Ces secteurs se situent surtout à proximité de zones à l'urbanisation existante déjà bien marquée (équipements tels que la maison de retraite, logements des jeunes, cité Fabien...). Les dispositions urbaines prévues visent donc à permettre une bonne insertion des nouvelles constructions dans des espaces déjà densément urbanisés. Les règles architecturales admises y sont un peu plus innovantes que dans le reste de la zone UA. Les toitures terrasses y sont ainsi admises si elles répondent à un objectif de développement durable (végétalisation, installations photovoltaïques..).

**Le long de la RN19, entre les avenues de Choisy/Auguste Gross et les avenues du Colonel Fabien/Verdun, la zone UB** répond à la volonté de créer un espace urbanisé de transition entre le centre ancien, les zones d'habitat collectif et les zones pavillonnaires. Il comprend 4 secteurs (**UBa, UBb, UBc et UBd**). Deux de ces secteurs correspondent actuellement en grande partie à des délaissés urbains (**secteurs UBc et UBd**), inclus dans la ZAC multi sites centre ancien, qu'il convient de valoriser. **Dans les secteurs UBa, UBc et UBd**, afin de renforcer le caractère de boulevard urbain de la RN 19 et de préserver les fonds de parcelles jouxtant des zones moins densément urbanisées, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la route nationale. **Le secteur UBd**, situé à l'angle de la RN19 et de l'avenue du Colonel Fabien, a pour vocation de former une articulation urbaine majeure, à la jonction de zones d'habitat collectif (cités Fabien et Saint Exupéry), d'un espace public primordial (médiathèque, futur jardin) et des zones pavillonnaires.



Il doit annoncer le centre ancien, en retrait des grands axes. Les hauteurs des constructions admises y sont plus importantes, pouvant atteindre 15 m au faîtage et 13 m à l'égout du toit. Toutefois, afin de préserver les zones pavillonnaires existantes environnantes, ces hauteurs seront épannelées. Les bâtiments ainsi prévus dans le cadre de la ZAC centre ancien en bordure de la rue Montaigne, à proximité des maisons individuelles, auront un gabarit de type pavillonnaire (rez-de-chaussée +1 étage + comble). Les études engagées dans le cadre de la ZAC ont montré que l'ensoleillement des pavillons rue Montaigne devrait être pratiquement inchangé du fait de ces mesures et des distances existantes entre cette voie et la RN19. Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone UB, le règlement vise à la mise en place d'une architecture traditionnelle (toitures à au moins deux pans, les terrasses n'étant admises que dans des cas limités (équipements, terrasses accessibles des logements, annexes, extensions des constructions existantes..).

**Dans les zones pavillonnaires (Haut Bonneuil ou Marolles), les dispositions applicables à la zone UE** ont pour objectif de préserver le tissu urbain existant. Les hauteurs des constructions y restent limitées, ne pouvant dépasser **10 m au faîtage**.

En périphérie de cette zone, en limite avec Créteil, **le secteur UEa**, (1.1 hectare) doit accueillir des équipements (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et de l'habitat (notamment de type ciblé, tel qu'intergénérationnel). Les densités s'y appliquant sont un peu plus élevées que dans le reste de la zone UE ; les hauteurs peuvent notamment atteindre 15 mètres au faîtage. Ce secteur forme une transition urbaine entre le tissu collectif voisin existant à Créteil et le reste du tissu pavillonnaire à Bonneuil-sur-Marne.

**Dans le secteur à dominante d'habitat collectif (zone UC)**, la constructibilité était très limitée dans l'ancien POS. Désormais, la densité y est accrue pour permettre la rénovation et l'évolution du tissu urbain (densité, hauteur) prévus dans le projet de rénovation urbaine.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m (R + 5 étages). Elle peut être portée à 24 m dans **la ZAC Aimé Césaire**, dans une bande de 50m le long de la RD19, afin de permettre un épannelage et une diversité de gabarit des constructions. Ces hauteurs sont en adéquation avec le paysage urbain existant dans la zone UC, comprenant des quartiers d'habitat collectif de hauteur élevée (République, Saint Exupéry, Cité Fabien, quartier des Libertés). Dans cette zone, l'emprise au sol maximale des constructions est également portée à 60%, afin de favoriser la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine.

Comme dans les secteurs UAm et UAc, les toitures terrasses y sont notamment admises si elles répondent à un objectif de développement durable (végétalisation, installations photovoltaïques...). Par ailleurs, **dans la zone UC, et dans les secteurs UAc et UAm**, où il est prévu une restructuration du tissu urbain importante, pour toutes les opérations d'habitat collectif, les stationnements doivent être conçus en sous-sol de façon à rationaliser l'espace en surface et l'affecter aux espaces collectifs par exemple. **Le PLU comprend d'autre part des zones spécialisées à vocation d'activités économiques : zones UP, UV, UF et UZ.** Le règlement de ces zones fixe généralement des densités fortes (entre 50% et 80% d'emprise au sol) de façon à limiter la consommation de l'espace. Dans les zones UV et UZ, les dispositions réglementaires reprennent les principales règles adoptées dans les ZAC d'activités d'origine (ZAC du Parc des Varennes, ZAC des Petits Carreaux, ZAC Bonneuil-Sud). Dans la zone portuaire UP, les dispositions réglementaires ont été adaptées afin de valoriser l'environnement de cette zone d'activité : création de secteurs où les emprises admises sont plus faibles, notamment pour créer une coulée verte le long de la RD30, règles visant à une architecture industrielle de qualité, retraits imposés le long des voies...

## **Les espaces de renouvellement urbain**

Le renouvellement urbain correspond à un objectif majeur, visant à assurer une gestion économe de l'espace et constitue un des axes d'évolution urbaine incontournable, dans un contexte de rareté foncière. Dans le cadre de son PLU, la commune a défini plusieurs grands espaces de renouvellement urbain : les quartiers d'habitat collectif, le centre ancien, ainsi que le secteur de transition de la RN 19.

Ce processus de renouvellement urbain permettra de répondre aux objectifs de développement de l'habitat, de mixité sociale, de diversification des fonctions urbaines, sans entamer de nouveaux espaces, non encore occupés. La ville de Bonneuil-sur-Marne associée aux bailleurs sociaux s'est engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain des quartiers collectifs vieillissants (Grand Ensemble, Cité Fabien...). Il s'agit d'intégrer ces quartiers dans un processus global d'évolution de la ville par des actions structurantes sur le plan de l'urbanisme (démolition, reconstruction, requalification, résidentialisation...), mais aussi par une amélioration du cadre de vie (valorisation des espaces extérieurs, intégration de mails piétonniers et cyclistes, reconquête des liens aux autres quartiers de la ville (secteur d'équipements, centre, quartier pavillonnaires, etc.).

### **■ LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES**

Les dispositions retenues dans le présent PLU sont de nature à prémunir les personnes et les biens des risques de toute nature. Certains de ces risques sont connus et ont fait l'objet de localisations précises qui figurent au plan des servitudes : anciennes carrières, PPRi révisé de la Seine et de la Marne approuvé le 12 novembre 2007.

Les autres risques ou nuisances ont également été pris en compte pour l'établissement de ce document d'urbanisme (nuisances sonores, servitudes de dégagement aéronautique, etc.).

### **■ LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DES ECOSYSTEMES**

Les actions mises en œuvre dans le cadre du PLU sont destinées à protéger et à améliorer la qualité des différentes ressources, poursuivant l'objectif de développement durable.

#### **Le cycle de l'eau (de la ressource jusqu'à sa restitution dans le milieu récepteur)**

Le diagnostic met en exergue l'importance de la protection des milieux humides et rus qui parcourent la commune (ru du Morbras, ru des Marais, ru de Brétigny, ainsi que la présence de la Marne comme corridor écologique et des darses du port autonome). La qualité de l'eau y est préoccupante, mais en cours de reconquête. Ainsi, les objectifs du SDAGE et du SAGE de la Marne doivent être cohérents avec les orientations d'urbanisme :

- **améliorer la qualité de l'eau** et permettre de **retrouver l'usage de la baignade en Marne** ;
- **protéger le milieu naturel** lié à la rivière et à ses berges ;
- **préserver les paysages.**

Le PLU essaie de traduire ses enjeux de reconquête et le souci de la valorisation et de réinvestissement des berges.

En effet, une des orientations du PADD vise la « valorisation des paysages urbains » avec, notamment, une volonté de tirer parti de la géographie du site en « préservant les perspectives vers la Marne ». Dans l'objectif du PADD « Concilier protection environnementale et ouverture au public », l'enjeu apparaît encore plus clairement avec la « préservation du corridor écologique que sont les berges et la Marne, dernier relais d'importance pour les espèces » et la volonté de poursuivre « la reconquête des berges comme lieux de loisirs et de promenade notamment par la mise en valeur du Bras du Chapitre comme espace de sport et de loisirs ».

Dans cette perspective, les îles de la Marne et le Bec du Canard, sites d'enjeux importants pour la sauvegarde et la conservation d'espèces végétales rares et menacées, bénéficient d'un classement en zone naturelle stricte non constructible. Le secteur du Bras du Chapitre est classé en secteur NI pour assurer les évolutions propres aux activités liées à la Marne.

Plus précisément, l'article 4 du règlement de chaque zone rappelle les grands objectifs de la loi sur l'Eau Ainsi, la rétention de l'eau à la parcelle est encouragée pour réduire les débits de fuite.

Afin de protéger les berges de la Marne, un recul des constructions de 10m minimum a été imposé au bord de la Marne dans le secteur UPc (zone portuaire). Il figure sur le plan de zonage.

### **La protection des écosystèmes**

De nombreuses mesures participent à la préservation des écosystèmes : la sauvegarde des grands sites de nature avec le classement de plus de 25,9ha d'espaces en zone naturelle parfois doublé d'une protection Espaces Boisés Classés (13ha).

#### **■ LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENT POUR LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR**

L'objectif est de maîtriser et de gérer de façon économe l'espace urbain afin d'améliorer les déplacements par :

- des emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours, l'élargissement et/ou la création de voiries ;
- des reculs imposés pour recalibrer, à terme, les voies dans le port ;
- le dimensionnement et le nombre de places de stationnement en fonction de l'occupation du sol.

Les besoins en déplacements se conçoivent à différentes échelles : locale et intercommunale.

En effet, Bonneuil-sur-Marne bénéficie d'un positionnement stratégique au carrefour d'infrastructures de transport, routières, ferroviaires et fluviales. Ainsi, les déplacements subis dépendent en grande partie de la présence de ces grandes infrastructures et des grandes zones d'activités génératrices d'emplois situées sur le territoire communal (Port autonome de Paris, Petits Carreaux, grandes zones commerciales). Le projet de PLU prévoit et encourage le développement de l'inter modalité au niveau du port, mais aussi par le projet de TCSP Sucy-Bonneuil-Pompadour, qui permettra de créer une transversale rapide entre les différentes lignes métro et RER, menant rapidement au cœur de Paris.

Les déplacements internes à la ville doivent également être améliorés et facilités. L'objectif de maîtrise des besoins en déplacements se traduit dans le PLU par diverses mesures (notamment le maintien ou la création d'emplacements réservés) qui permettront, à terme, d'améliorer le cadre de vie des habitants et de renforcer la protection de l'environnement par la limitation de la pollution liée aux véhicules particuliers.

#### **■ LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES ALTERNATIVES**

##### **Le réseau de géothermie**

La Municipalité de Bonneuil-sur-Marne a choisi de développer les énergies alternatives sur son territoire. Ainsi, **l'exploitation du puits de la géothermie par le SETBO** (Syndicat d'Energie Thermique de Bonneuil-sur-Marne) permet d'alimenter en chauffage des logements collectifs et des équipements à Bonneuil-sur-Marne.

Cet objectif est cité dans le PADD.

Le règlement préconise le raccordement au réseau de géothermie sous réserve de sa faisabilité technique dans les zones susceptibles d'être raccordées à moyen ou long terme (article 4).

### **Développement des énergies renouvelables intégrées à la construction**

Par ailleurs, le développement de la prise en compte de l'environnement est incité (projet Haute Qualité Environnementale). L'exemple du nouveau centre technique municipal constitue un effort et un exemple de la collectivité dans ce cadre.

Par ailleurs, le règlement prévoit la possibilité d'intégrer aux constructions des dispositifs techniques liés à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires).

Au-delà de la protection des espaces naturels et du contexte environnemental de Bonneuil-sur-Marne, le PLU a également pour objectif la préservation des différents paysages et du patrimoine bâti.

Ces objectifs se traduisent réglementairement par un certain nombre de mesures : éléments de paysage à protéger (voir ci-après) et règles d'urbanisme.

### ■ PROTECTIONS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L. 123-1.7° DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Des inventaires ont donc été réalisés sur les patrimoines bâti et naturel de la commune.

#### La protection du patrimoine

Ainsi, un repérage des éléments bâtis remarquables du tissu pavillonnaire bonneuillois a été mené. Deux pavillons, situés avenue de Paris et rue de l'Espérance, ont ainsi été identifiés. Des dispositions particulières sont rappelées aux articles 1, 2 et 11 de la zone UE concernée. Ils ne peuvent être démolis et les travaux qui y seront faits ne devront pas dénaturer leur aspect.

#### La protection des éléments paysagers en milieu urbain

Deux espaces paysagers ont été repérés : les abords de l'école primaire Joliot Curie et l'espace arboré des collectifs de Saint Eupéry, perceptible depuis la RN19.

Les espaces paysagers identifiés ici concernent principalement des espaces verts en milieu urbain dont le caractère paysager est à conserver, tout en admettant une certaine souplesse répondant aux impératifs de gestion et d'entretien.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître ces espaces à protéger sur le plan de zonage et les prescriptions qui s'y rattachent sont précisées à l'article 13 des zones concernées, ainsi qu'au titre 4 du règlement qui précise le caractère remarquable des éléments repérés.

#### La mise en valeur de la forme urbaine

Le PLU insiste également sur **le maintien de la diversité des formes urbaines des différents quartiers** ; les critères privilégiant le maintien du cadre de vie et le contexte environnemental ont été pris en compte, que ce soit par les densités, les hauteurs ou les distances par rapport aux limites des emprises publiques ou aux limites séparatives.

Les règles instituées sur l'aspect extérieur des constructions tendent également à promouvoir une certaine qualité par de nombreuses prescriptions sur les matériaux utilisés, les façades, les toitures et les clôtures. Cela concerne également les commerces dont les devantures, vitrines, rideaux métalliques doivent s'harmoniser au mieux avec l'architecture existante.

### ■ LISTE DES VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS

Une liste des végétaux d'essence locale est préconisée et figurent dans le règlement. Elle présente la typologie végétale de la commune dans un but pédagogique et incitatif.

# REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

Les contraintes supra-communales listées dans le porter à connaissance de l'Etat, et la façon dont elles sont prises en compte dans le dossier de PLU sont rappelées ci-dessous.

#### ■ **LE RESPECT DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME LISTE A L'ARTICLE L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME**

Les principes fondamentaux à savoir :

- l'équilibre ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe des espaces, la prise en compte des risques et nuisances et la préservation des ressources ;

...ont guidés le projet tout au long de l'élaboration du PLU (la justification de leur prise en compte est développée dans la partie des « choix retenus pour le PADD »).

#### ■ **LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE**

Le PLU doit être compatible avec les orientations ou dispositions du SDRIF. Ce document a été approuvé le 26 avril 1994 et est actuellement en révision. Il fixe comme objectifs la maîtrise de la croissance démographique et économique, le renforcement des solidarités en facilitant les échanges et la sauvegarde de l'environnement.

Concernant le territoire de Bonneuil-sur-Marne, le SDRIF stipule notamment :

#### **La requalification et l'insertion du Grand Ensemble :**

Cet objectif est traité dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain porté par l'ANRU. Le PLU assouplit les règles d'urbanisme (densité, hauteur) qui étaient très limitées dans l'ancien POS, pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt majeur pour la commune.

#### **La valorisation du centre ancien :**

Le centre-ville de Bonneuil-sur-Marne est identifié au POS par un zonage UA. Sa valorisation et sa dynamisation constituent un fort enjeu du PLU. Ainsi, autour de l'axe ancien (av. Colonel Fabien et rue d'Estienne d'Orves), différents secteurs ont été créés pour permettre l'évolution du centre ancien, son renouvellement, pour maintenir la centralité villageoise.

#### **Les espaces urbanisables :**

Ceux-ci ont donné lieu à la réalisation des ZAC Bonneuil-Sud et ZAC des Varennes. Le PLU ne comporte plus de zones « à urbaniser ».

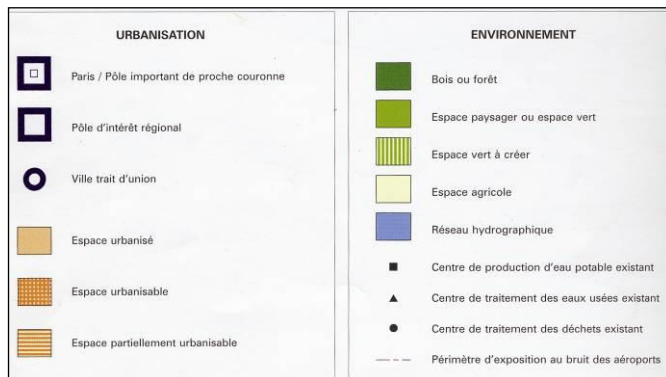
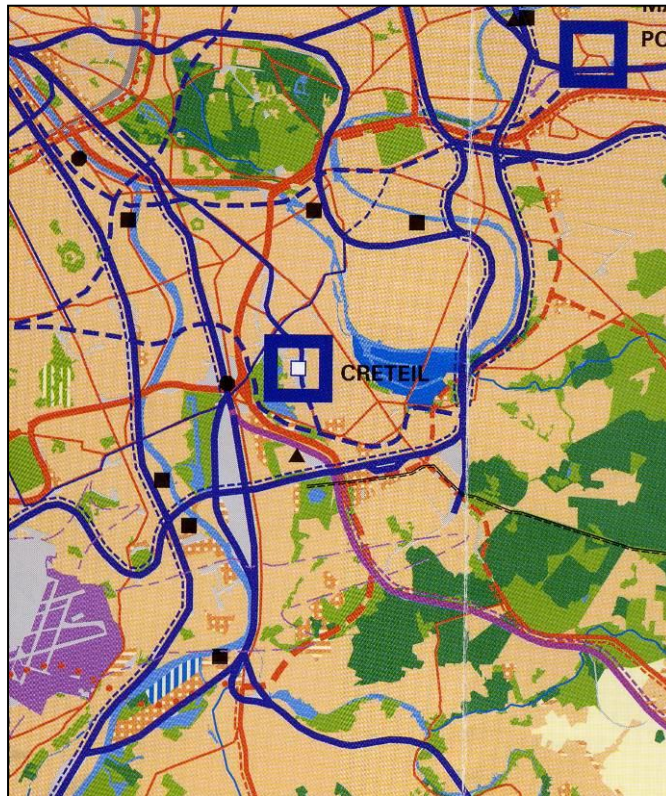
#### **Le prolongement de la RN406 et desserte interne du Port Autonome de Paris (de la RN19 jusqu'à la RD60) :**

La réalisation de cet axe pour délester les voies internes de Bonneuil-sur-Marne largement usitées par les poids lourds (notamment la RD30 vers le port passant à proximité du centre-ville et la déviation DR 30/RD60 permettant de rejoindre la ZAC des Petits Carreaux), le prolongement de la RN406 et desserte interne du Port demeurent des enjeux très attendus pour la commune. Les emplacements réservés prévus à cet effet, sont conservés au PLU.

#### **La réalisation de l'échangeur de la RN19 :**

Cet aménagement a été rendu possible suite à une modification du POS actuel.

Carte du SDRIF (source : IAURIF)



## ■ LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE DE FRANCE

Le plan de déplacements urbains de la Région Ile de France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter préfectoral n°2000-2880 en application de la loi sur l'air de 1996. Il a pour objectif de définir des principes d'organisation des déplacements des personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de l'environnement et de la santé publique. Le PLU doit être compatible avec le PDU et prendre en compte ses orientations, ses recommandations et ses prescriptions.

Les grandes orientations du PDU d'Ile de France portent sur :

- la diminution du trafic automobile ;
- le développement de l'usage des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment la bicyclette et la marche ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin de rendre plus efficace son usage, notamment en le partageant entre les divers modes de déplacement et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'informations sur la circulation ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du co-voiturage pour le transport de leur personnel.

Concernant la ville de Bonneuil-sur-Marne, l'axe RN19, la ligne K de la STRAV et 308 de la RATP appartiennent au réseau Mobilien du PDU d'Ile de France. Ces comités d'axes n'ont pas encore été mis en place.



## ■ LES DISPOSITIONS EN MATIERE D'HABITAT ET DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

### Prise en compte de la diversité de l'habitat :

Bonneuil-sur-Marne compte 70% de logements sociaux. La commune est donc concernée par l'article L 301-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui spécifie : « dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L.2334-17 du Code général des collectivités territoriales, représente plus de 35% des résidences principales, la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours de l'Etat ne peut excéder 80% de la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant pas d'aucun concours de l'Etat ». Ainsi la construction locative sociale doit rester inférieure à la construction non aidée. Il demeure toutefois possible de déroger à cette disposition « sur décision motivée du représentant de l'Etat dans le Département, prise après avis du Maire ».

Le projet de Renouvellement Urbain ANRU actuellement à l'étude devrait permettre de définir les règles à venir dans le domaine de l'habitat.

### Gens du Voyage

Conformément à la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, un schéma départemental a été élaboré en avril 2003.

Cependant, Bonneuil-sur-Marne est dispensée des obligations qui résultent de la loi relative à l'accueil des gens du voyage du 5 juillet 2000, conformément à la Loi<sup>o</sup> 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. En effet l'article 15 de cette loi stipule que :

« Les communes de moins de 20 000 habitants dont la moitié de la population habite dans une zone urbaine sensible telle que définie par le 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995

d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire sont exclues, à leur demande, du champ d'application des dispositions de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et notamment de l'obligation prévue à l'article 2 de ladite loi.

Le Grand Ensemble et la Cité Fabien sont situés en zones urbaines sensibles (ZUS). La commune de Bonneuil-sur-Marne compte 15 889 habitants en 1999 dont 1934 habitants à la Cité Fabien, 1083 habitants à la Fosse aux Moine et 6706 habitants dans le Grand Ensemble, correspondant à 61% de la population communale.

### Activités commerciales

Le schéma de développement commercial du Val de Marne a été adopté le 3 juin 2004. Il montre que la commune de Bonneuil-sur-Marne est relativement bien équipée que ce soit pour l'alimentaire (Pôle commercial Bonneuil Achaland), équipements à la personne, équipement de la maison et loisir et culture.

Le PLU a identifié des zones spécifiques d'implantation des activités dites « zones urbaines spécialisées » parmi lesquelles figurent le pôle commercial Achaland ainsi que les zones de chalandises de Varennes qui bénéficie d'un classement en zone UV : « zones de vente » à dominante d'activités commerciales.

La zone de développement potentiel que représente la ZAC Bonneuil Sud est classée en zone UZb, les règles qui s'y appliquent ont repris le règlement de la ZAC.

Enfin, dans les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, les activités commerciales sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant. Par ailleurs, la commune a délibéré sur la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, qui a pour conséquence l'extension du droit de préemption urbain aux cessions des fonds artisanaux et de commerces et des baux commerciaux.

## ■ LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES MONUMENTS HISTORIQUES, DES SITES ET DES PAYSAGES

Le PLU doit prendre en compte la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

Au cours de l'élaboration du PLU, une analyse des paysages et éléments significatifs a été menée dans le cadre du diagnostic. Cinq unités paysagères cohérentes ont été identifiées mettant en exergue la diversité des paysages naturels et urbains de Bonneuil-sur-Marne. Par ailleurs, une carte des relations visuelles et éléments structurants du paysage a permis d'identifier les repères paysagers de la commune (barre Flemming, tours du quartier République, sommet du Mont Mesly, coteaux abrupts du parc du Rancy, les entrées de ville à valoriser, les vues sur le Port, le centre ancien, etc.).

Ces éléments d'analyse ont été traduits ensuite dans le PADD. Celui-ci prévoit des objectifs concernant :

- la requalification des grands ensembles d'habitat collectifs, éléments repères dans la ville ainsi que la valorisation des espaces verts communs ;
- la mise en valeur de la richesse patrimoniale (monuments historiques : château, ferme et colombier mais aussi les pavillons) ;
- la valorisation des perspectives sur le Port et le renforcement des liens à la Marne afin de tirer parti de la géographie du site.

Les éléments les plus significatifs du paysage et du patrimoine ont été repérés au document graphique du PLU au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Des préconisations particulières ont donc été définies les concernant. Les éléments de patrimoine identifiés correspondent à des éléments bâtis d'architectes de renom situés rue de l'Espérance et avenue de Paris.

## La confortation du caractère de transition urbaine de la RN19

La zone UB (boulevard urbain) a pour objectif de structurer un front bâti le long de l'axe de la RN19 entre les croisements avec l'avenue de Choisy- Auguste Gross et l'avenue du Colonel Fabien, de façon à annoncer la proximité du centre-ville de Bonneuil-sur-Marne situé quelque peu en retrait de l'axe majeur de la RN19.

Le règlement prévoit ainsi notamment dans les secteurs **UBa, UBc et UBd** l'implantation à l'alignement des constructions (art.6), l'implantation sur les limites séparatives ou en retrait (art.7), une emprise de 100% dans les 15m comptés à partir de l'alignement (30% au-delà) (art.9). Les hauteurs maximales des constructions varient dans ces secteurs, pouvant notamment atteindre 15 m dans le secteur UBd, à l'angle de la RN19 et de l'avenue du Colonel Fabien, afin de marquer architecturalement cet espace de transition.

## Le caractère du centre ancien et des quartiers du Haut Bonneuil et de Marolles

La zone UE correspond au tissu pavillonnaire et prévoit des règles d'implantations visant à conserver l'aspect actuel. Elle comprend un secteur UEa, à dominante d'équipements. Le centre ancien comprend **des secteurs UAa et UAb** correspondant à l'axe central et commerçant, le long de l'axe Colonel Fabien et d'Estienne d'Orves (favorisant l'implantation à l'alignement) et **des secteurs UAc et UAm** au tissu plus aéré autour de cet axe historique, admettant des implantations différentes et des hauteurs plus hautes, afin de favoriser le renouvellement et le renforcement du centre-ville.

## L'articulation entre le port et les quartiers d'habitations

En matière de liaison douce, le PLU prévoit notamment à terme la réalisation d'un mail arboré vert, reliant le centre-ville au port et à la Marne, de façon à promouvoir les déplacements piétons sur la commune et à créer un nouveau rapport entre les Bonneillois et la zone portuaire. Ce mail Portuaire s'articulera avec le Val planté, prévu notamment entre le centre ancien et le Port.

### **Modification du périmètre de 500m autour des monuments historiques**

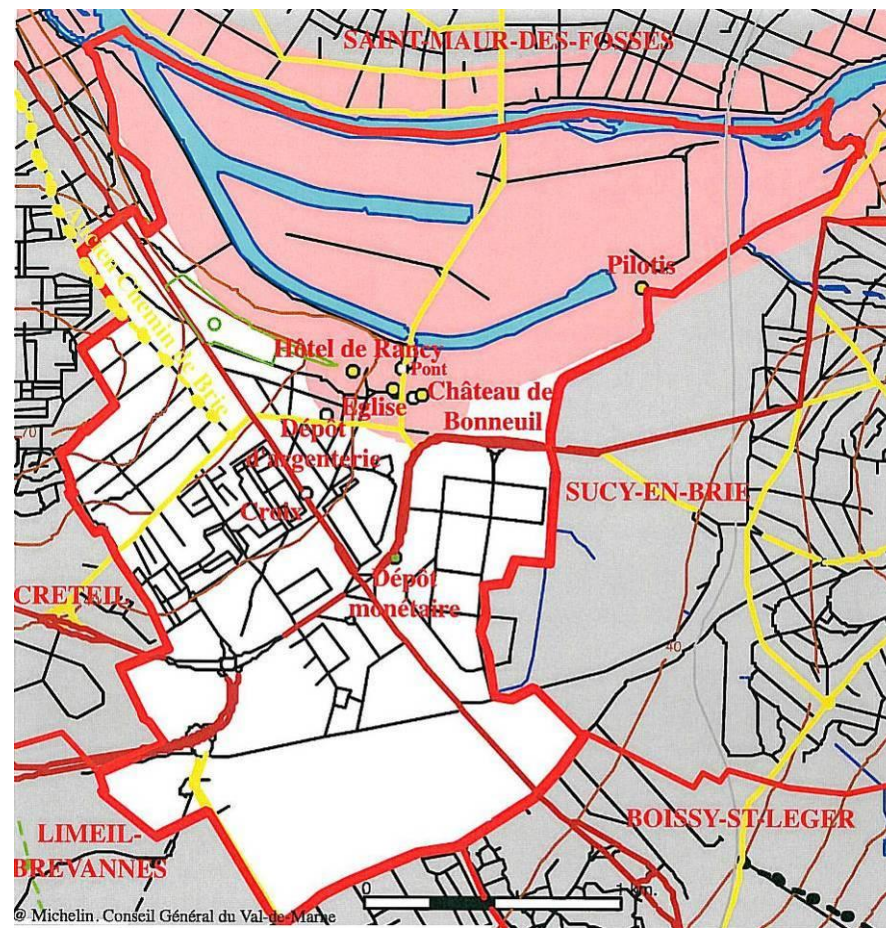
De plus, la révision générale du POS en PLU a été l'occasion de redélimiter le périmètre des 500m autour des Monuments Historiques de façon plus pertinente (co-visibilité, axes des rues, perspectives sur les monuments protégés). Les monuments historiques inscrits à l'inventaire (loi 1913) sont le château du Rancy, la ferme, son colombier et sa cour pavée intérieure.

### **Les potentialités archéologiques**

Les principaux textes à prendre en compte sont la loi du 27 septembre 1941 modifiée portant sur les fouilles archéologiques et ses décrets d'application et, plus récemment, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret du 16 janvier 2002.

Les contraintes et les rappels législatifs liés à la protection du patrimoine archéologique figurent dans les annexes du règlement du PLU. Ainsi, il est nécessaire de consulter le service régional archéologique de la DRAC préalablement à tous les permis de construire comportant des terrassements situés dans les périmètres de potentialités archéologiques. De plus, toute découverte fortuite devra être déclarée au Maire qui en informera les autorités compétentes.

Sources : Notices archéologiques des communes du Val-de-Marne-juin 1997 : « Le potentiel archéologique de Bonneuil-sur-Marne est important : la plaine alluviale renferme sans doute des sites préhistoriques encore inconnus à l'heure actuelle. Le dépôt monétaire, s'il permet d'envisager la proximité d'un établissement antique, ne permet pas, faute de localisation rigoureuse, de le positionner dans l'espace. De la même façon, les données fournies par les archives suggèrent, sans qu'il soit possible de la placer sur une carte, la présence d'un important établissement du haut Moyen-Age. A partir du XIe siècle, les localisations s'affinent et l'importance du Bonneuil-sur-Marne médiéval se révèle avec plus de précisions. »



© Michelin. Conseil Général du Val-de-Marne

#### **Indices archéologiques par Période:**

- Paléolithique
- Néolithique
- Age des Métaux
- Gallo-romain
- Médiéval
- Moderne
- Indéterminé
- Structure linéaire (aqueduc, ancienne voie ...)
- Zones de forte potentialité archéologique

## ■ LES CONTRAINTES LIEES A L'ENVIRONNEMENT

### **Bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre**

En application de la loi du 31 décembre 1992, les classements sonores de la voirie nationale, départementale du réseau ferroviaire et de transports en commun en site propre ont été approuvés le 3 janvier 2002. Ils précisent les secteurs du territoire communal qui sont affectés par le bruit induit par ces infrastructures. Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale et d'hébergement touristique construits dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

La délimitation des secteurs concernés ainsi que les textes des arrêtés figurent en annexe du PLU.

A Bonneuil-sur-Marne, les principales nuisances sont occasionnées par les infrastructures de transport suivantes : sont concernés : RN19, RN406, RD60, RD30, RD30/RD60, déviation RD60, liaisons, projet de liaison déviation RN6 et RN4, RERA2, voie SNCF de la Grande Ceinture.

Les nuisances sonores sont de deux types :

- les nuisances dynamiques sont dues au flux de circulation (transit de la RN19 et des déviations RD30 et RD60 ;
- les nuisances statiques sont dues à l'intensité du trafic (automobile et ferré) qui expose au bruit des secteurs importants.

### **Le plan des déchets ménagers et assimilés :**

En application de la loi du 15 juillet 1975, relative à l'élimination des déchets modifiée, le plan départemental des déchets ménagers et assimilés du Val de Marne a été approuvé le 22 août 1997 et après révision le 20 mars 2000.

Les informations relatives au système de collecte et d'élimination des déchets figurent aux annexes sanitaires du présent PLU.

Un emplacement réservé a été créé pour une activité de transfert de matériaux recyclables (déchetterie) sur une parcelle de 0,23ha au sud de la commune (près de l'échangeur de la RN19).

Par ailleurs, dans le Port Autonome (zone UP), les entreprises de récupération, de tri et de recyclage sont autorisées si elles sont en rapport avec l'activité de la zone.

### **La prévention des risques naturels majeurs**

Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

Un PPR de mouvements de terrains différentiels a été prescrit le 9 juillet 2001, mais demeure à ce jour non approuvé. De même, un PPR de mouvement de terrain par affaissement et effondrement de terrain a été prescrit le 1er août 2001.

En attendant l'approbation de ce dernier, une zone de risque liée à la présence d'anciennes carrières figure au plan des servitudes dans le Haut Bonneuil.

### **Inondations**

La ville de Bonneuil-sur-Marne est concernée par le PPRi de la Seine et de la Marne révisé approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007. Le PPRi est une servitude d'utilité publique. A ce titre, le plan et les dispositions qui s'y rattachent figurent en annexes du PLU.

La zone potentielle de crue correspond aux îles de la Marne, au port de Bonneuil-sur-Marne ainsi qu'à une petite zone au sud-ouest de la commune, au lieu-dit « La Balastière » qui serait inondée dans le cas de débordement de la Seine.

## **Classement de la nappe de l'Albien-Néocomien en Zone de Répartition des Eaux (ZRE)**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2004 qui précise que tous les prélèvements d'eaux souterraines, à l'exception de ceux inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/an réputés domestiques, relèvent de la nomenclature des opérations visées à l'article 1 du décret du 29 mars 1993. Ces prélèvements sont soumis à autorisation, dans le cas de capacité maximale des installations de prélèvement supérieure à 8m<sup>3</sup>/h ou déclaration, dans les autres cas.

Ces dispositions sont applicables pour Bonneuil-sur-Marne à toutes les nappes situées en dessous de la cote NGF-555m.

### **■ SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)**

La liste des servitudes d'utilité publique ainsi que le plan des servitudes figure en annexe du PLU.

### **■ EAUX ET MILIEUX AQUATIQUES**

#### **Zones d'assainissement :**

Les annexes sanitaires du PLU comprennent un schéma du réseau d'assainissement, une note décrivant leurs caractéristiques essentielles, leur évolution future ainsi qu'une justification des emplacements retenus pour d'éventuels travaux (extensions, équipements...).

Par ailleurs, ces annexes font le bilan des ressources en eau potable de la commune. Les plans figurant aux annexes sanitaires permettent de visualiser les réseaux d'eau potable, des eaux usées, et des eaux pluviales (article R.123-14-3° du Code de l'Urbanisme).

#### **Carte d'agglomération d'assainissement**

Bonneuil-sur-Marne est compris dans le périmètre d'agglomération de la zone centrale de la Région Ile-de-France et à ce titre doit

élaborer un programme d'assainissement comportant un diagnostic du système d'assainissement existant.

L'assainissement est de type séparatif sur la majorité du territoire de Bonneuil-sur-Marne. 75 km de réseaux assainissent la commune. Le réseau d'eaux pluviales se jette pour sa grande majorité dans la Darse sud du Port et les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Valenton.

Afin de disposer des moyens nécessaires pour assurer la pérennité de ce patrimoine, une étude de diagnostic des réseaux d'assainissement du territoire communal a été réalisée courant 1992 et 1993. Cette étude couvrant la totalité du territoire de Bonneuil-sur-Marne sur Marne avait pour objectifs :

- d'établir un dossier de recellement gestion des réseaux d'assainissement,
- d'identifier et rechercher les sources de pollution raccordées sur les réseaux d'eaux pluviales,
- de vérifier la capacité des réseaux pluviaux et étudier la dépollution des eaux pluviales,
- de définir un programme de travaux de réhabilitation des ouvrages.

Suite au diagnostic la majorité des problèmes constatés ont été résolus par :

- la dotation de réseaux séparatifs dans le centre ancien du triangle de Marolles compris entre les rues du Colonel Fabien et d'Estienne d'Orves, RN 19, Paul Vaillant Couturier,
- la reprise en étanchéité de l'ensemble des regards,
- un nouvel assainissement sur l'avenue de Verdun.

Le Port Autonome vient d'inaugurer un réseau d'assainissement sous vide visant à assainir ses entreprises et évacuer les rejets vers le VL 7.

Enfin, un programme pluriannuel de réhabilitation a été lancé pour le Haut Bonneuil.

## **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie**

Le SDAGE a été approuvé le 20 septembre 1996. Les principaux objectifs sont :

- que soient maîtrisés les rejets polluants,
- de prendre en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain,
- que les études d'assainissement prennent impérativement compte, et de façon indissociable, les problèmes de pollution par temps sec et temps de pluie,
- l'amélioration dès la conception, de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une permanence de l'efficacité en dépit des aléas (fluctuations de la qualité des effluents reçus, temps de pluie, etc.,
- la conformité des branchements, la fiabilité de l'exploitation des réseaux.

La commune est limitée dans sa partie Nord par la darse reliée à la Marne. De plus, le ru du Marbras la traverse. Les objectifs de qualité des eaux, préconisés par le SDAGE, sont 1B. Les rejets d'effluents devront respecter ces objectifs.

