

Monsieur Patrick Langlois  
Directeur Relations et Appui aux Territoires  
Grand Paris Sud-Est Avenir  
Europarc  
14 rue Le Corbusier  
94046 Créteil

Créteil, le 19 mars 2021

Objet : Projet de révision du PLU de Bonneuil sur Marne

Monsieur le Directeur,

Je fais suite au courrier adressé par Grand Paris Sud-Est Avenir et reçu en date du 21 décembre 2020 relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Bonneuil-sur-Marne, sur lequel il nous a été demandé de donner notre avis et d'apporter nos remarques éventuelles.

En tant que gestionnaire de patrimoine locatif social (près de 3000 logements en gestion), aménageur et promoteur, le Groupe Valophis est fortement impliqué dans les projets de construction et de renouvellement urbain menés par la ville de Bonneuil-sur-Marne sur son territoire, notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui concerne le quartier Fabien.

Par ce courrier, je souhaite donc porter à votre attention un certain nombre d'éléments relatifs aux dispositions prévues dans le règlement de ce PLU révisé qui peuvent avoir un impact sur les différents projets menés par Valophis ou sur les modalités de gestion futures ou présentes des quartiers concernés.

Je vous prie donc de bien vouloir trouver ci-joint une note détaillant les différentes dispositions qui appellent à des remarques de notre part.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Farid Bouali



Copie : M. Denis Öztörün, Maire de Bonneuil-sur-Marne.

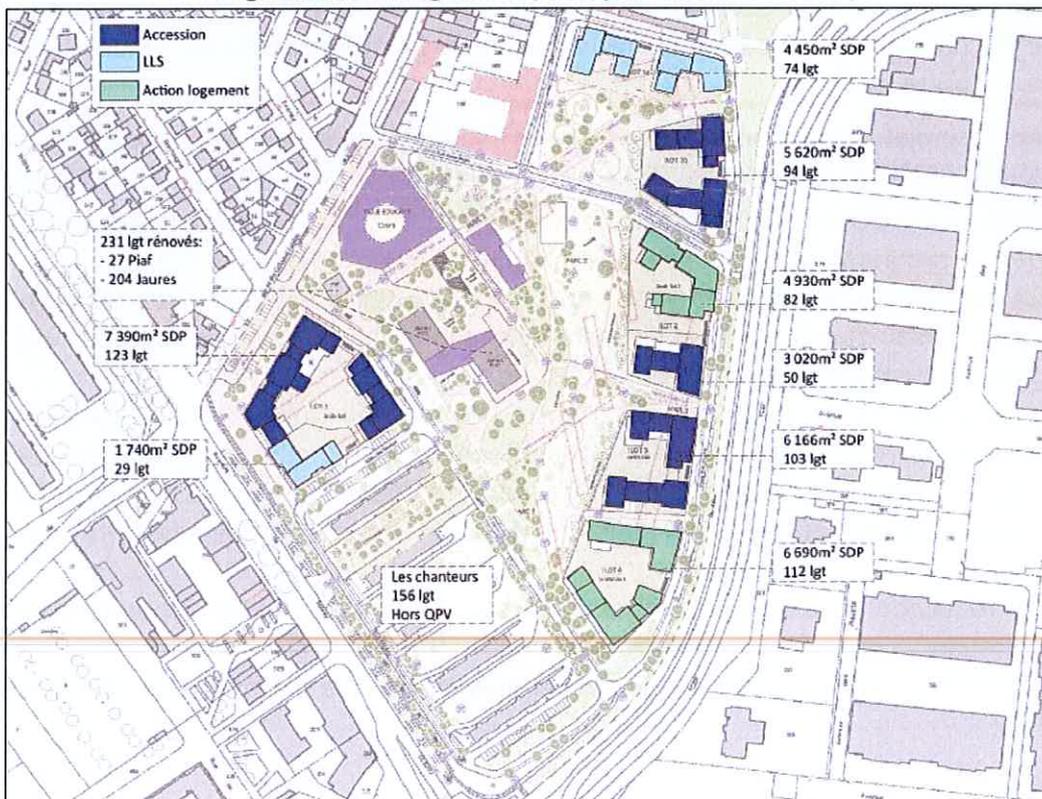
## Note : observations sur le projet de PLU révisé de Bonneuil-sur-Marne

Le projet de renouvellement urbain du quartier Fabien, dans lequel Valophis intervient en tant qu'aménageur et gestionnaire de la totalité du patrimoine locatif social existant, prévoit la démolition de 342 logements et la construction de 667 logements diversifiés dont 103 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sur site, ainsi que la relocalisation d'équipements (école maternelle, PMI Pagès, centre municipal de quartier, etc.), de commerces et d'activités.

### Éléments structurants du Plan Guide (Groupement M2H Atelier)



### Programmation logement (Groupement M2H Atelier)



## **Dispositions relatives à l'implantation de bornes d'apport volontaire enterrées**

Dans le cadre des réflexions autour de ce projet urbain et des modalités de gestion futures de ce quartier renouvelé, la question de l'implantation de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE), que ce soit pour la gestion des déchets du patrimoine existant comme pour ceux des futures constructions, a émergé comme un débat important entre Valophis Habitat, la ville de Bonneuil-sur-Marne et GPSEA.

C'est pourquoi nous souhaiterions vous interpellier sur le mode de collecte des déchets urbains (article UC 8.4), notamment pour ce qui concerne les zones UC (et UCf pour le quartier Fabien). Ces dispositions prévoient notamment que « *pour toute nouvelle opération groupée à usage d'habitat comportant au moins 50 logements, la collecte des déchets doit être prévue sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération* ».

Si l'implantation de BAVE peut apparaître comme une solution en termes de collecte et de ramassage des déchets, l'expérience nous montre que la gestion de celles-ci, et en particulier de leurs abords (que ce soit sur l'espace public ou l'espace privé), constitue un problème à ce jour non résolu par les différents acteurs locaux. En effet, ces bornes et leurs abords, lorsqu'elles sont librement accessibles, font très régulièrement l'objet de dépôts sauvages (notamment d'encombrants), venant des habitants des quartiers concernés ou de personnes (ou entreprises) extérieures à ceux-ci. Enfin, l'entretien des abords de ces BAVE, lorsque celles-ci sont situées sur l'espace public, ne constituent pas une charge récupérable auprès des locataires.

Ces difficultés ont ainsi conduit un certain nombre d'autres communes et intercommunalités sur lesquelles nous intervenons (ville de Moissy-Cramayel, EPT Grand-Orly Seine Bièvre ...) à renoncer à ce mode de collecte et à revenir à des aires de collecte plus classiques (logettes), situées à l'intérieur des entités résidentielles.

Dans le cadre du projet urbain du quartier Fabien à Bonneuil, l'implantation de BAVE, qu'elles soient situées sur l'espace privé ou public, est contrainte par la programmation et les équilibres économiques actés dans le cadre du projet ANRU et par des choix d'aménagement (un parc public de 2,7 hectares d'une part, et la création d'un parvis public autour de 3 tours d'habitation existantes, d'autre part).

Au regard du projet urbain concerné, une implantation de BAVE sur le terrain d'assiette des opérations à construire le long de la route départementale 10 (RD 10) a pour conséquences :

- La création d'une rupture du bâti pour implanter ces bornes, rendant les cœurs d'ilots de ces programmes plus sujets aux nuisances acoustiques de la RD 10 ;
- La création de façades aveugles sur 2 niveaux pour le bâti entourant les bornes, qui dans le cas d'une forme en U maintenue sans rupture, sont de nature à induire la création de logements mono-orientés ;
- L'obligation de programmer des locaux non habités autour de ces BAVE (locaux poussettes, vélos, hall, rampe de parking), ce qui a pour effet de réduire la qualité des espaces extérieurs résidentiels et le confort des cheminements au sein de ceux-ci ;
- La réduction de l'épaisseur de bâtiment, de par la distance nécessaire entre ces bornes et le bâti (recul de 4 mètres) ;
- La réduction des espaces végétalisés autour de ces bornes, pour favoriser leur entretien ;
- La création de vues directes sur ces espaces depuis les ouvertures situées à partir du R+2 ;

- Une influence sur le sous-sol et la configuration de l'infrastructure du bâtiment amenant à une complexification de l'infrastructure et une perte (ou moins bonne optimisation) du nombre de places de stationnement ;
- La nécessité d'avoir une clôture séparative entre les bornes et l'espace public pour empêcher les dépôts venant de l'extérieur des résidences, ce qui induit une distance en retrait de ces bornes (minimum 1,5 mètres) obligeant un recul supplémentaire du bâti ;
- Un rapprochement de l'aire de stationnement du camion avec la parcelle et le bâtiment, ce qui implique une réduction de la largeur utile de trottoir (distance de 1,5 mètres au lieu de 3 mètres) moins confortable pour les piétons ;
- Un risque de stationnement sauvage sur les emplacement destinés au camion pour la collecte.

Vous trouverez en annexe de cette note un document réalisé par le groupement M2H Atelier dans le cadre de la redéfinition du plan-guide détaillant les différents impacts des règles d'implantation des BAVE et sur le bâti des lots 1, 2, 3 et 4 situés le long de la RD 10.

Aussi, notre expérience de gestionnaire et d'aménageur nous amène à vous conseiller d'étendre et de spécifier les exceptions à cette disposition réglementaire au sein de ce projet de PLU révisé.

### **Autres dispositions ayant un impact sur le projet NPNRU mené sur le quartier Fabien**

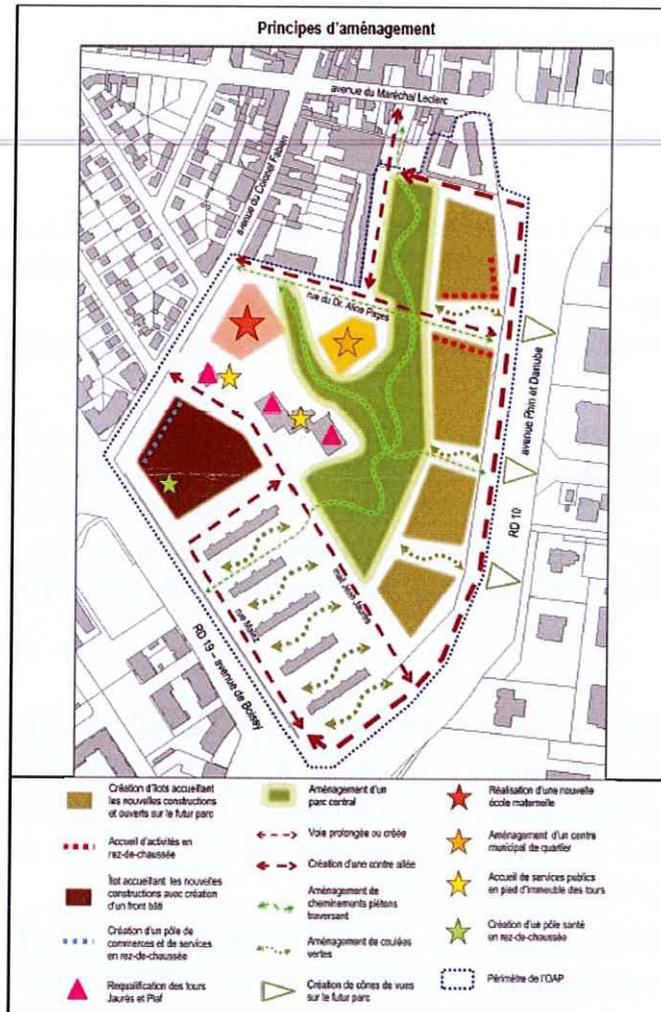
D'autres dispositions de projet de PLU révisé ont appelé notre attention au regard du projet urbain mené sur le quartier Fabien et validé dans le cadre du partenariat avec la ville de Bonneuil, GPSEA, l'Etat et l'ANRU, que ce soit sur le règlement ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sur l'emprise au sol (article R 420-1 du CU) : l'intégration de tous débords et surplomb au calcul de l'emprise au sol, apparaît en contradiction avec la volonté de multiplier les espaces ouverts (loggias, balcons ... etc). Une non-intégration de ces espaces au calcul de l'emprise au sol serait préférable.

De plus, la limitation à 60 % de l'emprise au sol (UC 3.1), qui compte tenu des espaces ouverts souhaités pour le maximum de logements et les problématiques de programmation commerciale actée sur le quartier, apparaît très contraignante et non applicable pour certains ilots (notamment sur l'ilot 5). Une limitation à 65 % de l'emprise au sol en complément de l'adaptation de la définition de l'emprise au sol serait préférable.

Sur les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (UC 6.1), l'interdiction de créer des stationnements livraison sur les voiries publiques apparaît comme non applicable au regard de la programmation de commerces-activités et d'équipements actée (ilots 1, 2 et 5 et tours Jaurès).

Enfin, concernant les OAP, le plan des principes d'aménagement (cf. ci-après) nécessite d'être actualisé pour tenir compte de l'actualisation du plan guide et de ses éléments de programme en début d'année 2021 : composition revue de l'ilot 1, trame viaire Pagès infléchie débouchant sur la contre-allée, circulation piétonne, débouché de mail revu, abandon du projet de relocalisation d'équipements sur le RDC de la Tour Piaf, etc.



### Projet mené par Valophis sur le 28 – 36 avenue du Colonel Fabien

Le projet mené par Valophis en partenariat avec la Ville de Bonneuil consiste à faire muter 5 pavillons en petit collectif. Le foncier de deux des cinq pavillons concernés par cette opération est actuellement maîtrisé par la SEMABO.

Ces pavillons sont positionnés entre deux bâtiments R+2+C et R+2 et sont situés en face du quartier Fabien, ce dernier étant situé en zone UCf (hauteur maximum 21 mètres).

Afin de permettre une transition cohérente de ce petit collectif avec son environnement proche, il conviendrait que ce secteur passe de la Zone UAa (hauteur de façade 7 mètres) à la zone UAb (hauteur de façade 10 mètres).



### **Remarques générales relatives au stationnement**

En termes de stationnement, les résidences sociales sont traitées de la même façon que le logement locatif social classique avec une règle de 1 place par logement, alors même que le besoin en stationnement sur ce type de résidence est beaucoup moins élevé.

Pour ce qui concerne les résidences étudiantes, un nombre de places de stationnement de 0,3 par logement (contre 0,5 dans ce projet de PLU révisé) nous semble plus adapté.

En habitat collectif, il est indiqué dans ce projet de PLU révisé que le stationnement doit être réalisé en sous-sol. Selon nous, il pourrait être envisagé d'ajouter « ou dans l'emprise du bâtiment », afin que quelques places de stationnement puissent être réalisées au rez-de-chaussée (si nécessaire), ce qui pourrait permettre, dans un certain nombre d'opérations, d'éviter de réaliser un deuxième niveau de sous-sol, financièrement peu soutenable ayant un impact sur les nappes phréatiques.