

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble territoire de la commune de Bonneuil-sur-Marne. Il est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTEE RESTRICTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du PLU se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations, ou opération qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines mixtes ou spécialisées déjà équipées (zones U), et en zones naturelles et forestières (zones N), dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa).

1) Les zones urbaines

- **Les zones urbaines mixtes sont :**

La zone UA (urbanisation ancienne)

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...

Cette 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,
- et un secteur **UAm** correspondant aux franges Ouest et Sud du centre ancien.

La zone UB (urbanisation de façade le long du boulevard urbain de la RN19)

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.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- **UBa**, notamment à l'angle de l'avenue Auguste Gross et de la RN19 (avenues de Boissy et de Paris),
- **UBb**, à l'angle de la RN19 (avenue de Boissy) et de l'avenue de Choisy ;
- **UBc**, à l'angle de la RN19 (avenue de Boissy) et de la rue des Ecoles ;
- **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 (urbanisation à dominante d'habitat collectif)

Cette zone mixte comprend 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.

Cette zone UC est divisée en deux secteurs :

- **UCc** correspondant à l'ensemble du secteur collectif;
- **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.

La zone UE (urbanisation à dominante pavillonnaire) :

Cette zone UE regroupe les quartiers où l'habitat pavillonnaire moyennement dense domine (Haut-Bonneuil, Marolles). Dans cette zone mixte à dominante d'habitat individuel, sont admises les petites activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de détails, services à la population...), les équipements publics....

Elle comprend un secteur **UEa**, délimitant un cœur d'îlot à l'intérieur de la zone UE, à dominante d'équipements.

- **Les zones urbaines spécialisées sont :**

La zone UP (zone correspondant à la plateforme portuaire)

Cette zone UP est affectée aux activités économiques à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales majoritairement liées au domaine du Port Autonome de Paris. Cette zone est concernée par le risque d'inondation (cf. PPRi de la Marne et de la Seine arrêté le 28 juillet 2000).

Cette zone est divisée en 4 secteurs distincts :

- **un secteur UPa**, dont la vocation principale est l'accueil d'activités diverses,
- **un secteur UPb**, correspondant au « parc industriel paysager », d'une densité moyenne au nord de la route du Moulin Bateau et de la route de Bretigny, s'ouvrant sur la Marne.
- **un secteur UPc**, correspondant au « Mail Ville-Port » de faible densité et recevant un aménagement paysager de qualité en bordure Est de la RD30.
- **un secteur UPd**, destiné à recevoir des aménagements de détente entre l'emprise de la voie de RER et le ru du Morbras.

La zone UF (zone d'activités)

Elle correspond spécifiquement aux emprises du domaine ferroviaire (voies ferrées) et au chantier ferré multi technique. Elle est destinée à l'accueil de services et équipements d'intérêt général (la déchetterie) et autres activités industrielles.

La zone UV (zone de vente)

La zone UV est affectée aux activités économiques commerciales, tertiaires et activités artisanales, ainsi qu'aux services et équipements nécessaires à la zone. Cette zone UV est divisée en 2 secteurs distincts :

- un secteur **UVa** correspondant aux zones tertiaires et commerciales du quartier Achaland.
- un secteur **UVv** correspondant au périmètre de la ZAC "parc des Varennes de Bonneuil".

La zone UZ

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...). Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur **UZa**, correspond à la Zone d'Aménagement Concertée des « Petits Carreaux »,
- le secteur **UZb**, correspond à la ZAC « Bonneuil-Sud ».

2) Les zones naturelles N

Ces zones recouvrent les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements. Ces zones naturelles correspondent notamment au site du Bec du Canard et aux îles de la Marne et bénéficient d'une protection stricte pour le maintien de leurs écosystèmes d'exception particulièrement sensibles.

Cette zone comprend également un **secteur Nl** relatif aux zones naturelles à vocation de loisirs et de sport situées au Bras du Chapitre.

ARTICLE 4 – ESPACES BOISES CLASSES – EMBLEMES RESERVES

Espaces Boisés Classés

Le(s) plan(s) de zonage comportent également les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils couvrent sur le territoire de la Commune une superficie de 13,10 hectares.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du PLU par l'indice EBC. Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains étant classés, l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme stipule que :

"Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement."

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants:

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite.

Emplacements Réservés

Sur le(s) plan(s) de zonage, figurent également les Emplacements Réservés (ER) conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

Si la levée de réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modifications du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en annexes du présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6' – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE (L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, selon les implantations, densités, volumes initiaux. Toutefois, cette reconstruction n'est possible que si la destination des constructions respecte les articles 1 à 2 du règlement des zones concernées.

ARTICLE 6'' – CONTRAINTES PARTICULIERES

1. Prescriptions spéciales pour les anciennes carrières et terrains sous-minés

Référence : Textes - Articles 71 à 73 du Code Minier

Articles R.111-2, R.111-3 du Code de l'Urbanisme

Arrêté inter préfectoral (Seine - Police) du 26 janvier 1966

Service intéressé : Inspection générale des Carrières

Les zones de Servitudes d'anciennes carrières sont délimitées par l'Inspection générale des Carrières et les périmètres concernés sont reportés au plan des servitudes conformément à la légende de celui-ci.

A l'intérieur de ces zones, les projets de constructions feront l'objet d'un examen de la part de ce Service.

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.

2. Contraintes liées à la protection du patrimoine archéologique

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941), il est nécessaire, par le canal de l'autorité préfectorale, de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes.

Il est également rappelé que toute découverte fortuite de patrimoine archéologique devra être déclarée au Maire de la Commune qui en informera les autorités compétentes.

ARTICLE 7 – DEFINITIONS

Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées aux titres II et III du présent règlement.

PROPRIÉTÉ OU UNITE FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment (non compris les saillies, les avancées de toitures, les balcons ou loggias non fermées, d'un débord au plus égal à 0,80 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent) à la surface de la parcelle.

Nota : les débords de plus de 0,80 mètre seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

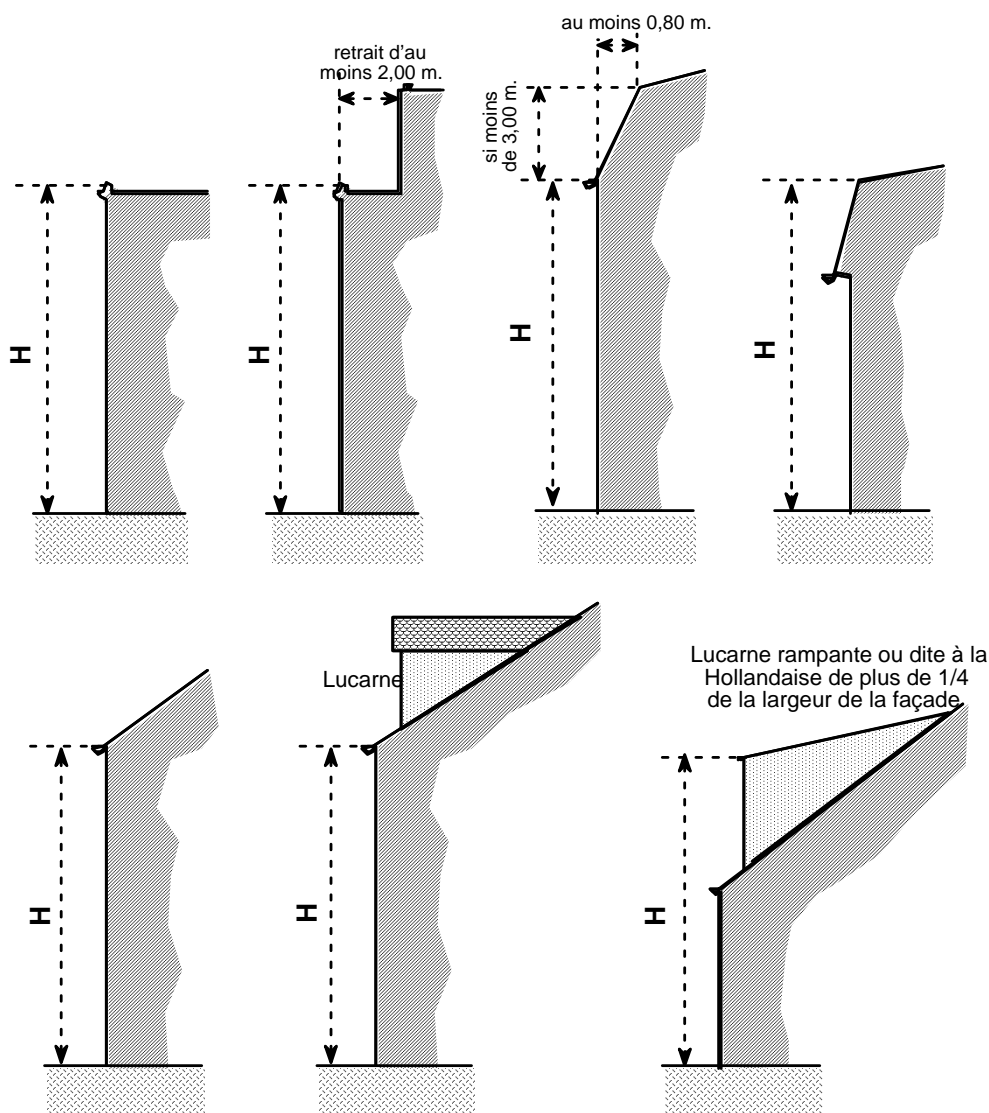
LONGUEUR OU LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade sera mesurée au droit de la construction.

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur "façade"

La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Hauteur maximum "plafond" ou « faitage »

La hauteur plafond se mesure du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

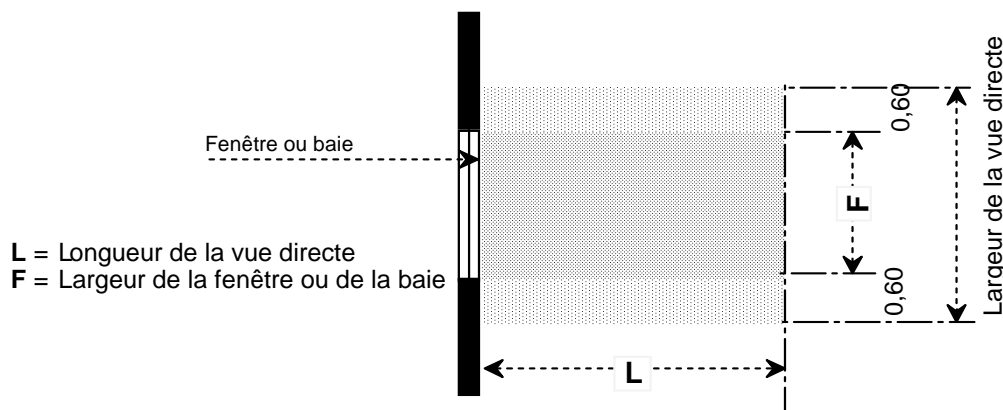
Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur plafond de la construction à édifier entre les 2 voies est régie par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé.

Pour l'ensemble des hauteurs

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.



a) Sous réserve du b) ci-après seront considérées comme générant des vues directes aux sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

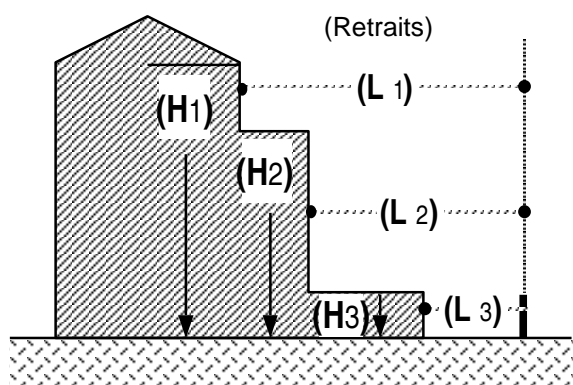
- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions.

b) Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, etc.),
- les châssis de toit et les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel ils sont situés,
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides,
- les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

RETRAIT (par rapport aux limites séparatives)

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.



Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que: réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 150% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

ALIGNEMENT

L'alignement des voies correspond à la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines. Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite de l'emprise totale de la voirie (chaussée et aménagements sur les bas cotés compris) tient lieu d'alignement.

L'alignement de référence à prendre en compte correspond à :

- l'alignement « actuel », lorsqu'il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la voie,
- l'alignement « futur », lorsqu'il est prévu une modification de l'emprise de la voie (élargissement ou réduction), ou dans le cas de voies projetées.

Les élargissements prévus figurent sur le plan de zonage et sont repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du présent règlement.

MARGE DE REcul

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963. L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

LIMITES SEPARATIVES

Il peut être distingué :

Limites séparatives latérales :

Limites séparatives entre les terrains aboutissant à l'alignement des voies.

Limites séparatives formant fond de parcelle :

Limites séparatives entre les terrains n'aboutissant pas à l'alignement des voies. A l'angle de deux voies, il n'existe pas de limites séparatives formant fond de parcelle.

Lorsqu'il est simplement précisé « limites séparatives », sont à prendre en considération à la fois les « limites séparatives latérales » et les « limites séparatives formant fond de parcelle ».

DESTINATION DES LOCAUX

Ces définitions des catégories de destination des constructions sont données au sens de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Immeubles collectifs ou habitations collectives :

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions de plus de 2 logements.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales seront rattachées à cette destination.

Commerce :

Cette destination comprend :

- les commerces (boutiques) accessibles à la clientèle et affectés à la vente de produits, ainsi que les locaux et les annexes liés à leur fonctionnement,
- les locaux, accessibles ou non à la clientèle, affectés à la vente de services.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes, accessibles ou non à la clientèle, dans lesquels sont exercées des activités de production et de transformation artisanales de produits non alimentaires.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage, de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.