



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

Demande d'examen au cas par cas
dans le cadre de la révision
du Plan Local d'Urbanisme
de Bonneuil-sur-Marne

Juillet 2020

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

SOMMAIRE

1 - Description des caractéristiques principales du document	3
2 - Identification de la collectivité responsable	3
3 - Caractéristiques du territoire bonneuillois	4
3.1 : <u>Caractéristiques générales du territoire</u>	4
3.2 : <u>Les grandes orientations du document d'urbanisme</u>	12
3.3 : <u>Les grandes évolutions du règlement graphique</u>	15
3.4 : <u>Les autres types de procédures ou de consultations réglementaires</u>	22
3.5 : <u>Les documents pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme</u>	22
4 - Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine	23
4.1 : <u>Concernant la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain</u>	23
4.2 : <u>Concernant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parties du territoire</u>	24
4.3 : <u>Concernant les milieux naturels et la biodiversité</u>	24
4.4 : <u>Concernant les paysages, le patrimoine naturel et le patrimoine bâti</u>	30
4.5 : <u>Concernant la ressource en eau</u>	34
4.6 : <u>Concernant les usages</u>	34
4.7 : <u>Concernant les sols et sous-sols</u>	37
4.8 : <u>Concernant les risques et les nuisances</u>	38
4.9 : <u>Concernant l'air, l'énergie et le climat</u>	44
Conclusion	45
Annexe 1 : Délibération prescrivant la procédure	46
Annexe 2 : Projet de règlement graphique en cours d'élaboration	50
Annexe 3 : Règlement graphique du document en vigueur	51
Annexe 4 : Projet de P.A.D.D. débattu par le Conseil du Territoire	52
Annexe 5 : Délibération du Conseil de Territoire du 05 décembre 2018 prenant acte du débat portant sur les orientations générales du P.A.D.D.	81

1 - Description des caractéristiques principales du document

La commune concernée par le Plan Local d'Urbanisme soumis au présent examen au cas par cas est Bonneuil-sur-Marne située dans en région Île-de-France et dans le département du Val-de-Marne.

Le document est soumis au présent examen au cas par cas dans le cadre d'une révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

2 - Identification de la collectivité responsable

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

Personnes à contacter : Madame Adragna Corinne
Coordinatrice Cellule PLU et Urbanisme
Délégation Relations et Appui aux territoires
Europarc-14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex
Téléphone : 01.41.94.32.02
Courriel : cadragna@gpsea.fr

Monsieur Babilotte Gérald
Chargé d'opération Plans Locaux d'Urbanisme
Délégation Relations et Appui aux territoires
Europarc-14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex
Téléphone : 01.41.94.32.03
Courriel : gbabilotte@gpsea.fr

Madame Alexandra Lefèvre
Responsable du Service Urbanisme
Hôtel de ville
7, rue d'Estienne d'Orves
94 381 Bonneuil-sur-Marne Cedex
Téléphone : 01.45.13.88.46
Courriel : alexandra.lefevre@bonneuil94.fr

3 - Caractéristiques du territoire bonneuillois

3.1 : Caractéristiques générales du territoire

Bonneuil-sur-Marne compte une population municipale de 17 950 habitants en 2017, valant au 1^{er} janvier 2020. Elle s'étend sur une superficie de 549,37 hectares.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis d'élaborer des conclusions par grandes thématiques qui sont les suivantes :

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.

L'habitat

- 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.

L'habitat social

- un nombre de logements locatifs sociaux représentant, au 1^{er} 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.

L'organisation spatiale de Bonneuil-sur-Marne et la morphologie urbaine

- 415 hectares d'espace urbain, soit 75% du territoire, dont 47% 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 grande 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 ;
- plusieurs équipements culturels et de loisirs proposant une grande diversité d'activités et plusieurs salles mises à la disposition des associations ;
- de nombreux équipements sportifs, dont certains d'envergure ;
- 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 au moins partiellement, accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- un riche tissu associatif rassemblant plus de 100 associations ;
- un déploiement total du câble et quasi-total de la Fibre sur le territoire communal.

Les déplacements, la circulation 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.

Le dynamisme économique

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

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 $\frac{3}{4}$ 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.

Les paysages, les ambiances et le patrimoine bâti

- 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.

Les espaces naturels protégés

- 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.

Les risques naturels, nuisances et 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.

Les énergies

- 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.

Ces grandes conclusions par thématique ont permis d'élaborer les enjeux suivants :

Sur la thématique Habitat

- ✓ 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

Sur la thématique Équipements

- ✓ 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

Sur la thématique Déplacements et structure viaire

- ✓ 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 a 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

Sur la thématique Dynamisme économique

- ✓ 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

Sur la thématique Environnement

- ✓ 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

3.2 : Les grandes orientations du document d'urbanisme

Les constats et analyses réalisés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de définir un portrait détaillé de la ville de Bonneuil-sur-Marne faisant émerger les principales contraintes, les potentialités, les tendances, les dynamiques, les besoins du territoire communal, ainsi que les objectifs généraux de développement. C'est à partir de ces informations qu'à été établi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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.
- ✓ Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine bonneuillois.
- ✓ Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville.

Orientation 1 du P.A.D.D.

Aujourd'hui, le potentiel de développement communal de Bonneuil-sur-Marne ne réside plus, comme autrefois, dans l'urbanisation de grands espaces libres en périphérie parisienne. Jouissant d'un cadre de vie attractif (bords de Marne, proximité de grandes infrastructures de transport, quartiers résidentiels), Bonneuil subit une pression foncière grandissante. La demande de logements tend à s'accroître également (phénomène de décohabitation, familles éclatées, désir de retour au centre ville pour les personnes âgées).

Désormais, pour assurer le maintien de la population bonneuilloise en veillant à son équilibre sur les plans démographique, social et spatial, la commune doit s'appuyer sur les possibilités de renouvellement dans l'ensemble de la ville. Les possibilités sont multiples, mais doivent être maîtrisées dans le cadre du P.L.U. (requalification et réhabilitation de bâtiments vieillissants, valorisation de foncier libre ou mutable, restructuration complète d'îlot,...). Par ailleurs, le centre ancien doit voir son attractivité

renforcée, car il bénéficie de la concentration des services, des équipements et des commerces de proximité et peut ainsi répondre à des besoins spécifiques en logements.

Cette première orientation permettra ainsi :

- 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.

Orientation 2 du P.A.D.D.

La commune de Bonneuil-sur-Marne bénéficie d'une localisation privilégiée. Située à quelques kilomètres seulement des pôles d'emplois de Créteil et Paris, elle dispose d'un cadre de vie agréable qui contribue à la rendre attractive. La présence de la Marne et des espaces naturels qui la bordent (parc du Rancy, Bras du Chapitre et Bec du Canard) ainsi que la qualité du tissu pavillonnaire, au nord et au centre de la commune, sont autant d'atouts pour la ville. Les espaces verts occupent 14% du territoire. D'importants efforts sont faits en matière de traitement des espaces publics et de fleurissement de la ville. Certains espaces situés sur les bords de la Marne représentent les derniers relais naturels pour le maintien de la biodiversité. Leur richesse écologique doit faire l'objet d'une attention particulière.

La diversité architecturale, reflet du souci de mixité sociale des municipalités successives, est une des principales caractéristiques de la commune et doit être mise en valeur. L'histoire de la commune et son évolution urbaine se lisent dans la composition de son tissu urbain : architecture briarde et rurale dans le centre ancien, pavillons des années 1930 aux Marolles et dans le Haut-Bonneuil, grands ensembles de l'après-guerre au cœur de l'espace urbain sur quatre quartiers : République, Saint-Exupéry, Fabien et Libertés. Leur réhabilitation doit être poursuivie afin de préserver la qualité de l'ensemble des quartiers de la commune.

Cette deuxième orientation permettra ainsi :

- 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.

Orientation 3 du P.A.D.D.

La structuration par quartiers de Bonneuil-sur-Marne exprime une grande diversité des formes urbaines, mais la ville souffre d'un manque d'unité et de liens dû aux ruptures franches générées par les grandes infrastructures de déplacement (RD 19, avenue Jean Rostand,...). La mise en lien des différents quartiers résidentiels constitue un enjeu important, ainsi qu'une meilleure organisation de la mobilité urbaine.

La vie propre de quartier doit être également favorisée pour permettre l'expression de la mixité sociale, les échanges intergénérationnels et inter culturels.

Par ailleurs, l'existence de grandes zones dynamiques pour l'emploi, rayonnant à l'échelle du bassin de vie, est importante pour Bonneuil, mais l'équilibre reste à trouver pour que les riverains jouissent aussi de leur présence sans en subir seulement les nuisances. Ainsi, il faut mieux intégrer les grandes zones d'emplois à la ville.

Cette troisième orientation permettra ainsi :

- de 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 ;
- d'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 ;

- de 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 ;
- de 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.

3.3 : Les grandes évolutions du règlement graphique

Par rapport au document d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2007 et qui a fait l'objet de plusieurs modifications et mises à jour et d'une mise en compatibilité, les grandes évolutions du règlement graphique entre ce document et le Plan Local d'Urbanisme en élaboration sont les suivantes :

Concernant les zones urbaines

Les zones urbaines représenteront 513 hectares dans le futur P.L.U. soit 93,4% du territoire communal. Aujourd'hui, dans le P.L.U. actuel, elles représentent 525 hectares soit 95,3% du territoire communal.

La répartition des zones urbaines se fait de la manière suivante :

- les zones Urbaines destinées à l'habitat représenteront 166 hectares, soit 30,3% du territoire contre 163 hectares (29,7%) dans le P.L.U. en vigueur ;
- les zones Urbaines destinées à l'activité économique représentent 347 hectares, soit 63,2% du territoire contre 362 hectares (65,9%) dans le P.L.U. en vigueur.

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

- 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 (commerces de détails, services à la population,...), les équipements publics,... La zone UA est divisée en quatre 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 ;
 - un secteur **UAb**, situé 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 ;
 - un secteur **UAc**, correspondant aux marges Est du centre ancien, comportant des sites mutables à restructurer ;

- un secteur **UAd**, correspondant à des bâtiments d'intérêt collectif, notamment des serres de l'établissement régional d'enseignement adapté Stendhal ;
- un secteur **UAm** correspondant aux franges Ouest et Sud du centre ancien.
- La zone **UB** correspond à une zone mixte à dominante d'habitat, dans laquelle également sont admises les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population,...), 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**, notamment à l'angle de l'avenue Auguste Gross et de la RN19 (avenues de Boissy et de Paris) ;
 - un secteur **UBb**, à l'angle de la RN19 (avenue de Boissy) et de l'avenue de Choisy ;
 - un secteur **UBc**, à l'angle de la RN19 (avenue de Boissy) et de la rue des écoles ;
 - un secteur **UBd**, à l'angle de la RN19 (avenue de Boissy) et de l'avenue du Colonel Fabien, secteur de transition avec la Cité Fabien.
- La zone **UC** correspond à une zone mixte comprenant les quartiers résidentiels sous forme d'habitat collectif (République, Saint-Exupéry, Cité Fabien, quartier 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 à l'ensemble du secteur collectif ;
 - un secteur **UCh**, situé à l'angle de l'avenue du docteur Emile Roux et de l'avenue de Choisy, à la limite de la zone pavillonnaire, espace de transition entre la zone pavillonnaire et les quartiers collectifs.
 - un secteur **UCf** correspondant au quartier Fabien qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain.
- La zone **UE** regroupe les quartiers où l'habitat pavillonnaire moyennement dense domine (quartiers du Haut-Bonneuil et de Marolles). La réglementation qui s'y applique vise à préserver et à mettre en valeur des formes parcellaires et bâties 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. La zone UE comprend un secteur **UEa**, délimitant un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, à dominante d'équipements et d'habitat.

➤ *Les modifications des zones urbaines destinées à l'habitat du futur P.L.U. par rapport au P.L.U. en vigueur*

L'ensemble de ces zones urbaines destinées à l'habitat existent dans le P.L.U. en vigueur et ont été maintenues dans le futur P.L.U.

Seules deux évolutions ont eu lieu. Elles concernent :

- le secteur UAd. Anciennement classé en zone naturelle, ce secteur est occupé par les serres de l'Établissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal. Il s'agit donc d'un site urbanisé dont le classement en zone urbaine UAd vise à permettre l'évolution de ces bâtiments techniques en lien avec un établissement scolaire. C'est pourquoi le futur 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 en UC, ce secteur a été spécialement créé pour le NPRU du quartier Fabien

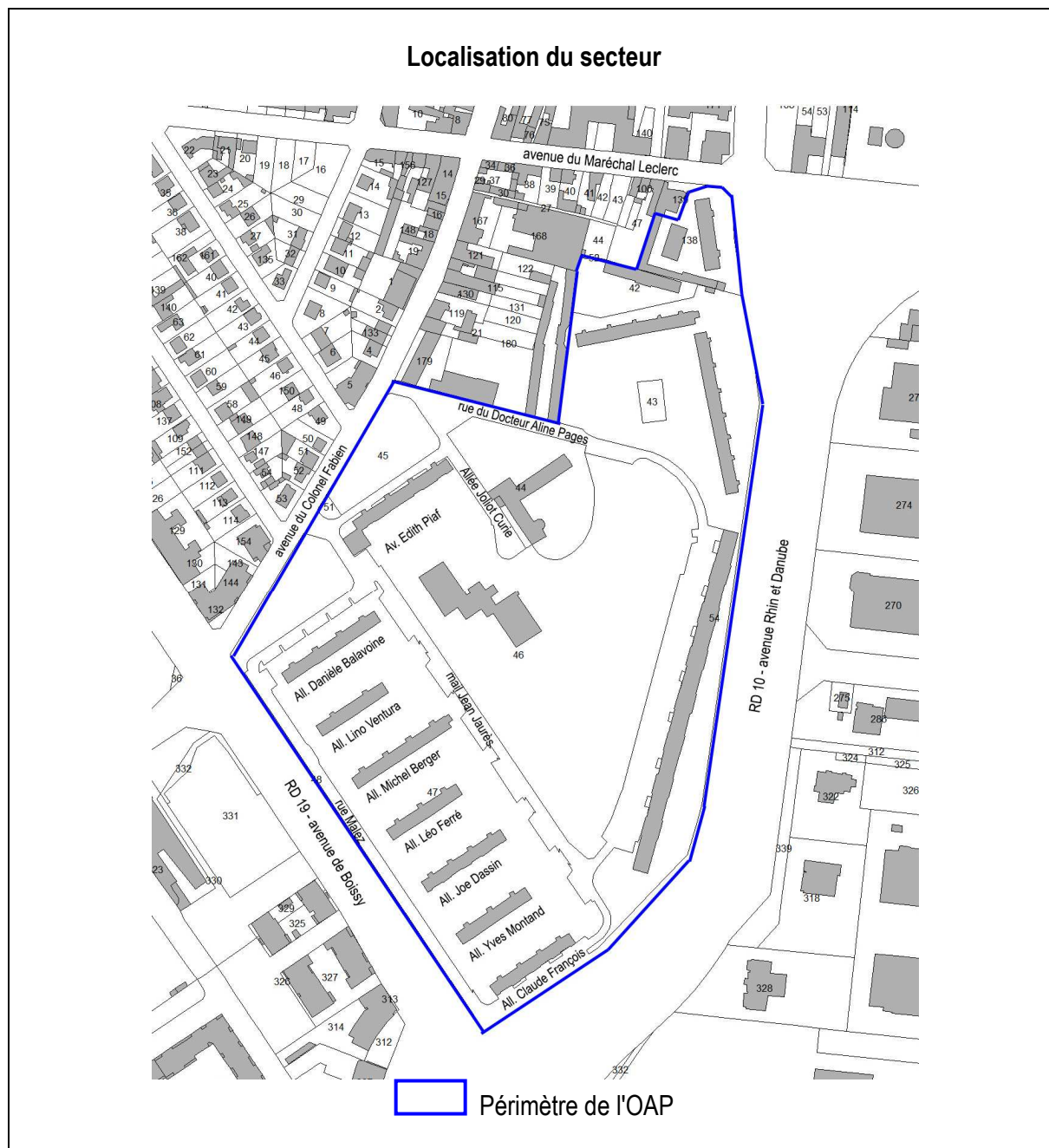
Cas particulier du secteur UCf, objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre de la valorisation et de la requalification des quartiers d'habitat collectif, objectif défini dans le P.A.D.D., le nouveau secteur UCf spécialement créé pour le NPRU du quartier Fabien fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour permettre de mieux accompagner cette transformation urbaine.

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 et compte également plusieurs équipements : école maternelle Joliot-Curie, salle municipale, crèche, PMI municipale, ainsi qu'un petit centre commercial.

Ce quartier souffre aujourd'hui de dysfonctionnements importants, nécessitant un plan de renouvellement volontariste et ambitieux, avec :

- une obsolescence de son parc de logements liée à son ancienneté ;
- un contexte socio-économique plus défavorable que dans le reste de la ville ;
- un vieillissement important des équipements et du pôle commercial, peu visibles et peu accessibles ;
- un enclavement important - malgré sa position centrale au cœur de la Ville et une bonne desserte en transports en commun (BHNS) - ;
- un manque de qualité des espaces publics résiduels, avec des espaces verts peu valorisés, une trame viaire et des parkings à réhabiliter, ...



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.

Pour répondre à ces objectifs, le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Fabien s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- la réalisation d'un nouveau front bâti afin de valoriser un angle urbain stratégique au cœur de la ville, et former une transition urbaine primordiale entre plusieurs quartiers ;
- la création de nouvelles constructions s'ouvrant sur le futur parc central, avec un nouveau maillage viaire comprenant des contre-allées et des cheminements piétons-cycles ;
- la requalification de deux tours afin de conforter leur l'intégration dans le quartier, mais également d'améliorer leur confort thermique ainsi que la qualité des appartements et des parties communes ;
- la création d'un nouveau pôle commercial et d'un centre de santé pour renforcer la diversification fonctionnelle au cœur de la ville ;
- la création de locaux d'activités et d'un local de service afin de renforcer la mixité urbaine ;
- l'amélioration de l'offre d'équipements avec la création d'un pôle dédié à l'enfance et à la réussite éducative, un nouveau city-stade et un nouveau centre municipal de quartier pour la vie associative.
- le développement de la trame verte avec la création d'un parc central irriguant le quartier et de coulées vertes prolongeant ce parc ;
- le renforcement de la trame viaire pour desservir le quartier sans couper le futur parc, tout en améliorant sa desserte ;
- l'augmentation de l'offre de stationnement avec la réalisation de places en sous-sol pour les opérations nouvelles, mais également d'un grand parking souterrain mutualisé et d'un parking vélo ;
- la valorisation des mobilités douces avec la création de nouvelles voies réservées aux piétons et cyclistes, ainsi que le développement d'un réseau de cheminements doux au sein du futur parc central ;
- le développement de la performance écologique et énergétique avec le développement du réseau de géothermie existant et la rénovation thermique des immeubles réhabilités.

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

- La zone **UF** est affectée principalement aux activités économiques industrielles, tertiaires ou artisanales, aux entrepôts, aux services liés notamment 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.

- 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 quatre secteurs :
 - un secteur **UPa**, dont la vocation principale est l'accueil d'activités diverses ;
 - 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 ;
 - 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.
- 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 distincts :
 - un secteur **UVa** correspondant à la zone tertiaire et commerciale d'Achaland ;
 - un secteur **UVv** correspondant au parc des Varennes de Bonneuil.
- 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" ;
 - le secteur **UZb**, correspond à la ZAC "Bonneuil-Sud".

➤ *Les modifications des zones urbaines destinées à l'économie du futur P.L.U. par rapport au P.L.U. en vigueur*

L'ensemble de ces zones urbaines destinées à l'activité économique existent dans le P.L.U. en vigueur et ont été maintenues dans le futur P.L.U.

Deux évolutions ont eu lieu :

- la première concerne le secteur UPd, présent dans le P.L.U. en vigueur et qui 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.
- la seconde concerne la Marne, anciennement classée dans le secteur UPa et qui a été basculé en Nh pour marquer le caractère naturel humide du secteur.

Concernant les zones naturelles

Les zones naturelles représenteront 36,4 hectares dans le futur P.L.U. soit 6,6% du territoire communal. Aujourd'hui, dans le P.L.U. actuel, elles représentent 25,9 hectares soit 4,7% du territoire communal.

➤ *Les caractéristiques des zones naturelles du futur P.L.U.*

La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe plusieurs espaces tels que le parc du Rancy, le site du Bec du Canard, la Marne, les îles,...

La zone se compose de cinq secteurs :

- le secteur **Nh** qui correspond à la Marne et aux différentes îles ;
- le secteur **Nj** 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 ;
- le secteur **NI** qui correspond au secteur du Bras du Chapitre qui accueille des activités sportives et de loisirs en lien avec la Marne ;
- le secteur **Np** qui correspond au parc du Rancy et au secteur non bâti en partie boisé de l'Etablissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal, rue Désiré Dautier, situé dans la continuité du parc de Rancy ;
- le secteur **Nph** qui correspond au Bec du Canard.

➤ *Les modifications des zones naturelles du futur P.L.U. par rapport au P.L.U. en vigueur*

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

- création d'un secteur Np pour marquer la vocation du parc du Rancy qui est dans le P.L.U. actuel classé en N ;
- création d'un secteur Nj correspondant 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 correspondant à un secteur à faible densité de construction situé entre l'emprise de la voie ferrée et le ru du Morbras ;
- création d'un secteur Nph 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 ;
- création d'un secteur Nh pour marquer la vocation humide de la Marne et des différentes îles ;
- basculement d'une zone naturelle en zone UAd. Ce secteur, aujourd'hui entièrement occupé par les serres de l'Etablissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal, est donc urbanisé. Son basculement en zone UAd doit permettre l'évolution de ces bâtiments techniques en lien avec un établissement scolaire. C'est pourquoi le futur règlement du P.L.U. précise que sur ce secteur, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.4 : Les autres types de procédures ou de consultations réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis à d'autre type de procédure ou consultation réglementaire autre que celle liée à la procédure de révision de P.L.U. qui correspond à la consultation des Personnes Publiques Associées et l'enquête publique après l'arrêt du P.L.U.

3.5 : Les documents pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne est concerné par :

- Les documents à l'échelle de la Région Île-de-France avec :
 - le Schéma Directeur de la Région Île-de-France ;
 - le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France ;
 - le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île de France ;
 - le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France ;
 - le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
- Les autres documents avec :
 - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
 - le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne-Confluence ;
 - le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
 - le Plan de Déplacements du Val-de-Marne ;
 - le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne ;
 - le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées du Val-de-Marne ;
 - le Schéma Départemental du Tourisme et des Loisirs ;
 - le Plan Stratégique de Développement Economique ;
 - le Schéma Départemental de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche ;
 - le Schéma départemental en faveur des Personnes Agées ;
 - le Schéma Départemental en faveur des Personnes Handicapées ;
 - le Schéma Départemental d'Action Social de Proximité ;

- le Schéma Directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne ;
- le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique ;
- le Plan habitat ;
- le Plan vert ;
- le Plan bleu ;
- le Plan Climat Energie Territorial ;
- le Zonage Pluvial Territorial.

Aujourd'hui, la commune de Bonneuil-sur-Marne est couverte par un Plan Local d'Urbanisme datant du 27 septembre 2007, date de son approbation par le Conseil Municipal. Ce document a fait l'objet de six modifications, de deux mises à jour et d'une mise en compatibilité :

- modifié par délibération du Conseil Municipal le 19 juin 2008 ;
- mise à jour par arrêté municipal le 15 juillet 2008 ;
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 01 octobre 2009 ;
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 25 mars 2010 ;
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 29 juin 2010 ;
- mise en compatibilité par Arrêté Préfectoral le 10 février 2011 ;
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 23 juin 2011 ;
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2014 ;
- mise à jour par arrêté territorial le 29 septembre 2016 ;
- Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 26 septembre 2018.

4 - Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1 : Concernant la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain

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. Ainsi :

- la Marne et les îles ont été classées en Nh, marquant ainsi le caractère humide du secteur et par conséquent l'obligation de respecter l'ensemble des prescriptions du SAGE Marne-Confluence adopté le 8 novembre 2017 ;
- les futurs jardins familiaux en lien avec le projet de mise en valeur du site du Bec du Canard ont été classés en Nj pour marquer la vocation du site ;
- le parc du Rancy ainsi que et le secteur non bâti en partie boisé de l'EREA Stendhal, situé dans la continuité du parc de Rancy, ont été classés en Np pour marquer leur vocation ;
- le Bec du Canard a été classé en Nph pour d'une part marquer sa vocation de parc, et d'autre part insister sur le caractère humide du secteur qui doit par conséquent de respecter l'ensemble des prescriptions du SAGE Marne-Confluence adopté le 8 novembre 2017 ;

Seul un petit secteur classé en N et correspondant aux serres de l'Etablissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal a basculé en zone UAd. En effet, ce petit secteur est urbanisé puisqu'occupé par les serres de l'Etablissement Régional d'Enseignement Adapté Stendhal. Il n'a donc pas de vocation naturelle. Son basculement en zone UAd ne permettra que l'évolution des serres. En effet, en UAd, seuls sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La commune de Bonneuil-sur-Marne ne compte aucune zone à urbaniser sur son territoire. Les projets de constructions à venir se feront :

- d'une part avec le nouveau PRU sur le quartier Fabien - qui fait l'objet d'un zonage spécifique (UCf) - dont le protocole a été signé le 13 février 2018 ;
- d'autre part avec une densification maîtrisée du tissu urbain existant notamment au niveau de la rue Pasteur et des avenues de Choisy et de Paris.

4.2 : Concernant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parties du territoire

Le plan n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parties du territoire.

4.3 : Concernant les milieux naturels et la biodiversité

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne est concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par :

- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 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 ;
- plusieurs zones humides identifiées au SAGE Marne Confluence au niveau des boisements alluviaux des bords de Marne et de l'ensemble des îles. Le site du Bec du Canard est concerné ;

- la trame verte / trame bleue support de corridors écologiques.

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 des îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés

Le département du Val-de-Marne abrite vingt-quatre îles qui ont été formées par l'accumulation de matériaux lors du quaternaire. Onze de ces îles ont été intégrées dans cette Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique pour leur richesse biologique.

Le maintien de ce secteur en zone non navigable est un facteur favorable à la pérennisation de l'intérêt faunistique et floristique.

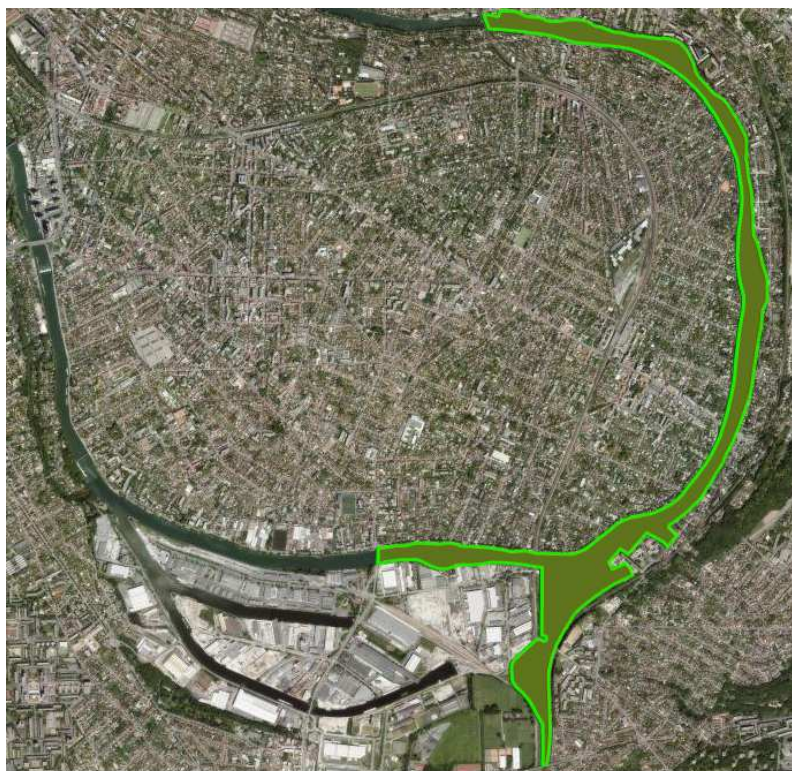
Ces îles, dont les berges sont relativement naturelles, sont soumises aux crues annuelles. L'intérêt faunistique réside essentiellement dans le maintien, par secteurs, de lambeaux de forêts alluviales. La plupart des berges sont naturelles ou peu artificialisées. Celles en pente douce accueillent une végétation pionnière spécifique des grèves alluviales. Ces deux habitats sont de grande valeur puisque peu répandus en Île-de-France.

Il faut noter la pérennisation de deux espèces protégées au niveau régional : la Cuscute d'Europe et la Cardamine impatiente. Ces deux plantes ont été régulièrement observées entre 1993 et 2003.

La fermeture du milieu et un enrichissement en matières organiques sont des facteurs qui influencent le plus l'évolution de ces îles.

Outre le réseau d'îles, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique des îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés inclut le "Bec du Canard". Ce site, en partie inondable, est composé de différents milieux boisés (saulaies arbustives pionnières et saulaies arborescentes) et des espaces ouverts (végétation des eaux courantes, des grèves et des plages exondées, des roselières, des prairies mésophiles et des friches). La Benoîte des ruisseaux a été observée sur ce site. Cette plante protégée au niveau régional est rarissime en Île-de-France. Pour la faune, les grèves et les boisements alluviaux sont des milieux clés pour certains coléoptères et chiroptères remarquables.

Z.N.I.E.F.F des îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés



Source : Géoportail.fr

L'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-

Le site a été créé en 2008 par l'arrêté préfectoral n°2008/1295 de protection de biotope qui est une protection réglementaire.

Le site est constitué des îles de la Marne de la Boucle de Saint-Maur situées sur les communes de Champigny, Chennevières, Sucy et Bonneuil-sur-Marne. Il accueille plusieurs espèces d'oiseaux d'eau protégées au niveau national dont le Martin-pêcheur d'Europe, la Sterne pierregarin, le Chevalier guignette et la Bergeronnette des ruisseaux. Il abrite également des populations de Brochet légalement protégé à l'échelon national et deux espèces de plantes, la Cuscute d'Europe et la Cardamine impatiente protégées au niveau régional.

L'objectif de cet arrêté est de protéger des espèces d'oiseaux d'eau, de poisson et de plantes cibles. Ainsi, toute action susceptible de porter atteinte à l'intégrité des îles est interdite. De même, la fréquentation du site est interdite en dehors des propriétaires et gestionnaires et des activités nécessaires à l'entretien des îles et des suivis écologiques réalisés par des experts mandatés par les propriétaires et gestionnaires, et à l'exception de l'île de l'abreuvoir où la fréquentation est encadrée et limitée à la sensibilisation du public aux milieux naturels. La circulation des véhicules à moteur et des deux roues est interdite ainsi que l'extraction de matériaux et la mise en culture.

Les zones humides identifiées au SAGE Marne Confluence au niveau des boisements alluviaux des bords de Marne et de l'ensemble des îles.

Les zones humides constituent d'importants réservoirs de biodiversité : 50% des oiseaux et 30% des espèces végétales remarquables dépendent de ces sites. Elles ont également un pouvoir d'épuration important, contribuent au renouvellement des nappes phréatiques, stockent naturellement le carbone, atténuent les crues et les conséquences des sécheresses. Les zones humides représentent ainsi des espaces à forts enjeux écologiques, économiques et sociaux. Elles font pourtant partie des milieux naturels les plus dégradés et les plus menacés au monde. En France, l'urbanisation absorbe de nombreuses zones humides chaque année et on estime que près de 67% des zones humides ont disparu depuis le début du 20^{ème} siècle.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

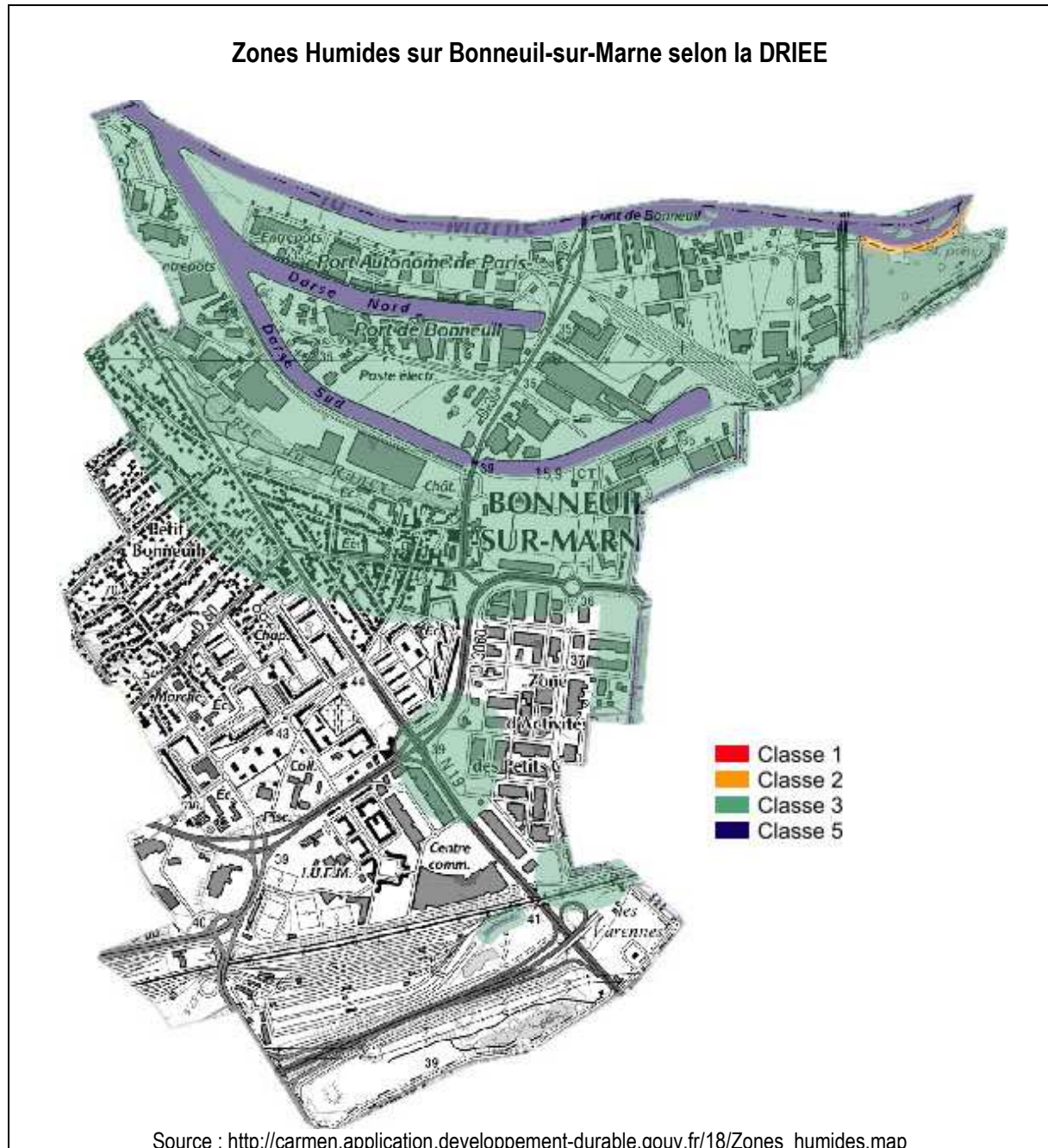
Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

Ainsi, la commune de Bonneuil-sur-Marne est concernée par :

- la classe 2 (en jaune) qui correspond aux zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain. Il s'agit des bords de Marne au niveau du site du Bec du Canard ;

- la classe 3 (en vert) qui correspond à une probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Il s'agit du secteur du port, du centre ancien, du quartier Marolles et du secteur situé entre le parc d'activités des Petits Carreaux et la zone commerciale Achaland ;
- la classe 5 (en bleu foncé) qui correspond à une enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau. Il s'agit de la Marne et des darses du port.

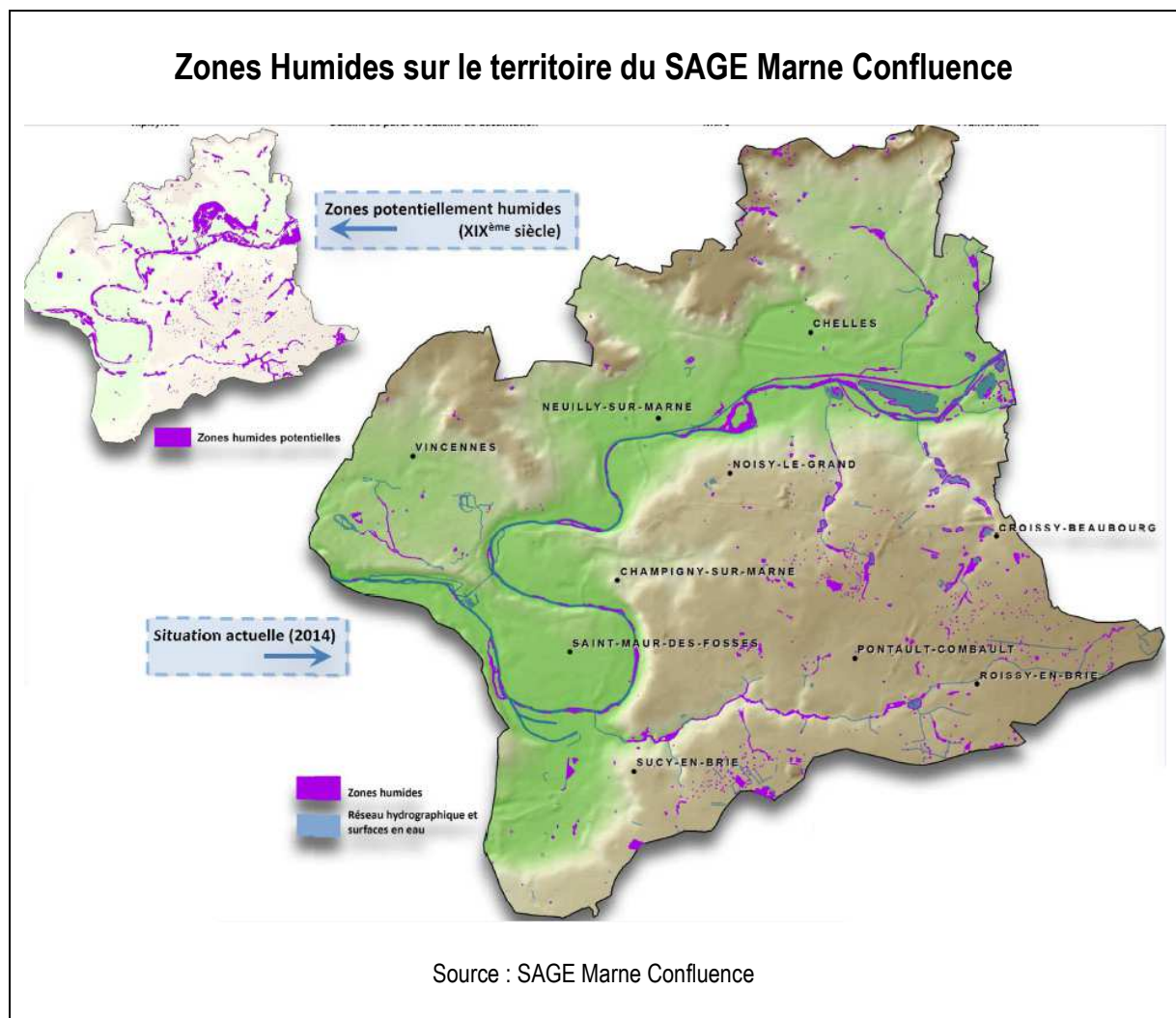


Le territoire de Bonneuil-sur-Marne est identifié au niveau du site fonctionnel "les boisements alluviaux des bords de Marne de Joinville-le-Pont à Bonneuil". Il comprend les bords de Marne, le site du Bec du Canard ainsi que le secteur le long du Morbras.

Un ensemble de critères d'évaluation des fonctionnalités liées à la biodiversité a permis d'évaluer le niveau de participation de chaque zone humide de 1 à 4 : 1 faible, 2 moyen, 3 élevé et 4 très élevé. Les résultats sont les suivants pour le site concernant le territoire de Bonneuil-sur-Marne :

Les boisements alluviaux des bords de Marne de Joinville-le-Pont à Bonneuil	
	Niveau
Niveau de fonctionnalité lié à la biodiversité	3
Niveau de fonctionnalité lié à l'amélioration de la qualité de l'eau	4
Niveau de fonctionnalité lié à la régulation de la quantité d'eau	4
Niveau de fonctionnalité lié au paysage et aux usages	3
Niveau de pression lié à l'urbanisation	4
Niveau de pression lié aux usages	1
Note de priorité d'action d'après le critère "Protection/gestion"	3

Source : SAGE Marne Confluence



La trame verte / trame bleue support de corridors écologiques.

Pour rappel, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ainsi pour la commune de Bonneuil-sur-Marne, les composants de la trame verte et bleue sont les suivants :

- un corridor alluvial multitrames en contexte urbain le long de la Marne et du Morbras ;
- un réservoir de biodiversité sur le site du Bec du Canard ;
- un corridor fonctionnel de la sous trame herbacée à l'extrême Sud au niveau de la ZAC de Bonneuil Sud.

La deuxième orientation du P.A.D.D. "Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine bonneuillois" exprime la volonté de préserver le corridor écologique constitué par les berges de la Marne en sauvegardant la biodiversité des derniers espaces naturels (îles du Moulin Bateau et de Brétigny, îlot d'Amour, Bec de Canard au nord-est), ce dernier étant un relais important pour les espèces et, à ce titre, nécessite une protection particulière et une sensibilisation des habitants. De plus, est inscrit la revalorisation du ru du Morbras et du site du Bec du Canard dans le cadre d'un projet global.

Ces volontés sont réitérées à travers une action portant sur la mise en valeur de la trame verte et bleue par la préservation et la protection du corridor alluvial multitrames en contexte urbain le long de la Marne et du Morbras, du réservoir de biodiversité sur le site du Bec du Canard et du corridor fonctionnel de la sous trame herbacée à l'extrême sud au niveau de la ZAC de Bonneuil Sud.

La valorisation des paysages urbains voulue par le P.A.D.D. doit engendrer un renforcement de la trame verte avec notamment la poursuite des plantations d'arbres dans le cadre des futurs aménagements, l'intégration d'une démarche paysagère dans les différents projets de construction ou de restructuration, le développement des squares et des parcs au sein du territoire communal et enfin le renforcement des liaisons paysagères existantes dans le tissu urbain.

Un des grands principes d'aménagement de l'OAP portant sur le quartier Fabien est la création d'un parc central, irriguant le quartier, aux usages variés (lieu de promenade et de détente, espace récréatif et sportif, aire d'accueil pour les grands événements, espace pour jardiner, ...) permettant d'améliorer la biodiversité sur la commune. Ce parc pourra être aménagé avec plusieurs séquences et entités paysagères (prairie fleurie, clairière, bosquets, jardins partagés, ...). De plus, de nouvelles coulées

vertes prolongeront ce parc central. Ces deux éléments - parc et coulées vertes – viendront développer et ainsi renforcer la trame verte existante.

Concernant le zonage, la Marne et les îles sont classées en zone naturelle humide - Nh -, le site du Bec du Canard est, quant à lui, classé en zone naturelle parc humide - Nph -.

Concernant le corridor fonctionnel de la sous trame herbacée à l'extrême Sud au niveau de la ZAC de Bonneuil Sud, un espace paysager de protection a été créé pour prendre en compte ce corridor de part et d'autre de la zone, et l'article 5 du règlement du futur P.L.U. concernant le traitement environnemental impose que ces espaces paysagers de protection figurant au plan de zonage en limite de secteur doivent obligatoirement être plantés avec des essences variées et notamment des arbres persistants de haute tige d'un diamètre égal ou supérieur à 20 cm.

Ainsi, le projet du Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne préserve et renforce les milieux naturels et la biodiversité présents sur son territoire. L'ensemble des mesures prises par le futur P.L.U. a comme objectif de ne pas compromettre le fort potentiel naturel et écologique de ces zones.

4.4 : Concernant les paysages, le patrimoine naturel et le patrimoine bâti

A l'échelle régionale, Bonneuil-sur-Marne fait partie de l'unité paysagère de l'agglomération parisienne qui occupe une cuvette centrée sur la ville de Paris traversée par deux grands cours d'eau, la Seine et la Marne, auxquels sont rattachés différents canaux (Saint-Martin, Saint-Denis, l'Ourcq) et de multiples affluents.

Cette unité paysagère est organisée en trois grands ensembles :

- une large cuvette le long de la Seine et de la Marne ;
- une série de plateaux peu élevés, ponctués régulièrement de Buttes (Buttes de Cormeilles-en-Parisis et d'Orgemont, Butte Pinson à Montmagny, Plateau d'Avron à Neuilly-Plaisance, Mont Valérien à Suresnes), y compris dans Paris (Montmartre, entre Belleville et Les Lilas) ;
- des plateaux plus élevés.

A une échelle plus fine au sein de cette grande unité paysagère, Bonneuil-sur-Marne qui se situe au cœur du département du Val-de-Marne, fait partie de l'unité paysagère "Confluence Seine et Marne" et plus particulièrement de celui de "Marne Confluence".

Le paysage de plateaux, de coteaux et de vallées de l'entité "Marne Confluence" a été modelé par la Marne, ses affluents et les anciens rus aujourd'hui masqués par l'urbanisation. La vallée de la Marne forme une plaine étroite, à la rencontre de plusieurs reliefs : le plateau de Brie et le plateau Notre-Dame au Sud, le massif de l'Aulnaie et les buttes que sont les plateaux de Romainville, d'Avron et de Montfermeil au Nord. Ces reliefs sont très peu perceptibles en parcourant le territoire, hormis les buttes qui émergent dans les perspectives visuelles et génèrent des points de vue sur la vallée de la Marne, lorsque leur sommet est accessible au public.

La vallée est également innervée par une multitude de rus, raccrochant géographiquement au moins, les territoires des plateaux à la vallée principale, mais au cours de l'urbanisation et de la mise en place d'infrastructures desservant Paris, les linéaires des cours d'eau ont été plus ou moins maltraités, selon les politiques, l'époque, les moyens. Certains des rus sont encore à ciel ouvert tout au long de leurs

parcours, d'autres sont encore ponctuellement présents et d'autres ont totalement disparus, laissant des traces plus ou moins visibles dans le paysage actuel.

Le diagnostic du Plan de Paysage Marne Confluence piloté par le Syndicat Marne Vive et qui reprend le périmètre du SAGE Marne a distingué deux grandes entités :

- "L'axe Marne", attractif, urbain, et en mutation. Cette entité est très dynamique sur le plan de l'aménagement, en lien avec la densification urbaine métropolitaine. La commune de Bonneuil-sur-Marne fait partie de cette entité ;
- "Les plateaux et les vallons" et "Les portes de Paris", soit l'ensemble du territoire en dehors de "L'axe Marne", moins dense et présentant ponctuellement des qualités naturelles ou agricoles.

L'axe Marne offre une silhouette urbaine comprenant une juxtaposition d'îlots urbains avec des façades à l'alignement sur rue, de grandes emprises foncières affectées à des immeubles d'habitat collectif, et de l'habitat pavillonnaire qui privilégie une implantation au centre de parcelle. Cette juxtaposition fabrique des paysages urbains marqués par le caractère composite de leur organisation offrant une diversité d'ambiances urbaines. C'est dans ce type de paysage que Bonneuil-sur-Marne s'inscrit. Elle compte, en effet des espaces d'habitat, comportant des formes urbaines originales, allant du tissu pavillonnaire individuel aux grands ensembles. Ces espaces forment des ensembles plus ou moins denses, qui offrent rarement des points de vue lointains.

Si les bords de Marne ont peu évolué jusqu'au 19^{ème} siècle, la révolution industrielle va profondément les transformer. Ainsi au niveau de la boucle de Saint-Maur, ce secteur est densément urbanisé dès le début du 19^{ème} siècle, notamment du fait de la construction de la voie ferrée qui deviendra ensuite le RER A, le coteau de Chennevières s'urbanise également. Dès 1960, la majorité du territoire est urbanisé, et le port de Bonneuil est construit, en lien avec l'extension du réseau ferré, conduisant à l'urbanisation de cette ancienne zone de marais. Deux darses sont creusées et la confluence du Morbras avec la Marne est modifiée. Depuis cette période, le Bec de canard, le domaine de Rets sur les coteaux boisés de Chennevières et le parc départemental du Morbras apparaissent comme les espaces verts conséquents du secteur.

La Marne, quant à elle, présente un aspect relativement uniforme de rivière calme et tranquille : couleur verte caractéristique, largeur constante, courbes larges, même si cette perception est ponctuellement modifiée sur le parcours du fait de la topographie, du front bâti qui la longe, des aménagements (barrages, écluses, berges), et d'évènements singuliers naturels comme les îles, les confluences, ou anthropiques comme les ponts qui la traversent.

La vallée du Morbras, encore plus étroite que celle de la Marne et au relief peu marqué, est, quant à elle, peu lisible du fait de son enterrement partiel, notamment à l'approche de la confluence avec la Marne. Les cheminements le longeant sont rares. Il est toutefois ponctuellement mis en scène par des éléments de patrimoine vernaculaire, notamment en centre-ville ou dans les parcs (lavoirs, parc du Morbras, ...).

Plus spécifiquement, la silhouette urbaine de Bonneuil-sur-Marne offre une grande diversité d'ambiances. On peut ainsi distinguer sur des séquences plus ou moins longues :

- une ambiance purement économique à travers les différentes zones d'activités et commerciales qui prédominent sur territoire communal, notamment au niveau des principales entrées de ville depuis les routes départementales ;

- une ambiance historique au niveau du centre ancien qui offre, sur une séquence assez courte, un paysage urbain de "village";
- une ambiance purement résidentielle au niveau du tissu pavillonnaire sur deux secteurs homogènes au niveau des quartiers Haut-Bonneuil et Marolles ;
- une ambiance de mutation au niveau de l'habitat collectif en lien avec les Projets de Rénovation Urbaine où, sur des séquences distendues au niveau des quartiers République et Fabien, le paysage urbain est entièrement remodelé.

Par ailleurs, le végétal est très prégnant au sein du tissu urbain à travers les jardins privatifs de l'habitat pavillonnaire, les différents squares de l'habitat collectif et l'ensemble des rues plantées et des carrefours paysagés. Le parc du Rancy, au cœur de l'espace urbain, offre une importante façade végétale très prégnante depuis la RD 19.

Notons que la Marne est un élément peu visible malgré son importance. Il existe, néanmoins, des vues ponctuelles sur la boucle de Saint-Maur et donc sur la Marne depuis la butte de Mont-Mesly. Elle offre :

- une ambiance naturelle et très intimiste des bords de Marne à chaque extrémité Nord de la ville au niveau du Bec du Canard et du quai du Rancy face à l'île Sainte-Catherine ;
- une ambiance industrielle tout le long des quais du port de Bonneuil.

Aucun des projets du Plan Local d'Urbanisme ne viendront pas impacter la qualité paysagère de Bonneuil-sur-Marne, bien au contraire dans la mesure où le P.A.D.D. vise à la préserver à travers de nombreuses actions :

- la plantation d'arbres dans le cadre des futurs aménagements ;
- le traitement qualitatif du mail Salvador Allende formant un axe de desserte primordial dans les quartiers République et Saint-Exupéry - et le mail de la Résistance au sein du quartier des Libertés ;
- l'intégration d'une démarche paysagère dans les différents projets de construction ou de restructuration ;
- le développement des squares et des parcs ;
- le renforcement des liaisons paysagères existantes dans le tissu urbain (mails des vergers, de la Piscine, Fleming,...) ;
- la préservation des perspectives visuelles ;
- le réorientation de la ville vers la Marne ;
- le développement des aménagements sur l'espace public favorisant la présence de l'eau.

De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le quartier Fabien viendra encore renforcer la qualité paysagère communale avec la création d'un nouveau parc et de plusieurs coulées vertes.

Concernant le patrimoine bâti, le Plan local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne est concerné, sur une partie de son territoire par :

- quatre monuments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques autour d'un même site au niveau du centre ancien, rue Désiré Dautier : le château du Rancy, sa ferme, son colombier et sa cour pavée intérieure.

Un périmètre de protection modifié a été réalisé. Il englobe le parc du Rancy.

Le château du Rancy et le terrain ont été classés au titre des Monuments Historiques le 7 septembre 1993, la ferme, le colombier et le terrain ont été classés le 3 février 1993.

Le château et la ferme de la seigneurie de Bonneuil ont été construits à la première moitié du 17^{ème} siècle. Les bâtiments de la ferme ont été reconstruits entre 1810 et 1840 avec le colombier, le poulailler, la porcherie, et les écuries. La laiterie adossée au logement du fermier a été construite au dernier quart du 19^{ème} siècle. Le bâtiment Ouest de la ferme a été détruit vers 1960 lors du percement de la rue.

De plus, dans le P.L.U. actuel, deux éléments du patrimoine sont identifiés et protégés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme. Ils présentent un intérêt historique et architectural. Il s'agit :

- d'un pavillon fin 19^{ème} siècle en briques et pierres avec toit à la Mansard ;
- d'un pavillon début du 20^{ème} siècle en pierres meulières.

Le nouveau P.L.U. a identifié sept nouveaux bâtiments privés et un public qui seront protégés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme :

- le P'tit Troo ;
- la Maison King ;
- l'école Langevin Wallon ;
- le lavoir ;
- l'église Saint Martin ;
- la cour de l'Orme ;
- l'impasse du Morbras.

Aucun des projets du Plan Local d'Urbanisme ne viendra impacter ces éléments protégés, bien au contraire dans la mesure où la deuxième orientation du P.A.D.D. "Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine bonneillois" exprime la volonté de mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune à travers notamment la poursuite de l'entretien et la mise en valeur du patrimoine historique mais également la préservation d'un ensemble de bâtis de caractère afin notamment de conserver l'identité bonneilloise.

Les éléments ainsi protégés seront repris dans le Rapport de Présentation et dans le règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne n'est pas concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par :

- une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ou Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) ;
- un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ;

des perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur.

4.5 : Concernant la ressource en eau

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne n'est pas concerné, sur une partie de son territoire par :

- un périmètre de protection immédiat, rapproché ou éloigné d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ;
- un bassin d'alimentation de captage.

4.6 : Concernant les usages

Depuis, 2016, le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a pris la compétence "Eau" pour la ville de Bonneuil-sur-Marne et Eau du Sud Parisien, filiale de Suez Eau France, en est le délégataire.

Le réseau d'alimentation en eau potable représente à Bonneuil-sur-Marne 49,93 kilomètres de canalisations.

L'eau distribuée sur Bonneuil-sur-Marne provient d'un brassage d'eaux souterraines et d'eaux superficielles :

- les eaux souterraines sont prélevées depuis la nappe de Champigny dans les usines de Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres et Nandy ;
- les eaux superficielles sont prélevées dans la Seine par les usines de Morsang-sur-Seine, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon.

Aucun captage, ni aucun périmètre de protection d'un captage situé sur le territoire d'une commune voisine, n'existe ni n'empiète le territoire de Bonneuil-sur-Marne.

Des analyses sont effectuées très régulièrement notamment par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS), afin de s'assurer que l'eau distribuée est conforme à la réglementation et qu'elle ne présente aucun risque pour la santé humaine conformément au décret

n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

Les contrôles sanitaires effectués par l'exploitant et par les organismes officiels ont révélé un taux de conformité microbiologique et physico-chimique de 100%.

La consommation, en 2016, est 988 677 m³ pour 1 947 abonnés. On constate une augmentation de plus de 10% par rapport à 2015. L'année 2016 a été marquée par une période de forte chaleur fin juin et début juillet, induisant une augmentation notable des consommations des usagers. En effet, cette vague de chaleur est survenue juste avant les vacances scolaires. D'une manière générale, cela s'est traduit par une augmentation des consommations d'eau de l'ordre de 50% par rapport à la moyenne journalière mesurée en juin/juillet 2014 sur le territoire Sud Île-de-France.

	2016	2017	Variation 16/17
Nombres d'abonnés	1 947	2 026	79
Volume mis en distribution	1 055 623 m ³	1 176 212 m ³	11,42%
Volume vendu	988 677 m ³	1 005 395 m ³	1,69%
Rendement du réseau ¹	88,5%	86,1%	-
Indice linéaire de perte en réseau ² (m ³ /j/Km)	6,64	8,93	34,48%
Intervention sur fuites	18	19	-

Source : Rapport sur la qualité de l'eau 2017

Concernant la commune de Bonneuil-sur-Marne, la consommation globale d'eau moyenne annuelle étant de 1 005 395 m³ pour 16 940 habitants en 2017, cela signifie que le volume d'eau consommé par jour et par habitant est de 162 litres, chiffre équivalent à la consommation de 2016 et légèrement supérieur à la moyenne nationale.

Selon la prospective démographique inscrite répondant aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France., Bonneuil-sur-Marne gagnerait 2 560 habitants d'ici à 2030. Ainsi la consommation d'eau moyenne annuelle augmenterait de près de 152 000 m³ par an.

Il n'y a aucun problème d'approvisionnement en eau à relever pour une société telle que Eau du Sud Parisien, filiale de Suez Eau France, par rapport à une augmentation de 2 560 personnes sur la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Bonneuil-sur-Marne n'est pas concerné par une zone de répartition des eaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Grand Paris Sud Est Avenir est compétent en matière d'assainissement collectif pour les 16 communes de son territoire.

1 Ratio entre le volume consommé sur le volume produit

2 Ratio entre le volume de perte sur le linéaire du réseau de distribution

L'établissement exerce directement sa compétence sur 11 communes - Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Tréville, Limeil-Brévannes, Noisieu, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie - des 16 communes, soit 285 912 habitants. Pour les communes de Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes, Grand Paris Sud Est Avenir adhère au Syndicat Mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux de la Vallée de l'Yerres - SYAGE -.

Le service public d'assainissement du Territoire assure la collecte et l'acheminement des eaux usées vers les collecteurs départementaux et interdépartementaux qui acheminent ces effluents vers les stations de traitement des eaux usées du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne - SIAAP -.

Les eaux pluviales sont gérées de manière à les restituer au milieu naturel conformément à la réglementation.

La direction de la Voirie, de l'Eau Potable et de l'Assainissement du Territoire gère l'assainissement en assurant quotidiennement différentes missions dont la gestion de la collecte et l'acheminement des eaux usées et pluviales vers les stations de traitement du SIAAP ; la surveillance, l'entretien, la réparation des réseaux d'assainissement et équipements annexes ; la programmation, le suivi des travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux en lien avec les villes.

Le réseau d'assainissement du Territoire, long de 852 kilomètres environ, permet la collecte et l'acheminement des eaux usées et eaux pluviales vers les réseaux départementaux. Les eaux sont ensuite rejetées dans les réseaux interdépartementaux pour ensuite être traitées au sein des stations d'épuration du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne - SIAAP - avant rejet au milieu naturel.

Si sur la commune de Bonneuil-sur-Marne, il n'existe qu'un réseau de type séparatif et trois postes de relevage situés rue Delaune - avec un poste eaux usées et un poste eaux pluviale - et rue Jean Moulin avec un poste eaux pluviales.

Linéaire de réseau en km				
	Séparatif eaux usées	Séparatif eaux pluviales	Unitaire	total
Bonneuil-sur-Marne	16	16	-	32

Source : Rapport Annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif ; GPSEA ; 2016

Concernant les volumes d'eau potable consommés assujettis à la redevance d'assainissement, ils sont globalement constants sur la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Volumes assujettis en m³				
	2014	2015	2016	Variation 2015/2016
Bonneuil-sur-Marne	907 564	917 083	917 038	- 0,005%

Source : Rapport Annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif ; GPSEA ; 2016

La capacité de traitement des stations d'épuration gérées par le S.I.A.A.P. sont largement capable d'absorber les 2 560 nouveaux habitants que devrait compter Bonneuil-sur-Marne d'ici à 2030.

4.7 : Concernant les sols et sous-sols

Selon la base de données BASIAS, qui est un inventaire du ministère de l'Ecologie concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante, la commune compte 85 entreprises répertoriées, dont 51 ne sont plus en activité.

Une forte concentration de ces entreprises se situent au Nord de la commune au niveau du port. Leurs natures sont assez diverses.

Selon la base de données BASOL (du ministère de l'Ecologie) sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, la commune de Bonneuil-sur-Marne compte 6 sites référencés concentrés au Nord de la commune au niveau du port :

Nom usuel du site	Type d'activité	Adresse	Lieu-dit	Etat
PHYTO LABO (ex)		88 rue du Moulin Bateau	port de Bonneuil	site traité
BERGERAT MONNOYEUR	Vente et réparation automobile	14/34 rue du Moulin Bateau	port de Bonneuil	site traité
METAL COULEUR SYSTEMES	Traitement de surface	130 rue du Moulin Bateau	port de Bonneuil	en cours d'évaluation
ACUMENT	Traitement de surface	10 quai du Rancy et 2 route de l'Ouest	port de Bonneuil	site en cours de travaux
DIDERON - CIG	Traitement de déchets industriels	43 rue du Moulin Bateau	port de Bonneuil	site traité
ESSCOUNT	Détail de carburants	rue Guy Mocquet		site traité

Source : basol.bgrm.fr

Les secteurs urbains accueillant la densification de l'habitat dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernés par les sites identifiés ci-dessus.

4.8 : Concernant les risques et les nuisances

- La commune de Bonneuil-sur-Marne présente des risques naturels liés :
- aux risques d'inondation par débordement de la Marne ;
 - aux risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique ;
 - aux risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux ;
 - aux risques de mouvements de terrains par affaissement et effondrement de terrain en raison de la présence d'anciennes zones de carrières.

Risques d'inondation par débordement de la Marne

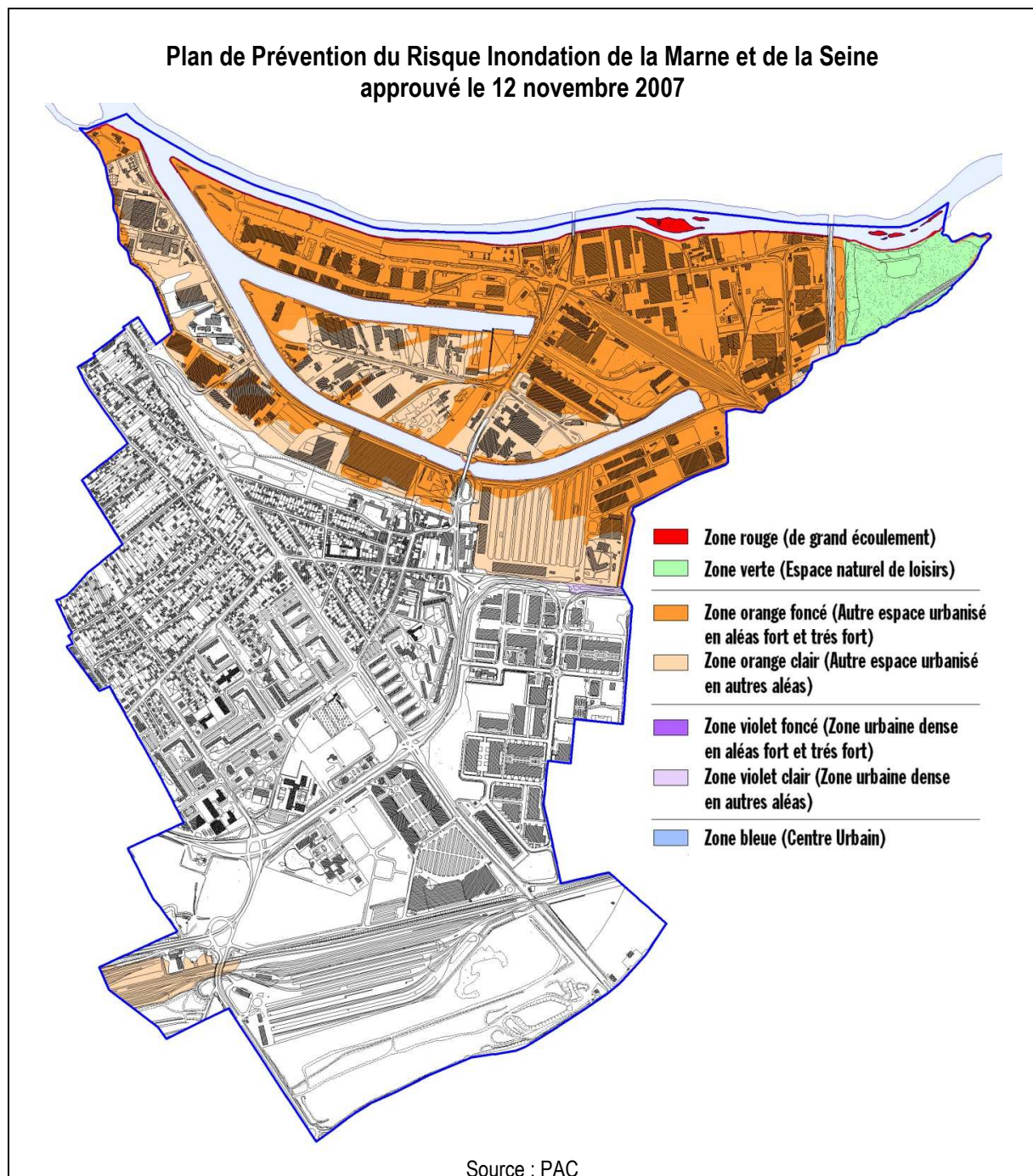
Un Plan de Prévention des Risques Inondation de la Seine et de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 novembre 2007. Il détermine les dispositions à prendre pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation, et pour éviter de faire obstacle à l'écoulement des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

Ce Plan de Prévention des Risques Inondation définit un zonage règlementaire composé de cinq grandes zones :

- la zone rouge :
 - zones situées en grand écoulement. En cas de crue ces zones sont à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre, et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s.
Toute construction nouvelle est interdite.
Sur la commune, l'ensemble des îles sont classées dans cette zone.
- la zone verte :
 - zones définies dans les documents d'urbanisme comme zones à préserver pour la qualité du site et du paysage existant ;
 - zones naturelles d'espaces verts, de terrains de sports, de loisirs ou de camping qui ont vocation à servir de zone d'expansion des crues.
Toute construction nouvelle est interdite.
Sur la commune, le site du Bec du canard est classé dans cette zone.
- deux zones oranges correspondant aux autres espaces urbanisés :
 - une zone foncée correspondant aux autres espaces urbanisés situés en zone d'aléas forts ou très forts (submersion > 1m) ;
 - une zone claire correspondant aux autres espaces urbanisés situés en zone d'autres aléas (submersion < 1m).
Les constructions nouvelles sont autorisées mais doivent respecter un ensemble de règles.
Sur la commune, l'ensemble du port est classé dans cette zone.

- deux zones violettes correspondant aux zones urbaines denses :
 - une zone foncée pour les zones situées en zone d'aléas forts ou très forts (submersion > 1m) ;
 - une zone claire pour les zones situées en zone d'autres aléas (submersion < 1m).
Il n'y a pas de zone violette sur la commune.

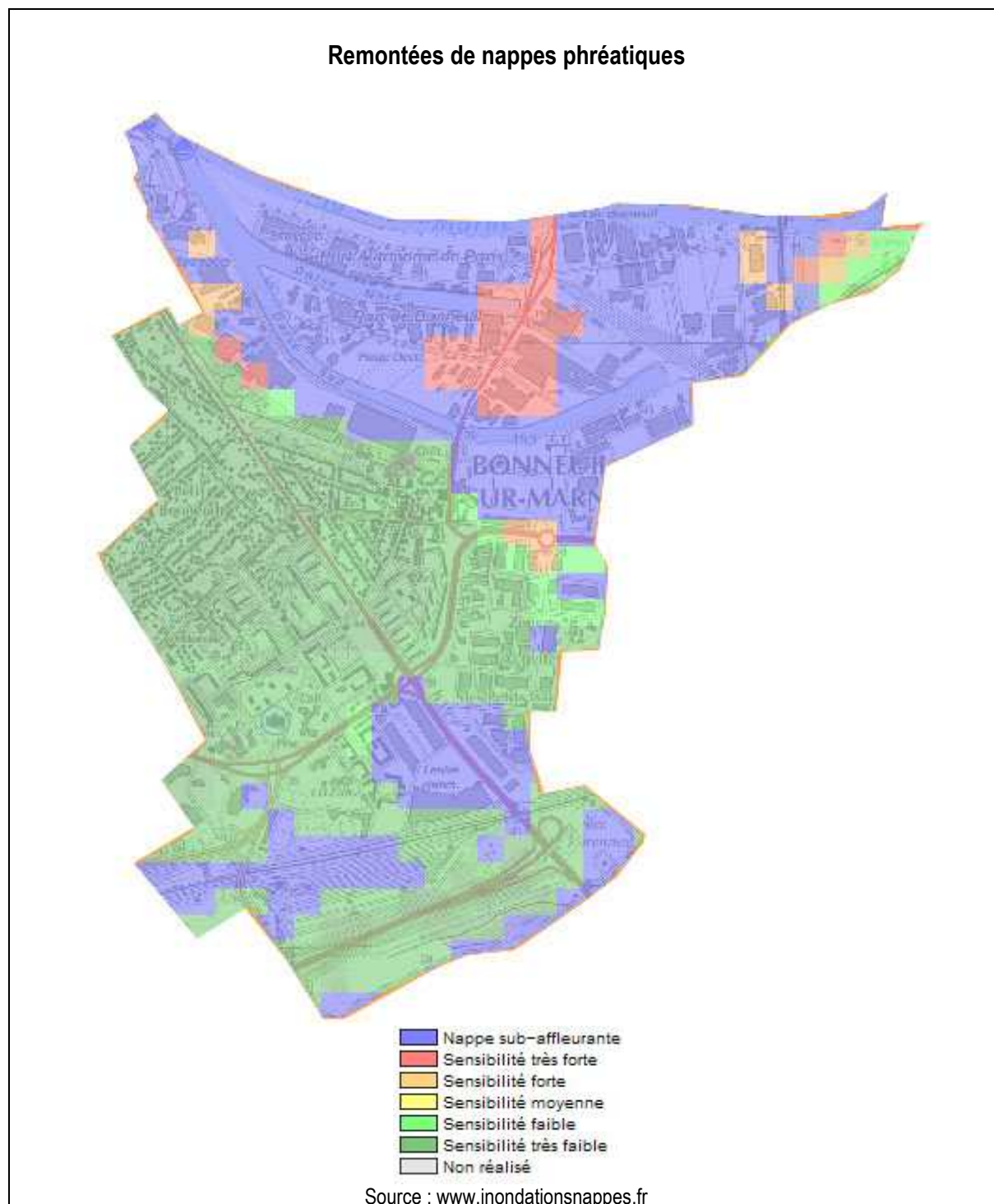
- une zone bleue correspondant aux centres urbains quels que soient les aléas.
Il n'y a pas de zone bleue sur la commune.



Le règlement du P.L.U. rappelle dans l'introduction des zones UF, UP et N, l'existence de l'aléa inondation défini dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007.

Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique

Une grande partie du territoire communal, en particulier au niveau de l'espace dédié à l'habitat, est classée en sensibilité faible. Néanmoins, la totalité du port, la zone commerciale d'Achaland et le secteur du chantier multitechniques sont classés en nappe sub-affleurante.



Les sites urbains accueillant la densification de l'habitat dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernés par les secteurs de remontée de nappe phréatique.

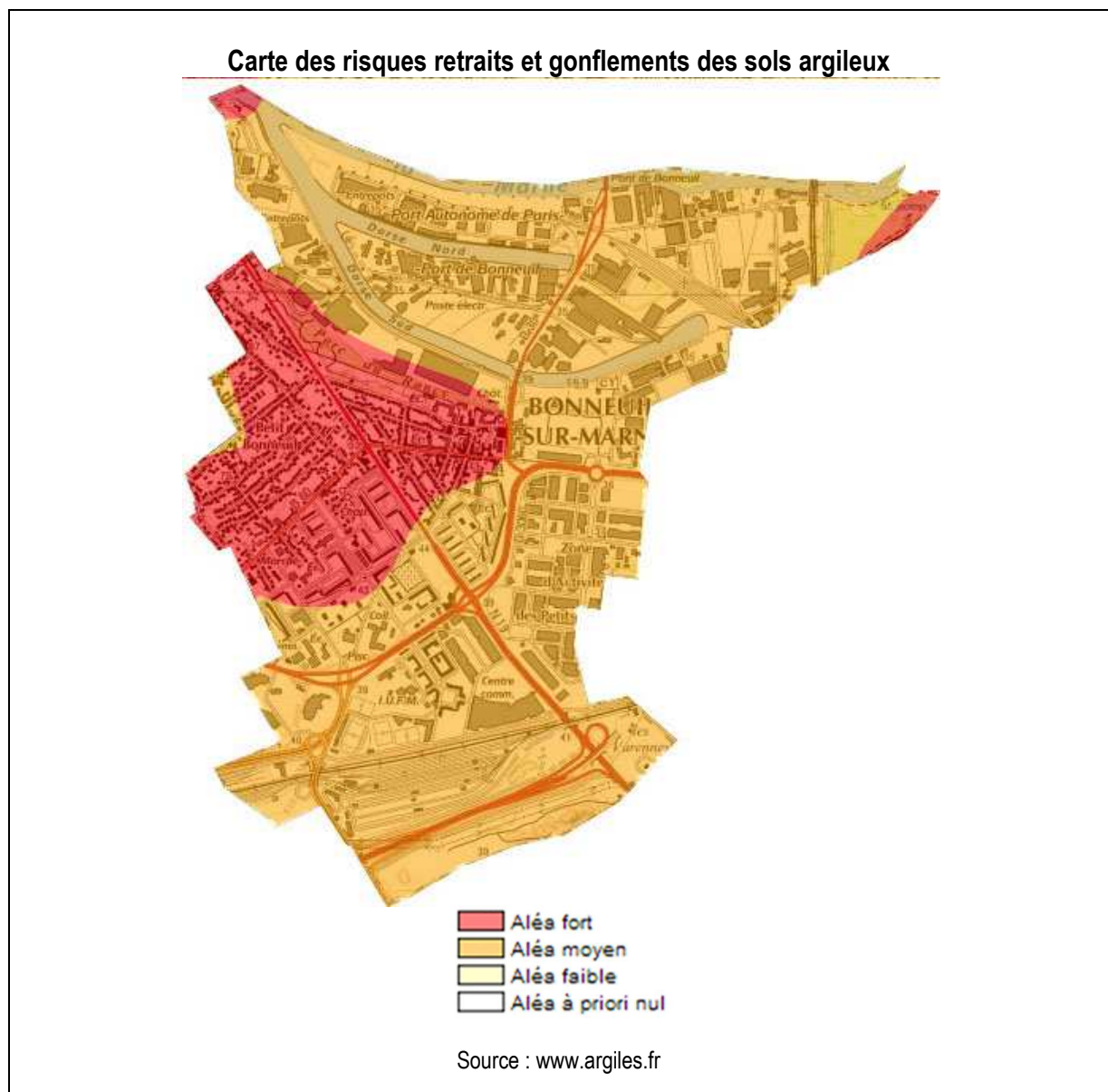
Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux

Les mouvements de terrain regroupent l'ensemble des déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique.

Le territoire de la commune de Bonneuil-sur-Marne est soumis à un risque de mouvements de terrain consécutifs à l'assèchement et à la réhydratation de sols : il s'agit du risque retraits et gonflements des sols argileux.

Le risque est fort sur les quartiers du Haut-Bonneuil, de Marolles et une partie du centre ancien. Il est moyen sur le reste du territoire communal.

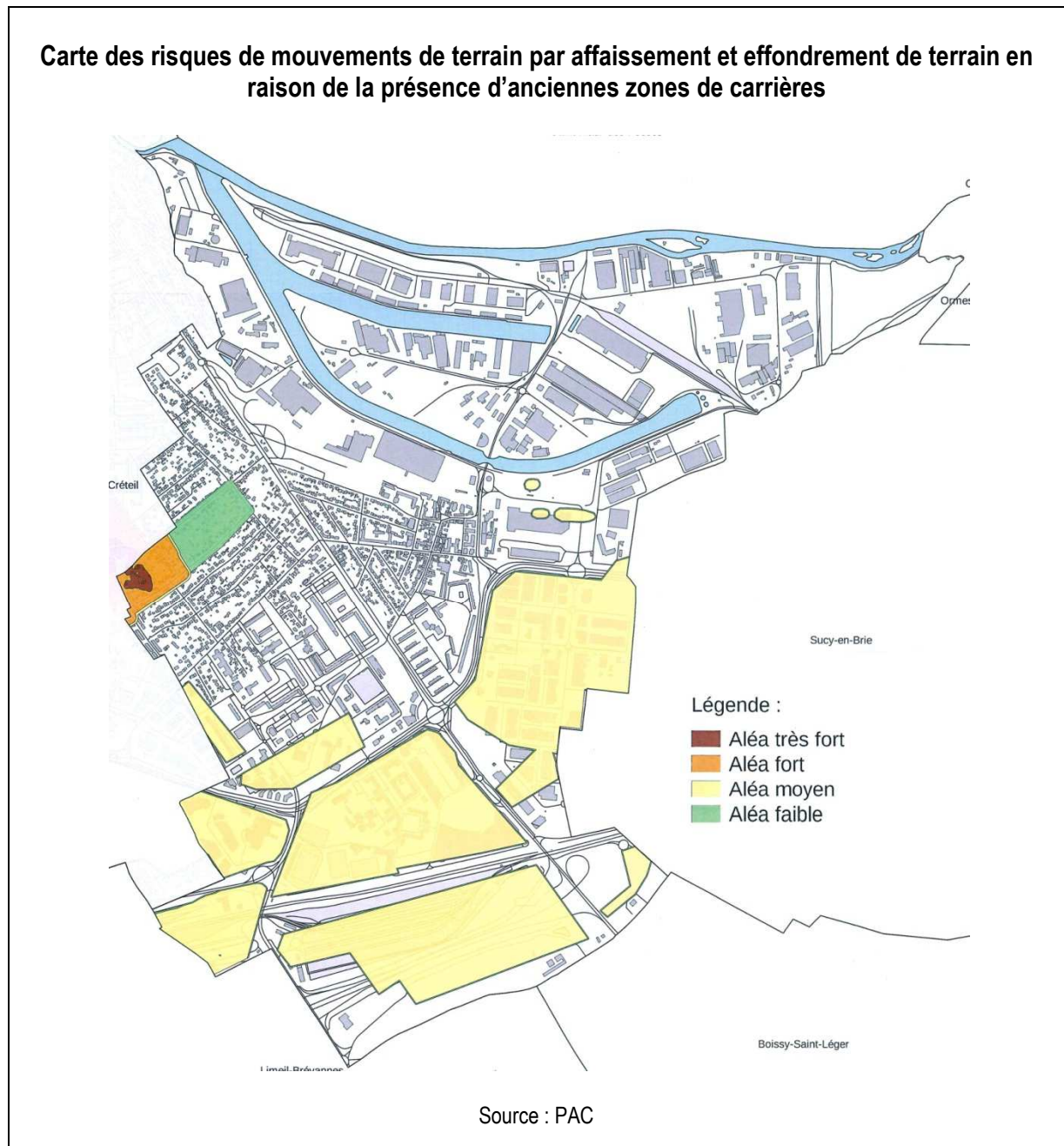
Le nouveau règlement du P.L.U. précise - dans l'article 10 des dispositions générales - que dans les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des sols argileux "il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans une plaquette figurant en annexe du règlement. La carte retraits et gonflements des sols argileux est également annexée au règlement.



Risques de mouvements de terrains par affaissement et effondrement de terrain en raison de la présence d'anciennes zones de carrières.

Le territoire de la commune de Bonneuil-sur-Marne est soumis à un autre risque de mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.

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



Le nouveau règlement du P.L.U. précise - dans l'article 10 des dispositions générales - que dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières "les projets de constructions feront l'objet d'un examen de la part de l'Inspection générale des Carrières.

L'autorisation de construire peut être refusée. Dans le cas où elle est accordée, elle peut être soumise à des prescriptions. Dans ce cas, le bénéficiaire est tenu de respecter les règles techniques prescrites par l'Inspection générale des Carrières qui seront annexées aux autorisations de construire".

- La commune de Bonneuil-sur-Marne présente un risque technologique lié aux transports de matières dangereuses.

Risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme. Concernant ces types de risques, la commune est concernée par le transport des Matières Dangereuses par canalisation.

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

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

- La commune de Bonneuil-sur-Marne présente des nuisances liées infrastructures routières classées bruyantes.

Voies bruyantes

Sur la commune, les arrêtés préfectoraux 2002/06, 2002/07, 2002/08 du 3 janvier 2002, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département du Val-de-Marne, a classé comme une infrastructure de transports terrestres bruyante (se reporter à la carte ci-après) :

- les RN 19 et RN 406 ;
- les RD 30, 60, 309 ;
- la ligne ferroviaire.

Pour prendre en compte cette nuisance et en limiter l'impact, le Plan Local d'Urbanisme rappelle que des règles de construction applicables aux zones exposées au bruit des transports terrestres sont fixées pour le maître d'ouvrage des bâtiments à construire. Ces mesures se traduisent par l'obligation de respecter des normes acoustiques afin de protéger les futurs habitants des nuisances sonores.

Le Plan prévoit dans son P.A.D.D. de fluidifier la mobilité urbaine en réduisant les nuisances liées aux déplacements. Ainsi, la commune souhaite développer l'accessibilité au quotidien du centre historique, des pôles majeurs d'équipements et des grandes zones commerciales et d'activités pour les Bonneillois en promouvant les transports alternatifs et les circulations douces. De plus, les parcours piétons dans la ville doivent être facilités et développés afin de créer un maillage de liaisons douces à la fois interne à Bonneuil-sur-Marne (accès au centre commercial Achaland, au Port de Bonneuil, au

stade, à la piscine, à la ZAC des Varennes,...) et en relation avec les grands équipements de loisirs existants dans les communes voisines (parc départemental de la Plage Bleue, base de loisirs de Créteil,...).

De plus, Bonneuil-sur-Marne est concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du réseau routier départemental du Val de Marne qui a été approuvé le 15 décembre 2014. Ce document précise notamment les personnes exposées au bruit sur la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Décompte des personnes exposées au bruit sur la commune de Bonneuil-sur-Marne		
Population totale en 2017 ³	Population en dépassement de seuil sur 24 h (Lden > 68dB(A))	Population en dépassement de seuil la nuit (Ln > 62dB(A))
17 950	1 184	461

Source : PPBE du réseau routier départemental du Val-de-Marne

A noter que le parc du Rancy est identifié comme une zone de calme potentielle.

4.9 : Concernant l'air, l'énergie et le climat

Comme toutes les communes d'Île-de-France, Bonneuil-sur-Marne est concernée par le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île de France. A ce titre, Bonneuil-sur-Marne tient compte des grandes orientations de ce document notamment concernant la consommation énergétique des bâtiments et les transports.

Concernant l'objectif "transport" du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île de France, le P.A.D.D. de Bonneuil-sur-Marne prend en compte les différentes orientations préconisées avec notamment :

- le développement de l'accessibilité au quotidien du centre historique, des pôles majeurs d'équipements et des grandes zones commerciales et d'activités pour les Bonneuillois en promouvant les transports alternatifs et les circulations douces ;
- le développement des parcours piétons dans la ville en créant un maillage de liaisons douces à la fois interne à Bonneuil-sur-Marne et en relation avec les grands équipements de loisirs existants dans les communes voisines ;
- la réalisation d'une passerelle, uniquement disponible pour les piétons et les cycles, qui longerait l'actuel pont joignant Bonneuil-sur-Marne à Saint-Maur-des-Fossés ;
- l'incitation au développement du transport combiné tri modal, pour un fonctionnement logistique optimisé au sein du Port Autonome (desserte par le fleuve, le rail et la route) ;
- le renforcement des accès au Port Autonome avec la réhabilitation de la route de Stains et la réalisation de la voie de desserte interne au Port, dans le prolongement de la RN 406.

³ Valant au 1^{er} janvier 2020

Concernant l'objectif "consommation énergétique des bâtiments" du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île de France, le P.A.D.D. indique que la commune :

- souhaite étendre le réseau de chaleur issu de la géothermie pour généraliser l'utilisation de cette énergie renouvelable ;
- veut inciter et développer les projets de HQE (Haute Qualité Environnementale) sur la commune (notamment pour les équipements publics).

Un des grands principes d'aménagement de l'OAP portant sur le quartier Fabien est le développement de la performance écologique et énergétique avec l'utilisation du réseau de géothermie déjà disponible à Bonneuil-sur-Marne ainsi que la rénovation thermique des immeubles réhabilités.

La commune n'est pas concernée par un projet éolien ou de parc photovoltaïque. La zone géographique dans laquelle se situe Bonneuil-sur-Marne est une zone défavorable à l'implantation d'éolienne.

Conclusion

Compte tenu de l'ensemble des éléments explicités ci-dessus, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.

Annexe 1 : Délibération prescrivant la procédure

DEPARTEMENT
DU
VAL-DE-MARNE

COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : 10
Prescription de la révision
du plan local d'urbanisme
(PLU), objectifs poursuivis
et définition des modalités
de la concertation

Séance Ordinaire du Jeudi 17 Décembre 2015

Le Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne, légalement convoqué le onze décembre deux mil quinze, s'est réuni en séance ordinaire, le dix-sept décembre deux mil quinze, Salle de la Ferme du Rancy, à vingt heures quarante-cinq minutes, sous la présidence de M. Patrick DOUET, Maire.

Présents : M. P. DOUET, *Maire*, M. D. ÖZTORUN, M. A. MELLOULI, Mme MA OINARD, Mme V. DOUET-MARCHAL, M. M. SCEMAMA, M. N. ANDRIEU, M. S. MEKRI, *Adjoints au Maire*, Mme M. COTTET, Mme M. CARRON, M. JL GODIN, M. M. MEBEIDA, *conseillers délégués*, Mme A. MARGUERITE, Mme C. AUGROS, Mme E. POUILLAUDE, M. G. GATINEAU, M. D. CAYRE, Mme D. SULEJMANI, M. Y. ZEGGANE, M. A. MELLOULI, Mme S. BESNIER, M. A. LETELLIER-DENOUVRIES, M. H. DEFI, Mme E. CHOYER, Mme L. GONÇALVES, Mme Y. ID CHRIFE, *conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.*

Absents excusés et représentés

Mme A. BOULAABI procuration à M. JL GODIN
Mme C. MOREAU procuration à M. Y. ZEGGANE
Mme M. GERVÉLAS procuration à M. D. ÖZTORUN
M. M. MAZARI procuration à Mme S. BESNIER
M. JP ENZA procuration à Mme D. SULEJMANI
M. E. DANGER procuration à M. A. MELLOULI
M. S. OUSEDNIK procuration à M. M. MEBEIDA

Secrétaire : M. S. MEKRI

Nombre de Conseillers
Municipaux en exercice : 33
Présents à la séance : 25
Représentés : 07
Votants : 33
Ont voté pour : 33
Ont voté contre :
Abstention :

**PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU),
OBJECTIFS POURSUIVIS ET DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, L.300-2 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu le budget communal ;

Vu le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine (SDAGE) adopté par arrêté préfectoral le 20 novembre 2009 ;

Vu la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle II (ENE) n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;

Vu le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012, adopté par arrêté préfectoral le 14 décembre 2012 ;

Vu le Schéma de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France (SRCE) approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, adopté par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013 ;

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 26 avril 1994, dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil Régional le 27 décembre 2013 ;

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF), approuvé par délibération du Conseil Régional n° CR 36-14 du 19 juin 2014 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne dans les formes prévues par le Code de l'urbanisme, afin de répondre à un souci de cohérence avec les textes réglementaires et normes supérieures ;

Considérant qu'il est indispensable, afin de rendre plus lisible ce document d'urbanisme, de permettre de maîtriser l'évolution des formes urbaines, et de mener à terme l'ensemble des projets étudiés de la Ville dans le cadre notamment du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine (NPRU) Fabien ;

Considérant qu'il convient de définir les modalités de la concertation associant les habitants, les associations locales et autres personnes concernées ;

Considérant l'avis de la commission urbanisme du 10 décembre 2015 ;

DELIBERE

Article 1^{er} : Prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne sur l'ensemble du territoire communal dans les formes prévues par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Prend en considération les objectifs suivants :

- intégrer les évolutions législatives intervenues récemment et prendre en compte les documents supérieurs
- 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 engagé dans le cadre du 1^{er} PRU et du NPRU Fabien
- soutenir les activités économiques et leur développement afin de pérenniser les emplois existants, et en développant une offre de services adaptée aux besoins des entreprises, des actifs des quartiers et des parcs d'activités économiques, une meilleure 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, en veillant à la préservation écologique du territoire par un maintien de la biodiversité, des espaces de nature et des continuités écologiques

Article 3 : Lance la concertation prévue à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme et adopte les modalités de la concertation préalable suivantes :

- une rubrique sera dédiée à la révision générale du PLU sur le site internet de la ville, et comportera des documents pédagogiques, afin d'éclairer les habitants sur la finalité du document, il centralisera le calendrier des grandes étapes de la procédure et les dates des réunions publiques et autres modalités de concertation
- au moins deux articles paraîtront dans le journal municipal
- au moins une réunion publique sera organisée dans un équipement important de la ville, et sera annoncée au minimum 15 jours avant sa tenue, par le biais du site internet de la Ville dans une rubrique dédiée et par insertion d'un avis dans un journal local
- la possibilité d'adresser un courrier à l'attention de Monsieur Le Maire à l'adresse de l'Hôtel de Ville, 7, rue d'Estienne d'Orves, CS 70027, 94381 Bonneuil-sur-Marne Cedex, précisant en objet «CONCERTATION PREALABLE PLU»
- la mise à disposition du public, au service de l'Urbanisme (Direction des Services Techniques, 3, route de l'Ouest), aux jours et heures d'ouverture habituels du service, d'un cahier destiné à recueillir les observations et suggestions du public, dès publication de la présente délibération

Article 4 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à procéder aux formalités nécessaires à la mise en œuvre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Article 5 : Inscrit les crédits correspondants au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU.

Article 6 : Procède aux notifications de la présente délibération selon les articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme aux personnes associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

Article 7 : Dit qu'à compter de la publication de la présente délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de sursoir à statuer dans les conditions et délais définis prévus à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (L.123-6 du Code de l'urbanisme),

Article 8 : Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un mois
- d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune

Article 9 : La présente délibération est approuvée à l'**unanimité**.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents,
Pour copie conforme, le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
L'Attaché territoriale,



Claude MATHIEU

Certifié exécutoire compte tenu de la
Transmission en Préfecture le 22 décembre 2015
Et de la publication le 24 décembre 2015



Le Maire,
Par délégation,
L'Attaché territoriale,
Claude MATHIEU

Annexe 2 : Projet de règlement graphique en cours d'élaboration

Confère plan joint

Annexe 3 : Règlement graphique du document en vigueur

Confère plans joints



Commune de Bonneuil-sur-Marne
Département du Val-de-Marne

Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) constitue l'une des pièces essentielles du Plan Local d'Urbanisme. Il traduit le projet d'ensemble d'aménagement de la ville pour les 10 à 15 années à venir. Se faisant, il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues par la commune et fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. définit la stratégie d'aménagement et de développement durables de la commune qui va lui permettre de s'inscrire parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans l'urbanisme :

- le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- le respect de la diversité des fonctions et de la mixité sociale pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement ;
- le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des écosystèmes, des sols, des sous-sols, des espaces verts, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature,...

Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être cohérentes avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'avec le règlement, qui sont opposables juridiquement.

Le Plan Local d'Urbanisme, par la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, contribue à permettre la valorisation des atouts de la commune de Bonneuil-sur-Marne pour améliorer son cadre de vie, dans un souci de respect de son environnement.

Institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, ce projet constitue un guide stratégique et politique qui dessine le Bonneuil-sur-Marne de demain comme une commune dynamique, accessible, accueillante et respectueuse du développement durable.

Rappel des principales conclusions du diagnostic

Thématiques	Constats	Enjeux
<p style="text-align: center;">1 / Durabilité spatiale</p> <p style="text-align: center;"><i>Contexte communal</i> <i>Transports et déplacements</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une proximité avec Paris, à la jointure d'un réseau tri-modal (ferré, routier et fluvial) d'importance qui a déterminé le développement communal. ✓ Une situation géographique privilégiée dominant la boucle de la Marne avec vue sur les coteaux du plateau de Brie. ✓ Des axes de transit et de nombreuses zones d'activités générant un important trafic de poids lourds et à l'origine de coupures urbaines marquées. ✓ Des transports en commun qui offrent une connexion rapide avec Paris et les communes avoisinantes. ✓ Une intermodalité (rail/fluvial/route), support des activités liées au port. ✓ Des cheminements doux encore peu développés. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tirer parti de la proximité de la Marne et d'une position clef à l'articulation d'un réseau logistique au fort potentiel situé au sein de l'arc économique de Grand Paris Sud Est Avenir. ✓ Intégrer des projets futurs structurants en matière de déplacement (nouvelle oreillette d'accès de la RD 19 vers la RN 406 et prolongement de la RN 406 pour améliorer la desserte du port autonome). ✓ Réduire le trafic de transit (poids lourds) dans la ville "habitée" et l'hyper-centre et hiérarchiser le réseau pour améliorer la desserte résidentielle et l'accès aux principaux pôles de la ville. ✓ Retrouver du lien entre les différents quartiers en minimisant les césures urbaines (RD 19,...) afin de favoriser les échanges et la mixité sociale : vers un maillage vert,... ✓ Développer les modes alternatifs et les modes doux d'usage quotidien (transport en commun, piétons et cyclistes) vers les services et espaces de respiration afin de rendre la ville accessible. ✓ Requalifier les axes dégradés et valoriser les entrées de ville notamment le long de la RD 19.

Thématiques	Constats	Enjeux
<p>2 / Durabilité environnementale</p> <p><i>Socle physique</i> <i>Milieux naturels</i> <i>Trame verte</i> <i>Risques et nuisances</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une géographie riche : le Mont-Mesly domine le fond de vallée de la Marne. ✓ Les berges de la Marne semi-naturelles ou aménagées constituent un corridor écologique d'importance (îles, Bec de Canard). ✓ Des espaces urbains paysagers qui participent au cadre de vie. ✓ Un rapport à la Marne peu perceptible et peu vécu par les habitants avec une vallée inondable à vocation d'activités industrielles et portuaires. ✓ Un Plan de Prévention du Risque d'inondation de la Marne et de la Seine révisé et approuvé le 12 novembre 2007. ✓ Une exploitation de la géothermie qui permet de chauffer les logements collectifs et les équipements. ✓ Des risques de mouvements de terrains essentiellement présents dans le Haut-Bonneuil. ✓ Un territoire impacté par plusieurs voies classées bruyantes (ensemble des RD, RN 406 et voie ferrée). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tirer parti de la géographie du site et du grand paysage en valorisant les perspectives sur le port et en facilitant les liens avec la Marne. ✓ Préserver les grands espaces naturels et la biodiversité du corridor écologique d'importance de la Marne (berges, Bec du Canard et îles de la Marne). ✓ Concilier la protection environnementale du Bec du Canard - espace encore "sauvage" - et son ouverture au public comme espace de détente et de respiration. ✓ Compléter la trame verte en milieu urbain. ✓ Poursuivre la mise en lien des quartiers par la valorisation et la requalification des espaces publics. ✓ Prendre en compte et traduire les risques et nuisances dans le P.L.U. (inondation, mouvement de terrain, transport de matières dangereuses, voies bruyantes). ✓ Valoriser les ressources en énergie locale (poursuivre le développement de la géothermie,...).

Thématiques	Constats	Enjeux
<p>3 / Durabilité culturelle</p> <p><i>Histoire</i> <i>Patrimoine</i> <i>Morphologie urbaine</i> <i>Paysage</i> <i>Equipements</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des témoignages du passé rural et viticole encore visibles : une identité briarde à préserver (ferme du Rancy classée Monuments Historiques). ✓ Une image spécifique du Port Autonome. ✓ Une urbanisation rapide au 20^{ème} siècle réalisée par de grandes opérations sur des terrains vierges qui a induit des quartiers très hétérogènes (centre ancien, habitat pavillonnaire, ensembles collectifs, zones d'activités et secteurs d'équipements) séparés par des ruptures urbaines importantes qui affectent le territoire. ✓ Une alliance entre bâti ancien et architecture contemporaine. ✓ Des entrées de ville peu lisibles et peu identitaires. ✓ Un patrimoine bâti qui se valorise (OPAH finalisée, P.R.U. 1 en cours de finalisation et N.P.R.U. dont le protocole a été signé). ✓ Des pôles d'équipements éclatés. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre la préservation du "petit patrimoine" (maisons du début 20^{ème}, lavoir,...). ✓ Préserver et entretenir le tissu pavillonnaire bonneuillois caractéristique (Haut-Bonneuil, Marolles) et particulièrement les alignements patrimoniaux datant des années 1930. ✓ Poursuivre la réhabilitation du bâti dégradé du centre ancien pour en valoriser l'image. ✓ Renouer avec l'image spécifique du Port Autonome de Bonneuil-sur-Marne. ✓ Exprimer les identités des différents quartiers résidentiels collectifs et individuels. ✓ Veiller à une bonne intégration paysagère des grandes zones d'activités et de commerces (axes d'entrées de ville, espaces extérieurs, aspect,...) ✓ Renforcer l'attractivité de certains pôles d'équipements publics et développer un pôle administratif.

Thématiques	Constats	Enjeux
<p style="text-align: center;">4 / Durabilité sociale et économique</p> <p style="text-align: center;"><i>Population</i> <i>Parc de logements</i> <i>Economie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une commune à taille humaine : 17 950 habitants en 2017⁴. ✓ Une faible densité démographique par rapport aux communes limitrophes. ✓ Une constante, mais irrégulière, croissance démographique au fil des recensements. ✓ Une ville solidaire (avec une majorité de logements collectifs, plus de 70% de logements sociaux, une prédominance du parc locatif). ✓ Une ville jeune, mais un vieillissement structurel de la population nécessitant de répondre à des besoins spécifiques (augmentation des petits logements). ✓ Un nombre moyen de personne par ménage qui reste élevé avec une tendance à la diminution de la taille des ménages. ✓ Un taux de vacance relativement faible (concentré dans le centre ville et les quartiers pavillonnaires plus anciens). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Conserver une ville à taille humaine. ✓ Favoriser la mixité urbaine et sociale, en veillant à offrir une programmation de logements équilibrée, répondant aux besoins de la population liés au desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement,...) et permettant d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune. ✓ Retrouver et développer les liens entre les quartiers très hétérogènes, aux identités marquées, et favoriser la mixité au sein d'espaces de rencontre et de proximité (équipements, petits commerces de quartier,...). ✓ Adapter l'offre résidentielle à l'évolution de la population, en poursuivant la réalisation de logements adaptés. ✓ Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers d'immeubles collectifs à travers la mise en œuvre du second Projet de Renouvellement Urbain (N.P.R.U.).

⁴ Valant au 1^{er} janvier 2020

Thématiques	Constats	Enjeux
<p>4 / Durabilité sociale et économique</p> <p><i>Population</i> <i>Parc de logements</i> <i>Economie</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 7 853 actifs en 2018 comprenant une majorité d'employés, de professions intermédiaires et d'ouvriers. ✓ 9 019 emplois en 2018 avec une prépondérance du secteur tertiaire : une économie dynamique avec deux zones commerciales et quatre zones d'activités économiques dont le 2^{ème} port fluvial d'Île-de-France et le 1^{er} centre multitechnique de France qui permet à la ville d'être le principal pôle multimodal de l'Est de Paris pour le fret. ✓ Mais, un taux de chômage élevé (16,9 % en 2018), un secteur industriel en diminution → un bassin d'emplois extra-communal. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre la restructuration du tissu commercial de proximité du quartier Fabien. ✓ Permettre l'accueil de nouvelles activités pour renforcer le dynamisme économique de la commune (ZAC de Bonneuil Sud, Port Autonome). ✓ Faire correspondre dynamisme démographique et emplois.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les multiples enjeux existants à Bonneuil-sur-Marne. Il est nécessaire de les concilier à travers un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit répondre aux questions suivantes :

- comment l'urbanisme communal peut apporter **un regain de dynamisme et d'attractivité** à la ville de Bonneuil-sur-Marne ? Comment **mieux équilibrer et répartir les projets en termes d'habitat sur la ville**, afin de répondre aux besoins des Bonneuillois ?
- comment **tirer parti du potentiel existant**, à savoir : la diversité des quartiers, le patrimoine protégé, l'harmonie architecturale du tissu pavillonnaire,...?
- quels sont les moyens à déployer pour **poursuivre l'amélioration du cadre de vie urbain**, tirer parti de la géographie du site et **mieux prendre en compte l'environnement** dans la ville ? Comment **concilier le cadre urbain et la protection des espaces naturels des bords de Marne**, supports de biodiversité ?
- comment **structurer le territoire communal, mettre en lien les différents quartiers**, pôles d'équipements et commerces et **organiser la mobilité urbaine**, par-delà les ruptures routières, ferroviaires et géographiques ?
- comment **assurer la diversité des fonctions urbaines** ? En effet, il s'agit de faciliter l'accès des riverains aux commerces et aux services et ceci à diverses échelles (grandes zones commerciales et d'activités, petits commerces de quartiers et services décentralisés). Comment faire coïncider au mieux activités de proximité, fonctionnement des grandes zones d'activités générant un fort transit, des nuisances et aussi les quartiers d'habitat résidentiel ?

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

Rappel - Constat du diagnostic :

Aujourd'hui, le potentiel de développement communal de Bonneuil-sur-Marne ne réside plus, comme autrefois, dans l'urbanisation de grands espaces libres en périphérie parisienne. Jouissant d'un cadre de vie attractif (bords de Marne, proximité de grandes infrastructures de transport, quartiers résidentiels), Bonneuil subit une pression foncière grandissante. La demande de logements tend à s'accroître également (phénomène de décohabitation, familles éclatées, désir de retour au centre ville pour les personnes âgées).

Désormais, pour assurer le maintien de la population bonneuilloise en veillant à son équilibre sur les plans démographique, social et spatial, la commune doit s'appuyer sur les possibilités de renouvellement dans l'ensemble de la ville. Les possibilités sont multiples, mais doivent être maîtrisées dans le cadre du P.L.U. (requalification et réhabilitation de bâtiments vieillissants, valorisation de foncier libre ou mutable, restructuration complète d'îlot,...). Par ailleurs, le centre ancien doit voir son attractivité renforcée, car il bénéficie de la concentration des services, des équipements et des commerces de proximité et peut ainsi répondre à des besoins spécifiques en logements.

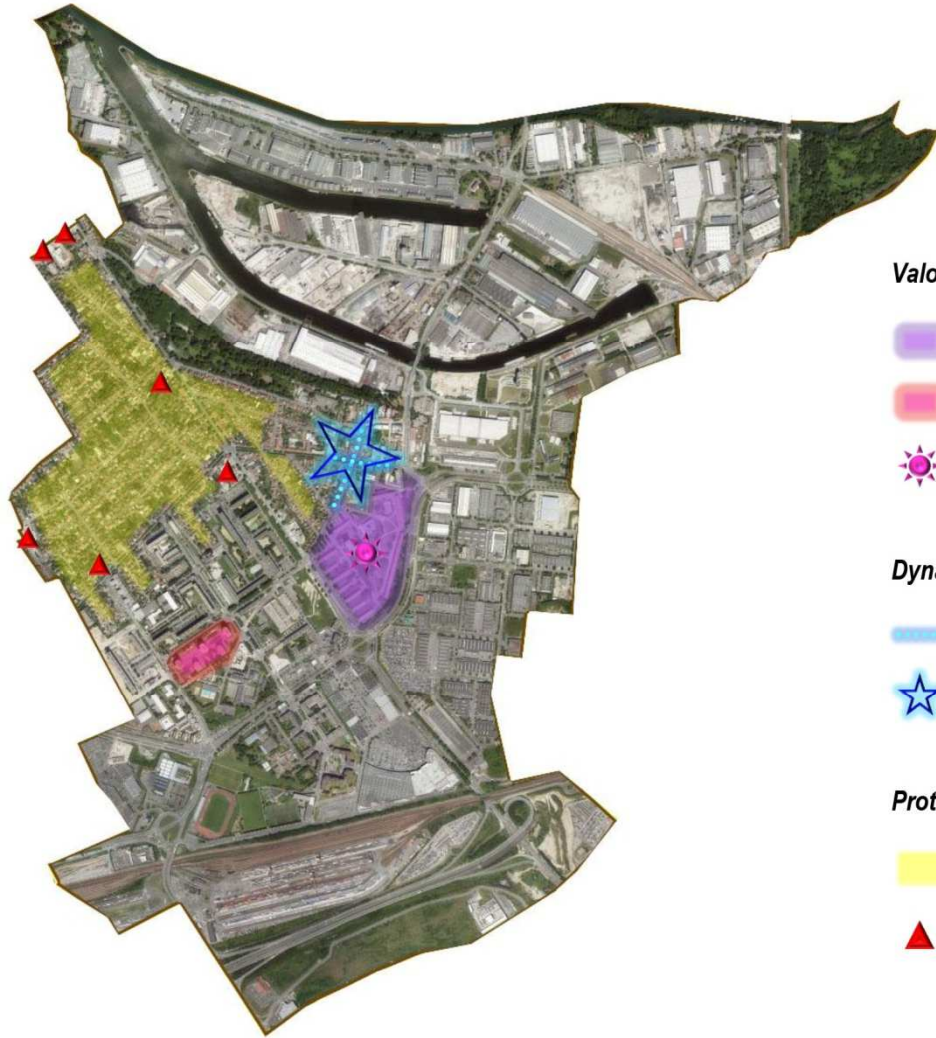
Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>1 / Veiller à favoriser une bonne mixité urbaine et sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer une offre de logements suffisante pour permettre de répondre d'une part aux phénomènes de consommation de logements (dessalement, décohabitation des ménages, renouvellement du parc,...), d'autre part aux évolutions démographiques communales, et enfin aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France. ✓ Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant à la fois de conforter la mixité urbaine de Bonneuil-sur-Marne (valorisation des différents quartiers de la ville, reconquête de terrains mutables,...) et d'affirmer la mixité sociale de la Ville avec la réalisation de programmes diversifiés (logements sociaux, logements en accession à la propriété,...), répondant aux besoins de parcours résidentiel des Bonneuillois. ✓ Répondre à la diversité des besoins en types de logements et augmenter l'offre de logements spécifiques en prévoyant notamment la construction de petits logements (F2, F3) qui favorise l'accueil des jeunes en début de parcours résidentiel ou destinés aux personnes âgées. L'idée est également de renforcer les liens intergénérationnels pour un meilleur vivre ensemble.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>2 / Valoriser et requalifier les quartiers d'habitat collectif (Cité Fabien, Saint-Exupéry, Oradour,...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Requalifier le parc de logements collectifs vieillissants du quartier Fabien avec la mise en place du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, prévoyant notamment le renouvellement et la diversification du parc résidentiel, la diversification fonctionnelle du quartier ainsi que le renforcement des liaisons. ✓ Résidentialiser et valoriser la cité Oradour impliquant notamment le réaménagement des espaces extérieurs et des pieds d'immeubles, la restructuration des espaces de stationnement,... ✓ Renforcer le maillage interne à l'intérieur des différentes cités de la ville, avec la création éventuelle de nouvelles voies, de coulées vertes ouvertes à la circulation des piétons (cité Fabien, Oradour avec un nouveau chemin piéton permettant d'accéder au collège,...),... ✓ Restructurer l'offre en équipement public sur le quartier Fabien avec : <ul style="list-style-type: none"> - une réflexion sur le secteur scolaire qui pourrait être mis en lien avec le centre ancien ; - un déplacement de la crèche familiale pour être davantage visible ; - un renforcement des équipements de santé ; - la modernisation des équipements associatifs et de loisirs.




Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p align="center">3/ Dynamiser le centre historique et développer son attractivité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Augmenter l'offre de logements par la restructuration de certains îlots sous urbanisés ou occupés par des locaux devant être déplacés dans le cadre de la ZAC multi sites Centre Ancien et du N.P.R.U. Fabien. ✓ Revaloriser l'habitat ancien dégradé dans le centre historique - principalement situé le long de l'axe majeur rue d'Estienne d'Orves / avenue du Colonel Fabien et de la rue du Maréchal Leclerc - dans le cadre de la ZAC multi sites du Centre ancien. ✓ Renforcer le rôle d'animation du centre ancien et assurer son équilibre pour l'avenir par : <ul style="list-style-type: none"> - une optimisation des équipements dispersés et une augmentation de leur accessibilité ; un renforcement du niveau d'équipement avec notamment l'achèvement de l'aménagement de la ferme et le regroupement ainsi que la restructuration des locaux administratifs en centre ville,... ; - une sauvegarde des petits commerces de proximité avec la mise en place du plan de sauvegarde.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>4/ Protéger et valoriser le tissu pavillonnaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver le tissu pavillonnaire en maîtrisant l'urbanisation en cœur d'îlots. ✓ Valoriser le foncier de certains espaces non encore urbanisés par la réalisation maîtrisée d'opérations de logements d'ensemble. ✓ Veiller à l'harmonie architecturale, clarifier et homogénéiser les principes réglementaires d'alignement et de continuité du front bâti.



**Axe 1 : Favoriser un développement tourné vers le renouvellement de la ville
afin de maintenir l'équilibre démographique bonneuillois et en développer l'attractivité**





Valoriser et requalifier les quartiers d'habitat collectif

-  Requalifier le parc de logements collectifs vieillissants du quartier Fabien
-  Résidentialiser et valoriser la cité Oradour
-  Restructurer l'offre en équipement public sur le quartier Fabien

Dynamiser le centre historique et développer son attractivité

-  Revaloriser l'habitat ancien dégradé dans le centre historique
-  Renforcer le rôle d'animation du centre ancien

Protéger et valoriser le tissu pavillonnaire

-  Préserver le tissu pavillonnaire et veiller à l'harmonie architecturale
-  Valoriser le foncier de certains espaces non encore urbanisés

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

Rappel - Constat du diagnostic :

La commune de Bonneuil-sur-Marne bénéficie d'une localisation privilégiée. Située à quelques kilomètres seulement des pôles d'emplois de Créteil et Paris, elle dispose d'un cadre de vie agréable qui contribue à la rendre attractive. La présence de la Marne et des espaces naturels qui la bordent (parc du Rancy, Bras du Chapitre et Bec du Canard) ainsi que la qualité du tissu pavillonnaire, au nord et au centre de la commune, sont autant d'atouts pour la ville. Les espaces verts occupent 14% du territoire. D'importants efforts sont faits en matière de traitement des espaces publics et de fleurissement de la ville. Certains espaces situés sur les bords de la Marne représentent les derniers relais naturels pour le maintien de la biodiversité. Leur richesse écologique doit faire l'objet d'une attention particulière.

La diversité architecturale, reflet du souci de mixité sociale des municipalités successives, est une des principales caractéristiques de la commune et doit être mise en valeur. L'histoire de la commune et son évolution urbaine se lisent dans la composition de son tissu urbain : architecture briarde et rurale dans le centre ancien, pavillons des années 1930 aux Marolles et dans le Haut-Bonneuil, grands ensembles de l'après-guerre au cœur de l'espace urbain sur quatre quartiers : République, Saint-Exupéry, Fabien et Libertés. Leur réhabilitation doit être poursuivie afin de préserver la qualité de l'ensemble des quartiers de la commune.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>1 / Affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identifier, protéger le patrimoine traditionnel et le rendre accessible aux habitants : <ul style="list-style-type: none"> - en poursuivant l'entretien et la mise en valeur du patrimoine historique de la commune (château, ferme et colombier du Rancy, église Saint Martin,...). ✓ Préserver la diversité architecturale du tissu urbain bonneuillois, facteur de mixité urbaine et sociale : <ul style="list-style-type: none"> - en maintenant le caractère architectural traditionnel dans le centre historique, dans le cadre des opérations de réhabilitation des constructions existantes et de restructuration des sites mutables ; - en préservant le tissu pavillonnaire constitutif de l'identité bonneuilloise, notamment dans les quartiers des Marolles et du Haut-Bonneuil, construits au début du 20^{ème} siècle ; - en requalifiant la cité Fabien et l'îlot Oradour ; - en préservant un ensemble de bâtis de caractère tels que le Petit Trop et la maison King, à travers l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, afin notamment de conserver l'identité bonneuilloise.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p style="text-align: center;">2 / Valoriser les paysages urbains</p>	<p>✓ Compléter la trame verte en milieu urbain et poursuivre le réaménagement qualitatif des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en poursuivant la plantation d'arbres dans le cadre des futurs aménagements ; - en améliorant les accès et la desserte en transports alternatifs des espaces verts existants (parc du Rancy, Bras du Chapitre) ; - en traitant qualitativement le mail Salvador Allende - formant un axe de desserte primordial dans les quartiers République et Saint-Exupéry - et le mail de la Résistance au sein du quartier des Libertés ; - en intégrant une démarche paysagère dans les différents projets de construction ou de restructuration dans l'ensemble de la commune, y compris dans les zones d'activités (notamment dans le port) ; - en veillant à un traitement qualitatif des zones d'activités, notamment dans les espaces encore à urbaniser tels que la ZAC Bonneuil Sud ; - en favorisant le développement de squares et de parcs au sein du territoire communal ; - en complétant les liaisons paysagères existantes dans le tissu urbain (mails des vergers, de la Piscine, Fleming...) par le renforcement du maillage de parcs ou d'axes arborés reliant le centre ancien et le quartier Fabien au Nord à la ZAC Aimé Césaire et au quartier République au Sud ; - en permettant l'ouverture au public de l'espace vert de l'Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>2 / Valoriser les paysages urbains</p>	<p>✓ Tirer parti de la géographie du site en valorisant les perspectives sur le port et en facilitant les liens avec la Marne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en préservant les perspectives visuelles depuis le parc du Rancy vers la Marne notamment à partir de la RD 19 et depuis le Mont Mesly vers les quartiers République et Saint-Exupéry ; - en réorientant la ville vers la Marne avec le développement d'un maillage de liaisons douces et de coulées vertes en entreprenant un travail de remise en état et de connexion de différents itinéraires, avec la création d'un chemin entre la rue de l'Eglise et la darse en passant par l'Archevêché, avec la mise en place d'une véritable armature verte le long des voies routières du port et de la RD 30 (création d'un mail portuaire) et enfin avec la valorisation des franges de la Marne : la promenade du ru du Morbras depuis le Bec du Canard jusqu'au parc de l'île des Ravageurs en passant par le parc du Rancy ; - en développant et en connectant entre elles les pistes cyclables communales en cohérence avec le Plan Vélo Régional et le Schéma Départemental des Pistes Cyclables ; - en valorisant les entrées de ville par un traitement qui qualifierait l'identité communale et marquerait la présence de la Marne ; - en développant des aménagements sur l'espace public favorisant la présence de l'eau, avec par exemple des fontaines, pour rappeler l'importance de la Marne à Bonneuil.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>3/ Concilier protection environnementale, gestion des risques et ouverture au public</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer un développement communal peu consommateur d'espace naturel. La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien des zones naturelles existantes, et ce dans le but notamment de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le développement urbain bonneuillois ne se fera pas, en effet, en consommant des zones naturelles inscrites au P.L.U., mais à travers une densification du tissu urbain existant via plusieurs opérations de renouvellement urbain. Cependant, dans le cadre de la ZAC de Bonneuil Sud créée en 1996 et destinée à accueillir des activités économiques, un ensemble de lots à bâtir ont été définis, mais tous ne sont pas encore aménagés. Ainsi, 9 hectares restent encore à bâtir. L'objectif de consommation sera donc de 9 hectares. ✓ Préserver le corridor écologique que sont les berges de la Marne ... <ul style="list-style-type: none"> - en sauvegardant la biodiversité des derniers espaces naturels (îles du Moulin Bateau et de Brétigny, îlot d'Amour, Bec de Canard au nord-est), ce dernier étant un relais important pour les espèces et nécessitant une protection particulière et une sensibilisation des habitants ; - en prenant en compte les risques d'inondation ; - en revalorisant le 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.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>3/ Concilier protection environnementale, gestion des risques et ouverture au public</p>	<p>✓ ... tout en ouvrant au public les espaces verts les moins fragiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en poursuivant la reconquête des berges, redevenues, depuis quelques années, des lieux de loisirs et de promenade ; - en mettant en valeur le Bras du Chapitre, au nord-ouest de la commune, espace de loisirs et de sport ; - en développant les activités en lien avec la Marne (nautisme) ; - en mettant 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 et Le Morbras, le réservoir de biodiversité sur le site du Bec du Canard et le corridor fonctionnel de la sous trame herbacée à l'extrême sud au niveau de la ZAC de Bonneuil Sud.



Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>4/ Encourager le recours aux énergies renouvelables et la prise en compte de l'environnement dans la construction</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Etendre le réseau de chaleur issu de la géothermie pour généraliser l'utilisation de cette énergie renouvelable. ✓ Inciter et développer les projets de HQE (Haute Qualité Environnementale) sur la commune (notamment pour les équipements publics).

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>5/ Agir pour une amélioration de la qualité de l'air</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre la généralisation de la géothermie comme réseau de chaleur urbain. ✓ Permettre 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. ✓ Rendre toujours plus attractif les circulations douces et les transports en commun pour diminuer l'utilisation de la voiture.








Axe 2 : 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

Troisième orientation :
Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville

Rappel - Constat du diagnostic :

La structuration par quartiers de Bonneuil-sur-Marne exprime une grande diversité des formes urbaines, mais la ville souffre d'un manque d'unité et de liens dû aux ruptures franches générées par les grandes infrastructures de déplacement (RD 19, avenue Jean Rostand,...). La mise en lien des différents quartiers résidentiels constitue un enjeu important, ainsi qu'une meilleure organisation de la mobilité urbaine.

La vie propre de quartier doit être également favorisée pour permettre l'expression de la mixité sociale, les échanges intergénérationnels et inter culturels.

Par ailleurs, l'existence de grandes zones dynamiques pour l'emploi, rayonnant à l'échelle du bassin de vie, est importante pour Bonneuil, mais l'équilibre reste à trouver pour que les riverains jouissent aussi de leur présence sans en subir seulement les nuisances. Ainsi, il faut mieux intégrer les grandes zones d'emplois à la ville.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>1 / Renforcer l'identité urbaine de Bonneuil-sur-Marne, en améliorant le niveau d'équipements et leur accessibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer un pôle administratif central, renforçant l'identité de la Ville de Bonneuil-sur-Marne, en regroupant les équipements communaux dispersés pour optimiser leur fonctionnement et offrir un guichet unique à la population. ✓ Renforcer la lisibilité du pôle culturel situé dans le centre historique, autour de la Mairie (développement de la ferme du Rancy avec l'accueil du conservatoire,...). ✓ Développer l'accès aux services et équipements déconcentrés et favoriser les échanges de proximité, avec la restructuration des équipements sur le nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Fabien ainsi qu'avec le renforcement du pôle sportif grâce à la création d'un nouveau gymnase sur Buttes Cotton et la réorganisation complète des équipements sportifs et de loisirs.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>2 / Améliorer l'accès à la ville et les liens entre les quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Améliorer l'accès à la ville de Bonneuil-sur-Marne, grâce au renforcement du maillage routier de transit permettant de dévier le trafic des poids lourds hors des zones d'habitat, avec la réalisation de grands projets structurants tels que : <ul style="list-style-type: none"> - le prolongement de la RN 406, au sud de la ville et d'une nouvelle voie de desserte interne du Port Autonome ; - la nouvelle oreillette d'accès de la RD 19 vers la RN 406. ✓ Poursuivre la requalification de la RD 19 et ses abords pour créer une véritable continuité urbaine : <ul style="list-style-type: none"> - en privilégiant, notamment, la mise en place d'un front bâti à l'alignement, le long du tronçon situé entre les axes Victor Hugo/Avenue de Choisy/Auguste Gross et entre les avenues du Colonel Fabien/Oradour-sur-Glane ; - en valorisant ses abords pour former une véritable entrée de ville entre les avenues du Colonel Fabien/Oradour-sur-Glane et le rond point Charles de Gaulle, dans le cadre notamment de la requalification de la Cité Fabien ; - en reliant les quartiers situés de part et d'autre de la RD 19.

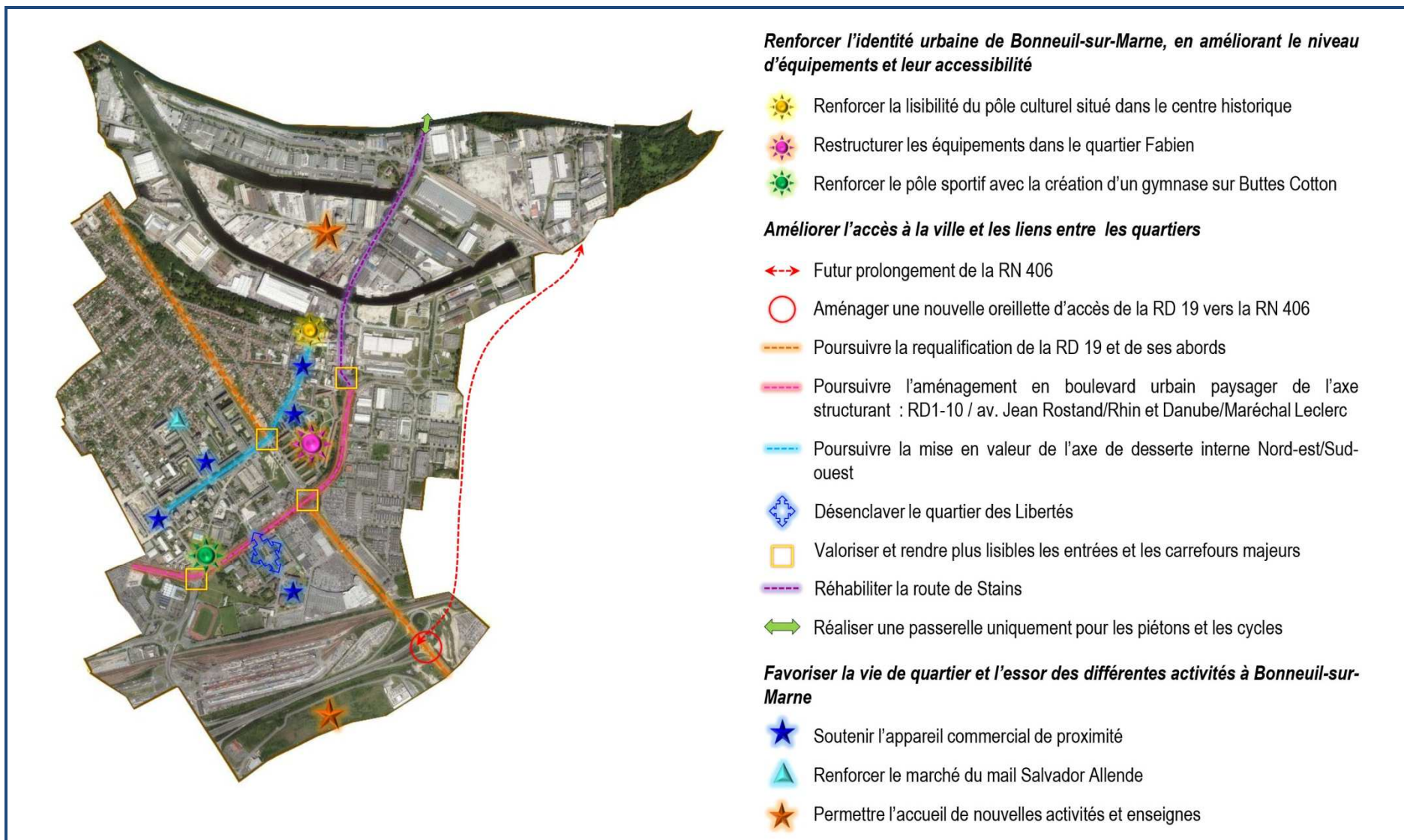
Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>2 / Améliorer l'accès à la ville et les liens entre les quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre l'aménagement en boulevard urbain paysager de l'axe structurant constitué par les RD1-10 et les avenues Jean Rostand/Rhin et Danube/Maréchal Leclerc, afin de gommer la rupture urbaine existante entre le quartier des Libertés et le reste de la ville : <ul style="list-style-type: none"> - en profitant des aménagements urbains créés dans le cadre de la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) Sucy-Bonneuil-Pompadour ; - en renforçant le tissu urbain par la résorption des dents creuses existantes le long de cet axe (buttes au carrefour des avenues Jean Rostand/République,...) ; - en favorisant les liens entre les zones d'habitat et les quartiers économiques existants de part et d'autre de cet axe. ✓ Poursuivre la mise en valeur de l'axe de desserte interne nord-est/sud-ouest, correspondant à la rue d'Estienne d'Orves et aux avenues du Colonel Fabien et d'Oradour-sur-Glane, reliant le centre historique aux quartiers d'habitat collectif, en confortant notamment ses espaces publics, son niveau d'équipement. ✓ Améliorer les espaces publics et les voies de desserte interne, garants du cadre de vie urbain : rétrocession à la Ville des voies de la Cité Saint-Exupéry en cours, (après celle déjà réalisée de la Cité Fabien), requalification des axes internes tels que la rue Guy Moquet. ✓ Désenclaver le quartier des Libertés, en réduisant la rupture urbaine formée par les RD1/10 (avenue Jean Rostand), en améliorant la desserte de l'école Henri Arlès et en créant un chemin piéton rejoignant le Parc des Varennes.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p align="center">2 / Améliorer l'accès à la ville et les liens entre les quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Valoriser et rendre plus lisibles les entrées et les carrefours majeurs de la ville, vitrines de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - en créant et en formalisant une véritable place urbaine, point d'articulation primordial entre le centre historique et les quartiers d'habitat collectif au croisement de la RD 19 et des avenues du Colonel Fabien et d'Oradour-sur-Glane, à proximité de la médiathèque ; - en valorisant, dans le cadre notamment du Transport en Commun en Site Propre Sucy-Bonneuil-Pompadour, les carrefours majeurs : Charles de Gaulle, de l'ESPE, du Maréchal Leclerc/route de Stains,... ✓ Renforcer les accès au Port Autonome : réhabilitation de la route de Stains et réalisation de la voie de desserte interne au Port, dans le prolongement de la RN 406. ✓ Réaliser une passerelle, uniquement disponible pour les piétons et les cycles, qui longerait l'actuel pont.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>3 / Fluidifier la mobilité urbaine en réduisant les nuisances liées aux déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Développer l'accessibilité au quotidien du centre historique, des pôles majeurs d'équipements et des grandes zones commerciales et d'activités pour les Bonneillois en promouvant les transports alternatifs et les circulations douces. ✓ Faciliter et développer les parcours piétons dans la ville en créant un maillage de liaisons douces à la fois interne à Bonneuil-sur-Marne (accès au centre commercial Achaland, au Port de Bonneuil, au stade, à la piscine, à la ZAC des Varennes,...) et en relation avec les grands équipements de loisirs existants dans les communes voisines (parc départemental de la Plage Bleue, base de loisirs de Créteil,...), dans le prolongement des RD1/10, de la rue Guy Moquet,... ✓ Inciter au développement du transport combiné tri modal, pour un fonctionnement logistique optimisé au sein du Port Autonome (desserte par le fleuve, le rail et la route). ✓ Optimiser et développer l'offre en stationnement, notamment dans le centre historique à travers la création d'un nouveau parking avec une offre partagée.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>4 / Favoriser la vie de quartier et l'essor des différentes activités à Bonneuil-sur-Marne</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre l'implantation des activités commerciales au cœur des quartiers résidentiels : <ul style="list-style-type: none"> - soutenir l'appareil commercial de proximité, notamment dans le centre historique et favoriser la restructuration et l'attractivité des petits centres commerciaux dans l'ensemble des quartiers de la ville. - renforcer le marché du mail Salvador Allende et étudier la faisabilité d'un pôle de proximité de produits frais dans le cadre du nouveau Projet de Renouveau Urbain du quartier Fabien. ✓ Permettre l'accueil de nouvelles activités et enseignes dans la commune pour renforcer son dynamisme économique (aménagement de la ZAC de Bonneuil Sud, Port Autonome,...). ✓ Maintenir le bon niveau d'accès aux communications numériques.

Axe 3 : Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville



Annexe 5 : Délibération du Conseil de Territoire du 05 décembre 2018 prenant acte de la tenue du débat portant sur les orientations générales du P.A.D.D.



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 5 DÉCEMBRE 2018**

N°CT2018.6/138

L'an deux mil dix huit, le cinq décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur Richard ANANIAN, Madame Sylvie CHABALIER, Madame Mireille COTTET, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPPEZ, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Didier DOUSSET, Madame Corinne DURAND, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno HELIN, Madame Brigitte JEANVOINE, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel GERCHINOVITZ à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Gérard GUILLE à Monsieur Thierry DEBARRY, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE à Madame Sylvie GERINTE, Madame Khadija OUBOUMOUR à Monsieur Richard ANANIAN, Madame Catherine BRUN à Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Madame Ange CADOT à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Serge FRANCESCHI, Madame Catherine CHICHEPORTICHE à Monsieur Christian VANDENBOSSCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Serge DALEX à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Marie-Christine DIRRINGER à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Philippe GERBAULT à Madame Sylvie CHABALIER, Monsieur Mehdi HENRY à Madame Mireille COTTET, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Luc MBOUMBA à Monsieur Patrick DOUET, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Bruno HELIN, Madame Sabine PATOUX à Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Hélène ROUQUET à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Axel URGIN à Madame Frédérique HACHMI, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Madame Danièle CORNET, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur François VITSE, Monsieur Roger DUPRE, Monsieur Nicolas GEORGES, Madame Anna LOUIS, Monsieur Gaëtan MARZO, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Dominique TOUQUET, Monsieur Georges URLACHER.

Secrétaire de séance : Madame Sylvie CHABALIER.



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 5 DÉCEMBRE 2018

N°CT2018.6/138

OBJET : **Plan local d'urbanisme** - Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 et notamment les articles L 123-1 et suivants,

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération n°10 du conseil municipal de Bonneuil-sur-Marne du 17 décembre 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2016.1/004-3 du 27 janvier 2016 décidant l'achèvement de la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne en date du 8 novembre 2018, relative au débat sur le projet d'aménagement et de développement durables,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne approuvé le 14 février 2007 et modifié en dernier lieu le 26 septembre 2018 ;

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne fait l'objet d'une procédure de révision ;

CONSIDERANT que dans ce cadre, le conseil de territoire est invité à débattre sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

CONSIDERANT que le PADD définit notamment les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 5 DÉCEMBRE 2018**

CONSIDERANT que le PADD du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne se décline en trois grands thèmes stratégiques :

- Favoriser un développement tourné vers le renouvellement de la ville afin de maintenir l'équilibre démographique bonneuillois et en développer l'attractivité ;
- Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine bonneuillois ;
- Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE PREND ACTE de la tenue du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne.
UNIQUE :

FAIT A CRETEIL, LE CINQ DÉCEMBRE DEUX MIL DIX HUIT.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA