



Commune de Bonneuil-sur-Marne
EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Département du Val-de-Marne

Plan Local d'Urbanisme

**P.L.U. arrêté par Délibération du Conseil de Territoire
de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir en date du 2 décembre 2020**

0 – Résumé non technique

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
SYNTHESE DU RAPPORT DE PRESENTATION : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU P.L.U. ET LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES CE PROJET DE P.L.U. A ETE RETENU :	
1 - SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	16
2 - SYNTHESE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
3 - SYNTHESE DU REGLEMENT ET DU ZONAGE	23
CONTENU DU DOSSIER DES ANNEXES	37

PREAMBULE

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement, la note de présentation a vocation à résumer l'objet et les caractéristiques générales du projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) tel qu'arrêté le 2 décembre 2020.

En application de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, la présente enquête publique porte sur la révision du P.L.U. de Bonneuil-sur-Marne. Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers dans le projet de P.L.U. révisé.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en compte par l'autorité compétente pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

Autorité responsable du projet :

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme est menée par :

Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir
EUROPARC - 14, rue le Corbusier
94 046 Créteil Cedex

Représenté par :

Madame Adragna
Chargée d'appui Urbanisme et P.L.U.
Délégation Relations et Appui aux territoires
Espace des buissons
Rue du faubourg Saint Marceau
94 440 Marolles en Brie
Téléphone : 01.41.94.32.02
Courriel : cadragna@gpsea.fr

OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U.

La commune de Bonneuil-sur-Marne est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 27 septembre 2007. Elle a décidé sa mise en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015. Les objectifs de sa révision sont de :

- ✓ mettre en conformité le P.L.U. avec les lois Grenelle 1 et 2 ; la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové - loi ALUR - ; la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ; la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ; la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ; la loi relative à la création, à l'architecture et au patrimoine ; la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté ; l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 qui instaurent un contenu modernisé du P.L.U. ; le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé par décret du Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 ;

- ✓ prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ; le Schéma Régional Climat Air Energie ; le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux sur le bassin Seine Normandie ; les éventuelles études thématiques, existantes ou en cours, de Grand Paris Sud Est Avenir ;
- ✓ répondre aux besoins en logements des habitants dans une dynamique de solidarité et d'attractivité en assurant la mixité de l'habitat avec une répartition de l'offre contribuant à l'équilibre du territoire tout en poursuivant les efforts du renouvellement urbain déjà engagés dans le cadre du 1^{er} PRU et du NPRU Fabien ;
- ✓ soutenir les activités économiques et leur développement afin de pérenniser les emplois existants ;
- ✓ développer une offre de services adaptée aux besoins des entreprises, des actifs des quartiers et des parcs d'activités économiques ;
- ✓ améliorer l'accessibilité des entreprises et des zones d'activités ;
- ✓ améliorer l'accessibilité du territoire et sa desserte notamment en transports collectifs, en favorisant les modes de déplacements doux ;
- ✓ optimiser la question du stationnement à la fois sous l'angle de la mobilité, de l'occupation de l'espace public et de la consommation foncière ;
- ✓ préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs en poursuivant la requalification du centre ancien et le maillage des différents quartiers de la ville, en développant une offre d'espaces verts de proximité et en valorisant les espaces naturels existants ;
- ✓ poursuivre la valorisation du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager ;
- ✓ assurer la transition écologique, poursuivre la préservation des ressources et prévenir les risques en protégeant les espaces naturels, en planifiant un développement raisonné économe en consommation de l'espace et en veillant à la préservation écologique du territoire par un maintien de la biodiversité, des espaces de nature et des continuités écologiques.

Nota :

Bonneuil-sur-Marne a intégré l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir au 1^{er} janvier 2016.

Cet établissement est né le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale (SRCI) prévu par la loi sur la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM). Il fait partie des 12 territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP).

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir est issu de la fusion de 16 communes : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévisé, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Santeny, Sucy-en-Brie et Villecresnes, dont 15 issues des communautés

d'agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne et Haut-Val-de-Marne, de la communauté de communes du Plateau Briard, auxquelles s'ajoute la commune de Bonneuil-sur-Marne.

L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir exerce les compétences qui lui sont assignées par la loi. Les documents d'urbanisme réglementaires à l'échelle du territoire (Plan Local d'Urbanisme) font partis des compétences obligatoires propres.

Ainsi, la procédure de révision du P.L.U. de Bonneuil-sur-Marne été prescrite par la Commune de Bonneuil-sur-Marne et reprise par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir pour être menée en partenariat.

Le **Plan Local d'Urbanisme** est le principal document de planification de l'urbanisme communal.

Le dossier de P.L.U. comprend **5 types de documents** :

1 - Le Rapport de Présentation expose le diagnostic territorial, au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports et d'infrastructures, d'équipements et de services.

Le Rapport de Présentation analyse également l'état initial de l'environnement (préservation des ressources naturelles, gestion des risques, des nuisances, etc.), **explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), justifie les choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation et expose les motifs de la délimitation des zones**, et des règles qui y sont applicables. Le Rapport de Présentation évalue enfin **les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le P.L.U. prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) apparaît comme la **clef de voûte du P.L.U.** Son contenu est défini selon des principes d'équilibre entre aménagement et protection avec des **objectifs de développement durable**. Il s'agit d'un document politique qui constitue l'occasion pour la commune de justifier et de motiver clairement ses choix d'aménagement.

3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, spécifiques à certains quartiers ou secteurs, sont obligatoires depuis le Grenelle de l'Environnement et opposables aux tiers. Elles requièrent une précision plus importante que les orientations générales du P.A.D.D., et concernent **certaines secteurs repérés comme "à enjeux"** par la commune. Elles peuvent être composées de pièces écrites et graphiques.

4 - Le Règlement se compose de documents écrits (chaque zone comporte un corps de règles) **et de documents graphiques de zonage** (délimitation des zones U (Urbaines) et N (Naturelles)).

5 - Les Annexes sont constituées de documents graphiques et d'un document écrit.

L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la révision du P.L.U. fait l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, la commune de Bonneuil-sur-Marne a associé les personnes publiques et l'Etat à la révision tout au long de la procédure sous forme de trois réunions plénières.

La procédure de révision du P.L.U. s'est inscrite dans un processus de concertation à travers trois réunions publiques, une exposition publique évolutive, un registre, des observations, des parutions dans le journal municipal et sur le site Internet de la commune et de GPSEA. Ainsi :

- ✓ Grand Paris Sud Est Avenir, la mairie de Bonneuil-sur-Marne et le bureau d'études ont organisé et animé trois réunions publiques avec les habitants sur le diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et enfin sur les caractéristiques du règlement et du zonage du futur P.L.U.
- ✓ 9 panneaux explicatifs et thématiques ont été exposés dans la salle Louise-Voëlckel, au Service Enfance avenue Auguste-Gross, puis au Centre Technique Municipal ;
- ✓ un registre, où pouvaient être portées les observations du public, a été ouvert dès la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et a été tenu à disposition en mairie ;
- ✓ la population a été tenue informée de l'avancement du P.L.U. à travers différents articles dans le magazine municipal et sur le site internet de la commune ainsi que sur le site internet de Grand Paris Sud Est Avenir.

SYNTHESE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation comprend notamment le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Ce diagnostic comprend plusieurs thèmes dont les principaux apports sont rapportés ci-après :

1^{ère} PARTIE : LE DYNAMISME SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

L'évolution et la structure démographique

- ✓ une constante, mais irrégulière, augmentation de population depuis 1990 ;
- ✓ un solde naturel annuel systématiquement positif et un solde migratoire variable ;
- ✓ une population légèrement vieillissante mais plus jeune que celle de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et du département du Val-de-Marne ;
- ✓ un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, et qui reste supérieur à ceux de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et du département du Val-de-Marne ;
- ✓ une augmentation des ménages d'une personne.

L'activité et l'emploi

- ✓ un poids de la population active totale au sein de la population municipale qui ne cesse de diminuer ;
- ✓ un nombre important d'emplois sur le territoire communal qui ne profite pas aux habitants malgré une augmentation des actifs bonneuillois travaillant sur la commune ;
- ✓ un taux de chômage supérieur à celui de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et du département du Val-de-Marne ;
- ✓ une prédominance des "employés" qui se renforce et une légère diminution des "ouvriers" ;
- ✓ une diminution de l'utilisation de la voiture particulière au profit des transports en commun ;
- ✓ une augmentation du nombre de ménages ne possédant pas de voiture.

2^{ème} PARTIE : L'HABITAT

Les caractéristiques du parc de logements

- ✓ une dynamique de la construction inférieure à la croissance démographique ;
- ✓ une large majorité d'appartements ;

- ✓ une part de locataires majoritaire ;
- ✓ plus de la moitié des logements occupés depuis plus de 10 ans ;
- ✓ une commune qui garde davantage ses habitants ;
- ✓ un parc de logements globalement récent ;
- ✓ une majorité de T3 et T4.

Le parc de logements sociaux

- ✓ un nombre de logements locatifs sociaux représentant, au 1er janvier 2019, 67,62% des résidences principales ;
- ✓ un parc de logements sociaux géré par cinq bailleurs ;
- ✓ une occupation à part quasi égale par des ménages sans enfants et avec enfant ;
- ✓ un léger vieillissement des titulaires des contrats de location ;
- ✓ un léger vieillissement des résidents ;
- ✓ un recul des résidents ayant un Contrat à Durée Indéterminée et un Contrat à Durée Déterminé ;
- ✓ deux PRU sur les quartiers République et Fabien qui portent à 887 logements sociaux démolis/reconstruits et à 779 nouveaux logements réalisés et programmés ;
- ✓ plusieurs sites de projets ou en cours de réalisation, diffus au sein du tissu urbain.

3^{ème} PARTIE : L'HISTORIQUE, L'ORGANISATION SPATIALE, LE BATI, LES ÉQUIPEMENTS

L'organisation spatiale et la morphologie urbaine

- ✓ 413 hectares d'espaces construits artificialisés, soit 75% du territoire, dont 49% d'activités et 22% d'habitat ;
- ✓ un territoire partagé en plusieurs entités urbaines qui se distinguent nettement les unes des autres de par leur mode d'occupation bien identifiable ;
- ✓ 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 de la commune ;
- ✓ deux pôles d'activités commerciales au Sud du territoire le long des RD 1 et 19 ;
- ✓ un espace vert public de 6 hectares, le parc du Rancy, au Nord-Ouest entre le tissu pavillonnaire et le port ;
- ✓ une entité naturelle de 12 hectares à l'extrême Nord-Est du territoire sur le site du Bec du Canard ;
- ✓ un parcellaire qui s'organise autour de trois formes : une trame en lanière pour le pavillonnaire, une trame de grandes parcelles pour le collectif et de très grandes parcelles pour les activités ;
- ✓ quatre types de bâti prédominant.

Les équipements et les associations

- ✓ un taux d'équipements très satisfaisant avec une bonne représentativité des différents types d'équipements ;
- ✓ une grande partie d'équipements supra communaux hors de la commune ;
- ✓ une bonne répartition des équipements sur les différents quartiers, mis à part le Haut-Bonneuil ;
- ✓ plusieurs lieux d'accueil pour la petite enfance avec différents types de mode de garde mais qui restent insuffisants au vue de la demande ;
- ✓ neuf écoles publiques - 5 maternelles et 4 primaires - dont trois groupes scolaires avec 78 classes pour 1 911 élèves en 2019/2020 ;
- ✓ des effectifs scolaires globaux relativement stables d'une année à l'autre ;
- ✓ des bâtiments scolaires globalement en bon état mis à part la maternelle Joliot-Curie et l'élémentaire Langevin Wallon ;
- ✓ un collège avec une classe SEGPA (Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté) sur chaque niveau de scolarité ;
- ✓ un Établissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal - EREA - ayant pour mission de prendre en charge des adolescents en difficulté scolaire et sociale, ou présentant un handicap ;
- ✓ plus de trente hectares d'espaces verts au sein de son espace urbain qui offrent aux Bonneuillois des lieux de détente et de loisirs avec le parc départemental du Rancy, différents squares et le futur aménagement du Bec du Canard ;
- ✓ de nombreux équipements sportifs, dont certains d'envergure ;

- ✓ plusieurs équipements culturels et de loisirs proposant une grande diversité d'activités et plusieurs salles mises à la disposition des associations ;
- ✓ une commune relativement moins bien dotée en professionnels de santé qu'au niveau départemental, à l'exception des médecins généralistes ;
- ✓ des équipements publics, totalement ou partiellement, accessibles aux PMR ;
- ✓ un riche tissu associatif rassemblant plus de 100 associations ;
- ✓ un déploiement total du câble et quasi-total de la Fibre sur le territoire communal.

4^{ème} PARTIE : LES DEPLACEMENTS ET LA STRUCTURE VIAIRE

- ✓ deux axes de transit présents sur le territoire, la RD 19 et la RN 406 et une proximité avec un axe routier majeur, l'A 86 ;
- ✓ 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 RD 1/10, qui jouent un rôle structurant au sein de la commune : ce sont les colonnes vertébrales où se greffent les voies de desserte ;
- ✓ 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 ;
- ✓ une proximité avec la gare du RER A de Sucy-Bonneuil et la ligne 8 du métro via le TCSP 393 qui offre 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 ;
- ✓ une offre de 4512 places publiques gratuites avec une forte concentration sur les quartiers République, Saint-Exupéry et Libertés qui concentrent 59% des places ;
- ✓ plusieurs sentes piétonnières dans le centre ancien et quelques cheminements piétonniers au sein du tissu pavillonnaire du quartier du Haut-Bonneuil ;
- ✓ plusieurs pistes cyclables sur les RD qui se prolongent sur les communes voisines ;
- ✓ une absence de piste cyclable dans le centre ancien et le Haut-Bonneuil en raison de l'étroitesse des voies ;
- ✓ une insuffisance de points de stationnement vélos à proximité des équipements publics et des commerces ;
- ✓ des GR à proximité immédiate de la commune.

5^{ème} PARTIE : LE DYNAMISME ECONOMIQUE

Val-de-Marne

- ✓ deux pôles économiques majeurs présents sur le territoire val-de-marnais : l'aéroport d'Orly et le Marché d'Intérêt National de Rungis ;
- ✓ un territoire départemental concerné par un secteur de pointe : la santé ;
- ✓ un département qui possède l'une des densités artisanales les plus fortes de la Région Île-de-France ;
- ✓ des indicateurs d'activité économique qui poursuivent leur embellie à l'échelle du département, avec des créations d'entreprises et un emploi salarié en hausse ;
- ✓ un nombre d'entreprises présent sur le territoire intercommunal représentant plus de 20,5% des entreprises du Val-de-Marne.

Grand Paris Sud Est Avenir

- ✓ un taux de création d'entreprises sur GPSEA légèrement supérieur à celui du département ;
- ✓ une ancienneté des entreprises légèrement moins importante sur GPSEA que sur le département.

Bonneuil-sur-Marne

- ✓ une constante augmentation du nombre d'entreprises sur le territoire communal avec une progression de 65% entre 2005 et 2018 ;
- ✓ une forte représentation du secteur des services aux entreprises suivi par ceux du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration, puis des services aux particuliers et de la construction et enfin de l'industrie ;
- ✓ un taux de création d'entreprises supérieur à celui de GPSEA et à celui du Val-de-Marne ;
- ✓ des créations d'entreprises portées par la catégorie "commerces, transports, hébergement et restauration" ;
- ✓ une ancienneté des entreprises plus importante sur Bonneuil-sur-Marne que sur GPSEA et le département ;
- ✓ un tissu économique communal constitué majoritairement de TPE, mais comprenant davantage d'entreprises importantes en taille que les deux autres structures supracommunales ;
- ✓ des commerces de proximité sur cinq polarités au rayonnement purement de quartier ;
- ✓ une vacance des rez-de-chaussée commerciaux quasi inexistante ;
- ✓ une offre commerciale principalement portée par Achaland et le parc des Varennes ;

- ✓ une évocation commerciale des Bonneuillois essentiellement vers Créteil ;
- ✓ quatre zones d'activités économiques dont le 2ème port fluvial d'Île-de-France et le 1er centre multitechnique de France qui permet à la ville d'être le principal pôle multimodal de l'Est de Paris pour le fret.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1ère PARTIE : LE MILIEU PHYSIQUE

- ✓ une commune qui s'inscrit dans la plaine alluviale, localisée à la confluence des vallées de la Seine et de la Marne ;
- ✓ une commune qui se situe entre les versants du plateau briard et la butte de Mont-Mesly ;
- ✓ un milieu physique qui se compose de deux unités topographiques : la plaine qui occupe les ¾ du territoire, avec une altitude moyenne de 30 m à 40 m et la butte de Mont-Mesly, à l'Ouest, avec des pentes douces et une altitude allant de 45 m à 70 m ;
- ✓ un sous sol composé essentiellement d'alluvions au niveau de la plaine et de marnes au niveau de la butte de Mont-Mesly.

2ème PARTIE : LE PAYSAGE, LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE

- ✓ à l'échelle du Val-de-Marne, la commune fait partie de l'unité paysagère "Plaine de la Confluence" ;
- ✓ 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, et en mutation au niveau de l'habitat collectif ;
- ✓ la Marne, un élément peu visible malgré son importance : avec une ambiance naturelle et très intimiste des bords de Marne à chaque extrémité Nord de la ville et une ambiance industrielle au niveau du port de Bonneuil.

3ème PARTIE : LA FAUNE ET LA FLORE

- ✓ 482 espèces et sous espèces végétales ainsi que 34 espèces et sous espèces animales recensées dont : 10 espèces végétales et 1 espèce animale protégées et 6 espèces végétales menacées inscrites sur la liste rouge régionale ;
- ✓ Des espèces végétales riches et variées recensées sur les îles de la Marne : une flore typique des milieux sub-marécageux et une zone d'accueil pour une avifaune nicheuse et migratrice et un espace nature boisé dégradé sur l'île du Moulin Bateau ;
- ✓ Un jardin de plantes médicinales condimentaires et aromatiques au sein du parc départemental du Rancy avec 150 espèces botaniques ;

- ✓ Le Bec du Canard, un site où la flore et la faune y sont développées avec : un habitat alluvial original d'intérêt communautaire mais dégradé et un bois dégradé mais avec un bon potentiel de réservoir de biodiversité. Ce site accueille : des espèces d'oiseaux forestiers comme des pics, des papillons de lisières et de forêt comme le grand Mars changeant et des zones de nénuphars avec des odonates.

4^{ème} PARTIE : LES OUTILS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- ✓ une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sur une partie de la Marne, l'ensemble des îles et le Bec du Canard ;
- ✓ un arrêté de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique sur les îles de la Marne de la boucle de Saint-Maur-des-Fossés.

5^{ème} PARTIE : LES RISQUES, LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

- ✓ des risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux avec un aléa fort au niveau du Haut-Bonneuil et des Marolles ;
- ✓ des risques de mouvement de terrain par affaissement et effondrement de terrain en raison de la présence d'anciennes zones de carrières : aléa fort et très fort sur le quartier du Haut-Bonneuil ;
- ✓ un territoire impacté par plusieurs voies classées bruyantes : l'ensemble des RD, la RN 406 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 répertoriées dans la base de données BASIAS, dont 50 ne sont plus en activité, ayant une activité potentiellement polluante avec une forte concentration de ces entreprises au Nord de la commune au niveau du port ;
- ✓ 6 sites 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 et 1 site en cours de travaux.

6^{ème} PARTIE : LES RESSOURCES EN EAU, L'ASSAINISSEMENT, LES DECHETS ET LE RESEAU DE CHALEUR URBAIN

- ✓ une alimentation en eau potable gérée par le Territoire et déléguée à Suez ;
- ✓ 1 947 abonnés avec un volume consommé de plus de 988 677 m³ ;
- ✓ une qualité bactériologique de l'eau distribuée très satisfaisante ;
- ✓ une eau potable à 2,3919 €/m³ sur la base d'une facture de 120 m³ ;
- ✓ une gestion de l'assainissement assurée par le Territoire et le S.I.A.A.P qui traite les eaux usées ;

- ✓ un réseau d'assainissement exclusivement séparatif sur Bonneuil-sur-Marne ;
- ✓ une gestion des déchets assurée par le Territoire ;
- ✓ un tonnage de déchets ménagers résiduels et d'emballages en hausse de 1,7% entre 2014 et 2018 sur Bonneuil-sur-Marne ;
- ✓ la géothermie : un réseau de chaleur implanté au cœur de la ville depuis 1985 avec deux puits situés rue Gabriel Péri et un réseau de distribution de 5,5 km qui alimentent 42 sous-stations et qui assure les besoins en chaleur de 89% des logements collectifs de la ville, soit 4 300 équivalents logements et de la plupart des services publics ;
- ✓ implantation en 2016 de la plus grande station en France de gaz naturel pour véhicule, GNV et bioGNV au cœur du port.

A l'issue de ce diagnostic, différents enjeux ont été dégagés.

LES ENJEUX

En ce qui concerne l'**habitat**, les enjeux sont les suivants :

- ✓ Permettre la réalisation de l'ensemble des projets de constructions dont celui du NPRU sur Fabien.
- ✓ Répondre aux objectifs du SDRIF de densité humaine et de bâti de 15%.
- ✓ Encadrer et accompagner règlementairement la densification du tissu pavillonnaire.
- ✓ Poursuivre la préservation du patrimoine bâti identitaire et de caractère de la commune.

En termes d'**équipements**, les enjeux ont été définis de la manière suivante :

- ✓ Maintenir le bon niveau de services et de prestations des équipements publics existants.
- ✓ Poursuivre la politique de modernisation des équipements publics.
- ✓ favoriser la pratique libre du sport avec notamment la réalisation d'un parcours sport/santé le long des bords de marne.
- ✓ Favoriser l'accueil de nouvelle structure de la petite enfance afin d'augmenter une offre déjà bien développée.
- ✓ Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique de certains bâtiments publics et les travaux pour permettre une bonne accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les enjeux **des déplacements et de la structure viaire** sont :

- ✓ Permettre le développement des déplacements doux en sécurisant au maximum les parcours.
- ✓ Participer en partenariat avec le Département à la requalification de la RD 19.
- ✓ Participer à la réalisation du prolongement de la RN 406 jusqu'au Port de Bonneuil en partenariat avec l'Etat, la Région, le Port de Paris, le Département et Grand Paris Sud Est Avenir.

En ce qui concerne **le dynamisme économique**, les enjeux sont déterminés ainsi :

- ✓ Préserver règlementairement le tissu commercial existant.
- ✓ Assurer l'essor des Zones d'Activités et Commerciales.
- ✓ Poursuivre le développement de la Zone d'Activités de Bonneuil Sud.
- ✓ Répondre aux objectifs du SDRIF de mixité habitat/emploi en soutenant la création d'entreprises.

Enfin, les **enjeux environnementaux** sont les suivants :

- ✓ Valoriser et conforter les espaces verts au sein du tissu urbain comme lieux d'échanges, de détente et de loisirs.
- ✓ Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat.
- ✓ Mettre en valeur le site du Bec du Canard.
- ✓ Continuer à prendre en compte les risques naturels et les nuisances sonores dans le développement urbain.

LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU P.L.U. ET LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE P.L.U. A ETE RETENU :

1 - SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables veut recenser les intentions et les objectifs communaux. Il s'est construit, en fonction des conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ainsi que des objectifs de développement, sous forme de débat entre les Elus du Conseil Municipal.

Trois grandes orientations, qui se déclinent comme suit, ont émergé pour constituer le P.A.D.D. :

Favoriser un développement tourné vers le renouvellement de la ville afin de maintenir l'équilibre démographique bonneuillois et en développer l'attractivité

Cette première orientation permettra :

- ✓ de veiller à favoriser une bonne mixité urbaine et sociale en assurant une offre de logements suffisante ; en mettant en œuvre une politique de l'habitat ; en répondant à la diversité des besoins en types de logements et en augmentant l'offre de logements spécifiques ;
- ✓ de valoriser les quartiers d'habitat collectif en requalifiant le parc de logements collectifs vieillissants ; en résidentialisant et en valorisant la cité Oradour ; en renforçant le maillage interne à l'intérieur des différentes cités et en restructurant l'offre en équipement public sur le quartier Fabien ;
- ✓ de dynamiser le centre historique et de développer son attractivité en augmentant l'offre de logements ; en revalorisant l'habitat ancien dégradé et en renforçant son rôle d'animation ;
- ✓ de protéger et de valoriser le tissu pavillonnaire en le préservant ; en valorisant le foncier de certains espaces non encore urbanisés et en veillant à l'harmonie architecturale.

Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine bonneuillois

Cette deuxième orientation a pour objectif :

- ✓ d'affirmer et de mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune en identifiant et en protégeant le patrimoine traditionnel, en le rendant accessible aux habitants, mais également en préservant la diversité architecturale du tissu urbain bonneuillois, facteur de mixité urbaine et sociale ;

- ✓ de valoriser les paysages urbains en complétant la trame verte en milieu urbain ; en poursuivant le réaménagement qualitatif des espaces publics ; en valorisant les perspectives sur le port et en facilitant les liens avec la Marne ;
- ✓ de concilier protection environnementale, gestion des risques et ouverture au public en assurant un développement communal peu consommateur d'espace naturel ; en préservant le corridor écologique que sont les berges de la Marne et en ouvrant au public les espaces verts les moins fragiles ;
- ✓ d'encourager le recours aux énergies renouvelables et la prise en compte de l'environnement dans la construction en étendant le réseau de chaleur issu de la géothermie et en développant les projets de HQE ;
- ✓ d'agir pour une amélioration de la qualité de l'air en poursuivant la généralisation de la géothermie comme réseau de chaleur urbain ; en permettant au plus grand nombre d'utiliser la plus importante station en France de gaz naturel, GNV et bioGNV située à Bonneuil-sur-Marne, au cœur du port et en rendant toujours plus attractif les circulations douces et les transports en commun pour diminuer l'utilisation de la voiture.

Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville

Cette troisième orientation vise à :

- ✓ renforcer l'identité urbaine de Bonneuil-sur-Marne en améliorant le niveau d'équipements et leur accessibilité par la création d'un pôle administratif central ; en renforçant la lisibilité du pôle culturel situé dans le centre historique et en développant l'accès aux services et aux équipements déconcentrés ;
- ✓ améliorer l'accès à la ville et les liens entre les quartiers en poursuivant la requalification et l'aménagement de plusieurs axes structurants ; en désenclavant le quartier des Libertés ; en valorisant les entrées et les carrefours majeurs ; en renforçant les accès au Port Autonome et enfin en créant une passerelle, uniquement disponible pour les piétons et les cycles, qui longerait l'actuel pont ;
- ✓ fluidifier la mobilité urbaine en réduisant les nuisances liées aux déplacements en développant l'accessibilité du centre historique, des pôles majeurs d'équipements et des grandes zones commerciales et d'activités ; en facilitant les parcours piétons dans la ville ; en incitant au développement du transport combiné tri modal et en optimisant l'offre en stationnement ;
- ✓ favoriser la vie de quartier et l'essor des différentes activités à Bonneuil-sur-Marne en poursuivant l'implantation des activités commerciales au cœur des quartiers résidentiels ; en permettant l'accueil de nouvelles activités et en maintenant le bon niveau d'accès aux communications numériques.

Ces grandes orientations du PADD se déclinent graphiquement de la manière suivante :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bonneuil-sur-Marne

1^{ère} orientation : Favoriser un développement tourné vers le renouvellement de la ville afin de maintenir l'équilibre démographique bonneuillois et en développer l'attractivité



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bonneuil-sur-Marne

2^{ème} orientation : Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine bonneuillois




- Affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune**
-  Maintenir le caractère architectural traditionnel dans le centre historique
 -  Préserver le tissu pavillonnaire constitutif de l'identité bonneuilloise
 -  Requalifier la cité Fabien et l'îlot Oradour
- Valoriser les paysages urbains**
-  Traiter qualitativement le mail Salvador Allende et le mail de la Résistance
 -  Veiller à un traitement qualitatif des zones d'activités
 -  Préserver les perspectives visuelles
 -  Réorienter la ville vers la Marne en créant un chemin entre la rue de l'Eglise et la darse
 -  Aménager un mail portuaire le long de la RD 30
 -  Aménager une promenade depuis le Bec du Canard jusqu'au parc de l'île des Ravageurs en passant par le parc du Raincy
 -  Valoriser les entrées de ville
- Concilier protection environnementale, gestion des risques et ouverture au public**
-  Sauvegarder la biodiversité des derniers espaces naturels
 -  Revaloriser le ru du Morbras et le site du Bec du Canard
 -  Mettre en valeur le Bras du Chapitre








Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bonneuil-sur-Marne





3^{ème} orientation : Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville

Renforcer l'identité urbaine de Bonneuil-sur-Marne, en améliorant le niveau d'équipements et leur accessibilité




-  Renforcer la lisibilité du pôle culturel situé dans le centre historique
-  Restructurer les équipements dans le quartier Fabien
-  Renforcer le pôle sportif avec la création d'un gymnase sur Buttes Cotton

Améliorer l'accès à la ville et les liens entre les quartiers

-  Futur prolongement de la RN 406
-  Aménager une nouvelle oreillette d'accès de la RD 19 vers la RN 406
-  Poursuivre la requalification de la RD 19 et de ses abords
-  Poursuivre l'aménagement en boulevard urbain paysager de l'axe structurant : RD1-10 / av. Jean Rostand/Rhin et Danubei/Maréchal Leclerc
-  Poursuivre la mise en valeur de l'axe de desserte interne Nord-est/Sud-ouest

-  Désenclaver le quartier des Libertés
-  Valoriser et rendre plus lisibles les entrées et les carrefours majeurs
-  Réhabiliter la route de Stains
-  Réaliser une passerelle uniquement pour les piétons et les cycles

Favoriser la vie de quartier et l'essor des différentes activités à Bonneuil-sur-Marne

-  Soutenir l'appareil commercial de proximité
-  Renforcer le marché du mail Salvador Allende
-  Permettre l'accueil de nouvelles activités et enseignes



2 - SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le quartier Fabien s'inscrit en réponse à deux importants objectifs du P.A.D.D. qui sont : de veiller à favoriser une bonne mixité urbaine et sociale, et de valoriser et requalifier des quartiers d'habitat collectif.

Le quartier Fabien correspond à un ensemble d'habitat social en voie d'obsolescence qui forme un point d'articulation urbain majeur au cœur de Bonneuil-sur-Marne, en vitrine de la RD 19 et des RD1/RD10. D'une superficie d'environ 10 hectares, il correspond au plus ancien ensemble d'habitat collectif social de la ville. Il comprend actuellement 729 logements - dont plus des deux tiers ont été construits en 1955 et le tiers restant en 1970 - et plusieurs équipements publics.

Ce quartier souffre aujourd'hui de dysfonctionnements importants avec une obsolescence de son parc de logements, un contexte socio-économique des habitants plus défavorable que dans le reste de la Ville ; un vieillissement important des équipements et du pôle commercial ainsi qu'un enclavement important du site et un manque de qualité des espaces publics résiduels.

C'est pourquoi ce quartier Fabien nécessite un plan de renouvellement volontariste et ambitieux.



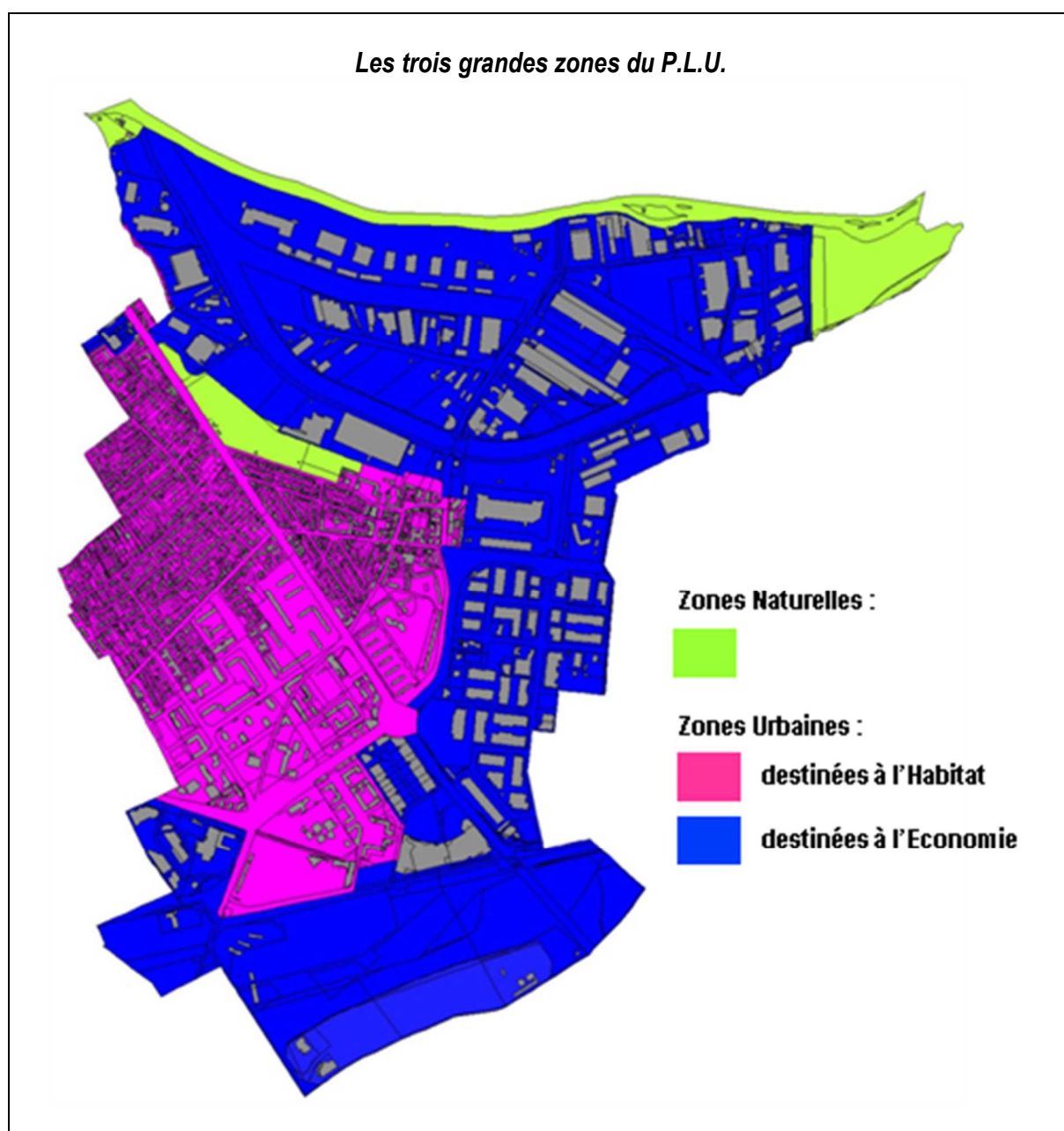
Dans le cadre du premier PNRU, la démolition des immeubles Brel en 2013 et 2015 a permis d'engager la requalification de ce quartier. Le nouveau PNRU - ou NPNRU - Quartier Fabien doit permettre de poursuivre cette transformation urbaine.

- ✓ les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :
- ✓ diversifier et valoriser l'offre d'habitat ;
- ✓ valoriser le cadre de vie et la qualité environnementale ;
- ✓ ouvrir et désenclaver le quartier ;
- ✓ diversifier les fonctionnalités du quartier Fabien ;
- ✓ améliorer la performance écologique et la transition énergétique du quartier.

3 - SYNTHÈSE DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT

Le nouveau P.L.U. découpe le territoire communal en deux zones distinctes :

- ✓ Les zones **Urbaines** destinées principalement à l'habitat qui totalisent 163,85 hectares, soit 29,8% du territoire ;
- ✓ Les zones **Urbaines** destinées exclusivement à l'activité économique qui représentent 349,36 hectares, soit 63,6% du territoire.
- ✓ les zones **Naturelles** qui totalisent 36,42 ha, soit 6,6 % du territoire communal.



➤ **La nature des zones établies dans le nouveau P.L.U.**

Les zones urbaines

Les caractéristiques des zones urbaines destinées à l'habitat du nouveau P.L.U.

La répartition des zones urbaines destinées à l'habitat, totalisant 163,85 ha, se fait de la manière suivante :

- ✓ La zone **UA** correspond à la partie historique de Bonneuil-sur-Marne. Dans cette zone mixte à dominante d'habitat, sont admises également les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle telles que les commerces de détails, les services à la population, ou encore les équipements publics.

La zone UA est divisée en cinq secteurs :

- un secteur **UAa** correspondant principalement au tissu continu le long de la rue d'Estienne d'Orves et de l'avenue du Colonel Fabien, axe majeur du centre historique. Sa superficie est de 1,88 ha soit 1,15% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
- un secteur **UAb** réparti sur trois sites : le premier le long de l'avenue du Colonel Fabien au Nord de la rue du Dr Aline Pages, le second à l'angle de l'avenue du Colonel Fabien et de l'avenue du Maréchal Leclerc et au croisement de l'avenue Auguste Gross et des rues Ronsard/Pablo Neruda, et le troisième avenue du Maréchal Leclerc face à la résidence des Bords de Marne. Sa superficie est de 1,22 ha soit 0,75% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
- un secteur **UAc** correspondant aux marges Est du centre ancien, comportant des sites mutables à restructurer. Sa superficie est de 3,04 ha soit 1,86% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
- un secteur **UAd (nouveau)**, correspondant à des bâtiments d'intérêt collectif, au niveau des serres de l'établissement régional d'enseignement adapté Stendhal, rue Paul Vaillant Couturier. Sa superficie est de 0,37 ha soit 0,22% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
- un secteur **UAm** correspondant au tissu urbain situé au Nord des rues Paul Vaillant Couturier, Désiré Dautier et de l'Eglise, à l'Ouest de la rue Pablo Neruda et au Sud de l'avenue du Maréchal Leclerc qui comporte des sites mutables à restructurer. Sa superficie est de 5,12 ha soit 3,12% de l'espace urbain destiné à l'habitat.

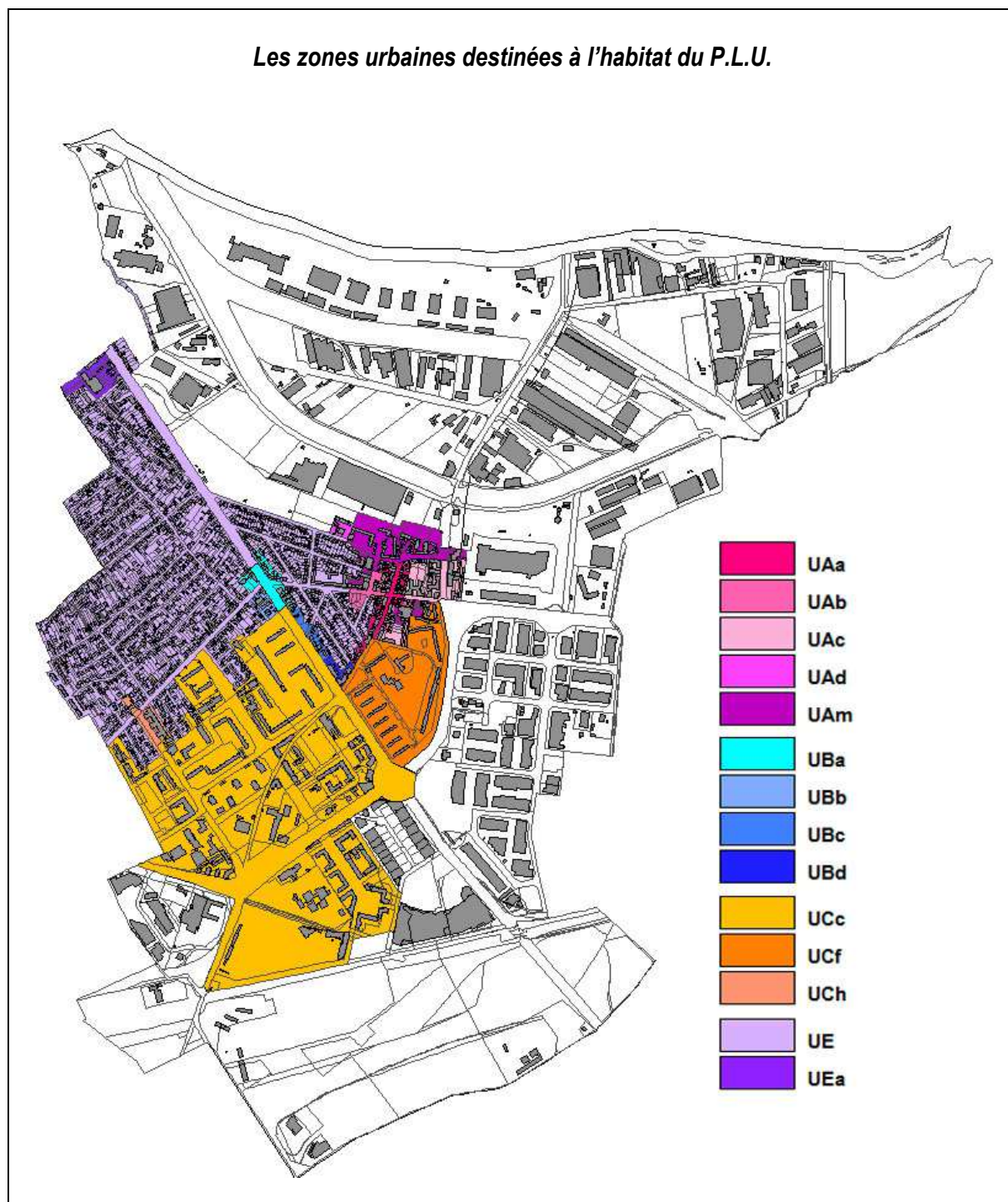
- ✓ La zone **UB** correspond à une zone mixte à dominante d'habitat, dans laquelle sont admises les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle telles que les commerces de détails, les services à la population, ou encore les équipements publics. Cette zone joue un rôle de liaison urbaine et marque la transition entre les quartiers pavillonnaires et les quartiers d'habitat collectif.

La zone UB est divisée en quatre secteurs :

- un secteur **UBa** à l'angle de l'avenue Auguste Gross et de la RD19 (avenues de Boissy et de Paris). Sa superficie est de 1,56 ha soit 59,49% de l'espace urbain destiné à l'habitat.

- un secteur **UBb** à l'angle de la RD19 (avenue de Boissy) et de l'avenue de Choisy. Sa superficie est de 0,55 ha soit 0,34% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
 - un secteur **UBc** le long de la RD19 (avenue de Boissy) de part et d'autre de la rue des Ecoles. Sa superficie est de 0,59 ha soit 0,36% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
 - un secteur **UBd** à l'angle de la RD19 (avenue de Boissy) et de l'avenue du Colonel Fabien, secteur de transition avec la Cité Fabien. Sa superficie est de 0,44 ha soit 0,27% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
- ✓ La zone **UC** correspond à une zone mixte comprenant les quartiers résidentiels sous forme d'habitat collectif (République, Saint-Exupéry, Cité Fabien, des Libertés) ainsi que de grands secteurs dédiés aux équipements sportifs et d'enseignement. Les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population,...) y sont admises.
- La zone UC est divisée en trois secteurs :
- un secteur **UCc** correspondant aux quartiers d'habitat collectif de République, de Saint-Exupéry et des Libertés. Sa superficie est de 70,20 ha soit 42,84% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
 - un secteur **UCh** le long de l'avenue du docteur Emile Roux depuis l'avenue de Choisy, à la limite de la zone pavillonnaire, espace de transition entre la zone pavillonnaire et les quartiers collectifs. Sa superficie est de 1,04 ha soit 0,63% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
 - un secteur **UCf (nouveau)** correspondant au quartier Fabien qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Sa superficie est de 11,41 ha soit 6,96% de l'espace urbain destiné à l'habitat.
- ✓ La zone **UE** regroupe les quartiers du Haut-Bonneuil et de Marolles où l'habitat pavillonnaire moyennement dense domine. La réglementation qui s'y applique vise à préserver et à mettre en valeur des formes parcellaires et bâtis pavillonnaires traditionnelles de Bonneuil-sur-Marne. Dans cette zone mixte à dominante d'habitat individuel, sont admises les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle telles que les commerces de détails, les services à la population ou encore les équipements publics. Sa superficie est de 64,90 ha soit 39,61% de l'espace urbain destiné à l'habitat. La zone UE comprend :
- un secteur **UEa**, délimitant un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, en limite avec la commune de Créteil, à dominante d'équipements et d'habitat. Sa superficie est de 1,48 ha soit 0,90% de l'espace urbain destiné à l'habitat.

Les zones urbaines destinées à l'habitat du P.L.U.

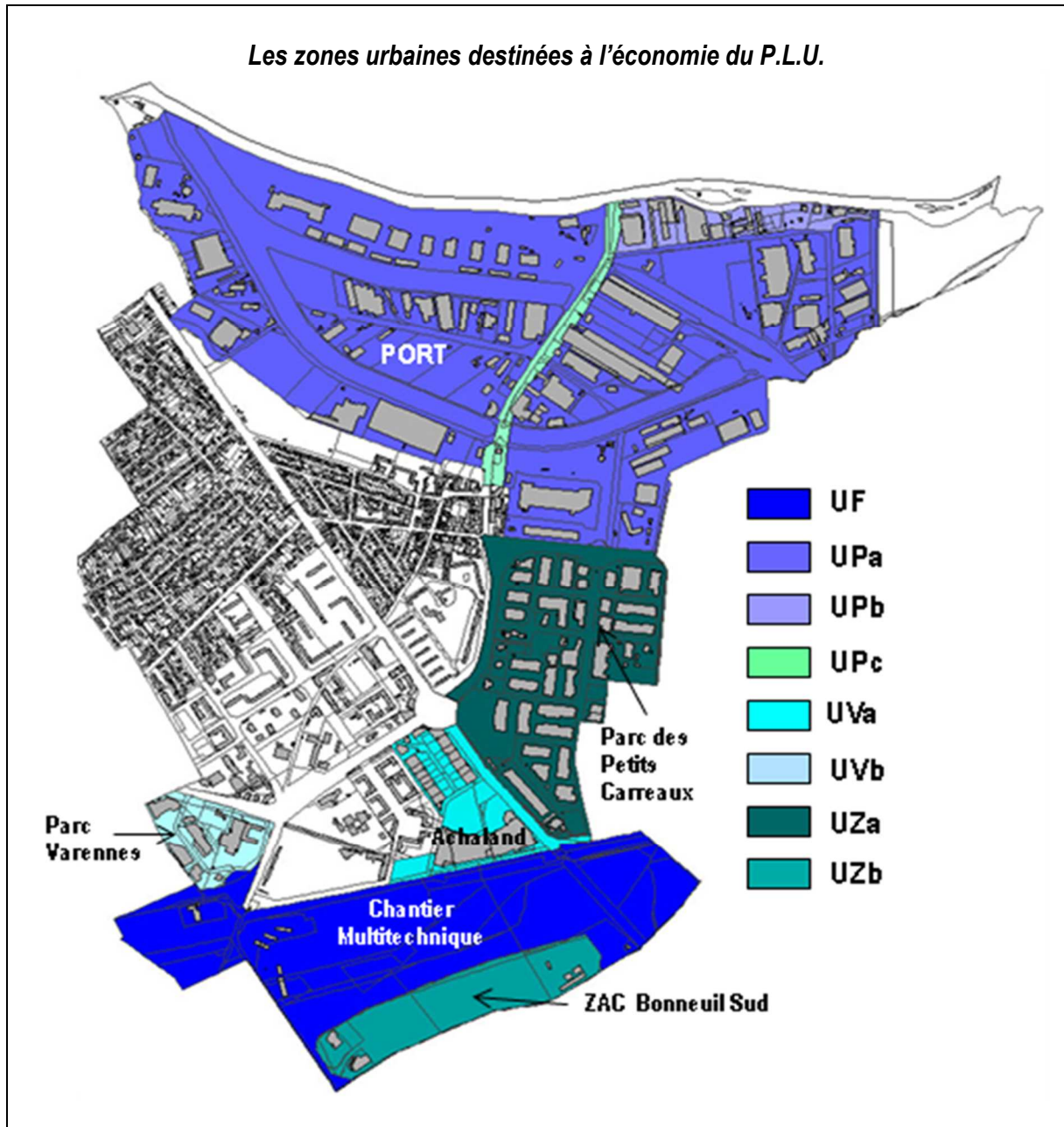


Les caractéristiques des zones urbaines destinées à l'activité économique du nouveau P.L.U.

La répartition des zones urbaines destinées à l'activité économique, totalisant 349,36 ha, se fait de la manière suivante :

- ✓ La zone **UF** est affectée principalement aux activités économiques industrielles, tertiaires ou artisanales, aux entrepôts, aux services liés principalement au chantier ferré multitechnique. Elle comprend en effet les emprises du domaine ferroviaire de la petite ceinture, ainsi qu'une partie des emprises réservées à la réalisation du prolongement de la RN 406. Sa superficie est de 63,50 ha soit 18,18% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.
- ✓ La zone **UP** est affectée aux activités économiques à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales liées principalement au domaine du Port Autonome de Paris. La zone UP est divisée en trois secteurs :
 - un secteur **UPa**, dont la vocation principale est l'accueil d'activités diverses. Sa superficie est de 186,37 ha soit 53,44% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.
 - un secteur **UPb**, le "parc industriel paysager" secteur à densité de construction moyenne situé au nord de la route du Moulin Bateau et de la route de Brétigny, et s'étendant jusqu'à la Marne, avec un objectif d'ouverture vers la rivière. Sa superficie est de 8,91 ha soit 2,55% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.
 - un secteur **UPc**, le "Mail Ville-Port" secteur à faible densité de construction situé sur la bordure Est de la RD30, devant recevoir un aménagement paysager de qualité et favorisant la liaison entre le centre-ville de Bonneuil et la Marne. Sa superficie est de 5,16 ha soit 1,48% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.
- ✓ La zone **UV** est affectée aux activités économiques commerciales, tertiaires et activités artisanales, ainsi qu'aux services et équipements nécessaires à la zone. La zone UV comprend deux secteurs :
 - un secteur **UVa** correspondant à la zone tertiaire et commerciale d'Achaland. Sa superficie est de 15,03 ha soit 4,30% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.
 - un secteur **UVv** correspondant au parc des Varennes. Sa superficie est de 8,53 ha soit 2,44% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.
- ✓ La zone **UZ** est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales, de stockage et d'entrepôt, de bureaux et d'ateliers, de services, notamment de type hôtelleries, restauration,...). La zone UZ est divisée en deux secteurs :
 - le secteur **UZa**, correspond à la zone d'activités des "Petits Carreaux". Sa superficie est de 45,05 ha soit 12,89% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.

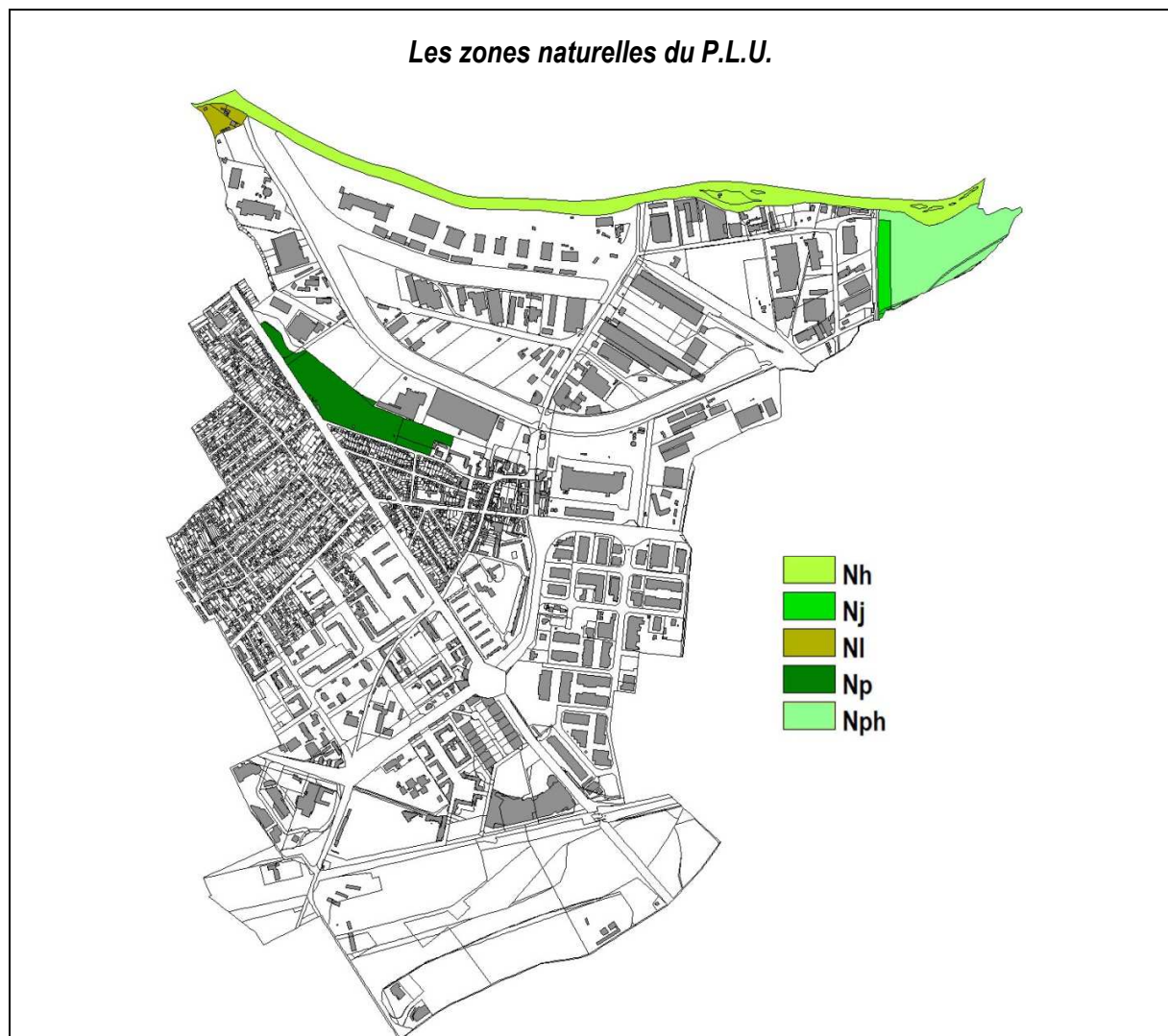
- le secteur **UZb**, correspond à la ZAC "Bonneuil-Sud".
Sa superficie est de 16,79 ha soit 4,81% de l'espace urbain destiné à l'activité économique.



Les zones naturelles

La zone naturelle de la commune, totalisant 36,42 ha, se compose de cinq secteurs :

- ✓ Le secteur **Nh** qui correspond à la Marne et aux différentes îles. Sa superficie est de 15,04 ha soit 41,30% de l'espace naturel.
- ✓ Le secteur **Nj** le long du ru du Morbras qui correspond au site devant accueillir les futurs jardins familiaux dans le cadre du projet de mise en valeur du site du Bec du Canard. Sa superficie est de 1,62 ha soit 4,45% de l'espace naturel.
- ✓ Le secteur **Ni** qui correspond au secteur du Bras du Chapitre qui accueille des activités sportives et de loisirs en lien avec la Marne. Sa superficie est de 1,31 ha soit 3,57% de l'espace naturel.
- ✓ Le secteur **Np** qui correspond au parc du Rancy et au secteur non bâti en partie boisé de l'établissement régional d'enseignement adapté Stendhal, rue Désiré Dautier, situé dans la continuité du parc de Rancy. Sa superficie est de 8,01 ha soit 22,00% de l'espace naturel.
- ✓ Le secteur **Nph** qui correspond au site du Bec du Canard. Sa superficie est de 10,43 ha soit 28,64% de l'espace naturel.



➤ Les principales modifications du zonage

Les zones urbaines

Les principales modifications des zones urbaines destinées à l'habitat

L'ensemble des zones urbaines destinées à l'habitat existantes dans le P.L.U. en vigueur ont été maintenues dans le nouveau P.L.U.

Les évolutions concernent :

✓ **Le secteur UAd**

Un nouveau secteur urbain dit UAd a été créé au niveau des serres de l'Établissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal, rue Paul Vaillant Couturier. Ces dernières étaient classées en zone naturelle (N).

⇒ Il s'agit ici d'un site urbanisé dont le classement dans une nouvelle zone urbaine UAd vise à permettre l'évolution de ces bâtiments techniques en lien avec l'établissement scolaire. C'est pourquoi le nouveau règlement du P.L.U. précise que, sur ce secteur, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

✓ **Le secteur UCf**

Anciennement classé en UC, ce secteur UCf a été spécialement créé pour le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Fabien. Il s'agit d'adapter le zonage avec un règlement spécifique pour encadrer et accompagner le futur projet urbain.

⇒ Il s'agit ainsi de répondre à une des orientations définies dans le P.A.D.D. qui porte sur la valorisation et la requalification des quartiers d'habitat collectif. A ce titre, ce secteur fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour permettre de mieux accompagner cette transformation urbaine.

Pour rappel, le quartier Fabien correspond à un ensemble d'habitat social en voie d'obsolescence qui forme un point d'articulation urbain majeur au cœur de Bonneuil-sur-Marne, en vitrine de la RD 19 et des RD1/RD10. D'une superficie d'environ 10 hectares, il correspond au plus ancien ensemble d'habitat collectif social de la ville avec 729 logements, plusieurs équipements publics et un petit centre commercial.

✓ **Les secteurs UAa, UAb, UAc, UAm**

Ces derniers sont maintenus, mais leur délimitation a évolué pour s'adapter spatialement aux différents projets urbains de la ZAC multisites Centre Ancien.

⇒ Il s'agit ainsi de répondre à une des orientations définies dans le P.A.D.D. qui porte sur la dynamisation du centre historique et le développement de son attractivité.

Les principales modifications des zones urbaines destinées à l'économie

L'ensemble des zones urbaines destinées à l'activité économique existantes dans le P.L.U. en vigueur on été maintenues dans le nouveau P.L.U.

Deux évolutions concernent :

✓ **Le secteur UPa au niveau de la Marne**

La Marne est classée dans le P.L.U. en vigueur dans le secteur UPa dont la vocation principale est l'accueil d'activités diverses. Du fait de son caractère naturel humide, elle a été basculée en zone naturelle dite Nh.

⇒ Il s'agit ainsi de répondre à une des orientations définies dans le P.A.D.D. qui porte sur la préservation du corridor écologique que sont les berges de la Marne et sur la poursuite de la reconquête des berges.

✓ **Le secteur UPd**

Celui-ci présent dans le P.L.U. en vigueur se caractérise comme un secteur à faible densité de construction situé entre l'emprise de la voie ferrée et le ru du Morbras.

Ce secteur a été classé en zone naturelle Nj, destiné à accueillir les futur jardins familiaux dans le cadre du projet de mise en valeur du site du Bec du Canard. Il s'agit de mettre en adéquation le zonage avec le futur projet du site du Bec de canard.

⇒ Il s'agit également de répondre à une des orientations définies dans le P.A.D.D. qui porte sur la revalorisation du ru du Morbras et le site du Bec du Canard dans le cadre d'un projet global avec notamment la création de jardins familiaux gérés écologiquement.

Il s'agit également de respecter les objectifs du SAGE de Marne Confluence qui portent sur la préservation du lit mineur de la Marne.

Les zones naturelles

Avec 36,42 hectares, le zonage des zones naturelles a évolué à la suite de la réorganisation de la zone naturelle du P.L.U. actuel en fonction de la vocation des sites. En effet, pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, Bonneuil-sur-Marne a l'ambition de ne pas toucher aux zones naturelles de son territoire. Bien au contraire ces dernières ont été renforcées par des indices permettant de les caractériser.

Les modifications des zones naturelles du nouveau P.L.U. sont les suivantes :

✓ **Le secteur Np**

Le secteur Np a été créé pour marquer la vocation du parc du Rancy qui est classé en N dans le P.L.U. actuel.

Seuls sont autorisées dans ce secteur les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs tels que agrès divers, abris de jeux, matériels de jeux, bancs, kiosque, sanitaires publics,..., et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages.

⇒ Il s'agit ainsi de répondre à des objectifs défini dans le P.A.D.D. qui porte sur la valorisation des paysages urbains.

✓ **Le secteur Nj**

Le secteur Nj a été créé pour correspondre aux futurs jardins familiaux en lien avec le projet de mise en valeur du site du Bec du Canard. Ce secteur est classé en UPd dans le P.L.U. actuel qui correspond à un secteur à faible densité de construction situé contre la voie ferrée, le long du ru du Morbras.

Seules sont autorisées dans ce secteur les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite d'une surface de plancher de 5 m² - ou 10 m² en cas de jardins partagés -, et d'une hauteur totale de 2,50 mètres.

⇒ Il s'agit ici de répondre à une des orientations définies dans le P.A.D.D. qui porte sur la revalorisation du ru du Morbras et le site du Bec du Canard dans le cadre d'un projet global avec notamment la création de jardins familiaux gérés écologiquement.

✓ **Le secteur Nph**

Le secteur Nph a été créé pour marquer la vocation du parc à caractère humide du site du Bec du Canard qui doit faire l'objet d'une mise en valeur.

Seules sont autorisées dans ce secteur les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs tels que agrès divers, abris de jeux, matériels de jeux, bancs, ..., et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages.

⇒ Il s'agit ici de répondre à deux orientations définies dans le P.A.D.D. qui sont :

- la revalorisation du site du Bec du Canard dans le cadre d'un projet global avec notamment la création de jardins familiaux gérés écologiquement ;
- la sauvegarde de la biodiversité des derniers espaces naturels de la Ville.

✓ **Le secteur Nh**

Le secteur Nh a été créé pour marquer la vocation humide de la Marne et des différentes îles.

⇒ Il s'agit de répondre à deux orientations définies dans le P.A.D.D. qui sont :

- la poursuite de la reconquête des berges, redevenues, depuis quelques années, des lieux de loisirs et de promenade ;
- la mise en valeur la trame verte et bleue par la préservation et la protection du corridor alluvial multitrames en contexte urbain le long de la Marne.

⇒ Il s'agit également de répondre à plusieurs objectifs du SAGE Marne Confluence :

- la préservation du lit mineur de la Marne ;
- la réappropriation des bords de Marne ;
- la restauration de la qualité écologique et la biodiversité de la Marne, des îles ;
- assurer le droit d'accès et la cohabitation harmonieuse des usages le long des berges de la Marne.

✓ **L'ancien secteur N situé rue Paul Vaillant Couturier au niveau des serres de l'Établissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal**

Un secteur de la zone naturelle N a basculé en zone urbaine UAd. Il s'agit du site qui accueille les serres de l'Établissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal, situé rue Paul Vaillant Couturier. Entièrement urbanisé, le basculement de ce secteur dans une nouvelle zone urbaine dite UAd doit permettre l'évolution de ces bâtiments techniques en lien avec l'établissement scolaire. C'est pourquoi le nouveau règlement du P.L.U. précise que sur ce secteur, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

➤ Les modifications majeures du règlement

Afin de répondre à la réforme du Code de l'Urbanisme du 29 décembre 2015 qui instaure un contenu modernisé du P.L.U., le nouveau P.L.U. de Bonneuil-sur-Marne a pris en compte la nouvelle organisation du règlement conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Afin de faciliter sa compréhension, de prendre en compte les lois (SRU, Urbanisme et Habitat, "Grenelle 1 et 2", ALUR), de respecter les obligations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France et de permettre la mise en œuvre des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du P.L.U. compte les modifications majeures suivantes :

- ✓ une évolution du lexique de Définitions reprenant l'ensemble des termes techniques employés a été réalisée.
⇒ Il s'agit ici d'apporter une meilleure compréhension du document.
- ✓ La prise en compte du risque mouvements de terrain dans les Dispositions Générales au niveau de l'article 10 point 2. "Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux".
⇒ Il s'agit ici de répondre à un des enjeux inscrits dans le diagnostic et du P.A.D.D. du P.L.U. qui est de prendre en compte et traduire les risques et nuisances dans le P.L.U. (mouvement de terrain,...).
- ✓ La prise en compte du risque d'inondations dans les dispositions générales au niveau de l'article 10 point 3. "Risques d'inondation par débordement de la Marne".
⇒ Il s'agit ici de répondre à un des enjeux inscrits dans le diagnostic et du P.A.D.D. du P.L.U. qui est de prendre en compte et traduire les risques et nuisances dans le P.L.U. (inondation,...).
- ✓ La réécriture de l'article 1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités) pour l'ensemble des zones, avec deux sous articles 1.1. (Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits) et 1.2. (Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions).
- ✓ L'augmentation de l'emprise au sol dans l'article 3.1 (Emprise au sol) pour la zone UP.
Dans le secteur UPb, le pourcentage de l'emprise au sol des constructions est passé de 55 % de la superficie totale du terrain à 60% et à 80% en cas d'extension.
⇒ L'objectif est d'insérer une certaine souplesse réglementaire pour faciliter l'implantation des constructions sur ce secteur.
- ✓ L'autorisation d'aménagements dans la bande de 4 mètres dans l'article 3.3. (Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures) pour la zone UE.
Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.
⇒ L'objectif est d'insérer une certaine souplesse réglementaire pour permettre ce type d'aménagements dans cette bande de retrait.

- ✓ L'ajout de précisions dans l'article 3.4 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et dans l'article 3.5 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) pour l'ensemble des zones.
Il a été précisé que les retraits doivent se faire "en tout point de la façade".
⇒ Il s'agit ici de permettre une meilleure compréhension de la règle et ainsi de faciliter l'instruction.
- ✓ L'augmentation du retrait des constructions dans l'article 3.4 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et dans l'article 3.5 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) pour les zones UA et UE.
La distance est passée de 2,50 mètres à 3 mètres pour les constructions où la façade ne comporte pas de vue directe.
⇒ Il s'agit ici de maîtriser la densification du centre ancien et des quartiers pavillonnaires.
⇒ Il s'agit également de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est de préserver le tissu pavillonnaire (correspondant à la zone UE) en maîtrisant l'urbanisation en cœur d'îlots.
- ✓ La diminution de la distance entre les constructions dans l'article 3.5 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) pour la zone UP.
Dans le P.L.U. en vigueur la distance entre deux bâtiments devait correspondre au tiers de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 8 mètres. Cette distance a été ramenée à 6 mètres minimum.
⇒ L'objectif est d'insérer une certaine souplesse réglementaire pour faciliter l'implantation de constructions sur une même unité foncière.
- ✓ Le rappel d'une prescription environnementale nationale et le développement de la géothermie dans l'article 3.6. (Obligations en matière de performance énergétique et environnementale) pour l'ensemble des zones.
⇒ Il s'agit ici de répondre à deux priorités du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France : le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments et le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables.
⇒ Il s'agit également de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est de poursuivre la généralisation de la géothermie comme réseau de chaleur urbain.
- ✓ L'ajout de précisions dans l'article 4.1 (Dispositions générales) pour l'ensemble des zones.
De nouvelles préconisations ont été insérées pour une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage et permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
⇒ Il s'agit ainsi de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est de veiller à l'harmonie architecturale.
- ✓ L'augmentation de l'épaisseur du substrat pour les toitures terrasses dans l'article 4.4 (Toitures et couvertures) pour les zones UA, UC et UEa.
⇒ Il s'agit ici de s'assurer que la végétalisation des toits terrasses soit pérenne via un substrat suffisamment épais.
- ✓ L'ajout d'éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans l'article 4.7 (Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) dans les zones UA et UE.
Le nouveau P.L.U. a identifié sept nouveaux bâtiments privés et un public qui seront protégés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme :

Des règles de protection ont été ajoutées.

⇒ Il s'agit de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est d'affirmer et de mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune en préservant un ensemble de bâtis de caractère à travers l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, afin notamment de conserver l'identité bonneuilloise.

- ✓ L'ajout de règles de protection du patrimoine végétal dans l'article 5.1 (Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) dans la zone UC.
Pour préserver l'espace vert boisé remarquable du quartier Saint-Exupéry situé rue des Clavizis qui est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions réglementaires précises ont été apportées en cas de travaux, d'aménagement de voie, de coupe ou d'abattage, ...
⇒ Il s'agit de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est de valoriser les paysages urbains.
- ✓ L'ajout de préconisations sur les plantes allergisantes et les plantes invasives dans l'article 5.1 (Traitement des espaces) dans toutes les zones.
⇒ Concernant les plantes allergisantes, l'objectif de la Ville est de répondre à une vraie préoccupation de santé publique.
⇒ Concernant les plantes invasives, l'objectif est de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.
- ✓ L'obligation d'un sol drainant pour les parkings visiteurs dans l'article 5.1 (Traitement des espaces) dans la zone UC.
⇒ L'objectif de la Ville est de répondre à une préoccupation environnementale concernant les rejets d'eaux pluviales, mais également d'améliorer le cadre de vie en limitant les îlots de chaleur générés par les surfaces sombres et imperméables dédiées au stationnement.
- ✓ L'obligation de compenser l'abatage d'arbre dans l'article 5.1 (Traitement des espaces) dans toutes les zones.
⇒ Il s'agit de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est de valoriser les paysages urbains.
- ✓ L'ajout de préconisations paysagères pour les bassins de rétention dans l'article 5.1 (Traitement des espaces) dans les zones UF, UP, UV et UZ.
⇒ Il s'agit de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est de valoriser les paysages urbains.
- ✓ L'ajout d'une bande paysager dans l'article 5.1 (Traitement des espaces libres) dans la zone UVv.
⇒ Il s'agit ici de répondre à une des orientations du P.A.D.D. qui est de valoriser les paysages urbains.
- ✓ La mise en place des nouvelles normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dans l'article 6 (Stationnement) de toutes les zones.
⇒ Il s'agit de permettre au règlement d'être conforme aux règles définies par les articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme, au Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France ainsi qu'à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ✓ L'augmentation de la largeur d'accès dans l'article 7.1. (Accès) dans toutes les zones.
La largeur est passée de 3 mètres à 3,50 mètres sauf dans UE où cette distance s'appliquait déjà.
⇒ L'objectif est d'obtenir une largeur minimale suffisante pour assurer une déambulation piétonne sécurisée par rapport aux véhicules motorisés.
- ✓ La limitation des accès de l'unité foncière dans l'article 7.1. (Accès) dans les zones UA, UB, UC et UE.
Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé.
⇒ L'objectif est d'assurer la sécurité des usagers des voies et de restreindre la gêne à la circulation en limitant les points d'accès.
- ✓ L'intégration d'une réglementation de la hauteur sous porche dans l'article 7.2. (Voirie) dans toutes les zones.
Dans le cas de passage de véhicules sous porche, ce dernier ne doit pas avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres afin de permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
⇒ L'objectif est de répondre à la réglementation du Service départemental d'incendie et de secours.
- ✓ L'intégration des règles et préconisations du Territoire et du Département dans l'article 8.2. (Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales) dans toutes les zones.
⇒ L'objectif est de répondre à l'un des enjeux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence qui demande de maîtriser les rejets d'eaux pluviales.

CONTENU DU DOSSIER DES ANNEXES

Le dossier des Annexes comprend les éléments suivants :

1 : Les servitudes d'utilité publique opposables au P.L.U. Cela comprend la servitude de protection des monuments historiques (AC 1) ; la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (SUP1) ; la servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (A5) ; la servitude aéronautique de dégagement (T5) ; la servitude de halage et de marchepied, conservation du domaine public fluvial (EL3) ; la servitude relative aux chemins de fer (T1) ; la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3) ; la servitude relative à l'établissement des canalisations électrique (I4) ; la servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques des centres d'émission et de réception exploités par l'état (PT1) ; la servitude relative au Plan des Risques d'Inondation (PM1F) et la servitude relative au risque mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PM 1MT)

2 : Les emplacements réservés. Ces emplacements destinés à une acquisition par une collectivité publique pour permettre des projets de voies et ouvrage publics, d'installations d'intérêt général, d'alignements ou d'élargissements de voies ont été actualisés. Certains ont été supprimés, et deux ont été conservés.

3 : Les voies classées bruyantes. Les routes nationales RN19 et RN 406, les routes départementales RD 30, 60 et 309, la ligne ferroviaire sont classés comme voies bruyantes avec des impacts variables selon leur classement.

4 : La Zone d'Aménagement Concerté. Cinq ZAC existent sur la commune de Bonneuil-sur-Marne : la ZAC des Petits Carreaux : créée le 13 septembre 1973 - PAZ approuvé le 27 juin 1996 ; la ZAC de Bonneuil-Sud : créée le 26 juin 1996 et modifiée en septembre 2000 ; la ZAC Multisites Centre Ancien : créée le 29 novembre 2007 ; la ZAC République : créée le 8 février 2010 ; la ZAC Aimé Césaire : créée le 16 décembre 2010 et modifiée le 20 novembre 2014.

5 : Les Secteurs d'Information sur les Sols. La Commune de Bonneuil-sur-Marne est concernée par le deux Secteurs d'Information sur les Sols : l'établissement Patin SCP 163 quai du Rancy et l'établissement Dideron-CIG 43 rue du Moulin Bateau.

6 : Les zones d'exposition au plomb. La Commune de Bonneuil-sur-Marne, comme l'ensemble des communes du Val-de-Marne, est concernée par le risque d'exposition au plomb.

7 : Les réseaux d'eau et d'assainissement et la collecte et le traitement des déchets. Les plans des différents réseaux sont présents dans les annexes. Par rapport aux nouvelles constructions et aux objectifs de construction, les capacités des réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées apparaissent suffisants pour y faire face.