

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

GRAND PARIS SUD EST AVENIR

**COMMUNE DE
BONNEUIL-SUR-MARNE**

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

**3 –MODIFICATION DU
RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- LISTE DES MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION
- RAPPORT DE PRÉSENTATION MODIFIÉ



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

I – LISTE DES MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION PROJETEES

Dans le cadre de la présente modification du PLU, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit être adapté pour prendre en compte les modifications et toilettage projetés concernant le règlement, le plan de zonage et l'annexe « les Zones d'Aménagement Concerté ».

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 la 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** », toiletté 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** », toiletté 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 toiletté 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, UE.

Le rapport de présentation ainsi adapté dans le cadre de la présente modification du PLU est repris ci-après dans sa totalité.

Les paragraphes ou tableaux modifiés y sont repérés et cernés en rouge.

D'une façon exhaustive, la liste de ces modifications est la suivante :

Page 1 : Adaptation du cartouche de la page de garde du rapport de présentation pour mentionner la date d'approbation de la précédente modification du PLU, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2014, la mise à jour par arrêté territorial en date du 29 novembre 2016, ainsi que la présente modification du PLU.

Page 2 à 5 : Mise à jour du sommaire et de la pagination, ayant évolués à la suite des insertions faites dans le cadre de présent rapport.

- Page 14 : Toilettage du paragraphe portant sur la modification du PLU approuvée le 23 juin 2011 pour mettre à jour les données concernant la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.
- Page 14 : Complément apportée à la partie sur la dernière modification du PLU pour mentionner la date d'approbation de cette modification par le Conseil Municipal (20 novembre 2014).
- Page 14 : Insertion d'une partie sur la dernière mise à jour du PLU qui a eu lieu par arrêté territorial le 29 septembre 2016, ainsi que sur ses motivations.
- Page 14 : Insertion d'une partie supplémentaire sur la présente modification du PLU en cours et sur ses motivations.
- Page 84 : Réactualisation des données concernant le Projet de Renouveau Urbain (PRU) en voie d'achèvement, pour citer la démolition des barres Fleming et Vidal, et la reconstruction au 1 pour 1 des logements démolis dans la commune.
- Page 85 : Réactualisation des données concernant le Projet de Renouveau Urbain (PRU) en voie d'achèvement, pour citer la démolition des immeubles les Toits Plats dans le quartier Fabien et leur reconstruction au 1 pour 1 en dehors de la cité.
- Page 85 : Réactualisation des données concernant le Projet de Renouveau Urbain (PRU) en voie d'achèvement, pour rappeler qu'un nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) vient d'être engagé, axé plus spécifiquement sur le quartier Fabien avec le lancement d'études pour définir le programme de la requalification urbaine de ce secteur
- Page 87 : Toilettage dans le 3eme paragraphe de la partie sur « le quartier de la Fosse aux Moines Nord », pour mettre à jour la mention concernant la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014, ainsi que son programme.
- Page 87 : Toilettage de la partie sur « Enjeux » pour mettre à jour le programme de la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014, ainsi que son programme à proximité de la Médiathèque, en citant notamment la réalisation du centre d'art.
- Page 111 : Toilettage et mise à jour des données concernant la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.
- Page 112 : Toilettage et mise à jour des données concernant la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014.
- Page 113 : Toilettage des citations la ZAC Aimé Césaire (ex ZAC de l'Hôtel de Ville).

- Page 120 : Compléments apportés au dernier paragraphe, pour mentionner les opérations de logements, notamment intergénérationnelles, prévues à proximité de l'EHPAD.
- Page 123 : Toilettage et mise à jour des données concernant la ZAC Aimé Césaire, ex ZAC de l'Hôtel de Ville, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, modifiée le 20 novembre 2014, en détaillant notamment le programme de constructions prévu.
- Page 127 : **Tableau récapitulatif des superficies des zones du PLU** : Modification des surfaces des zones et secteurs du fait de l'extension du secteur UEa (+ 0,35 hectare). Le secteur UEa passe donc de 0,75 hectare à 1,1 hectare et la zone UE passe de 64,25 hectares à 63,9 hectares. Les pourcentages sont changés en conséquence.
- Page 129 : **Typologie des zones du PLU** : Complément apporté sur le secteur UEa, en rappelant que ce secteur est également à vocation d'habitat.
- Page 132 : **Justification des règles retenues dans les zones urbaines mixtes et spécialisées, article 4** : complément du paragraphe sur la collecte des déchets en précisant que dans les secteurs UAc et UAm, dans les zones UC et UE, dans le cas où les opérations d'habitat comportent au moins 30 logements, la collecte des déchets doit être prévue par bornes enterrées, sauf impossibilité technique.
- Page 133 : **Justification des règles retenues dans les zones urbaines mixtes et spécialisées, article 10** : Toilettage pour mentionner la ZAC Aimé Césaire (nouveau nom de l'ex ZAC de l'Hôtel de Ville).
- Page 134 : **Justification des règles retenues dans les zones urbaines mixtes et spécialisées, article 11** : Complément apporté au paragraphe sur les toitures pour indiquer que dans le secteur UEa, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont également admises pour les constructions d'habitat collectif dans le cas où ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau.
- Page 138 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA, article 13** : Complément apporté pour rappeler les dispositions s'appliquant déjà aux espaces verts dans tous les secteurs et pour préciser la nouvelle disposition s'appliquant dans les secteurs UAc et UAm, limitant la surface d'espaces verts à 10% de la superficie du terrain dans le cas d'extension des constructions à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Page 143 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UC, article 10** : Toilettage pour mentionner la ZAC Aimé Césaire (nouveau nom de l'ex ZAC de l'Hôtel de Ville).
- Page 144 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE, objectifs de la zone UE et justification du zonage** : remaniement du paragraphe sur le secteur UEa pour préciser sa nouvelle surface (1,1 hectare au lieu de 0,75 hectare), sa localisation (en limite avec Créteil), sa vocation à usage d'habitat et pour indiquer que les densités admises y sont plus élevées que dans le reste de la zone UE.

- Page 144 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE, carte de localisation de la zone UE** : modification de la carte sur la zone UE avec l'extension du secteur UEa.
- Page 145 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE, article 7** : complément apporté pour préciser qu'au-delà de la bande de 20 m, le retrait par rapport aux limites séparatives ne s'impose pas pour les parkings souterrains enterrés (en plus des annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 m sur les limites).
- Page 145 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE, article 9** : complément apporté au paragraphe sur les emprises au sol pour indiquer que dans le secteur UEa, l'emprise au sol peut atteindre 50%.
- Page 145 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE, article 10** : modification du paragraphe sur les hauteurs maximales des constructions pour indiquer que dans le secteur UEa, les hauteurs des constructions sont portées à 12 m et 15 m.
- Page 145 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE, article 12** : ajout d'un paragraphe sur le stationnement pour indiquer qu'il est imposé 1.2 place de stationnement par logement en secteur UEa et 2 places dans le reste de la zone UE, avec 1 place supplémentaire par tranche de 10 logements.
- Page 145 : **Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE, article 13** : modification du paragraphe sur les espaces verts pour indiquer que dans le secteur UEa, la surface des espaces verts doit représenter 20% de la superficie du terrain.
- Page 161 : **Les modifications apportées au zonage** : modification du paragraphe sur la zone UE, pour rappeler que le secteur UEa, à vocation d'habitat et d'équipements, a une densité un peu plus élevée que dans le reste de la zone pour accueillir notamment des opérations de logements de type ciblé (intergénérationnel...) en lien avec l'EHPAD ou avec le NPRU, formant une transition avec le tissu d'habitat collectif de Créteil le jouxtant.
- Page 169 : **La maîtrise et la gestion économe de l'espace urbain** : remaniement du paragraphe sur le secteur UEa, en limite avec Créteil, pour rappeler la vocation de ce secteur à usage d'habitat et d'équipements avec une densité admise un peu plus élevée que dans le reste de la zone UE (la hauteur des constructions pouvant atteindre 15 mètres). Ce secteur forme une transition avec le tissu d'habitat collectif de Créteil et le reste de la zone UE.
- Page 169 : **La maîtrise et la gestion économe de l'espace urbain** : Toilettage du paragraphe concernant la zone UC pour mentionner la ZAC Aimé Césaire (nouveau nom de l'ex ZAC de l'Hôtel de Ville).

Le reste du rapport de présentation 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.

II – RAPPORT DE PRÉSENTATION MODIFIÉ (VERSION INTÉGRALE)

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU TEXTE SONT CERNÉES ET ECRITES EN ROUGE

