



## UN NOUVEAU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Pour renforcer la qualité de vie des Bonneillois, la municipalité a décidé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme*



### ■ Qu'est qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Si le Plan Local d'Urbanisme, P.L.U., définit les règles de construction sur l'ensemble de la commune, il va au-delà en présentant un projet urbain territorial à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit P.A.D.D.. Il met également en cohérence un certain nombre de politiques publiques ayant un impact en matière d'aménagement de l'espace. Le P.L.U. est donc à la fois :

- **un outil de prévision et de planification** : il définit un projet d'aménagement et de développement de la commune à moyen et long terme ;
- **un outil d'aménagement** : il modèle le paysage urbain par l'adoption de densités de construction adaptées, la défense des espaces verts et la protection de l'environnement ;
- **un outil réglementaire** : il encadre les constructions, implantations, hauteurs, aspects extérieurs, accès et stationnement.

### ■ Quels sont les principaux objectifs de la révision générale du P.L.U. de Bonneuil-sur-Marne ?

- mettre en conformité le futur P.L.U. avec les lois et les différents documents supra communaux dont le Schéma Directeur de la Région Île-de-France ;
- accompagner le développement urbain communal en préservant le cadre de vie - urbain et naturel - des habitants ;
- poursuivre les opérations de renouvellement urbain engagées et continuer à accompagner les nouvelles actions du développement de l'urbanisation bonneilloise ;
- développer, maintenir et dynamiser les activités économiques et commerciales de la commune ;
- favoriser les modes de déplacements doux et poursuivre la sécurisation du réseau routier ;
- repenser le stationnement avec comme objectif d'optimiser la mobilité tout en limitant la consommation foncière ;
- préserver l'identité communale notamment en respectant sa qualité architecturale, urbaine et paysagère ;
- préserver les espaces naturels et paysagers du territoire communal et ainsi l'écologie du territoire.

### ■ Quel est le contenu du Plan Local d'Urbanisme ?

Le dossier de P.L.U. comprend :

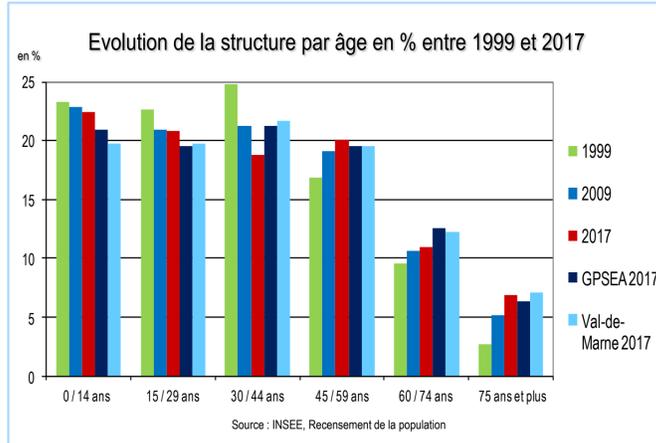
- **un Rapport de Présentation**, qui expose un diagnostic urbain, analyse l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement ;
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**, qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de préserver la qualité de vie des habitants, de favoriser le renouvellement urbain et de protéger l'environnement ;
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur des secteurs à restructurer ou à aménager, à travers des schémas d'aménagement ;
- **un Règlement**, qui définit les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles ;
- **un Zonage**, qui délimite les quatre zones définies par la loi : zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone agricole (A) et zone naturelle et forestière (N) ;
- **des Annexes**, avec notamment les servitudes d'utilité publique.





## DÉMOGRAPHIE – EMPLOI

### Une constante, mais irrégulière, augmentation de la population

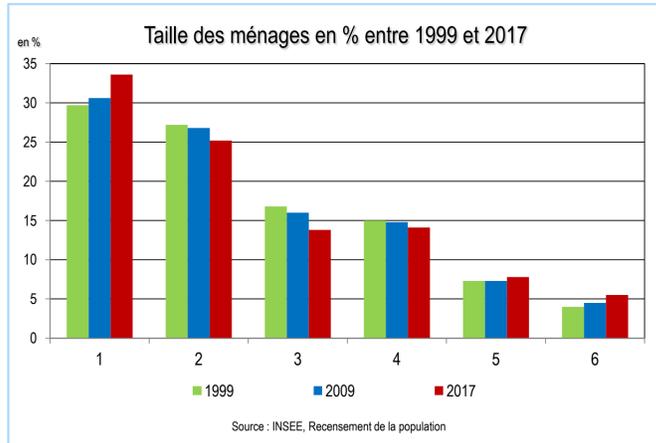


- 16 940 habitants en 2017.
- une constante, mais irrégulière, augmentation de population depuis 1990.

- un phénomène de léger vieillissement de la population bonneuilloise depuis 1999 avec une augmentation des 45 - 75 ans et plus.

- une structure par âge légèrement plus jeune que celle du département du Val-de-Marne.

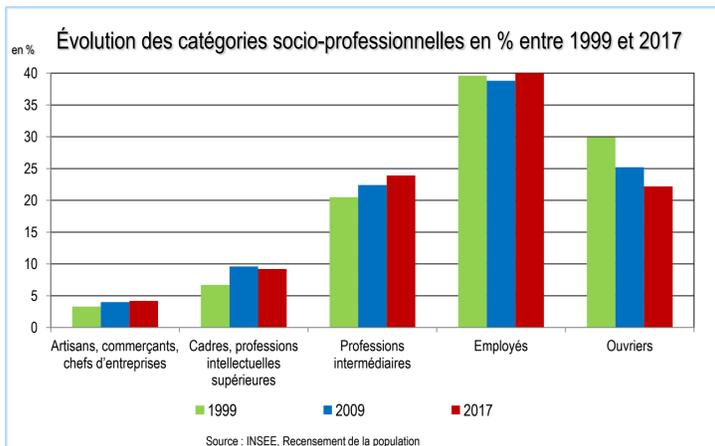
- une prédominance des ménages composés d'une personne et de deux personnes avec plus de 58% des ménages bonneuillois en raison :
  - du vieillissement continu de la population ;
  - de l'augmentation des familles monoparentales ;
  - du desserrement des ménages.



### La majorité de la population active travaille à l'extérieur de la commune

- une population active totale représentant 45,7% de la population municipale en 2017.
- plus de 78% des actifs bonneuillois travaillent à l'extérieur de Bonneuil-sur-Marne, principalement dans le Val-de-Marne et à Paris.

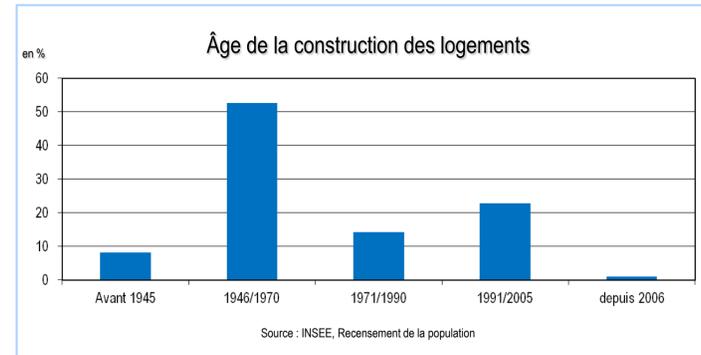
### Une prépondérance d'employés



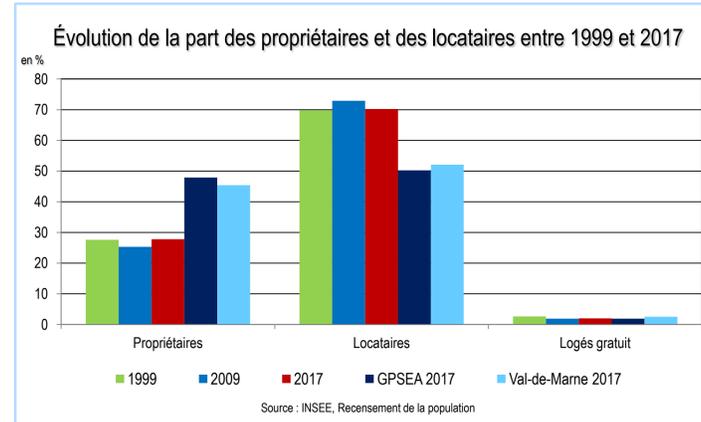
- une structure des catégories socio-professionnelles marquée par une prédominance des employés et par une augmentation des professions intermédiaires.
- une diminution des ouvriers.

## HABITAT

### Une dynamique de la construction de logements

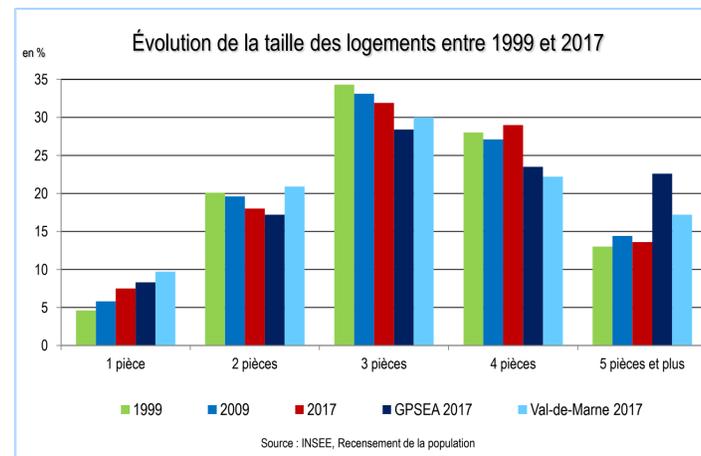


- une augmentation de 1,9% de la construction de logements et une croissance de la population de 2,1% entre 2009 et 2017.



- un parc résidentiel construit majoritairement entre 1946 et 1975, dans le cadre de la réalisation de la cité Fabien (1947-1960 puis 1972) et du Grand Ensemble (1965-1971).

- une part des locataires nettement supérieure à celle des propriétaires, avec respectivement plus de 70% contre 27%.



- une majorité de 3 et 4 pièces avec 60%.
- 25% de studios et de 2 pièces.

### Un parc de logements locatifs aidés permettant une mixité sociale

- un parc de logements locatifs aidés bonneuillois qui représente 75% des résidences principales.
- un parc social géré par cinq bailleurs et constitué essentiellement de grands logements.
- une occupation quasi égale par des ménages sans enfant et avec enfants.
- un léger vieillissement des résidents.

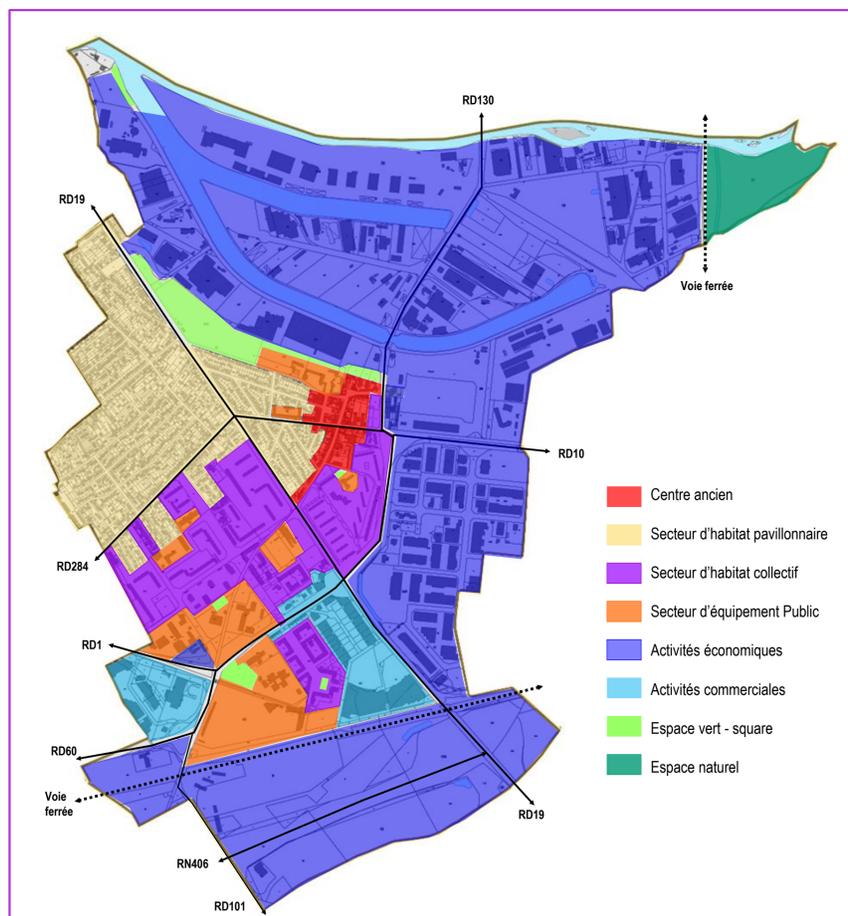


## ORGANISATION SPATIALE

### Un territoire partagé en plusieurs entités urbaines

Un territoire communal de 549 ha avec :

- 415 ha d'espace urbain, soit 75% du territoire, dont 47% d'activités et 22% d'habitat ;
- 86 ha d'espace urbain ouvert avec une très faible densité par rapport à la parcelle, soit 16% du territoire. Il s'agit du : centre municipal des sports Léo Lagrange, parc du Rancy, cimetière, ... ;
- 48 ha d'espace naturels, soit 9% du territoire, dont 74% d'espaces occupés par l'eau.



Un territoire fractionné en plusieurs entités urbaines avec :

- une prédominance de l'activité économique qui forme une entité continue du Nord au Sud sur la frange Est ;
- un centre ancien circonscrit autour de la rue Estienne d'Orves et le Nord de l'avenue du Colonel Fabien ;
- un habitat pavillonnaire concentré au Nord-Ouest formant une unité homogène ;
- un habitat collectif d'envergure implanté au cœur de l'espace urbain constituant quatre quartiers : République, Saint-Exupéry, Fabien et Libertés ;
- un ensemble d'équipements sportifs, de loisirs et scolaires qui occupe une importante emprise au Sud ;
- deux pôles d'activités commerciales au Sud du territoire le long des RD 1 et 19 ;
- un espace vert public de 6 ha, le parc du Rancy, au Nord-Ouest entre le tissu pavillonnaire et le port.



Une entité naturelle de 12 ha à l'extrême Nord-Est du territoire sur le site du Bec du Canard.

## ÉQUIPEMENTS PUBLICS

### Un taux d'équipements très satisfaisant

Un ensemble d'équipements qui répond bien aux besoins de sa population.

#### Équipements de la jeunesse :

- la crèche familiale municipale, la crèche collective départementale, le multi-accueil Odette Raffin, le multi-accueil Matins du Monde, le multi-accueil "Résidence des Bords de Marne", le Relais Assistantes Maternelles, le Lieu d'Accueil Enfants-Parents, la Protection Maternelle Infantile communale Aline Pagès, la Protection Maternelle Infantile départementale Salvador Allende.



#### Équipements scolaires :

- cinq écoles maternelles, quatre écoles élémentaires, une école privée Notre-Dame.
- un collège, un établissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal.



#### Équipements culturels et de loisirs :

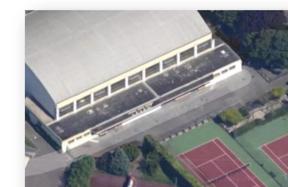
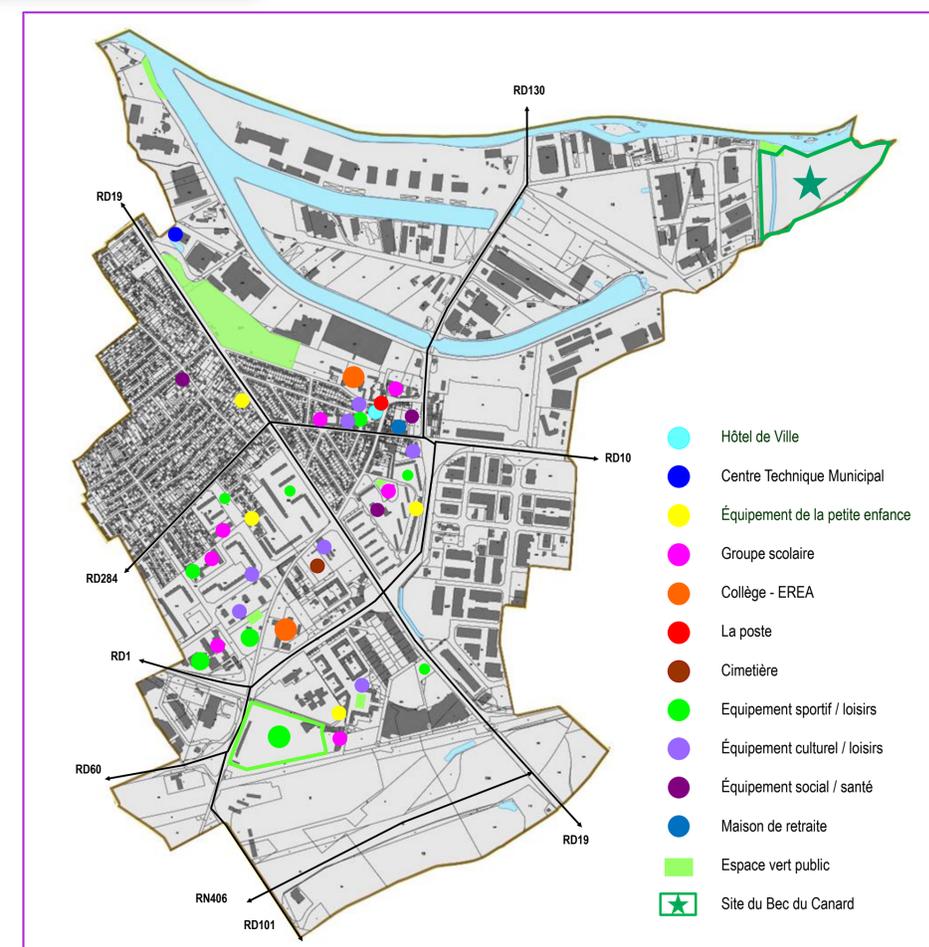
- la salle Gérard Philippe, la Médiathèque - Ludothèque Bernard Ywanne, le Conservatoire, la Maison de la Réussite, l'Espace Nelson Mandela, plusieurs salles mises à la disposition des associations.
- le parc du Rancy et cinq squares.

#### Équipements sportifs et de loisirs :

- le centre sportif Aimé et Emilie Cotton, le complexe Léo-Lagrange, plusieurs gymnases, la piscine Marcel Dumesnil, plusieurs citystades, un boulodrome.



Un riche tissu associatif avec près de 100 structures recensées.





## DÉPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE

### Une bonne accessibilité routière

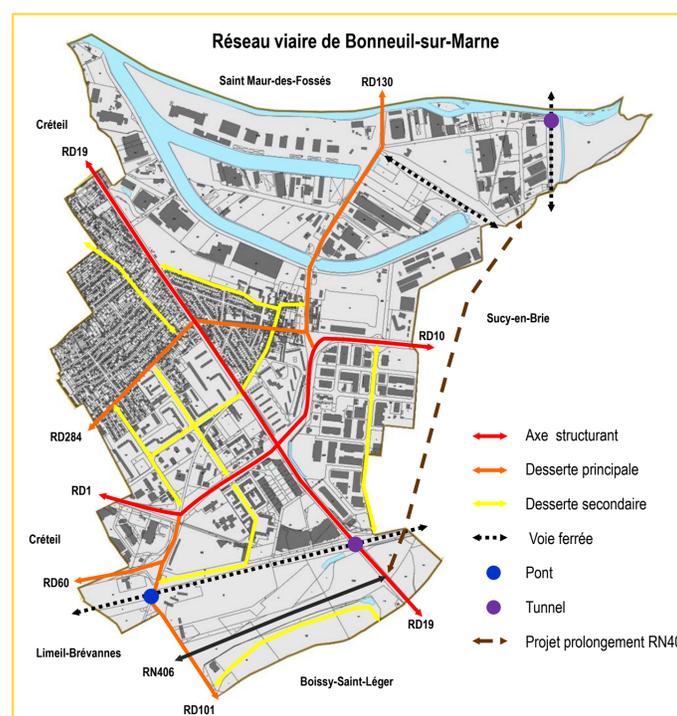
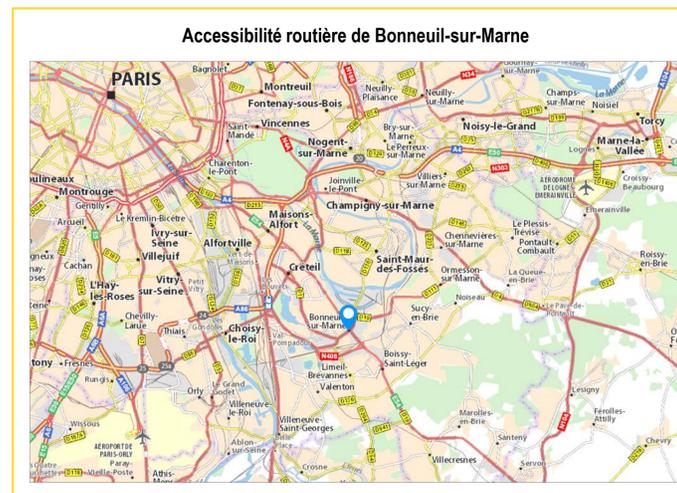
- deux axes de transit présents sur le territoire : la RD19 et la RN406.
- une proximité avec un axe routier majeur, l'A86 qui offre une bonne accessibilité avec : Paris, l'aéroport d'Orly, le marché d'intérêt national de Rungis et Créteil, la préfecture du Département.
- 46% des actifs bonneuillois utilisent la voiture comme mode de déplacement domicile/travail.

### Une bonne desserte en transports en commun

- 37% des actifs bonneuillois utilisent les transports en commun comme mode de déplacement domicile/travail.
- une proximité avec la gare RER A Sucy-Bonneuil et la ligne 8 du métro via le TCSP 393 qui permet une connexion rapide avec Paris et les communes environnantes.
- 4 lignes de bus RATP et 4 lignes de bus Transdev qui offrent une bonne couverture de la ville par les transports en commun à l'exception du quartier du Haut-Bonneuil.
- Deux projets d'envergure : le transport en commun en site propre sur la RD19 et le futur tramway Sucy-Orly.

### Une trame viaire structurée par les routes départementales

- une trame viaire composée de nombreuses départementales qui connectent aisément Bonneuil-sur-Marne aux communes avoisinantes et qui structurent la desserte des quartiers.
- deux axes majeurs, les RD 19 et RD1/10, qui jouent un rôle structurant au sein de la commune.
- des RD qui supportent des trafics moyens journaliers de véhicules très importants.
- un réseau tertiaire composé de nombreuses voies en boucle au niveau de la ZA des Petits Carreaux et des quartiers d'habitat collectif : République, Saint-Exupéry, Fabien et Libertés.
- des problèmes de sécurité piétonne au niveau de certains carrefours : RD130/10 - RD1/RD60 dit Carrefour Jardiland - le long de la RD19.
- un port desservi par une unique RD générant un important flux de camions au cœur de l'espace urbain : 3793 camions par jour sur la RD130 en 2016.
- le projet de prolongement de la RN 406 pour relier le port à l'A86.

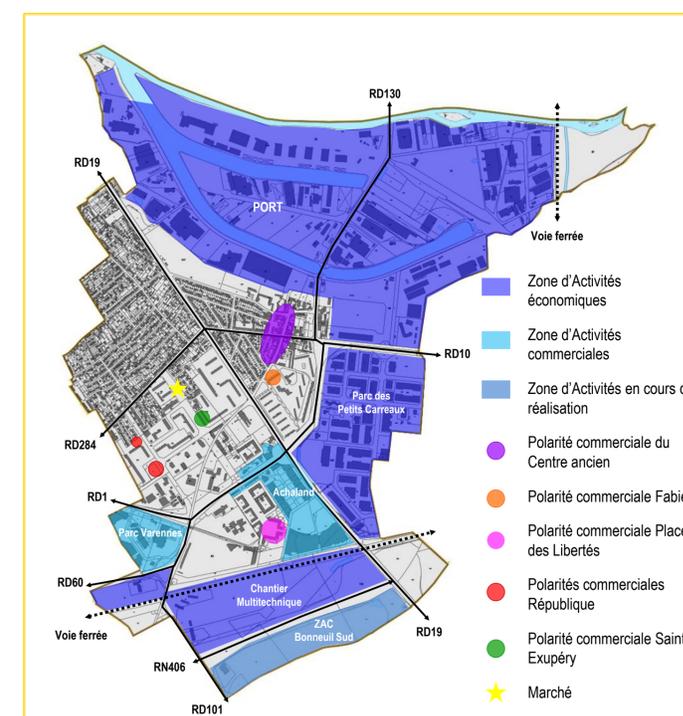


## ÉCONOMIE

### Un important tissu d'entreprises

- une constante augmentation du nombre d'entreprises avec une progression de 48% entre 2005 et 2015.
- une forte représentation du secteur du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration (39%) suivi par celui des services aux entreprises (22%), puis des services aux particuliers (17%), de la construction (15%) et enfin de l'industrie (7%).
- un tissu économique communal constitué majoritairement de TPE (très petites entreprises) : 60% des entreprises n'ont pas de salariés.
- 48% des entreprises ont plus de six ans d'activités.

### Des zones d'activités économiques d'envergure



- principal pôle multimodal de l'Est de Paris pour le fret avec le port, 2<sup>ème</sup> port fluvial d'Île-de-France et le Chantier Multitechnique, 1<sup>er</sup> de France.
- le parc d'activités des Petits Carreaux de 70 ha avec 150 entreprises, doté d'un système de management environnemental.
- deux zones commerciales d'envergure facilement accessibles qui accueillent des enseignes nationales.
- la ZAC Bonneuil Sud en cours de réalisation destinée à des activités de commerces, d'entrepôt et de logistique.

### Un nombre important de commerces de proximité

- des polarités commerciales présentes dans chaque quartier à l'exception du Haut-Bonneuil.
- un marché deux fois par semaine sur le mail Allende.
- une faible représentativité des commerces de bouche compensée par les supérettes et les supermarchés sur la commune.
- une forte évasion commerciale vers Créteil Soleil et les marchés de Créteil.



## ENVIRONNEMENT

### Un patrimoine culturel présentant un intérêt historique et architectural



- quatre monuments classés Monument Historique autour d'un même site : le château du Rancy, sa ferme, son colombier et sa cour pavée intérieure.
- de nombreux éléments, témoins de l'histoire de la ville, qui présentent un intérêt historique et architectural : l'église Saint Martin, le lavoir, un ensemble de maisons du début du 20<sup>ème</sup> siècle, ...

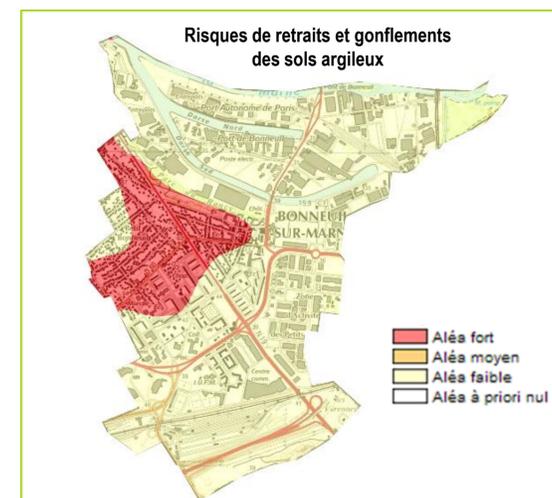
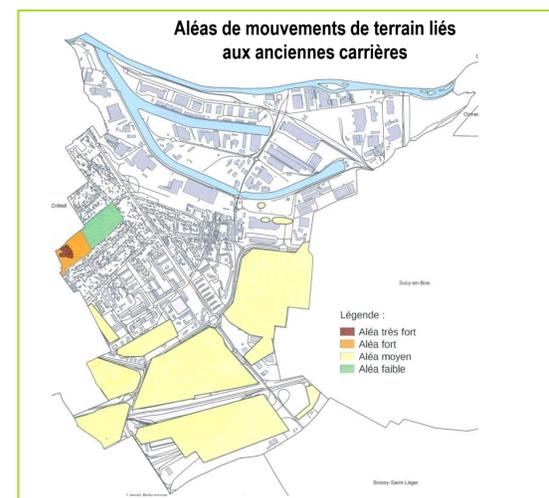
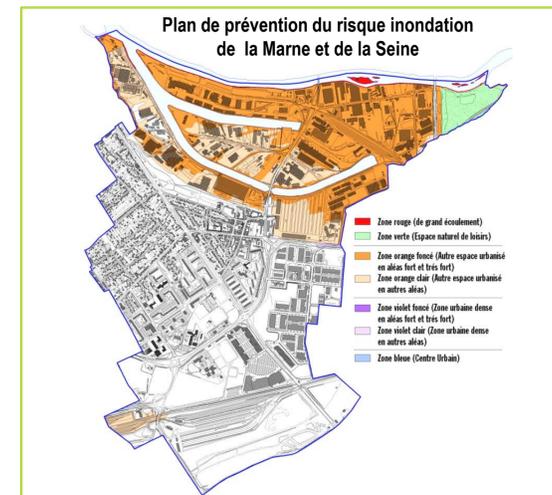
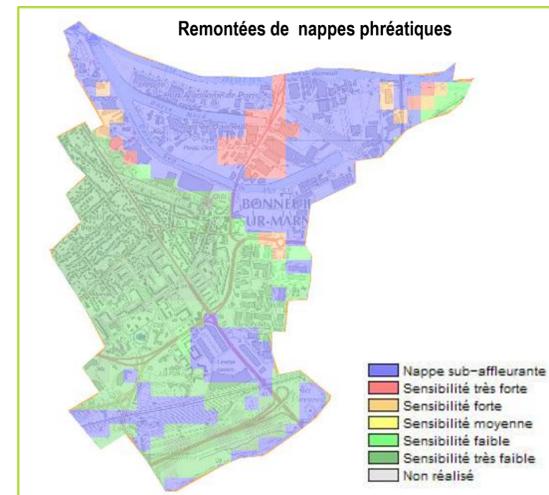
### Des paysages urbains variés

- une silhouette urbaine qui offre une grande diversité d'ambiances :
  - économique à travers les différentes zones d'activités ;
  - historique au niveau du centre ancien ;
  - résidentielle au niveau du tissu pavillonnaire ;
  - en mutation au niveau de l'habitat collectif.
- un végétal très prégnant au sein du tissu urbain à travers les jardins privatifs, les différents squares et l'ensemble des rues plantées et des carrefours paysagés.
- le parc du Rancy : une façade végétale au sein de l'espace urbain.
- quelques vues ponctuelles sur la boucle de Saint-Maur depuis la butte de Mont-Mesly.
- la Marne, un élément peu visible malgré son importance :
  - une ambiance naturelle et très intimiste des bords de Marne à chaque extrémité Nord de la ville ;
  - une ambiance industrielle au niveau du port de Bonneuil.

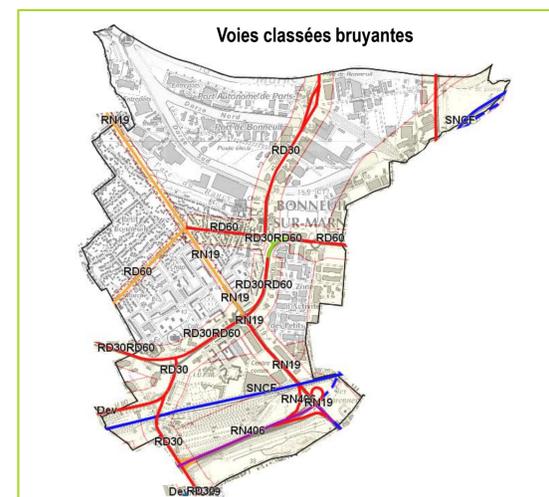


### Les risques naturels et technologiques

- des risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains.



- un territoire impacté par plusieurs voies classées bruyantes : les RD, la RN406 et les voies ferrées.



- 195 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ICPE, situées principalement dans les zones d'activités de la commune.

- 84 entreprises, principalement au Nord, répertoriées dans la base de données BASIAS recensant les sociétés ayant une activité potentiellement polluante, mais dont 50 ne sont plus en activité.

- 6 sites, au Nord, référencés dans la base de données BASOL recensant les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics :
  - 1 site toujours en activité au niveau du port ;
  - 4 sites traités avec surveillance ;
  - 1 site en cours de travaux.

### Une biodiversité faunistique et floristique

- 482 espèces et sous espèces végétales et 34 espèces et sous espèces animales recensées à l'Inventaire National du Patrimoine Naturel dont certaines font l'objet de protection.
- un jardin de 150 plantes médicinales condimentaires et aromatiques au sein du parc du Rancy.
- une flore typique des milieux sub-marécageux et une zone d'accueil pour une avifaune nicheuse et migratrice sur les îles de la Marne.
- des espèces d'oiseaux forestiers comme des pics, des papillons de lisières et de forêt, des zones de nénuphars avec des odonates sur le site du Bec du Canard.

