

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

GRAND PARIS SUD EST AVENIR

COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE

PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – EXPOSE DES MOTIFS



Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne :

- approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/09/2007
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 19/06/2008
- mis à jour par arrêté municipal le 15/07/2008
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 1/10/2009
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 25/03/2010
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2010
- mis en compatibilité par Arrêté Préfectoral le 10/02/2011
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 23/06/2011
- modifié par délibération du Conseil Municipal le 20/11/2014
- mise à jour par arrêté territorial le 29/09/2016
- modifié par délibération du Conseil de Territoire le 26/09/2018

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

SOMMAIRE

I - PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONNEUIL-SUR-MARNE : CADRE LEGISLATIF	3
II - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	5
II.1 - Diversification du parc de logements, en cohérence avec le projet de Ville et le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain Quartier Fabien, notamment dans le Haut Bonneuil.....	5
II.2 - Amélioration de l'environnement avec l'optimisation de la collecte des déchets ménagers dans les zones susceptibles d'accueillir une offre nouvelle de logements	7
II.3 - Maintien de la diversité fonctionnelle au sein du tissu urbain dans le centre ancien	9
II.4 - Toilettage des pièces du dossier de PLU (règlement, rapport de présentation et annexe) pour réactualiser les données concernant la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville)	9
III - CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU.....	10
III.1 - Modifications du règlement.....	10
III.2 - Modifications du plan de zonage	14
III.3 - Modifications du rapport de présentation	15
III.4 – Réactualisation de l'annexe sur les zones d'aménagement concerté.....	16
IV – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU PROJETEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	16
CONCLUSION	20

I - PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONNEUIL-SUR-MARNE : CADRE LEGISLATIF

La ville de Bonneuil-sur-Marne est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2007 par délibération du Conseil Municipal.

Depuis cette date, ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures spécifiques :

- modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 19 juin 2008, ayant permis d'adapter plusieurs dispositions réglementaires des zones UC, UP et UV et de clarifier des éléments du plan de zonage ;
- mise à jour par arrêté municipal le 15 juillet 2008, pour intégrer à la fois le nouveau Plan de Prévention des Risques d'Inondation révisé approuvé par arrêté préfectoral le 12 novembre 2007, et la création de la ZAC multi sites Centre Ancien par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2007 ;
- modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} octobre 2009, concernant les zones UA et UB (centre ancien et ses franges, ainsi que les abords de la RN19), destinée à permettre à la fois la mise en œuvre de la ZAC multi sites Centre Ancien et la réalisation du Projet de Renouvellement Urbain soutenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) ;
- modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 25 mars 2010, pour supprimer deux emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département du Val-de-Marne, concernant le TCSP Sucy-Bonneuil-Pompadour et la déviation des RD30 et RD60 (les emprises concernées ayant été achetées par le Département du Val-de-Marne) ;
- modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 29 juin 2010, pour adapter plusieurs dispositions réglementaires ponctuelles qui, après mise en œuvre, se sont révélées à affiner, à préciser ou à assouplir concernant les zones UA, UC et UE du PLU. Le plan de zonage a également été adapté dans la zone UP (limite entre les secteurs UPa et UPc) ;
- mise en compatibilité du PLU approuvée par arrêté préfectoral en date du 10 février 2011 avec la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), programmé sur le territoire bonneuillois, entre l'avenue de Paris et la rue Pasteur (zone UE du PLU). Un secteur particulier UEa a été créé pour adapter les dispositions réglementaires en conséquence ;
- modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 23 juin 2011, pour adapter ponctuellement le règlement dans les zones UA, UC, UE, et pour réactualiser les références juridiques et les définitions citées dans ce document. Ces adaptations ont permis de prendre en compte et de faciliter la mise en œuvre de la ZAC République et de la ZAC de l'Hôtel de Ville, créées en 2010.
- modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2014, pour conforter la structure commerciale dans le centre ancien et pour toiletter le règlement.

- mise à jour par arrêté territorial le 29 septembre 2016, pour annexer les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il est projeté de modifier de nouveau le PLU de Bonneuil-sur-Marne, afin d'étendre le secteur UEa au Nord-Ouest de la Commune, d'apporter des adaptations réglementaires dans les zones UA, UC et UE (y compris le secteur UEa), et de toiler les mentions de la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC Hôtel de Ville, dans toutes les pièces du PLU y faisant référence. Cette modification doit notamment permettre de favoriser la diversification de l'habitat et le maintien de la diversité fonctionnelle, en cohérence avec le projet de Ville et le NPRU quartier Fabien qui vient d'être engagé. Le règlement, le plan de zonage, le rapport de présentation et l'annexe concernant les Zones d'Aménagement Concerté ont été modifiés en conséquence.

Les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme définissent les conditions d'une modification du PLU.

Un plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification portant sur le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, à condition que cette modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne diminue pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induit pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou du Territoire.

Par deux arrêtés territoriaux, Monsieur le Président du Territoire GPSEA lance cette procédure et engage une enquête publique, après avoir fait établir le dossier de modification.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, il notifie ce projet avant l'ouverture de l'enquête publique aux représentants de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Général, du Syndicat des Transports d'Ile de France, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, et le cas échéant, aux représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, ainsi qu'à ceux des établissements publics chargés des schémas de cohérence territoriaux limitrophes du territoire objet de la modification (lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale).

Il le notifie également à la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriales, à la Chambre des Métiers et à la Chambre d'Agriculture.

A la suite de ces notifications, le projet de modification avec l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont soumis à enquête publique pendant un mois.

Lorsque le projet de modification a pour effet de modifier des dispositions réglementaires applicables à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ce qui est le cas pour la présente procédure), l'avis de la personne publique à l'initiative de la ZAC est requis préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant du Territoire GPSEA.

II - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification du PLU a pour objectifs :

- de conforter la diversification du parc de logements, en cohérence avec le Projet de Ville et avec le nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) Quartier Fabien, engagé récemment, notamment dans le Haut Bonneuil ;
- d'améliorer l'environnement avec l'optimisation de la collecte des déchets ménagers dans les zones urbaines susceptible d'accueillir une offre nouvelle de logements ;
- d'aider au maintien de la diversité fonctionnelle au sein du tissu urbain dans le centre ancien ;
- et de prendre en compte l'évolution récente de la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.

II.1 - Diversification du parc de logements, en cohérence avec le projet de Ville et le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain Quartier Fabien, notamment dans le Haut Bonneuil

La Ville de Bonneuil-sur-Marne a engagé depuis une dizaine d'année une importante politique de rénovation urbaine, définie notamment en 2007 dans le cadre d'un projet de Ville, visant à :

- requalifier et renouveler son tissu urbain,
- améliorer la mixité sociale, en diversifiant l'offre d'habitat,
- développer l'offre d'équipements et de commerces,
- valoriser les liaisons entre les quartiers et la qualité des espaces publics.

La mise en œuvre de cette politique de reconquête urbaine a permis :

- la requalification du cœur historique de Bonneuil-sur-Marne, opérée dans le cadre de la ZAC multi sites Centre Ancien créée en 2007 pour résorber dans ce quartier les sites mutables et valoriser l'offre d'habitat et d'équipements ;
- le renouveau des quartiers d'habitat collectifs, tel que le quartier République qui vient d'être restructuré dans le cadre d'un premier Projet de Renouvellement Urbain (PRU) soutenu par l'Agence National de Rénovation Urbaine (ANRU) et de la ZAC République créée en 2009 ;
- l'aménagement d'un nouveau pôle urbain au cœur de la Ville, près de la Médiathèque, avec la création d'opérations de logements et d'un centre d'art dans le cadre de la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville créée en 2010, modifiée en 2014 ;
- la requalification des axes majeurs et de leurs abords (RD19), ainsi que l'amélioration de l'accès de Bonneuil-sur-Marne grâce à la réalisation de grands projets structurants (projet du prolongement de la RN 406 au Sud de la Ville...), permettant dévier le trafic des poids lourds hors des zones d'habitat ;
- l'amélioration des liaisons entre les quartiers.

Un nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU) vient d'être lancé à Bonneuil-sur-Marne, pour poursuivre la dynamique de transformation urbaine lancée dans le quartier Fabien lors du premier PRU.

La partie Nord de ce quartier a en effet été inscrite dans la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) par décret n°2014-1750 en date du 30 décembre 2014.

Le NPRU Quartier Fabien a pour objectifs :

- la remise à niveau du patrimoine immobilier, par la résorption du patrimoine obsolète et la réhabilitation des bâtiments en meilleur état,
- la diversification fonctionnelle et résidentielle du quartier.

En cohérence avec l'objectif de mixité sociale défini dans le projet de ville, ce NPRU prévoit :

- le renouvellement du bâti dégradé, avec la démolition à l'étude de 284 logements (immeubles Brassens, barres Pagès et Piaf) ;
- la réhabilitation des bâtiments les plus attractifs et l'amélioration de leur performance environnementale (tours Jaurès) ;
- la diversification de l'habitat en développant une stratégie d'intervention offensive en matière de mixité sociale et de production de logements diversifiés, abordables et innovants.

D'ores et déjà, dans le cadre de ce NPRU, il est projeté de diversifier l'offre d'habitat en réalisant :

- des opérations de logements en accession et locatifs libres,
- des programmes d'habitat permettant de répondre aux besoins de populations spécifiques (personnes âgées, jeunes....) ou des immeubles intergénérationnels, encore insuffisamment présents à l'échelle de la commune et du Territoire GPSEA.

Cette nouvelle offre résidentielle est envisagée dans le quartier Fabien. Des sites de reconstitution de logements sont également envisagés dans la ZAC multi sites Centre Ancien et en diffus, notamment dans le Haut Bonneuil, au Nord-Ouest de la commune, près de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Erik Satie.

Pour favoriser ces opérations d'habitat, il est donc proposé dans le cadre de la présente modification du PLU d'étendre le secteur UEa aux abords de l'EHPAD Erik Satie et d'adapter les dispositions réglementaires dans ce secteur.

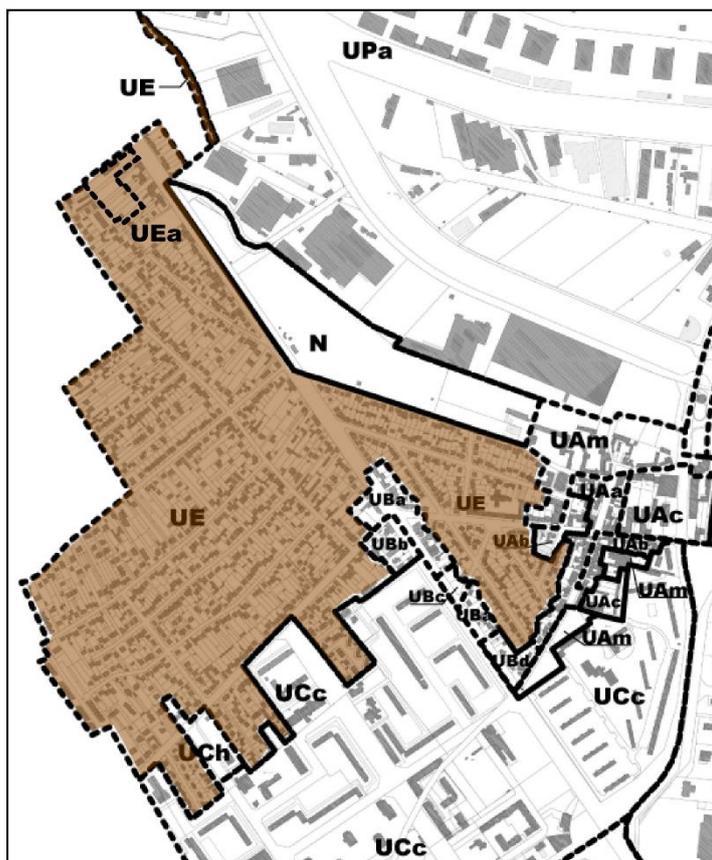
Inauguré en 2015, l'EHPAD Erik Satie a été réalisé sur des terrains situés au Nord-Ouest de la commune, en limite de Créteil, à la suite d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et d'une mise en compatibilité du PLU approuvées par arrêté préfectoral le 10 février 2011.

Dans le cadre de cette procédure, un secteur particulier UEa été créé au sein de la zone UE (zone d'habitat pavillonnaire) sur le périmètre soumis à DUP, pour permettre la réalisation de cet équipement en adaptant les dispositions réglementaires. Une voie de desserte de l'EHPAD a également été réalisée entre la rue Pasteur et l'avenue de Paris.

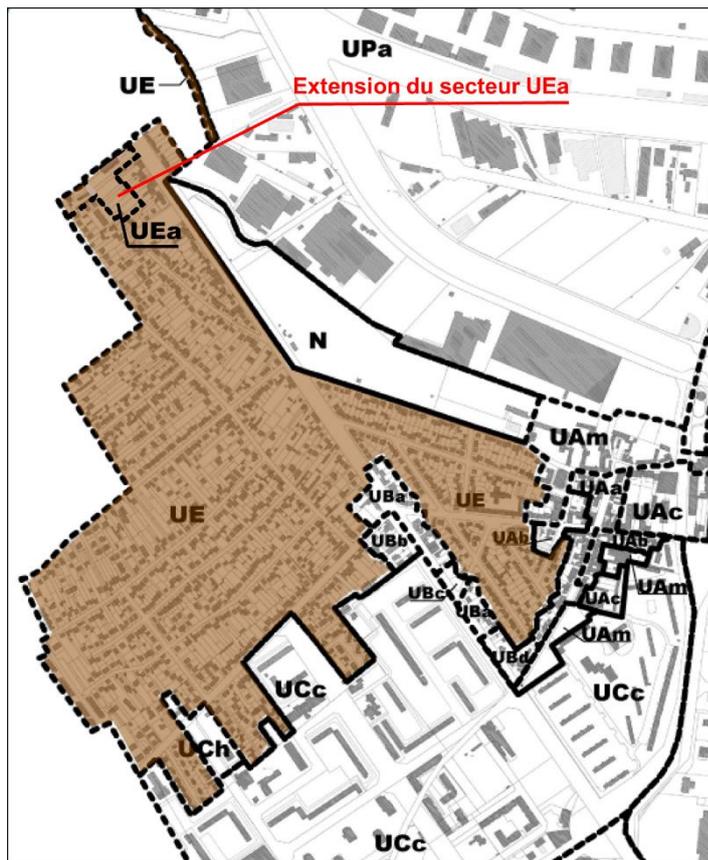
Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est proposé d'étendre ce secteur UEa, en y intégrant plusieurs terrains adjacents. Sa superficie actuelle doit ainsi passer de 0,75 hectare à 1,1 hectare, soit une augmentation de 0,35 hectare.

Les règles de constructibilité s'y appliquant, concernant l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement et les emprises d'espaces verts... y sont assouplies afin de faciliter la réalisation d'opérations de logements diversifiées (intergénérationnelles ou destinées à des populations spécifiques - personnes âgées ou/et à mobilité réduite, jeunes...- en accession ou locatifs libres...), à proximité directe avec l'EHPAD.

Cette extension doit ainsi participer à la diversification du parc de logements de Bonneuil-sur-Marne, en cohérence avec les objectifs du NPRU actuellement engagé dans la commune.



Zone UE et secteur UEa dans le PLU actuellement applicable



Projet d'extension du secteur UEa dans la zone UE dans le cadre de la présente modification du PLU

II.2 - Amélioration de l'environnement avec l'optimisation de la collecte des déchets ménagers dans les zones susceptibles d'accueillir une offre nouvelle de logements

La valorisation de l'environnement constitue un objectif important du projet de ville de Bonneuil-sur-Marne, repris dans le NPRU quartier Fabien.

En cohérence avec cet objectif, il est projeté d'optimiser la collecte des déchets ménagers, dont la compétence vient d'être transférée au Territoire GPSEA, en développant la mise en place de bornes enterrées pour les opérations d'habitat collectif ou groupé comportant au moins 30 logements.

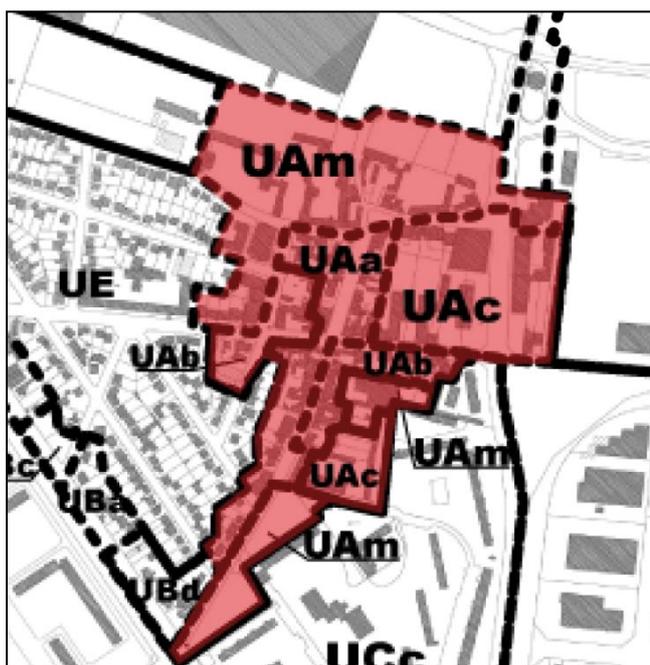
Ce type de collecte permet en effet d'améliorer de façon significative l'environnement et le cadre de vie des habitants, en engendrant :

- un espace plus agréable pour les habitants (moins bruyant, plus propre, plus esthétique) ;
- un gain de place (une borne remplace 10 bacs de 500 litres) ;
- une collecte plus économique, moins pénible et plus rapide (5 000 litres peuvent être vidés en quelques minutes) ;
- un geste de tri plus incitatif.

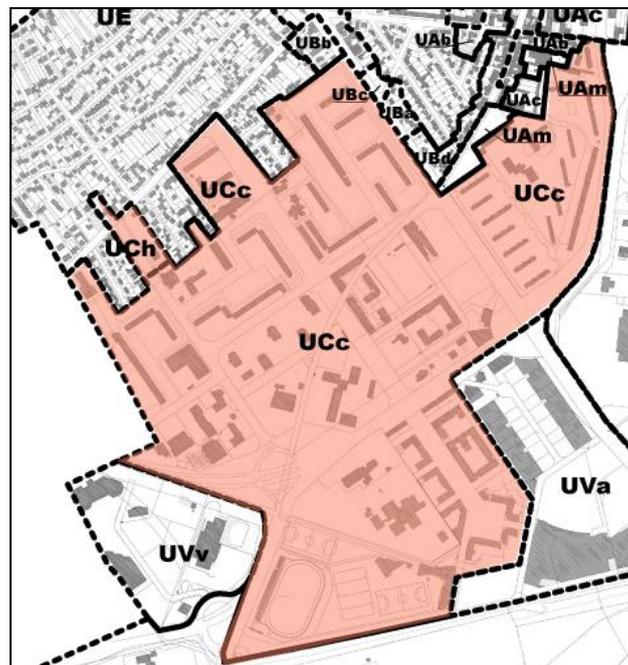
Il a pour objectif de répondre aux contraintes générées par la présence des bacs roulants.

Cette optimisation est prévue dans les zones susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de logements, telles que :

- les secteurs UAc et UAm dans la zone UA, sur les franges du centre ancien et du quartier Fabien concerné par le NPRU, comprenant plusieurs îlots de la ZAC multi sites centre ancien ;
- la zone UC, divisée en secteurs UCc et UCh, couvrant les ensembles d'habitat collectif de la Ville (y compris la majeure partie du quartier Fabien) et comprenant la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville) et la ZAC République.
- La zone UE, y compris le secteur UEa étendu dans le cadre de la présente modification.



Zone UA (secteurs UAa, UAb, UAc, UAm) dans le PLU actuellement applicable



Zone UC (secteurs UCc et UCh) dans le PLU actuellement applicable

II.3 - Maintien de la diversité fonctionnelle au sein du tissu urbain dans le centre ancien

En complément de la diversification du parc de l'habitat, le maintien de la diversité fonctionnelle constitue un objectif important du projet de Ville, rappelé récemment dans le NPRU Quartier Fabien. Il est en effet primordial que la trame urbaine conserve un tissu de commerces et d'activités de proximité riche ainsi qu'une offre d'équipements de qualité, répondant aux besoins des habitants.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est ainsi projeté d'adapter une des dispositions réglementaires de la zone UA, couvrant le centre ancien, afin d'aider au maintien dans cette zone des petites activités existantes de proximité (commerces, services..).

Dans le cadre de la requalification du centre ancien, il est en effet apparu que les règles d'emprise des espaces verts ne permettaient pas l'extension de locaux commerciaux et de services existants dans les secteurs UAc et UAm (franges Est du centre Ancien), entravant leur maintien et leur développement.

Il est donc proposé d'adapter ces dispositions réglementaires, en limitant dans les secteurs UAc et UAm les pourcentages minimum d'espaces verts imposés dans le cas uniquement d'extension des constructions existantes à usage d'activités (commerces, services...).

II.4 - Toilettage des pièces du dossier de PLU (règlement, rapport de présentation et annexe) pour réactualiser les données concernant la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville)

L'ex ZAC de l'Hôtel de Ville a été créée par délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le 16 décembre 2010. Son dossier de réalisation a été approuvé le 3 novembre 2011.

Située au cœur de la Ville, près de la Médiathèque Bernard Ywanne, cette ZAC avait initialement pour objectifs la réalisation d'un Hôtel de Ville et la création d'opérations de logements, accompagnés de jardins.

Sa création avait été prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la modification du PLU n°5, approuvée par délibération du conseil municipal le 23 juin 2011.

Le 28 juin 2012, le Conseil Municipal a lancé une procédure de modification du dossier de création de cette ZAC suite au changement substantiel de son programme, la réalisation de l'Hôtel de Ville ayant été ajournée. Il a également renommé cette zone « ZAC Aimé Césaire » et défini les objectifs de cette opération d'aménagement, ainsi que les modalités de concertation préalable à cette modification du dossier de création.

Par deux délibérations successives en date du 20 novembre 2014, le Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne a approuvé la modification du dossier de création, puis la modification du dossier de réalisation.

Le nouveau programme de la ZAC Aimé Césaire prévoit la réalisation d'opérations de 250 à 300 logements, la création d'un centre d'art, l'aménagement d'un parvis devant la médiathèque, d'une voie publique dans le prolongement de la rue Bouglione et d'espaces verts.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est donc proposé de toiletter toutes les pièces faisant référence à cette ZAC, en citant son nouveau nom et en réactualisant le programme de construction qui y est prévu.

III - CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification concerne quatre pièces du dossier de PLU : le plan de zonage, le règlement, le rapport de présentation et l'annexe concernant les Zones d'Aménagement Concerté.

III.1 - Modifications du règlement

Les adaptations réglementaires concernent les zones UA, UC et UE du PLU. Ces modifications sont reprises de façon exhaustive dans les extraits du règlement modifié (pièce 3 du présent dossier).

III.1.1 - Modifications réglementaires dans la zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de Bonneuil-sur-Marne. Elle est divisée en quatre secteurs UAa, UAb, UAc et UAm. Elle comprend une grande partie des îlots de la ZAC multi sites centre ancien.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, il est proposé de modifier dans cette zone les articles UA4 et UA12.

Article UA 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement

Dans le PLU applicable, des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets ménagers sont imposés pour toute construction nouvelle à usage d'activité, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute opération groupée à usage d'habitat. Afin d'être plus précis et de lever toute ambiguïté, cet alinéa est complété en indiquant que cette obligation concerne les constructions d'habitat collectif ou groupé « nouvelles ». Par ailleurs, il est précisé que ces « locaux doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés, sauf impossibilité technique ». Dans un souci de précision, il est proposé de compléter cet alinéa en précisant que cette impossibilité technique doit être « démontrée ».

De plus, afin d'optimiser la collecte des déchets dans les secteurs UAc et UAm, il est proposé de rendre obligatoire pour toute opération nouvelle importante d'habitat collectif ou groupé (d'au moins 30 logements) l'implantation de bornes enterrées implantées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée. Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs UAc et UAm, les espaces verts doivent représenter 20% de la superficie du terrain.

Or, cette norme entrave le développement des commerces, services et activités de proximité existants. Pour favoriser la mixité urbaine, il est donc proposé de l'assouplir, en ajoutant un alinéa précisant que la surface minimale réservée aux espaces verts à respecter est ramenée à 10% dans le cas d'extension des constructions à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.

III.1.2 - Modifications réglementaires dans la zone UC

La zone UC, comprenant les quartiers d'habitat collectif, ainsi que les grands secteurs dédiés aux équipements sportifs et d'enseignement, est divisée en deux secteurs UCc et UCh. Cette zone comprend la ZAC République et la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hotel de Ville).

Réactualisation des mentions concernant la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville) :

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de réactualiser dans cette zone les références concernant l'ex ZAC de l'Hôtel de Ville, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, en mentionnant son nouveau nom « ZAC Aimé Césaire » et en précisant que son dossier de création a été modifié le 20 novembre 2014.

Cette réactualisation concerne les mentions de la ZAC dans la partie « caractère de la zone », ainsi que dans l'article UC 10, hauteur des constructions.

Article UC 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement

Concernant la collecte des déchets, dans le PLU applicable, des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers sont imposés pour toute construction nouvelle à usage d'activité, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute opération groupée à usage d'habitat. Comme dans la zone UA, afin de lever toute ambiguïté, cet alinéa est complété en indiquant que cette obligation concerne les constructions d'habitat collectif ou groupé « nouvelles ». Par ailleurs, il est précisé que ces « locaux doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés, sauf impossibilité technique ». Dans un souci de précision, il est proposé de compléter cet alinéa en précisant que cette impossibilité technique doit être « démontrée ».

De plus, afin d'optimiser la collecte des déchets dans l'ensemble de la zone UC, comme dans les secteurs UAm et UAc, la réalisation de bornes enterrées pour la collecte des déchets est imposée pour toute opération nouvelle d'habitat collectif ou groupé importante (d'au moins 30 logements), sauf impossibilité technique démontrée. Ces bornes, devant se

situer à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

III.1.3 - Modifications réglementaires dans la zone UE

La zone UE regroupe les quartiers où l'habitat pavillonnaire domine (Haut Bonneuil, Marolles) et comprend le secteur UEa au Nord-Ouest de la commune, où les densités de construction admises sont plus importantes. Il est proposé de modifier dans cette zone les articles UE4, UE7, UE9, UE10, UE12 et UE13.

Article UE 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement

Dans le PLU applicable, des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets sont imposés pour toute construction nouvelle à usage d'activité, pour tout immeuble d'habitat collectif de plus de 2 logements, ainsi que pour toute opération groupée à usage d'habitat. Comme dans les zones UA et UC, par souci de précision, il est proposé de compléter cet alinéa en indiquant que cette obligation concerne les constructions d'habitat collectif ou groupé « nouvelles ». Par ailleurs, il est précisé que ces « locaux doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés, sauf impossibilité technique. Dans un souci de précision, il est proposé de compléter cet alinéa en précisant que cette impossibilité technique doit être « démontrée ».

De plus, comme dans les secteurs UAc et UAm et dans la zone UC, afin d'optimiser la collecte des déchets dans l'ensemble de la zone UE, il est proposé d'imposer pour toute opération nouvelle d'habitat collectif ou groupé importante (d'au moins 30 logements) l'implantation de bornes enterrées implantées sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf impossibilité technique démontrée. Ces bornes doivent être situées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées, publiques (ou privées ouvertes à la circulation publique). Elles doivent être conformes aux normes et caractéristiques techniques imposées pour le gestionnaire chargé de la collecte des déchets.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Actuellement, dans le PLU actuellement applicable, il est imposé que les constructions situées à l'arrière des terrains (au-delà d'une bande de 24 mètres calculée à partir de l'alignement des voies) soient réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Afin de favoriser la réalisation des stationnements en sous-sol, il est précisé que ces retraits ne s'imposent pas pour les parkings souterrains, entièrement enterrés.

Article UE 9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée dans le PLU actuellement applicable à 40% de la superficie du terrain dans l'ensemble de la zone UE (y compris dans le secteur UEa).

Le secteur UEa, étendu dans le cadre de la présente modification du PLU, a vocation à recevoir des opérations d'habitat permettant de diversifier l'offre de logements, en adéquation avec les objectifs du projet de Ville et le NPRU quartier Fabien : résidences à destination des populations spécifiques (jeunes, seniors, personnes à mobilité réduite...) ou intergénérationnelles, opérations en accession....

Afin de faciliter ce type d'opérations, il est donc proposé de porter dans le secteur UEa le pourcentage d'emprise au sol maximale à 50%.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Actuellement, dans le secteur UEa, les hauteurs des constructions des constructions sont fixées à 9 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage.

Pour favoriser la réalisation d'opérations de logements, il est proposé de porter ces hauteurs maximales à respectivement 12 mètres et 15 mètres (uniquement dans le secteur UEa, les hauteurs imposées dans le reste de la zone UE demeurant inchangées). De même, les hauteurs maximales de façades et les hauteurs plafond des équipements publics ou d'intérêt collectif, toutes deux confondues, sont portées à 15 mètres.

Ces hauteurs sont en cohérence avec l'EHPAD existant, qui atteint 12 mètres de haut. Elles permettront de former une transition urbaine entre le tissu plus pavillonnaire, se trouvant sur Bonneuil-sur-Marne, séparées du secteur UEa par la voie Danielle Mitterrand, et les immeubles d'habitat collectifs voisins se trouvant à Créteil (RDC + 4 niveaux/RDC + 3 niveaux).

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le PLU actuellement applicable, en zone UE (y compris en secteur UEa), les toitures des constructions doivent comporter au minimum deux pans, afin de favoriser la mise en place d'une architecture de type traditionnelle, en adéquation avec les constructions existantes. Par souci de souplesse, les toitures à un pan sont admises pour les constructions édifiées en limite séparative en fond de parcelle. Elles sont également autorisées, avec les toitures terrasses :

- pour les annexes et garages ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, lorsqu'elle qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité.

Ces dispositions réglementaires sont maintenues. Dans le secteur UEa, où les densités admises sont plus importantes, elles sont toutefois complétées par la possibilité de créer des toitures terrasses pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau. Cette souplesse doit permettre d'assurer des formes architecturales plus variées et plus de confort pour les habitants.

Article UE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement :

Dans la zone UE, en matière de stationnement, il est imposé pour l'habitat deux places de stationnement par logement, ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 10 logements en cas d'opération d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 10 logements (hormis pour l'habitat social, pour lesquels une seule place par logement est exigée conformément à la législation en vigueur).

Toujours pour favoriser dans le secteur UEa la réalisation d'opérations de logements, il est proposé d'y assouplir ces normes en y imposant 1,2 place par logement (ce nombre de place étant arrondi au nombre entier supérieur).

Par ailleurs, pour limiter l'impact visuel de la voiture sur les paysages urbains, il est proposé d'imposer dans le secteur UEa l'obligation de réaliser les aires de stationnement en sous-sol pour les opérations d'habitat collectif de plus de 10 logements, hormis pour les places de visiteurs pouvant être réalisées en surface.

Article UE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Actuellement, la superficie d'espaces verts doit être au moins équivalente à 40% du terrain dans la zone UE, et 30% dans le secteur UEa.

Dans le secteur UEa (et uniquement dans ce secteur, le reste de la zone UE n'étant pas concerné), il est proposé de baisser ce pourcentage minimal à 20%, afin de faciliter la réalisation d'opérations de logements permettant de diversifier l'offre d'habitat

Le reste du règlement du PLU de Bonneuil-sur-Marne - approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2007, modifié par délibérations du Conseil Municipal les 19 juin 2008, 1er octobre 2009, 25 mars 2010, 29 juin 2010, 23 juin 2011, 20 novembre 2014, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 10 février 2011, mis à jour par arrêté municipal le 15 juillet 2008 et arrêté territorial GPSEA le 29 septembre 2016 - demeure inchangé.

III.2 - Modifications du plan de zonage

Le plan de zonage du PLU est modifié avec l'extension du secteur UEa, à l'Est de la commune, en limite de Créteil, passant de 0,75 hectare à 1,1 hectare (soit une augmentation de 0,35 hectare).

A vocation d'habitat et d'équipements, occupé actuellement par l'EHPAD Erik Satie, ce secteur forme une transition entre la trame urbaine pavillonnaire et les immeubles d'habitat collectifs existant à proximité, à Créteil.

En cohérence avec les orientations du Projet de Ville et du NPRU Quartier Fabien, il doit accueillir des opérations de logements diversifiés, notamment des résidences destinées à des populations ciblées (personnes âgées, jeunes, personnes à mobilité réduite...), intergénérationnelles, en accession....

Les règles qui s'y appliquent permettent en conséquence une densification plus importante que dans le reste de la zone UE.

Le reste du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne - approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2007, modifié par délibérations du Conseil Municipal les 19 juin 2008, 1er octobre 2009, 25 mars 2010, 29 juin 2010, 23 juin 2011, 20 novembre 2014, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 10 février 2011, mis à jour par arrêté municipal le 15 juillet 2008 et arrêté territorial GPSEA le 29 septembre 2016 - demeure inchangé.

III.3 - Modifications du rapport de présentation

Dans le cadre de la présente modification du PLU, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être adapté pour :

- toiler les données concernant le projet de renouvellement urbain (PRU), ainsi que le lancement du nouveau projet urbain concernant le quartier Fabien (NPRU),
- prendre en compte l'extension limitée du secteur UEa ;
- adapter les mentions des dispositions réglementaires adoptées dans les zones UA, UC et UE (y compris dans le secteur UEa) ;
- toiler les données concernant la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC Hôtel de Ville, dont le dossier de création, approuvé le 16 décembre 2010, a été modifié par délibération le 20 novembre 2014.

Les modifications apportées au rapport de présentation portent donc principalement sur les chapitres suivants :

- « **Préambule : du territoire... à la planification territoriale** », dans lequel il est nécessaire de rappeler les récentes évolutions du PLU (modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2014 et mise à jour par arrêté Territorial le 29 septembre 2016) et d'exposer les motifs de la présente modification du PLU,
- « **Etat initial de l'environnement, le milieu urbain** », toiler pour réactualiser les données sur les projets de renouvellements urbains et pour prendre en compte l'évolution de la ZAC Aimé Césaire, anciennement ZAC de Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010 et modifiée le 20 novembre 2014,
- « **Bilan et perspectives : Hypothèses d'évolution démographique** », toiler pour prendre en compte l'évolution de la ZAC Aimé Césaire, anciennement ZAC de Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010 et modifiée le 20 novembre 2014,
- « **Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable** », complété pour préciser la vocation du secteur UEa et toiler pour prendre en compte l'évolution de la ZAC Aimé Césaire, anciennement ZAC de Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010 et modifiée le 20 novembre 2014,
- « **Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et les règles qui s'y appliquent : choix relatifs aux zones urbaines** », qui expose les principales règles s'appliquant dans les différentes zones du PLU, réactualisées pour prendre en compte les adaptations réglementaires proposées dans le cadre de la présente modification du PLU dans les zones UA, UC et UE.

Toutes ces adaptations sont reprises de façon exhaustive dans la pièce 2 du présent dossier. Le rapport de présentation est également repris dans son intégralité ; les projets des modifications y sont repérés en rouge.

III.4 – Réactualisation de l'annexe sur les zones d'aménagement concerté

En annexe du PLU, le plan des Zones d'Aménagement Concerté est toiletté en réactualisant la mention de la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville) créée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.

Le reste des annexes du Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne - approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2007, modifié par délibérations du Conseil Municipal les 19 juin 2008, 1er octobre 2009, 25 mars 2010, 29 juin 2010, 23 juin 2011, 20 novembre 2014, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 10 février 2011, mis à jour par arrêté municipal le 15 juillet 2008 et arrêté territorial GPSEA le 29 septembre 2016 - demeure inchangé.

IV – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU PROJETEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Les adaptations du plan de zonage (extension du secteur UEa) et du règlement (zone UA, UC et UE) projetées dans le cadre de la présente modification du PLU auront des impacts plus ou moins prononcés sur l'environnement urbain.

IV.1 – Impacts de l'extension du secteur UEa et des adaptations réglementaires s'y appliquant

➤ Incidence sur le milieu naturel

L'impact sur le milieu naturel des nouvelles dispositions règlementaires proposées dans le cadre de la présente modification dans le secteur UEa sera très faible.

Concernant le plan de zonage, ces nouvelles dispositions se traduisent par l'extension du secteur UEa, dont la superficie passe de 0.75 à 1,1 hectare.

Situé en limite communal avec Créteil, au Nord-Ouest de la commune, ce secteur fait partie d'un tissu déjà très urbanisé, comportant à la fois des petits collectifs (immeubles du Mont Mesly à Créteil jouxtant ce site, petits immeubles rue Pasteur....), des activités (commerces, hangar...) et des pavillons.

Il est actuellement occupé par :

- l'EHPAD Erik Satie ;
- un délaissé accessible par la RD 19 d'environ 1200 m², aujourd'hui occupé par une friche entourée d'une palissade de chantier, suite à la démolition de l'ancien commerce de caravanes.

Il est proposé d'étendre ce secteur sur des terrains occupés par :

- une autre friche accessible par la rue Pasteur, également cernée par des palissades de chantier, anciennement occupée par une station-service et des boxes démolis (environ 1500 m²) ;
- une copropriété (environ 1000 m²) en limite communal avec Créteil, comportant un hangar (en fond de parcelle), un commerce et 4 logements, en état médiocre.

L'ensemble du site est desservi par la voie Danielle Mitterrand, réalisée en même temps que l'EHPAD.

En limite avec Créteil, ce site d'entrée de ville, actuellement peu valorisé, mérite d'être requalifié.

L'extension de ce secteur n'entraînera pas la disparition d'essences naturelles répertoriées comme rares ou étant classées au PLU. Les friches issues des récentes démolitions sont actuellement occupées par des graminées et des broussailles.

Ce contexte urbain ne permet pas le maintien d'espèces faunistiques particulièrement exigeantes. Le cortège avifaunistique apparaît notamment peu diversifié, propre au milieu urbanisé (étourneaux, pigeons, moineaux, rouges-gorges, mésanges...).

Aucun impact faunistique lié à la destruction d'essences rares ou protégées n'est donc à redouter. Seul un effet négatif pourrait survenir en cas d'abattage d'arbres durant la période de nidification. Quelques arbres sont en effet susceptibles d'accueillir diverses espèces observées dans la zone. Il faut cependant noter que les arbres plantés dans le cadre des futurs projets maintiendront la capacité d'accueil de la faune, le règlement du PLU imposant de planter des essences adaptées au contexte local.

Les modifications mises en œuvre dans le cadre de la présente modification n'auront pas non plus d'impact sur le climat, ni sur la géologie (pas d'anciennes carrières répertoriées dans cette zone).

L'urbanisation attendue n'engendrera pas d'émissions polluantes autres que celles normalement observées en zone urbaine.

➤ **Incidence sur le paysage et sur le tissu urbain existant et mesures de valorisation de ce tissu**

L'extension du nouveau secteur UEa dans le cadre de la présente modification du PLU aura à l'inverse des incidences importantes sur le paysage et le tissu urbain existant, puisqu'elle devrait permettre la réalisation de logements dans une zone actuellement sous-occupée.

Elle permettra notamment la requalification de friches situés en entrée de ville, en limite communale avec Créteil, en vitrine de la RD19 et de la rue Pasteur.

Ces friches entourant l'EHPAD déjà réalisé seront remplacées par de nouvelles constructions. Les espaces non bâtis accompagnant ces opérations (voie de desserte, stationnement), seront aménagés de façon qualitative.

Les règles qui sont proposées dans le secteur UEa comme dans le reste de la zone UE, visent à favoriser la valorisation de ces sites urbains, à assurer leur insertion dans le tissu existant et à privilégier une architecture de qualité.

En effet, dans ce secteur, le PLU maintient des règles d'urbanisme permettant de valoriser le tissu implanté en recul par rapport aux voies.

Les hauteurs des bâtiments admises dans le secteur UEa restent limitées (15 m maximum au faîtage), afin que ces nouvelles constructions s'insèrent au mieux dans le tissu urbain environnant (immeubles à proximité à Créteil, pavillons) et génèrent le moins de nuisances possibles.

Pour conserver un caractère architectural traditionnel, les toitures des constructions à usage d'habitat doivent y être à au moins deux pans, les toitures terrasses n'étant admises dans ce secteur que pour :

- les annexes et garages,

- les extensions des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU, à condition qu’elles prolongent les toitures existantes,
- les équipements (à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité.),
- ainsi que dans le cas où ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau.

Les emprises au sol des constructions autorisées dans le secteur UEa sont légèrement augmentées, passant de 40% à 50%. Le pourcentage minimal d’espaces verts à respecter (20%), bien qu’en baisse à celui actuellement fixé dans ce secteur (30%), reste assez important pour assurer une présence végétale conséquente.

➤ **Incidence sur le milieu humain :**

Les nouvelles dispositions règlementaires adoptées dans le secteur UEa doivent permettre à la fois de valoriser l’environnement urbain en limite communale avec Créteil, mais également de renforcer et diversifier l’offre de logements dans la commune, en cohérence avec les objectifs du Projet de Ville et du NPRU quartier Fabien qui vient d’être engagé.

➤ **Incidence sur la circulation et sur le stationnement :**

Ces opérations seront essentiellement desservies par la rue Danielle Mitterrand qui vient d’être réalisée pour l’EHPAD entre la RD 19 et la rue Pasteur. Cette voie est semi piétonne et aménagée en zone 30. Des aménagements viaires ont été réalisés afin de sécuriser son raccordement à la RN19.

La création de logements générera un trafic supplémentaire d’automobiles. Toutefois, ce trafic restera limité, la voie devant rester fréquentée majoritairement par les résidents du quartier. La voie privée de l’EHPAD ne pourra pas être transformée en voie de desserte secondaire pour passer de la RN19 à la rue Pasteur, étant en sens unique à partir de la rue Pasteur.

En matière de stationnement, les besoins de parking liés à ces nouvelles opérations seront satisfaits à l’intérieur des emprises de chaque opération, afin de ne pas reporter les besoins sur l’offre de stationnement public.

IV.2 – Impacts des autres adaptations réglementaires dans les zones UA, UC et UE

Les autres modifications du règlement proposées dans les zones UA, UC et UE, très ponctuelles, n’auront pas de répercussions négatives sur l’environnement naturel et urbain.

En effet, dans les zones UA (secteurs UAm et UAc), UC et UE, la modification projetée de l’article 4 vise à valoriser l’environnement en optimisant la collecte des déchets ménagers. Il est en effet demandé que des bornes de collecte enterrées soient installées pour les opérations d’habitat collectif ou groupé d’au moins 30 logements (sauf impossibilité technique démontrée). Cette disposition doit permettre d’améliorer le cadre de vie des habitants et usagers, en générant :

- un gain de place,
- une diminution des nuisances sonores et olfactives,
- une augmentation de la propreté et des impacts visuels,
- une collecte plus économique, moins pénible et plus rapide,
- une incitation au tri sélectif.

Par ailleurs, dans les secteurs UAc et UAm, la modification projetée de l'article 13 autorise un pourcentage d'espaces verts moins importants que dans le reste de la zone UA (10% au lieu de 20%) uniquement dans le cas d'extension des constructions à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU. Cette règle vise à maintenir les petites activités (commerces...) existants dans ces secteurs, sur les marges du centre ancien, afin d'offrir aux habitants un tissu de services et de commerces de proximité diversifiés.

Enfin, dans la zone UE, la modification prévue dans l'article 7 vise à autoriser l'implantation des parkings souterrains à l'arrière des terrains (au-delà d'une bande de 24 m par rapport à l'alignement des voies) sans retrait par rapport aux limites séparatives. Cette souplesse a pour objectif de favoriser la réalisation des stationnements en sous-sol, pour un meilleur cadre de vie et pour augmenter l'offre de stationnement dans cette zone.

CONCLUSION

Ainsi, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de diminuer pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou du Territoire.

La présente modification du PLU a pour objectifs principaux de favoriser la diversification de l'habitat, l'amélioration de l'environnement (collecte des déchets) et le maintien de la diversité fonctionnelle, en cohérence avec le projet de Ville et le NPRU quartier Fabien qui vient d'être engagé.

Dans cette perspective, le plan de zonage, le règlement (zones UA, UC et UE), le rapport de présentation et l'annexe relative aux Zones d'Aménagement concerté dans le dossier de PLU, sont modifiés et adaptés.

Les autres pièces du PLU du Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne - approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2007, modifié par délibérations du Conseil Municipal les 19 juin 2008, 1er octobre 2009, 25 mars 2010, 29 juin 2010, 23 juin 2011, 20 novembre 2014, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 10 février 2011, mis à jour par arrêté municipal le 15 juillet 2008 et arrêté territorial GPSEA le 29 septembre 2016 demeurent inchangées, hormis les cartouches de toutes les pièces, qui mentionneront la présente modification.

Le dossier de projet de modification du PLU est composé :

- **1 - Pièces administratives**

- ✓ Copie de la décision du Président du Tribunal administratif, nommant le Commissaire Enquêteur.
- ✓ Copie de l'Arrêté de Monsieur le Président du Territoire GPSEA lançant la procédure de modification du PLU de Bonneuil-sur-Marne.
- ✓ Copie de l'Arrêté de Monsieur le Président du Territoire GPSEA prescrivant l'enquête publique.
- ✓ Copies des annonces des journaux sur lesquelles figurent les publicités de l'enquête Publique.

- **2 - Exposé des motifs de la modification du PLU**

- **3 - Modifications du rapport de présentation**

- Liste des modifications du rapport de présentation
- Rapport de présentation modifié

- **3 - Modifications du règlement**
 - Liste des modifications du règlement
 - Extraits du règlement avant et après modification

- **4 - Modification du plan de zonage**
 - Modification projetée du plan de zonage
 - Extraits du plan de zonage avant et après modification

- **5 - Modification de l'annexe sur les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)**
 - Réactualisation de l'annexe sur les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
 - Plan des ZAC avant et après modification