

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



**2<sup>EME</sup> PARTIE**  
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CHRISTOPHE BAYLE  
COMMISSAIRE - ENQUETEUR

## V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

### 5.1. Historique des faits et décisions antérieures

#### 5.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

La révision du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne a été approuvée par délibération du conseil du territoire de GPSEA le 13 octobre 2021.

La commune a souhaité modifier son plan local d'urbanisme en raison de la très forte pression urbaine qui a surgit sur la zone pavillonnaire des hauts de Bonneuil et la nécessité de modifier les hauteurs de la ZAC multisites afin d'assurer une continuité des hauteurs du front bâti du centre-ville ; le conseil territorial, par arrêté du président en date du 12 octobre 2023 a engagé une modification N°1 du PLU de Bonneuil. En effet après avoir constaté une dégradation de l'environnement suite à une densification spontanée du quartier pavillonnaire, la commune de Bonneuil a souhaité permettre une protection des cœurs d'îlots des hauts de Bonneuil permettant selon la commune « **d'organiser des îlots de fraîcheur** » et de mieux structurer la continuité du front bâti en évitant le découpage spéculatif du parcellaire synonyme de perte de biodiversité et d'encombrement de la voirie par du stationnement en surnombre. Par ailleurs la définition de nouvelles hauteurs en centre-ville permettant également d'organiser la continuité du front Bâti dans la ZAC Multisite dont les objectifs urbains ont évolué sous l'impulsion de l'équipe municipale.

#### 5.1.2. 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'îlots, et de reconstituer un front bâti.
- 2) **Modifier le zonage et le règlement sur la ZAC multisites** 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**

## **5.2. 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 la réduction de constructibilité reste néanmoins mineure reste compatible avec les objectifs de densification et de production de logements inscrits dans le SDRIF. Il est à noter qu'un PLUI sera engagé en 2025 par GPSEA.

Le conseil du territoire ayant la compétence en matière d'urbanisme, **Mr Laurent Cathala président de Grand Paris Sud Est Avenir, a prescrit la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne par arrêté du CT N°AP 2023-049 du 12 Octobre 2023.**

## **5.3. Désignation du commissaire-enquêteur**

Par décision E2 3000051/77 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 N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne.

## **5.4. 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<sup>er</sup> étage, salle de crise) pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 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](http://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-numérique.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<br>3, route de l'ouest<br>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 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.
- Après la réception des registres et sous huitaine, le commissaire-enquêteur rencontrera le responsable du PLU de la commune de Bonneuil et lui communiquera ses 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 maire de Bonneuil-sur-Marne ainsi qu'au

président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L.123 -15 ;

- Qu'une copie du rapport du commissaire-enquêteur soit adressée par le commissaire-enquêteur à monsieur le président du tribunal administratif de Melun et 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.

#### **5.5. 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 le BET Synthèse architecture », intitulé « **plan local d'urbanisme *modification N°1*** », et 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<sup>ème</sup>)**

**3b. Plan de zonage sud (1/300<sup>ème</sup>)**

**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**

##### **5.5.1. Avis des PPA personnes publiques associées**

Cinq avis ont été émis : ils ont fait l'objet d'une **analyse de prise en compte qui a été jointe au mémoire en réponse** transmis par GPSEA et la commune au commissaire enquêteur. Ces avis sont transmis dans le dossier consultable par le public.

##### **5.5.2. Un document comprenant la notice additive au rapport de présentation du PLU expliquant les modifications du PLU**

**Prise en compte des documents supra-communaux par la modification N°1 :**  
(notamment)

Le **SDRIF** de 2013, et le **PDUIF** de juin 2014 (Plan de déplacement urbain de l'île de France),

- **Prolongement de la N 406** (projet d'emplacement réservé pour compensation écologique)

- **TCSP sur la RN 19**

**LE SRCE** du 21 septembre 2013 (schéma régional de cohérence écologique de la région ile de France) sont évoqués comme justificatifs dans les motivations des modifications du PLU.

- ⇒ **Corridor alluvial multi trame à restaurer le long de la marne et du Morbras à restaurer,**
- ⇒ **Réservoir de biodiversité du bec de canard à préserver.**

**Le SRCAE** schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) est évoqué à travers le développement du chauffage urbain.

**LE PEB**, plan d'exposition au bruit est évoqué notamment par le PV MRaE sur **les contraintes de bruits de la RN19..**

**Le PPRI**, plan de prévention des risques inondation de la seine et marnes du 12 11 2007 concerne toute la partie nord de la commune (**zone portuaire et d'activité**) ;

**Le PAPI**, cité pour mémoire, programme d'action de prévention des inondations géré au niveau du département.

**Le PRGI**, plan de gestion des risques inondations du 7 décembre 2015 n'est pas évoqué par la modification.

**Les RETRAITS-GONFLEMENT des argiles** (carte page 29) concernent en particulier les quartiers du haut de Bonneuil,

**LES risques par AFFAISSEMENT et EFFONDREMENT** en raison de la présence de carrières concernent directement le quartier des hauts de Bonneuil (**carte page 31 de la notice**) ces risques motivent la principale modification du PLU.

## **5.6. Avis motivé du commissaire-enquêteur**

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 30 jours (du 06/11/2023 au 06/12/2023, il apparait :

### **5.6.1. Sur le déroulement de l'enquête publique :**

- Que la **publicité par affichage** a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les **publications légales** dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet. L'un, 15 jours avant le début de l'enquête, l'autre le jour de début de l'enquête ;
- Que le **dossier papier** relatif à la modification N°1 du PLU a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au centre technique municipal de la mairie de la commune de Bonneuil-sur-Marne et dans les

- bureaux de l'EPT GPSEA aux heures d'ouvertures de la mairie ;
- Que le **registre** d'enquête a été également mis à la disposition du public dans la mairie de Bonneuil-sur-Marne et dans les bureaux de l'EPT GPSEA ;
  - Que le commissaire-enquêteur a tenu dans la commune concernée par l'enquête les **3 permanences** prévues pour recevoir le public ;
  - Que les personnes publiques associées ont été consultées ;
  - Que les avis favorables aient été émis des **PPA assortis de demandes précises auxquelles la mairie a répondu dans le mémoire en réponse** ;
  - Que **la mairie a répondu de façon précise et très claire** aux observations et aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur par un mémoire en réponse. Elle a répondu également aux observations des PPA et s'est engagée à prendre en compte les remarques émises par les PPA. Elle produira notamment un plan complémentaire expliquant la coupe d'une toiture terrasse végétalisée dont l'épaisseur passe de 50 à 20cm de hauteur sans perdre ses qualités.
  - Que les termes de l'arrêté du président de GPSEA ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
  - Qu'aucun incident n'a émaillé cette enquête ni perturbé son bon déroulement ;
  - Que le public n'a pas manifesté son opposition pour cette première modification du PLU.
  - Que le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal le 15 décembre par courriel et a eu une réunion en Visio avec Mmes Coralie Solbec et Floralie-Anne Pellerin de l'appui de l'urbanisme de GPSEA, le 18 décembre 2023.
  - **Que la mairie et GPSEA a remis son mémoire en réponse le 2 janvier 2024 par courriel.**

#### 5.6.2. Sur l'opportunité de lancer une modification PLU

**Monsieur Denis Oztorun, maire de Bonneuil-sur-Marne** a confirmé la nécessité de modifier le PLU de sa ville pour les motifs principaux (**CF entretien avec la CE**).

*« Par la pression foncière récente observée sur les quartiers pavillonnaires qui se traduit par un découpage des parcelles préjudiciable à la biodiversité. Il a justifié l'interdiction de constructions en arrière d'une bande de 20m, par le fait que ces découpages par des petits promoteurs menaçaient le quartier d'être progressivement asphyxié, par les trois voitures par maisons, par la saturation du réseau d'assainissement non dimensionné à cet effet, et aussi, par l'inadaptation de son sous-sol grevé d'importantes carrières qui l'ont fragilisé et qui ne se prête pas à cette surcharge ».*

*« Par le constat que l'évolution programmée qui consistait à reconstituer le centre-ville n'était pas réaliste... alors qu'il fallait répondre au besoin de diversification du logement en centre-ville, par des programmes en accession, en locatif libre mais aussi en commerces de rdc, ceci afin d'équilibrer un parc de logement qui est à 67, 5% du logement social. »*

« **Par la nécessité de densifier le cœur du village** et afin et d'offrir un accès à la nature en ville en créant un parc ».

« Par la relative urgence à agir pour préserver la nature et empêcher une urbanisation préjudiciable à ma couverture végétale par divisions parcellaires. Et créant des îlots de fraîcheur dans le quartier de hauts de Bonneuil. »

« **Par la réintroduction d'un emplacement réservé** sur le bec de canard ayant pour motif la création de compensation écologique des futurs travaux de prolongement de la N406, Travaux destinés à détourner les flux de desserte par camion du port autonome. »

**Il est à noter que le PADD n'a pas été rappelé dans le dossier soumis à la consultation du Public, les objectifs initiaux n'ayant pas été modifiés.**

### **5.6.3. Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre les objectifs de la mairie.**

#### **Une réduction de constructibilité par les obstacles mis à la division parcellaire. (Protéger les cœurs d'îlots et reconstituer un front Bâti)**

Les prescriptions dans le quartier pavillonnaire des « hauts de Bonneuil » définissent une interdiction de constructions au-delà d'une bande de 20m, mais aussi un renforcement de l'emprise foncière dans une bande de 20m de façon à pouvoir réaliser un front bâti sur rue. Ces deux dispositions permettent de préserver la couverture végétale existante et donc, à l'avenir, des îlots de fraîcheur qui bénéficieront à l'ensemble de la commune. Cette restriction de densification constatée est justifiée également par l'existence de carrières qui fragilisent le sous-sol des hauts de Bonneuil et n'autorisent pas de constructions lourdes sans risques d'effondrement (cf. carte des risques et carte du sous-sol). Enfin les dernières justifications avancées par la commune sont celles de l'étroitesse des rues pour la circulation et le stationnement et celles de l'inaptitude du réseau d'assainissement existant à accepter une telle pression. Dans un contexte de densification continue de la deuxième couronne parisienne cette modification est un (relatif) coup d'arrêt à la construction. Elle préserve néanmoins la présence de la nature en ville et une densification à l'alignement des rues, mais aussi une diversification de l'identité des quartiers de Bonneuil. Et, à long terme la faible densité de ce quartier sera un atout pour l'attractivité de la ville. Reste à savoir si la faible densité est compensée par une hausse des hauteurs en centre-ville. L'absence de bilan dans le dossier de modification pourrait être compensée par une analyse des *plus et des moins* dans le dossier du futur PLUI à l'horizon pour 2025.

#### **a) Les dispositions concernant la densification en centre-ville.**

Le document graphique indique les rues du centre ancien bénéficiant de hauteurs plus importantes (12 m au lieu de 10 m). Ces hauteurs (modérées) et leur gradation visent à adoucir la transition avec les grands ensembles de proximité, mais aussi à



garder l'identité de village. Cette disposition reste mesurée car le centre ancien était dans un état de vétusté avancée, probablement en attente d'une modification du règlement d'urbanisme ? Celle-ci intervenant, **un choix clair a été fait de garder la morphologie historique** ; choix en faveur du patrimoine assumé par le maire également par l'inscription de **maisons remarquables** en zone pavillonnaire (cf. Interview). Choix qui est conforté par les nombreuses préemptions déjà opérées par la ville pour la maîtrise du foncier. Ce projet va dans le sens de la prolongation des identités différenciées des quartiers de Bonneuil. Il ne vise pas à restaurer une constructibilité mais à assurer la pérennité morphologique du bâti et la création de commerces en RDC. (*Structurer l'espace public avec des fronts bâtis importants*).

**b) La perte de constructibilité induite par la modification N°1 du PLU.**

Le besoin en construction de logements devant être maintenu au niveau des exigences du SDRIF, Celle-ci se fera au travers d'une légère densification à l'alignement des rues, et par des opérations programmées de **rénovation-démolition-reconstruction** des grands ensembles d'immeubles sociaux (**67, 5% de logements sociaux à Bonneuil**). Ces ensembles n'étant pas concernés par la modification, **le dossier soumis au public n'estime pas l'augmentation de la constructibilité en centre-ville comme il n'estime pas non plus la diminution de constructibilité (hypothétique) en zone pavillonnaire**. C'est la raison pour laquelle le commissaire-enquêteur a posé la question à la commune. Dans sa réponse la commune fait le bilan partiel des modifications dans un quartier.

**c) Les dispositions concernant la mise à jour des normes.**

Ce sont les dispositions qui ont suscité des questions de la part des PPA. Et auxquelles la Commune de Bonneuil-sur-Marne a répondu par des notes explicatives répondant aussi aux demandes de précisions du commissaire-enquêteur :

A savoir :

- Une note insérée dans le registre des observations concernant la méthode de calcul de l'emprise du bâti dans la bande constructible des 20 mètres à partir de l'alignement.
- Une seconde note insérée dans le registre précisant le mode de calcul des places de stationnement.
- Une troisième note qui sera intégrée au moment de l'approbation de la modification du PLU concernant une coupe-type des toiture terrasses,
- Une quatrième note concernant le mode de calcul du nombre de place de de parking par logement.

Sur l'obligation de toiture à deux pans la commune a répondu que la modification portait sur l'angle de la pente de toiture ; mais elle a répondu également en attirant

l'attention du public sur la question de la nécessité de l'infiltration des eaux de pluie dans la parcelle.

- d) **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.

La demande d'autorisation d'une sur-hauteur de 3m faite par la Valophis habitat semble aux yeux du commissaire-enquêteur entrer dans ce contexte ; en effet le projet se situe en centre-ville et au carrefour d'une opération de rénovation de centre-ville, et enfin souhaite assurer par cette sur hauteur une transition (effet de porte) avec la tour existante voisine. Dans on mémoire ne réponse la commune a répondu que cette modification serait intégrée au règlement de l'OAP. **« 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. »**

- e) **La question posée par HAROPA sur l'emplacement réservé des terrains localisés dans le Bec de Canard** concerne la surface allouée aux compensations écologiques demandées par l'Etat en raison des travaux de prolongement de la desserte du port (RN406).

La question a été également évoquée devant le commissaire-enquêteur par le maire qui est totalement favorable à un emplacement réservé pour compensation écologique. Il semble qu'il y ait une différence entre la demande de l'Etat (6ha) et la superficie de l'emplacement réservé (3ha).

Cette question était en suspens, elle est clarifiée dans le mémoire en réponse GPSEA : **« Conformément à la demande de la DRIEAT, l'ER1 est étendu sur l'ensemble de la parcelle B57, ainsi que sur la parcelle T10. Il s'étend désormais sur près de 15 ha »**. Il est à noter que cet emplacement réservé, s'agissant d'un terrain dont l'Etat est propriétaire et le port autonome affectataire n'implique pas d'acquisition foncière mais se posera une question de gestion de la mise en œuvre cet espace de compensation écologique qui était déjà protégé mais peu entretenu et sur lequel HAROPA a des projets de mise en valeur écologique.

- f) **La mise à jour des emplacements réservés**, a fait l'objet d'une réponse à la question posée par HAROPA.

Et d'une précision : « **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 »).**

**g) Sur le bilan avantages/ inconvénients du projet soumis à l'enquête**

Pour bien comprendre la démarche de la commune, il faut rappeler que Bonneuil est une commune connue pour son activité portuaire, sa zone de fret et par son habitat destiné aux employés de ces zones d'activités. Elle possédait un centre désinvesti sous la forme d'un village-rue croisé dans son extrémité par la RN19. Route le long de laquelle se sont concentrés les grands ensembles des années 1970. La commune a entrepris la rénovation des grands immeubles les plus proches du centre-ville quand elle a constaté une montée, non prévue, des prix du foncier dans la zone pavillonnaire, entraînant pression à la vente susceptible de modifier radicalement l'aspect, le mode de vie et même l'équilibre de la ville. C'est la raison pour laquelle la ville a lancé une modification du PLU dans l'urgence ; urgence qui explique les mises au point successives des normes de constructions pendant l'enquête. La modération de la densification en centre-ville s'explique aussi par le caractère patrimonial que habitants de la ville retrouveront lorsqu'il sera rénové. Afin de répondre aux impératif de de construction de logement, la commune entend rééquilibrer les démolitions des logement sociaux dégradés par de nouveaux logement (partiellement) en accession ou location libre. C'est un mouvement qui est déjà engagé et que le plu modifié vient consolider **en gardant au quartier pavillonnaire des hauts de Bonneuil, et au cœur de village leur caractères respectifs** ; et en procédant seulement à une légère densification des constructions à l'alignement dans ces quartiers.

**h) L'information du public**

De l'ensemble des différents critères examinés qui sous-tendent la modification N° 1 du PLU, le commissaire-enquêteur considère que les documents soumis à l'enquête publique sont simples et lisibles sur l'ensemble des points abordés. La protection des hauts de Bonneuil et du cœur de village ne signifie pas de les figer dans leur état actuel ; des évolutions assez importantes sont laissées à l'initiative des habitants et des investisseurs. **C'est à mon avis un dispositif nouveau** qui rendra attractive la ville de Bonneuil pour une nouvelle population jeune et active. Le mérite de l'actuelle modification est qu'elle est protectrice et réactive à une pression conjoncturelle en région parisienne.

Les avis du public sont quasiment inexistant. Quand le public n'est pas touché directement, il ne se déplace pas. Il y a là, néanmoins un changement de cap à venir pour la ville qui est à mon avis assez substantiel : **sur la mise en œuvre du patrimoine naturel des hauts de Bonneuil, sur la confortation douce du centre**

**ancien, après la longue période des constructions des grands ensembles.** Ces transformations sont à venir ; ce qui explique le peu de réaction du public à ce stade.

Les PPA ont donné des avis favorables sur ces transformations. Seule la ville de St Maur a pris une position sur des points qui n'étaient pas concernés par les modifications du PLU. La commune s'est engagée à observer les remarques PPA.

## **5.7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la validation de l'enquête publique de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil sur-Marne et compte tenu des objectifs visés, le commissaire-enquêteur estime que :

- ✓ **L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité satisfaisante dans la presse et par affichage dans les différents lieux de la commune.**
- ✓ **Le projet a obtenu des personnes publiques associées qui ont été sollicitées des avis favorables, et des remarques formelles.**
- ✓ La modification du PLU a bénéficié d'une d'information et d'une présentation bien illustrées par des plans clairs dans le dossier soumis à enquête publique, ce qui a permis un **exposé des enjeux pour le public et les habitants.**
- ✓ L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, dans le respect de la réglementation ce qui a permis au public d'être informé du projet de modification N°1 du PLU.
- ✓ Par ailleurs, la mairie a répondu point par point aux questions du commissaire-enquêteur en faisant une réponse écrite à chaque observation.
- ✓ **La mairie a répondu par écrit aux observations du public inscrite dans le registre**
- ✓ **La mairie a répondu également aux questions posées par les PPA et aux grands opérateurs de la commune. La qualité et la précision des réponses est à noter.**
- ✓ **Le public ne s'est pas déplacé** lors de l'enquête publique car les modifications ne sont pas clivantes ; elles ne mettent pas en cause les quartiers existants et sont plutôt de nature à en préserver les qualités existantes.
- ✓ La question posée par la société immobilière concerne **la morphologie d'un bâtiment à construire en vis-à-vis d'une tour existante** d'une hauteur d'environ 60m ; hauteur à laquelle son projet vise à s'adapter. Cette demande va dans le sens de la volonté de la municipalité qui a conçu un règlement des hauteurs qui vise à adapter les hauteurs du centre- ville aux grands ensembles existant à proximité, Ce bâtiment qui est à construire dans le cadre

d'une rénovation, **s'inscrit parfaitement dans l'esprit développé par la commune sur l'épannelage de transition des hauteurs**, même si le terrain stricto sensu a été sorti du périmètre de la modification du PLU en raison de son appartenance à une opération de rénovation urbaine conduite par ailleurs.

**En conséquence, le commissaire enquêteur, et, dans le respect du droit :**

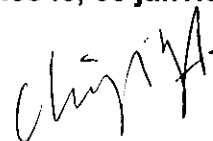
Le commissaire enquêteur, qui a bien compris les intentions portées par la mairie de Bonneuil-sur-Marne en matière d'emplacement réservé sur le « bec de canard » et a relevé une non-concordance des surfaces signalées par le port autonome, affectaire du site du « bec de Canard » avec celles de l'Etat, estime que la commune ayant parfaitement conscience des enjeux :

- ✓ **Recommande à la mairie de Bonneuil de vérifier que la surface et l'emprise de l'emplacement réservé du bec de canard compatibles avec les nécessités de compensation écologiques du projet de prolongement de la N406 soient analysées au regard des projets d'aménagement et de préservation de la biodiversité du site par HAROPA, afin d'inscrire des surfaces et des emprises d'emplacement réservés confirmées par la réponse apportée par GPSEA dans son mémoire et les parties prenantes, à l'occasion de l'approbation de la modification N°1 par le conseil du territoire.**

**Et en CONCLUSION de ces considérations :**

- ⇒ **Donne un AVIS FAVORABLE, au projet de modification N°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne, sans réserve.**

A Lognes le, 08 janvier 2024



**Christophe Bayle  
Commissaire-enquêteur**