



Monsieur Laurent Cathala
Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil

Bonneuil-sur-Marne, le 26 février 2025

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de Grand Paris Sud Est Avenir

Monsieur le Président,

Cher Laurent,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n°CT 2024.5/103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

Le projet de PLUi arrêté m'a ainsi été transmis et la Commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, une liste d'observations du projet de PLUi de la Commune est annexée au présent courrier.

Je vous prie de bien vouloir joindre le présent avis favorable ainsi que la liste des observations du projet de PLUi de la Commune de Bonneuil-sur-Marne, ci-annexée, au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments les meilleurs.

Amitiés fidèles

Denis ÖZTORUN
Maire de Bonneuil-sur-Marne
Vice-Président du GPSEA
Vice-président de l'Association des Maires de France



Annexe : Liste des observations sur le projet de PLUi



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNES DE BONNEUIL SUR MARNE

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l’objet d’une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l’urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l’offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d’un PAPAG sur l’ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d’approbation du PLUi.	La ville d’Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l’objectif de repenser l’espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l’exemple :</i> 



No de la remarque
codifié : initiale
commune + numéro



Renseigner impérativement
Chapitre/article/zone concernés (par
exemple : Diagnostic foncier, zone UH,
définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite
(avec en **gras rouge/rouge barré**
les évolutions souhaitées en cas
de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne
seront pas traitées.



Justification, **indispensable** pour
informer la commission d’enquête, et
procéder à la modification du dossier
pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera
pas traitée.





**Uniquement pour les OAP et
les documents graphiques**

Sous un seul document
dénommé comme l’intitulé de
l’observation + n° de
l’observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique.....3

2.1.2 Etat initial de l’environnement.....4

2.2 Justifications des choix5

2.3 Évaluation environnementale.....6

4.1 OAP Thématiques7

4.2 OAP Sectorielles.....8

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....9

5.2 Lexique.....11

5.3 Destinations / Sous-destinations.....12

5.4 Fiches des indices13

5.5 Règlement de la zone UP.....14

5.6 Annexes règlementaires15

6.1 Plans de zonage16

6.2 Plans de mixité19

6.3 Plans de stationnement.....20

6.4 Plans masses.....21

6.5 Plans de nivellement22

7.1 Servitudes d’utilité publique23

7.2 Annexes sanitaires24

7.1 Annexes informatives25

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.1.2 Etat initial de l’environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.2 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

4.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
BONNEUIL 1	b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) : Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest. - Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants dans la mesure du possible L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade	Pour permettre une meilleure qualité de l'habitat	
BONNEUIL 2	Implantation spécifique identifiée sur le document graphique (page 47)	Supprimer les implantations spécifiques (Bsm1)	Les besoins de la commune ont évolué et il ne sera plus nécessaire de maintenir les cours.	<u>Bonneuil-sur-Marne</u> Bsm1 Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, le périmètre de ces cours est assimilé à un alignement pour l'application de la bande constructible de 15 mètres figurant dans l'indice de la zone concernée.
BONNEUIL 3	Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique (page 49)	<u>Bonneuil-sur-Marne</u> Bsm 1 Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres 20 mètres au point le plus haut à condition que Le dernier étage soit devra être traité en attique avec un retrait de 2 mètres par rapport à la façade et/ou en toiture à deux pentes.	Le lot A3 de la ZAC Centre ancien se trouve d'une part face à un projet comportant un bâtiment en R+5 avec un attique au dernier étage, et d'autre part, il donne sur l'avenue du Colonel Fabien, où les constructions présentent toutes des toitures à deux pentes. Dans un souci de cohérence architecturale, il est proposé d'autoriser les deux types de toitures sur ce lot. Les 20 mètres de hauteur permettront d'ajouter un étage commercial dans le cadre d'un bâtiment en R+5.	

5.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
BONNEUIL 4	UII	Autoriser la sous-destination « restaurant » dans la zone UII	Il serait pertinent que le règlement de la zone UII autorise la sous-destination « restauration », afin de pérenniser l’offre de restauration existante au sein du port de Bonneuil (notamment le restaurant La Caravelle), un élément clé pour la qualité de vie au travail des salariés et usagers du port. Il en va de même pour le Parc d’Activités Petits Carreaux, qui abrite déjà des restaurants (KFC, Hippopotamus).
BONNEUIL 5	UII	Autoriser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans la zone UII	Il serait pertinent que le règlement de la zone UII autorise la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » afin de pérenniser l’offre de services existante au sein du Parc d’Activités Petits carreaux (exemple : commerce Bricoman etc)

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indice concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

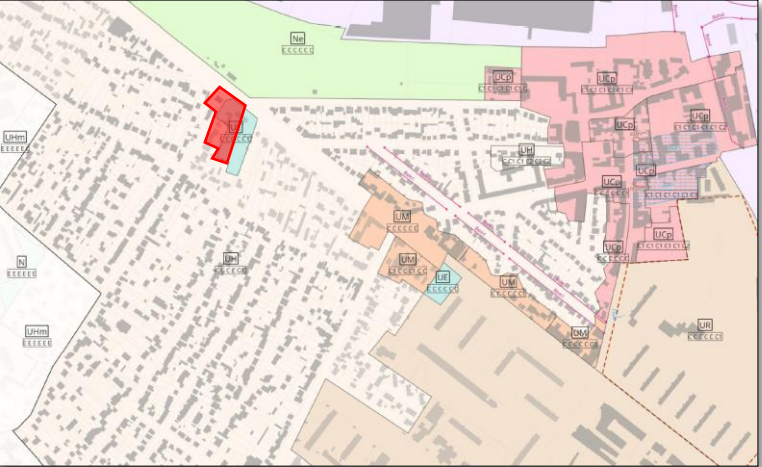
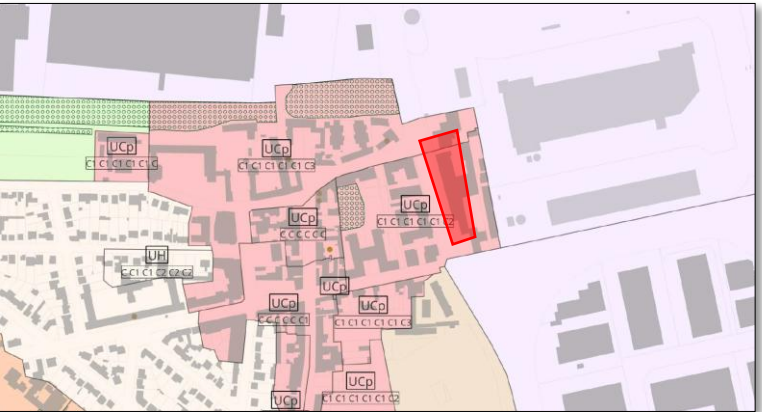
5.5 Règlement de la zone UP

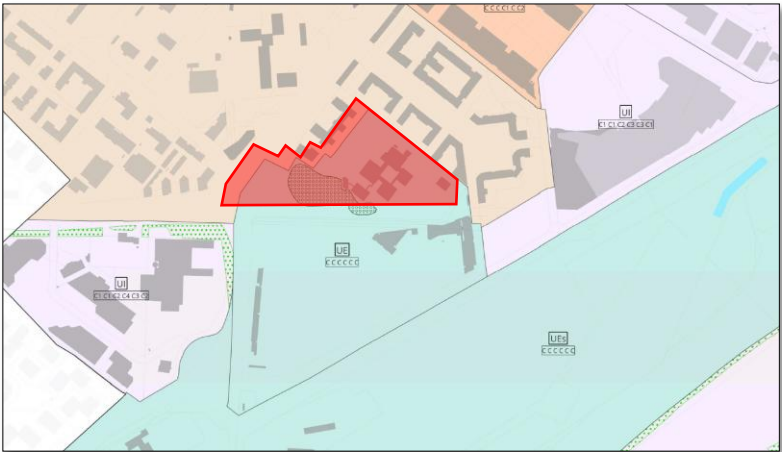
Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

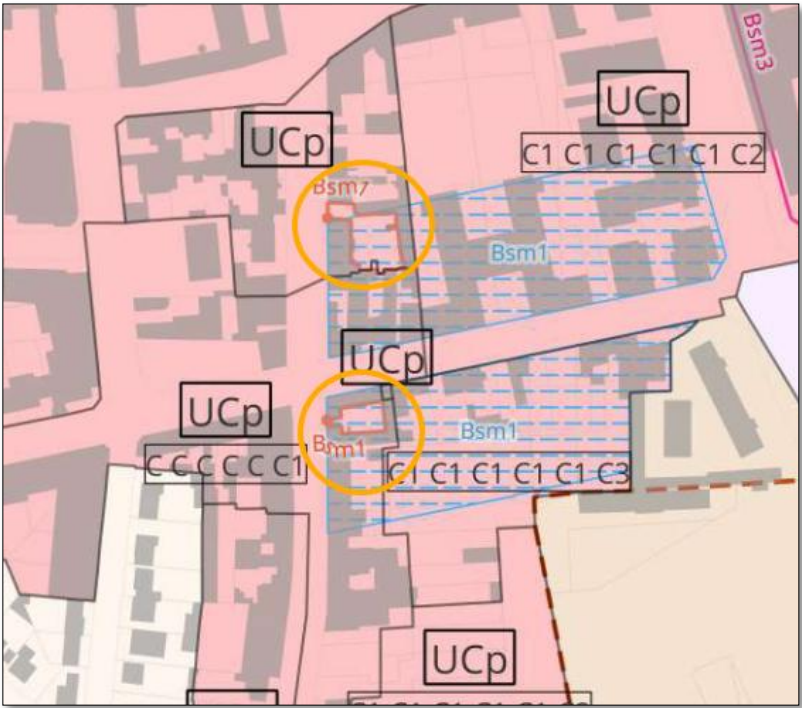
5.6 Annexes règlementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
BONNEUIL 6	UE	Zone à transformer en UM 1- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l’alignement actuel ou futur des voies, l’emprise au sol des constructions (annexées comprises), ne peut excéder 40% de la surface de la partie de l’unité foncière située dans cette bande de la superficie du terrain. Au-delà de cette bande, l’emprise au sol sera limitée à 10% de la surface de la partie de l’unité foncière située au-delà de cette bande.	REPRENDRE LES DISPOSITIONS DU PLU L’évolution du projet de ville nécessitera une éventuelle adaptation de la programmation dans cette zone	
BONNEUIL 7	UCp	Zone à transformer en UI Hauteur : 12 m (indice C) Autres dispositions inchangées	Eviter toute possibilité de création de logements collectifs voire autre hébergement tout le long de la RD10	

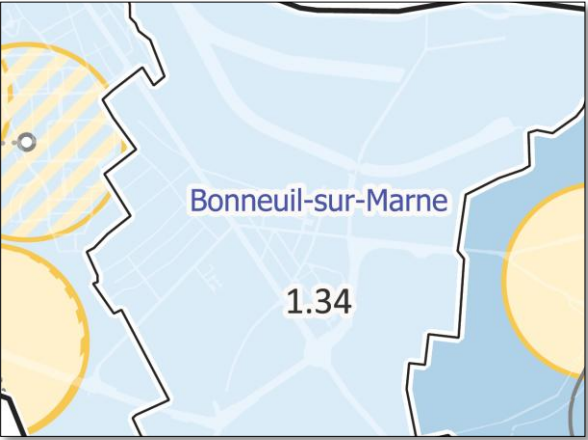
BONNEUIL 8	UE	Zone à transformer en UI Hauteur : 15 m (indice C2) Autres dispositions inchangées	Eviter toute possibilité de création de logements collectifs voire autre hébergement impliquant la densité et l'accentuation des difficultés dans le quartier	
BONNEUIL 9	UI	Transformer la totalité de la zone UI en UII	Il est proposé de modifier le zonage de la zone UI ou UII afin de permettre l'entrepasage, dans le but d'améliorer l'attractivité du territoire et de favoriser le développement de l'activité économique du Parc d'Activités Petits Carreaux, tant pour les entreprises déjà présentes que pour celles souhaitant s'y installer. Le port de Bonneuil a également pour vocation d'accueillir des entrepôts, afin que les exploitants puissent profiter des solutions de transport multimodales disponibles à proximité, via les quais à usages partagés et les terminaux de transport combiné présents dans le port. Le classement actuel en UI limiterait ces développements en conditionnant l'entrepôt à être directement lié aux activités situées sur la même unité foncière.	

BONNEUIL 10	Bsm1 implantation spécifique	Supprimer les implantations spécifiques (Bsm1)	Les besoins de la commune ont évolué et il ne sera plus nécessaire de maintenir les cours.	
-------------	------------------------------	--	--	---

6.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.3 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
BONNEUIL 11	UH	Zone à prévoir conformément au PLU de la ville, en considérant 1 place pour 60 m² sur l'ensemble de la zone UH	Limiter la densité dans le haut de Bonneuil et faire face aux problématiques de stationnements dans le domaine public.	

6.4 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.5 Plans de nivellement

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
BONNEUIL 12	7.3.1	Ajouter le périmètre de Bonneuil dans la liste des annexes		
BONNEUIL 13	7.3.2	Ajouter la ZAC Fabien		