

Tribunal Administratif de Melun

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE **BONNEUIL-SUR-MARNE**
DU 6 NOVEMBRE AU 6 DECEMBRE 2023



1^{ERE} PARTIE
RAPPORT, AVIS ET CONCLUSION DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE

CHRISTOPHE BAYLE
COMMISSAIRE - ENQUETEUR

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
1.1. GENERALITES.....	5
1.1.1. <i>Historique des faits et décisions antérieures</i>	5
1.1.2. <i>Objet de l'enquête</i>	5
1.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE.....	5
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	6
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
1.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	8
1.5.1. <i>Les changements apportés par la modification N°1 du PLU</i>	8
1.5.2. <i>Incidences des modifications du PLU sur l'environnement</i>	10
1.5.3. <i>Prise en compte par le PLU des documents supra communaux :</i>	11
II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	15
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	15
2.2. LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES.....	16
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	16
2.4. ENTRETIENS AVEC MONSIEUR DENIS OZOTORUN, MAIRE DE BONNEUIL-SUR-MARNE.....	17
2.5. DEROULEMENT DE LA VISITE DU SITE.....	21
2.5.1. <i>Visite des hauts de Bonneuil-sur-Marne</i>	21
2.5.2. <i>Visite du centre-ancien</i>	23
2.5.3. <i>Visite du port de Bonneuil-sur-Mame</i>	25
2.5.4. <i>Visite du « Bec de canard »</i>	26
2.6. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	28
2.6.1. <i>Conditions d'accueil</i>	28
2.6.2. <i>Les échanges avec le commissaire-enquêteur</i>	29
2.6.3. <i>Le climat des échanges</i>	30
2.7. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	30
2.8. RECUEIL DU REGISTRE.....	30
III. PRESENTATION DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DE LA MAIRIE.....	31
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS.....	31
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Bonneuil-Sur-Marne</i>	31
3.1.2. <i>Synthèse des observations des avis des 11 personnes publiques associées (Cf. pièces jointes N°13)</i>	31
3.1.3. <i>Recueil des observations recueillies et rapportées dans le procès-verbal de synthèse remis en réunion-Visio du 18 décembre 2023</i>	36
3.1.4. LES REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	40
3.1.5. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
3.1.6. <i>Expression sur la communication</i>	44
IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	45
4.1. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	45
4.2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.....	45
4.3. EXPRESSION SUR LA COMMUNICATION.....	45
4.4. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR LE MOA EN COURS D'ENQUETE.....	46
4.5. TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE.....	46
4.6. CONCLUSION DU RAPPORT.....	46
V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....	49
5.1. HISTORIQUE DES FAITS ET DECISIONS ANTERIEURES.....	49
5.1.1. <i>Historique des faits et décisions antérieures</i>	49

5.1.2.	<i>Objet de l'enquête</i>	49
5.2.	LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE	50
5.3.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	50
5.4.	MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	50
5.5.	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	52
5.5.1.	<i>Avis des PPA personnes publiques associées</i>	52
5.5.2.	<i>Un document comprenant la notice additive au rapport de présentation du PLU expliquant les modifications du PLU</i>	52
5.6.	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	53
5.6.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i>	53
5.6.2.	<i>Sur l'opportunité de lancer une modification PLU</i>	54
5.6.3.	<i>Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre les objectifs de la mairie.</i> 55	
5.7.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	59

PIECES JOINTES

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête, à savoir **le conseil territorial de GPSEA, autorité organisatrice de l'enquête portant sur la modification N°1 du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne.**

Pièce 1 :	Arrêté du président du conseil territorial de GPSEA N°AP 2020-014 DU 26/05/2023 engageant la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne ;
Pièce 2 :	Arrêté du conseil territorial de GPSEA N°CT -20234/075-2 , décidant de ne pas réaliser d'évaluation territoriale ;
Pièce 3 :	Arrêté N°AP 2023-049 du 12 octobre 2023 du président du conseil territorial de GPSEA prescrivait l'enquête publique de modification N°1 du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne ;
Pièce 4 :	Arrêté N° AP-054 du 19/10/2023 modifiant le précédent arrêté ;
Pièce 5 :	Décision E2 30000 51/77 du 15 juin 2023 de Madame la présidente du Tribunal administratif de Melun désignant M. Christophe Bayle comme commissaire-enquêteur titulaire et de Mme Sylvie Combeau comme commissaire-enquêteur suppléante ;
Pièce 6 :	Note graphique précisant les règles d'emprise au sol dans la bande des 20 mètres ;
Pièce 7 :	PV d'affichage sur les panneaux administratif ;
Pièce 8 :	Attestation de parution des annonces légales dans la presse ;
Pièce 9 :	Copie affiche administrative de publicité de l'enquête publique ;
Pièce 10 :	Registre numérique des observations (source Publi légal) ;
Pièce 11 :	Avis de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale ;
Pièces : 12/ 13	Deux Registres des observations du public ;
Pièce 14 :	Mémoire en réponse de GPSEA au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Annexe

Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe l'entretien avec **Monsieur le maire de la commune de Bonneuil-sur-Marne**, la synthèse de l'ensemble des observations et le **mémoire en réponse du président du l'établissement public territorial de Grand Paris Sud Est Avenir**, autorité organisatrice ainsi que les éventuels courriers recueillis au cours de cette enquête qui sont jointes au registre d'enquête de ce rapport.

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Généralités

1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

La commune de Bonneuil-sur-Marne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil territorial **CT2021.4/072 du 13 octobre 2021**. Il n'a depuis fait l'objet d'aucune évolution. Depuis la commune doit faire face à une pression foncière nouvelle qui modifie le contexte dans lequel le PLU avait été élaboré.

En raison de la très forte pression urbaine qui pèse sur le foncier de la commune, la commune de Bonneuil-sur-Marne a souhaité modifier son plan local d'urbanisme, et, par arrêté de Monsieur Laurent Cathala, président du conseil territorial de **Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), N°AP 2020-016 du 26 mai 2023**, a engagé une modification de son PLU (*Cf. Pièce jointe N°1*).

A la suite de l'avis conforme de la **MRAe** sur le projet de PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne, le **conseil territorial**, en séance du 11/10/2023, a décidé (**N° CT 2023.4/75-2**) de ne pas réaliser d'enquête environnementale (*Cf. pièce jointe N°2*).

1.1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur la modification du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne, laquelle vise à :

- 1) **Modifier certaines règles de la zone pavillonnaire UE** afin de protéger les cœurs d'ilots, et de reconstituer un front bâti.
- 2) **Modifier le zonage et le règlement sur la ZAC multi-sites** du centre ancien, afin de définir des hauteurs cohérentes avec le tissu environnant et permettant de structurer l'espace public avec des fronts bâtis conséquents.
- 3) **Ajuster ponctuellement le règlement** de façon à ajouter des bâtiments remarquables à protéger,
- 4) **Mettre à jour des normes** concernant ; les vélos, ; l'adaptation des règles sur les matériaux ; la hauteur de substrat pour les toitures terrasses ; la hauteur plafond sur la zone d'activités des Petits Carreaux.
- 5) **Modifier la liste des emplacements réservés.**

1.2. Le cadre juridique de cette enquête

La procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, dès lors que les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

- 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'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de GPSEA directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le conseil territorial ayant la compétence en matière d'urbanisme, **M. Laurent Cathala, président du conseil territorial** (pour le président, le vice-président **M. Jean-François Dufeu**), en accord avec le commissaire enquêteur, a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne par arrêté **N°AP 2023-049 du 12 octobre 2023 (Cf. Pièce jointe N°3)**.

Et par arrêté **N°AP 2023-054 du 19 octobre 2023** a modifié le précédent arrêté (Cf. *Pièce jointe n°4*).

1.3. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision **E23000051/77 du 15 Juin 2023**, Madame la présidente du tribunal administratif de Melun, a désigné **M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur, et, Madame Sylvie Combeau en qualité de commissaire-enquêteur suppléante**, pour procéder à l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne (Cf. *Pièce jointe N°5*).

1.4. Modalités de l'enquête publique

Monsieur le président de GPSEA, Laurent Cathala, Europarc, 14 rue Lecorbusier-94046-Creteil, a publié le 12 octobre 2023 un arrêté qui indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 30 jours consécutifs du lundi 6 novembre 2023 à 8h30 au mercredi 6 décembre à 17h00 ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public au centre technique municipal de la mairie Bonneuil-sur-Marne (3, route de l'ouest, Bonneuil-sur-Marne 1^{er} étage, salle de crise) pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au mercredi de 8h30 à 12h et une copie du rapport sera également disponible au siège de GPSEA, direction des affaires juridiques, 14 rue Lecorbusier-94046-Creteil du lundi au vendredi de 9h00

à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le jeudi de 8h30 à 12h00, et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur un poste informatique à la mairie de Bonneuil-sur-Marne (www.ville-bonneuil.fr) et sur le site internet de GPSEA (sudestavenir.fr)
- Que les observations du public pourront également être adressées :
 - par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête
Mairie de Bonneuil-sur-Marne, 7, rue Estienne d'Orves au siège de celle-ci, 94380 Bonneuil-sur-Marne.
 - et par courriel à l'adresse suivante : (plu-Bonneuil-sur-marne@mail.registre-numerique.fr). Le commissaire-enquêteur annexera ces observations sur le registre.
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
Centre technique municipal 3, route de l'ouest Bonneuil-sur-Marne	Lundi 6 novembre 2023	De 8h30 à 12h00
	Vendredi 24 novembre 2023	De 8h30 à 12h00
	Mercredi 6 décembre 2023	De 13h30 à 17h00

- Après la clôture de l'enquête le commissaire-enquêteur rencontrera, dès réception des registres et sous huitaine, le responsable du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne et le représentant de l'autorité organisatrice de GPSEA, il lui communiquera les observations. Le responsable du PLU disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au président de GPSEA ainsi qu'à madame la présidente du tribunal administratif de Melun, dans les délais légalement définis par l'article L.123 -15 ;
- Qu'une copie du rapport du commissaire-enquêteur, adressée par le commissaire-enquêteur à madame la présidente du tribunal administratif de Melun, sera tenue à la disposition du public en mairie et diffusée sur les sites internet mentionnés pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

1.5. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, la commune de Bonneuil-sur-Marne a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier. Ce dossier, réalisé par *BET synthèse architecture 35/37 rue bertholet-94110-Arcueil*, pour le compte de l'EPT GPSEA et de la commune de Bonneuil-sur-Marne », intitulé « **Plan local d'urbanisme Modification N°1** » est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend les pièces suivantes :

1. Additif au rapport de présentation (49 pages)

2. Règlement (208 pages)

3a. Plan de zonage nord (1/300^{ème})

3b. Plan de zonage sud (1/300^{ème})

Erratum du dossier d'enquête (annexé au registre d'enquête le premier jour d'enquête (croquis = 1 page)

4. PV de la MRAe

5. Avis des PPA personnes publiques associées

Neuf avis ont été émis : ils n'ont pas fait l'objet d'analyse Ces avis sont transmis dans le dossier consultable par le public.

1.5.1. Les changements apportés par la modification N°1 du PLU

Les objectifs de la modification n°1 du PLU sont, notamment :

a) MODIFICATION CONCERNANT LA ZONE PAVILLONNAIRE (UE)

L'objectif est de mieux maîtriser la constructibilité en zone UE afin de :

- Protéger les cœurs d'ilots pavillonnaires,
- Préserver les espaces verts privés,
- Reconstituer un front bâti
- Limiter les impacts sur les voies et les équipements publics

La commune a pour objectif d'atteindre 20 000 logements à horizon 2030. La NPRU du Colonel Fabien prévoit 1 600 habitants supplémentaires. Selon la commune l'objectif sera donc atteint en dehors des secteurs pavillonnaires qui peuvent donc être préservés.

b) MODIFICATIONS DU REGLEMENT

- Le règlement prévoit une constructibilité plus importante dans une bande de 20 m, à compter de l'alignement avec **une emprise au sol de 40%** (en zone U2). Sur le reste du terrain, l'emprise au sol maximum est de 10% de la superficie du terrain. Précédemment, l'emprise au sol était de 40% sur la

totalité du terrain ; un schéma a été ajouté à la demande du commissaire-enquêteur au début de l'enquête. (Cf. **Pièce jointe n° 6**).

- Densification en entrée de ville : passage de 12 à 15m de hauteur, et 18 m si attique en retrait (en UEa).

- Disposition architecturale en zone pavillonnaire : obligation de toiture à 2 pans en zone pavillonnaire (pente comprise entre 30° et 45°).

- Pleine terre des parcelles ; le pourcentage d'espaces verts imposé sur les terrains passe de 40 à 50%. **Ne sont compris dans ce pourcentage que la pleine terre et les toitures terrasses sous conditions.**

Dans la bande de recul par rapport aux voies, la surface réservée aux espaces verts doit représenter au moins 30% de la superficie de la bande de recul (hors UEb).

- Stationnement ; le règlement demande 1 place par 60m² de SDP. Norme conforme au PDUIF qui prévoit 1,28 place par logement (1,5 x taux de motorisation). Or, la taille moyenne des logements est de 3 pièces, soit environ 60 à 65 ; stationnement exigé en sous-sol en zone UAa.

c) MODIFICATION CONCERNANT LA ZAC CENTRE ANCIEN

Dispositifs encadrants la création d'un front bâti sur les axes structurants du centre-ville. Extension du secteur UBc, Uam et Uac

Passage des hauteurs de 10m à 12m et à 18m si attique en retrait.

d) RETABLISSEMENT D'UN ANCIEN EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé N°1 est réintégré au PLU à la demande de l'Etat ; la destination est modifiée et s'intitulera « desserte par la RN 406 du port de Bonneuil-sur-Marne et ses compensations ». Le projet d'accès au port de Bonneuil via un prolongement de la RN406 a été autorisé par arrêté préfectoral n°2019/3236 du 16 octobre 2019. La partie de l'emplacement réservé située sur le Bec de Canard, au nord-est de la commune, ne sera pas dédiée au projet routier mais à de la compensation écologique en lien avec ce projet.

e) AJOUTS DE BATIMENTS REMARQUABLES

10 pavillons en pierre, meulières et briques sont ajoutés.

f) MISE A JOUR DES NORMES VELOS

1 emplacement /lgt pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;

2 emplacements/lgt pour les logements à partir de 3 pièces principales.

g) HAUTEUR DE SUBSTRAT POUR LES TOITURES TERRASSES

La hauteur minimum de substrat pour les toitures terrasses passe de 50 cm à 20 cm. En effet, la commune encourage un système de toitures-terrasses semi-intensif, ce qui est suffisant pour la création de réservoirs de biodiversité, la limitation des îlots de chaleur et la rétention des eaux de pluie.

h) DIMENSION DES ARBRES DE HAUTE TIGE

La définition passe du diamètre (entre 18 et 20 cm) à la circonférence des arbres qui doit être comprise entre 55 et 60 cm.

1.5.2. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

a) SUR LE CADRE DE VIE

La commune vise donc la préservation des jardins pavillonnaires à l'arrière des constructions qui permettent de créer des cœurs d'îlots végétalisés. Pour cela, les nouvelles règles **obligent** l'implantation du bâti, dans une bande de 20m depuis l'alignement, à l'avant des parcelles.

La modification encourage également la végétalisation à l'avant des constructions, dans la marge de recul en y imposant 30% d'espaces verts.

b) SUR LA FORME URBAINE

La modification vise notamment à maîtriser le phénomène de division parcellaire. L'objectif est de reconstituer **un front bâti cohérent** en favorisant la construction à l'avant des parcelles. L'emprise au sol autorisée est beaucoup plus importante dans une bande de 20 m à compter de l'alignement (40%) qu'au-delà (10%).

Les nouvelles constructions doivent s'insérer au mieux dans le tissu existant, notamment en termes de toitures dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°.

c) DANS LA ZAC DU CENTRE ANCIEN LES OBJECTIFS SONT LES SUIVANTS :

- Structurer les carrefours et les axes principaux avec **une gradation des hauteurs** entre le centre ancien et les grands ensembles et la zone d'activités des Petits Carreaux à l'Est ;

- Assurer une transition avec le secteur pavillonnaire à travers la création d'un secteur UEb. La modification du PLU permet également de répondre à un des objectifs du PADD de mettre en valeur.

Marquer l'entrée de ville depuis la RN19 au nord-ouest.

10 pavillons remarquables à protéger sont ajoutés au PLU. Il s'agit principalement de pavillons présentant une qualité architecturale spécifique.

Assurer la continuité des formes urbaines avec les communes voisines.

d) SUR LE MILIEU NATUREL

L'un des objectifs de la modification est de préserver la trame verte du tissu pavillonnaire et même de la renforcer.

Faciliter la création de toitures terrasses par la **diminution du substrat minimum** est désormais de 20 cm pour limiter les ilots de chaleur et permettre une forte rétention des eaux de pluie.

Un emplacement rétabli pour la desserte par la RN406 du Port de Bonneuil. La partie de l'ER située sur le Bec de Canard est à destination de la compensation liée à la destruction de la biodiversité dans le cadre du projet viaire.

e) **INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES**

Les évolutions sur le secteur pavillonnaire UE permettent de maintenir davantage d'espaces verts de pleine terre et donc de favoriser **l'infiltration des eaux pluviales**.

1.5.3. **Prise en compte par le PLU des documents supra communaux :**

a) **SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France a été approuvé par délibération CR 71-13 du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région Ile de France le 21 septembre 2013.

Les orientations concernant Bonneuil-sur-Marne sont les suivantes :

- un corridor alluvial multi trames en contexte urbain **le long de la Marne et du Morbras à restaurer ;**
- **un réservoir de biodiversité** sur le site du Bec du Canard à préserver.

b) **PLAN DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE APPROUVE EN 2013**

D'après la carte de destination générale des sols du SDRIF, la commune de Bonneuil-sur-Marne est concernée par les éléments suivants :

- Des projets d'infrastructures :
- 2 principes de liaisons au niveau du réseau de transport collectif : un projet de TCSP sur la RN 19 reliant Maisons-Alfort à Brie-Comte-Robert et le projet Tramway Sucy/Orly ;
- 1 itinéraire à requalifier : **le prolongement de la RN 406** pour la desserte du Port autonome.
- 2 grands sites **d'équipements multimodaux d'envergure nationale et internationale** : **le port et le terminal conteneur combiné de Paris Valenton.**

- Un quartier à densifier à proximité d'une gare à l'ouest : le PLU doit permettre une **augmentation minimale de 15% de la densité humaine** et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur la commune. Des secteurs à fort potentiel de densification sur le port et le parc d'activités des Petits Carreaux.
- Un secteur d'urbanisation préférentielle avec une pastille (25 ha) au niveau de la ZAC de Bonneuil Sud qui est destiné à accueillir des activités économiques.
- Un secteur **d'espace boisé et naturel** à préserver sur le site du Bec de Canard au Nord-est.
- Un secteur identifié comme espace vert ou de loisirs à préserver entre le port et le tissu pavillonnaire. Il s'agit du parc départemental du Rancy.
- Des continuités à préserver et valoriser :
 - une liaison verte et une **continuité écologique sur la Marne** entre Saint-Maur-des-Fossés et Bonneuil-sur-Marne ;
 - une liaison écologique entre le Bec du Canard et les espaces verts et naturels D'Ormesson-sur-Marne ;
- Une liaison verte reliant le lac de Créteil au Bec du Canard.

c) LES ZONES HUMIDES.

La commune est concernée par des zones humides :

- de classe A sur les bords de Marne au niveau du site *du **Bec de Canard***
 - de classe B sur le secteur du port, du centre ancien, du quartier Marolles et du secteur situé entre le parc d'activités des Petits carreaux et la zone commerciale Achaland.
- de classe D sur la Marne et les darses du port

d) PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

La commune de Bonneuil-sur-Marne n'est **pas concernée** par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

e) LES RISQUES NATURELS :

- ❖ *Le risque inondation par débordement de la marne*

Un Plan de Prévention des Risques Inondation de la Seine et de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 novembre 2007.

La commune est concernée par le PPRI sur sa partie nord :

- Zone rouge sur l'ensemble des îles : toute construction nouvelle est interdite.
- Zone verte sur le site du **Bec de canard** : toute construction nouvelle est interdite.
- Zones orange sur l'ensemble du port : les constructions nouvelles sont autorisées mais doivent respecter un ensemble de règles.

❖ *Le PAPI de la Seine et de la Marne franciliennes*

Ce Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne franciliennes a été labellisé par la Commission Mixte Inondation (CMI) le 19 décembre 2013 pour une durée de 6 ans (2013-2019) avec une révision prévue à mi-parcours (2016). Il comporte sur la période 2014-2016, 68 actions labellisées.

Ce dispositif a pour objet de promouvoir une gestion globale et concertée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur à partir de sa date de publication au Journal Officiel, le 22 décembre 2015.

f) LE RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES

Une grande partie du territoire communal est située en zone potentiellement sujette aux débordements de nappes de fiabilité forte : la totalité du port, la zone commerciale d'Achaland et le secteur du chantier multi-techniques. Les espaces d'habitat situés à l'ouest de la commune sont en grande partie non soumis au risque de débordement de nappe ou d'inondation de caves.

g) LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Bonneuil-sur-Marne est touchée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. Le risque est fort sur les **quartiers du Haut-Bonneuil**, de Marolles et une partie du centre ancien.

h) LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN (PPRMT) approuvé le 21 novembre 2018

La commune de Bonneuil-sur-Marne est touchée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. Le risque est fort sur les **quartiers du Haut-Bonneuil**, de Marolles et une partie du centre ancien.

i) RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS PAR AFFAISSEMENT ET EFFONDREMENT DE TERRAIN EN RAISON DE LA PRESENCE D'ANCIENNES ZONES DE CARRIERES

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

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Publicité de l'enquête publique

- **Les affichages légaux**

Les affichages légaux ont été effectués, par les soins de la mairie de Bonneuil sur Marne sur les panneaux administratifs de la commune (**Cf. pièce jointe N°7**).

- **Les parutions dans les journaux**

Les avis de parutions dans les journaux mentionnés l'article 5 d'organisation de l'enquête ont été effectués dans les conditions suivantes :

Le 20 octobre 2023 dans : Les Echos

Le 21 octobre 2023 dans : Le Parisien

Le 06 novembre dans : Les Echos

Le 06 novembre 2023 dans : Le Parisien

Soit respectivement 16 jours avant le début de l'enquête, et le jour du début de l'enquête. Conformément à l'article 5 de l'arrêté du président de GPSEA. Attestation de parution en **pièce jointe N°8**.

- **Les autres mesures de publicité**

Conformément à l'article 5 de l'**arrêté N°AP2023-049 du 12 octobre 2023 du président de GPSEA**, l'avis a également été publié sur le site de GPSEA (sudestavenir.fr) et de la mairie de Bonneuil-sur-Marne (www.ville-bonneuil.fr). Une affiche administrative de publicité de l'enquête publique a été insérée dans les panneaux d'information administratifs de la commune : exemplaire de l'affiche (**Cf. pièce jointe N°9**).

Le dossier d'enquête est également consultable sur le site internet de publications administratives de la ville <https://www.registre-numerique.fr/plu-bonneuil-sur-marne>

La société **Publilégal a tenu un registre numérique** des visites et des dépôts des observations par le public, qui a donné lieu à un rapport statistique qui sera annexé au rapport de commissaire-enquêteur ; il est à noter qu'il y a eu pendant la durée d'ouverture du registre : **189 téléchargements et 222 visualisations**. Ce sont les avis des personnes publiques associées qui ont été le plus visités (**Cf. pièce jointe n°10**).

- **Contrôle des mesures de publicité**

Une attestation de parution sur les panneaux administratifs de la commune effectuée par la mairie de Bonneuil-sur-Marne. Le commissaire-enquêteur a néanmoins pris une photo de l'affichage sur le terrain.



Photo prise par le commissaire-enquêteur de l'affichage légal de l'enquête sur le panneau de la Mairie de Bonneuil

2.2. La consultation et les informations préalables

Le dossier présenté à l'enquête publique a été préparé par le cabinet BET synthèse architecture. Dans le dossier mis à l'enquête il est indiqué que le projet a fait l'objet d'une décision de la **MRAe AKIF-2023-090 du 12/07/2023** dispensant la commune de la réalisation d'une évaluation environnementale (art. R104-35 du code de l'urbanisme) (*Cf. pièce jointe N°11*).

2.3. Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les

dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le président du conseil du territoire de GPSEA prescrivant l'ouverture de cette enquête, préalable à la modification N°1 du plan local d'urbanisme, **il semble que la procédure ait été bien respectée. Le dossier est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code l'environnement.** La notice explicative, les plans, et les intentions de modifications de la commune sont explicites. **Il manque toutefois un rappel des plans et projets qui concernent la rénovation des grands ensembles dont il est regrettable qu'ils n'aient pas été inclus dans le périmètre de l'enquête. Ce qui aurait permis au public de mieux comprendre la vision globale du devenir du centre ancien, et aussi d'un texte qui ferait les liens entre tous ces projets.**

Néanmoins chaque modification est précédée de l'élément d'origine et d'un commentaire lisible par des non spécialistes. Et les conséquences pour les propriétaires ou locataires des secteurs concernés sont clairement expliquées

2.4. Entretiens avec monsieur Denis Ozotorun, maire de Bonneuil-sur-Marne

Le commissaire-enquêteur a souhaité rendre compte de l'entretien accordé par le maire durant l'enquête.

Le **mardi 14 novembre 2023, de 15h30 à 17h00** le commissaire-enquêteur a rencontré dans les locaux de la mairie **le maire de la commune de Bonneuil-Sur-Marne, Monsieur Denis Ozotorun**, accompagné de Messieurs Cyriaque Laveuve, directeur de l'aménagement urbain de la commune de Bonneuil, et de monsieur Yann Le Brech, directeur du cabinet du maire.

Ci-après le résumé de la rencontre avec le maître d'ouvrage en Mairie de Bonneuil-Sur-Marne.

Date : 14 novembre 2023

Lieu : Mairie de Bonneuil

Rédacteur : Christophe. Bayle

C. Bayle : quels sont les changements intervenus dans la commune depuis la révision du PLU de 2021 ; et quelle est la matérialité des changements qui ont motivés votre projet de modification du PLU ?

M. Denis Ozotorun, maire de Bonneuil-sur-Marne :

Nous avons fait deux observations. En premier nous avons constaté que l'évolution programmée de la ville, qui consistait à reconstituer le centre-ville à travers un projet

de zone d'aménagement concerté Multisite **n'était pas réaliste**. Il nous fallait notamment prendre en compte les évolutions nouvelles des prix du foncier. C'est la raison pour laquelle nous avons remis la ZAC centre-ancien à l'étude, et réfléchi au moyen de répondre aux besoins de diversification du logement. A Bonneuil, en effet 70% du parc de logement est aidé. **Ce dont la ville a besoin c'est de diversification ; d'accession à la propriété, de location libre, et aussi de commerces en rez-de-chaussée**. Aujourd'hui il y a des marchands de biens mais pas d'offre de logements locatifs non sociale. Nous allons développer une offre en accession à la propriété et de location intermédiaire. Il s'agit d'une offre politique qui permettra d'attirer les métiers dont nous avons besoin et aussi d'équilibrer le bilan financier de la ZAC.

La deuxième observation que nous avons faite concerne la RN 19 qui traverse la ville. Nous y avons observé le comportement de certains promoteurs immobiliers qui mettaient en place des projets en rachetant des parcelles afin de densifier sans réfléchir au calendrier de l'accompagnement social en termes d'équipements à construire et des coûts que cela générerait pour les finances de la ville.

Christophe Bayle : comment avez-vous réagi ?

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : nous avons procédé à des préemptions systématiques. Mais il nous fallait aussi nous donner les moyens d'avoir une maîtrise de l'urbanisation à taille humaine de la RN19. **Il est nouveau pour Bonneuil-sur-Marne de devenir le territoire de report du Val de Marne en termes de montée des prix du foncier.**

Par ailleurs, on constatait le rejet sur la voie publique de trois voitures par maison, ce qui bloque les rues qui ne sont pas dimensionnées pour cela. Les véhicules des nouveaux pavillons issus de ces découpes de parcelle par de petits promoteurs, ne stationnent pas sur leur terrain. Le quartier des hauts de Bonneuil est ainsi progressivement menacé d'être asphyxié par ces projets de construction qui, de plus, menacent de saturer le réseau d'assainissement non dimensionné pour cette densification. A cette situation s'ajoutait un sous-sol peu adapté à ces projets d'immeubles en raison de la présence d'importantes carrières qui ont fragilisé et transformé le sous-sol en véritable gruyère.

Christophe Bayle : on constate en effet que la très grande profondeur qui caractérise le parcellaire des hauts de Bonneuil (100 mètres environ) se prête effectivement à la division parcellaire, mais que la division progressive des propriétés est un phénomène que l'on constate dans de nombreuses communes de la région parisienne. Quelles sont les préconisations du projet de PLU modifié à cet égard ?

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : Nous avons décidé de **sacraliser le réseau pavillonnaire des hauts de Bonneuil** en réfléchissant à des îlots de fraîcheur et en instituant une protection climatique en fond de parcelle ; ce qui laisse néanmoins une constructibilité concentrée sur une bande de 20m d'épaisseur à l'alignement. Nous avons également introduit des dispositions pour faire en sorte que les voitures restent sur leur parcelle.

M Laveuve, directeur de l'aménagement urbain de la commune : La ville a en effet le projet de réaliser un plan climat à l'échelle de la ville. La modification du PLU s'inscrit déjà dans cette démarche, qui est une première étape à laquelle il a fallu répondre de façon urgente. Mais à partir des observations en cours de route il y aura des propositions d'adaptation que seront faites.

M. Christophe Bayle : **il y a aussi des rues, en bord et en front du plateau de Bonneuil qui n'ont pas un parcellaire profond et qui pourraient de ce fait accueillir des évolutions différentes, voire de petits immeubles ?**

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : Mais je ne veux pas toucher non plus au tissu pavillonnaire qui se trouve face au parc départemental, c'est la raison pour laquelle ce quartier bénéficie de la même classification que le pavillonnaire des hauts de Bonneuil (UE). Le tissu pavillonnaire doit servir aussi à préserver des îlots de fraîcheur à Bonneuil. Dans cet objectif, nous allons aussi créer un nouvel espace naturel de 3ha en centre-ville dans le cadre de la restructuration d'une opération d'aménagement de l'ANRU, mais aussi lancer une campagne pour planter un arbre pour un habitant, et atteindre 20 000 arbres sur l'espace public et enfin retravailler la voirie pour améliorer l'environnement.

C Bayle : **A côté de cette volonté de verdissement, comment le nouveau PLU va-t-il répartir les projets de densification qui sont l'autre volet la modification du PLU ?**

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : en dehors des opérations d'aménagement et de restructuration des grands ensembles qui se poursuivent et ne sont pas directement concernées par la modification du PLU, il y a deux axes d'urbanisation dans la ville qui sont touchés par le PLU. Un premier axe, la RN19 qui traverse la ville, le long duquel, dans le futur, nous prévoyons à la fois d'autoriser la densification des constructions à l'alignement sur une bande de 20m, et de préserver des îlots de fraîcheur en arrière des parcelles (secteur UBD). Et un second axe qui est perpendiculaire au premier axe et le long ou à proximité duquel nous avons regrouper des équipements collectifs pour les habitants, notamment un centre d'art, une médiathèque et dans le futur, d'autres équipements publics afin de revivifier et de rendre visible le cœur historique de la ville (secteurs U. a,b,c, m).

M. Christophe Bayle : parmi les remarques faites par les personnes publiques associées dans lesquelles on compte les collectivités locales voisines, il y a les remarques de la commune de St Maur qui critique les possibilités de densification que laisse le PLU, le long de la Marne dans la zone inondable du port de Bonneuil. Cette densification pourrait en effet conduire à une imperméabilisation des sols dont on sait quel rôle elle joue pour absorber (ou pas) une partie des inondations ?

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : Il se trouve que le secteur dont parle la ville de St Maur dans ses observations, n'est pas concerné par la présente modification. Ces remarques, me semble-t-il, concernaient la révision du PLU de 2021... Néanmoins, **la municipalité de Bonneuil a lancé un projet Multimodal avec HAROPA**, (les autorités du port) qui consiste à n'accueillir, à chaque changement d'usagers du Port, que des entreprises dotées en infrastructures ferroviaires et/ou fluviales, de façon à faire baisser drastiquement le flux des poids lourds qui traversent les villes de Bonneuil et St Maur. De la même façon avec le Port nous avons aménagé une promenade sécurisée pour les piétons le long de la Marne. Cela se fait à partir d'une disposition réglementaire qui permet à chaque changement d'occupant, de récupérer un fond de parcelle en limite du domaine fluvial, (et qui appartient, de fait, à ce domaine). Ce dispositif a permis de réaliser une promenade, dont une partie vient d'être ouverte au public. Il est appelé à se poursuivre.

Par ailleurs nous avons confirmation de l'avancement du projet de réalisation de la prolongation de la Nationale 406 ; il permettra à terme de retirer 4000 camions par mois d'un trafic routier dont les nuisances encombrant aujourd'hui les rues de nos deux communes. Un emplacement réservé à l'Etat est soumis à l'enquête publique de cette modification dans le but, précisément, de créer une compensation environnementale au projet de nouvelle route d'accès au port.

Christophe Bayle : vous avez parlé du projet multimodal que vous lancez avec HAROPA, en quoi consiste-t-il ?

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : nous avons l'ambition de développer le transport multimodal et d'engager une diversification des activités des entreprises qui sont principalement du BTP aujourd'hui dans la zone industrielle, vers des entreprises de logistique. Enfin nous avons le projet de **mettre le port de Bonneuil au cœur d'un réseau de logistique reliant la plateforme multimodale de Valenton, le centre de triage de Villeneuve st Georges (ou il y a 200 ha de friches), l'aéroport d'Orly et le Marché d'intérêt national de Rungis**, toutes plateformes accessibles depuis Bonneuil dans un rayon de moins de 15km. L'intérêt pour les habitants des deux rives est d'offrir une gamme d'emplois offrant plus de compétence et moins de pollutions. Nous avons ainsi accueilli la déchetterie de la communauté d'agglomération du territoire de Grand Paris Marne et bois. C'est notre

objectif de diversification et cela répondra également aux objectifs de la ville de st Maur.

Christophe Bayle : quelle est la position de la commune par rapport à la volonté de l'Etat de créer un emplacement réservé sur le lieu-dit du « bec de canard » ?

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : on est en train de gagner sur le projet de prolongement de la N406, **je ne vais pas m'opposer à un emplacement réservé demandé par l'Etat** qui souhaite y réaliser des compensations pour l'environnement. Ce que je sais, c'est qu'une partie de ces terrains sont des remblais, et que nous n'avions pu y réaliser des jardins partagés à cause de l'état du sol. Tout ce qui peut augmenter la qualité environnementale du bec de Canard est donc bienvenue.

Christophe Bayle : pouvez-vous en trois mots rappeler les objectifs de cette modification du PLU ?

M. Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne : vous m'avez demandé quels étaient mes constats : j'ai besoin de protéger les pavillons. La ville de Bonneuil a réussi à faire ville, à créer une cohérence, à **marier les grands ensembles (que nous rénovons) avec la préservation de l'environnement de la zone pavillonnaire tout en protégeant les habitants de la spéculation.** Enfin, nous avançons dans la transformation du centre-ville et de la diversification des offres de logement d'un côté, mais aussi dans la transition de la plateforme du Port de Bonneuil, des industries eu BTP vers celles, notamment de la logistique, de la métallurgie, du recyclage afin et de permettre une remontée en gamme et des activités et des métiers. C'est un projet de ville.

2.5. Déroutement de la visite du site

Après la réunion Monsieur Christophe Bayle a visité les différents sites impactés par la modification N°1 du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne, Monsieur Cyriaque Laveuve a accompagné le commissaire-enquêteur sur le site du bec de canard à cause de sa difficulté d'accès.

Compte rendu des visites du site :

2.5.1. Visite des hauts de Bonneuil-sur-Marne

Le quartier des hauts de Bonneuil-sur-Marne est le quartier pavillonnaire situé sur le plateau. Il bénéficie de l'important couvert végétal des parcelles privés. La visite m'a

permis de vérifier deux choses. D'une part que la découpe sans discernement des parcelles en terrains minuscules, retire tout agrément à ce quartier. Et d'autre part que les voiries de desserte de ces découpes parcellaires font disparaître le couvert végétal, et que le sol devenant minéralisé, les traces de biodiversité sont détruites.



Photos des hauts de Bonneuil et des effets de la disparition de la biodiversité par la découpe parcellaire

2.5.2. Visite du centre-ancien

La visite du centre-ville ancien de Bonneuil-sur-Marne est intéressante dans la mesure où ce dernier révèle un potentiel d'attractivité inattendu. En effet, l'axe historique du village, qui est pratiquement resté dans son image d'origine croise la RN19, axe des flux entrants qui traversent la ville et viennent directement de Paris. Le long et au-delà de la RN 19 ont été concentrés les grands ensembles de logements des années 1960-1970. Un projet de rénovation est en cours au croisement de ces deux axes structurants. L'un qui est l'axe des flux, l'autre qui donne envie de s'arrêter sur lequel on trouve la mairie et les futurs équipements collectifs dont la mairie a programmé la construction, grâce à une politique active de préemption foncière. Le cœur du village est préservé, principalement parce que les grands ensembles ont été construits à l'écart du village ancien resté accueillant malgré sa vétusté. C'est un atout puissant et peu connu à l'extérieur pour la ville. De nombreux projets visant à l'amélioration de la qualité de la vie (comme un jardin public) y sont programmés.





Photos du village rue du centre ancien et d'un grand ensemble à proximité, en cours de rénovation.

2.5.3. Visite du port de Bonneuil-sur-Marne

La visite du port de Bonneuil-sur-Marne a permis de découvrir un ensemble de plateformes d'entreprises de grandes dimensions en lien avec la Marne, d'une part, mais aussi le flux de camions d'une intensité ininterrompue qui traverse et dessert un port très actif. Le long de la marne en face de la commune de St Maur, dont la vocation résidentielle contraste avec celle du port, le commissaire-enquêteur a parcouru le nouveau chemin piétonnier de promenade sécurisée et récemment aménagée en bord de marne par HAROPA en accord avec la commune.





Photo du port de Bonneuil et des berges de la marne

2.5.4. Visite du « Bec de canard »

Le bec de canard est une aire d'une douzaine d'hectares où la nature est laissée à l'abandon à l'est de la commune et le long de la marne, à l'extrémité du port. L'enchevêtrement végétal y rend impossible la possibilité d'envisager des promenades. Cet endroit impraticable et non sécurisé est longé par un chemin le long d'une voie ferrée qui verrouille son accès ; ce qui explique son état de boisement en friche. C'est l'endroit choisi pour l'emplacement réservé par l'Etat en compensation de la biodiversité détruite par la future N406 d'accès au port contournant la ville.



Photo du futur emplacement réservé pour compensation écologique de la n406, au lieu-dit bec de canard.

Cette visite avec le responsable du bureau d'urbanisme, M. Laveuve, a aussi permis au commissaire-enquêteur de découvrir Bonneuil-sur-Marne sous un angle méconnu. Le caractère très différencié et qualitatif de ses quartiers centraux, et la volonté de la mairie de renforcer le caractère pavillonnaire des hauts du village, la poursuite de la rénovation urbaine des quartiers de grands ensembles, la transformation du centre-ville grâce à la ZAC multisite, et le développement du caractère multimodal du port de Bonneuil-sur-Marne en accord avec Haropa-port, (affectataire du site), posent une question à l'identité de la ville. Celle-ci est aujourd'hui associée à la présence du port, mais demain elle pourrait faire valoir ces trois ou quatre quartiers diversifiés ayant chacun une identité en cours de formation et, semble-t-il, au vu des modifications sur les cinquante années récentes de son développement, en voie d'être maîtrisés.



Photo d'une parcelle privative des hauts de Bonneuil avec son couvert végétal

2.6. Déroulement des permanences

2.6.1. Conditions d'accueil

Les trois permanences de l'enquête se sont déroulées dans les locaux des services d'urbanisme et du centre technique de la mairie de Bonneuil-sur-Marne.

Le bâtiment étant situé dans le port, en zone inondable, l'accueil était situé au premier étage et la salle réservée aux visiteurs était proche du hall et du comptoir d'accueil d'entrée. Les visiteurs en très petit nombre (4) étaient accueillis par le secrétariat situé au même étage.

L'ensemble du dossier était la disposition du public dans la salle réservée à l'accueil et les chaises étaient en nombre suffisant.

Par ailleurs un second dossier était disponible dans les locaux de GPSEA.

Deux visiteurs se sont présentés le dernier jour d'enquête et ont remis une lettre au commissaire-enquêteur et un dossier : les deux lettres ont été collées dans le registre d'enquête.

Les questions posées par le public sont répercutées par le commissaire-enquêteur dans les questions complémentaires au maître d'ouvrage de l'enquête.



Photo : Le centre technique municipal (lieu des permanences)

2.6.2. Les échanges avec le commissaire-enquêteur

Pendant ses trois permanences, le commissaire-enquêteur a reçu le public. Les entretiens se sont déroulés dans de bonnes conditions.

- Un habitant dont le domicile étant situé dans la zone Ue qui voulait connaître les éventuelles conséquences de la modification du PLU sur sa parcelle.

Le sujet évoqué avait un lien direct avec l'objet de la modification.

- Une représentante du port autonome qui a déposé un dossier (porté au registre des observations) sur les questions du port portant sur l'emprise et l'emplacement réservé N°1 dans le site dit du « bec de canard ».

Le sujet évoqué avait un lien direct avec l'objet de la modification et a fait l'objet d'une réponse documentée de la mairie dans le mémoire en réponse.

- Une représentante du promoteur immobilier qui réalise un projet dans le secteur de rénovation au croisement des axes structurants du centre-ville. Son dossier a été porté au registre des observations. Il porte sur une question de morphologie architecturale qui n'a pas été intégrée dans le Plu.

Le sujet évoqué avait un indirect direct avec l'objet de la modification et a fait aussi l'objet d'une réponse précise de la mairie en prenant en compte cette demande.

2.6.3. Le climat des échanges

L'enquête s'est déroulée sans incident durant 30 jours de l'enquête du 6 novembre à 8h30 au 6 décembre à 17h00 ; il n'y a pas eu d'observations portées au registre en dehors des permanences. Mr C. Laveuve responsable de l'urbanisme de la mairie a accueilli le commissaire-enquêteur à chacune des permanences et a répondu aux questions portant sur l'historique des études.

Le commissaire, dans son procès-verbal de synthèse a répercuté les questions au maître d'ouvrage.

A l'issue de ma dernière permanence j'ai procédé à 17h00 le 6 décembre 2023 à la clôture des registres n° 1 et N°2 (situé au siège de GPSEA) d'enquête conformément à l'article R123-28 du code de de l'environnement.

2.7. Procès-verbal de synthèse

A partir du dépouillement du registre papier, des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête le commissaire-enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse composé :

D'un envoi par courriel adressé le 15/12/2023 à Mme Coralie Solbes et Mme Florie-Anne Pellerin. Et d'un rendez-vous en Visio le 18/12/2023.

Lors de cette remise du procès-verbal, il a été précisé à l'autorité organisatrice de l'enquête, (GPSEA) que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'urbanisme, elle disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

2.8. Recueil du registre

Le registre déposé en mairie a été récupéré le mercredi 6 décembre 2023 à 17h00 à la fin de l'enquête lors de la dernière permanence tenue en mairie de Bonneuil sur Marne (***Cf. pièce jointe N°12 et 13***). Son dépouillement joint à celui des entretiens oraux a permis de rassembler les préoccupations exprimées par le public ainsi que les questionnements du commissaire-enquêteur.

Par ailleurs le commissaire-enquêteur a récupéré **le registre numérique**, 11 pages, auprès de la **société publilégal** qui en avait assuré la mise en place et la veille pour le compte de l'autorité organisatrice (***Cf. pièce jointe N°10***).

III. PRESENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DE LA MAIRIE

3.1. Les observations et courriers recueillis

Sont récapitulées ci-après, l'ensemble des observations recueillies sur le registre papier ou déposés en mairie et des courriers adressés au commissaire-enquêteur au cours de l'enquête publique relative au projet de modification N° 1 du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne. Le dépouillement des observations a abouti à dénombrer 5 observations du public. Ces observations et les questions du Commissaire-enquêteur ont été transmises le 15 décembre 2023 au maître d'ouvrage pour recueillir ses avis et commentaires.

Il appartient à GPSEA de répondre directement aux observations du public

GPSEA a fait part de ses avis et commentaires dans un **mémoire en réponse** adressé **2 janvier 2024** au commissaire-enquêteur par courriel (*Cf. Pièce jointe N° 14*).

Ce mémoire en réponse a été intégré dans la partie suivante et comporte à la suite l'appréciation du commissaire-enquêteur.

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Bonneuil-Sur-Marne

Registre	Total
Observations reçues par courriers dématérialisés	0
Observations portées au registre	5

3.1.2. Synthèse des observations des avis des 11 personnes publiques associées (*Cf. pièces jointes N°13*)

La commune de Bonneuil et GPSEA ont choisi de répondre répondu aux avis des PPA dans le mémoire en réponse :

⇒ **Avis de la CCI du Val de Marne** du 28 septembre 2023

Avis favorable avec une observation : *Demande des mesures de facilitation du stationnement des véhicules de livraison, dans les espaces publics et à rdc pour les particuliers (à l'article UA 6.1)*

Réponse de GPSEA et de la commune

La présente modification ne portait pas sur ces sujets. Ces demandes seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

⇒ **Avis du département du val de marne** du 18 septembre 2023

Avis favorable avec remarques, notamment :

- Intituler l'ER N°1 : « Compensation écologique liée au projet de prolongation de la N406 »,
- Compléter certaines formulations de l'article 8 du règlement relatif à la desserte par les réseaux,
- Ne pas introduire la possibilité de déroger au principe du zéro rejet d'EP,
- Que le département ne subventionne pas la création de nouveaux logements sociaux (tx de SRU=67,5) mais soutiendra la réhabilitation du patrimoine existant, et la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre d'une NPRU.

Réponse de GPSEA et de la commune

- **Conformément à la demande de la DRIEAT, l'ER1 est étendu sur l'ensemble de la parcelle B57, ainsi que sur la parcelle T10. Par ailleurs la partie de l'ER situé sur les parcelles T153, T158 et T159 est supprimée car elle relève d'un ancien ER 2 (avant révision du PLU).**
- **Les formulations de l'article 8 du règlement seront complétées, la définition des pluies courantes sera reprise.**
- **Concernant la question de la dérogation, il semble nécessaire de laisser une possibilité de déroger en cas d'impossibilité technique.**
- **La notion de cas par cas sera ajoutée pour le traitement par débouillage-déshuilage de certaines eaux.**

Il est précisé également que GPSEA élabore son règlement d'assainissement au niveau territorial qui sera annexé au PLU de Bonneuil. Enfin l'élaboration du PLUi permettra une mise à jour globale de la question de l'assainissement.

La ville prend acte de la mention du département concernant le financement de nouveaux logements sociaux.

⇒ **Avis de la Chambre d'agriculture** du 26 juin 2023 2023

Avis favorable sans remarques

Réponse de GPSEA et de la commune

Prend acte de cet avis.

⇒ **Avis de HAROPA PORT** du 28 juin 2023

Avis favorable assorti de plusieurs observations :

- accord sur le changement de destination de l'Er 1.

- accord sur l'emprise de **3 ha** de l'ER pour la compensation écologique telle que prévue à l'étude d'impact et par l'AP 2019/16 octobre 2019. Mais souligne que le projet présenté par l'Etat n'est pas de 3 ha mais couvre **6 ha** dont une partie pour la desserte du port par la RN406.

- demande que l'ER 1 adopte le positionnement prévu par HAROPA PORT et joint un plan.

Réponse de la commune

Conformément à la demande de la DRIEAT Ile-de-France, l'ER1 est étendu sur l'ensemble de la parcelle B57, ainsi que sur la parcelle T10.

Par ailleurs la partie de l'ER situé sur les parcelles T153, T158 et T159 est supprimée car elle relève d'un ancien ER 2 (avant révision du PLU).

L'ER n°1 s'étend désormais sur près de 15 ha.

⇒ **Avis de la MRAE du 12 juin 2023** (mission régionale d'autorité environnementale)

Avis favorable, dispensant la modification N°1 du PLU de Bonneuil d'une évaluation environnementale, « car celle-ci n'est pas susceptible d'avoir des conséquences notables sur l'environnement et la santé humaine ».

- invite néanmoins l'EPT GPSEA et la ville de Bonneuil à intégrer dans le PLU des dispositions visant à réduire l'exposition des populations au bruit dans les secteurs les plus exposés de la commune. (Dépassant un niveau de bruit de 53 dB(A) moyen constaté de jour, notamment dans le secteur de la ZAC multisite.

Réponse de la commune

Prend acte de cet avis.

⇒ **Avis SAGE Marne et confluence** du 18 septembre 2023

Avis constatant que la modification N°1 ne porte pas sur la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE ; celle-ci aurait dû intervenir 3 ans après son approbation en 2018.

Réponse de GPSEA et de la commune

Le PLU de Bonneuil a été révisé en 2018. Lors de la révision, le SAGE a fait des observations, dont certaines ont été prises en compte. Le PLU en cours d'élaboration pourra reprendre et de manière plus homogène les préconisations du SAGE.

Le SAGE vise une intégration des recommandations suivantes notamment :

- l'incompatibilité de la zone NJ avec la marge de retrait du Morbras
- l'obligation des toitures à 2 pans en zone UE ne facilite pas la gestion des EP à la source
- la désimperméabilisations (au moins partielle) des places de stationnement en zone UE et centre ancien.
- accord sur l'abaissement de l'épaisseur du substrat, de 50 à 20cm
- pour le renforcement des surfaces de pleine terre : exigence minimum 15% de la parcelle hors terrasses végétalisées.

Nota ; une note sur la technique de rédaction des recommandations est annexée à l'avis.

Réponse de GPSEA et de la commune

- **Le secteur Nj n'est pas modifié dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Le projet de modification n'a donc aucun impact sur cette zone.**

- **UE est une zone pavillonnaire traditionnelle. Afin de s'inscrire au mieux dans le tissu existant, les nouvelles constructions devront avoir minimum 2 pans. Les toitures terrasses sont cependant autorisées pour les logements collectifs, dans le cas où celles-ci seraient végétalisées sur au moins 50% de leur surface et avec un substrat d'au moins 20 cm. Cette règle existe également sur les autres zones, ce qui encourage les pétitionnaires à végétaliser de façon qualitative les toitures terrasses. Pas de modification.**
- **Concernant les places de stationnement : Il sera précisé que l'utilisation de matériaux perméables est recommandée.**
- **Les pourcentages d'espaces verts de pleine terre n'ont pas évolué dans le cadre de la présente modification sur les zones UA, UB et UC. La surface réservée aux espaces verts est de 20% en UEa, 40% en UEb et 50% sur le reste de la zone UE. Ces derniers correspondent aux espaces végétalisés de pleine terre et aux toitures végétalisées ayant minimum 20 cm de substrat. Cependant en UE la toiture terrasse n'est pas autorisée à quelques exceptions près. Ce qui revient à générer un pourcentage de pleine terre conséquent. Par ailleurs, le pourcentage d'espaces verts a été augmenté en passant de 40% à 50%.**

⇒ **Avis de la Chambre d'Agriculture du 26 juin 2023**

Sans observation.

Réponse de GPSEA et de la commune :

Prend acte

⇒ **Avis de la ville de saint Maur des fossés du 11 septembre 2023**

Assorti des demandes suivantes :

- opposition à l'emplacement réservé de l'élargissement du pont de Bonneuil.
- opposition à l'extension de l'emprise au sol en zone Upb.
- opposition à la réduction de de la distance minimum entre constructions.
- Demande de réduction des hauteurs en zone UP.
- Demande un minimum de pleine terre et une replantation d'arbre sur site UP et la réintégration d'une marge de recul de le long de la marne b(10 à 12 m).

- Demande divers de disposition de traitement des façades, clôture, locaux de déchets en vis à vis de la commune de st Maur. *Cet avis est accompagné d'une annexe de 9 pages, qui date du 18 mars 2021.*

Réponse de GPSEA et la commune

La présente modification ne portait pas sur ces sujets.

⇒ **Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat** du 9 janvier 2023

Avis favorable avec un rappel des 4 enjeux de l'artisanat dans les PLU, à savoir :

Maintien de la diversité des commerces

Règlement favorisant la création d'un immobilier pour l'artisanat.

Réhabilitation des zones d'activité.

Création de quartier mixte avec de l'artisanat.

Réponse de GPSEA et de la commune

La présente modification ne portait pas sur ces sujets.

Les réponses de la commune à l'avis des PPA : Le mémoire en réponse de la commune fait partie du dossier consultable par le public à l'issue de l'enquête ; il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de commenter les avis des PPA.

3.1.3. Recueil des observations recueillies et rapportées dans le procès-verbal de synthèse remis en réunion-Visio du 18 décembre 2023

L'objectif des questions complémentaires est de permettre à la commune d'étayer ses positions et d'expliquer la dynamique de la modification portée par la ville, par des données mesurables.

THEMES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires	
	Observations	Modification de la zone UE	Morphologie architecture	Emplacements réservés	Environnement	Problèmes signalés	FAVORABLE	DEFAVORABLE		NON EXPRIME
Obs. 1	X	X		X					X	LA COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE , a déposé le premier jour d'enquête un additif au dossier d'enquête intitulé ERRATUM AU DOSSIER D'ENQUETE dont l'objet est de préciser les dispositions constructives dans la bande des 20m (par rapport à l'alignement) instaurée par la modification N°1. A savoir « <i>Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 40% de la surface de la partie de l'unité foncière située dans cette bande. Au-delà de cette bande l'emprise sera limitée à 10% de la surface de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande</i> ». Il est à noter que cet additif précisant la section II de l'article UE 3 a été demandé par le commissaire-enquêteur lors de la réunion préalable d'organisation de l'enquête
Obs. 2	X				X				X	LA COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE : a déposé un second ERRATUM au dossier qui a été porté au registre d'enquête ; il apporte des précisions de sur le mode de calcul des es règles de stationnement en zone UE. A savoir : «une place de stationnement par tranche de 60m ² de SDP avec un minimum d'une place par logement. Sur le nombre de places à réaliser et son mode de calcul ; le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations (exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60m ²). Lorsque le nombre n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.
Obs. 3	X					X				M LECLERC a demandé des explications sur l'impact de la modification du PLU sur sa parcelle située rue Masha ANINI. En laissant son nom sur le registre.
Obs. 4			X	X		X				Mme SOPHI MARCA a déposé un courrier et deux annexes pour préciser le point de vue du port autonome (HAROPA PORT) sur la localisation et la superficie de l'emplacement réservé aux compensations écologiques de la RN406 dans le bec de canard, soit une superficie de 3 ha environ. Dans son courrier M. ANTOINE BERBAIN , directeur général délégué, explique qu'il est d'accord avec le changement de destination de l'emplacement réservé prévue par la modification N° 1. Il demande que la superficie de cet emplacement réservé soit conforme aux conclusions de l'étude d'impact d'avril 2018,

THEMES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires
						FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
Observations	Modification de la zone UE	Morphologie architecture	Emplacements réservés	Environnement	Problèmes signalés	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	Observations apportant des compléments d'informations sur des problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête
									<p>validée par arrêté préfectoral 2019/3236 du 16 octobre 2019 emplacement, et à cette fin que l'emplacement s'étende sur 3ha sous la forme d'îlots de senescences.</p> <p>Il joint également un plan d'aménagement et de valorisation écologique (inscrit au contrat d'action trames verte et bleues sur le territoire du SAGE Marne confluence) de la totalité du bec de canard, dans lequel il souhaite que l'emplacement réservé réintègre les dispositions du plan prévu à cet effet.</p> <p>Hors zones de senescence de l'ER le projet a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renaturation du Morbras et de sa confluence avec la Marne - Création de zones humides et d'une frayère à brochets - Aménagement de poste d'observation pour le public et de cheminement doux - Augmentation de la capacité d'expansion des crues par des décaissés. <p>REPONSE DE LA COMMUNE</p> <p>Ce courrier a également été réceptionné dans le cadre de la consultation des PPA. Des réponses ont alors été apportées. Conformément à la demande de la DRIEAT, l'ER1 est étendu sur l'ensemble de la parcelle B57, ainsi que sur la parcelle T10. Par ailleurs la partie de l'ER situé sur les parcelles T153, T158 et T159 est supprimée car elle relève d'un ancien ER 2 (avant révision du PLU). Il s'étend désormais sur près de 15 ha.</p>
Obs. 5		X		X	X			X	<p>KARINE AUGUSTIN Directrice des programmes d'EXPANSIEL promotion, du groupe VALOPHIS, dépose un dossier de 6 pages comprenant une note écrite demandant une adaptation des hauteurs pour un immeuble situé à l'entrée de la ZAC et exigée esthétiquement selon elle par la situation ponctuelle du vis-à-vis de la tour existante.</p> <p>Dans son courrier M. Patrick Gullet directeur délégué de Valophis Habitat précise sa demande d'intégrer une modification ponctuelle du règlement dans la modification du PLU. Cette modification porte sur un différentiel de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport au 22 mètres règlementaires. La tour Piaf d'une hauteur d'environ 60 mètres est située en vis-à-vis de l'autre côté de la rue. Le but recherché au-delà des nécessités d'abri des superstructures fonctionnelles de l'immeuble serait de créer un effet d'entrée non seulement vers le quartier mais aussi</p>

THEMES	1	2	3	4	5	AVIS			Commentaires	
	Observations	Modification de la zone UE	Morphologie architecture	Emplacements réservés	Environnement	Problèmes signalés	FAVORABLE	DEFAVORABLE		NON EXPRIME
										Observations apportant des compléments d'informations sur des problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête
										<p>vers son parc.</p> <p>REPONSE DE LA COMMUNE</p> <p>La ville souhaite répondre favorablement à cette requête. En effet, l'augmentation de la hauteur autorisée sur ce secteur permet de mettre en valeur l'entrée de ZAC et de créer une transition plus douce avec les tours d'habitat collectif situées à l'est du site de niveau R+17.</p> <p>Il sera indiqué dans le règlement que la hauteur maximum est de 22 mètres, à l'exception d'un secteur où la hauteur pourra atteindre 25 mètres au croisement de l'avenue du Colonel Fabien et de l'allée Edith Piaf comme précisé dans l'OAP. Nous indiquerons dans l'OAP la volonté de permettre une hauteur plus importante (signal architectural) afin de marquer cette entrée de la ZAC et que cela permet d'apporter une cohérence architecturale avec la Tour Piaf (transition plus douce des hauteurs), de part et d'autre de la voie. La règle de hauteur de l'OAP sera adaptée afin d'indiquer qu'une hauteur R+7 est autorisée ponctuellement au croisement entre l'avenue du Colonel Fabien et de l'allée Edith Piaf.</p>
5	3	2	1	3	2	2	1	3		

Les 5 observations se répartissent comme suit :

- 2, sur la morphologie
- 3, sur la modification de la zone UE
- 1, sur l'emplacement réservé
- 1, sur l'environnement
- 0, donnent un avis défavorable sur le projet de modification
- 2, donne un avis favorable sur le projet de modification
- 3, n'expriment pas d'avis (favorable ou défavorable)

Nota : trois remarques sur les observations du public

- 1 Le décompte des observations du public sont réparties suivant le thème des observations du fait que les mêmes personnes sont susceptibles d'exprimer plusieurs opinions à la fois.
- 2 Les observations portent sur des détails de mise en œuvre du règlement, sauf en ce qui concerne une question portant sur la mise au point du périmètre et de **la localisation définitive de l'emplacement réservé** aux compensations de biodiversité nécessaires au projet de routier de la N 406.
- 3 Il appartient à la commune et ou à GPSEA de répondre directement aux PPA et /ou au public.

3.1.4. LES REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les réponses de la commune de Bonneuil sont intégrées au § 3.1.

La question concernant la réintégration de l'emplacement réservé était effectivement en suspens pendant les auditions de la permanence.

3.1.5. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'objectif des questions complémentaires est de permettre à la commune d'étayer ses positions et d'expliquer la dynamique des modifications du PLU par des données mesurables.

✓ **Question N°1 : densification V/S préservation de la nature.**

La modification du PLU a un double objectif, assurer une densification de la commune de façon à répondre aux prescriptions du SDRIF (+12%) en matière d'accroissement du nombre de logement et aussi de préserver le couvert végétal de la ville et notamment de sa partie pavillonnaire, donc de diminuer la constructibilité globale. Or le dossier n'établit pas clairement la balance entre ces deux objectifs.

- Quel pourcentage de majoration des logements permettra d'atteindre les objectifs du PLU ?
- La commune prévoit d'accueillir 1600 habitants supplémentaire d'ici 2030, pouvez-vous donner le nombre de logement à construire pour atteindre cet objectif

Réponse de GPSEA et de la commune :

La commune a pour objectif d'atteindre 20 000 habitants à horizon 2030. Selon le dernier recensement INSEE, la population est de 18 424 habitants en 2020. Le NPRU Fabien prévoit d'ores-et-déjà 1 600 habitants supplémentaires (667 logements environ), sachant que 320 logements seront démolis, et d'autres logements seront construits dans le cadre de la ZAC centre ancien (environ 490). L'objectif communal sera donc largement atteint.

Le SDRIF approuvé en 2013 inscrit des objectifs d'augmentation minimale de 15% des espaces d'habitat sur la commune. En 2014, la densité des espaces d'habitat était de 73 logements par hectares. En 2030, elle devra donc être de 84 logements par hectare, soit 990 logements supplémentaires en 16 ans (61 logements par an). Au recensement INSEE 2020, on recense déjà 731 logements supplémentaires. L'objectif communal est donc conforme au SDRIF.

La commune souhaite équilibrer cette production de logements répondant aux objectifs supra-communaux, avec une ambition de préservation de la trame verte en ville et notamment sur le quartier pavillonnaire. La présente modification prévoit donc d'adapter les règles de la zone UE afin de préserver les cœurs d'ilots végétalisés et de reconstituer un front bâti.

Appréciation du commissaire enquêteur

La question portait sur l'impact de la diminution de constructibilité dans certaines zones pavillonnaires, la commune a répondu sur l'équilibre global de de la constructibilité dans la commune.

Question N° 2 : répartition des logements ; aidés V/S logements libre

La commune possède 67,5% de logement aidés quand la loi en exige 25%.

Sur quelle estimation de répartition de logements la commune travaille-t-elle dans sa programmation :

Par type de logements : taille des logements

Par type de programme = location libre ? Location sociale ? accession libre ? accession sociale ? Autre ?

Et à terme quel sera en 2030 le % des logement aidés dans la commune ?

Réponse de GPSEA et de la commune :

La commune affirme dans le PADD son ambition d'offrir une programmation de logements équilibrée, répondant aux besoins de la population et permettant d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune.

La ville ne souhaite pas fixer des chiffres et pourcentages précis à atteindre mais plutôt encourager une diversification du parc et notamment une meilleure répartition de l'offre. C'est notamment le cas du NPRU Fabien qui prévoit

l'intégration, dans un quartier composé à 100% de logements sociaux, de logements en accession et de logements locatifs libres.

Sur le quartier Fabien, 667 logements seront créés dont 103 logements sociaux, 370 en accession, 194 alloués à Action Logement.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La commune répond à la question, sans toutefois estimer l'éventuelle modification à terme du pourcentage de logements sociaux dans la ville (qui est actuellement de 67,5%).

Question N°3 : choix des toitures à deux pentes

Sur quelles observations de gestion des eaux pluviales la commune se fonde-t-elle pour imposer des toitures à deux pentes et interdire les toiture terrasses dans la zone pavillonnaire quand on sait le rôle de la rétention des eaux dans l'écrêtement des crues à l'heure du dérèglement climatique ? le règlement est-il suffisamment explicite sur les contraintes à respecter de récupération des eaux sur la parcelle ?

Réponse de GPSEA et de la commune :

Il est à noter que l'interdiction des toitures terrasse est déjà en vigueur dans le PLU actuel. Cette règle a été complétée en y ajoutant le degré d'inclinaisons entre 30° et 45°.

Par ailleurs, UE est une zone pavillonnaire traditionnelle. Afin de s'inscrire au mieux dans le tissu existant, les nouvelles constructions devront avoir minimum 2 pans. Les toitures terrasses sont cependant autorisées pour les logements collectifs en UEa, dans le cas où celles-ci seraient végétalisées sur au moins 50% de leur surface et avec un substrat d'au moins 20 cm.

Cette règle existe également sur les autres zones, ce qui encourage les pétitionnaires à végétaliser de façon qualitative les toitures terrasses.

Pas de modification.

Concernant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle le règlement impose des pourcentages d'espaces verts de pleine terre. Sur les zones UA, UB et UC sont imposés 10% d'espaces verts de pleine terre (pas d'évolution dans le cadre de la présente modification).

En UE, les pourcentages d'espaces verts (pleine terre + toiture terrasse) à respecter sont les suivants : UE 50%, UEa 20% et UEb 40%.

Il sera également fait référence dans le règlement au Schéma départemental d'assainissement (RDSA) révisé le 17/10/22.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

L'intérêt de cette réponse est de lier deux questions que le public n'associe pas toujours ; l'une de morphologie des toitures, l'autre de l'infiltration des eaux pluviales provoquée par ces toitures.

Question N° 4 : les toitures terrasses

Le règlement modifié diminue de 50cm à 20cm l'épaisseur du substrat des terrasses, ceci afin de faciliter leur réalisation sans altérer leur efficacité, tout en abaissant leur coût d'entretien. Les PPA ont suggéré de donner une définition plus précise de la matérialité du « substrat » des terrasses. Serait-il possible de fournir dans le règlement une coupe en travers du modèle de substrat préconisé par la commune ?

Réponse de GPSEA et de la commune :

Une définition de substrat sera ajoutée pour préciser qu'il s'agit bien de la terre végétalisée (composé nutritif sur lequel la végétation sera planté). L'épaisseur de 20 cm est maintenue.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse est satisfaisante

Question N° 5 : Développer la pleine terre

Comment garantir le respect de l'objectif de la municipalité d'un minimum de 15% de pleine terre dans les parcelles ?

Par ailleurs, l'appellation « îlot de fraîcheur ou d'espace vert » résultant de la modification devrait être accompagnés de préconisation associée à ce label de pleine terre plus importante que celle 15% dans le reste de la parcelle ?

Il manque une véritable définition de la pleine terre et une description de son rôle dans la protection de la biodiversité. Car trop souvent les espaces libres en fond de parcelles se transforment en sols artificialisés.

Il manque également dans le règlement une information concernant le rôle de la pleine terre dans les parcelles du pavillonnaire.

Quelles améliorations pouvez-vous proposer à ce stade de l'enquête ?

Réponse de GPSEA et de la commune :

Il ne s'agit pas d'un objectif communal mais d'une recommandation du SAGE.

Les pourcentages d'espaces verts de pleine terre n'ont pas évolué dans le cadre de la présente modification sur les zones UA, UB et UC.

En UE, les pourcentages d'espaces verts (qui correspondent aux espaces de pleine terre et aux toitures terrasses végétalisées) à respecter sont les suivants : UE 50%, UEa 20% et UEb 40%.

Une définition de la pleine terre est d'ores-et-déjà présente dans le règlement du PLU qui précise qu'aucun aménagement ne doit être réalisé au-dessus ou en-dessous du sol et qu'il doit s'agir de surfaces perméables. Le rapport de présentation explique par ailleurs son rôle dans l'infiltration des eaux pluviales. Il sera précisé que la préservation d'espaces verts de pleine terre permet également de maintenir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse est satisfaisante, néanmoins la notion d'espace vert et celle de pleine terre sont deux définitions du sol qui sont, pour le commissaire enquêteur, distinctes. Elles mériteraient d'être mieux définies dans le futur PLUI au regard de la question de l'artificialisation des sols. Il peut en effet exister des espaces verts qui ne sont pas de pleine terre.

3.1.6. Expression sur la communication

La communication a été faite conformément aux dispositions de l'arrêté du président de **GPSEA AP 2023-049 du 12 octobre 2023**.

Les documents écrits et visuels préparés par le BET synthèse architecture ont été disposés par la responsable de l'urbanisme de Mairie de Bonneuil-sur-Marne dans la salle de réception du public dédiée à l'enquête. L'expression des personnes publiques n'a pas fait l'objet d'une synthèse écrite mais les documents reçus ont été mis dans le dossier à la disposition du public. Selon Publilégal ils ont été abondamment consultés par voie numérique (189 consultations).

CONCLUSION

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté du président de **GPSEA N°AP 2023-049 du 12 octobre 2023** ont été en tous points respectées.

Les cinq observations portées au registre traduisent le fait que cette enquête constituait un enjeu peu clivant pour les habitants, ce qui est souligné par l'absence d'avis défavorable. Néanmoins, le commissaire-enquêteur a estimé que le dossier pourrait être complété en apportant des réponses précises aux questions qu'il a formulé par écrit dans le procès-verbal, et d'autre part aux observations du public. Ceci afin de faire comprendre la dynamique engagée.

IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1. Observations du commissaire-enquêteur sur la participation du public

La participation du public a été réduite, notamment durant les permanences du commissaire-enquêteur mais aussi par voie dématérialisée. Les enjeux concernant la diminution/modification de la constructibilité n'ont pas suscité d'intérêt de la part des habitants.

L'enquête publique a été l'occasion d'exprimer des demandes qui ne portent pas sur les modifications à propos desquelles l'avis du public était sollicité.

Le commissaire-enquêteur note que la commune a néanmoins apporté des éléments de réponses en sa possession.

Deux personnes se sont présentées durant les permanences, et ont fait des observations que le commissaire-enquêteur a rapporté sur le registre d'enquête et que ces personnes ont validé. Il y a eu deux compléments de dossier composés de plans accompagnés de deux lettres adressées au commissaire-enquêteur qui ont été déposées le dernier jour d'enquête, l'une par le directeur délégué de HAROPA PORT et l'autre par le directeur du groupe Valophis ; il n'y a pas eu d'observation par voie dématérialisée.

4.2. Observations du commissaire-enquêteur sur le dossier

Le dossier d'enquête publique est clair et les schémas sont accompagnés de légendes bien lisibles. Les modifications étaient parfaitement explicites et lisibles à l'aide de nombreux schémas explicatifs. Un schéma a été ajouté au début de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée sans événements particuliers.

4.3. Expression sur la communication

- **Contrôle des mesures de publicité**

L'arrêté d'organisation de l'enquête (article 5) prévoyait une justification par un certificat d'affichage des formalités d'affichage de l'enquête. Une attestation de parution dans les journaux et sur les panneaux administratifs de la commune a été validé par Mr le maire de Bonneuil.

4.4. Observations transmises par le MOA en cours d'enquête

Deux observations ont été transmises par le MOA en cours d'enquête.

L'une le premier jour d'enquête portant sur la définition de l'emprise au sol, l'autre sur la définition du nombre de place de parking/logements), en cours d'enquête.

4.5. Transmission du rapport d'enquête

Conformément à l'article R 123 -18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies, qui a été transmis à Mme Coralie Solbes représentant Mr Cathala président du conseil du territoire de GPSEA

Le mémoire en réponse comprenant les observations du public, les questions, du commissaire-enquêteur et les réponses de GPSEA en accord avec la ville est intégré au présent rapport. **L'autorité organisatrice de l'enquête a fait part de son mémoire en réponse**, et l'a remis au commissaire-enquêteur **2 janvier 2024** sous forme d'un fichier électronique. Les avis et commentaires figurant dans ce mémoire en réponse sont intégralement reproduits ci-dessus.

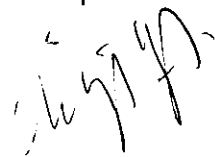
Le présent rapport d'enquête ainsi que les conclusions et avis du commissaire-enquêteur avec son annexe ont été transmis par la commune de Bonneuil-sur-Marne et GPSEA 2 janvier 2023 par courriel.

Un exemplaire de ce rapport est transmis le 8 janvier 2024 à Madame la présidente du tribunal administratif de Melun conformément à l'article 9 de l'arrêté.

4.6. CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté **N°AP2023-049 du 12 octobre 2023 du président de GPSEA** prescrivant l'enquête publique ont été respectées.

Les entretiens avec le maître d'ouvrage, les observations orales et écrites du public et les observations du commissaire-enquêteur recouvrent l'ensemble des données suscitées par le dossier et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.



Fait à Lognes le, 8 janvier 2024
Christophe Bayle
Commissaire-enquêteur

E2 30000 51/77