

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Révision du PLU**  
**de BONNEUIL-SUR-MARNE (94)**  
**du 6 avril au 5 mai 2021**

**Arrêté n° AP2021-013 du 26 février 2021**  
**du Président de Grand Paris Sud-Est Avenir**

**Ordonnance n° E2100002/77 du 12 janvier 2021**  
**de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun**

**RAPPORT**  
**CONCLUSIONS ET AVIS**

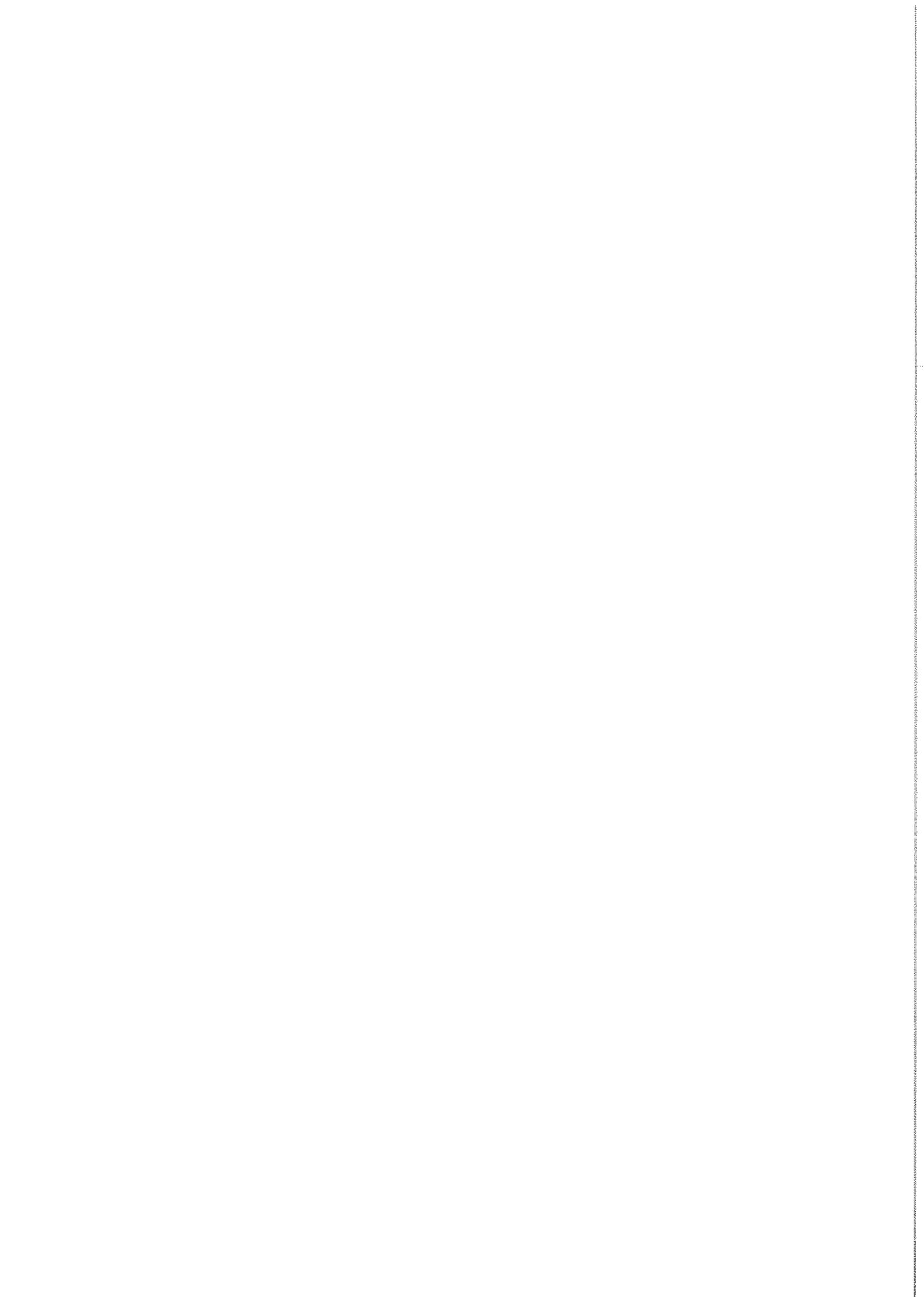
**de Madame Marie-Françoise BLANCHET**  
**Commissaire-Enquêtrice**

**4 juin 2021**



**Cette enquête publique a pour objet  
 la révision du Plan Local d'Urbanisme  
 de Bonneuil-sur Marne (94)**

<b>SOMMAIRE</b>	<b>page</b>
Cadre juridique de l'enquête	4
Pièces du dossier	5
Composition du dossier du projet arrêté	6
Présentation de la commune	7
Historique du plan d'urbanisme	12
Principaux objectifs de la révision	13
Concertation	15
Information des PPA	17
Organisation et déroulement de l'enquête	18
Modalités d'organisation	19
Publicité	20
Climat général de l'enquête	22
Observations des PPA	23
Examen du projet de révision du PLU	24
Observations du public	29
Formalités de clôture	39
<b>CONCLUSIONS de la Commissaire-enquêtrice</b>	40
<b>AVIS MOTIVE de la Commissaire-enquêtrice</b>	44
<b>ANNEXES</b>	
1 : Liste des observations et classement par thèmes avec synthèse	46
2 : Mémoire en réponse de la mairie de Bonneuil-sur-Marne et GPSEA	59
3 : observations des PPA et réponses de la mairie et GPSEA	111
<b>PIECES JOINTES</b>	
1-Arrêté municipal organisant l'enquête publique	
2-Décision du TA / désignation de la commissaire enquêtrice	
3-Certificats d'affichage	
4-Publications dans la presse	
8-Lettre d'envoi de la synthèse des observations	



## **CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

### **Code de l'Urbanisme**

notamment les articles L.153-36 à L.153-44

### **Décret du 23/9/2015**

rectifiant la partie législative du Code de l'Urbanisme

### **Décret du 28/12/2015**

rectifiant la partie réglementaire du Livre 1 du Code de l'Urbanisme, à la modernisation du contenu des PLU, notamment sur les Orientations d'Aménagement Programmées et le Règlement, (entré en vigueur le 1/1/2016)

### **Code de l'Environnement**

articles L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R.123-1 et suivants de ce code, sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

### **Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000**

relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

### **Loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010**

Engagement National pour l'Environnement et l'intégration des dispositions de la Loi Grenelle 2.

### **Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique**

relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

### **Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014**

Engagement National pour l'Environnement et l'intégration des dispositions de la Loi Grenelle 2

### **Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)**

approuvé le 27 décembre 2013

### **Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016**

portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement (*notamment art 120.1 et suivants*)

### **Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne arrêté le 27 septembre 2007**

### **Délibération du Conseil Municipal du Prescrivait la révision du PLU**

### **Délibération du Conseil Municipal Prenant acte de la tenue d'un débat sur les orientations du PADD**

### **Délibérations du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne du 17 décembre 2015**

tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU

**Délibération du Conseil de Territoire de l'EPT-GPSEA n° CT2020.5/079-2**  
du 2 décembre 2020, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique  
préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bonneuil-  
sur-Marne.

**Arrêté du Président de l'EPT-GPSEA n° AP2021-013 du 26 février 2021,**  
prescrivant l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de  
la Commune de Bonneuil-sur-Marne

**Ordonnance n° E2100002/77 – du 12 janvier 2021**  
**de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN,**  
désignant Mme Marie-Françoise BLANCHET en qualité de Commissaire  
enquêteur

### PIECES DU DOSSIER DE REVISION DU PLU MIS A L'ENQUETE

A	PIÈCES ADMINISTRATIVES	Nombre de pages
1	Compte rendu de séance du Conseil de Territoire n° CT2020.5/079-2 du 2 décembre 2020	4
2	Arrêté du Président de l'EPT-GPSEA n° AP2021-013 du 26 février 2021, prescrivant l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bonneuil-sur- Marne	3
3	Avis des personnes publiques associées	76
<b>Total des pages des pièces administratives</b>		<b>80</b>

<b>B</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER DE REVISION DU PLU SOUMIS A L'ENQUETE</b>	Nomb re de pages
0	Résumé non technique	36
1	<u>Rapport de Présentation</u> comportant <ul style="list-style-type: none"> <li>- le bilan de la concertation</li> <li>- l'état initial de l'environnement</li> <li>- une évaluation environnementale</li> </ul>	439
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	29
3	Orientation d'Aménagement et de Programmation	15
4	Règlement	184
5	Plan de zonage Nord Plan de zonage Sud	1 1
6	<u>Annexes</u> Emplacements réservés Servitudes d'utilité publique + plan Plan classement sonore des infrastructures Plan PPRI Bonneuil-sur-Marne Plan PPRMT Bonneuil-sur-Marne Plan d'Eau potable Plan des Eaux pluviales Plan des Eaux usées	192
8	<b>Total des pages composant le projet arrêté de révision du PLU</b>	897

Toutes ces pièces ont été contrôlées et paraphées par mes soins, le 30 mars 2021, et pour les courriers, courriels et documents divers, à chaque permanence.

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

**Bonneuil-sur-Marne**, est une ville d'Ile de France située dans le département du Val de Marne, à 8 km au sud-est de Paris.

Bonneuil-sur-Marne a intégré l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) au 1er janvier 2016, qui fait partie des 12 territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Cet EPT est issu du regroupement de 16 communes :

Alfortville, Boissy-Saint-Leger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevieres-sur-Marne, Creteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis- Trevisse, Limeil-Brevannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Perigny, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

Il succède à trois intercommunalités supprimées à l'occasion de sa création :

- la Communauté d'Agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne ;
- la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne ;
- la Communauté de Communes du Plateau Briard.

Cette fusion s'est effectuée dans le cadre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale (SRCI) prévu par la loi sur la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM).

**Le Grand Paris**, réunissant Paris et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, est opérationnel depuis le 1er janvier 2016. Face à cette métropole nationale, le Schéma Régional de Coopération Intercommunale (SRCI) impose en Grande Couronne la création d'intercommunalités de 200 000 habitants minimum.

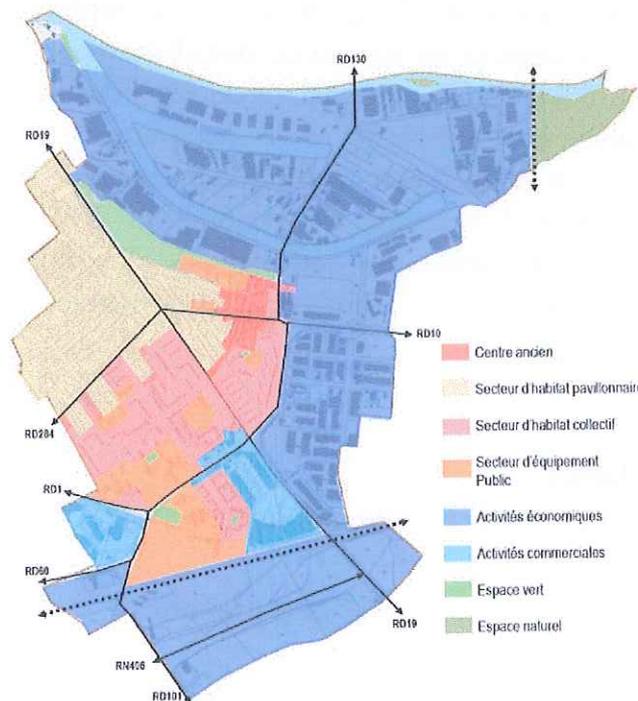
Le territoire intercommunal s'étend sur une superficie de 99,84 km<sup>2</sup>.

La population intercommunale atteint 314 322 habitants (RGP 2017 entrant en vigueur le 1er janvier 2020). La commune la plus peuplée du territoire est Créteil avec 90 605 habitants.

**La procédure de révision du P.L.U. de Bonneuil-sur-Marne**  
été prescrite par la Commune de Bonneuil-sur-Marne le 17 décembre 2015,  
et reprise par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir  
pour être menée en partenariat.

**La ville se caractérise par une répartition en 3 grandes unités :**

- le port fluvial, le 2<sup>ème</sup> de France, exploité par Haropa-Ports de Paris (186 Ha) sur lequel sont implantées plus de 200 entreprises, et qui occupe à lui seul près du tiers de la superficie communale,
- 6 zones d'activités couvrent également une superficie importante de la ville,
- la partie dévolue à l'habitation qui occupe moins du tiers de sa superficie, est organisée en cinq quartiers : République, Place des Libertés, Saint-Exupéry, Fabien et le Vieux Bonneuil.



Avec une population municipale de 18045 habitants au 1er janvier 2018, Bonneuil-sur-Marne connaît une croissance irrégulière de population avec une forte augmentation démographique entre 1968 et 1975, entre 1990 et 1999 et entre 2014 et 2017 qui s'explique par la réalisation de plusieurs importantes opérations de logements collectifs.

On constate :

- une constante, mais irrégulière, augmentation de population depuis 1990 ;
- un solde naturel annuel systématiquement positif et un solde migratoire variable ;
- une population légèrement vieillissante mais plus jeune que celle de la moyenne de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et du département du Val-de-Marne ;
- un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, et qui reste supérieur à ceux de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et du département du Val-de-Marne ;
- une forte augmentation des ménages d'une seule personne.

**Logements sociaux**

**Avec 67,62 % de logements sociaux, Bonneuil-sur-Marne est la commune qui possède le plus fort taux de logements sociaux du Val-de-Marne.**

Géothermie

Un réseau de chaleur exploitant la géothermie est implanté au cœur de la ville depuis 1985 avec deux puits et un réseau de distribution de 5,5 km qui alimente 42 sous-stations. Il assure les besoins en chaleur de 89% des logements collectifs de la ville, (soit 4 300 équivalents logements) et des équipements publics, à l'exception du groupe scolaire Langevin et du centre technique municipal.

La réalisation d'un nouvel ouvrage de production d'eau géothermale pour le chauffage urbain s'inscrit dans le contexte de l'exploitation des ressources géothermiques des formations carbonatées perméables (calcaires oolithiques principalement) du Dogger.

**Équipements scolaires**

- 9 structures d'accueil de la petite enfance
- 1 centre de PMI
- 9 écoles publiques, 5 maternelles et 4 primaires
- 1 école privée
- un collège public
- un collège avec une classe SEGPA (*Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté*) sur chaque niveau de scolarité ;
- un **EREA** (Établissement Régional d'Enseignement Adapté) Stendhal – ayant pour mission de prendre en charge des adolescents en grande difficulté scolaire et sociale, ou présentant un handicap.

### Autres équipements

- nombreux équipements sportifs
- nombreux équipements culturels
- 1 EHPAD
- 1 maison de retraite
  
- Espaces verts :
- Le parc départemental du Rancy, 6 ha d'espaces verts séparant l'espace urbain du Port, qui comporte une collection de plantes médicinales.
- une entité naturelle de 12 hectares à l'extrême Nord-est sur le site du Bec du Canard, mais qui est isolé du reste de la ville par la voie ferrée.

### Transports Publics

Ne possédant pas de gare,

la commune est cependant reliée au RER A par la gare de Sucy-Bonneuil

via plusieurs lignes de bus : 393, 308, 104 ;

et au Métro, ligne 8, par la station Creteil-Pointe du Lac

via la ligne de bus 393 (en site propre).

Bonneuil est relié aux communes environnantes via le réseau de bus Transdev

(lignes 6, 12, 23 et K)

Grace a ces lignes, Bonneuil-sur-Marne détient une niveau de desserte acceptable pour les 41% d'habitant travaillant hors de la commune, à l'exception du quartier du Haut-Bonneuil, très mal desservi.

On observe une diminution constante de l'utilisation de la voiture particulière pour les déplacements domicile-travail.

### Activités économiques

Le nombre d'entreprises, en intégrant les auto-entrepreneurs, a progressé de plus de 79% passant de 616 en 2007 à 1 103 en 2019.

On compte :

- 195 ICPE, situées principalement dans les zones d'activités de la commune ;
- 84 entreprises répertoriées dans la base de données BASIAS, (*dont 50 ne sont plus en activité*), ayant une activité potentiellement polluante avec une forte concentration de ces entreprises au Nord de la commune, au niveau du port
- Il existe six zones d'activités économiques sur la commune, qui couvrent plus de la moitié du territoire communal, ce qui explique le nombre important d'entreprises sur la commune, dont un pourcentage important rassemblant 50 salariés et plus.

**Le Port de Bonneuil, acteur majeur, occupe près du tiers du territoire communal.**

Il a été construit à des fins militaires (avec 2 darses) pendant la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale et est entré en service le 15 octobre 1916.

L'activité économique s'est développée dès les années 1920.

2<sup>ème</sup> port fluvial de France, il fait partie de l'Etablissement Public unique baptisé "grand port fluvio-maritime de l'axe Seine", qui réunit les ports du Havre, Rouen et Paris. Son nom depuis 2012 est HAROPA et il devient en 2021 "**HAROPA Port**", qui est le **5ème ensemble portuaire nord-européen**.

Le port est desservi par un embranchement ferroviaire connecté à la gare de Sucy - Bonneuil et à la ligne de Grande Ceinture.

L'accès au port étant difficile depuis l'autoroute A86, avec un trafic routier à fort impact sur les différentes communes traversées, il est prévu de créer une liaison de 2 km entre le RN 406 et le port.

La zone portuaire de Bonneuil-sur-Marne accueille en 2021 près de 200 entreprises générant près de 2 500 emplois directs, dont ceux de la plate-forme de tri de 3,3 hectares opérée par un prestataire de la Société du Grand Paris (SGP) pour le chantier du Grand Paris Express.

**Le Port de Bonneuil-sur-Marne fait l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Développement Durable (SADD), complété par un Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPRAPE).**



Le port de Bonneuil ( *brochure HAROPA* )

## **HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONNEUIL-SUR-MARNE**

**Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne le 27 septembre 2007.**

Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications :

- modifié par délibération du Conseil Municipal le 19/06/2008 ;
- mis à jour par arrêté municipal le 15/07/2008 ;
- modifié par délibération du Conseil Municipal  
le 01/10/2009 ;  
le 25/03/2010  
et le 29/06/2010 ;
- mis en compatibilité par Arrêté Préfectoral le 10/02/2011 ;
- modifié par délibération du Conseil Municipal  
le 23/06/2011  
et le 20/11/2014 ;
- mis à jour par arrêté territorial le 29/09/2016 ;
- modifié par délibération du Conseil Territorial le 26/09/2018.

### **la procédure de révision du P.L.U. de Bonneuil-sur-Marne**

été prescrite par la Commune de Bonneuil-sur-Marne le 17 décembre 2015,  
et reprise par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir pour être menée en partenariat.

(Compte rendu de séance du Conseil de Territoire n° CT2020.5/079-2 du 2 décembre 2020 et Arrêté du Président de l'EPT-GPSEA n° AP2021-013 du 26 février 2021, prescrivant l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bonneuil-sur-Marne).

## **PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U. DE BONNEUIL-SUR-MARNE**

### **1) mettre en conformité le P.L.U. avec :**

- les lois Grenelle 1 et 2,
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové – loi ALUR -,
- la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
- la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
- la loi relative à la création, à l'architecture et au patrimoine,
- la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015, qui instaurent un contenu modernisé ;
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret du Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

### **2) prendre en compte notamment :**

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE - ;
- le Schéma Régional Climat Air Energie – SRCAE - ;
- le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France - PDUIF - ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sur le bassin Seine Normandie ;
- les éventuelles études thématiques, existantes ou en cours, de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).
- répondre aux besoins en logements des habitants dans une dynamique De solidarité et d'attractivité en assurant la mixité de l'habitat avec une répartition de l'offre contribuant à l'équilibre du territoire tout en poursuivant les efforts du renouvellement urbain déjà engagés dans le cadre du 1er PRU et du NPRU Fabien ;
- soutenir les activités économiques et leur développement afin de pérenniser les emplois existants ;
- développer une offre de services adaptée aux besoins des entreprises, des actifs des quartiers et des parcs d'activités économiques ;
- améliorer l'accessibilité des entreprises et des zones d'activités ;
- améliorer l'accessibilité du territoire et sa desserte notamment en transports collectifs, en favorisant les modes de déplacements doux ;
- optimiser la question du stationnement à la fois sous l'angle de la mobilité, de l'occupation de l'espace public et de la consommation foncière;

- préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs en poursuivant la requalification du centre ancien et le maillage des différents quartiers de la ville, en développant une offre d'espaces verts de proximité et en valorisant les espaces naturels existants
- poursuivre la valorisation du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager ;
  
- assurer la transition écologique, poursuivre la préservation des ressources et prévenir les risques en protégeant les espaces naturels, en planifiant un développement raisonné économe en consommation de l'espace et en veillant à la préservation écologique du territoire par un maintien de la biodiversité, des espaces de nature et des continuités écologiques.

## **CONCERTATION**

L'article L.103-2 du code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du P.L.U. fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies à l'article L.153-11 du même code.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le Conseil Municipal dans la délibération prescrivant la révision du P.L.U. en vertu de l'article L.103-3. La délibération du Conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne du 17 décembre 2015, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, a fixé les modalités de la concertation.

Elle a été transmise à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

### **1 : Actions de concertation engagées auprès des Bonneuillois**

La concertation a consisté à ::

- trois réunions publiques,
- une exposition publique évolutive,
- des parutions dans le journal municipal
- affichage en Mairie et au Centre Technique Municipal ;
- affichage sur les panneaux d'affichage administratifs
- affichage sur les panneaux numériques de la ville ;
- information sur le site internet de la ville
- et celui de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir ;
- information sur site facebook de la ville "@bonneuil.sur-Marne" ;
- information dans le magazine de la ville :
  - "B/M Le Magazine de Bonneuil-sur-Marne" n°11 de septembre 2018,
  - n°12 d'octobre 2018
  - et n°14 de décembre 2018.

#### **- Mise a disposition d'un registre**

Un registre comportant la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 17 décembre 2015, a été tenu à la disposition du public au service de l'Urbanisme / Direction des Services Techniques

**Aucune remarque ne figure sur ce registre.**

## 2 : Concertation avec les personnes publiques associées

### 3 réunions plénières ont été organisées :

- 14 mai 2018- présentation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement;
- 14 novembre 2018- présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 14 septembre 2020.- présentation du règlement et zonage du futur P.L.U.

Les Personnes Publiques Associées présentes à ces réunions ont émis des avis et observations qui ont donné lieu à des modifications dans les divers documents du dossier de P.L.U. pour arrêt.

### PPA invitées a ces réunions :

- Préfecture du Val-de-Marne ;
- Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- Conseil Départemental du Val-de-Marne ;
- Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement ;
- Ile-de-France Mobilités (*anciennement Syndicat des Transports IDF*)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement ;
- Direction Départementale Interministérielle de la Cohésion Sociale ;
- Direction Départementale Interministérielle de la Protection des Populations ;
- Direction Régionale des Affaires Culturelles ;
- Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la Santé d'Ile-de-France ;
- Chambre de Commerces et d'Industries du Val-de-Marne ;
- Chambre Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ;
- Agence des espaces verts ;
- UDAP Val de Marne ;
- Commune de Boissy-Saint-Leger ;
- Commune de Créteil ;
- Commune de Limeil-Brevannes ;
- Commune de Saint-Maur-des-Fossés ;
- Commune de Sucy-en-Brie ;
- EPT Paris Est Marne et Bois ;
- EPT Grand Orly Seine Bièvre.

**INFORMATION**  
**DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le dossier relatif au projet de révision arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bonneuil-sur-Marne a été régulièrement communiqué aux services de l'Etat et à toutes les Personnes Publiques Associées concernées **le 14 décembre 2020**.

Ont fait connaître leur avis :

PPA	avis reçu le	Nombre de pages
CCI Val de Marne	9.2.21	4
Agricultures et Territoires/ Chambre d'Agriculture Région IDF	22.2.21	1
Département du Val de Marne / DADT/Aménagement	18.3.21	15
Préfet du Val de Marne	22.3.21	17
Préfet Région Ile de France / DRAC	2.2.21	2
Région Ile de France /Conseil Régional	15.4.21	3
HAROPA-Ports de Paris / Agence Seine -Amont	5.2.21	10
Ile de France Mobilités	17.3.21	8
SAGE Marne-Confluence		
Groupe Valophis	24.3.21	6
Ville de Créteil	2.3.21	1
Ville de Saint Maur des Fossés	19.3.21	9
<b>NOMBRE TOTAL DE PAGES</b>		<b>76</b>

## ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### Désignation de la commissaire-enquêtrice

Par décision N° E21000002/77 du 12 janvier 2021 Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Mme Marie-Françoise BLANCHET comme commissaire enquêtrice. (PJ)

### Déclaration sur l'honneur

La commissaire-enquêtrice a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

### Organisation

Il a été convenu entre le GPSEA et la commissaire enquêtrice que l'enquête se déroulerait sur une durée de 31 jours consécutifs, du 6 avril 2021 au 5 mai 2021 inclus.

**Le dossier « papier » complet** contrôlé et paraphé par mes soins a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture du Service Urbanisme de la mairie de Bonneuil-sur-Marne et au bureau d'accueil de GPSEA, afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions éventuelles sur le registre d'enquête papier.

**Le dossier numérique**, était consultable par le public

- à l'accueil du service Urbanisme de la mairie,
- sur le site de la mairie,
- et sur le site de GPSEA.

**Un registre dématérialisé a été ouvert** sur un site spécialisé d'annonces administratives sur lequel le public pouvait consulter le dossier et déposer ses observations.

**La salle de réunion du service urbanisme de la mairie, accessible à tout public, a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice pour recevoir le public.** Je regretterai cependant l'éloignement de ce service, très à l'écart du centre ville et peu facile d'accès pour un public non motorisé.

## **MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

**Par l'arrêté n° AP2021-013 du 26 février 2021**, Le Président de l'EPT-GPSEA a prescrit l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bonneuil-sur-Marne.

**Cet arrêté** organisait l'enquête publique portant sur le projet arrêté de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bonneuil-sur-Marne. (P)

**Cet arrêté :**

rappelle la décision du Tribunal Administratif de Melun nommant Mme Marie-Françoise Blanchet comme commissaire-enquêtrice,  
indique :

- les dates : du 6 avril 2021 au 5 mai 2021 inclus, l'objet et les lieux de l'enquête publique,
  - que les pièces du dossier papier et le registre d'enquête papier seront déposés au service Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne et à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'Etablissement Public Territorial, 14 rue Le Corbusier, à Créteil, ainsi que les jours et heures d'ouverture de ces services au public,
  - que le dossier sous forme numérique sera consultable sur un poste informatique mis à disposition du public au service Urbanisme
  - que le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique , sous forme numérique :
    - sur le site internet de la ville de Bonneuil-sur-Marne  
([www.ville-bonneuil.fr](http://www.ville-bonneuil.fr)),
    - sur le site internet de l'établissement public territorial GPSEA  
([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)),
    - ainsi que sur le site de publications administratives :  
(<http://revision-plu-bonneuil-sur-marne.enquetepublique.net>) .
  - les dates et heures des permanences de la commissaire-enquêtrice.
  - les modalités d'information du public par voie de presse, d'affichage dans la commune, et sur le site internet de la mairie.
  - définit les modalités de clôture de l'enquête
  - précise l'autorité compétente pour prendre la décision à l'issue de l'enquête.
- rappelle qu'à l'issue de l'enquête le rapport et l'avis de la commissaire-enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Bonneuil-sur-Marne, au siège de GPSEA, et à la Préfecture du Val de Marne, et seront diffusés sur les sites internet précités.

## **PUBLICITE DE L'ENQUETE ET INFORMATION DU PUBLIC**

### **Affichage**

L'avis d'enquête publique relatif au projet arrêté de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne, sous forme d'affiche conforme aux dispositions légales, a été affiché sur les panneaux d'affichage municipaux et sur la porte de l'Hôtel de ville de Bonneuil-sur-Marne, et sur celle du service Urbanisme, du 19 mars au 5 mai 2021.

La directrice de la Délégation Relations et Appui aux Territoires de l'EPT-GPSEA a établi le procès-verbal d'affichage le 20 mai 2021. (PJ)

### **Presse**

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans les annonces légales des journaux :

1<sup>ère</sup> insertion (PJ)

Les Echos : 9/10 avril 2021

La Parisien : 9 avril 2021

2<sup>ème</sup> insertion (PJ)

Les Echos : 20 mars 2021

La Parisien : 19 mars 2021

## PREPARATION DE L'ENQUETE

Le projet arrêté de la révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne m'a été présenté le 3 février 2021 par Madame Adragna, Coordinatrice cellule PLU et Urbanisme de la Délégation Relations et Appui aux Territoires de GPSEA et Madame Lefèvre, Responsable du Service Urbanisme de la ville de Bonneuil-sur-Marne.

mars 2021 Echanges téléphoniques pour mise au point de l'avis d'enquête  
Etude du dossier partiel remis le 3 février 2021  
Etude des réponses des PPA parvenues.

30 mars 2021 Remise du dossier du projet arrêté de révision du PLU complet,  
vérification de la complétude du dossier,  
et paraphe des 2 dossiers papier et des 2 registres d'enquête.  
Visites des sites évoqués dans le dossier

6 avril 2021 vérification de l'insertion du dossier sur les divers sites internet

### Organisation des permanences

Afin que le public soit à même de se renseigner et noter ses observations sur le registre papier, **3 permanences** ont été prévues :

Lundi 6 avril 2021, de 14h à 17h

Mercredi 21 avril 2021, de 14h à 17h

Mercredi 5 mai 2021, de 14h à 17h

Le couvre-feu n'a pas permis d'organiser une permanence en soirée.

### Visite des sites

Le **30 mars 2021**, j'ai visité la ville pour identifier les sites sur lesquels portait le projet arrêté de la révision du PLU.

Le **28 avril 2021**, j'y suis retournée pour revoir le quartier objet de l'OAP.

Le **5 mai 2021**, après ma 3<sup>ème</sup> permanence, j'ai été reçue par Mr Denis Öztoran, maire de Bonneuil-sur-Marne.

## **CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée pendant la période de semi-confinement et de couvre-feu à 19h.

La salle dévolue à la commissaire-enquêtrice était la salle de réunion du service Urbanisme, dans le bâtiment des services techniques, excentré et loin des zones d'habitation.

Que ce soit pour l'une ou l'autre raison, le public n'a pas manifesté son intérêt pour l'enquête publique.

Personne ne s'est déplacé, ni lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, ni lors de la deuxième.

Ce n'est qu'à la 3<sup>ème</sup> permanence que 2 contributeurs se sont déplacés, et encore l'un d'eux cherchait des réponses à une problématique ne relevant pas de l'objet de l'enquête !

Les 2 personnes représentant Haropa ont déposé un courrier ainsi qu'un important dossier, joint au registre d'enquête, dont l'exploitation a fourni la partie la plus remarquable des observations déposées.

Aune visite non plus au siège de GPSEA où était déposé le double du dossier papier ainsi qu'un registre d'enquête.

Très faible consultation des dossiers en ligne : mais le dossier déposé sur le site comportant le registre dématérialisé a été régulièrement consulté, et téléchargé plusieurs fois.

Le seul contributeur, sur le registre dématérialisé, a été l'Association RENARD, qui y a déposé, le dernier jour comme à son habitude, un dossier comportant ses observations.

## **OBSERVATIONS des PPA**

Le dossier relatif au projet de révision arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bonneuil-sur-Marne a été régulièrement communiqué aux services de l'Etat et à toutes les Personnes Publiques Associées concernées le 14 décembre 2020.

Les réponses transmises en retour comportaient de nombreuses observations auxquelles le maître d'ouvrage a répondu dans un mémoire en réponse figurant en **annexe 3**.

Un nombre important d'observations concernent le port de Bonneuil-sur-Marne, qui dépend de l'Etablissement Public unique HAROPA-PORT.

De nombreuses demandes des différentes PPA ne sont pas compatibles avec les documents qui régissent le site, et s'imposent, à savoir le Schéma d'Aménagement et de Développement Durables (SADD) document de planification qui répond à des objectifs stratégiques, et le CPRAPE (Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales) élaboré à partir des intentions d'aménagement mises au point dans le SADD, et qui décline précisément les règles et les principes d'installation des nouvelles activités portuaires.

Pour de futures mises à jour du PLU de Bonneuil-sur-Marne, voire l'établissement du futur PLUI, il me semble que HAROPA-Port devrait figurer parmi les PPA.

Le Maître d'ouvrage a répondu favorablement à la majeure partie des demandes exprimées par les PPA ( cf annexe 3).

## ETUDE DU PROJET ARRÊTÉ DE REVISION DU PLU

### 1) PADD

Le projet arrêté de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne s'articule autour de **3 axes** de développement inscrits dans son PADD, déclinés selon plusieurs thématiques :

#### Première orientation :

**Favoriser un développement tourné vers le renouvellement de la ville afin de maintenir l'équilibre démographique de Bonneuil-sur-Marne et en développer l'attractivité :**

- 1 / Veiller à favoriser une bonne mixité urbaine et sociale
- 2 / Valoriser et requalifier les quartiers d'habitat collectif  
(Cité Fabien, Saint-Exupéry, Oradour,...)
- 3/ Dynamiser le centre historique et développer son attractivité
- 4/ Protéger et valoriser le tissu pavillonnaire

#### Deuxième orientation :

**Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine de Bonneuil-sur-Marne :**

- 1 / Affirmer et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la commune
- 2 / Valoriser les paysages urbains
- 3/ Concilier protection environnementale, gestion des risques et ouverture au public
- 4/ Encourager le recours aux énergies renouvelables et la prise en compte de l'environnement dans la construction
- 5/ Agir pour une amélioration de la qualité de l'air

#### Troisième orientation :

**Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville**

- 1 - Renforcer l'identité urbaine de Bonneuil-sur-Marne, en améliorant le niveau d'équipements et leur accessibilité
- 2 - Améliorer l'accès à la ville et les liens entre les quartiers

## 2) OAP « Fabien »

Le PLU arrêté ne comporte qu'une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'applique au quartier Fabien dans le cadre du renouvellement urbain (NPNRU), pour une revalorisation et requalification des quartiers d'habitat collectif, objectif défini dans le P.A.D.D.

**Pour mémoire**, les premiers logements collectifs de la Cité Fabien ont été réalisés par l'Office Public Municipal d'Habitation à Loyer Modéré (OPMHLM), créé en 1947. Dans les années 1960, un vaste programme d'équipements et de logements a été construit par la commune, (Le Grand Ensemble) afin de répondre aux nouveaux besoins.

Le quartier Fabien est un ensemble d'habitat social collectif, le plus ancien de la ville, construit en 1955 sur une aire d'environ 10 hectares. Il comprend actuellement des logements appartenant à Valophis Habitat répartis dans plusieurs immeubles :

- les deux barres Brassens (R+4), 120 logements ;
- la barre Pages (R+4), 148 logements ;
- la barre Piaf (R+2), 16 logements et 7 commerces ;
- la tour Piaf (R+9), 29 logements ;
- les immeubles Les Chanteurs (R+2 et R+4), 208 logements.

En 1970, les deux tours Jaures (R+17), y ont été ajoutées, comportant aussi 208 logements, portant le total à 729 logements.

Ce quartier enclavé est composé de logements vieillissants, aux équipements eux aussi vieillissants, avec un pôle commercial à l'abandon, est majoritairement habité par une population très défavorisée.

Dans le cadre du premier PNRU, la démolition des immeubles Brel en 2013 et 2015 a permis d'engager la requalification de ce quartier.

Le NPNRU Quartier Fabien doit permettre de poursuivre cette transformation urbaine indispensable.

Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comprend les parcelles n°42, 43, 44, 45, 46, 47, 51, 53, 54 de la section E, et la parcelle n°138 de la section F.

Concernant le zonage, ce secteur fait l'objet d'une **zone spécifique intitulée UCf** avec un règlement adapté au projet de renouvellement urbain portant sur ce quartier.

## **Les orientations générales sont les suivantes :**

Les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

### **1. Diversifier et valoriser l'offre d'habitat**

- Diversifier l'offre d'habitat pour favoriser un parcours résidentiel ascendant des habitants
- Résorber le patrimoine obsolète et participer au rééquilibrage de l'offre de Logements sociaux aux échelles communale et territoriale
- Réhabiliter les bâtiments sociaux les plus attractifs

### **2. Valoriser le cadre de vie et la qualité environnementale**

- Densifier le tissu urbain de façon maîtrisée, dans un objectif de développement durable
- Révéler le patrimoine naturel, véritable atout du quartier
- Créer et valoriser une trame urbaine permettant une meilleure intégration du quartier dans la Ville

### **3. Ouvrir et désenclaver le quartier**

- Ouvrir et désenclaver le quartier
- Favoriser les déplacements doux
- Conforter et réorganiser le stationnement

### **4. Diversifier les fonctionnalités du quartier Fabien**

- Restructurer l'offre en équipements publics
- Développer le tissu économique dans le quartier Fabien

### **5. Améliorer la performance écologique et la transition énergétique du quartier**

- Développer le réseau de géothermie
- Optimiser le ramassage des ordures ménagères.

### **Ces orientations structurent le nouveau PRU sur le quartier Fabien**

(signé en février 2018), afin d'y poursuivre la transformation urbaine partiellement engagée dans le cadre du PRU 1, avec la démolition de 160 logements et leur reconstitution hors site.

### **Ce PRU 2 prévoit :**

- la démolition de 336 logements sociaux :
  - les deux immeubles Brassens : 120 logements,
  - la barre Pages : 148 logements,
  - la barre Piaf : 16 logements,
  - bâtiment Balavoine : 40 logements,
  - immeuble Ventura : 12 logements
- la reconstruction sur site de 103 logements sociaux ;
- la reconstruction hors site sur la ville de 153 logements sociaux au titre de la reconstitution ANRU : Buttes Cotton, ZAC multi sites Centre Ancien, Haut-Bonneuil, accompagnés de 52 logements locatifs sociaux en droit commun ;
- la reconstruction de 86 logements sociaux en dehors de la ville dans les secteurs déficitaires en offre sociale du Territoire GPSEA ;
- la réhabilitation des bâtiments les plus attractifs, afin d'améliorer leur Performance environnementale ;
- la réalisation de **564 logements en accession** (libre et social) et en **locatif intermédiaire** sur les terrains libérés par les démolitions ;
- la restructuration du centre commercial en lien avec l'offre commerciale du centre ancien.

L'OAP « Fabien » décline les principes d'aménagement pour ce quartier complètement transformé et rénové, qui fait l'objet d'un zonage particulier (UCf), ainsi que des prescriptions paysagères et environnementales.  
Le renforcement de la trame verte est assuré par un vaste parc central et des coulées vertes



### 3) autre objectif de la révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne

Un autre objectif de cette révision consistait en sa mise en conformité avec un nombre important de textes supra-communaux, énumérés pages 11 et 12 du présent rapport.

Je note que cet objectif a été réalisé.

## OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

2 contributeurs se sont exprimés lors de la 3<sup>ème</sup> permanence, et un dossier de 20 page et accompagné des plaquettes du SADD, du CPRAPE a été déposé.

1 contributeur s'est exprimé via le registre dématérialisé (lettre + annexe de 6 pages)

Aucune observation n'a été déposée sur le registre déposé au siège de GPSEA.

La liste de ces observations constitue l'annexe 1 (page )

## ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Thème	Observations n°
PROCEDURES	1, 2, 8, 19,

### *Observations de la commissaire-enquêtrice*

*La MRAe a donné un avis sur une procédure de révision allégée alors qu'il lui avait été demandé un avis pour une révision. Contrairement à l'affirmation de l'Association RENARD, l'évaluation environnementale figure bien dans le dossier soumis à l'enquête (p 359 et suivantes du rapport de présentation).*

*Depuis la Loi SRU la possibilité de création de ZAC et de PAZ a été supprimée. Les anciens PAZ approuvés continuent à s'appliquer dans le territoire de leur ZAC tant que celles-ci n'ont pas été intégrées au PLU.*

### Réponse de la commune et de GPSEA

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne, conformément à l'article R.104-30 du Code de l'Urbanisme, la DRIEE a été saisie par courrier du 17 juillet 2020 pour une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale.

Par décision délibérée n°MRAe IDF-2020-5529 en date du 20 octobre 2020, la MRAe a rendu un avis portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. Néanmoins l'avis de la MRAe contient une erreur d'écriture car il est écrit «révision allégée du plan local d'urbanisme» au lieu de «révision générale du plan local d'urbanisme»

Ceci étant cette erreur n'a aucune incidence sur le dossier arrêté de révision mis à

enquête publique du fait que l'évaluation environnementale a été réalisée et rajoutée dans le rapport de Présentation du PLU de Bonneuil-sur-Marne en page 359 et suivantes conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a apporté des modifications au régime des zones d'aménagement concerté (ZAC), notamment la suppression des Plans d'aménagement de zone (PAZ) et l'intégration des règles d'urbanisme des ZAC dans les nouveaux Plans locaux d'urbanisme (PLU),

Concernant le périmètre de la ZAC des petits carreaux, il figure dans les annexes du dossier de PLU au même titre que les autres ZAC sur la ville.

Le point soulevé sur l'approbation du PAZ n'a aucun rapport avec la révision du PLU.

Thème	Observations n°
ZONAGE	3, 8, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 47, 48

#### **Observations de la commissaire-enquêtrice**

*Tant pour le zonage que pour le règlement, les observations visent majoritairement la zone UP, c'est-à-dire le port, qui occupe à lui seul près du tiers de la commune.*

*Le port étant doté d'un SADD et d'un CPRAPE qui encadrent son fonctionnement, et qui ont été élaborés en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Marne, il me semble qu'un travail en amont, entre les porteurs du projet de PLU et le Port, aurait été nécessaire pour harmoniser les attentes de chacun bien caler les contraintes du PLU.*

*Mais ce travail peut encore être fait lors de l'élaboration du mémoire en réponse qui devrait lever un certain nombre d'inquiétudes de part et d'autre notamment au sujet des marges de recul.*

#### **Réponse de la commune et de GPSEA**

Suite à la réception des remarques d'Haropa relative à la zone UP correspondant au Port de Bonneuil-sur-Marne, un grand nombre de remarques a effectivement été repris afin de respecter le SADD et le CRAPE et ainsi répondre aux demandes de cet acteur économique majeur.

(détails dans le mémoire en réponse- **annexe 2**).

Thème	Observations n°
REGLEMENT	EBC – 3, 13, 14, 47 Art 1 – 11 Art 4 clotures- 15 Art 5 et annexe 3 – 12, 16, 17, 18, 19 Zone UP – 7, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48 Zone N- 43

### **Observations de la commissaire-enquêtrice**

#### **EBC :**

***La protection des arbres ne passe pas obligatoirement par un classement en zone EBC. Il est possible de recourir à l'article L.151-23 du CU***

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».*

***Les observations relatives à la zone UP*** constituent la majorité des remarques émises, majoritairement par HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France.

*Le port occupe environ le tiers de la surface de la commune.*

*Il est régi par un SADD et un CPRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement.*

*Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU.*

***Les haies*** servant de clôtures dans un environnement industriel, avec des stockages de matériaux potentiellement dangereux ou de nature à attirer des « visiteurs indécents », nécessite la plantation de haies particulièrement dissuasives. Il convient d'étudier leur placement, à l'intérieur de la parcelle considérée, derrière des clôtures extérieures classiques.

*Le point relatif aux marges de recul est très important. Il est indispensable que les divers partenaires s'entendent pour harmoniser leurs exigences.*

*Le projet de reprofilage des berges de Marne a déjà reçu une autorisation environnementale, et il est nécessaire de prendre en compte ses effets, notamment le recul de la crête de berge.*

*Le projet de PLU doit se rapprocher des règles du SADD et du CPRAPE.*

***Zone N :*** Le projet d'aménagement du Bec de Canard prévoit une redistribution des espaces, et le report de plantations d'arbres sur une surface équivalente, mais dans un autre secteur du Bec de Canard

L'association RENARD insiste sur l'obligation de planter des **espèces locales**, pour remplacer les arbres lorsqu'on est dans l'obligation de les abattre et de les remplacer. Il me semble pourtant nécessaire d'anticiper sur les effets du changement climatique. On voit actuellement dépérir des arbres déjà anciens, d'essences locales, qui ne peuvent plus survivre dans des espaces soumis à une température plus élevée et au manque d'eau. Par conséquent, la recherche d'essences pouvant supporter ces nouvelles contraintes me paraît plus judicieuse que de planter des espèces locales qui ne pourront que végéter et, à terme, dépérir, dans ce nouvel environnement. Il conviendrait de se rapprocher de l'INRA et de l'ONF qui conduisent des études sur le sujet.

### Réponse de la commune et de GPSEA

**Art 4-** Il est effectivement souhaité qu'un premier "filtre" soit apposé devant la haie défense afin d'éviter de se blesser par maladresse. Ainsi, les haies défensives sont autorisées à l'intérieur de la clôture.

Le PLU de Bonneuil-sur-Marne protège les arbres à la fois avec les **EBC** mais également avec l'article L.151-23 relatif au patrimoine paysagé protégé. Concernant les EBC du Bec du Canard, leur suppression globale est liée à un projet d'aménagement qui nécessite de ne pas être contraint pour le futur aménagement du site. Bien entendu, tous les arbres existants ne seront pas supprimés. Une fois l'aménagement réalisé, les arbres déjà existants et ceux nouvellement plantés pourraient être classés en EBC lors de la modification du document d'urbanisme.

Suite à la réception des remarques d'Haropa relative à la **zone UP** correspondant au Port de Bonneuil-sur-Marne, un grand nombre de remarques a effectivement été repris afin de respecter le SADD et le CRAPE et ainsi répondre aux demandes de cet acteur économique majeur.

*(détails dans le mémoire en réponse- annexe 2)*

Thème	Observations n°
Compatibilité PLU avec SDRIF, SAGE, SRCE, PPRI	4, 6, 7, 10, 11, 15, 22, 45

### ***Observations de la commissaire-enquêtrice***

*Les observations relatives à la zone UP constituent la majorité des remarques émises. Elles émanent majoritairement de HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France. Le port occupe environ le tiers de la surface de la commune. Il est régi par un SADD et un CPRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement.*

*Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU avec les plans de Haropa pour la renaturation des berges de la Marne.*

*Ces prescriptions me semblent cohérentes avec le SAGE.*

*Le PLU doit être mis à jour avec le Plan Vert 2018-2028*

*Il conviendra aussi d'intégrer au PLU le Ru des Marais, oublié sur les cartes, et de vérifier la qualité de son eau.*

### **Réponse de la commune et de GPSEA**

Les observations relatives à la zone UP constituent la majorité des remarques émises.

Elles émanent majoritairement de HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France.

Le port occupe environ le tiers de la surface de la commune.

Il est régi par un SADD et un CPRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement.

Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU avec les plans de Haropa pour la renaturation des berges de la Marne.

Ces prescriptions me semblent cohérentes avec le SAGE.

Le PLU doit être mis à jour avec le Plan Vert 2018-2028

Il conviendra aussi d'intégrer au PLU le Ru des Marais, oublié sur les cartes, et de vérifier la qualité de son eau.

Thème	Observations n°
compatibilité PLU avec SADD et CPRAPE	1, 22, 23, 24, 31, 32, 40, 41, 42, 44, 45

### **Observations de la commissaire-enquêtrice**

*Les observations relatives à la zone UP constituent la majorité des remarques émises, majoritairement par HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France.*

*Il est régi par un SADD et un CPRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement.*

*Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU, notamment en ce qui concerne les marges de recul et le projet de renaturation des berges.*

### **Réponse de la commune et de GPSEA**

Suite à la réception des remarques d'Haropa relative à la zone UP correspondant au Port de Bonneuil-sur-Marne, un grand nombre de remarques a effectivement été été repris afin de respecter le SADD et le CRAPE et ainsi répondre aux demandes de cet acteur économique majeur.

***(détails dans le mémoire en réponse- annexe 2)***

Le Plan Vert 2018/2028 sera intégré au P.L.U.

Le ru des Marais sera cartographié et la qualité de son eau évoquée si des données sont disponibles.

Thème	Observations n°
Environnement	4, 5, 9, 16,

### **Observations de la commissaire-enquêtrice**

*Les observations relatives à l'environnement, et notamment aux arbres, présentées par l'association RENARD méritent d'être étudiées.*

*Mais je reste réservée sur l'obligation de planter des espèces locales, de moins en moins adaptées au changement climatique, à l'augmentation de la température et manque d'eau. Les arbres plantés de seront adultes que dans plusieurs d'années, encore faut-ils qu'ils puissent résister jusque là.*

*Il me semble nécessaire d'anticiper et de proposer de nouveaux choix d'arbres adaptés aux modifications climatiques inévitables.*

*L'INRA et l'ONF travaillent sur ces problématiques.*

*La remarque concernant le Ru du Marais doit faire l'objet d'une étude dans le cadre du Plan Paysage du SAGE.*

### **Réponse de la commune et de GPSEA**

La ZAC Bonneuil Sud est une zone à vocation économique qui doit pouvoir se développer en tant que telle. Si aujourd'hui elle accueille quelques activités, c'est aujourd'hui la seule zone avec du foncier encore disponible.

Il n'y a en effet plus d'espace urbanisable dans les ZAC.

Concernant la désimperméabilisation, plusieurs mesures ont été prises dans le PLU afin de la favoriser telles que la pleine terre ou encore le remplacement de tout arbre abattu.

Il est à noter que toutes espèces non locales ne sont pas nécessairement néfastes pour l'environnement. Pour plus de précision, le règlement précise en annexe 4 les espèces à proscrire.

Thème	Observations n°
projet d'aménagement du Bec de canard	43, 47,

### **Observations de la commissaire-enquêtrice**

*Le Bec de Canard est actuellement une friche impénétrable comportant quelques décharges sauvages. Le projet d'aménagement a été établi par Haropa-Ports de Paris en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Marne, et est inscrit au contrat d'actions trames vertes et bleues pour un financement par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Région Ile de France.*

*Cet aménagement implique des travaux de terrassement au centre du site, là où se trouve actuellement un EBC, pour redonner vie au Mortbras.*

*Le projet prévoit la suppression d'un EBC situé au centre et son déplacement en périphérie, en lui gardant le même espace de 3ha.*

### **Réponse de la commune et de GPSEA**

Le PLU de Bonneuil-sur-Marne protège les arbres à la fois avec les EBC mais également avec l'article L.151-23 relatif au patrimoine paysagé protégé.

Concernant les EBC du Bec du Canard, leur suppression globale est liée à un projet d'aménagement qui nécessite de ne pas être contraint pour le futur aménagement du site.

Bien entendu, tous les arbres existants ne seront pas supprimés.

Une fois l'aménagement réalisé, les arbres déjà existants et ceux nouvellement plantés pourraient être classés en EBC lors de la modification du document d'urbanisme. (détails dans le mémoire en réponse)

Thème	Observations n°
marges de recul ou de retrait	24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 44, 46

### **Observations de la commissaire-enquêtrice**

*Le projet de **renaturation des berges** a fait l'objet d'une autorisation environnementale en 2017 au titre de la Loi sur l'eau.*

*Sa mise en œuvre est en cours, et le reprofilage des berges **implique une modification des règles de calcul des marges de recul.***

*Là encore, il est indispensable d'harmoniser les exigences du PLU et celles qui figurent dans le SADD et le CPRAPE .*

### **Réponse de la commune et de GPSEA**

L'ensemble des marges de recul seront corrigées conformément au CPRAPE ainsi :

Route Stains coté Est / Route Stains coté Ouest / Route Stains coté Nord-Ouest  
5m au lieu de 25m / 5m au lieu de 9m / 15m au lieu de 15m

Route du Fief Cordelier coté Sud : 3m au lieu de 8m.

Le long de la berge de Marne : 5m au lieu de 12m et 10m.

Route du Moulin Bateau : 5m au lieu de 12m et 10m.

Route de Brétigny coté Sud : 3m au lieu de 10m.

Route de l'Île-Saint-Julien : 5m au lieu de 14m.

Le long de la berge de Marne, le calcul de la marge de recul se fera à partir de la clôture de la parcelle

Thème	Observations n°
renaturation berges	30, 31, 44, 45,

**Observations de la commissaire-enquêtrice**

*Le projet de renaturation des berges a fait l'objet d'une autorisation environnementale en 2017 au titre de la Loi sur l'eau.*

*Sa mise en œuvre est en cours, et le reprofilage des berges implique une modification des règles de calcul des marges de recul.*

*Là encore, il est indispensable d'harmoniser les exigences du PLU et celles qui figurent dans le SADD et le CRAPE.*

**Réponse de la commune et de GPSEA**

Les marges de recul définies par le CRAPE seront reprises dans le PLU.  
 Le calcul de la marge de recul se fera à partir de la clôture de la parcelle

Thème	Observations n°
emplacement réservés servitudes	35, 48,

**Observations de la commissaire-enquêtrice**

*Des adaptations du PLU sont nécessaires.*

**Réponse de la commune et de GPSEA**

Conformément au souhait du Département, l'emplacement réservé n°1 sera modifié.

Thème	Observations n°
hors sujet	20, 21

## **FORMALITES DE CLOTURE**

### **Clôture des registres**

Le 5 mai 2021 à 17h30, à la fin de la 3<sup>ème</sup> permanence et à l'expiration du délai d'enquête, les 2 registres d'enquête (papier) ont été clos par mes soins.

Le registre dématérialisé a été clos automatiquement à 17h00.

### **Notification des observations au responsable du projet**

Conformément à la législation en vigueur, j'ai transmis le 12 mai à Madame Adragna (GPSEA) la liste des observations recueillies, leur regroupement thématique et une synthèse par thème.

### **Mémoire en réponse**

GPSEA m'a transmis le 26 mai son mémoire en réponse sur chacun des thèmes identifiés

### **Transmission du rapport**

Après contrôle des registres, analyse du dossier et des observations des PPA et du public, le présent rapport comprend 5 parties :

- 1 - le rapport de l'enquête
- 2 - les conclusions motivées
- 3 - l'avis de la commissaire-enquêtrice
- 4 - les annexes
- 5 - les pièces jointes

Un tiré à part des conclusions motivées et de l'avis de la commissaire enquêtrice est joint au rapport.

Le rapport complet et relié, ainsi qu'une clé USB contenant sa version numérique, ont été remis le 8 juin 2021 à GPSEA.

Il a été transmis le 9 juin 2021 à :

- Mme la Préfète de Val de Marne
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.
- Monsieur le Maire de Bonneuil-sur-Marne.

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-*

*Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

*4 juin 2021*

*St Marin*  
*4/6/2021*  
*MF Blanchet*

## **CONCLUSIONS**

L'enquête publique relative à la révision du PLU de la ville de Bonneuil-sur-Marne a été organisée du 6 avril au 5 mai 2021 inclus, soit 31 jours, aux conditions et modalités prévues par l'arrêté n° AP2021-013 du Président de Grand Paris Sud-Est Avenir du 26 février 2021.

Par ordonnance n° E21000002/77 du 12 janvier 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Marie-Françoise BLANCHET en qualité de commissaire-enquêtrice.

Le bilan de la concertation a été acté par la délibération du Territoire GPSEA, qui a également arrêté le projet de révision du PLU.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les règles et le certificat d'affichage prescrit a été établi.

Trois permanences ont été organisées pour permettre au public de rencontrer la commissaire enquêtrice.

Le dossier papier, comportant 977 pages a pu être librement consulté par le public en dehors des permanences de la commissaire-enquêtrice, au Service Urbanisme de la mairie de Bonneuil-sur-Marne, ainsi qu' à l'accueil du siège de GPSEA, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Un registre d'enquête a été ouvert dans chacun de ces lieux.

Le dossier sous forme numérique était consultable sur le site internet de la ville, et sur celui de GPSEA. Il était aussi consultable sur un site spécialisé dans les annonces administratives où il était possible de laisser des observations et inclure des pièces jointes sur un registre dématérialisé.

Les Services de l'Etat et les PPA ont transmis leurs avis, observations et réserves, sur le projet arrêté.

Ils figurent en annexe 3, avec les réponses de la mairie et de GSEA.

La commissaire enquêtrice s'est rendue sur le terrain pour visualiser les différents secteurs, dont celui de l' OAP mais n'a pas pu accéder au site du Bec de Canard.

**L'enquête publique a rempli son objet, au regard du nombre des contributions et observations, principalement celles émanant des PPA.**

Trois contributeurs se sont exprimés sous forme d'observations inscrites dans les registres papier, ou de dossiers annexés aux registres, ou encore sur le registre dématérialisé.

La liste des observations du public, par ordre chronologique, leur classement et leur synthèse par thèmes ont été transmises au GPSEA par la commissaire-enquêtrice, sous forme de tableaux, le 12 mai 2021.

Le mémoire en réponse a été remis à la Commissaire enquêtrice par GSEA lors d'une réunion le 26 mai 2021.

Il apportait des explications claires et documentées sur tous les thèmes, GPSEA ayant tenu à apporter une réponse à chacune des observations, en plus de répondre à la synthèse de la commissaire enquêtrice..

Toutes les facilités ont été accordées à la commissaire-enquêtrice par le service Urbanisme, tant pour la tenue des permanences que pour toutes les informations supplémentaires dont elle a fait la demande.

---

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui régit l'utilisation des sols et encadre l'évolution de la commune.

Il découpe le plan de la commune en zones, dont le Règlement d'Urbanisme fixe pour chacune les droits et obligations de chacun.

Le PLU est à la fois un outil de prévision et de planification qui définit un projet d'aménagement et de développement de la commune à moyen et long terme, un outil d'aménagement et un outil réglementaire.

Il est encadré par le Code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme et doit être conforme à nombre de textes supra-communaux.

Le PLU peut évoluer au fil du temps, soit au moyen de modifications soit par révision lorsqu'il s'agit de faire évoluer la Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD constitue la pièce maîtresse du PLU, permettant aux élus de définir leurs orientations générales de politique d'aménagement, de développement et de protection des espaces naturels et du patrimoine et de repenser la commune pour les 15 ans à venir.

Ces orientations se déclinent en Orientations d'Aménagement et de Programmation qui décrivent avec précision des projets prioritaires pour la commune dans le cadre de la politique ainsi définie.

**Le PLU de Bonneuil-sur-Marne** nécessitait une mise en conformité avec de nombreuses lois ou de textes supra-communaux, votés postérieurement à son adoption, le 27 septembre 2007.  
C'était l'un des objectifs de cette révision, qui a été atteint.

Bonneuil-sur-Marne est une ville atypique, dont à peine le tiers est consacré à l'habitat, sur laquelle existent 6 zones d'activités, ainsi que le port (198 ha), opéré par l'Établissement Public HAROPA-Port, qui gère « le » grand port constitué par les ports réunis du Havre, de Rouen et de Paris, ainsi que des nombreux ports fluviaux situés sur la Seine et la Marne.

Les zones d'activité privées définissent leurs propres règles.

Le Port de Bonneuil (198 ha) est le 2<sup>ème</sup> port fluvial d'Île de France.

Il est inclus dans la nouvelle structure HAROPA-Port qui se classe comme le 5<sup>ème</sup> ensemble portuaire nord-européen.

Il est doté de documents spécifiques qui s'imposent, son Schéma d'Aménagement et de Développement Durables (SADD), assorti d'un Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPRAPE), applicables sur l'emprise portuaire.

Le port est partie intégrante de la commune, et constitue la zone Up dans laquelle les règles d'aménagement prévues par le PLU doivent se conformer au SADD et au CPRAPE.

La partie réservée à l'habitat se compose de 5 quartiers, dont une vaste zone pavillonnaire nettement séparée de la partie dévolue depuis 1955 à l'habitat collectif social.

Avec 67,62%, Bonneuil-sur-Marne possède le plus haut indice de logement social dans le Val de Marne.

Depuis 2013 la ville a entrepris une vaste opération de renouvellement urbain.

Dans le cadre d'un 1<sup>er</sup> PRU, de vieux bâtiments d'habitation ont été démolis pour faire place à un habitat plus conforme aux normes actuelles, tant environnementales que sociales.

Un 2<sup>ème</sup> NPRU va être entrepris pour continuer la rénovation de la ville et lui donner un aspect moins rébarbatif, ouvrir la possibilité d'accession sociale, désenclaver ces quartiers, les ouvrir sur la ville tout en les enserrant dans une trame verte de parcs et jardins.

---

Un vaste espace naturel qui tient actuellement de la friche abandonnée, où bien évidemment des indéclicats viennent se débarrasser de leurs encombrants, va être restructuré en parc paysager en bord de Marne, au nord-est de la ville.

Le projet est ambitieux puisqu'il prévoit de redonner vie à la rivière Morbras, à travers un réseau de mares jusqu' à la Marne et même de créer une frayère à brochets. Sa réalisation implique de déclasser un EBC qui occupe le centre de ce terrain où seront créées les Mares. Les arbres abattus seront compensés par des plantations d'arbres en périphérie. Cet espace sera partiellement ouvert au public. Parallèlement, HAROPA-Port est partie prenante dans la restructuration des berges de la Marne et leur renaturation, incluant des sentiers de promenade ouverts au public.

On attend avec impatience la prolongation jusqu'au port de la N406, qui permettra de soulager les communes environnantes qui souffrent du passage des nombreux camions. Le trafic routier et la qualité de vie (bruit et air) en seront améliorés.

La révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne ouvre donc sur un changement profond de la ville, où la nature devrait retrouver sa place, y compris dans l'environnement industriel du Port

## AVIS MOTIVE

Le PLU de Bonneuil-sur-Marne a été mis en compatibilité avec les lois et documents supra communaux postérieurs à son approbation.

Le maître d'ouvrage a tenu compte des observations présentées tant par le public que par les PPA, en y répondant point par point dans ses mémoires en réponse.

Ces importantes modifications seront intégrées dans le PLU révisé, qui sera soumis à l'approbation du Conseil de Territoire de GPSEA.

Le PADD et l'POAP « Fabien » témoignent d'une volonté de faire évoluer la ville en désenclavant ses quartiers d'habitat collectif hors d'âge, en mettant en œuvre un 2<sup>ème</sup> NPRU pour démolir les immeubles les plus vieilliss, et construire un habitat plus conformes aux normes actuelles tant sociales qu'énergétiques, ouvert sur de vastes espaces verts.

Une attention particulière a été portée à une protection accrue de l'environnement. Cette attention passe aussi par la prise en compte des impératifs industriels du port de Bonneuil-sur Marne.

**Pour l'ensemble de ces raisons,  
détaillées dans les conclusions qui précèdent et dans le corps du rapport,  
je donne**

**un avis favorable**

**au projet arrêté et modifié de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne.**

Fait à Saint Maur des Fossés le 4 juin 2021

**Marie-Françoise Blanchet**  
Commissaire-enquêtrice



# **ANNEXES**

## **Annexe 1**

**Liste des observations présentées par le public  
classement par thèmes  
et synthèse de la commissaire-enquêtrice  
P46**

## **Annexe 2**

**Mémoire en réponse de GPSEA et de la Mairie de Bonneuil-sur-Marne  
P 59**

## **Annexe 3**

**Réponses de la commune et de GPSEA aux observations des PPA  
P 113**

## ANNEXE 1

### LISTE DES OBSERVATIONS PRESENTÉES PAR LE PUBLIC

	<i>contributeur</i> Mr ou Mme Association Société	<i>48 observations présentées par 3 contributeurs pendant la durée de l'enquête publique</i>
1	Association RENARD	Cette enquête est affectée d'une importante anomalie : l'avis de la MRAe figurant dans le dossier est une réponse à une demande au cas par cas pour une procédure de <b>révision simplifiée</b> , et non d'une révision générale. <b>L'avis de la MRAe manque donc dans ce dossier, ce qui constitue un vice de forme important.</b>
2	Association RENARD	Le dossier ne comporte pas d'évaluation environnementale.
3	Association RENARD	<b>Bec de Canard</b> - demandons le maintien de la protection EBC.
4	Association RENARD	Le SDRIF prescrit que le Bec de Canard doit être connecté au corridor écologique de l'ancienne VDO signalé par une flèche verte sur le plan du SDRIF cette liaison écologique pour préserver la biodiversité devrait avoir une largeur de 100m ; elle passe sur le territoire de Sucy en Brie, Ormesson (zac des Coteaux) et continue sur Chennevières. D'autres liaisons écologiques doivent être prises en charge à Bonneuil-sur-Marne, notamment le corridor écologique du Morbras qui aboutit au Bec de Canard. <b>Faute de les respecter, le PLU risque d'être déclaré incompatible avec le SDRIF.</b>
5	Association RENARD	Le PLU doit prendre en considération les risques liés à la présence de la Marne et veiller à ce qu'ils ne puissent pas s'aggraver.
6	Association RENARD	<b>Ru des Marais</b> - ne figure pas sur les documents du PLU. Il coule à l'est de la ZAC des petits carreaux et est canalisé dans une infrastructure en béton (photo 1) ce qui est incompatible avec la mise en valeur des rus et milieux humides, comme le Plan Paysage du SAGE Marne-Confluence. Le rapport de présentation doit être complété sur ce point. En outre il reçoit des écoulements rougeâtres (photo 2) dont on ne connaît pas les conséquences. Le PLU doit remédier à cette situation anormale.
7	Association RENARD	<b>Dans l'art UP 3.3 du règlement</b> il est écrit « <i>par rapport aux voies fluviales</i> » « 2- <i>sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 1,5m au moins de la crête de la berge</i> » or la zone UP le long de la Marne est un tronçon en continuité écologique inscrite au SDRIF. L'article 6 du SAGE précise : « <i>préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents</i> », notamment la disposition 422 « <i>préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme</i> ». Ces zones sont en orange et rouge sur la carte du PPRI. <b>Il conviendrait d'exiger dans le règlement que les constructions soient édifiées au minimum à 10m de la crête de berge, et de respecter les dispositions du SAGE qui prescrit un recul beaucoup plus important.</b>

8	Association RENARD	Le périmètre de la <b>ZAC des Petits-Carreux</b> n'est pas reporté comme il se devrait sur les plans de zonage. On en trouve seulement la mention dans les servitudes créées en septembre 1973. L'approbation du PAZ en 1996 aurait dû remédier à l'absence de l'étude d'impact de la ZAC des Petits-Carreux. Or de nos échanges avec la Préfecture il ressort que cette ZAC est toujours dépourvue d'étude d'impact et que la Préfecture ignore que le PAZ aurait été approuvé le 27/6/96.
9	Association RENARD	Consommation des espaces naturels, dans le cadre de la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN), or le PADD projette un objectif de consommation de 9 ha, sachant qu'entre 2008 et 2018, plus de 12 ha ont été déjà été consommés et que des espaces dans les zones urbanisables et les ZAC restent disponibles. <b>Il conviendrait d'apporter des mesures réglementaires et des orientations pour la désimperméabilisation des sols.</b>
10	Association RENARD	<u>Compatibilité avec le SAGE</u> Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE, il conviendrait au vu de la disposition 141 « Protéger les zones humides dans les documents d'urbanismes » et comme le souligne la DRIEA dans son avis, <b>d'interdire</b> , via l'article 1 du règlement, pour toutes les zones humides avéré ou potentielle de la carte du SAGE : Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides Les exhaussement du sol L'imperméabilisation du sol
11	Association RENARD	Le SDRIF prévoit 10 m <sup>2</sup> par habitant d'espaces verts publics de proximité. Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF <b>il conviendrait de préciser ce ratio et de rappeler dans le rapport de présentation les attentes du SDRIF.</b> Également, <b>dans le règlement il conviendrait d'apporter une définition « d'espaces verts ».</b> Comme le souligne le Conseil Départemental, le Plan Vert 2006-2016 est arrivé à son terme, <b>il conviendrait que la commune s'assure d'être en compatibilité avec le Plan Vert 2018-2028.</b>
12	Association RENARD	Pour chaque article mentionnant la plantation de végétaux, il conviendrait d'ajouter la mention « d'espèces locales ».
13	Association RENARD	Il convient de protéger la quasi-totalité des arbres de la commune par une trame EBC, seule protection valable. Les alignements le long des voies sont protégés par l'article L350-3 du code de l'environnement. Il conviendrait, pour éviter des erreurs fréquentes, de protéger ces alignements également en les plaçant sous le statut EBC et de le rappeler dans l'article 13 du règlement de chaque zone.
14	Association RENARD	les plantations que se trouvent sur la commune de Bonneuil-sur-Marne doivent dans leur plus grandes parties – qu'elles se trouvent en espace public ou privé – être protégées par une trame EBC, protection réelle des boisements, haies et arbres isolés, contrairement à la protection toute relative des articles L151-18 & 23 du code de l'urbanisme.

15	Association RENARD	<b>Article 4</b> Il conviendrait d'ajouter un alinéa pour préciser que les clôtures doivent être perméable pour la petite faune au vu des recommandations du SRCE et conformément au PPRI et à l'article L151-43du code de l'urbanisme. Joindre un schéma et des exemples serait opportun.
16	Association RENARD	<b>Art 5.1 et annexe 3</b> : Le règlement recommande de planter les essences présentées en annexe 3 dont on peut citer le Thuya, l'Epicéa de Serbie, le Ginkgo biloba et encore un certain nombre d'espèce absolument paslocales ! Ce sont des essences EXOTIQUES, il ne faut pas les recommander, il faut les proscrire ! Cette annexe est à remplacer par une <b>liste d'espèces locales</b> . <b>Le règlement fourni une annexe 4</b> avec les espèces invasives à proscrire, c'est bien mais une espèce exotique, même si elle n'est pas invasive ne DOIT PAS être recommandée. En effet, les Thuya par exemple, acidifient le sol et ne permette pas à la biodiversité de s'installer.
17	Association RENARD	« <i>Les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.</i> ». Il conviendrait de justifier cet article qui ne semble pas pertinent étant donné qu'un grand nombre d'essences végétales peuvent avoir des épines sans pour autant être dangereuses.
18	Association RENARD	« <i>L'abattage des arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation. Dans l'impossibilité technique de replantation sur site, chaque arbre abattu doit faire l'objet de deux plantations sur les terrains de la ville, moyennant une participation du pétitionnaire définie par la ville par arrêté municipal.</i> » Il conviendrait de préciser qu'avant de procéder à une compensation il faut passer par des <b>mesures d'évitement et de réduction</b> . Uniquement dans le cas où il n'est pas possible de mettre en place ces mesures et que le projet est justifié alors la coupe d'arbre serait autorisée sous réserve d'une compensation. Et de préciser les arbres plantés doivent être locales.
19	Association RENARD	Nous n'avons pas connaissance de l'arrêté municipal mentionné, dont les dispositions ne nous semblent pas réglementaires et qui ne figure pas dans le dossier de l'enquête. Les replantations – s'il n'existe pas de solution de maintien des plantations sur place – devant se faire sur le terrain de chaque opération.
20	Daniel LEMONNIER	<b>Stationnement rue Pasteur</b> – devant le 53 l'épaisseur du trottoir est de 2cm au lieu de 15cm. Pour se croiser, les véhicules empiètent sur le trottoir, passant à 50cm de la porte d'entrée de mon pavillon. C'est très dangereux. Peut-on mettre des poteaux ou des cakes à la place de ces bordures trop basses ?
21	Daniel LEMONNIER	<b>Lutte contre le bruit</b> - l'entreprise de loisirs Crazy Park offre un vol stationnaire au moyen d'une turbine très bruyante.
22	HAROPA Ports de Paris	Le PLU doit intégrer les orientations du SADD
23	HAROPA Ports de Paris	<b>Les emprises de la zone UPc</b> définies sur le plan de zonage sont trop importantes et empiètent sur les fonciers amodiés à des exploitants portuaires. Nous souhaitons que la zone UPc recouvre seulement l'épaisseur du mail portuaire, qui est défini dans le SADD (p38 à 41)

24	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Les marges de recul</b> cartographiées sur le plan de zonage présentent des valeurs hétérogènes dont nous ne comprenons pas les motivations. Nous souhaitons que le Règlement du PLU et le plan de zonage adoptent les valeurs prévues dans le CRAPE du port, précisées sur la cartographie du CRAPE p 13, annexe 4, définies comme suit :</p> <p>P18 - limites à fort enjeu environnemental- : marge de recul de 5m  P19 - limites à fort enjeu architectural et paysager au vu de la visibilité depuis la Marne et l'extérieur du port : marge de recul de 5m  P19- limites à enjeu pour la gestion des eaux pluviales : marge de recul de 3m pour mise en place d'une noue.  P 20- limites internes au port à enjeu paysager : marge de recul de 3 m</p>
25	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Route de Stains, côté est</b> – limite à fort enjeu environnemental. La marge de recul de 25m sur le trottoir est au nord du pont de la darse sud est excédentaire par rapport à la largeur du mail définie par Ports de Paris (cf commentaires sur zone UPc)</p>
26	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Route de Stains, côté ouest</b> - limite à fort enjeu environnemental. marge de recul de 8m sur le trottoir ouest au nord du pont de la darse sud : quel est le projet lié à cette marge de recul, étant donné que la piste cyclable bi-directionnelle a déjà été aménagée ?</p>
27	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Route de Stains, côté nord-ouest</b> - limite à fort enjeu environnemental, architectural et paysager. Marge de recul de 15m à l'ouest avant le pont de Bonneuil-sur-Marne : quel est le projet lié à cette marge de recul ?</p>
28	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Route du Fief Cordelier côté sud</b>- limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 8m sur le trottoir sud : quel est le projet lié à cette marge de recul ? Ports de Paris a refait cette route en 2016 avec un rétrécissement de la chaussée et dégagé une emprise sur le trottoir pour créer une piste cyclable bi-directionnelle.</p>
29	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Le long de la berge de Marne.</b> Le recul est à 12m à l'amont immédiat du pont de Bonneuil-sur-Marne puis à 10m à l'est : ni le chapitre des définitions, ni le règlement de la zone ne semble préciser par rapport à quel point se calcule ce retrait. L'article UP 3.3, alinea 2, semble prendre pour référence la crête de berge. Or le plan de zonage semble plutôt représenter le pied de berge. <b>Cette précision devrait être apportée.</b></p>
30	HAROPA Ports de Paris	<p>HAROPA Ports de Paris souhaite rappeler qu'un grand projet de renaturation des berges de Marne est en cours entre le pont du RER et le pont de Bonneuil-sur-Marne. Ce projet de renaturation comporte un reprofilage de la berge en pente douce, <u>qui entraîne un recul de la crête de berge vers l'intérieur du port</u>. Un cheminement est créé en crête de berge afin d'ouvrir un nouvel itinéraire de promenade. Toutes les conventions des clients ont été amendées afin de prévoir ce recul.</p>
31	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Le SADD et le CPRAPE imposent de nouvelles clauses</b> pour renforcer la végétalisation et le traitement qualitatif des façades dans ces fonds de parcelles qui deviennent très visibles depuis le nouveau cheminement. Ce projet a fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau, et d'une enquête publique, et la ville de Bonneuil-sur-Marne a été associée à son élaboration ainsi qu'à sa mise en œuvre à travers les visites de chantier organisées par HAROPA Ports de Paris.</p> <p>Le CPRAPE a adopté une logique différente de celle du PLU, en imposant un recul de 5m (p19) entre les constructions et les limites de parcelles, elles-mêmes ayant été reculées pour laisser place au reprofilage de la berge et au cheminement. Cette profondeur de 5m a été préconisée par l'architecte-conseil de HAROPA Ports de Paris.</p> <p><b>Elle pourrait être reprise dans le PLU.</b></p>

32	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Route du Moulin-Bateau</b> - limite interne à enjeu paysager et limite à fort enjeu environnemental. Le recul est à 12m côté nord, à 10m le long du trottoir sud, de 12m le long du trottoir est. Ces marges de recul semblent correspondre à la nécessité d'une perception paysagère le long du bouclage de l'extension de la RN406 avec le RD130 attendue en 2024.</p> <p>Si l'objet est bien celui-ci, un recul identique au nord et au sud le long de la route du Moulin-Bateau nous semble plus cohérent.</p> <p><b>Conformément au SADD, HAROPA Ports de Paris a prévu un réaménagement global de cette route afin d'en améliorer la qualité paysagère et environnementale.</b></p>
33	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Route de Brétigny, côté sud</b> - limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 10m le long du trottoir sud, : <b>nous ne connaissons aucun projet justifiant l'instauration de cette marge de recul sur une voie en impasse</b>, qui sera bientôt traitée en zone partagée limitée à 30km/h pour assurer la continuité d'un cheminement entre les berges amont et le Bec de Canard.</p>
34	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Route de l'Île Saint Julien côté sud</b> - limite interne à fort enjeu environnemental. <b>Marge de recul à 14m au sud : quel est le projet lié à cette marge de recul ?.</b></p>
35	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Emplacement réservé n°1</b> – il reste cartographié sur le plan de zonage sur le coté est de la RD130, qui empiète partiellement sur des parcelles à vocation économique du port de Bonneuil-sur-Marne. Il est numéroté en 2 dans le tableau de légendes. Il correspond à un projet d'élargissement de la RD130 entre la RD60 et le pont de Bonneuil-sur-Marne, comme indiqué également dans le rapport de présentation (p347). Il est au bénéfice du Conseil départemental. Or le Conseil départemental a déjà aménagé sa piste cyclable sur le trottoir ouest de la RD130.</p> <p><b>HAROPA Ports de Paris souhaite que cet emplacement réservé soit supprimé à l'intérieur du port afin de lever cette servitude sur les parcelles portuaires, en l'absence de projet du département.</b></p>
36	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Zone UP</b> – <b>Part UP 1.1 al 4</b> interdit « <i>les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération</i> ».</p> <p>Cette règle empêche le maintien et le développement de nombreuses activités déjà présentes sur le port et l'installation de nouvelles entreprises de cette filière pourtant ancrée dans le domaine de l'économie circulaire et de la valorisation environnementale, exemplaire dans l'utilisation de la voie d'eau vertueuse pour l'environnement et qui contribue à la désaturation du réseau routier francilien.</p> <p><b>Cette interdiction est incompatible avec la vocation du port, nous demandons qu'elle soit retirée du règlement du PLU.</b></p>
37	HAROPA Ports de Paris	<p><b>L'art UP 1.2</b> autorise « <i>les fourrières et déchetteries à condition qu'elles soient reconnues d'intérêt collectif</i> ». Comment est assurée cette reconnaissance de l'intérêt collectif ? Le port accueille déjà plusieurs déchetteries au service du territoire et des entreprises, activités nécessaires dans le fonctionnement métropolitain qui ont recours à la voie d'eau pour l'évacuation des matériaux.</p> <p><b>Le PLU doit permettre leur maintien et ne pas imposer des procédures administratives supplémentaires et contraignantes. HAROPA Ports de Paris demande la suppression de cette condition dans l'art UP 1.2</b></p>

38	HAROPA Ports de Paris	<b>Art UP 3.2 :</b> Au-delà d'une bande de 8m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement, la hauteur des constructions est de 30m. <b>Art UP 3.3 :</b> « les constructions d'une hauteur de 30m doivent obligatoirement être implantées à au moins 16m de l'alignement des voies (routières) » <b>Ces 2 articles se contredisent.</b>
39	HAROPA Ports de Paris	<b>Art UP 4.7 al 5 :</b> Il serait utile que le PLU n'interdise pas les haies défensives.
40	HAROPA Ports de Paris	<b>Art UP 5.1 al 4 :</b> Le PLU impose la plantation d'arbres de haute tige « d'un diamètre égal ou supérieur à 20cm ». Or pour la plantation <u>d'arbres associés aux haies</u> le CPRAPE (p45) précise que la force retenue pour permettre une meilleure reprise est de 16 à 18 cm de diamètre. <b>HAROPA Ports de Paris demande que la distinction de forces entre les arbres associés aux haies et les arbres des espaces libres des aires de stationnement soit reprise dans le PLU.</b>
41	HAROPA Ports de Paris	<b>Art UP 5.1 al 7 :</b> impose aux fourrières et déchetteries d'être « entourées sur leurs limites séparatives d'un rideau continu d'arbres de haute tige et de haies vives formant écran ». <b>Cette règle doit être assortie d'une exception pour les limites donnant sur la voie fluviale ou les accès ferroviaires afin de permettre le report modal et la manutention portuaire.</b>
42	HAROPA Ports de Paris	<b>Art UP 4.6</b> semble autoriser implicitement « les aires techniques ou les aires de stockage des déchets indépendantes » <b>Art UP 8.4 al 2</b> impose que les locaux des conteneurs de déchets soient « intégrés dans les bâtiments principaux ou enterrés ». <b>Cette disposition pose un problème de sécurité au niveau du risque incendie.</b> Par ailleurs de nombreux bâtiments portuaires relèvent de la rubrique 1510 des ICPE : la réglementation afférente à ce classement impose le stockage des déchets dans des locaux indépendants. <b>Nous souhaitons que la règle du PLU soit assouplie en autorisant le stockage non enterré. Des dispositions relatives à l'intégration architecturale et paysagère pourraient être adjointes. Le SADD (p54) et le CPRAPE du port de Bonneuil-sur-Marne le prévoient déjà..</b>
43	HAROPA Ports de Paris	<b>ZONE N</b> <b>Art N 1.1, al 3</b> qui interdit « tout déblaiement ou remblaiement » dans le sous-secteur Nph n'est absolument pas compatible avec le projet de valorisation écologique et pédagogique du Bec de Canard. Ce projet, pourtant connu de la ville de Bonneuil-sur-Marne, prévoit des décaissements importants dans la partie centrale de l'espace boisé afin d'y créer une zone humide, une frayère à brochets connectée à la Marne, des mares pour accueillir la biodiversité et permettre le réaménagement du Morbras, qui coule actuellement dans une canalisation en béton à 2m en-dessous du terrain naturel. Il est inscrit dans le contrat d'actions trames vertes et bleues pour un financement par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Région Ile de France. Il sera soumis à de nombreuses procédures réglementaires (loi sur l'eau, peut être évaluation environnementale, donc enquête publique) qui permettront de cadrer les équilibres déblais/remblais. <b>Si cette interdiction devait être maintenue, elle ne pourrait concerner que les déblais et remblais ne faisant pas l'objet d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau.</b>

44	HAROPA Ports de Paris	<p><b>HAROPA Ports de Paris insiste sur le traitement de la marge de recul dans le secteur des berges de la Marne, situé entre le port de Bonneuil-sur-Marne et le pont RER .</b></p> <p>Depuis 2018 un projet de renaturation de la berge de Marne qui consiste à reprofiler la berge en pente douce pour lutter contre l'érosion, stabiliser la berge par des techniques de génie civil et de génie végétal, réimplantation de végétaux typiques des bords de Marne, création d'un cheminement en haut de berge accessible au public, en compatibilité avec les enjeux de biodiversité et les activités économiques. Il bénéficie d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau ( <i>arrêté préfectoral n° 2017-159 du 16/1/2017</i>).</p> <p>Pour réaliser de projet et gagner du foncier nécessaire à la renaturation des berges et le passage du cheminement, Ports de Paris a diminué la surface de toutes les activités économiques, qui sont reculées du fait de l'intégration d'une nouvelle exigence de végétalisation des fonds de parcelles dans le CPRAPE du port.</p> <p><b>Nous demandons que le PLU reprenne dans ce secteur les valeurs définies dans le CPRAPE. Pour une application facilitée de la règle, le calcul de la marge de recul doit se faire à partir de la clôture de la parcelle, et non de la crête de berge car son emplacement définitif n'est pas exact sur les plans du PLU en raison du projet en cours de reprofilage des berges.</b></p>
45	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Nous nous étonnons que dans son avis, l'Etat revienne à plusieurs reprises sur la compatibilité avec le SAGE Marne Confluence et la nécessité de prévoir une OAP spécifique pour les berges de la Marne (p6, 12, 13 notamment).</b></p> <p>Pour Ports de Paris le projet de renaturation des berges répond pleinement aux objectifs du SAGE. Ce secteur est déjà identifié en sous-secteur particulier UPb avec un règlement adapté pour garantir la pénétration du paysage de la Marne dans le port.</p> <p><b>Il ne nous paraît pas souhaitable d'introduire des dispositions spécifiques à la Marne dans le futur PLU.</b></p>
46	HAROPA Ports de Paris	<p>Il est primordial pour <b>Ports de Paris</b> de maintenir les possibilités d'aménagement et de construction en bord de voie d'eau afin de réaliser les manutentions fluviales qui permettent d'atteindre nos objectifs de report modal.</p> <p><b>L'art 3.3, page 12 de l'Avis de l'Etat</b>, entre en contradiction avec le fonctionnement du port, en proposant une marge de retrait de 10m augmentée de la moitié de la largeur du lit mineur dans les zones concernées par le passage d'un cours d'eau.</p> <p><b>Les activités portuaires doivent absolument bénéficier d'une dérogation pour pouvoir fonctionner.</b></p>
47	HAROPA Ports de Paris	<p><b>Bec de Canard</b></p> <p><b>Dans son Avis, l'Etat questionne à plusieurs reprises la suppression totale de l'Espace Boisé Classé.</b></p> <p><b>Le projet d'aménagement du Bec de Canard a été défini en 2018 en concertation</b> avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Marne.</p> <p>Il a pour objectif une valorisation écologique du site identifié par tous comme présentant de forts potentiels en termes de biodiversité, mais aussi la création de cheminements permettant au public de découvrir les milieux naturels qui le composent. Il comporte de nécessaires terrassements pour renaturer le Morbras (qui coule actuellement dans une canalisation de béton sous le niveau du terrain). Le fonctionnement hydraulique du Morbras renaturé détermine l'emplacement de la vaste zone humide au centre du Bec</p>

		<p>de Canard et reporte la préservation de 3 hectares de boisement en périphérie du site tel que présenté sur la carte ci-jointe. Ces 3 ha de boisement sont de plus une mesure compensatoire pour les travaux de prolongement de la RN406 qui desservira directement le port de Bonneuil-sur-Marne en évitant les zones d'habitation.</p> <p><b>Un emplacement réservé peut être retenu en correspondance avec ce périmètre de 3 ha.</b></p>
48	<b>HAROPA Ports de Paris</b>	<p><b>L'Avis de l'Etat rappelle la nécessaire prise en compte de la servitude de marchepied dans la zone UP.</b></p> <p>Selon notre interprétation, cette servitude n'est pas applicable sur le domaine public fluvial artificiel, au régime duquel est soumis le port de Bonneuil. Nous joignons un extrait de rapport du Conseil Général de L'Environnement et du Développement Durable, sur lequel nous nous appuyons sur ce point.</p>

## **SYNTHESE DES OBSERVATIONS PAR THEMES**

### **Certaines observations sont reprises dans plusieurs thèmes**

<b>PROCEDURES</b>	<b>1, 2, 8, 19</b>
<b>REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE</b> La MRAe a donné un avis sur une procédure de révision allégée alors qu'il lui avait été demandé un avis pour une révision. Je constate que l'évaluation environnementale figure bien dans le dossier soumis à l'enquête ( p 359 et suivantes). Depuis la Loi SRU la possibilité de création de ZAC et de PAZ a été supprimée. Les anciens PAZ approuvés continuent à s'appliquer dans le territoire de leur ZAC tant que celles-ci n'ont pas été intégrées au PLU.	

<b>ZONAGE</b>	<b>3, 8, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 48</b>
<b>REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE</b> Tant pour le <u>zonage</u> que pour le <u>règlement</u> , les observations visent majoritairement la zone UP, c'est-à-dire le port, qui occupe à lui seul près du tiers de la commune. Le port étant doté d'un SADD et d'un CPRAPE qui encadrent son fonctionnement, et qui ont été élaborés en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Marne, il me semble qu'un travail en amont, entre les porteurs du projet de PLU et le Port, aurait été nécessaire pour harmoniser les attentes de chacun bien caler les contraintes du PLU. Mais ce travail peut encore être fait lors de l'élaboration du mémoire en réponse qui devrait lever un certain nombre d'inquiétudes de part et d'autre notamment au sujet des marges de recul.	

<b>REGLEMENT</b>	<b>EBC</b> – 3, 13, 14, 47 <b>Zone UP</b> – 7, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48 <b>Art 1 – 11 Art 4 clotures</b> – 15 <b>Art 5 et annexe 3</b> – 12, 16, 17, 18, 19 <b>Zone N</b> – 43
------------------	--

## REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

### EBC :

**La protection des arbres ne passe pas obligatoirement par un classement en zone EBC. Il est possible de recourir à l'article L.151-23 du CU**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».*

**Les observations relatives à la zone UP** constituent la majorité des remarques émises, majoritairement par HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France. Le port occupe environ le tiers de la surface de la commune. Il est régi par un SADD et un CPRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement. Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU.

**Les Haies** servant de clôtures dans un environnement industriel, avec des stockages de matériaux potentiellement dangereux ou de nature à attirer des « visiteurs indéliçats », nécessite la plantation de haies particulièrement dissuasives. Il convient d'étudier leur placement, à l'intérieur de la parcelle considérée, derrière des clôtures extérieures classiques.

Le point relatif aux marges de recul est très important. Il est indispensable que les divers partenaires s'entendent pour harmoniser leurs exigences.

Le projet de reprofilage des berges de Marne a déjà reçu une autorisation environnementale, et il est nécessaire de prendre en compte ses effets, notamment le recul de la crête de berge.

Le projet de PLU doit se rapprocher des règles du SADD et du CPRAPE.

L'association RENARD insiste sur l'obligation de planter des espèces locales, pour remplacer les arbres lorsqu'on est dans l'obligation de les abattre et de les remplacer.

Il me semble pourtant nécessaire d'anticiper sur les effets du changement climatique. On voit actuellement dépérir des arbres déjà anciens, d'essences locales, qui ne peuvent plus survivre dans des espaces soumis à une température plus élevée et au manque d'eau.

Par conséquent, la recherche d'essences pouvant supporter ces nouvelles contraintes me paraît plus judicieuse que de planter des espèces locales qui ne pourront que végéter et, à terme, dépérir, dans ce nouvel environnement. Il conviendrait de se rapprocher de l'INRA et de l'ONF qui conduisent des études sur le sujet

**Zone N :** Le projet d'aménagement du Bec de Canard prévoit une redistribution des espaces, et le report de plantations d'arbres sur une surface équivalente, mais dans un autre secteur du Bec de Canard

**COMPATIBILITE du PLU AVEC le SDRIF et le SAGE, SRCE, PPRI**

**4, 6, 7, 10, 11, 45**

#### **REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Les observations relatives à la zone UP constituent la majorité des remarques émises.

Elles émanent majoritairement de **HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat**, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France.

Le port occupe environ le tiers de la surface de la commune. I

l est régi par un SADD et un CPRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement.

Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU, en utilisant les plans de Haropa pour la renaturation des berges de la Marne.

Ces prescriptions me semblent cohérentes avec le SAGE.

Le PLU doit être mis à jour avec le Plan Vert 2018-2028

Il conviendra aussi d'intégrer au PLU le Ru des Marais, oublié sur les cartes, et de vérifier la qualité de son eau.

<b>COMPATIBILITE PLU AVEC le SADD et le CPRAPE</b>	22, 23, 24, 31, 32, 40, 41, 42, 44, 45,
--	---

#### **REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Les observations relatives à l'environnement, et notamment aux arbres, présentées par l'association RENARD méritent d'être étudiées.

Mais je reste réservée sur l'obligation de planter des espèces locales, de moins en moins adaptées au changement climatique, à l'augmentation de la température et manque d'eau. Les arbres plantés de seront adultes que dans plusieurs d'années, encore faut-ils qu'ils puissent résister jusque là.

Il est nécessaire d'anticiper et de proposer de nouveaux choix d'arbres adaptés aux modifications climatiques inévitables.

La remarque concernant le Ru du Marais doit faire l'objet d'une étude dans le cadre du Plan Paysage du SAGE.

<b>RENATURATION des BERGES</b>	30, 31, 44, 45,
--------------------------------	-----------------

#### **REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Le projet de renaturation des berges a fait l'objet d'une autorisation environnementale en 2017 au titre de la Loi sur l'eau.

Sa mise en œuvre est en cours, et le reprofilage des berges implique une modification des règles de calcul des marges de recul.

Là encore, il est indispensable d'harmoniser les exigences du PLU et celles qui figurent dans le SADD et le CPRAPE .

<b>PROJET D'AMENAGEMENT du BEC DE CANARD</b>	<b>3, 4, 33, 43, 47,</b>
--	--------------------------

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Le Bec de Canard est actuellement une friche impénétrable comportant même quelques décharges sauvages.

Le projet d'aménagement a été établi par Haropa-Ports de Paris en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Marne.

Il est inscrit au contrat d'actions trames vertes et bleues pour un financement par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Région Ile de France.

Cet aménagement implique des travaux de terrassement au centre, là où se trouve actuellement un EBC, pour redonner vie au Mortbras.

Le projet prévoit la suppression de cet EBC situé au centre et son déplacement en périphérie, en lui gardant le même volume de 3ha.

<b>EMPLACEMENTS RESERVES et SERVITUDES</b>	<b>35, 48,</b>
--	----------------

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Des adaptations du PLU sont nécessaires.

<b>HORS SUJET</b>	<b>20, 21</b>
-------------------	---------------

**ANNEXE 2**

**Mémoire en réponse**  
**au procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique**



**Territoire du Grand Paris Sud Est Avenir**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune  
de Bonneuil-sur-Marne**

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de Madame BLANCHET  
commissaire-enquêtrice  
Commune de Bonneuil-sur-Marne**

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-  
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

4 juin 2021

**Révision du Plan Local d'Urbanisme  
Enquête publique**

**Mémoire en réponse au procès-verbal (PV) de synthèse du commissaire-enquêteur**

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne s'est tenue du mardi 6 avril au mercredi 5 mai 2021, conformément aux modalités définies par le Président de l'Etablissement Public Territorial, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), par arrêté n°AP2021-013 du 26 février 2021, prescrivant l'ouverture de ladite enquête publique.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, « après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur [...] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal (PV) de synthèse. [...] »

Le responsable du projet, plan ou programme dispose [alors] d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Le PV de synthèse de Madame Marie Françoise BLANCHET, commissaire-enquêteur, reprend l'ensemble des observations du public. Il a été remis à GPSEA le 12 mai 2021

Ce PV a été analysé pour produire ce mémoire en réponse.

L'ensemble des réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir apparaissent en grisé dans le corps du document.

Mémoire en réponse

Aux observations recueillies durant l'enquête publique  
classées par thèmes

Les réponses du maître d'ouvrage figurent en grisé dans la colonne de droite

Certaines observations sont reprises dans plusieurs thèmes

PROCEDURES	1, 2, 8, 19	REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>1 Cette enquête est affectée d'une importante anomalie : l'avis de la MR Ae figurant dans le dossier est une réponse à une demande au cas par cas pour une procédure de <b>révision simplifiée</b>, et non d'une révision générale. <b>L'avis de la MR Ae manque donc dans ce dossier, ce qui constitue un vice de forme important.</b></p>		<p>Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne, conformément à l'article R.104-30 du Code de l'Urbanisme, la DRIEE a été saisie par courrier du 17 juillet 2020 pour une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale. Par décision délibérée n°MR Ae IDF-2020-5529 en date du 20 octobre 2020, la MR Ae a rendu sa décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. Néanmoins l'avis de la MR Ae contient une erreur d'écriture car il est écrit «révision allégée du plan local d'urbanisme » au lieu de « révision générale du plan local d'urbanisme » Ceci étant cette erreur n'a aucune incidence sur le dossier arrêté de révision mis à enquête publique du fait que l'évaluation environnementale a été réalisée et rajoutée dans le rapport de Présentation du PLU de Bonneuil-sur- Marne en page 359 et suivantes conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme</p>

<p><b>2</b></p> <p>Le dossier ne comporte pas d'évaluation environnementale.</p>	<p>Même réponse</p>
<p><b>8</b></p> <p>Le périmètre de la ZAC des Petits-Carreux n'est pas reporté comme il se devrait sur les plans de zonage. On en trouve seulement la mention dans les servitudes créées en septembre 1973. L'approbation du PAZ en 1996 aurait dû remédier à l'absence de l'étude d'impact de la ZAC des Petits-CaOr de nos échanges avec la Préfecture il ressort que cette ZAC est toujours dépourvue d'étude d'impact et que la Préfecture ignore que le PAZ aurait été approuvé le 27/6/96.</p>	<p>Le périmètre de la ZAC des petits carreaux figure dans les annexes du dossier de PLU au même titre que les autres ZAC sur la ville. Le point soulevé sur l'approbation du PAZ n'a aucun rapport avec la révision du PLU.</p>
<p><b>19</b></p> <p>Nous n'avons pas connaissance de l'arrêté municipal mentionné, dont les dispositions ne nous semblent pas réglementaires et qui ne figure pas dans le dossier de l'enquête. <b>Les replantations – s'il n'existe pas de solution de maintien des plantations sur place – devant se faire sur le terrain de chaque opération.</b></p>	<p>Pour toute nouvelle construction sur une parcelle, le règlement prévoit des dispositions en matière de plantations d'essences. Il appartient à l'association Renard de prendre contact avec la ville pour toute question relative à la compensation d'arbres, si elle s'avérerait nécessaire.</p>

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

*La MR A e a donné un avis sur une procédure de révision allégée alors qu'il lui avait été demandé un avis pour une révision. Je constate que l'évaluation environnementale figure bien dans le dossier soumis à l'enquête (p 359 et suivantes).  
Depuis la Loi SRU la possibilité de création de ZAC et de PAZ a été supprimée.  
Les anciens PAZ approuvés continues à s'appliquer dans le territoire de leur ZAC tant que celles-ci n'ont pas été intégrées au PLU.*

## REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne, conformément à l'article R.104-30 du Code de l'Urbanisme, la DRIEE a été saisie par courrier du 17 juillet 2020 pour une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale.

Par décision délibérée n°MRAe IDF-2020-5529 en date du 20 octobre 2020, la MRAe a rendu un avis portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. Néanmoins l'avis de la MRAe contient une erreur d'écriture car il est écrit «révision allégée du plan local d'urbanisme» au lieu de «révision générale du plan local d'urbanisme»

Ceci étant cette erreur n'a aucune incidence sur le dossier arrêté de révision mis à enquête publique du fait que l'évaluation environnementale a été réalisée et rajoutée dans le rapport de Présentation du PLU de Bonneuil-sur-Marne en page 359 et suivantes conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a apporté des modifications au régime des zones d'aménagement concerté (ZAC), notamment la suppression des Plans d'aménagement de zone (PAZ) et l'intégration des règles d'urbanisme des ZAC dans les nouveaux Plans locaux d'urbanisme (PLU), concernant le périmètre de la ZAC des Petits Carreaux, il figure dans les annexes du dossier de PLU au même titre que les autres ZAC sur la ville.

Le point soulevé sur l'approbation du PAZ n'a aucun rapport avec la révision du PLU.

ZONAGE	3, 8, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 48	REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
3	Bec de Canard - demandons le maintien de la protection EBC.	<p>La suppression de cet EBC est explicitée en page 348 et 349 du rapport de présentation. Il ne supprime pas l'espace naturel ni ne change sa vocation, par contre, afin de permettre l'aménagement naturel de ce site un défichement partiel de certains secteurs est nécessaire pour :</p> <p>L'ouverture des "Mégaphorbiaies" sur environ 7 700 m<sup>2</sup> pour permettre de diversifier la végétation et ouvrir le milieu pour le rendre favorable à la faune (insectes, petite faune).</p> <p>La création d'un layon ouvert pour permettre aux espèces de friches herbacées de rejoindre la "Mégaphorbiaie".</p> <p>La création d'une prairie humide sur environ 10 300 m<sup>2</sup> attractive pour les insectes et pour augmenter les ressources trophiques de l'avifaune avec ou sans décaissement en lien avec la renaturation du Morbras.</p> <p>La création d'un réseau de mares, pour diversifier les milieux et accueillir des amphibiens (crapaud commun, grenouille rousse, trions), insectes, avifaune, La renaturation du Morbras, réalisée en lien avec la zone humide créée au cœur du site avant sa confluence avec la Marne.</p> <p>La création d'une frayère à brochets qui communique avec la Marne.</p> <p>Ce défichement ne se fera pas sur la totalité du site puisqu'il est également prévu de conserver des boisements et surtout la saulaie qui est un habitat d'intérêt</p>

		<p>communautaire et de conserver des arbres à cavités intéressants pour les chiroptères notamment ;                  compenser écologique le projet de desserte du port de Bonneuil (prolongation de la RN 406) avec la mise en place d'îlots de vieillissement sur 3 ha de boisements, pour les chiroptères, la Chouette hulotte et le Petit Gravelot.                  Enfin, le projet sur ce secteur pourra être raisonnablement adapté en termes de surface affectée ou de répartition des espaces, au regard notamment de l'occupation des jardins familiaux.</p>
<b>8</b>	<p>Le périmètre de la ZAC des Petits-Carreaux n'est pas reporté comme il se devrait sur les plans de zonage. On en trouve seulement la mention dans les servitudes créées en septembre 1973. L'approbation du PAZ en 1996 aurait dû remédier à l'absence de l'étude d'impact de la ZAC des Petits-Carreaux. Or de nos échanges avec la Préfecture il ressort que cette ZAC est toujours dépourvue d'étude d'impact et que la Préfecture ignore que le PAZ aurait été approuvé le 27/6/96.</p>	<p>Réponse apportée à cette question ci-dessus.</p>
<b>13</b>	<p>Il convient de protéger la quasi-totalité des arbres de la commune par une trame EBC, seule protection valable. Les alignements le long des voies sont protégés par l'article L350-3 du code de l'environnement. Il conviendrait, pour éviter des erreurs fréquentes, de protéger ces alignements également en les plaçant sous le statut EBC et de le rappeler dans l'article 13 du règlement de chaque zone.</p>	<p>L'outil d'un EBC n'a pas vocation à classer tous les arbres présents sur la ville.                  Des dispositions réglementaires sont prises en la matière dans le règlement de chaque zone du PLU.</p>
<b>14</b>	<p>les plantations que se trouvent sur la commune de Bonneuil-sur-Mame doivent dans leur plus grandes parties – qu'elles se trouvent en espace public ou privé – être protégées par une trame EBC, protection réelle des boisements, haies et arbres isolés, contrairement à la protection toute relative des articles L151-18 &amp; 23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Réponse identique à la 13.</p>

<p><b>23</b></p> <p>Les emprises de la <b>zone UPc</b> définies sur le plan de zonage sont trop importantes et empiètent sur lesfonciers amodiés à des exploitants portuaires. <b>Nous souhaitons que la zone UPc recouvre seulement l'épaisseur du mail portuaire, qui est défini dans le SADD (p38 à 41)</b></p>	<p>Le plan de zonage sera modifié pour tenir compte du Schéma d'Aménagement et Développement Durable (SADD) du port de Bonneuil-sur-Marne</p>
<p><b>24</b></p> <p>Les <b>marges de recul</b> cartographiées sur le plan de zonage présentent des valeurs hétérogènes dont nousne comprenons pas les motivations.</p> <p><b>Nous souhaitons que le Règlement du PLU et le plan de zonage adoptent les valeurs prévuesdans le CRAPE du port, précisées sur la cartographie du CRAPE p 13, annexe 4, définies comme suit :</b></p> <p>P18 - limites à fort enjeu environnemental - : marge de recul de 5m  P19 - limites à fort enjeu architectural et paysager au vu de la visibilité depuis la Marne et l'extérieurdu port : marge de recul de 5m  P19- limites à enjeu pour la gestion des eaux pluviales : marge de recul de 3m pour mise en placé d'une noue.  P 20- limites internes au port à enjeu paysager : marge de recul de 3 m</p>	<p>L'ensemble des marges de recul seront corrigéesconformément au CRAPE ainsi :</p> <p>Route Stains coté Est / Route Stains coté Ouest /Route Stains coté Nord-Ouest :</p> <p>5m au lieu de 25m / 5m au lieu de 9m / 15m au lieu de 15m  Route du Fief Cordelier coté Sud 3m au lieu de 8m.  Le long de la berge de Marne : 5m au lieu de 12m et 10m.  Route du Moulin Bateau : 5m au lieu de 12m et 10m.  Route de Bréigny coté Sud : 3m au lieu de 10m.  Route de l'Île-Saint-Julien : 5m au lieu de 14m.</p>
<p><b>25</b></p> <p><b>Route de Stains, côté est –</b> limite à fort enjeu environnemental.</p> <p>La marge de recul de 25m sur le trottoir est au nord du pont de la darse sud est excédentaire par rapport à la largeur du mail définie par Ports de Paris (cf commentaires sur zone UPc)</p>	<p>Route Stains coté Est.</p> <p>La marge de recul passera à 5m au lieu de 25m conformément au CRAPE.</p>
<p><b>26</b></p> <p><b>Route de Stains, côté ouest -</b> limite à fort enjeu environnemental.</p> <p>marge de recul de 8m sur le trottoir ouest au nord du pont de la darse sud : quel est le projet lié à cette marge de recul, étant donné que la piste cyclable bi-directionnelle a déjà été aménagée ?</p>	<p>Route Stains coté Ouest.</p> <p>La marge de recul passera à 5m au lieu de 9m conformément au CRAPE.</p>

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-*

*Rapport conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

*4 juin 2021*

<b>27</b>	<p><b>Route de Stains, côté nord-ouest</b> - limite à fort enjeu environnemental, architectural et paysager. Marge de recul de 15m à l'ouest avant le pont de Bonneuil-sur-Marne : quel est le projet lié à cette marge de recul ?</p>	<p><b>Route Stains coté Nord-Ouest</b> : La marge de recul passera à 5m au lieu de 15m conformément au CRAPE.</p>
<b>28</b>	<p><b>Route du Fief Cordelier côté sud</b> - limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 8m sur le trottoir sud : quel est le projet lié à cette marge de recul ? Ports de Paris a refait cette route en 2016 avec un rétrécissement de la chaussée et dégagé une emprise sur le trottoir pour créer une piste cyclable bi-directionnelle.</p>	<p><b>Route du Fief Cordelier coté Sud</b>. La marge de recul passera à 3m au lieu de 8m conformément au CRAPE.</p>
<b>29</b>	<p><b>Le long de la berge de Marne</b>. Le recul est à 12m à l'amont immédiat du pont de Bonneuil-sur-Marne puis à 10m à l'est : ni le chapitre des définitions, ni le règlement de la zone ne semble préciser par rapport à quel point se calcule ce retrait. L'article UP 3.3, alinea 2, semble prendre pour référence la crête de berge. Or le plan de zonage semble plutôt représenter le pied de berge. <b>Cette précision devrait être apportée.</b></p>	<p>Le long de la berge de Marne, La marge de recul passera à 5m au lieu de 10 et 12 m conformément au CRAPE.</p>
<b>32</b>	<p><b>Route du Moulin-Bateau</b> - limite interne à enjeu paysager et limite à fort enjeu environnemental. Le recul est à 12m côté nord, à 10m le long du trottoir sud, de 12m le long du trottoir est. Ces marges de recul semblent correspondre à la nécessité d'une perception paysagère le long du bouclage de l'extension de la RN406 avec le RD130 attendue en 2024. L'objet est bien celui-ci, un recul identique au nord et au sud le long de la route du Moulin-Bateau nous semble plus cohérent. L'arrêté au SADD, HAROPA Ports de Paris a prévu un aménagement global de cette route afin d'en améliorer la qualité paysagère et environnementale.</p>	<p><b>Route du Moulin Bateau</b>. La marge de recul passera à 5m au lieu de 10 et 12 m conformément au CRAPE.</p>
<b>33</b>	<p><b>Route de Brétigny, côté sud</b> - limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 10m le long du trottoir sud : nous ne connaissons aucun projet justifiant l'instauration de cette marge de recul sur une voie en impasse, qui sera bientôt traitée en zone partagée limitée à 30km/h pour assurer la continuité d'un cheminement entre les berges amont et le Bec de Canard..</p>	<p><b>Route de Brétigny coté Sud</b>. La marge de recul passera à 3m au lieu de 10m conformément au CRAPE.</p>

<p><b>34</b> Route de l'Île Saint Julien côté sud - limite interne à fort enjeu environnemental. Marge de recul à 14m au sud : <b>quel est le projet lié à cette marge de recul ?</b></p>	<p>Route de l'Île-Saint-Julien. La marge de recul passera à 5m au lieu de 14 m conformément au CRAPE</p>
<p><b>35</b> Emplacement réservé n°1 – il reste cartographié sur le plan de zonage sur le coté est de la RD130, qui empiète partiellement sur des parcelles à vocation économique du port de Bonneuil-sur-Marne. Il est numéroté en 2 dans le tableau de légendes. Il correspond à un projet d'élargissement de la RD130 entre la RD60 et le port de Bonneuil-sur-Marne, comme indiqué également dans le rapport de présentation (p347). Il est au bénéfice du Conseil départemental. Or le Conseil départemental a déjà aménagé sa piste cyclable sur le trottoir ouest de la RD130. <b>HAROPA Ports de Paris souhaite que cet emplacement réservé soit supprimé à l'interieur du port afin de lever cette servitude sur les parcelles portuaires, en l'absence de projet du département.</b></p>	<p>Le département qui en est bénéficiaire souhaite le maintenir en tête de pont, sur la parcelle OB 129.</p>
<p><b>36</b> Zone UP – Part UP 1.1 al 4 interdit 'yes dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération». Cette règle empêche le maintien et le développement de nombreuses activités déjà présentes sur le port et l'installation de nouvelles entreprises de cette filière pourtant ancrée dans le domaine de l'économie circulaire et de la valorisation environnementale, exemplaire dans l'utilisation de la voie d'eau vertueuse pour l'environnement et qui contribue à la désaturation du réseau routier français. <b>Cette interdiction est incompatible avec la vocation du port, nous demandons qu'elle soit retirée du règlement du PLU.</b></p>	<p>Cette interdiction sera retirée du règlement de la zone.</p>

<p>37</p>	<p>L'art UP 1.2 autorise « les fourrières et déchetteries à condition qu'elles soient reconnues d'intérêt collectif ». Comment est assurée cette reconnaissance de l'intérêt collectif ? Le port accueille déjà plusieurs déchetteries au service du territoire et des entreprises, activités nécessaires dans le fonctionnement métropolitain qui ont recours à la voie d'eau pour l'évacuation des matériaux. Le PLU doit permettre leur maintien et ne pas imposer des procédures administratives supplémentaires et contraignantes.</p> <p><b>HAROPA Ports de Paris demande la suppression de cette condition dans l'art UP 1.2</b></p>	<p>La notion d'intérêt collectif pour les décharges et les fourrières sera supprimée dans l'article Up1.2.</p>
<p>44</p>	<p>HAROPA Ports de Paris insiste sur le traitement de la marge de recul dans le secteur des berges de la Marne, situé entre le port de Bonneuil-sur-Marne et le pont RER. Depuis 2018, un projet de renaturation de la berge de Marne qui consiste à reprofiler la berge en pente douce pour lutter contre l'érosion, stabiliser la berge par des techniques de génie civil et de génie végétal, réimplantation de végétaux typiques des bords de Marne, création d'un cheminement en haut de berge accessible au public, en compatibilité avec les enjeux de biodiversité et les activités économiques. Il bénéficie d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau ( arrêté préfectoral n° 2017- 159 du 16/1/2017). Pour réaliser de projet et gagner du foncier nécessaire à la renaturation des berges et le passage du cheminement, Ports de Paris a diminué la surface de toutes les activités économiques, qui sont reculées du fait de l'intégration d'une nouvelle exigence de végétalisation des fonds de parcelles dans le CRAPE du port.</p> <p><b>Nous demandons que le PLU reprenne dans ce secteur les valeurs définies dans le CRAPE.</b> Pour une application facilitée de la règle, le calcul de la marge de recul doit se faire à partir de la clôture de la parcelle, et non de la crête de berge car son emplacement définitif n'est pas exact sur les plans du PLU en raison du projet en cours de reprofilage des berges.</p>	<p>Comme indiqué plus haut, les marges de recul seront celles définies par le CRAPE.</p> <p>Berges : Le calcul de la marge de recul se fera à partir de la clôture de la parcelle comme le demande Haropa.</p>

<p><b>48</b> L'Avis de l'Etat rappelle la nécessaire prise en compte de la <b>servitude de marchepied</b> dans la zone UP. Selon notre interprétation, cette servitude n'est pas applicable sur le domaine public fluvial artificiel, au régime duquel est soumis le port de Bonneuil. Nous joignons un extrait de rapport du Conseil Général de L'Environnement et du Développement Durable, sur lequel nous appuyons sur ce point.</p>	<p>Les îles et le Bras du Chapitre ne font pas partie du domaine public fluvial artificiel. C'est pourquoi la servitude EL3 s'applique.</p>
--	---

#### **REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Tant pour le zonage que pour le règlement, les observations visent majoritairement la zone UP, c'est-à-dire le port, qui occupe à lui seul près du tiers de la commune.

Le port étant doté d'un SADD et d'un CPRAPE qui encadrent son fonctionnement, et qui ont été élaborés en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Yvre, et la ville de Bonneuil-sur-Marne, il me semble qu'un travail en amont, entre les porteurs du projet de PLU et le Port, aurait été nécessaire pour harmoniser les attentes de chacun bien caler les contraintes du PLU.

#### **REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Suite à la réception des remarques d'Haropa relative à la zone UP correspondant au Port de Bonneuil-sur-Marne, un grand nombre de remarques a effectivement été repris afin de respecter le SADD et le CRAPE et ainsi répondre aux demandes de cet acteur économique majeur.

REGLLEMENT	REPNSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>EBC – 3, 13, 14, 47                      Art 1 – 11                      Art 4 clotures- 15                      Art 5 et annexe 3 – 12, 16, 17, 18, 19                      Zone UP – 7, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48                      Zone N- 43</p>	
<p>3 Bec de Canard- demandons le maintien de la protection EBC.</p>	<p><b>La suppression des EBC est parfaitement explicitée en pages 348 et 349 du RP.</b></p> <p><i>"Concernant la suppression de l'EBC sur le site du Bec du canard, il ne s'agit en rien de supprimer cet espace naturel ou de changer sa vocation mais de permettre l'aménagement de ce site ce qui s'avère impossible avec le classement d'une partie de ce site en EBC en raison de l'effet de ce classement (cf au point "2 : Le projet de restauration de la biodiversité sur le site du Bec du Canard" de la "3ème Partie : La Faune et la Flore").</i></p> <p>En effet, pour permettre l'aménagement naturel de ce site un défrichement partiel de certains secteurs est nécessaire pour l'ouverture des "Mégaphorbiaies" sur environ 7 700 m² pour permettre de diversifier la végétation et ouvrir le milieu pour le rendre favorable à la faune (insectes, petite faune).</p> <p>La création d'un layon ouvert pour permettre aux espèces de friches herbacées de rejoindre la "Mégaphorbiaie"</p>

	<p>La création d'une prairie humide sur environ 10300 m<sup>2</sup> attractive pour les insectes et pour augmenter les ressources trophiques de l'avifaune avec ou sans décaissement en lien avec la renaturation du Morbras.</p> <p>La création d'un réseau de mares, pour diversifier les milieux et accueillir des amphibiens (crapaud commun, grenouille rousse, tritons), insectes, avifaune, ...</p> <p>La renaturation du Morbras, réalisée en lien avec la zone humide créée au cœur du site avant sa confluence avec la Marne.</p> <p>La création d'une frayère à brochets quicommuniquent avec la Marne. Ce défichement ne se fera pas sur la totalité du site puisqu'il est également prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-conserver des boisements et surtout la saulaie qui est un habitat d'intérêt communautaire ;</li><li>-conservation des arbres à cavités intéressants pour les chiroptères notamment ;</li><li>-compenser écologique le projet de desserte du port de Bonneuil (prolongation de la RN 406) avec la mise en place d'îlots de vieillissement sur 3 ha de boisements, pour les chiroptères, la Chouette hulotte et le Petit Gravelot.</li></ul> <p><b>La suppression totale de l'EBC sur ce site s'avère aujourd'hui nécessaire</b> car le projet pourra être raisonnablement adapté en termes de surface affectée ou de répartition des espaces, en fonction de la contractualisation de l'occupation des jardins familiaux ou des aléas rencontrés pendant les études ou les travaux d'aménagement.</p> <p>La question de la pollution des sols est centrale dans cette réflexion.</p>
--	--

<p><b>13</b></p>	<p>Il convient de protéger la quasi-totalité des arbres de la commune par une trame EBC, seule protection valable. Les alignements le long des voies sont protégés par l'article L.350-3 du code de l'environnement. Il conviendrait, pour éviter des erreurs fréquentes, de protéger ces alignements également en les plaçant sous le statut EBC et de le rappeler dans l'article 13 du règlement de chaque zone.</p>	<p>Tous les arbres de la commune n'ont pas vocation à être classés en EBC qui n'est pas la seule protection possible puisque le P.L.U. classe l'espace vert boisé du quartier Saint-Exupéry en patrimoine paysagé protégé conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><b>14</b></p>	<p>les plantations que se trouvent sur la commune de Bonneuil-sur-Mame doivent dans leur plus grandes parties – qu'elles se trouvent en espace public ou privé – être protégées par une trame EBC, protection réelle des boisements, haies et arbres isolés, contrairement à la protection toute relative des articles L151-18 &amp; 23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Tous les arbres de la commune n'ont pas vocation à être classés en EBC qui n'est pas la seule protection possible puisque le P.L.U. classe l'espace vert boisé du quartier Saint-Exupéry en patrimoine paysagé protégé conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><b>47</b></p>	<p><b>Bec de Canard</b> Dans son Avis, l'Etat questionne à plusieurs reprises la suppression totale de l'Espace Boisé Classé.  Le projet d'aménagement du Bec de Canard a été défini en 2018 en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Mame. Il a pour objectif une valorisation écologique du site identifié par tous comme présentant de forts potentiels en termes de biodiversité, mais aussi la création de cheminements permettant au public de découvrir les milieux naturels qui le composent. Il comporte de nécessaires terrassements pour renaturer le Morbras (qui coule actuellement dans une canalisation de béton sous le niveau du terrain). Le fonctionnement hydraulique du Morbras renaturé détermine l'emplacement de la vaste zone humide au centre du Bec de Canard et reporte la préservation de 3 hectares de boisement en périphérie du site tel que présenté sur la carte ci-jointe.</p>	<p>La suppression totale de l'EBC sur ce site s'avère aujourd'hui nécessaire car le projet pourra être raisonnablement adapté en termes de surface affectée ou de répartition des espaces, en fonction de la contractualisation de l'occupation des jardins familiaux ou des allées rencontrés pendant les études ou les travaux d'aménagement. La question de la pollution des sols est centrale dans cette réflexion.  Pour permettre l'aménagement naturel de ce site un défrichage partiel de certains secteurs est nécessaire pour : L'ouverture des "Mégaphorbiaies" sur environ 7 700 m<sup>2</sup> pour permettre de diversifier la végétation et ouvrir le milieu pour le rendre favorable à la faune (insectes, petite faune).  La création d'un layon ouvert pour permettre aux espèces de friches herbacées de rejoindre la "Mégaphorbiaie".</p>

<p>Ces 3 ha de boisement sont de plus une mesure compensatoire pour les travaux de prolongement de la RN406 qui desservira directement le port de Bonneuil-sur-Marne en évrifiant les zones d'habitation.</p> <p><b>Un emplacement réservé peut être retenu en correspondance avec ce périmètre de 3 ha.</b></p>	<p>La création d'une prairie humide sur environ <b>10 300 m<sup>2</sup></b> attractive pour les insectes et pour augmenter les ressources trophiques de l'avifaune avec ou sans décaissement en lien avec la renaturation du Morbras.</p> <p>La création d'un réseau de mares, pour diversifier les milieux et accueillir des amphibiens (crapaud commun, grenouille rousse, tritons), insectes, avifaune, ...</p> <p>La renaturation du Morbras, réalisée en lien avec la zone humide créée au cœur du site avant sa confluence avec la Marne.</p> <p>La création d'une frayère à brochets qui communique avec la Marne. Ce défrichement ne se fera pas sur la totalité du site puisqu'il est également prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-conserver des boisements et surtout la saulaie qui est un habitat d'intérêt communautaire ;</li><li>-conservation des arbres à cavités intéressants pour les chiroptères notamment ;</li><li>-compenser écologique le projet de desserte du port de Bonneuil (prolongation de la RN 406) avec la mise en place d'îlots de vieillissement sur 3 ha de boisements, pour les chiroptères, la Chouette hulotte et le Petit Gravelot.</li></ul>
--	---

### REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La protection des arbres ne passe pas obligatoirement par un classement en zone EBC.

**Il est possible de recourir à l'article L.151-23 du CU** « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4* ».

Le projet d'aménagement du Bec de Canard prévoit une redistribution des espaces, et le report de plantations d'arbres sur une surface équivalente, mais dans un autre secteur du Bec de Canard

### REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le PLU de Bonneuil-sur-Marne protège les arbres à la fois avec les EBC mais également avec l'article L.151-23 relatif au patrimoine paysagé protégé.

Concernant les EBC du Bec de Canard, leur suppression globale est liée à un projet d'aménagement qui nécessite de ne pas être contraint pour le futur aménagement du site.

Bien entendu, tous les arbres existants ne seront pas supprimés.

Une fois l'aménagement réalisé, les arbres déjà existants et ceux nouvellement plantés pourraient être classés en EBC lors de la modification du document d'urbanisme.

	ARTICLE 4 - clôtures 15, 17, 39	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><b>15</b></p> <p>Il conviendrait d'ajouter un alinéa pour préciser que les clôtures doivent être perméable pour la petite faune au vu des recommandations du SRCE et conformément au PPRI et à l'article L151-43du code de l'urbanisme.</p> <p>L151-43du code de l'urbanisme.</p> <p>Joindre un schéma et des exemples serait opportun.</p>	<p>« Les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou compactes, sont interdites. »</p> <p>Il conviendrait de justifier cet article qui ne semble pas pertinent étant donné qu'un grand nombre d'essences végétales peuvent avoir des épines sans pour autant être dangereuses.</p> <p><b>Art URP 4.7 al5 : Il serait utile que le PLU n'interdise pas les haies défensives.</b></p>	<p>Dans les zones concernées par le PPRI, les clôtures seront obligatoirement ajoutées. Dans l'ensemble des zones, le règlement va prévoir des dispositions pour permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les haies défensives comme son nom l'indique sont des haies constituées d'espèces végétales pouvant piquer et/ou couper c'est-à-dire blesser une personne.</p> <p>Les haies défensives doivent rester interdites en tant que clôtures, c'est-à-dire en délimitation espace public/espace privé. Elles peuvent cependant être situées juste à l'arrière des clôtures.</p>

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

La question des haies servant de clôtures dans un environnement industriel, avec des stockages de matériaux potentiellement dangereux ou denature à attirer des « visiteurs indésirables », nécessite la plantation de haies particulièrement dissuasives.

Il convient d'étudier leur placement, à l'intérieur de la parcelle considérée, derrière des clôtures extérieures classiques.

**REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Il est effectivement souhaité qu'un premier "filtre" soit apposé devant la haie défense afin d'éviter de se blesser par maladresse. Ainsi, les haies défensives sont autorisées à l'intérieur de la clôture.

<b>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	
<b>ARTICLE 5 et annexes 3 et 4 - 12, 16, 17, 18, 19, 41</b>	
<b>12</b>	<p>Pour chaque article mentionnant la plantation de végétaux, il conviendrait d'ajouter la mention « d'espèces locales ».</p>
<b>16</b>	<p><b>Art 5.1 et annexe 3 :</b> Le règlement recommande de planter les essences présentées en annexe 3 dont on peut citer le Thuya, l'Epicéa de Serbie, le Ginkgo biloba et encore un certain nombre d'espèce absolument pas locales ! Ce sont des essences EXOTIQUES, il ne faut pas les recommander, il faut les proscrire ! Cette annexe est à remplacer par une <b>liste d'espèces locales</b>.  <b>Le règlement fournit une annexe 4</b> avec les espèces invasives à proscrire, c'est bien mais une espèce exotique, même si elle n'est pas invasive ne DOIT PAS être recommandée.                  En effet, les Thuya par exemple, acidifient le sol et ne permettent pas à la biodiversité de s'installer.  <i>« Les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites. »</i>                  Il conviendrait de justifier cet article qui ne semble pas pertinent étant donné qu'un grand nombre d'essences végétales peuvent avoir des épines sans pour autant être dangereuses.  <i>« L'abattage des arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation. Dans l'impossibilité technique de replantation sur site, chaque arbre abattu doit faire l'objet de deux plantations sur les terrains de la ville, moyennant une participation du pétitionnaire définie par arrêté municipal. »</i></p>
<b>17</b>	<p>Les haies défensives comme son nom l'indique sont des haies constituées d'espèces végétales pouvant piquer et/ou couper c'est-à-dire blesser une personne.</p>
<b>18</b>	<p>Cette mesure est contraignante et onéreuse puisque chaque arbre abattu doit être remplacé sur site. Dans le cas d'une impossibilité technique ce sont deux arbres qui devront être replantés sur des terrains communaux.</p>
<b>12</b>	<p>L'article relatif au traitement environnemental et paysagé de chaque zone fait référence à la liste des végétaux recommandés présente en annexe du règlement.</p> <p>La liste a été fournie par la ville.                  Espèces non locale ne signifie pas espèces exotiques.                  De plus, comme le mentionne le pétitionnaire une liste d'espèces végétales à proscrire est présente en annexe 4.</p>

<p><b>19</b></p> <p>coupe d'arbre serait autorisée sous réserve d'une compensation. <b>Et de préciser les arbres plantés doivent être locaux.</b></p>	<p>Pour toute nouvelle construction sur une parcelle, le règlement prévoit des dispositions en matière de plantations d'essences.</p>
<p><b>41</b></p> <p><b>Art LP 5.1a17</b> : impose aux fourrières et déchetteries d'être « entourées sur leurs limites séparatives d'un rideau continu d'arbres de haute tige et de haies vives formant écran ».</p> <p><b>Cette règle doit être assortie d'une exception pour les limites domanant sur la voie fluviale ou les accès ferroviaires afin de permettre le report modal et la manutention portuaire.</b></p>	<p>Oui cela sera pris en compte et indiqué dans le règlement.</p>

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

L'association RENARD insiste sur l'obligation de planter des espèces locales, pour remplacer les arbres lorsqu'on est dans l'obligation de les abattre et de les remplacer. Il me semble pourtant nécessaire d'anticiper sur les effets du changement climatique. On voit actuellement dépérir des arbres déjà anciens, d'essences locales, qui ne peuvent plus survivre dans des espaces soumis à une température plus élevée et au manque d'eau.

Par conséquent, la recherche d'essences pouvant supporter ces nouvelles contraintes me paraît plus judicieuse que de planter des espèces locales qui ne pourront que végéter et, à terme, dépérir, dans ce nouvel environnement.

**REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Ceci va dans le sens du P.L.U. où la liste des espèces recommandées ne concentre pas exclusivement des espèces locales. Par contre, l'annexe 4 du règlement indique bien les espèces à proscrire, c'est-à-dire celles qui présente un risque avéré lié aux plantes invasives.

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-*

*Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

	Zone UP – 7, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48	REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE
7	<p>Dans l'art UP 3.3 du règlement il est écrit « par rapport aux voies fluviales »</p> <p>« 2- sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 1,5m au moins de la crête de la berge » or la zone UP le long de la Marne est un tronçon en continuité écologique inscrite au SDRIF.</p> <p>L'article 6 du SAGE précise : « préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents », notamment la disposition 422 « préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme ».</p> <p>Ces zones sont en orange et rouge sur la carte du PPRI.</p> <p><b>Il conviendrait d'exiger dans le règlement que les constructions soient édifiées au minimum à 10m de la crête de berge, et de respecter les dispositions du SAGE qui prescrit un recul beaucoup plus important.</b></p> <p><b>Les emprises de la zone UPc définies sur le plan de zonage sont trop importantes et empiètent sur les fonciers amodiés à des exploitants portuaires. Nous souhaitons que la zone UPc recouvre seulement l'épaisseur du mail portuaire, qui est défini dans le SADD (p38 à 41)</b></p>	<p>Au niveau du Port de Bonneuil-sur-Marne ce sont les documents du SADD et du CRAPE qui s'imposent. Il est à noter que ces documents ont été élaborés en collaboration avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive et la ville de Bonneuil-sur-Marne.</p> <p>A ce sujet, il était précisé sur le plan de zonage pour certains segments le long de la Marne, un recul de 10 voire 12 mètres. Haropa a demandé que ces reculs passent à 5 mètres. Ceci est d'ailleurs inscrit dans le CRAPE.</p>
23		<p>Le zonage UPc sera modifié.</p>

24	<p>Les marges de recul cartographiées sur le plan de zonage présentent des valeurs hétérogènes dont nous ne comprenons pas les motivations.</p> <p><b>Nous souhaitons que le Règlement du PLU et le plan de zonage adoptent les valeurs prévues dans le CRAPE du port, précisées sur la cartographie du CRAPE p 13, annexe 4, définies comme suit :</b></p> <p>P18 - limites à fort enjeu environnemental - : marge de recul de 5m  P19 - limites à fort enjeu architectural et paysager au vu de la visibilité depuis la Marne et l'extérieur du port : marge de recul de 5m  P19- limites à enjeu pour la gestion des eaux pluviales : marge de recul de 3m pour mise en place d'une noue.  P 20- limites internes au port à enjeu paysager : marge de recul de 3 m</p>	Ceci sera pris en compte et corrigé.
25	<p><b>Route de Stains, côté est</b> -- limite à fort enjeu environnemental. La marge de recul de 25m sur le trottoir est au nord du pont de la darse sud est excédentaire par rapport à la largeur du mail définie par Ports de Paris (cf commentaires sur zone UPc)</p>	Route Stains coté Est. La marge de recul passera à 5m au lieu de 25m conformément au CRAPE
26	<p><b>Route de Stains, côté ouest</b> - limite à fort enjeu environnemental. marge de recul de 8m sur le trottoir ouest au nord du pont de la darse sud : quel est le projet lié à cette marge de recul, étant donné que la piste cyclable bi-directionnelle a déjà été aménagée ?</p>	Route Stains coté Ouest. La marge de recul passera à 5m au lieu de 9m conformément au CRAPE
27	<p><b>Route de Stains, côté nord-ouest</b> - limite à fort enjeu environnemental, architectural et paysager. <b>Marge derecul</b> de 15m à l'ouest avant le pont de Bonneuil-sur-Marne : quel est le projet lié à cette marge de recul ?</p>	Route Stains coté Nord-Ouest : La marge derecul passera à 5m au lieu de 15m conformément au CRAPE
28	<p><b>Route du Fief Cordelier côté sud</b>- limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 8m sur le trottoir sud : quel est le projet lié à cette marge de recul ? Ports de Paris a refait cette route en 2016 avec un rétrécissement de la chaussée et dégagé une emprise sur le trottoir pour créer une piste cyclable bi-directionnelle.</p>	Route du Fief Cordelier coté Sud. La marge de recul passera à 3m au lieu de 8m Conformément au CRAPE.

29	<p><b>Le long de la berge de Marne.</b> Le recul est à 12m à l'amont immédiat du pont de Bonneuil-sur-Marne puis à 10m à l'est : ni le chapitre des définitions, ni le règlement de la zone ne semble préciser par rapport à quel point se calcule ce retrait. L'article UP 3.3, alinea 2, semble prendre pour référence la crête de berge. Or le plan de zonage semble plutôt représenter le pied de berge. <b>Cette précision devrait être apportée.</b></p>	<p>Le long de la berge de Marne. La marge de recul passera à 5m au lieu de 10 et 12 m conformément au CRAPE.</p>
32	<p><b>Route du Moulin-Bateau</b> - limite interne à enjeu paysager et limite à fort enjeu environnemental. Le recul est à 12m côté nord, à 10m le long du trottoir sud, de 12m le long du trottoir est. Ces marges de recul semblent correspondre à la nécessité d'une perception paysagère le long du bouclage de l'extension de la RN406 avec le RD130 attendue en 2024. Si l'objet est bien celui-ci, un recul identique au nord et au sud le long de la route du Moulin-Bateau nous semble plus cohérent. <b>Conformément au SADD, HAROPA Ports de Paris a prévu un réaménagement global de cette route afin d'en améliorer la qualité paysagère et environnementale.</b></p>	<p>Route du Moulin Bateau. La marge de recul passera à 5m au lieu de 10 et 12 m conformément au CRAPE.</p>
33	<p><b>Route de Brétigny, côté sud</b> - limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 10m le long du trottoir sud, : nous ne connaissons aucun projet justifiant l'instauration de cette marge de recul sur une voie en impasse, qui sera bientôt traitée en zone partagée limitée à 30km/h pour assurer la continuité d'un cheminement entre les berges amont et le Bec de Canard.</p>	<p>Route de Brétigny coté Sud. La marge de recul passera à 3m au lieu de 10m conformément au CRAPE.</p>
34	<p><b>Route de l'Île Saint Julien côté sud</b> - limite interne à fort enjeu environnemental.</p>	<p>Route de l'Île-Saint-Julien. La marge de recul passera à 5m au lieu de 14 m conformément au CRAPE.</p>
35	<p><b>Marge de recul à 14m au sud : quel est le projet lié à cette marge de recul ?</b></p> <p><b>Emplacement réservé n°1</b> – il reste cartographié sur le plan de zonage sur le coté est de la RD130, qui empiète partiellement sur des parcelles à vocation économique du port de Bonneuil-sur-</p>	<p>Le département qui en est bénéficiaire souhaite le maintenir en tête de pont, sur la parcelle OB 129.</p>

	<p>Manne. Il est numéroté en 2 dans le tableau de légendes. Il correspond à un projet d'élargissement de la RD130 entre la RD60 et le pont de Bonneuil-sur-Manne, comme indiqué également dans le rapport de présentation (p347). Il est au bénéfice du Conseil départemental. Or le Conseil départemental a déjà aménagé sa piste cyclable sur le trottoir ouest de la RD130.</p> <p><b>HAROPA Ports de Paris souhaite que cet emplacement réservé soit supprimé à l'intérieur du port afin de lever cette servitude sur les parcelles portuaires, en l'absence de projet du département.</b></p>	
36	<p><b>Zone UP</b></p> <p><b>Part UP 11 al 4</b> interdit « <i>les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entrepôts de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération</i> ».</p> <p>Cette règle empêche le maintien et le développement de nombreuses activités déjà présentes sur le port et l'installation de nouvelles entreprises de cette filière pourtant ancrée dans le domaine de l'économie circulaire et de la valorisation environnementale, exemplaire dans l'utilisation de la voie d'eau vertueuse pour l'environnement et qui contribue à la désaturation du réseau routier francilien.</p> <p><b>Cette interdiction est incompatible avec la vocation du port, nous demandons qu'elle soit retirée du règlement du PLU.</b></p>	<p>Cette interdiction sera retirée du règlement de la zone</p>
37	<p><b>Part UP 12</b> autorise « <i>les fourrières et déchèteries à condition qu'elles soient reconnues d'intérêt collectif</i> ». Comment est assurée cette reconnaissance de l'intérêt collectif ? Le port accueille déjà plusieurs déchetteries au service du territoire et des entreprises, activités nécessaires dans le fonctionnement métropolitain qui ont recours à la voie d'eau pour l'évacuation des matériaux.</p> <p><b>Le PLU doit permettre leur maintien et ne pas imposer des procédures administratives supplémentaires et contraignantes. HAROPA Ports de Paris demande la suppression de cette condition dans l'art UP 12</b></p>	<p>La notion d'intérêt collectif pour les décharges et les fourrières sera supprimée dans l'article Up1.2.</p>

38	<p><u>Art UP 3.2</u> : Au-delà d'une bande de 8m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement, la hauteur des constructions est de 30m.</p> <p><u>Art UP 3.3</u> : « les constructions d'une hauteur de 30m doivent obligatoirement être implantées à au moins 10m de l'alignement des voies (routières)» Ces 2 articles se contredisent.</p>	<p>Effectivement les articles UP 3.2 et UP 3.3 se contredisent. Il faut rajouter le mot "supérieure" en UP 3.3. Ainsi, on aura d'une hauteur "supérieure" à 30 mètres dans l'article UP 3.3</p>
39	<p><u>Art UP 4.7 a)5</u> : Il serait utile que le PLU n'interdise pas les haies défensives.</p>	
40	<p><u>Art UP 5.1.a)4</u> : Le PLU impose la plantation d'arbres de haute tige « d'un diamètre égal ou supérieur à 20cm ». Or pour la plantation d'arbres associés aux haies le CPRAPE (p45) précise que la force retenue pour permettre une meilleure reprise est de 16 à 18 cm de diamètre.</p> <p><b>HAROPA Ports de Paris demande que la distinction de forces entre les arbres associés aux haies et les arbres des espaces libres des aires de stationnement soit reprise dans le PLU.</b></p>	<p>Le diamètre sera modifié avec un diamètre des arbres de hautes tiges de 18 cm.</p>
41	<p><u>Art UP 5.1 a)7</u> : impose aux fourrières et déchetteries d'être « entourées sur leurs limites séparatives d'un rideau continu d'arbres de haute tige et de haies vives formant écran ». Cette règle doit être assortie d'une exception pour les limites donnant sur la voie fluviale ou les accès ferroviaires afin de permettre le report modal et la manutention portuaire.</p>	<p>Oui cela sera pris en compte et indiqué dans le règlement.</p>
42	<p><u>Art UP 4.6</u> semble autoriser implicitement « les aires techniques ou les aires de stockage des déchets indépendantes »</p> <p><u>Art UP 8.4 a)2</u> impose que les locaux des conteneurs de déchets soient « intégrés dans les bâtiments principaux enterrés ».</p> <p><b>Cette disposition pose un problème de sécurité au niveau du risque incendie.</b></p> <p>Par ailleurs de nombreux bâtiments portuaires relèvent de la rubrique 1510 des ICPE : la réglementation afférente à ce classement impose le stockage des déchets dans des locaux indépendants. Nous souhaitons que la règle du PLU soit assouplie en autorisant le stockage non enterré.</p>	<p>Il est précisé au sein de l'article UP 8.4 que les conteneurs de déchets doivent être soit intégrés aux bâtiments principaux soit enterrés. Ceci peut être assoupli uniquement en cas d'impossibilité technique</p>

<p><b>Des dispositions relatives à l'intégration architecturale et paysagère pourraient être adjointes. Le SADD (p54) et le CPRAPE du port de Bonneuil-sur-Marne le prévoient déjà.</b></p> <p><b>44</b></p> <p><b>HAROPA</b> Ports de Paris insiste sur le traitement de la marge de recul dans le secteur des berges de la Marne, situé entre le port de Bonneuil-sur-Marne et le pont RER. Depuis 2018 un projet de renaturation de la berge de Marne qui consiste à reprofiler la berge en pente douce pour lutter contre l'érosion, stabiliser la berge par des techniques de génie civil et de génie végétal, réimplantation de végétaux typiques des bords de Marne, création d'un cheminement en haut de berge accessible au public, en compatibilité avec les enjeux de biodiversité et les activités économiques. Il bénéficie d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau ( <i>arrêté préfectoral n° 2017-159 du 16/11/2017</i>).</p> <p>Pour réaliser de projet et gagner du foncier nécessaire à la renaturation des berges et le passage du cheminement, Ports de Paris a diminué la surface de toutes les activités économiques, qui sont reculées du fait de l'intégration d'une nouvelle exigence de végétalisation des fonds de parcelles dans le CPRAPE du port.</p> <p><b>Nous demandons que le PLU reprenne dans ce secteur les valeurs définies dans le CPRAPE.</b></p> <p>Pour une application facilitée de la règle, le calcul de la marge de recul doit se faire à partir de la clôture de la parcelle, et non de la crête de berge car son emplacement définitif n'est pas exact sur les plans du PLU en raison du projet en cours de reprofilage des berges.</p>	<p>Comme indiqué plus haut, les marges de recul seront celles définies par le CRAPE.</p> <p>Le calcul de la marge de recul se fera à partir de la clôture de la parcelle.</p>

48	<p><b>L'Avis de l'Etat rappelle la nécessaire prise en compte de la servitude de marchepied dans la zone UP.</b> Selon notre interprétation, cette servitude n'est pas applicable sur le domaine public fluvial artificiel, au régime duquel est soumis le port de Bonneil.</p> <p>Nous joignons un extrait de rapport du Conseil Général de L'Environnement et du Développement Durable, sur lequel nous nous appuyons sur ce point.</p>	<p>Les îles et le Bras du Chapitre ne font pas partie du domaine public fluvial artificiel. C'est pourquoi la servitude EL3 s'applique.</p>
----	---	---

### REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Les observations relatives à la zone UP constituent la majorité des remarques émises, majoritairement par HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France. Le port occupe environ le tiers de la surface de la commune. Il est régi par un SADD et un CRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement.

Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU.

### REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Suite à la réception des remarques d'Haropa relative à la zone UP correspondant au Port de Bonneuil-sur-Marne, un grand nombre de remarques a effectivement été repris afin d'harmoniser le règlement avec le SADD et le CRAPE.

<b>MARGES DE RECUIL ET DE RETRAIT</b>	<b>24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 44, 46</b>	<b>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>
<b>24</b> Les marges de recul cartographiées sur le plan de zonage présentent des valeurs hétérogènes dont nous ne comprenons pas les motivations. Nous souhaitons que le Règlement du PLU et le plan de zonage adoptent les valeurs prévues dans le CRAPE du port, précisées sur la cartographie du CRAPE p 13, annexe 4, définies comme suit : P18 - limites à fort enjeu environnemental- : marge de recul de 5m P19 - limites à fort enjeu architectural et paysager au vu de la visibilité depuis la Marne et l'extérieur du port : marge de recul de 5m P19- limites à enjeu pour la gestion des eaux pluviales : marge de recul de 3m pour mise en place d'un enroulement. P 20- limites internes au port à enjeu paysager : marge de recul de 3 m		L'ensemble des marges de recul seront corrigées conformément au CRAPE ainsi : Route Stains coté Est / Route Stains coté Ouest / Route Stains coté Nord-Ouest : 5m au lieu de 25m / 5m au lieu de 9m / 15m au lieu de 15m Route du Fief Cordelier coté Sud : 3m au lieu de 8m. Le long de la berge de Marne : 5m au lieu de 12m et 10m. Route du Moulin Bateau : 5m au lieu de 12m et 10m Route de Breigny coté Sud : 3m au lieu de 10m. Route de l'Île-Saint-Julien : 5m au lieu de 14m.
<b>25</b> Route de Stains, côté est – limite à fort enjeu environnemental. La marge de recul de 25m sur le trottoir est au nord du pont de la darse sud est excédentaire par rapport à la largeur du mail définie par Ports de Paris (cf commentaires sur zone UPc)		Route Stains coté Est. La marge de recul passera à 5m au lieu de 25m conformément au CRAPE.
<b>26</b> Route de Stains, côté ouest - limite à fort enjeu environnemental. marge de recul de 8m sur le trottoir ouest au nord du pont de la darse sud : quel est le projet lié à cette marge de recul, étant donné que la piste cyclable bi-directionnelle a déjà été aménagée ?		Route Stains coté Ouest. La marge de recul passera à 5m au lieu de 9m conformément au CRAPE.

27	Route de Stains, côté nord-ouest - limite à fort enjeu environnemental, architectural et paysager. Marge de recul de 15m à l'ouest avant le pont de Bonneuil-sur-Marne : quel est le projet lié à cette marge de recul ?	Route de Stains coté Nord-Ouest : La marge de recul passera à 5m au lieu de 15m Conformément au CRAPE.
28	Route du Fief Cordelier côté sud- limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 8m sur le trottoir sud : quel est le projet lié à cette marge de recul ? Ports de Paris arefait cette route en 2016 avec un rétrécissement de la chaussée et dégagé une emprise sur le trottoir pour créer une piste cyclable bi-directionnelle.	Route du Fief Cordelier coté Sud. La marge de recul passera à 3m au lieu de 8m conformément au CRAPE.
29	Le long de la berge de Marne. Le recul est à 12m à l'amont immédiat du pont de Bonneuil-sur-Marne puis à 10m à l'est : ni le chapitre des définitions, ni le règlement de la zone ne semble préciser parrapport à quel point se calcule ce retrait. L'article UP 3.3, alinea 2, semble prendre pour référence la crête de berge. Or le plan de zonage semble plutôt représenter le pied de berge.	Le long de la berge de Marne, le calcul de la marge de recul se fera à <b>partir de la clôture de la parcelle</b>
32	<b>Cette précision devrait être apportée.</b> Route du Moulin-Bateau - limite interne à enjeu paysager et limite à fort enjeu environnemental. Le reculest à 12m côté nord, à 10m le long du trottoir sud, de 12m le long du trottoir est. Ces marges de recul semblent correspondre à la nécessité d'une perception paysagère le long du bouclage de l'extension de la RN406 avec le RD130 attendue en 2024. Si l'objet est bien celui-ci, un recul identique au nord et au sud le long de la route du Moulin-Bateau nous semble plus cohérent. Conformément au SADD, <b>HAROPA Ports de Paris a prévu un réaménagement global de cette route</b> afin d'en améliorer la qualité paysagère et environnementale.	Route du Moulin Bateau. La marge de recul passera à 5m au lieu de 10 et 12 m conformément au CRAPE.

33	<p>Route de Brétigny, côté sud - limite interne à enjeu paysager. Marge de recul à 10m le long du trottoir sud ; nous ne connaissons aucun projet justifiant l'instauration de cette marge de recul sur une voie en impasse, qui sera bientôt traitée en zone partagée limitée à 30km/h pour assurer la continuité d'un cheminement entre les berges amont et le Bec de Canard.</p>	<p>Route de Brétigny coté Sud. La marge de recul passera à 3m au lieu de 10m conformément au CRAPE</p>
34	<p>Route de l'Île Saint Julien côté sud - limite interne à fort enjeu environnemental. Marge de recul à 4m u sud : quel est le projet lié à cette marge de recul ?</p>	<p>Route de l'Île-Saint-Julien. La marge de recul passera à 5m au lieu de 14 m conformément au CRAPE.</p>
44	<p>HAROPA Ports de Paris insiste sur le traitement de la marge de recul dans le secteur des berges de la Marne, situé entre le port de Bonneuil-sur-Marne et le pont RER. <u>Depuis 2018 un projet de renaturation de la berge de Marne qui consiste à reprofiler la berge en pente douce pour lutter contre l'érosion, stabiliser la berge par des techniques de génie civil et de génie végétal, réimplantation de végétaux typiques des bords de Marne, création d'un cheminement en haut de berge accessible au public, en compatibilité avec les enjeux de biodiversité et les activités économiques.</u> <b>Il bénéficie d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau</b> (arrêté préfectoral n° 2017-159 du 16/1/2017). Pour réaliser de projet et gagner du foncier nécessaire à la renaturation des berges et le passage du cheminement, Ports de Paris a diminué la surface de toutes les activités économiques, qui sont reculées du fait de l'intégration d'une nouvelle exigence de végétalisation des fonds de parcelles dans le CPRAPEdu port. <b>Nous demandons que le PLU reprenne dans ce secteur les valeurs définies dans le CPRAPE.</b> Pour une application facilitée de la règle, le calcul de la marge de recul doit se faire à partir de la clôture de la parcelle, et non de la crête de berge car son emplacement définitif n'est pas exact sur les plans du PLU en raison du projet en cours de reprofilage des berges.</p>	<p>Comme indiqué plus haut, les marges de recul seront celles définies par le CRAPE. Le calcul de la marge de recul se fera à partir de la clôture de la parcelle</p>

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-*

*Rapport conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Le point relatif aux marges de recul est très important. Il est indispensable que les divers partenaires s'entendent pour harmoniser leurs exigences.

Le projet de reprofilage des berges de Marne a déjà reçu une autorisation environnementale, et il est nécessaire de prendre en compte ses effets, notamment le recul de la crête de berge.

Le projet de PLU doit se rapprocher des règles du SADD et du CPER.

**REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Les marges de recul seront corrigées conformément à celles définies par le SADD et le CPER.

COMPATIBILITE du PLU AVEC le SDRIF et le SAGE	4, 6, 7, 10, 11, 45	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>4</p> <p>Le SDRIF prescrit que le Bec de Canard doit être connecté au corridor écologique de l'ancienne VDO signalé par une flèche verte sur le plan du SDRIF cette liaison écologique pour préserver la biodiversité devrait avoir une largeur de 100m ; elle passe sur le territoire de Sucy en Brie, Ormesson (zac des Coteaux) et continue sur Chennevières.                      D'autres liaisons écologiques doivent être prises en charge à Bonneuil-sur-Marne, notamment le corridor écologique du Morbras qui aboutit au Bec de Canard.  <b>Faute de les respecter, le PLU risque d'être déclaré incompatible avec le SDRIF.</b></p>		<p>Le SDRIF ne précise pas que l'ancienne VDO soit un corridor écologique.                      Le Bec du Canard est bien le point de départ de la continuité écologique qui passe par le Parc départemental du Morbras.                      Ce point de départ est renforcé avec la suppression de l'emplacement réservé qui était destiné à l'ex VDO.                      Le Bec du Canard étant situé en limite de commune, c'est à la commune voisine d'instaurer la continuité écologique inscrite au SDRIF.</p>

<p>6</p> <p><b>Ru des Marais - ne figure pas sur les documents du PLU.</b> Il coule à l'est de la ZAC des petits carreaux et est canalisé dans une infrastructure en béton (photo 1) ce qui est incompatible avec la mise en valeur des rus et milieux humides, comme le Plan Paysage du SAGE Marne-Confluence. Le rapport de présentation doit être complété sur ce point. En outre il reçoit des écoulements rougeâtres (photo 2) dont on ne connaît pas les conséquences. <b>Le PLU doit remédier à cette situation anormale.</b></p>	<p>Le ru du Marais sera cartographié. Le P.L.U. n'a pas vocation à expliquer desécoulements dans un ru.</p>
<p>7</p> <p><b>Dans Part UP 3.3</b> du règlement il est écrit « <i>par rapport aux noies fluviales</i> » « 2. sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 1,5m au moins de la crête de la berge » or la zone UP le long de la Marne est un tronçon en continuité écologique inscrite au SDRIF. L'article 6 du SAGE précise : « Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents », notamment la disposition 422 « Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme ».</p> <p>Ces zones sont en orange et rouge sur la carte du PPRI. <b>Il conviendrait d'exiger dans le règlement que les constructions soient édifiées au minimum à 10m de la crête de berge, et de respecter les dispositions du SAGE qui prescrit un recul beaucoup plus important.</b></p>	<p>Au niveau du Port de Bonneuil-sur-Marne ce sont les documents du SADD et du CRAPE qui s'imposent. Il est à noter que ces documents ont été élaborés en collaboration avec la Région Ilede France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive et la ville de Bonneuil-sur-Marne. A ce sujet, il était précisé sur le plan de zonage pour certains segments le long de la Marne, un recul de 10 voire 12 mètres. Haropa a demandé que ces reculs passent à 5 mètres. Ceci est d'ailleurs inscrit dans le CPRAPE.</p>

10	<p><b>Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE,</b> il conviendrait au vu de la disposition 141 « Protéger les zones humides dans les documents d'urbanismes » et comme le souligne la DRIEA dans son avis, d'interdire, via l'article 1 du règlement, pour toutes les zones humides avérées ou potentielles de la carte du SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides</li> <li>-Les exhaussement du sol</li> <li>-L'imperméabilisation du sol</li> </ul>	<p>Il sera rajouté dans les 8 zones urbaines et dans la zone naturelle, c'est-à-dire dans toutes zones :</p> <p><b>Article 1.1</b>  <i>Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydrologique et biologique des zones humides.</i>  <i>Les exhaussements du sol dans les zones humides.</i>  <i>L'imperméabilisation des sols dans les zones humides.</i></p>
11	<p>Le SDRIF prévoit 10 m<sup>2</sup> par habitant d'espaces verts publics de proximité.                  Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il conviendrait de préciser ce ratio et de rappeler dans le rapport de présentation les attentes du SDRIF.  <b>Egalement, dans le règlement il conviendrait d'apporter une définition « d'espaces verts ».</b> Comme le souligne le Conseil Départemental, le Plan Vert 2006-2016 est arrivé à son terme, <b>il conviendrait que la commune s'assure d'être en compatibilité avec le Plan Vert 2018-2028.</b></p>	<p>Le ratio d'espace vert par habitant.                  Le Plan Vert 2006/2016 sera remplacé par celui de 2018/2028 dont la compatibilité avec le PLU sera vérifiée.</p>
45	<p>Nous nous étonnons que dans son avis, l'Etat revienne à plusieurs reprises sur la compatibilité avec le SAGE Mame Confluence et la nécessité de prévoir une OAP spécifique pour les berges de la Mame (p6, 12, 13 notamment).  <b>Pour Ports de Paris le projet de renaturation des berges répond pleinement aux objectifs du SAGE.</b>                  Ce secteur est déjà identifié en sous-secteur particulier UPb avec un règlement adapté pour garantir la pénétration du paysage de la Mame dans le port.  <b>Il ne nous paraît pas souhaitable d'introduire des dispositions spécifiques à la Mame dans le futur PLU.</b></p>	<p>Aucune nouvelle disposition spécifique à la Mame ne sera inscrite au PLU.</p>

### **REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

*Les observations relatives à la zone UP constituent la majorité des remarques émises. Elles émanent majoritairement de HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France. Le port occupe environ le tiers de la surface de la commune.*

*Il est régi par un SADD et un CPRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement. Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU avec les plans de Haropa pour la renaturation des berges de la Marne.*

*Ces prescriptions me semblent cohérentes avec le SAGE. Le PLU doit être mis à jour avec le Plan Vert 2018-2028  
Il conviendra aussi d'intégrer au PLU le Ru des Marais, oublié sur les cartes, et de vérifier la qualité de son eau.*

### **REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Suite à la réception des remarques d'Haropa relative à la zone UP correspondant au Port de Bonneuil-sur-Marne, un grand nombre de remarques a effectivement été repris afin de respecter le SADD et le CRAPE et ainsi répondre aux demandes de cet acteur économique majeur.

Le Plan Vert 2018/2028 sera intégré au P.L.U.

Le ru des Marais sera cartographié et la qualité de son eau évoquée si des données sont disponibles.

<b>COMPATIBILITE PLU AVEC le SADD et le CRAPE</b>		<b>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>
<b>22</b>	<p>22, 23, 24, 31, 32, 40, 41, 42, 44, 45,                      Le PLU doit intégrer les orientations du SADD</p>	<p>Cela serait fait à travers les corrections apportées à la zone UP correspond au Port de Bonneuil-sur-Marne.</p>
<b>23</b>	<p>Les emprises de la zone UPc définies sur le plan de zonage sont trop importantes et empiètent sur les fonciers amodiés à des exploitants portuaires. Nous souhaitons que la zone UPc recouvre seulement l'épaisseur du mail portuaire, qui est défini dans le SADD (p38 à 41)</p>	<p>Le zonage UPc sera modifié.</p>
<b>24</b>	<p>Les marges de recul cartographiées sur le plan de zonage présentent des valeurs hétérogènes dont nous ne comprenons pas les motivations.                      Nous souhaitons que le Règlement du PLU et le plan de zonage adoptent les valeurs prévues dans le CRAPE du port, précisées sur la cartographie du CRAPE p 13, annexe 4, définies comme suit :                      P18 - limites à fort enjeu environnemental- : marge de recul de 5m                      P19 - limites à fort enjeu architectural et paysager au vu de la visibilité depuis la Mame et l'extérieur du port : marge de recul de 5m                      P19- limites à enjeu pour la gestion des eaux pluviales : marge de recul de 3m pour mise en place d'une noue.                      P 20- limites internes au port à enjeu paysager : marge de recul de 3 m</p>	<p>L'ensemble des marges de recul seront corrigées conformément au CRAPE ainsi :                      Route Stains coté Est / Route Stains coté Ouest                      / Route Stains coté Nord-Ouest :                      5m au lieu de 25m / 5m au lieu de 9m / 15m au lieu de 15m                      Route du Fief Cordelier coté Sud : 3m au lieu de 8m.                      Le long de la berge de Marne : 5m au lieu de 12m et 10m  <b>Route du Moulin Bateau : 5m au lieu de 12m et 10m.</b>                      Route de Brétigny coté Sud : 3m au lieu de 10m                      Route de l'Île-Saint-Julien : 5m au lieu de 14m.</p>

<p><b>31</b></p> <p>Le SADD et le CPRAPE imposent de nouvelles clauses pour renforcer la végétalisation et le traitement qualitatif des façades dans ces fonds de parcelles qui deviennent très visibles depuis le nouveau cheminement.</p> <p>Ce projet a fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau, et d'une enquête publique, et la ville de Bonneuil-sur-Marne a été associée à son élaboration ainsi qu'à sa mise en œuvre à travers les visites de chantier organisées par HAROPA Ports de Paris. Le CPRAPE a adopté une logique différente de celle du PLU, en imposant un <b>recul de 5m (p19)</b> entre les constructions et les limites de parcelles, elles-mêmes ayant été reculées pour laisser place au <b>reprofilage de la berge et au cheminement</b>. Cette profondeur de 5m a été préconisée par l'architecte-conseil de HAROPA Ports de Paris. <b>Elle pourrait être reprise dans le PLU.</b></p>	<p align="center">Cette mesure sera reprise dans le P.L.U.</p>
<p><b>32</b></p> <p>Route du Moulin-Bateau - limite interne à enjeu paysager et limite à fort enjeu environnemental. Le reculest à 12m côté nord, à 10m le long du trottoir sud, de 12m le long du trottoir est. Ces marges de recul semblent correspondre à la nécessité d'une perception paysagère le long du bouclage de l'extension de la RN406 avec le RD130 attendue en 2024.</p> <p>Si l'objet est bien celui-ci, un recul identique au nord et au sud le long de la route du Moulin-Bateau nous semble plus cohérent. Conformément au SADD, HAROPA Ports de Paris a prévu un réaménagement global de cette route afin d'en améliorer la qualité paysagère et environnementale.</p>	<p>Route du Moulin Bateau. La marge de recul passera à 5m au lieu de 10 et 12 m conformément au CRAPE.</p>
<p><b>40</b></p> <p>Art UP 5.1 al 4 : Le PLU impose la plantation d'arbres de haute tige « d'un diamètre égal ou supérieur à 20cm ». Or pour la plantation d'arbres associés aux haies le CPRAPE (p45) précise que la force retenue pour permettre une meilleure reprise est de 16 à 18 cm de diamètre. HAROPA Ports de Paris demande que la distinction de forces entre les arbres associés aux haies et les arbres des espaces libres des aires de stationnement soit reprise dans le PLU.</p>	<p>Le diamètre sera modifié avec un diamètre desarbres de hautes tiges de 18 cm.</p>

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-*

*Rapport conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

41	<p>Art UP 5.1 al 7 : impose aux fournières et déchetteries d'être « entourées sur leurs limites séparatives d'un rideau continu d'arbres de haute tige et de haies vives formant écran ».</p> <p><b>Cette règle doit être assortie d'une exception pour les limites donnant sur la voie fluviale ou les accès ferroviaires afin de permettre le report modal et la manutention portuaire.</b></p>	<p>Oui cela pris en compte et indiqué dans le règlement.</p>
42	<p>Art UP 4.6 semble autoriser implicitement « les aires techniques ou les aires de stockage des déchets indépendantes »</p> <p>L'Art UP 8.4 al 2 impose que les locaux des conteneurs de déchets soient « intégrés dans les bâtiments principaux ou enterrés ».</p> <p><b>Cette disposition pose un problème de sécurité au niveau du risque incendie.</b></p> <p>Par ailleurs de nombreux bâtiments portuaires relèvent de la rubrique 1510 des ICPE : la réglementation afférente à ce classement impose le stockage des déchets dans des locaux indépendants. <b>Nous souhaitons que la règle du PLU soit assouplie en autorisant le stockage non enterré.</b></p> <p>Des dispositions relatives à l'intégration architecturale et paysagère pourraient être adjointes. Le SADD (p54) et le CPRAPE du port de Bonneuil-sur-Marne le prévoient déjà.</p>	<p>Il est précisé au sein de l'article UP 8.4 que les conteneurs de déchets doivent être soit intégrés aux bâtiments principaux soit enterrés. Ceci peut être assoupli uniquement en cas d'impossibilité technique.</p>

<p><b>44</b></p> <p>HAROPA Ports de Paris insiste sur le traitement de la <u>marge de recul</u> dans le secteur des berges de la Marne, situé entre le port de Bonneuil-sur-Marne et le pont RER.</p> <p><b>Depuis 2018 un projet de renaturation de la berge de Marne</b> consiste à reprofiler la berge en pente douce pour lutter contre l'érosion, stabiliser la berge par des techniques de génie civil et de génie végétal, réimplantation de végétaux typiques des bords de Marne, création d'un cheminement en haut de berge accessible au public, en compatibilité avec les enjeux de biodiversité et les activités économiques.</p> <p>Il bénéficie d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau (arrêté préfectoral n° 2017-159 du 16/1/2017).</p> <p>Pour réaliser de profiter et gagner du foncier nécessaire à la renaturation des berges et le passage du cheminement, Ports de Paris a diminué la surface de toutes les activités économiques, qui sont reculées du fait de l'intégration d'une nouvelle exigence de végétalisation des fonds de parcelles dans le CPRAPE du port.</p> <p><b>Nous demandons que le PLU reprenne dans ce secteur les valeurs définies dans le CPRAPE. Pour une application facilitée de la règle, le calcul de la marge de recul doit se faire à partir de la clôture de la parcelle, et non de la crête de berge car son emplacement définitif n'est pas exact sur les plans du PLU en raison du projet en cours de reprofilage des berges.</b></p>	<p align="center">Comme indiqué plus haut, les marges de recul seront celles définies par le CRAPE.</p> <p align="center">Le calcul de la marge de recul se fera à partir de la parcelle</p>
<p><b>45</b></p> <p>Nous nous étonnons que dans son avis, l'Etat revienne à plusieurs reprises sur la compatibilité avec le SAGE Marne Confluence et la nécessité de prévoir une OAP spécifique pour les berges de la Marne (p6, 12, 13 notamment). Pour Ports de Paris le projet de renaturation des berges répond pleinement aux objectifs du SAGE. Ce secteur est déjà identifié en sous-secteur particulier UPb avec un règlement adapté pour garantir la pénétration du paysage de la Marne dans le port.</p> <p><b>Il ne nous paraît pas souhaitable d'introduire des dispositions spécifiques à la Marne dans le futur PLU.</b></p>	<p>Aucune nouvelle disposition spécifique à la Marne ne sera inscrite au PLU.</p>

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-*

*Rapport conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

4 juin 2021

### REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Les observations relatives à la zone UP constituent la majorité des remarques émises, majoritairement par HAROPA-Ports de Paris, Etablissement Public d'Etat, qui gère le port de Bonneuil sur Marne, 2<sup>ème</sup> port fluvial de France.

Il est régi par un SADD et un CRAPE qui imposent des règles d'équipement, d'exploitation mais aussi d'environnement.

Il est nécessaire d'harmoniser ces règles spécifiques et le PLU, notamment en ce qui concerne les marges de recul et le projet de renaturation des berges.

### REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Suite à la réception des remarques d'Haropa relative à la zone UP correspondant au Port de Bonneuil-sur-Marne, un grand nombre de remarques a effectivement été repris afin de respecter le SADD et le CRAPE et ainsi répondre aux demandes de cet acteur économique majeur.

	ENVIRONNEMENT 1, 2, 3, 5, 6, 9, 16, 17, 18	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
1	<p>Cette enquête est affectée d'une importante anomalie : l'avis de la MR Ae figurant dans le dossier est une réponse à une demande au cas par cas pour une procédure de révision simplifiée, et non d'une révision générale.</p> <p>L'avis de la MR Ae manque donc dans ce dossier, ce qui constitue un vice de forme important.</p>	<p>Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne, conformément à l'article R.104-30 du Code de l'Urbanisme, la DRIEE a été saisie par courrier du 17 juillet 2020 pour une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale.</p> <p>Par décision délibérée n°MR Ae IDF-2020-5529 en date du 20 octobre 2020, la MR Ae a rendu sa décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. Néanmoins l'avis de la MR Ae contient une erreur d'écriture car il est écrit « <i>révision allégée du plan local d'urbanisme</i> » au lieu de « <i>révision générale du plan local d'urbanisme</i> »</p> <p>Ceci étant cette erreur n'a aucune incidence sur le dossier arrêté de révision mis à enquête publique du fait que l'évaluation environnementale a été réalisée et rajoutée dans le rapport de Présentation du PLU de Bonneuil-sur-Marne en pages 359 et suivantes, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.</p>
2	<p>Le dossier ne comporte pas d'évaluation environnementale.</p>	<p>Même réponse</p>
5	<p>Le PLU doit prendre en considération les risques liés à la présence de la Marne et veiller à ce qu'ils ne puissent pas s'aggraver.</p>	<p>Chaque introduction de zone concernée par un risque inondation rappelle que cette zone est soumise aux règles du PPRI qui sont annexées en tant que servitude au présent dossier de P.L.U</p>
6	<p>Ru des Marais - ne figure pas sur les documents du PLU. Il coule à l'est de la ZAC des petits carreaux et est canalisé dans une infrastructure en béton (photo 1) ce qui est incompatible avec la mise en valeur des rus et milieux humides, comme le Plan Paysage du SAGE Marne-Confluence.</p> <p>Le rapport de présentation doit être complété sur ce point. En outre il reçoit des écoulements rougeâtres (photo 2) dont on ne connaît pas</p>	<p>Le ru du Marais sera cartographié.                      Le P.L.U. n'a pas vocation à expliquer des écoulements dans un ru.</p>

	les conséquences. Le PLU doit remédier à cette situation anormale.	
9	<p><u>Consommation des espaces naturels</u>, dans le cadre de la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN), or le PADD projette un objectif de consommation de 9 ha, sachant qu'entre 2008 et 2018, plus de 12 ha ont été déjà été consommés et que des espaces dans les zones urbanisables et les ZAC restent disponibles. Il conviendrait d'apporter des mesures réglementaires et des orientations pour la désimperméabilisation des sols.</p>	<p>La ZAC Bonneuil Sud est une zone à vocation économique qui doit pouvoir se développer en tant que telle. Si aujourd'hui elle accueille quelques activités, c'est aujourd'hui la seule zone avec du foncier encore disponible. Il n'y a en effet plus d'espace urbanisable dans les ZAC.</p> <p>Concernant la désimperméabilisation, plusieurs mesures ont été prises dans le PLU afin de la favoriser telles que la pleine terre ou encore le remplacement de tout arbre abattu.</p>
16	<p><b>Art 5.1 et annexe 3</b> : Le règlement recommande de planter les essences présentées en annexe 3 dont on peut citer le Thuya, l'Epicéa de Serbie, le Ginkgo biloba et encore un certain nombre d'espèce absolument pas locales ! Ce sont des essences EXOTIQUES, il ne faut pas les recommander, il faut les proscrire ! <u>Cette annexe est à remplacer par une liste d'espèces locales.</u></p> <p>Le règlement fourni une <b>annexe 4</b> avec les espèces invasives à proscrire, c'est bien mais une espèce exotique, même si elle n'est pas invasive ne DOIT PAS être recommandée.</p> <p>En effet, les Thuya par exemple, acidifient le sol et ne permette pas à la biodiversité de s'installer.</p>	<p>La liste a été fournie par la ville.</p> <p>Espèces non locale ne signifie pas espèces exotiques.</p> <p>De plus, comme le mentionne le pétitionnaire une, une liste d'espèces végétales à proscrire est présente en annexe 4.</p>
17	<p>« <i>Les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.</i> ».</p> <p>Il conviendrait de justifier cet article qui ne semble pas pertinent étant donné qu'un grand nombre d'essences végétales peuvent avoir des épines sans pour autant être dangereuses.</p>	<p>Les haies défensives comme son nom l'indique sont des haies constituées d'espèces végétales pouvant piquer et/ou couper c'est-à-dire blesser une personne.</p>

<p>18 « L'abattage des arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation. Dans l'impossibilité technique de replantation sur site, chaque arbre abattu doit faire l'objet de deux plantations sur les terrains de la ville, moyennant une participation du pétitionnaire déjournée par la ville par arrêté municipal. » Il conviendrait de préciser qu'avant de procéder à une compensation il faut passer par des mesures d'évitement et de réduction. Uniquement dans le cas où il n'est pas possible de mettre en place ces mesures et que le projet est justifié alors la coupe d'arbre serait autorisée sous réserve d'une compensation. Et de préciser les arbres plantés doivent être locales.</p>	<p>Cette mesure est contraignante et onéreuse puisque chaque arbre abattu doit être remplacé sur site. Dans le cas d'une impossibilité technique, ce sont deux arbres qui devront être replantés sur des terrains communaux.</p>
---	--

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Les observations relatives à l'environnement, et notamment aux arbres, présentées par l'association RENARD méritent d'être étudiées.  
Mais je reste réservée sur l'obligation de planter des espèces locales, de moins en moins adaptées au changement climatique, à l'augmentation de la température et manque d'eau. Les arbres plantés de seront adultes que dans plusieurs d'années, encore faut-ils qu'ils puissent résister jusque là. Il est nécessaire d'anticiper et de proposer de nouveaux choix d'arbres adaptés aux modifications climatiques inévitables.

La remarque concernant le Ru du Marais doit faire l'objet d'une étude dans le cadre du Plan Paysage du SAGE.

**REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

La ZAC Bonneuil Sud est une zone à vocation économique qui doit pouvoir se développer en tant que telle. Si aujourd'hui elle accueille quelques activités, c'est aujourd'hui la seule zone avec du foncier encore disponible.

Il n'y a en effet plus d'espace urbanisable dans les ZAC.

Concernant la désimperméabilisation, plusieurs mesures ont été prises dans le PLU afin de la favoriser telles que la pleine terre ou encore le remplacement de tout arbre abattu.

Il est à noter que toutes espèces non locales ne sont pas nécessairement néfastes pour l'environnement.

Pour plus de précision, le règlement précise en annexe 4 les espèces à proscrire.

RENATURATION des BERGES	30, 31, 44, 45,	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><b>30</b></p> <p>HAROPA Ports de Paris souhaite rappeler qu'un grand projet de renaturation des berges de Marne est en cours entre le pont du RER et le pont de Bonneuil-sur-Mame.</p> <p>Ce projet de renaturation comporte un reprofilage de la berge en pente douce, qui entraîne un recul de la crête de berge vers l'intérieur du port. Un cheminement est créé en crête de berge afin d'ouvrir un nouvel itinéraire de promenade.</p> <p>Toutes les conventions des clients ont été amendées afin de prévoir ce recul.</p>		<p>Comme indiqué plus haut, les marges de recul seront celles définies par le CRAPE.</p>
<p><b>31</b></p> <p><u>Le SADD et le CRAPE imposent de nouvelles clauses pour renforcer la végétalisation et le traitement qualitatif des façades dans ces fonds de parcelles qui deviennent très visibles depuis le nouveau cheminement.</u></p> <p>Ce projet a fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau, et d'une enquête publique, et la ville de Bonneuil-sur-Mame a été associée à son élaboration ainsi qu'à sa mise en œuvre à travers les visites de chantier organisées par HAROPA Ports de Paris.</p> <p>Le CRAPE a adopté une logique différente de celle du PLU, en imposant un recul de 5m (p19) entre les constructions et les limites de parcelles, elles-mêmes ayant été reculées pour laisser place au reprofilage de la berge et au cheminement. Cette profondeur de 5m a été préconisée par l'architecte-conseil de HAROPA Ports de Paris. Elle pourrait être reprise dans le PLU.</p>		<p>Cette mesure sera reprise dans le P.L.U.</p>

44	<p>HAROPA Ports de Paris insiste sur le traitement de la marge de recul dans le secteur des berges de la Marne, situé entre le port de Bonneuil-sur-Marne et le pont RER.</p> <p>Depuis 2018 un projet de renaturation de la berge de Marne qui consiste à reprofiler la berge en pente douce pour lutter contre l'érosion, stabiliser la berge par des techniques de génie civil et de génie végétal, réimplantation de végétaux typiques des bords de Marne, création d'un cheminement en haut de berge accessible au public, en compatibilité avec les enjeux de biodiversité et les activités économiques.</p> <p>Il bénéficie d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau ( arrêté préfectoral n° 2017- 159 du 16/1/2017).</p> <p>Pour réaliser de projet et gagner du foncier nécessaire à la renaturation des berges et le passage du cheminement, Ports de Paris a diminué la surface de toutes les activités économiques, qui sont reculées du fait de l'intégration d'une nouvelle exigence de végétalisation des fonds de parcelles dans le CPRAPE du port.</p> <p><b>Nous demandons que le PLU reprenne dans ce secteur les valeurs définies dans le CPRAPE.</b> Pour une application facilitée de la règle, le calcul de la marge de recul doit se faire à partir de la clôture de la parcelle, et non de la crête de berge car son emplacement définitif n'est pas exact sur les plans du PLU en raison du projet en cours de reprofilage des berges.</p>	<p>Comme indiqué plus haut, les marges de recul seront celles définies par le CRAPE.</p> <p>Le calcul de la marge de recul se fera à partir de la clôture de la parcelle.</p>
45	<p>Nous nous étonnons que dans son avis, l'Etat revienne à plusieurs reprises sur la compatibilité avec le SAGE Marne Confluence et la nécessité de prévoir une OAP spécifique pour les berges de la Marne (p6, 12, 13 notamment).</p> <p>Pour Ports de Paris le projet de renaturation des berges répond pleinement aux objectifs du SAGE. Ce secteur est déjà identifié en sous-secteur particulier UPb avec un règlement adapté pour garantir la pénétration du paysage de la Marne dans le port.</p> <p><b>Il ne nous paraît pas souhaitable d'introduire des dispositions spécifiques à la Marne dans le futur PLU.</b></p>	<p>Aucune nouvelle disposition spécifique à la Marne ne sera inscrite au PLU.</p>

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Le projet de renaturation des berges a fait l'objet d'une autorisation environnementale en 2017 au titre de la Loi sur l'eau. Sa mise en œuvre est en cours, et le reprofilage des berges implique une modification des règles de calcul des marges de recul. Là encore, il est indispensable d'harmoniser les exigences du PLU et celles qui figurent dans le SADD et le CRAPE.

**REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Les marges de recul définies par le CRAPE seront reprises dans le PLU.  
Le calcul de la marge de recul se fera à partir de la clôture de la parcelle

<b>PROJET D'AMENAGEMENT du BEC DE CANARD 3, 4, 33, 43, 47</b>	<b>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>
<p><b>3</b> <u>Bec de Canard</u>: demandons le maintien de la protection EBC.</p>	<p>La suppression de cet EBC est explicitée en page 348 et 349 du rapport de présentation. Il ne supprime pas l'espace naturel ni ne change sa vocation, par contre, afin de permettre l'aménagement naturel de ce site un défrichement partiel de certains secteurs est nécessaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'ouverture des "Mégaphorbiaies" sur environ 7 700 m<sup>2</sup> pour permettre de diversifier la végétation et ouvrir le milieu pour le rendre favorable à la faune (insectes, petite faune)</li><li>- La création d'un layon ouvert pour permettre aux espèces de friches herbacées de rejoindre la "Mégaphorbiaie".</li><li>- La création d'une prairie humide sur environ 10 300 m<sup>2</sup> attractive pour les insectes et pour augmenter les ressources trophiques de l'avifaune avec ou sans décaissement en lien avec la renaturation du Morbras.</li><li>- La création d'un réseau de mares, pour diversifier les milieux et accueillir des amphibiens (crapaud commun, grenouille rousse, tritons), insectes, avifaune. La renaturation du Morbras, réalisée en lien avec la zone humide créée au cœur du site avant sa confluence avec la Marne.</li><li>- La création d'une frayère à brochets qui communique avec la Marne.</li></ul> <p>Ce défrichement ne se fera pas sur la totalité du site puisqu'il est également prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conserver des boisements et surtout la saulaie qui est un habitat d'intérêt communautaire et de conserver des arbres à cavités intéressants pour les chiroptères notamment ;</li><li>- compenser écologique le projet de desserte du port de Bonneuil (prolongation de la RN 406) avec la mise en place d'îlots de vieillissement sur 3 ha de boisements, pour les chiroptères, la</li></ul>

		<p>Chouette hulotte et le Petit Gravelot.                  Enfin, le projet sur ce secteur pourra être raisonnablement adapté en termes de surface affectée ou de répartition des espaces, au regard notamment de l'occupation des jardins familiaux</p>
<p>4</p>	<p>Le SDRIF prescrit que le Bec de Canard doit être connecté au corridor écologique de l'ancienne VDO signalé par une flèche verte sur le plan du SDRIF cette liaison écologique pour préserver la biodiversité devrait avoir une largeur de 100m ; elle passe sur le territoire de Sucy en Brie, Ormesson (zac des Coteaux) et continue sur Chennevières.                  D'autres liaisons écologiques doivent être prises en charge à Bonneuil-sur-Marne, notamment le corridor écologique du Morbras qui aboutit au Bec de Canard.  <b>Faute de les respecter, le PLU risque d'être déclaré incompatible avec le SDRIF.</b></p>	<p>Le SDRIF ne précise pas que l'ancienne VDO soit un corridor écologique.                  Le Bec du Canard est bien le point de départ de la continuité écologique qui passe par le Parc départemental du Morbras.                  Ce point de départ est renforcé avec la suppression de l'emplacement réservé qui était destiné à l'ex VDO.                  Le Bec du Canard étant situé en limite de commune, c'est à la commune voisine d'instaurer la continuité écologique inscrite au SDRIF.</p>
<p>33</p>	<p><b>Route de Brétigny, côté sud</b> - limite interne à enjeu paysager.                  Marge de recul à 10m le long du trottoir sud, : nous ne connaissons aucun projet justifiant l'instauration de cette marge de recul sur une voie en impasse, qui sera bientôt traitée en zone partagée limitée à 30km/h pour assurer la continuité d'un cheminement entre les berges amont et le Bec de Canard.</p>	<p>Route de Brétigny coté Sud.                  La marge de recul passera à <b>3m au lieu de 10m</b> conformément au CRAPE.</p>

43	<p><b>ZONE N : Art N 1.1, al 3 qui interdit « tout déblaiement ou remblaiement » dans le sous- secteur Nph n'est absolument pas compatible avec le projet de valorisation écologique et pédagogique du Bec de Canard.</b></p> <p>Ce projet, pourtant connu de la ville de Bonneuil-sur-Mame, prévoit des décaissements importants dans la partie centrale de l'espace boisé afin d'y créer une zone humide, une frayère à brochets connectée à la Marne, des mares pour accueillir la biodiversité et permettre le réaménagement du Morbras, qui coule actuellement dans une canalisation en béton à 2m en-dessous du terrain naturel.</p> <p><b>Il est inscrit dans le contrat d'actions trames vertes et bleues pour un financement par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Région Ile de France.</b></p> <p>Il sera soumis à de nombreuses procédures réglementaires (loi sur l'eau, peut être évaluation environnementale, donc enquête publique) qui permettront de cadrer les équilibres déblais/remblais.</p> <p>Si cette interdiction devait être maintenue, elle ne pourrait concerner que les déblais et remblais ne faisant pas l'objet d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau.</p>	<p>L'article N.1.1 sera modifié comme suit :</p> <p>1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>[...]</p> <p>De plus dans les secteurs Nh et Nph :</p> <p>3 - Tout remblaiement ou déblaiement ne faisant pas l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau</p>
----	--	--

4	<p>Dans son Avis, l'Etat questionne à plusieurs reprises la suppression totale de l'EBC.</p> <p>Le projet d'aménagement du Bec de Canard a été défini en 2018 en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Marne Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Marne. Il a pour objectif une valorisation écologique du site identifié par tous comme présentant de forts potentiels en termes de biodiversité, mais aussi la création de cheminements permettant au public de découvrir les milieux naturels qui le composent.</p> <p>Il comporte de nécessaires terrassements pour renaturer le Morbras (qui coule actuellement dans une canalisation de béton sous le niveau du terrain). Le fonctionnement hydraulique du Morbras renaturé détermine l'emplacement de la vaste zone humide au centre du <u>Bec de Canard</u> et reporte la préservation de 3 hectares de boisement en périphérie du site tel que présenté sur la carte ci-jointe.</p> <p>Ces 3 ha de boisement sont de plus une mesure compensatoire pour les travaux de prolongement de la RN406 qui desservira directement le port de Bonneuil-sur-Marne en évitant les zones d'habitation.</p> <p>Un emplacement réservé peut être retenu en correspondance avec ce périmètre de 3 ha.</p>	<p>La suppression totale de l'EBC sur ce site s'avère aujourd'hui nécessaire car le projet pourra être raisonnablement adapté en termes de surface affectée ou de répartition des espaces, en fonction de la contractualisation de l'occupation des jardins familiaux ou des aléas rencontrés pendant les études ou les travaux d'aménagement.</p> <p>La question de la pollution des sols est centrale dans cette réflexion.</p> <p>Pour permettre l'aménagement naturel de ce site un défrichement partiel de certains secteurs est nécessaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-La création d'un réseau de mares, pour diversifier les milieux et accueillir des amphibiens (crapaud commun, grenouille rousse, tritons), insectes, avifaune,</li><li>-La renaturation du Morbras, réalisée en lien avec la zone humide créée au cœur du site avant sa confluence avec la Marne.</li><li>-La création d'une frayère à brochets qui communique avec la Marne.</li></ul> <p>Ce défrichement ne se fera pas sur la totalité du site puisqu'il est également prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-conserver des boisements et surtout la saulaie qui est un habitat d'intérêt communautaire ;</li><li>-conservation des arbres à cavités intéressants pour les chiroptères notamment ;</li><li>-compenser écologique le projet de desserte du port de Bonneuil (prolongation de la RN 406) avec la mise en place d'îlots de vieillissement sur 3 ha de boisements, pour les chiroptères, la Chouette hulotte et le Petit Gravelot.</li></ul>
---	---	--

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Le Bec de Canard est actuellement une friche impénétrable comportant quelques décharges sauvages. Le projet d'aménagement a été établi par Haropa-Ports de Paris en concertation avec la Région Ile de France, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le Syndicat Mame Vive, et la ville de Bonneuil-sur-Marne, et est inscrit au contrat d'actions trames vertes et bleues pour un financement par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Région Ile de France.

Cet aménagement implique des travaux de terrassement au centre, là où se trouve actuellement un EBC, pour redonner vie au Mortbras.

**REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

La suppression des EBC sur le site du Bec du canard permettra de pouvoir aménager un site qui aujourd'hui est très dévalorisé. Son aménagement étant complexe, l'ensemble de l'EBC présent sur le site sera déclassé mais seuls les arbres le nécessitant seront abattus avant d'être remplacés à la fin de l'aménagement des lieux. Une fois le site du Bec du Canard valorisé, un nouvel EBC pourra être redéfini.

EMPLACEMENTS RESERVES et SERVITUDES		REponses DU MAITRE D'OUVRAGE
35	<p>Emplacement réservé n°1 – il reste cartographié sur le plan de zonage sur le coté est de la RD130, qui empiète partiellement sur des parcelles à vocation économique du port de Bonneuil-sur-Marne. Il est numéroté en 2 dans le tableau de légendes. Il correspond à un projet d'élargissement de la RD130 entre la RD60 et le pont de Bonneuil-sur-Marne, comme indiqué également dans le rapport de présentation (p347). Il est au bénéfice du Conseil départemental. Or le Conseil départemental a déjà aménagé sa piste cyclable sur le trottoir ouest de la RD130.</p> <p>HAROPA Ports de Paris souhaite que cet emplacement réservé soit supprimé à l'intérieur du port afin de lever cette servitude sur les parcelles portuaires, en l'absence de projet du département.</p>	<p>Le département qui en est bénéficiaire souhaite le maintenir en tête de pont, sur la parcelle OB 129.</p>
48	<p>L'Avis de l'Etat rappelle la nécessaire prise en compte de la <u>servitude de marchepied</u> dans la zone UP. Selon notre interprétation, cette servitude n'est pas applicable sur le domaine public fluvial artificiel, au régime duquel est soumis le port de Bonneuil. Nous joignons un extrait de rapport du Conseil Général de L'Environnement et du Développement Durable, sur lequel nous nous appuyons sur ce point.</p>	<p>Les îles et le Bras du Chapitre ne font pas partie du domaine public fluvial artificiel.                      C'est pourquoi la servitude EL3 s'applique.</p>

**REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**  
*Des adaptations du PLU sont nécessaires.*

**REponses DU MAITRE D'OUVRAGE**

Conformément au souhait du Département, l'emplacement réservé n°1 sera modifié.

HORS SUJET		20, 21	REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE
20	<p><u>Stationnement rue Pasteur</u> – devant le 53 l'épaisseur du trottoir est de 2cm au lieu de 15cm. Pour secroiser, les véhicules empiètent sur le trottoir, passant à 50cm de la porte d'entrée de mon pavillon. C'est très dangereux. Peut-on mettre des poteaux ou des cakes à la place de ces bordures trop basses ?</p>		<p>Le PLU ne peut traiter ce point. Cette remarque ne concerne pas la présente révision de PLU.</p>
21	<p><u>Lutte contre le bruit</u>-l'entreprise de loisirs Crazy Park propose un vol stationnaire au moyen d'unerubine très bruyante.</p>		<p>Le PLU ne peut traiter ce point. Cette remarque ne concerne pas la présente révision de PLU.</p>



## ANNEXE 3



### **REPONSES AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE DE LA VILLE DE BONNEUIL-SUR-MARNE**

#### **Ville de Créteil**

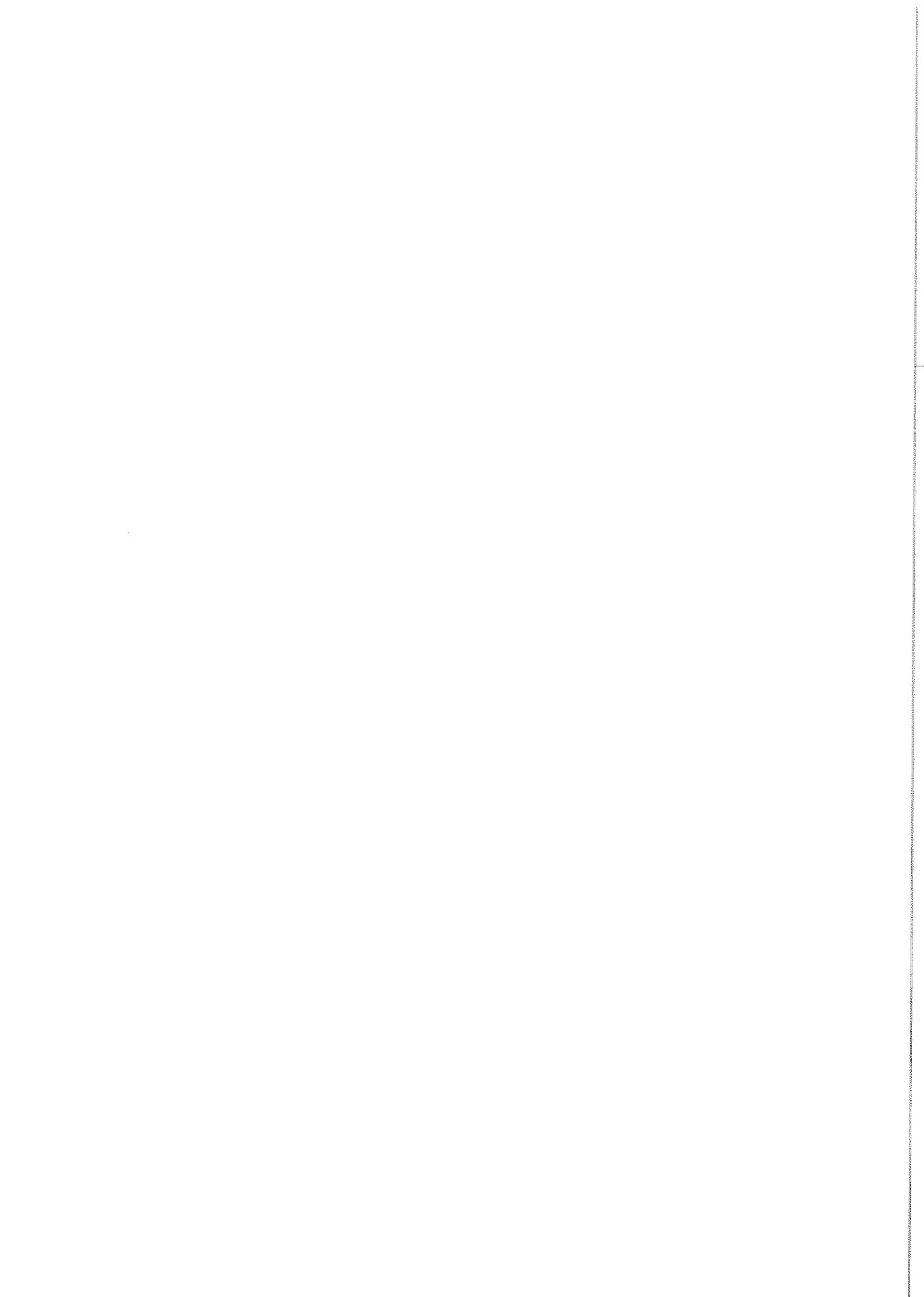
Aucune observation, ni remarque.

#### **Chambre d'Agriculture**

Aucune observation, ni remarque.

#### **CCI**

Aucune observation, ni remarque.  
**Avis favorable.**



## Ville de Saint-Maur-des-Fossés

1. **Inversion des numéros des ER entre les documents écrits (RP et Annexes) et le document graphique (plan de zonage).**  
OUI. Sera corrigé.
2. **Par rapport à l'ER 1 : la ville de Saint Maur des Fossés s'oppose à tout élargissement du port de Bonneuil dans la mesure où ses voies n'ont pas le gabarit suffisant pour accueillir davantage de poids lourds.**  
NON. Il s'agit ici d'un site d'intérêt national inscrit au SDRIF.
3. **Par rapport à l'ER 2 : il est demandé davantage de précisions sur le projet envisagé au niveau du Bras du Chapitre.**  
Aujourd'hui le projet envisagé au niveau du Bras du Chapitre n'est pas encore véritablement défini. Il est encore en cours d'études.
4. **Par rapport au Port de Bonneuil : la ville de Saint Maur des Fossés s'oppose à la densification et à l'imperméabilisation du port.**  
Le Port est identifié comme un site multimodal d'enjeu national au SDRIF dont le développement est inscrit dans son Schéma d'Aménagement et de Développement Durable (SADD).
5. **Les darses sont-elles maintenues en UPa ?**  
Oui les darses sont en UPa.
6. **Concernant l'augmentation de l'emprise au sol en zone UPb - passant de 55% dans le P.L.U. actuel à 60% dans le P.L.U. arrêté -, la ville de Saint Maur des Fossés s'y oppose considérant :**
  - que cela est incompatible avec les objectifs paysagés et de désimperméabilisation. ;
  - que le secteur UPb n'est donc plus un parc industriel paysagé à densité de construction moyenne.NON. Il s'agit de permettre une très légère extension de bâtiments existants. Sur ce secteur d'une zone d'activité portuaire, rappelons que 35% reste sans construction ce qui est déjà très important.
7. **Concernant la diminution de la distance minimale entre deux constructions en zone UP - passant de 8 mètres minimum dans le P.L.U. actuel à 6 mètres minimum dans le P.L.U. arrêté la ville de Saint Maur des Fossés s'y oppose considérant :**
  - que cela accroît les effets négatifs sur la qualité de l'air, de l'eau et augmente le risque d'inondation. ;
  - qu'il y aura de plus en plus d'impossibilité technique à replanter sur site.NON. Il n'y a pas de justification pour maintenir une distance de 8 mètres en deux bâtiments dans une zone d'activité qui revêt un enjeu national.

- 8. Concernant la hauteur des constructions, il est demandé que le long de la bande littorale bordant la Marne - aussi bien en UPa qu'en UPb - les hauteurs soient limitées à 12 mètres et non 30.**

NON. Aujourd'hui les hauteurs sont limitées à 12 mètres dans une bande de 8 mètres comptée à partir de l'alignement ou à partir de la marge de reculement imposée. Sur la zone UPb, il y a un projet de renaturation des berges de Marne avec un cheminement créé en crête de berge afin d'ouvrir un nouvel itinéraire de promenade.

- 9. Concernant l'harmonie architecturale des bâtiments, il est demandé que les façades des bâtiments portuaires donnant sur la Marne soient plus qualitatives (par exemple bardage bois).**

Le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CPRAPE) définit l'harmonie architecturale du port de Bonneuil.

- 10. Concernant les clôtures, la ville de Saint Maur demande que les clôtures puissent avoir des possibilités de rehaussement filaire pour favoriser la végétalisation des clôtures.**

Le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CPRAPE) guide l'édification des clôtures du port de Bonneuil.

- 11. La ville de Saint Maur demande un pourcentage minimum de pleine terre en zone UP.**

Au vu des contraintes très importantes qu'engendre la pleine terre, cela n'est pas possible. Cependant, la pleine terre est compensée par les plantations et les aménagements paysagés présents dans le SADD complété par le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CPRAPE).

- 12. Concernant les performances énergétiques des bâtiments, il est demandé que des prescriptions soient imposées et non de simples recommandations.**

En fonction de la destination des bâtiments d'activité, il n'est pas possible d'imposer les mêmes performances énergétiques pour tous. De plus, les bâtiments du Port de Bonneuil doivent répondre au Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CPRAPE).

## DRAC

### 1. Corrections sur le RP :

- **Modifier la notion de "classement" par "inscription" :**  
OUI
- **Ajout du mot "compatibilité" pour les matériaux et de "locale" pour les essences :**  
OUI

### 2. Corrections sur le règlement :

- **Remplacer "hauteur plafond" par "hauteur maximale des constructions" :**  
NON, en effet a été repris ce qui existait dans le P.L.U. en vigueur. La hauteur plafond est explicitée dans la partie des définitions présente dans le règlement. Ainsi, on distingue la hauteur plafond de la hauteur façade. Cette définition est assortie de croquis explicatifs.
- **Ajouter "essences locales" lorsque l'on évoque les plantations :**  
OUI
- **Autorisation d'une souplesse de déplacement d'une partie d'EBC :**  
Ceci n'est pas possible. En effet un P.L.U. classe ou non un espace boisé. Ainsi s'il est classé, il est figé cartographiquement.
- **Consultation de l'ABF spécifié dans l'article UA4.1 ;**  
Non cette consultation n'a pas à être mentionnée dans un règlement les consultations se font réglementairement à l'instruction au regard du périmètre ABF.  
Validée par Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de Bonneuil-sur-Marne
- **Compléter la zone Nh de la rivière Marne par un alignement d'arbre ;**  
NON, l'aménagement paysagé de ce secteur doit être traité conformément au Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CPRAPE).
- **Ajout en zone N : sols poreux pour N.5.1 et imperméabilisation interdite pour N.6.1**  
OUI.
- **SUP : compléter la légende de l'aplat jaune avec PDA et non Périmètre de Protection des Monuments.**  
La carte des Servitudes est fournie par l'Etat. Il faudrait donc que l'Etat la corrige.

## DEPARTEMENT VAL-DE-MARNE

1. **Modifier l'ER n°2 et ne garder que la parcelle OB129.**

OUI

2. **Remplacer RD30 par RD130.**

OUI

3. **Quid des loggias et Bow Windows en UA3.3.**

Elles ne font pas l'objet d'un traitement réglementaire particulier.

4. **Pour les bâtiments départementaux, les clôtures doivent être soumises à dérogation pour éventuellement pouvoir avoir des clôtures supérieures à 2 mètres.**

OUI. Il sera indiqué dans le règlement une dérogation sur les hauteurs des clôtures pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pas seulement pour celles du département), uniquement en zone UC.

5. **Assainissement : ajouter l'ensemble des remarques relatives à l'assainissement dans les articles 8 du règlement de chaque zone du P.L.U.**

OUI pour les 3 points proposés par le Département.

6. **Trame verte / trame bleue :**

6a. **mettre à jour le paragraphe introduisant le plan Vert ;**

OUI.

6b. **modifier la carte des zones humides sur le territoire du SAGE Marne Confluence pour zoomer sur celles concernant le territoire de Bonneuil-sur-Marne ;**

OUI.

6c. **concernant la fauneflore : précision des sources et correction d'une espèce (supprimer Marronnier d'Inde) et correction d'une faute de frappe ;**

OUI.

6d. **Bec du canard : précision sur le type de ZNIEFF qui le recouvre et correction sur le fait qu'il n'est pas classé en ENS ;**

OUI.

6e. **Bec du canard : précision sur le nombre d'hectares de boisements restant ;**

NON, le projet n'étant pas définitif, le nombre d'hectares de boisements ne peut pas être défini afin de ne pas nuire au futur projet.

6f. arrêté de biotope : correction du nom latin d'une espèce et remplacer "site" par "périmètre".

OUI.

7. Archéologie : modifier la 2ème PARTIE : LES PAYSAGES, LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE / 2 : Le patrimoine remarquable / 2.2 : Le patrimoine archéologique avec les éléments du contexte archéologiques ainsi que la carte du zonage archéologique.

OUI.

#### 8. Documents à actualiser :

8a. remplacer le Plan de Déplacement du Val-de-Marne par celui 2018-2030. ;

OUI.

8b. supprimer Le Plan Stratégique de Développement Economique et le Schéma Départemental de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche ;

OUI

8c. remplacer le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Agées et le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Handicapées par le Schéma pour l'autonomie 2020-2025 ;

OUI.

8d. remplacer le Schéma Départemental d'Action Sociale de Proximité par :  
Le programme d'action départemental pour l'insertion et l'emploi 2018-2021 ;

OUI.

8e. remplacer le Plan Vert 2006-2016 par le nouveau Plan vert 2018-2028 ;

OUI.

8f. rajouter le Plan de prévention du bruit dans l'environnement du département du Val-de-Marne 2019-2023 ;

OUI.

8g. rajouter le Plan d'actions pour une agriculture en transition.

NON, ne concerne pas la ville de Bonneuil-sur-Marne.

## HAROPA

1. **Mettre à jour cartographiquement les différentes démolitions/construction sur le port**  
OUI si le nouveau cadastre nous est fourni.
2. **Modifier le zonage UPc correspondant au mail portuaire (Cf page 38 à 41 du SADD) ;**  
OUI.
3. **Modifier l'ensemble des marges de recul conformément au CPRAPE**
  - 3a. **Route Stains coté Est / Route Stains coté Ouest / Route Stains coté Nord-Ouest / ;**  
OUI 5m au lieu de 25m / 5m au lieu de 9m / 15m au lieu de 15m
  - 3b. **Route du Fief Cordelier coté Sud ;**  
OUI 3m au lieu de 8m
  - 3c. **Le long de la berge de Marne ;**  
OUI 5m au lieu de 12m et 10m
  - 3d. **Route du Moulin Bateau ;**  
OUI 5m au lieu de 12m et 10m
  - 3e. **Route de Brétigny coté Sud ;**  
OUI 3m au lieu de 10m
  - 3f. **Route de l'Île-Saint-Julien.**  
OUI 5m au lieu de 14m
4. **Lever l'emplacement réservé sur le Port.**  
Le département qui en est bénéficiaire souhaite le maintenir en tête de pont, sur la parcelle OB 129. Cet emplacement réservé sera maintenu.
5. **Supprimer l'alinéa 4 de l'article Up1.1 contradictoire avec la vocation de la zone.**  
OUI.
6. **Supprimer la notion d'intérêt collectif pour les décharges et les fourrières dans l'article Up1.2.**  
OUI.
7. **Concernant la hauteur des constructions, il y a une incohérence entre les articles UP.3.2.2 et UP.3.3.1**

OUI, il faut rajouter le mot "supérieure".

Ainsi, on aura : d'une hauteur "supérieure" à 30 mètres dans l'article UP.3.3.1.

8. **Supprimer, dans l'article UP.4.7.5 l'interdiction des haies défensives intéressantes dans le cas d'une volonté de protection tout en maintenant un caractère paysager.**

NON, les haies défensives doivent rester interdites en tant que clôtures.

Cependant ces haies défensives peuvent être situées à l'arrière des clôtures.

9. **Modifier le diamètre de 20 cm des arbres de hautes tiges présent l'article UP.5.1 alinéa 4 et reprendre les recommandations du CPRAPE avec 16 à 18 cm des troncs.**

Le diamètre sera modifié avec un diamètre des arbres de hautes tiges de 18 cm.

10. **Attention à l'article UP.5.7.alinéa 7, les fourrières et déchetteries doivent être entourées d'un rideau d'arbres. Il faut assortir cela d'une exception pour les limites donnant sur la voie fluviale ou les accès ferroviaires afin de permettre le report modal.**

OUI.

11. **Supprimer l'article UP.8.4 alinéa 2, pour des raisons de sécurité. Le SADD et le CPRAPE prévoient une intégration paysagère des locaux de stockage.**

NON L'alinéa 8.4 est le suivant : « Sauf impossibilité technique démontrée, ils (les locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets) doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune. »

12. **Concernant le site du Bec du Canard, il faudra autoriser les travaux de déblaiements/remblaiements en précisant que seuls sont autorisés les déblaiements/remblaiements faisant l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.**

OUI

## SAGE MARNE CONFLUENCE

- 1 Dans l'article 4, ajouter dans toutes les zones urbaines l'autorisation de toitures terrasses végétalisées.

NON, il n'est pas souhaité cet ajout.

2. Dans l'article 4, indiquer que les descentes d'eaux pluviales seront préférentiellement disposées à l'extérieur du bâtiment.

OUI.

3. Dans l'article 5.1, encourager un minimum de 15% d'espace de pleine terre en zone U

3a. actuellement : UA 10% ;UB 10% ; UC 10%.

NON, car la pleine terre empêche non seulement toute construction en sous sol mais également limite considérablement l'évolution du bâti existant et par conséquent est beaucoup trop contraignante. Ainsi, au regard des contraintes de la pleine terre, 10% est un pourcentage suffisant.

3b. actuellement : UE 20% et 40%

NON. En UE, il y a déjà un pourcentage de pleine terre dans la mesure où il est demandé 40% d'espace vert en UE et 20% en UEa et que n'est comptabilisé en espaces verts que la pleine terre et les toitures terrasses végétalisées. Or en UE, les toitures terrasses sont interdites. Elles ne sont permises qu'en UEa. **Donc, en réalité, en UE on a 40% de pleine terre.**

3a. UF ; UP;UV ; UZ.

NON. Dans ces zones d'activités, un pourcentage de pleine terre semble incompatible avec la vocation de ces zones. Il est remplacé par des obligations de plantations.

4. Dans l'article 5.2, encourager les dalles ajourées ou les revêtements poreux pour le stationnement.

OUI.

5. Reformuler l'article 8 alinéa 4 selon la demande de du SAGE avec :

5a. la demande d'une gestion des eaux pluviales à la source

OUI

## 5b. l'intégration des articles 1 et 2 du SAGE dans le règlement du P.L.U.

Ces articles sont :

### Article 1 du SAGE précise que :

Tout nouveaux projets soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 du Code de l'Environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE"), assurer un rejet "0" vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE", et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source, il faut prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet "régulé" vers les eaux douces superficielles au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet "0" exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par le zonage assainissement en vigueur.

### Article 2 du SAGE précise :

Sur l'ensemble des bassins versants du Morbras, du ru de Chantereine et du ru du Merdereau, tous nouveaux projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols, doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte ;
- pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE"), assurer un rejet "0" vers les eaux douces superficielles ;

- pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la "doctrine DRIEE", et pour les ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source, prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet "régulé" vers les eaux douces superficielles au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet "0" exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient. Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par le zonage assainissement en vigueur

Le règlement reprendra la rédaction de l'article 2 du SAGE mentionnée ci-dessus que pour l'ensemble des bassins versants.

### **5c. le recours préférentiel aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert.**

Plusieurs techniques de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert sont présentées ci-dessous :

#### **1. Systèmes d'infiltration directe naturelle**

Il s'agit de laisser s'écouler l'eau des gouttières dans le jardin quand la configuration du terrain le permet

##### Avantages :

- Coût faible.
- Solution la plus simple à mettre en œuvre.
- Utilisation du terrain naturel.

##### Inconvénients :

- Risque d'écoulement non maîtrisé (attention à ne pas inonder la parcelle voisine).
- Terrassements à réaliser si le profil du terrain n'est pas favorable (création d'un bassin ou d'une noue).

#### **2. Infiltration par "noues et fossés"**

Ce sont des dépressions à ciel ouvert créées dans le terrain pour stocker l'eau pendant la pluie et favoriser son infiltration.

**Avantages :**

Coût faible.

Bonne intégration paysagère.

**Inconvénients :**

Pas toujours réalisables en fonction du profil du terrain (terrain en pente par exemple).

Entretien paysager régulier à prévoir.

Stagnation possible de l'eau.

### **3. Infiltration par tranchée drainante**

C'est une tranchée remplie de galets vers laquelle sont dirigées les eaux de ruissellement qui y seront stockées avant de s'infiltrer vers la nappe phréatique.

**Avantage :**

Solution efficace et peu coûteuse en matériaux.

**Inconvénients :**

Terrassements à réaliser.

Entretien régulier pour éviter le colmatage du système.

Surface de terrain conséquente.

Il n'est pas souhaité de détailler ces modes d'infiltration dans le règlement mais il sera rajouté dans le règlement un terme précisant que le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert est autorisé.

6. **Changer la carte des zones humides et insérer des cartes plus précises qui zooment sur la commune (cartes pages 21/25/26 du règlement du SAGE).**

OUI.

7. **Dans les zones urbaines et naturelles concernées par les zones humides, le règlement devra a minima interdire les travaux et occupations du sol compromettant l'existence des zones humides ainsi que l'exhaussement et l'imperméabilisation des sols. Il devra autoriser les opérations de restauration et d'amélioration des fonctionnalités des zones humides.**

OUI.

8. **Liste des plantes recommandées et invasives dans le règlement :**

Déjà présente dans le règlement actuel.

- 9. En zone UP, imposer un ratio minimale d'espace vert pour les aires de stationnement.**  
NON, l'aménagement doit être lié au SADD et conforme au CPRAPE mis en place par HAROPA et les différents partenaires.
- 10. En zone N, intégrer le fait que les bords de Marne doivent être aménagés en intégrant la préservation des berges et de la rive.**  
NON, l'aménagement doit être lié au SADD et conforme au CPRAPE mis en place par HAROPA et les différents partenaires.
- 11. Réaliser une cartographie des cours d'eau (Marne ; Morbras ; ru des Marais ; ru de la Chère Année).**  
Ces tracés seront repris en cartographie dans la mesure du possible.
- 12. Imposer à ces cours d'eau une marge de recul de 10 mètres augmentée de la moitié de la largeur du lit mineur.**  
Non, au niveau du Port, il y a les règles du SADD et les marges imposées par le CPRAPE.
- 13. Intégrer l'article 5 du règlement du SAGE concernant la préservation du lit mineur de la Marne et de ses affluents dans le dossier annexe du P.L.U. (CF page 43 du règlement du SAGE).**  
Non, au niveau du Port, il y a les règles du SADD.
- 14. Intégrer l'article 6 du règlement du SAGE concernant la préservation des zones d'expansion de crues pour assurer les fonctionnalités du lit mineur de la Marne et de ses affluents dans le dossier annexe du P.L.U. (CF page 49 du règlement du SAGE).**  
Non, au niveau du Port, il y a les règles du SADD.
- 15. Zonage spécifique des bords de Marne avec objectifs et O.A.P.**  
NON, il faut répondre aux besoins de Port de Paris qui sont définis dans le SADD.  
De plus, il est à noter que le PLU arrêté a classé la Marne en zone Nh.

## Île-de-France Mobilités

1. **Page 2/7 : demande éventuelle de modifier le nombre de place de stationnement en zone UE pour ne pas dépasser la norme de 1,36 place.**

NON. En effet comme le permet le PDUIF, le calcul réalisé pour la commune de Bonneuil-sur-Marne s'est fait à l'IRIS afin d'adapter les règles de stationnement selon les spécificités des quartiers. Se référer à la page 344 du Rapport de Présentation.

Ainsi, chaque quartier possède son propre taux de motorisation. C'est pourquoi, la commune souhaite que la zone UE conserve le nombre de 1,83 place par logement.

2. **Page 2/7 : demande de respecter les normes fixées par le Code de l'Urbanisme à moins de 500 mètres des transports collectifs en site propre.**

En effet, dans un rayon de 500 mètres autour des arrêts du transport collectif en site propre représenté par la ligne de bus 393, il sera précisé que pour l'habitation il ne pourra être exigé plus d'une place par logement et 0,5 pour le logement financé par un prêt aidé de l'Etat.

Cette demande est prise en compte.

3. **Page 5/7 : demande de modification des places de stationnement vélo liées à l'industrie.**

OUI. Il sera précisé dans les zones UF / UP / UV / UZ :

pour l'industrie :

Le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 1 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

4. **Page 6/7 : instaurer une norme vélo pour les établissements scolaires et prendre en compte les recommandations du PDUIF pour les collèges / lycées et établissements d'enseignement supérieur.**

OUI. Il sera précisé dans les zones UA / UB / UC / UE :

Pour les établissements scolaires :

Le nombre de place vélos doit correspondre à minima à :

- Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.
- Pour les collèges et les lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves.
- Pour les universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

## DRIEA

### POINTS IMPERATIFS

1. **Port de Bonneuil-sur-Marne : intégrer l'ensemble des remarques faites par Haropa concernant le règlement.**

OUI

2. **Port de Bonneuil-sur-Marne : intégrer l'ensemble des remarques faites par Haropa concernant le zonage.**

OUI

3. **Revoir le calcul du point mort pour arriver à 46 logements par an, soit au total 1 400 logements d'ici 2030.**

Il sera procédé à un travail sur la reprise de l'ensemble des PC entre 2009 et 2017, ou 2018 et 2016, afin que nous puissions revoir le chiffre étant bien entendu que sont déduits du calcul les démolitions/reconstructions à hauteur de 1 pour 1.

Puis, ce chiffre sera de nouveau comparé avec celui de la DRIEA.

4. **Revoir l'objectif de 15% de la densité humaine du SDRIF avec les chiffres de l'IPR.**

OUI - Après vérification des chiffres de l'Institut Paris Région, une erreur de décimale a été décelée : la superficie de l'espace urbanisée n'est pas de 414,77 hectares mais de 414,63 hectares. Cela a pour conséquence une augmentation de 12 habitants/emplois soit 3 776 au lieu de 3 764 indiqué précédemment.

Ainsi, la répartition de la population / emplois supplémentaires estimée à l'horizon 2030 est de : 2 442 habitats et 1 334 emplois au lieu de 2 435 habitats et 1 329 emplois.

5. **Proposer dans le règlement de nouvelles mesures permettant la densification des zones urbaines**

NON. - En effet les zones urbaines sur la commune sont aujourd'hui suffisamment denses avec, pour rappel, 67,62% de logements sociaux.

De plus, il est à noter que le PLU arrêté permet une densification de l'espace urbain. Ceci se traduit concrètement par la création de nouveaux logements réalisés à travers le premier et le second PRU auxquels viennent bien évidemment s'ajouter les opérations de démolition/reconstruction selon le ratio 1/1. Il y a aussi les opérations ponctuelles diffuses dans le tissu urbain qui appuient cette densification.

Cette densification de l'espace d'habitat ne doit pas être sans limite car elle doit pouvoir s'appuyer sur une qualification des espaces urbains dans des secteurs qui peuvent s'avérer fragiles. A ce titre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le quartier Fabien permet une densification tout en mettant en œuvre une qualification du secteur.

Autre justification : l'emprise au sol des constructions des zones UAa, UAb et sur les quatre secteurs de la zone UB peut atteindre 100% dans une bande de 15 mètres. De plus en zone

*Révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne-*

*Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

*4 juin 2021*

UC, où sont présentes des constructions pouvant atteindre 22 mètres de hauteur sur certains secteurs, l'emprise au sol est fixée à 60%.

**6. Réaliser un repérage du potentiel de densification avec les opérations envisagées et listées dans le RP.**

OUI. Il faut préciser qu'une carte représentant les opérations listées dans la partie "4.2 : Les objectifs de constructions et les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis" existe déjà. Elle se trouve dans la partie diagnostic du Rapport de Présentation. Pour toujours mieux répondre aux Services de l'Etat, et dans un souci de clarté, cette carte sera retravaillée et insérée dans la partie 4.2.

**7. Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat dans les indicateurs de suivi.**

NON. En effet, la densité humaine et la densité des espaces d'habitat ne sont pas à proprement parlé des indicateurs de suivi. Par contre elles doivent pouvoir être mesurées par des indicateurs de suivi que le P.L.U. doit proposer. C'est ainsi que le nombre de logements construits, la typologie des logements produits, le suivi des opérations de réhabilitation sont autant d'indicateurs contenus dans le RP du P.L.U. et qui vont permettre de s'assurer que la réalité du terrain réponde bien aux objectifs d'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat demandés par le SDRIF.

**8. Présenter les projets dans les secteurs du Port et des Petits Carreaux dans le RP.**

NON. Le Port de Bonneuil-sur-Marne tout comme les Petits Carreaux sont des zones d'activités gérées par le secteur privé. Chacun d'eux a un projet de développement qui lui est propre. Pour le port il s'agit bien entendu du SADD qui est déjà repris dans le RP. Pour le Parc d'Activités des Petits Carreaux, il n'y a pas aujourd'hui de Schéma de développement officiel.

**9. Augmenter le potentiel constructible en zone UP et UZa.**

NON. Aucun des deux acteurs - le Port et Les Petits Carreaux - ne l'a demandé. Rappelons ici que la zone du Port est gérée par le SADD auquel le règlement du PLU répond et que le Parc d'Activités des Petits Carreaux a la particularité de disposer de 30% d'espaces verts et d'être doté d'un système de management environnemental qui s'opposerait à l'augmentation du potentiel constructible de la zone.

**10. Suppression de l'ensemble des EBC sur le Bec du Canard : non pertinente**

NON. La suppression des EBC est parfaitement explicitée en page 348 et 349 du RP.  
"Concernant la suppression de l'EBC sur le site du Bec du canard, il ne s'agit en rien de supprimer cet espace naturel ou de changer sa vocation mais de permettre l'aménagement de ce site ce qui s'avère impossible avec le classement d'une partie de ce site en EBC en raison de l'effet de ce classement (cf. au point "2 : Le projet de restauration de la biodiversité sur le site du Bec du Canard" de la "3ème Partie : La Faune et la Flore").  
En effet, pour permettre l'aménagement naturel de ce site un défrichement partiel de certains secteurs est nécessaire pour :

- L'ouverture des "Mégaphorbiaies" sur environ 7 700 m<sup>2</sup> pour permettre de diversifier la végétation et ouvrir le milieu pour le rendre favorable à la faune (insectes, petite faune).

- La création d'un layon ouvert pour permettre aux espèces de friches herbacées de rejoindre la "Mégaphorbiaie".
- La création d'une prairie humide sur environ 10 300 m<sup>2</sup> attractive pour les insectes et pour augmenter les ressources trophiques de l'avifaune avec ou sans décaissement en lien avec la renaturation du Morbras.
- La création d'un réseau de mares, pour diversifier les milieux et accueillir des amphibiens (crapaud commun, grenouille rousse, tritons), insectes, avifaune, ...
- La renaturation du Morbras, réalisée en lien avec la zone humide créée au cœur du site avant sa confluence avec la Marne.
- La création d'une frayère à brochets qui communique avec la Marne.

**Ce défrichage ne se fera pas sur la totalité du site** puisqu'il est également prévu de :

- conserver des boisements et surtout la saulaie qui est un habitat d'intérêt communautaire ;
- conservation des arbres à cavités intéressants pour les chiroptères notamment ;
- compenser écologiquement le projet de desserte du port de Bonneuil (prolongation de la RN 406) avec la mise en place d'îlots de vieillissement sur 3 ha de boisements, pour les chiroptères, la Chouette hulotte et le Petit Gravelot.

**La suppression totale de l'EBC sur ce site s'avère aujourd'hui nécessaire** car le projet pourra être raisonnablement adapté en termes de surface affectée ou de répartition des espaces, en fonction de la contractualisation de l'occupation des jardins familiaux ou des aléas rencontrés pendant les études ou les travaux d'aménagement. La question de la pollution des sols est centrale dans cette réflexion.

#### **11. Autorisation d'installations légères à vocation de loisirs sur le Bec du Canard : non pertinente.**

Rappelons qu'un des objectifs du projet de restauration de la biodiversité sur le site du Bec du Canard est de : "mettre en place un programme pédagogique, axé particulièrement sur la biodiversité et la gestion de l'eau afin de mieux faire connaître cet espace naturel et sa richesse écologique".

Rappelons également que l'autorisation d'installations légères permettra également de répondre à un second objectif qui est "d'aménager des cheminements piétonniers, voire cyclistes, ménageant les berges et préservant faune et flore tout en offrant des points de vue paysagers sur les bois, la Marne, les îles, et d'améliorer le cheminement cycliste et piétonnier entre Sucy-en-Brie et le port de Bonneuil-sur-Marne.

Enfin, rappelons que le projet de valorisation Bec du Canard nécessitant une suppression des EBC et l'autorisation des installations légères de loisir a été présenté et discuté avec l'Agence des espaces verts Île-de-France, l'Agence de l'eau, les services assainissement environnement et espaces verts du Département du Val-de-Marne, et le syndicat Marne-Vive.

Les villes de Sucy-en-Brie, Saint-Maur-des-Fossés et l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir en ont été informées, ainsi que l'unité territoriale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie, et les associations de pêcheurs.

Soulignons également que le projet répond aux principaux objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence animé par l'association Marne Vive, et contribuera à l'exercice par les collectivités territoriales de la compétence de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI).

**12. Préciser comment rendre compatible les futurs jardins partagés avec la présence de sols pollués.**

Il est déjà précisé dans le RP que la question de la pollution des sols est centrale dans cette réflexion. Bien évidemment les jardins partagés ne pourront être créés que si les études de sols montrent que cela est possible et sans danger pour la santé humaine.

**13. Présenter les espèces protégées sur le site du Bec du Canard**

OUI. Un tableau reprenant les espèces protégées sera établi pour la faune et flore présentes sur le Bec du Canard. Ce tableau sera réalisé sur le modèle des espèces protégées au niveau du territoire communal.

**14. La continuité écologique liaison verte Sud-Ouest / Nord-Est n'est pas traduite dans le plan de zonage.**

NON. En effet le SDRIF inscrit effectivement une continuité écologique de type liaison verte. Elle correspond en réalité au tracé de la RD1/RD10 qui a déjà fait l'objet d'un traitement paysagé avec plantations d'arbres suite à l'aménagement du transport en commun en site propre de la ligne de bus 393.

**15. Autoriser l'accueil de caravanes sur au moins une zone urbaine du P.L.U.**

NON. La Ville n'y est pas favorable.

**16. Modifier l'article 4.4 sur les matériaux interdits.**

NON. En effet plusieurs jurisprudences prouvent que l'on peut interdire certains matériaux avec comme objectif de réglementer l'aspect extérieur des constructions conformément à l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme. Un exemple de jurisprudence : Arrêté du 11 juillet 2019 Cours Administrative d'Appel Lyon.

**17. Servitude de marchepied EL3 impose un retrait de 3.25 m pour les terrains grevés.**

Cette règle est bien précisée dans les annexes au niveau de la servitude EL3.

**18. Maintenir l'ER n°1 dont l'Etat est bénéficiaire et qui a été supprimé.**

Il est à noter que le Porter à Connaissance de l'Etat stipule en page 43 : "Le PLU en vigueur de la commune de Bonneuil-sur-Marne est impacté par un emplacement réservé au bénéfice de l'Etat pour le projet de la Voie de Desserte Orientale (VDO) sur une partie de son territoire (emplacement réservé n°1). Le SDRIF approuvé par Décret en Conseil d'Etat du 27 décembre 2013 entérinant l'abandon de ce projet d'autoroute, l'emplacement réservé lié à cette infrastructure doit donc être supprimé dans le cadre de la révision du P.L.U."

**19. Inversion des numéros des ER entre les documents écrits (RP et Annexes) et le document graphique (plan de zonage).**

OUI. Cela sera corrigé dans le zonage. Ainsi, au niveau du Bras du Chapitre ce sera l'ER 1 sur le zonage et l'ER 2 pour la RD30/RD60

**20. Faire apparaître sur le plan de zonage la servitude SUP1 de GRTgaz.**

NON. Aucune servitude n'est sur le plan de zonage. Il s'agit de plan à part qui est bien présent en page 13 du dossier des Annexes.

**21. Corriger les erreurs de zonage avec :**

**21a. UCc qui n'apparaît pas sur le plan de zonage;**

**21b. UVvau lieu de UVb.**

OUI. Cela sera corrigé.

**22. Erreur sur la carte des SUP entre I1bis et I3.**

Il s'agit de la carte fournie par les Services de l'Etat. On ne peut donc pas la corriger directement

Avant l'approbation du dossier, GPSEA se rapprochera des services de l'état.

**23. La PM1 doit être représentée sur la carte des SUP.**

Il s'agit de la carte fournie par les Services de l'Etat. On ne peut donc pas la corriger directement.

**24. Modifier la légende de l'aplat jaune : Périmètre Délimitée des Abords au lieu de périmètre de protection des monuments.**

Il s'agit de la carte fournie par les Services de l'Etat. On ne peut donc pas la corriger directement.

**25. Corriger les diamètres nominaux des canalisations de gaz SUP1.**

Il s'agit de la carte fournie par les Services de l'Etat. On ne peut donc pas la corriger directement.

**26. Insérer le plan des zones d'exposition au plomb**

NON. En effet l'arrêté préfectoral précise bien que c'est l'ensemble du département du Val-de-Marne qui est concerné par le risque d'exposition au plomb. Il n'y a donc pas de carte puisque tout le territoire val-de-marnais, et par voie de conséquence bonneuillois, est touché.

## POINTS A AMELIORER

### 27. Intégrer dans le règlement :

**27a. dans l'article 1 de toutes les zones : un paragraphe sur les zones humide conformément à la page 11 de l'annexe**

OUI. Il sera rajouté dans les 8 zones urbaines et dans la zone naturelle, c'est-à-dire dans toutes zones :

Article 1.1

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydrologique et biologique des zones humides.
- Les exhaussements du sol dans les zones humides.
- L'imperméabilisation des sols dans les zones humides.

**27b. dans l'article 1 de toutes les zones : un paragraphe sur les zones humide conformément à la page 11 de l'annexe.**

OUI. Il sera rajouté dans les 8 zones urbaines et dans la zone naturelle, c'est-à-dire dans toutes zones :

Article 1.2

- Les opérations de restauration ou d'amélioration des zones humides sont autorisées à condition qu'elles participent à la protection de ces zones qu'elles soient avérées ou potentiellement humides.

**27c. dans l'article 5.1 de toutes les zones : un paragraphe renforçant sur la pleine terre conformément à la page 13 de l'annexe**

En UA 10% ; UB 10% ; UC 10%.

NON. Le PLU arrêté propose un pourcentage de 10%. Ceci paraît raisonnable car la pleine terre empêche non seulement toute construction en sous sol mais également limite considérablement l'évolution du bâti existant et par conséquent est beaucoup trop contraignante. Ainsi, au regard des contraintes de la pleine terre, 10% est un pourcentage suffisant.

**En UE**

NON. Le PLU arrêté propose déjà un pourcentage de 40% en UE et 20% en UEa.

En effet, en UE il est demandé 40% d'espace vert et 20% en UEa. Dans ces "espaces verts" ne sont comptabilisées que la pleine terre et les toitures terrasses végétalisées. Or en UE, les toitures terrasses sont interdites. Elles ne sont permises qu'en UEa. **Donc, en réalité, en UE on a 40% de pleine terre.**

**En UF; UP; UV ; UZ.**

Dans ces zones d'activités, un pourcentage de pleine terre semble incompatible avec la vocation de ces zones. Il est remplacé par des obligations de plantations

**27d. dans l'article 5.1 de toutes les zones : un paragraphe sur le traitement des berges et des plantations le long de la Marne devrait être intégré conformément à la page 13 de l'annexe**

NON. En effet il y a un plan d'aménagement qui a été proposé par HAROPA et qui est pris en compte dans le Schéma d'Aménagement et de Développement Durable du Port (SADD) complété par le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales (CPRAPE).

Proposer un traitement des berges dans le futur PLU pourrait aller à l'encontre du Schéma d'Aménagement d'HAROPA.

**27e. dans l'article 5.2 de toutes les zones : un paragraphe sur les aires de stationnement devrait être intégré conformément à la page 14 de l'annexe**

Il sera ajouté dans toutes les zones urbaines liées à l'habitat :

**Article 5.2**

- L'aménagement des aires de stationnement devra privilégier les dalles ajourées ou les revêtements poreux permettant l'absorption des eaux de ruissellement.

Concernant la proposition de végétaliser les places de stationnement sur le Port de Bonneuil-sur-Marne, cela risquerait d'entrer en contradiction avec le schéma déjà proposé par le Port.

**27f. dans l'article 8 de toutes les zones : un paragraphe sur la gestion des eaux pluviales p.15 de l'annexe**

OUI.

Dans l'ensemble des zones du futur PLU, sera intégré dans l'article 8.2 alinéa 4 :

4 - Il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, en respectant le SAGE Marne-Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018.

Ainsi, il faudra systématiquement rechercher à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10mm en 24h) et a minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher).

Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.

28. **Changer la carte des zones humides et insérer des cartes plus précises qui zooment sur la commune (carte pages 21/25/26 du règlement du SAGE).**

OUI

29. **Réaliser une cartographie des cours d'eau (Marne ; Morbras ; rue des Marais ; rue de la Chère Année).**

OUI, ces cartographies seront réalisées dans la mesure du possible.

30. **Représenter graphiquement les cours d'eau (Marne ; Morbras ; rue des Marais ; rue de la Chère Année) sur le plan de zonage.**

OUI, ces cartographies seront réalisées dans la mesure du possible.

31. **Intégrer dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Fabien les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source.**

Il sera rajouté un résumé de ces dispositions dans l'OAP sachant qu'elles sont déjà détaillées dans le règlement.

**Réaliser une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation conciliant les usages / la restauration de la continuité écologique / préservation des bords de Marne ?**

NON. Actuellement la restauration de la continuité écologique des bords de Marne et leur préservation sont intégrées dans le Schéma d'Aménagement et de Développement Durable du Port.

32. **Réaliser une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les bords de marne avec un règlement propre ?**

NON. Actuellement l'aménagement des bords de Marne est intégré dans le CPRAPE du Port.

33. **Pour atteindre une démarche zéro artificialisation nette, il aurait été intéressant de densifier UZb (ZAC Bonneuil Sud) et de développer dans le règlement des dispositions pour la desimpermeabilisation des sols.**

NON. Il n'y a aujourd'hui aucun projet sur ce secteur.

34. **Préciser que le basculement de la zone UPa en zone Nh correspond à l'intégration de la Marne.**

NON. Cela est déjà précisé en page 336 du rapport de Présentation au niveau du paragraphe "Le secteur UPa au niveau de la Marne".

35. **Erreur dans le sous total des zones UC ce qui fait que les zones urbaines ne diminuent pas réellement de 10 hectares.**

NON. En réalité il n'y a pas d'erreur de total mais juste une erreur en UCh qui est de 1,04 hectare et non 11,04 hectares. Rappelons que la zone UCh est toute petite et ne concerne que

l'angle de l'avenue du docteur Emile Roux et de l'avenue de Choisy, à la limite de la zone pavillonnaire, pour être un espace de transition entre la zone pavillonnaire et les quartiers collectifs.

Le total de la zone UC est bien 82,66 hectares et par conséquent les zones urbaines diminuent bien de 10 hectares au profit des zones naturelles.

**36. Augmenter les espaces de pleine terre et les passer à 15% minimum dans TOUTES les zones urbaines.**

NON. Se référer au point 27c du présent document.

**37. Protéger le patrimoine végétal au titre du L.151-23 et non du L.151-19.**

OUI, cela sera corrigé.

**38. Préciser le ratio d'espace vert par habitant.**

OUI cela sera calculé.

**39. Proposer une étude sur le transport des marchandises et la circulation des poids lourds dans le RP.**

NON. Le PLU ne gère pas la circulation ni ne la règlemente.

**40. Proposer dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des mesures sur l'abaissement de la vitesse à 30 km/h.**

NON. Le PLU ne gère pas la circulation ni ne la règlemente. C'est de la compétence du Maire.

**41. Corriger les normes relatives au stationnement vélo dans le RP page 144.**

OUI. Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée conformément aux normes fixées par le PDUIF.

**42. Regret que l'espace vert protégé dans le P.L.U. en vigueur près de l'école Joliot Curie ne le soit plus dans le P.L.U. arrêté.**

L'espace vert de 1 808 m<sup>2</sup> a été supprimé dans le cadre de l'O.A.P. afin de permettre la création d'un nouveau parc central de 2 hectares (20 000 m<sup>2</sup>) et de coulées vertes.

Ce parc ainsi créé et aménagé avec plusieurs séquences et entités paysagères (prairie fleurie, clairière, bosquets, jardins partagés,...) permettra de renforcer la biodiversité sur la commune et participera à la mise en place d'îlots de fraîcheur.

**43. Identifier dans le plan de zonage et dans l'O.A.P. l'alignement d'arbres le long de la RD10 garantissant la lutte contre les nuisances sonores et qui est indiqué dans l'évaluation environnementale.**

OUI. Cela sera fait dans l'O.A.P.

Par contre cela ne pourra pas être inscrit sur le plan de zonage dans la mesure où il faudrait tout d'abord classer cet alignement d'arbres au titre de l'article L.151-23 ce qui est possible

mais ensuite il faudrait avoir l'autorisation du département puisqu'il s'agit d'une voirie départementale. Le département, quant à lui, n'a pas demandé cela, ni évoqué cette possibilité.

**44. Développer davantage la performance énergétique dans le PADD notamment pour le pavillonnaire et porter le HQE pour tous les bâtiments d'activités.**

NON. Le tissu pavillonnaire bonneillois n'a pas la caractéristique d'être dégradé.

NON. La commune n'a pas la volonté de davantage imposer le HQE.

Elle se laisse par contre la possibilité d'être vigilante lors des instructions de PC.

**45. Faire référence à la RE 2020 dans l'OAP.**

NON. Cela se traite de facto au niveau des PC.

**46. Intégrer les actions du Plan Régional Santé Environnement dans le PADD**

NON. Ce plan n'a pas vocation à être intégré dans un PADD.

**47. Renforcer le PADD sur la problématique des sites et sols pollués pour inciter les porteurs de projets à réaliser une étude de sol.**

NON. Il est à noter que le P.A.D.D. n'a pas vocation à entrer dans les détails de l'aménagement. Le P.A.D.D doit traduire la vision des Elus sur le développement de leur commune à 10/15 ans. Il s'agit donc bien de grandes orientations.

**48. Faire correspondre la carte Basias avec les sites répertoriés en reprenant les références de la carte pour chaque site.**

OUI. Cela sera fait. Ainsi dans le tableau du Rapport de Présentation en page 255 et suivantes, sera ajoutée une colonne précisant le numéro de référence de l'activité.

**49. Intégrer les données CIETAIR et préciser que la commune prendra en compte le nouvel indice ATMO.**

NON. Le site "atmo-france.org" reprend les données d'AIRPARIF pour la région Île-de-France, données qui ont été reprises en page 272 du rapport de Présentation.

**50. Mettre à jour certaines données de l'eau potable.**

OUI. Cela sera fait notamment par rapport au distributeur et aux données de conformités.

**51. Donner une valeur à la qualité des eaux du Morbras.**

NON.

Ceci mériterait une véritable analyse de l'eau avec relevés et échantillonnage ce qui n'est pas à faire dans la révision d'un P.L.U.

**52. Préciser dans le RP qu'il est recommandé de ne pas installer de nouveaux équipements aux abords de champ électromagnétique supérieur à 1µT.**

OUI. Cela sera fait et inséré dans la partie relative aux risques.

**53. Insérer un tableau de concordance des mesures ERC dans le RP.**

Les mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) présentes dans la partie évaluation environnementale sont liées à une thématique bien définie. Elles sont édictées par rapport à un impact qui s'avère négatif ou qui pourrait s'avérer négatif.

Lorsque les mesures compensatoires sont réglementaires, elles sont de facto inscrites dans les parties prescriptives du PLU (règlement/zonage). Par contre certaines mesures ne le sont pas, dans ce cas elles ne peuvent pas être inscrites dans les parties prescriptives du P.L.U. Par contre elles sont bien précisées et identifiées soient dans les aménagements de l'OAP, soit dans des indicateurs de suivi que la commune pourra ainsi vérifier.

---

## GROUPE VALOPHIS

- 1. Bornes d'apport volontaire enterrées - BAVE – Valophis demande des dérogations à leur implantation**  
NON, il n'est pas souhaité d'accorder cette dérogation.
- 2. Ne pas intégrer les débords et toitures dans l'emprise au sol.**  
NON. Conformément à l'article R.460-1 du Code de l'Urbanisme, et comme le précise Valophis, l'emprise au sol inclut tous débords et surplombs.
- 3. Demande d'augmentation de l'emprise au sol pour le NPNU du quartier Fabien :**  
NON, l'emprise au sol maximale de 60% prévue sur ce quartier ne sera pas augmentée.
- 4. Actualiser l'O.A.P. au niveau du schéma**  
OUI l'actualisation de l'OAP sera effectuée.
- 5. Modification du zonage pour le projet 28/36 avenue du Colonel Fabien**  
Il s'agit d'augmenter la hauteur de 3 mètres, passant donc de 7 à 10 mètres.  
Il n'est pas souhaité d'augmenter la hauteur dans ce secteur.
- 6. Diminution du nombre de stationnement pour les résidences étudiantes**  
Oui, le passage de 0,5 à 0,3 places par logement sera pris en compte
- 7. Possibilité de réaliser du stationnement en rez-de-chaussée**  
NON, il est souhaité de maintenir en UC et UA l'obligation de réaliser pour les opérations d'habitat collectif l'intégralité des stationnements en sous-sol.

## Région Île-de-France

### 1. Préciser les capacités de mutation des espaces bâtis sur l'arc économique de Bonneuil-sur-Marne

Les zones économiques n'ont aucune capacité de mutation de leur espace bâti dans la mesure où la mutation fait référence à un changement de destination et que les zones urbaines liées à l'activité ne peuvent recevoir que de l'activité économique.

La seule zone encore vierge qui est en capacité d'accueillir de nouvelles activités est la ZAC Bonneuil Sud comme explicité en page 122 et 355 du Rapport de Présentation. Mais il ne s'agit pas de mutation mais bien de développement et par conséquent de densification.

Enfin, concernant le Port, il y a un développement et une modernisation au sein même des activités portuaires qui sont liés au Schéma d'Aménagement et de Développement Durable (SADD) du Port.

### 2. Projets de liaisons douces à hiérarchiser et à cartographier.

Il sera repris les deux liaisons douces prévues sur le quartier Fabien. Parallèlement un travail sera effectué avec les services de la ville sur le tracé du futur parcours santé.  
Ce dernier pourra être rattaché aux deux liaisons du quartier Fabien.

### 3. Les intentions de densification du PADD sur le Centre ancien et la transformation des quartiers d'habitat collectif gagneraient à être davantage traduites dans le règlement

Dans le Rapport de Présentation, la partie concernant la justification du règlement et du zonage précise :

#### Le secteur UCf

Anciennement classé en UC, ce secteur UCf a été spécialement créé pour le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Fabien. Il s'agit d'adapter le zonage avec un règlement spécifique pour encadrer et accompagner le futur projet urbain.

⇒ Il s'agit ainsi de répondre à une des orientations définies dans le P.A.D.D. qui porte sur la valorisation et la requalification des quartiers d'habitat collectif. A ce titre, ce secteur fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour permettre de mieux accompagner cette transformation urbaine.

Pour rappel, le quartier Fabien correspond à un ensemble d'habitat social en voie d'obsolescence qui forme un point d'articulation urbain majeur au cœur de Bonneuil-sur-Marne, en vitrine de la RD 19 et des RD1/RD10. D'une superficie d'environ 10 hectares, il correspond au plus ancien ensemble d'habitat collectif social de la ville avec 729 logements, plusieurs équipements publics et un petit centre commercial.

Il est à noter que sur le secteur UCf, on dépasse les 15% d'augmentation de la densité du bâti tout en développant les espaces verts avec la création d'un parc central accompagné de coulée parc dans le prolongement de ce parc.

#### **Les secteurs UAa, UAb, UAc, UAm**

Ces derniers sont maintenus, mais leur délimitation a évolué pour s'adapter spatialement aux différents projets urbains de la ZAC multisites Centre Ancien.

⇒ Il s'agit ainsi de répondre à une des orientations définies dans le P.A.D.D. qui porte sur la dynamisation du centre historique et le développement de son attractivité.

Il est à noter que le maintien d'une faible hauteur en UAa est lié à la volonté communale de maintenir le caractère historique de la commune, dans le centre ancien, en préservant les façades à caractère briard le long de l'avenue d'Estienne d'Orves. Par contre, l'emprise au sol sur ce secteur est de 100% dans une bande de 15 m le long de l'alignement

De plus, il est à noter que le règlement du P.L.U. permet la réalisation de l'ensemble des projets urbains porté par la Ville.

Enfin, concernant la traduction du NPNRU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été spécialement réalisée.

#### **4. Les articles du règlement relatif à la densité du bâti n'ont que très ponctuellement évolué**

Ceci est une volonté de la Ville dans la mesure où :

- l'actuel règlement permet la mise en place de l'ensemble des projets de construction de la Ville et ils sont particulièrement nombreux sur les secteurs d'habitat collectif ;
- une zone spécifique a été créée et doublée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la réalisation de Projet de renouvellement Urbain sur le quartier Fabien ;
- la Ville répond à ses objectifs de majoration de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat.

#### **5. Présenter les projets du Port et préciser les objectifs de densification.**

Le Port de Bonneuil-sur-Marne est une structure indépendante qui a ses propres projets et objectifs de densification. Haropa, structure porteuse, a élaboré - en partenariat avec un ensemble d'acteurs associés - un Schéma d'Aménagement et de Développement Durable qui porte la planification et la mise en cohérence des interventions de Ports de Paris à venir à l'horizon des dix ou quinze prochaines années.

**6. Porter une attention particulière aux aspects environnementaux sur la ZAC Bonneuil Sud**

La ZAC Bonneuil Sud garde un fort potentiel à bâtir.

Pour ne pas obérer son développement - tout en veillant à garantir une bonne qualité paysagère - il a été ajouté, en plus des prescriptions imposées à l'article UZ 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

"La voie principale de desserte de la ZAC Bonneuil-Sud doit être plantée d'arbres d'alignement de haute tige d'un diamètre égal ou supérieur à 20 cm. De plus, les espaces paysagers de protection figurant au plan de zonage en limite de secteur doivent obligatoirement être plantés avec des essences variées et notamment des arbres persistants de haute tige d'un diamètre égal ou supérieur à 20 cm."

**7. Liaison verte Est/Ouest reliant le parc du lac de Créteil au complexe sportif Paul Meyer de Sucy-en-Brie à prendre en compte**

Le SDRIF inscrit effectivement une continuité écologique de type liaison verte. Cette liaison verte est bien identifiée dans le P.L.U. puisqu'il s'agit en réalité au tracé de la RD1/RD10 qui a déjà fait l'objet d'un traitement paysagé avec plantations d'arbres suite à l'aménagement du transport en commun en site propre de la ligne de bus 393.

A noter que cet aménagement a été réalisé par le département du Val-de-Marne

**8. Justification des 1 329 emplois pour répondre aux objectifs d'augmentation de 15% de la densité humaine**

La justification du nombre d'emplois est présente en pages 354 et 355 du rapport de Présentation. Ainsi, il est précisé :

- quel'emploi local est soutenu par la présence de six zones d'activités économiques qui couvrent plus de la moitié du territoire communal ;
- que la Ville compte davantage d'entreprises rassemblant 50 salariés et plus que l'intercommunalité et même le département du Val-de-Marne ;
- la constante augmentation du nombre d'entreprises et d'emplois présents sur le territoire communal avec : 768 entreprises en 2014 contre 1 008 en 2019 et 8 875 emplois en 2014 contre 8 933 en 2019.
- quel'accueil des nouvelles activités sur la ZAC Bonneuil Sud engendrerait, à elle seule, un potentiel d'environ 500 emplois.

De plus, a été réalisé une description des six zones d'activités économiques support de l'emploi local.

Enfin, il est à noter qu'au niveau du secteur UCf spécialement créé pour le Nouveau Projet de Renouveau Urbain du quartier Fabien, il existe trois projets créateurs d'emplois : le premier

est le nouveau Centre Commercial qui devrait s'étendre sur une surface de 900 m<sup>2</sup>, le second est la création d'un centre de santé et le dernier est construction de nouveaux locaux d'activité le long de la RD 10.

9. La démonstration de la programmation en logement est peu lisible. Les calculs des logements devraient être revus.

La démonstration sera réécrite pour en améliorer la compréhension.

De plus, les projets seront davantage détaillés pour éviter toute erreur et/ou mauvaise interprétation.

## **PIECES JOINTES**

**1 Arrêté organisant l'enquête publique**

**2 Décision du TA / désignation de la commissaire enquêtrice**

**3 Certificat d'affichage**

**4 Publications presse**



**ARRETE DU PRESIDENT**

**PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE**

Le Président,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19, L.581-1 et suivants, R.123-1 et suivants et R.581-1 et suivants ;

VU le décret n°20 15-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne, du 17 décembre 2015, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de la commune et définissant les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne, du 17 décembre 2015, portant accord de la commune sur l'achèvement de la procédure de révision de son plan local d'urbanisme par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir ;

VU la délibération du conseil de territoire du 27 janvier 2016 décidant l'achèvement de la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne ;

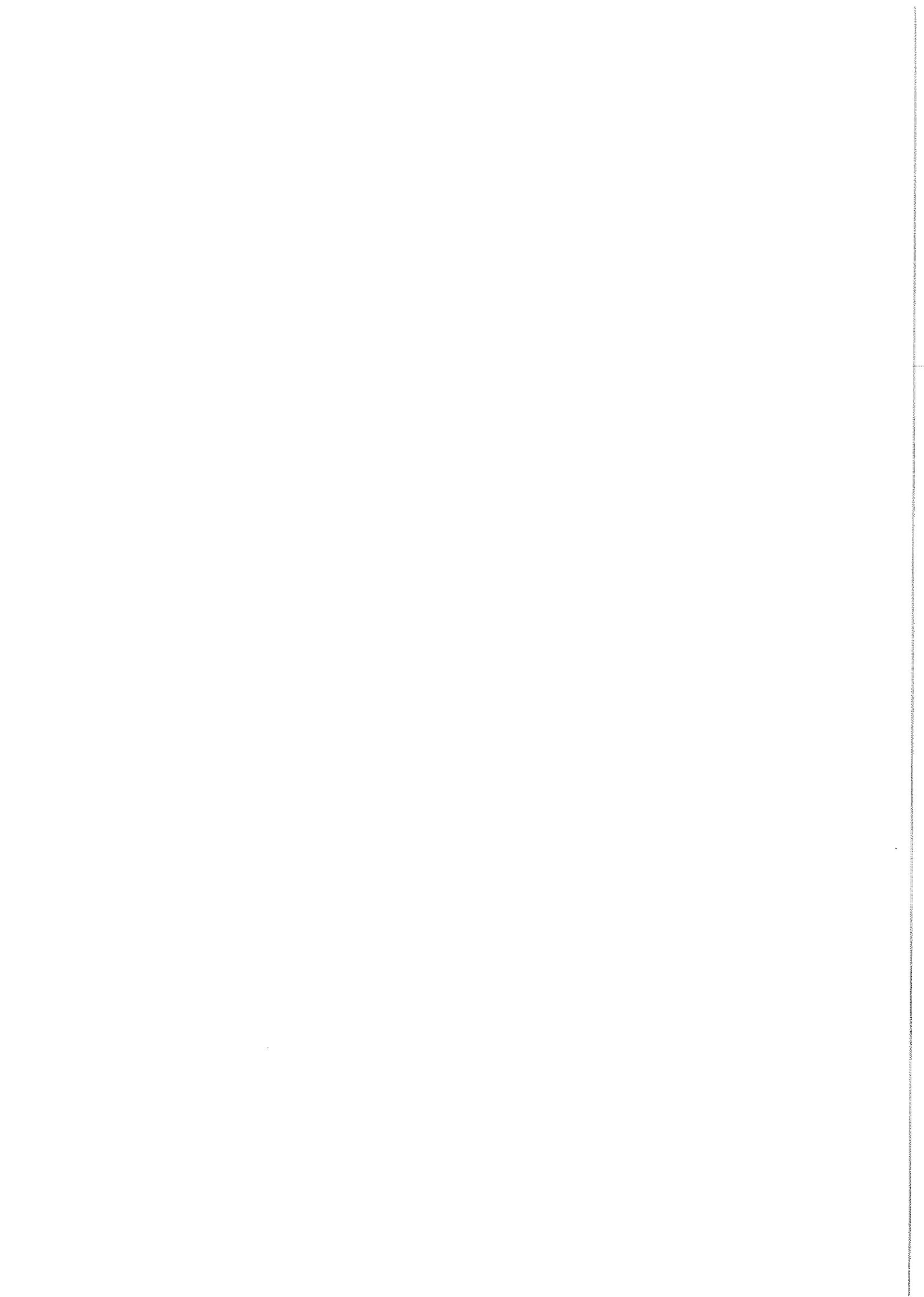
VU la délibération du conseil de territoire du 5 décembre 2018 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/079-1 du 2 décembre 2020 tirant le bilan de la concertation ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/079-3 du 2 décembre 2020 arrêtant le projet de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), du 20 octobre

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	02/03/21
Accusé réception le	02/03/21
Numéro de l'acte	AP2021-013
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210101-lme123648-AR-1-1



2020, demandant la réalisation d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas, du dossier de révision du plan local d'urbanisme de Bonneuil-sur-Marne, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme ;

VU l'étude d'impact réalisée à la suite l'avis de la MRAe émis en date du 20 octobre 2020 après examen au cas par cas, jointe dans le rapport de présentation ;

VU la décision n°E21000002/77 du 12 janvier 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun portant nomination d'un commissaire-enquêteur ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune Bonneuil-sur-Marne, approuvé par une délibération du conseil municipal du 14 février 2007 et modifié en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2018.5/098-1 du 26 septembre 2018 ;

VU le projet arrêté de révision du plan local de l'urbanisme notifié au Préfet du Val de Marne et aux personnes publiques associées avant enquête publique ;

**CONSIDERANT** que la commune de Bonneuil-sur-Marne a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir a décidé de poursuivre cette procédure ;

**CONSIDERANT** que le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne arrêté par le conseil de territoire, doit faire l'objet d'une enquête publique ;

**CONSIDERANT** qu'après concertation avec le commissaire-enquêteur, il est précisé ce qui suit ;

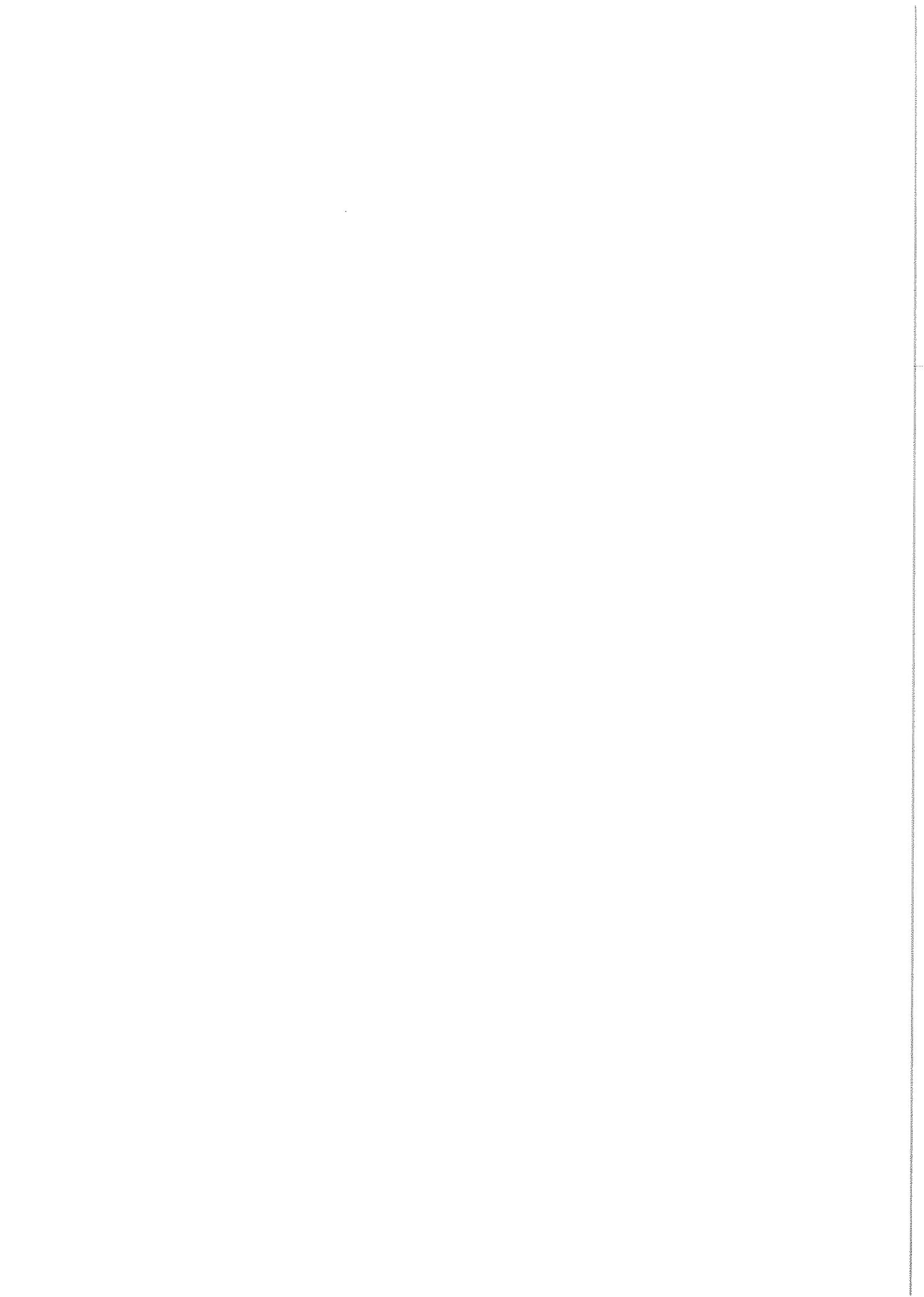
**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé, du mardi 6 avril au mercredi 5 mai 2021 inclus, dans les communes de Bonneuil-sur-Marne et de Créteil, pendant 30 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Les principaux objectifs du projet de révision du PLU contenus dans le dossier soumis à enquête sont :

- Intégrer les évolutions législatives intervenues récemment et prendre en compte les documents supérieurs ;
- Répondre aux besoins en logement des habitants dans une dynamique de solidarité et d'attractivité en assurant la mixité de l'habitat avec une

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	02/03/21
Accusé réception le	02/03/21
Numéro de l'acte	AP2021-013
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210101-lme123648-AR-1-1



répartition de l'offre contribuant à l'équilibre du territoire tout en poursuivant les efforts du renouvellement urbain déjà engagé dans le cadre du 1<sup>er</sup> NPRU Fabien ;

- Soutenir les activités économiques et leur développement afin de pérenniser les emplois existants, et en développant une offre de service adaptée aux besoins des entreprises, des actifs des quartiers et des parcs d'activité économiques, une meilleure accessibilité des entreprises et des zones d'activité ;
- Améliorer l'accessibilité du territoire et sa desserte notamment en transports en collectifs en favorisant les modes de déplacement doux ;
- Optimiser la question du stationnement à la fois sous l'angle de la mobilité, de l'occupation de l'espace public et de la consommation foncière ;
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs en poursuivant la requalification du centre ancien et le maillage des différents quartiers de la ville en développant une offre d'espaces verts de proximité et en valorisant les espaces naturels existants
- Poursuivre la valorisation du patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager
- Assurer la transition écologique, poursuivre la préservation des ressources et prévenir les risques en protégeant les espaces naturels, en planifiant un développement raisonné économe en consommation de l'espace en veillant à la préservation écologique du territoire par un maintien de la biodiversité, des espaces de nature et des continuités écologiques.

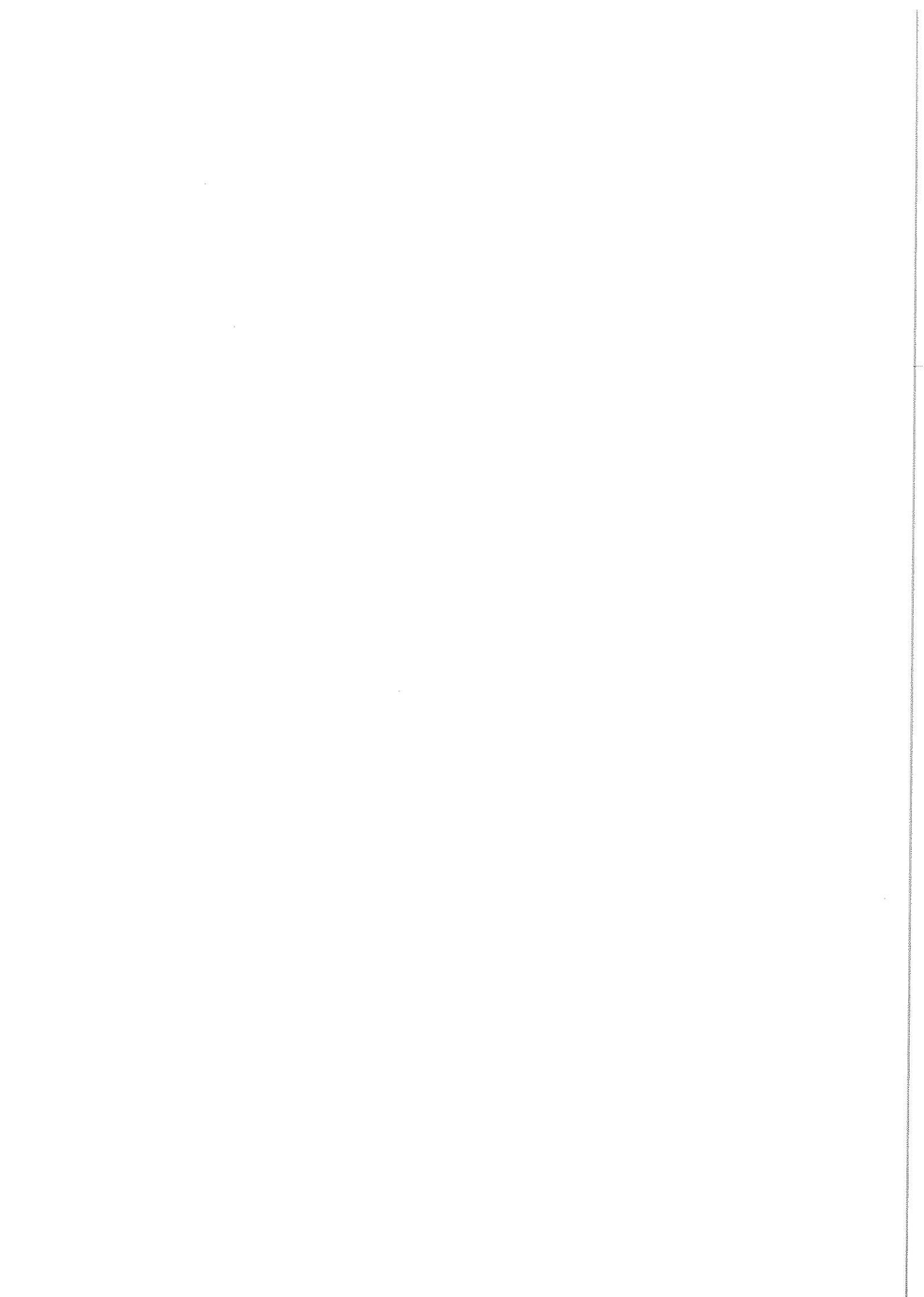
**ARTICLE 2 :** Madame Marie-Françoise BLANCHET exercera les fonctions de commissaire-enquêteur.

**ARTICLE 3 :** Le siège de l'enquête est fixé à la Mairie de Bonneuil-sur-Marne, 7 rue d'Estienne d'ORVES (94 380).

**ARTICLE 4 :** Des informations sur le dossier peuvent être demandées auprès du Président de Grand Paris Sud Est Avenir, Monsieur Laurent CATHALA-Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil Cedex.

**ARTICLE 5 :** Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune de Bonneuil-sur-Marne et au siège de l'établissement public territorial- Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil, selon les caractéristiques

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	02/03/21
Accusé réception le	02/03/21
Numéro de l'acte	AP2021-013
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210101-lmc123648-AR-1-1



fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre chargé de l'environnement.

L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) et de la Mairie de Bonneuil-sur-Marne ([www.ville-bonneuil.fr](http://www.ville-bonneuil.fr)).

Cet avis sera en outre publié en caractères apparents quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département.

**ARTICLE 6 :** Pendant la durée de l'enquête, un dossier d'enquête publique sera déposé et mis à la disposition du public au sein des locaux :

- Du service urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne, 3 route de l'Ouest à Bonneuil-sur-Marne, du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 9 h à 12 h et de 13h30 à 16h30.
- De la Direction des affaires juridiques des assemblées et du patrimoine de l'établissement public territorial, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur y sera également tenu.

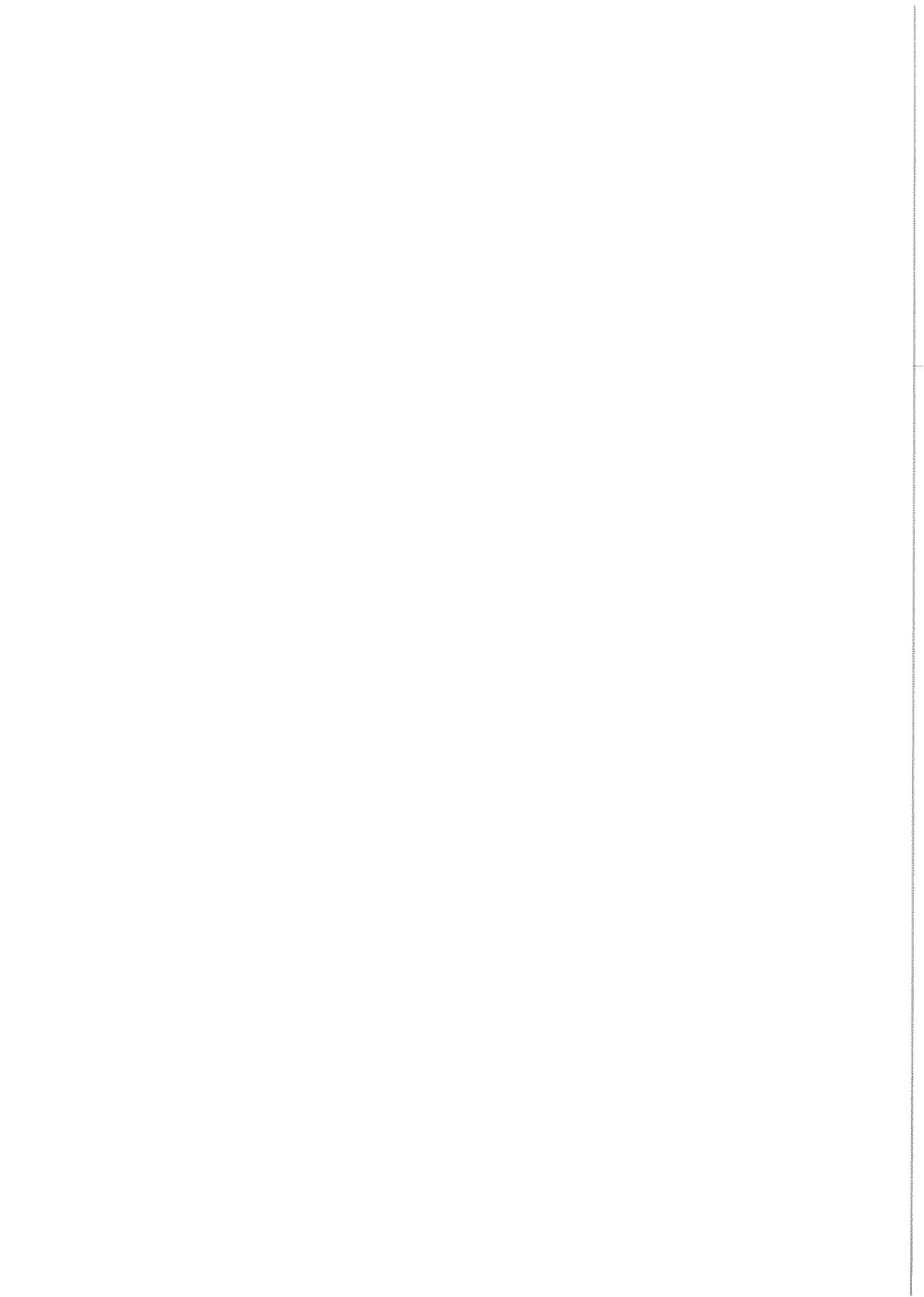
- Un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique au service urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne, 3 route de l'Ouest, aux heures d'ouverture de cette direction citée ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de Bonneuil-sur-Marne ([www.ville-bonneuil.fr](http://www.ville-bonneuil.fr)), sur le site internet de l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)), ainsi que sur le site de publications administratives : <http://revision-plu-bonneuil-sur-marne.enquetepublique.net>.  
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

**ARTICLE 7 :** Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête tenu à leur disposition dans chacun des lieux où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	02/03/21
Accusé réception le	02/03/21
Numéro de l'acte	AP2021-013
Identifiant télértransmission	094-200058006-20210101-lmc123648-AR-1-1



adressées par correspondance à l'attention de Madame le commissaire enquêteur - Enquête sur le projet de révision du PLU de Bonneuil-sur-Marne- Mairie de Bonneuil-sur-Marne, 7 rue d'Estienne d'ORVES (94 380).

ou par voie électronique à l'adresse suivante : [revision-plu-bonneuil-sur-marne@enqueteublique.net](mailto:revision-plu-bonneuil-sur-marne@enqueteublique.net)

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique fixé à l'article 3 du présent arrêté.

Les observations écrites et orales du public seront également reçues par le commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures fixés à l'article 8 du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant la durée de l'enquête auprès du Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

**ARTICLE 8 :** Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, les jours et heures suivants :

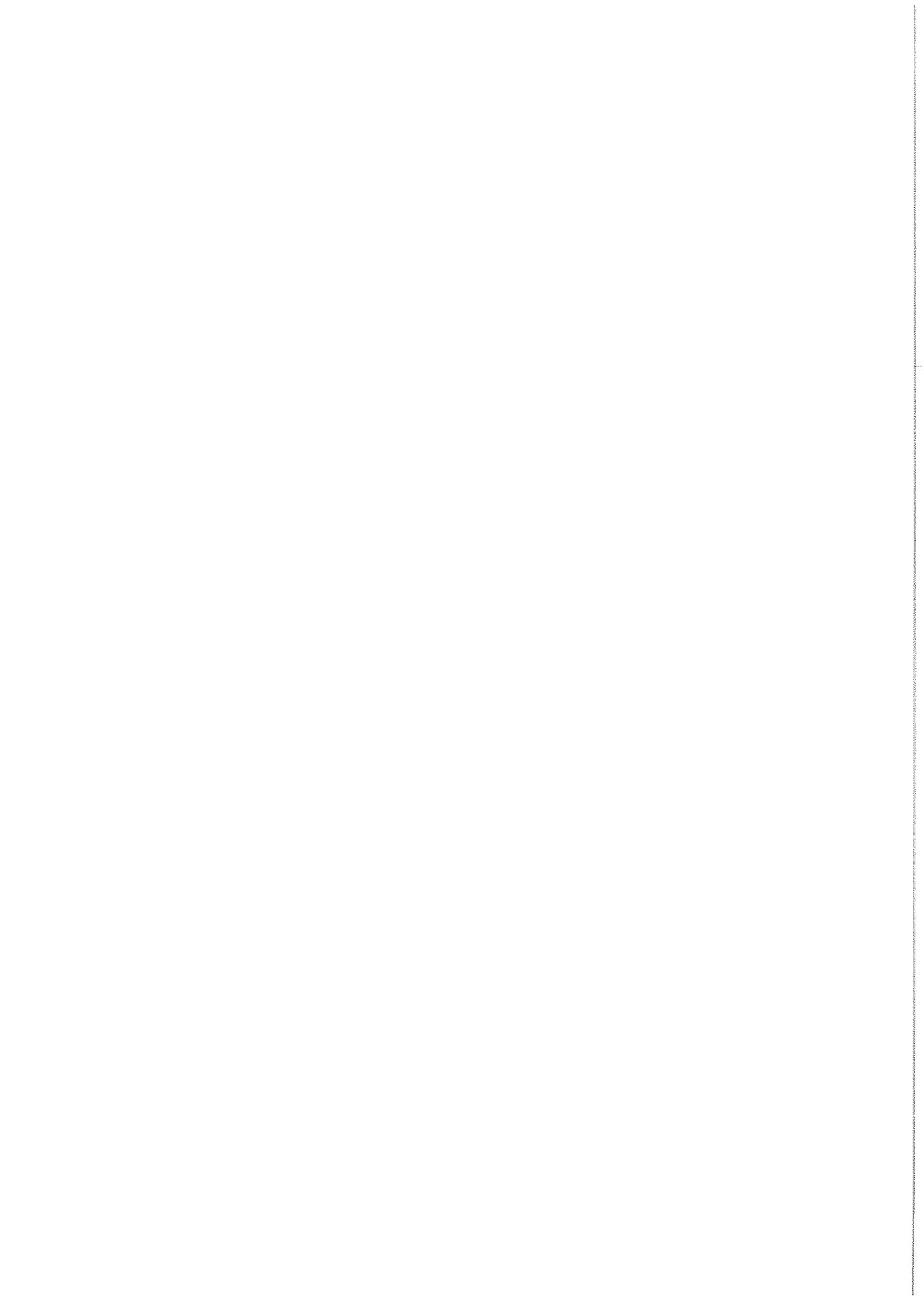
- Mardi 6 avril 2021 de 14h à 17 h
- Mercredi 21 avril 2021 de 14h à 17 h
- Mercredi 5 mai 2021 de 14h à 17 h

Il pourra auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique. Le commissaire-enquêteur pourra recevoir le responsable du plan de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir à la demande de ce dernier.

**ARTICLE 9 :** A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine le responsable du PLU de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du PLU disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il adressera par la suite, dans un délai de trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées au Président de l'établissement public territorial Grand

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	02/03/21
Accusé réception le	02/03/21
Numéro de l'acte	AP2021-013
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210101-lmc123648-AR-1-1



Paris Sud Est Avenir. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

**ARTICLE 10** : Copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à la mairie de Bonneuil-sur-Marne, au siège de l'établissement public territorial situé à Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil et à la Préfecture du Val-de-Marne et sera diffusée sur les sites internet mentionnés à l'article 5 du présent arrêté, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

**ARTICLE 11** : Au terme de l'enquête, le conseil de territoire de l'établissement public territorial de Grand Paris Sud Est Avenir se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

**ARTICLE 12** : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
- Monsieur le Maire de la commune de Bonneuil-sur-Marne ;
- Madame Marie-Françoise BLANCHET.

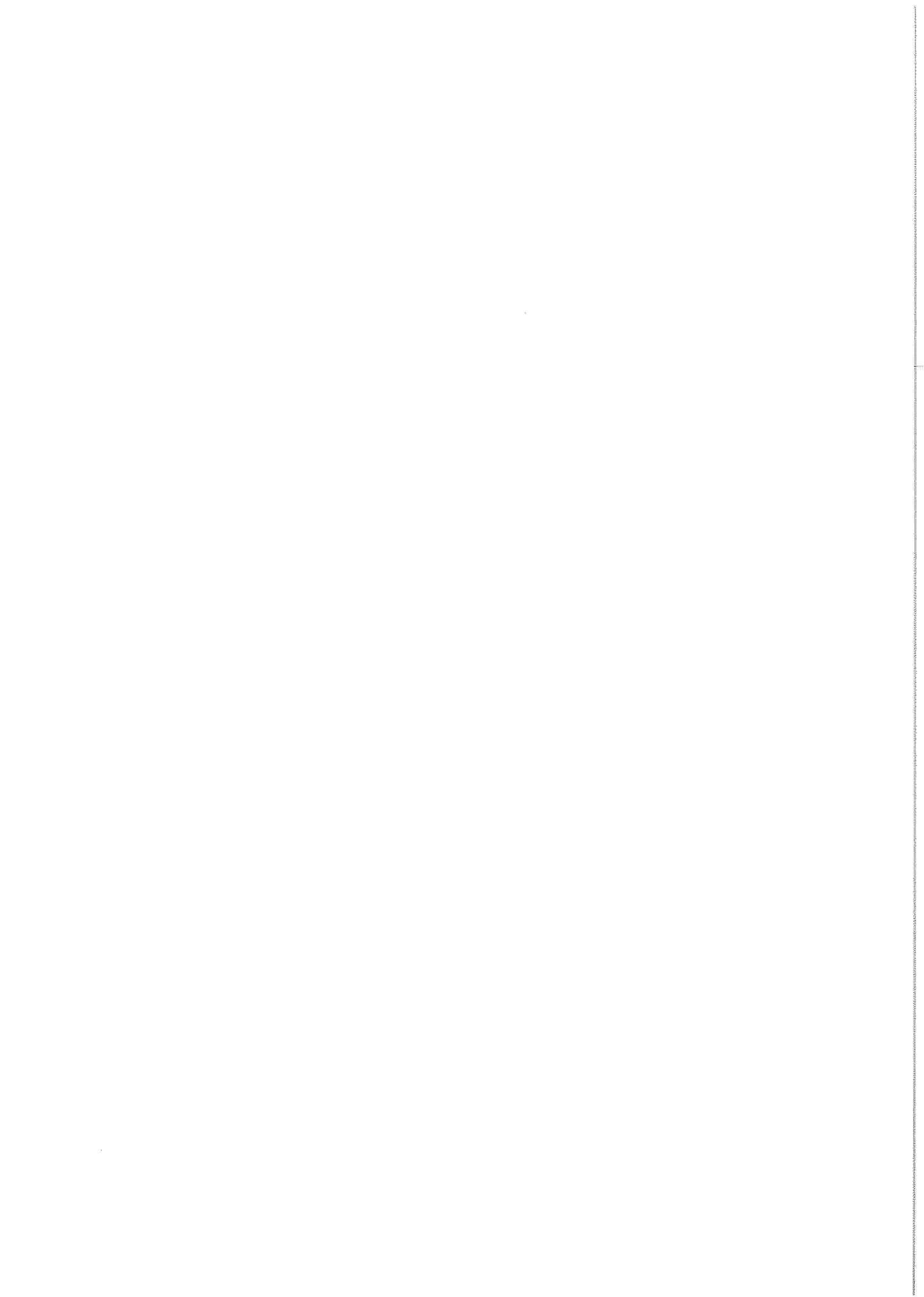
Fait à Créteil, le 26 février 2021

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	02/03/21
Accusé réception le	02/03/21
Numéro de l'acte	AP2021-013
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210101-lmc123648-AR-1-1



# certificat d'affichage



Créteil, le 20 mai 2021

Nom du service  
Délégation Relations et Appui  
aux Territoires.

Affaire suivie par :  
Corinne ADRAGNA  
01.41.94.32.02

OBJET :  
Révision du PLU  
Commune de  
Bonneuil-sur-Marne.

Je soussignée, Katia DUTTWEILLER directrice par intérim de la délégation relations et appui aux territoires de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir,

## CERTIFIE

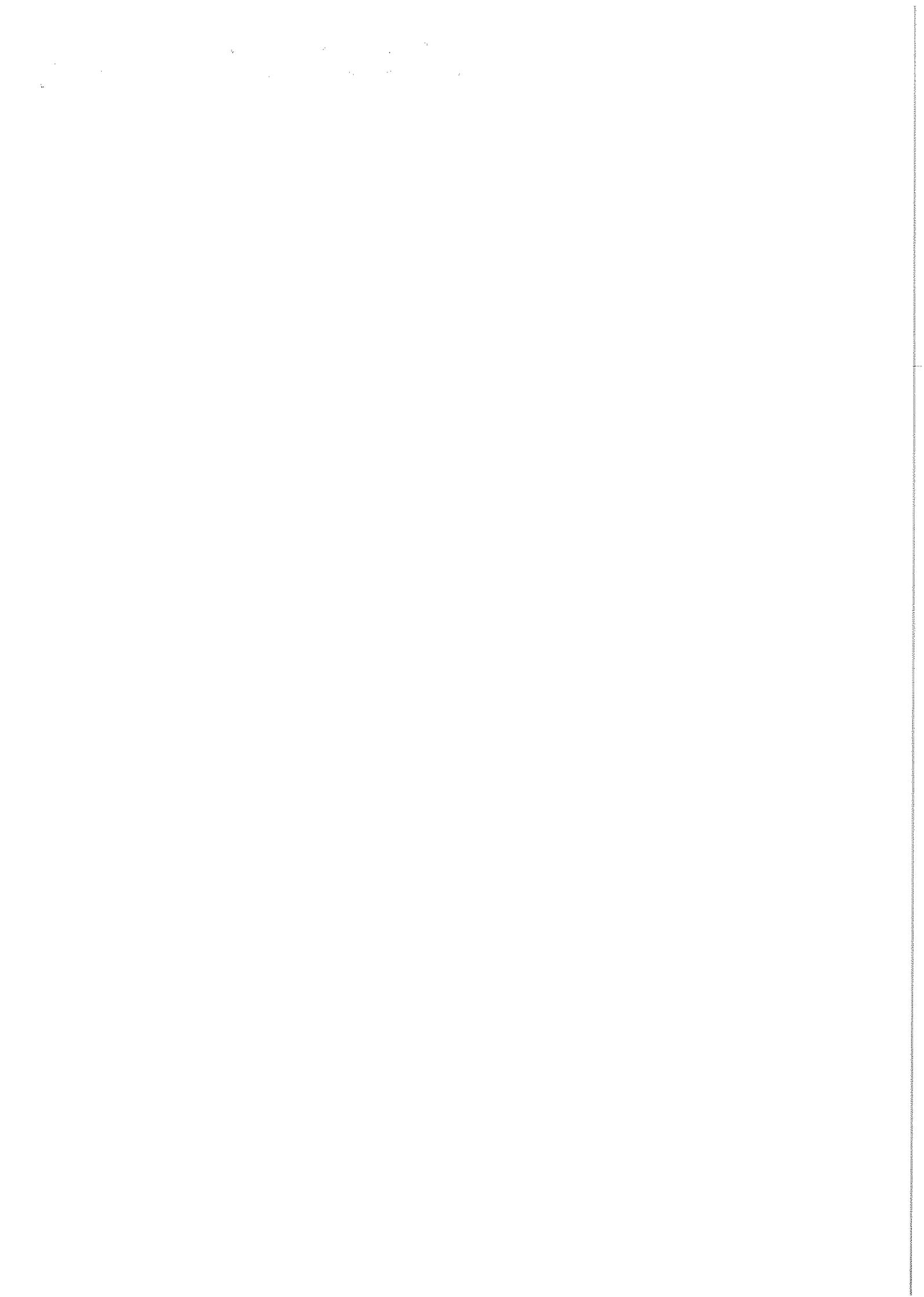
Que l'avis d'enquête publique relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne, a été affiché aux portes de l'hôtel de ville de la mairie de Bonneuil-sur-Marne et du Centre Technique municipal ainsi que sur les panneaux administratifs de la ville à compter du 19 mars 2021 et ce pour la durée de l'enquête publique du 6 avril au 5 mai 2021.

Ce certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Katia DUTTWEILLER

  
Directrice par intérim de la  
Délégation relations et  
appui aux territoires

Alfortville  
Boissy-Saint-Léger  
Bonneuil-sur-Marne  
Chennevières-sur-Marne  
Créteil  
La Queue-en-Brie  
Le Plessis-Trévis  
Limeil-Brévannes  
Mandres-les-Roses  
Marolles-en-Brie  
Noiseau  
Ormesson-sur-Marne  
Périgny-sur-Yerres  
Santeny  
Sucy-en-Brie  
Villemomais



**Grand Paris Sud Est Avenir**  
Le Président.  
**18 JAN. 2021**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE MELUN**  
43 rue du Général de Gaulle  
77000 Melun Cedex  
Téléphone : 01.60.56.66.30  
Télécopie : 01.60.56.66.10

Greffe ouvert du lundi au vendredi de  
9 h 00 à 17 h 00

Melun, le 12/01/2021

Envoyée courrier le

**18 JAN. 2021**

E21000002 / 77 **GPSEA**

Monsieur le Président  
GPSEA  
Europarc  
14 rue Le Corbusier  
94046 CRETEIL CEDEX

Dossier n° : E21000002 / 77  
(à rappeler dans toutes correspondances)

**COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Objet** : la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Madame Marie-Françoise BLANCHET, demeurant 80 avenue Beaurepaire, SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94100) (tel : 01.43.97.98.19 ; portable : 06.10.14.93.37) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

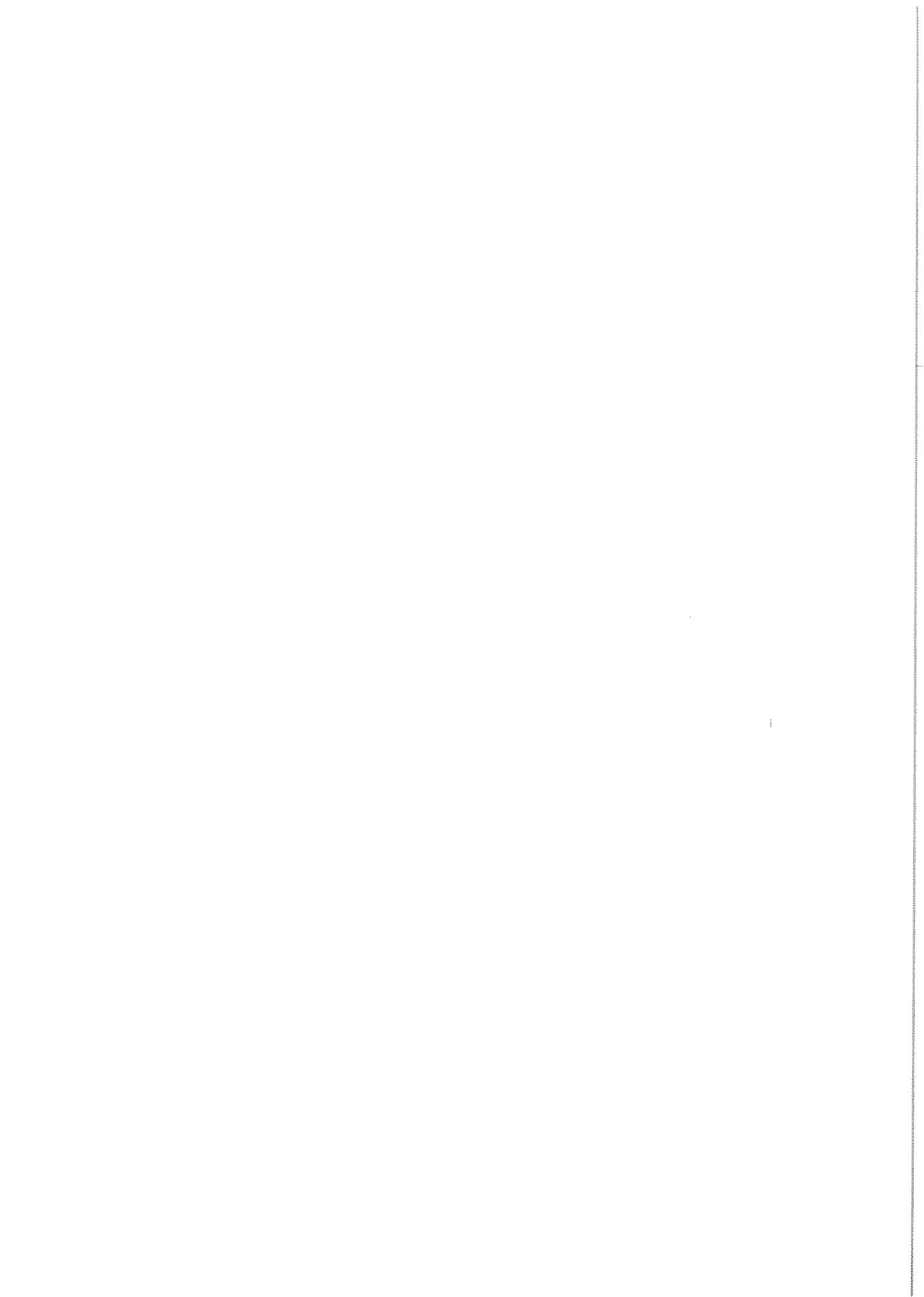
Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,  
ou par délégation,





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

12/01/2021

N° E21000002 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 06/01/2021, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la GPSEA demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020.

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Maurice DECLERCQ, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Marie-Françoise BLANCHET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

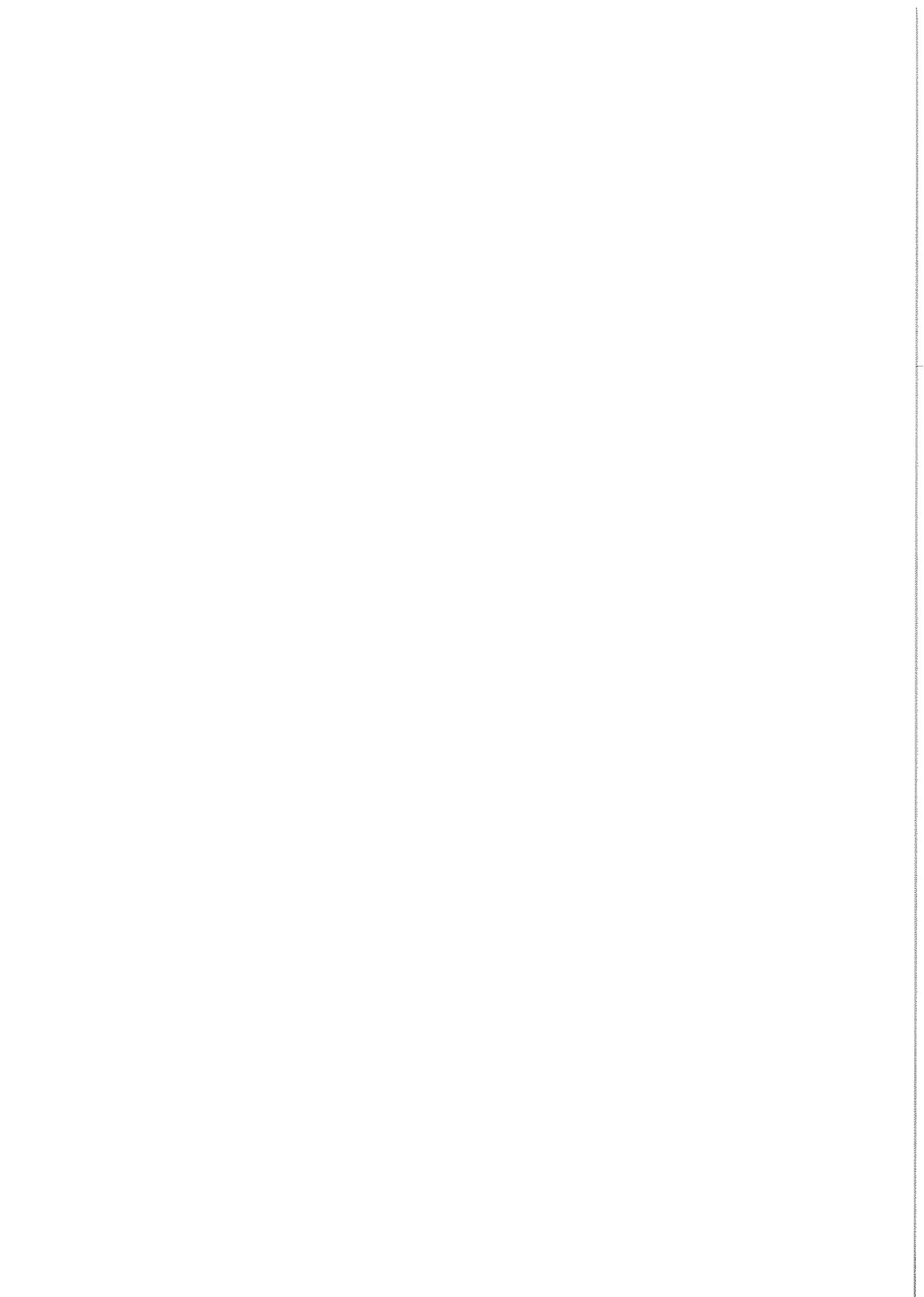
**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la GPSEA et à Madame Marie-Françoise BLANCHET.

Fait à Melun, le 12/01/2021

Le premier vice-président,

  
M. DECLERCQ



9/10 Avril

ent n'a jamais été réaliste à court terme, compte tenu de l'établissement

7% Hong Kong (contre 2%) et 5,5% Singapour (contre 2%).

Faut-il y voir le contrecoup de la suspension brutale de l'introduc-

demere, le retrait de sa demande d'introduction en Bourse sur le marché Star, le « Nasdaq chinois » de la Bourse de Shanghai. JD.com n'a pas dévoilé les raisons de ce retrait, mais cette décision n'a pas surpris les observateurs alors que le secteur de la finance en ligne connaît actuellement des changements réglementaires radicaux.

de 70 entreprises technologiques

**Les autorités chinoises veulent notamment mieux encadrer les activités de microcrédits en ligne.**

reflette la volonté de rester en Chine leur développement dernier, Newton devenue la 200<sup>e</sup> du marché Star total, 250 sociétés ce marché Star en cours d'enreg

Mais beaucoup de chinois préfèrent sur la place de l'activité à rare dynamique. La Linklogis est par qu'à 1 milliard Bourse de Hong K cotation, le 9 avril après les récé Bairong, une fin Introduite en Bc elle a réalisé la pi née en Bourse à H 2018, clôture et Les premiers pas les de Bilibili, le nois, ont égaleme

annonces judiciaires & légales



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

arrêté n°AP2021-013 en date du 26 février 2021, le Président Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Les registres destinés à recueillir les observations du public seront mis à disposition du public, durant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 6 avril au mercredi 5 mai 2021 inclus. Un exemplaire de l'enquête publique sera déposé et mis à la disposition du public au sein des locaux :

Au service urbanisme situé dans les locaux des services techniques de la ville de Bonneuil-sur-Marne, 3 route de l'Ouest, aux heures d'ouverture de cette direction :  
• du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h  
• le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30

De la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'établissement public territorial GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Le dossier d'enquête publique sera également mis à disposition du public et permettre la consultation du dossier d'enquête publique à partir de Bonneuil-sur-Marne, au service urbanisme, 3 route de l'Ouest, aux heures d'ouverture susmentionnées.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives aux modalités de consultation pourront également être consultés, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de Bonneuil-sur-Marne ([www.ville-bonneuil.fr](http://www.ville-bonneuil.fr)), sur le site internet de

l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)), ainsi que sur le site de publications administratives (<http://revision.plu-bonneuil-sur-marne.espacepublic.lu>)

Madame Marie-Françoise BLANCHET exercera les fonctions de commissaire-enquêteur et se tiendra à la disposition du public, au service urbanisme de la mairie de Bonneuil-sur-Marne, 3 route de l'Ouest 94380 Bonneuil-sur-Marne, les jours et heures suivants :

- Mardi 6 avril 2021 de 14h à 17h ;
- Mercredi 21 avril 2021 de 14h à 17h ;
- Mercredi 5 mai 2021 de 14h à 17h.

Les observations et propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Madame le Commissaire-enquêteur - Enquête sur le projet de révision du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne - mairie de Bonneuil-sur-Marne, 7 rue d'Estienne d'Orves, 94380, ou par voie électronique à l'adresse suivante : [revision.plu-bonneuil-sur-marne@espacepublic.lu](mailto:revision.plu-bonneuil-sur-marne@espacepublic.lu)

A l'expiration de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au Président de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ces conclusions seront tenues à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Bonneuil-sur-Marne, au siège de Grand Paris Sud Est Avenir et à la Préfecture du Val de Marne et seront diffusées sur les sites internet mentionnés plus haut.

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot. Le calibrage de l'annonce est établi de fillet à fillet. Les départements habilités sont 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 09.

ECHOS SOCIÉTÉS - LE PUBLICATEUR LÉGAL - LA VIE JUDICIAIRE

12

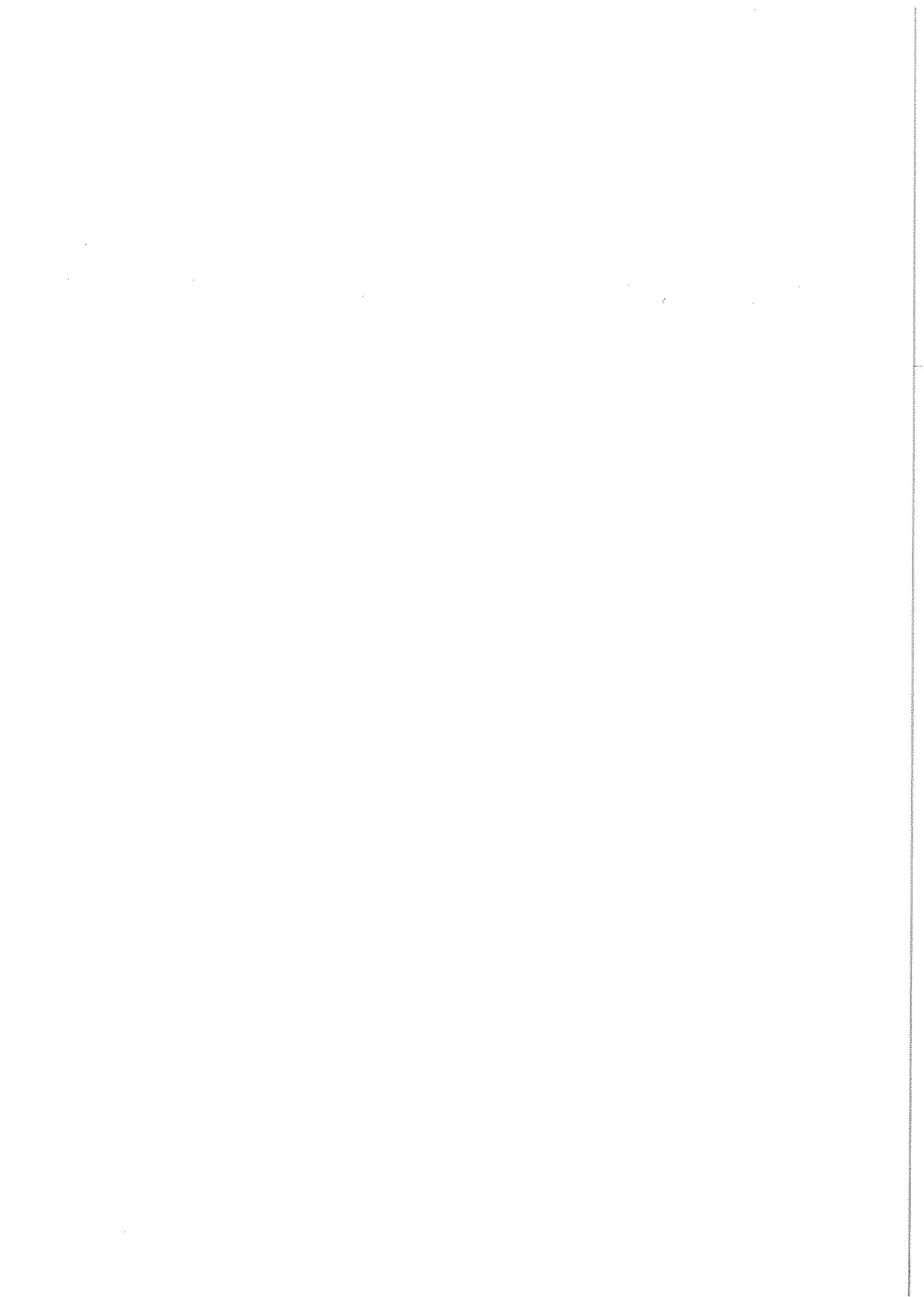
NUMÉRIQUE

REPORTAGE

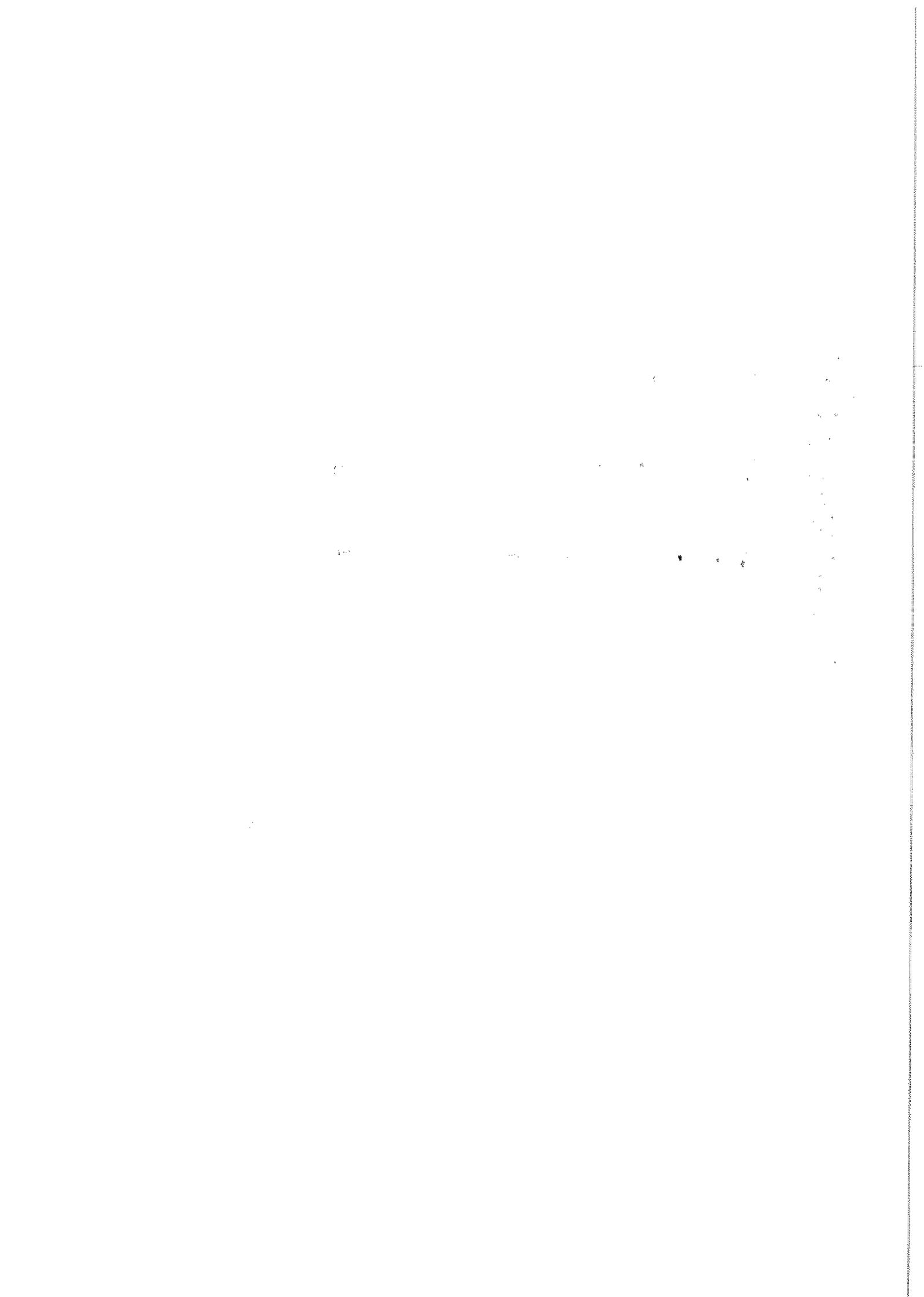
Le trading des valeurs doublement cotées reste majoritairement à New York

Depuis Alibaba en novembre 2019, plus d'une dizaine d'entreprises chinoises déjà cotées aux Etats-Unis ont opté pour un listing, dit « secondaire », à Hong Kong. Si cela leur a permis de lever plus de 30 milliards de dollars supplémentaires, le trading, lui, reste concentré à New York. Les chiffres analysés par Dow Jones Market Data et FactSet montrent que les volumes négociés sur le HKEEX depuis le début de l'année pour les valeurs qui bénéficient de cette double cotation représentent seulement 12,5 % du trading total sur ces

titres. Ce déséquilibre est moins important pour les plus grosses capitalisations comme Alibaba ou NetEase. En cause : les coûts de négociation, plus élevés à Hong Kong. Les autorités facturent 0,1 % à l'achat et 0,2 % à la vente, contre 0,075 % pour les acheteurs comme aux vendeurs, un qui n'existe pas à Wall Street. Par ailleurs, les investisseurs de Chine continentale sont largement exclus. Aucune des valeurs doublement cotées à été incluse dans le programme Stock Connect, qui relie Hong Kong aux Bourses de Shanghai et Shenzhen. — S. Ro







# Le port de Marseille-Fos va mettre 350 millions dans la transition écologique et numérique

## MARITIME

**Le premier port français lance un vaste chantier de réduction des nuisances et de développement multimodal des trafics afin d'améliorer la desserte logistique à l'intérieur des terres.**

Paul Molga  
— Correspondant à Marseille

Pas de pause pour le port de Marseille-Fos. Malgré le recul de ses activités, avec une baisse de trafic de presque 13 % en 2020, la première place portuaire tricolore vient d'adopter le projet stratégique qui prévoit un investissement de 350 millions d'euros d'ici à 2024. Les transitions numérique et écologique sont au cœur de ce programme. « L'ambition de notre politique d'aménagement sur les bassins Ouest (à Fos-sur-Mer) est d'accom-

plir la transition par rapport au modèle "tout pétrole". À l'Est (Marseille), nous travaillons sur le maintien de l'outil industriel avec des mesures fortes de réduction des nuisances et d'anticipation des réglementations environnementales », explique le président du directoire du port de Marseille-Fos, Hervé Mariel.

**La quête de nouvelles parts de marché**  
Deux tiers de l'enveloppe iront vers des projets de développement, le reste servira à maintenir les infrastructures. Le port va notamment engager un ambitieux programme de connexion électrique des navires à quai et tester des démonstrateurs industriels pour le recyclage du CO<sub>2</sub>. Afin de se muer en « Smart Port », il va également poursuivre ses efforts d'accessibilité et de partage de données avec l'écosystème portuaire. « Nous travaillons ensemble à plus d'interopérabilité, de fluidité et de traçabilité pour optimiser les chaînes logistiques », détaille Elisabeth Ayraut, récemment nom-



La filière conteneurs, ici l'EuroFos terminal au port de Fos-sur-Mer, est particulièrement ciblée avec le développement de la logistique et le renforcement du lien avec l'intérieur des terres.

mée à la présidence du conseil de surveillance du port. Mais les efforts iront surtout vers la massification des trafics afin de

conquérir de nouvelles parts de marché. « La filière conteneurs est particulièrement ciblée avec le développement de la logistique et le renfor-

cement du lien avec l'hinterland. Les filières voitures, rouler, Gaz Naturel Liquéfié, vins chimiques sont également visés », poursuit-elle.

Concrètement, le port de Marseille Fos envisage d'accompagner le lancement de services ferroviaires longue distance pour renforcer la desserte à l'intérieur des terres de la façade méditerranéenne jusqu'à Lyon, et plus loin, la Suisse et l'Allemagne.

Un intérêt particulier devrait également être porté sur le transport fluvial. « Le Port a inscrit dans son projet stratégique l'objectif de porter la part des conteneurs transportés par le fer et le fleuve de 20 % aujourd'hui à 30 % en 2030 », souligne Elisabeth Ayraut.

L'ambition n'est pas nouvelle. Depuis la création de l'association de promotion du transport fluvial Méditerranée en 2008, le trafic a déjà presque doublé pour atteindre 7 % de l'offre d'acheminement vers les terres avec 83.000 EVP (Equivalent Vingt Pieds, l'unité de mesure d'une boîte). Une nouvelle feuille de route a été élaborée avant la crise. Elle prévoit qu'en 2030, 250.000 EVP pourraient transiter par les eaux calmes, et 500.000 de plus par le fer, contre 120.000 aujourd'hui. ■

# Immobilier : les investisseurs toujours au rendez-vous en Europe

## IMMOBILIER

**Selon un sondage réalisé par CBRE, 60 % d'entre eux prévoient d'accroître, cette année, leur volume d'investissements.**

**Mais ils intensifient leurs stratégies de diversification.**

Elsa Dicharry  
@dicharry\_e

Malgré la crise du coronavirus, l'immobilier intéresse toujours les investisseurs européens. Ils pré-

voient à près de 60 % d'acheter cette année davantage qu'en 2020, et ne sont que 10 % à envisager une baisse de leurs volumes d'investissements en Europe, selon un sondage réalisé par CBRE auprès de 415 d'entre eux. Ainsi, en fonction du succès de la campagne de vaccination contre le Covid-19 et de la plus ou moins grande rapidité de sortie de la crise sanitaire, CBRE anticipe au pire une stagnation, au mieux une hausse pouvant aller jusqu'à 5 % des investissements immobiliers en Europe cette année.

« Il y a toujours beaucoup d'argent à placer – d'autant que l'an dernier, un certain nombre de fonds n'ont pas pu réaliser leur feuille de route – et l'immobilier reste extrêmement résilient et offre la possibilité aux investis-

seurs de savoir où ils mettent les pieds », résume Nicolas Verdillon, directeur exécutif des Investissements de CBRE.

La France enregistre sans doute en 2021 un léger recul des acquisitions, même si elle devrait être le troisième pays européen à connaître la reprise la plus forte dans ce secteur, derrière l'Allemagne et les Pays-Bas. Mais les chiffres 2021 seront à comparer à des chiffres 2020 pas si mauvais, grâce à un premier trimestre exceptionnellement dynamique.

**Succès du logement et de la logistique**

Cependant, quelques incertitudes sont de nature à calmer les ardeurs des investisseurs dans l'Hexagone. « Quand les prêts garantis par l'Etat

voient s'arrêter, ne risque-t-on pas de voir repartir des mouvements sociaux ? Sur tous dans un contexte de campagne électorale pour la présidentielle de 2022 ? La situation n'est-elle pas inflammable ? » s'interroge l'expert. En dépit du développement attendu du télétravail, le bureau reste l'actif préféré des investisseurs, à 35 % en Europe et même à 60 % en France. Mais il faut souligner qu'en France, l'offre en actifs alternatifs, en particulier le logement, demeure insuffisante. Seule exception : le Royaume-Uni, qui place la logistique en tête à 38 %.

**Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée partout en Europe, à l'exception du Royaume-Uni.**

La crise sanitaire a cependant conforté les investisseurs européens dans leur stratégie de diversification. Désormais, le résidentiel atteint 24 % des intentions d'investissement et la logistique 22 %. Le commerce a chuté à 7 % ! En matière de logement, les résidences seniors et étudiantes arrivent en première position avec 25 % des intentions. « Quand on entre dans un cycle économique plus compliqué, on essaye de se positionner sur des tendances de long terme : le vieillissement de la population – qui explique l'attrait pour les résidences seniors –, le développement de l'e-commerce – qui porte l'investissement dans la logistique –, ou encore le besoin exponentiel en données – qui se traduit par l'intérêt croissant porté aux data centers », explique Pierre-Edouard Boudot, directeur exécutif des études de CBRE.

Les investisseurs ont aussi revu leurs priorités. Si le recherche de produits offrant davantage de sécurité, à la fois bien situés et avec des locataires déjà en place et solvables. La crise sanitaire a aussi largement accru la prise en compte des critères de développement durable dans l'investissement immobilier.

Non seulement les investisseurs européens sont toujours là, mais « le monde de l'immobilier est aujourd'hui global. Les investisseurs asiatiques placent pour revenir sur le marché européen, et des qu'on va ouvrir les aéroports, ils seront là ! » assure Nicolas Verdillon. ■

# La vente de HLM aux locataires va monter en puissance

## LOGEMENT

**L'ONV d'Action Logement promet la commercialisation de plus de 2.250 logements d'ici à la fin du premier semestre 2021.**

C'est un processus long, mais appelé à monter en puissance. Créé en 2018, l'Opérateur national des ventes (ONV) d'Action Logement, doté pour l'heure d'un budget de 666 millions d'euros, s'est vu assigner l'objectif d'acheter en bloc 40.000 logements sociaux en dix ans auprès des bailleurs sociaux. Puis d'assurer le portage financier de ces biens, de les rénover et de les revendre à leurs occupants à des conditions privilégiées. Avec, à la clé, l'accès à la propriété, à horizon quinze ans, pour 33.000 ménages modestes.

A fin février 2021, les deux premiers appels à manifestation d'intérêt lancés en juillet 2018 et septembre 2019 avaient permis l'acquisition ou la signature de promesses de vente pour 3.433 logements en France, dont près d'un tiers en région parisienne. Mais « nous avons vocation à intervenir partout, en zones tendues comme en zones détendues », souligne le nouveau directeur général de l'ONV, David Larbordie. Une enveloppe de 9 millions d'euros a été débloquée pour la réalisation de travaux de rénovation dans les logements acquis. « Il s'agit de présenter à la vente des biens entretenus », poursuit-il.

Pour l'heure, douze ménages occupants de HLM seulement ont pu acheter leur logement – pour un prix moyen de 110.000 euros –, et six promesses ont été signées. Mais David Larbordie promet un « décollage » dans les mois à venir. « Plus que nous avons 2.253 logements à commercialiser d'ici à la fin du premier semestre 2021 », poursuit-il. En outre, l'ONV a annoncé, mercredi, le lancement d'un troisième appel à manifestation d'intérêt auprès des bailleurs sociaux qui

auraient des biens à vendre, 83 avant déjà répondu aux deux premiers appels. Ils ont jusqu'au 17 juin pour se porter candidats. « L'ONV est en ordre de marche », affirme-t-il.

## Favoriser la construction

Si l'accession sociale à la propriété, ce dispositif a aussi vocation à permettre aux organismes du secteur de reconstruire leurs fonds propres et de disposer de moyens financiers pour construire de nouveaux HLM. « Il s'agit de soutenir la construction de logements abordables dont nous avons besoin », souligne le président d'Action Logement Groupe, Bruno Arcadipane, en référence à l'objectif fixé début février par le ministre du Logement, Emmanuel Wargon, de construire 250.000 logements sociaux en dix ans. « Une vente de logement social correspond à 2,5 logements neufs produits », poursuit-il.

**Pour l'heure, douze ménages seulement ont pu acheter leur logement.**

Reste à convaincre tous les maires de l'opportunité de ces ventes de HLM. Car comment atteindre les quotas de logements sociaux fixés par l'article 55 de la loi SRU pour un certain nombre de communes, si une partie d'entre eux sortent du parc pour être cédés ? « C'est un frein que nous avons identifié. Mais il faut que les maires sachent que les biens qui nous sont vendus restent encore dix ans dans leurs quotas », insiste David Larbordie.

Dans les villes où le foncier est particulièrement rare, cependant, l'argument pourrait ne pas suffire. Ainsi, à Paris, Anne Hidalgo a déjà martelé à plusieurs reprises son opposition à la vente de HLM. « Les logements sociaux que nous vendrions, nous serions incapables de les remplacer à l'intérieur de la capitale », a-t-elle fait valoir. Alors même que Parisa fourni de gros efforts ces dernières années pour respecter les objectifs SRU. — E. D.

**annonces judiciaires & légales**

Sud Est Avenir

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BONNEUIL-SUR-MARNE**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°AP2021-013 en date du 26 février 2021, le Président du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne.

Les registres destinés à recueillir les observations du public seront mis à disposition du public, durant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 6 avril au mercredi 5 mai 2021 inclus. Un dossier d'enquête publique sera déposé et mis à la disposition du public au sein des locaux :

- Au service urbanisme situé dans les locaux des services techniques de la ville de Bonneuil-sur-Marne, 3 route de l'Orst, aux heures d'ouverture de cette direction :
- du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h00 à 17h
- le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30

• De la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'établissement public territorial GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique à la mairie de Bonneuil-sur-Marne, au service urbanisme, 3 route de l'Orst, aux heures d'ouverture susmentionnées.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de Bonneuil-sur-Marne ([www.bonneuil-sur-marne.fr](http://www.bonneuil-sur-marne.fr)), sur le site internet de

l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) ainsi que sur le site de publications administratives (<http://www.avis-public.bonneuil-sur-marne.com/avis-public/bonneuil-sur-marne>)

Madame Marie-Françoise BLANCHET exercera les fonctions de commissaire-enquêteur et se tiendra à la disposition du public, au service urbanisme de la mairie de Bonneuil-sur-Marne, 3 route de l'Orst 94350 Bonneuil-sur-Marne, les jours et heures suivants :

- Mardi 6 avril 2021 de 14h à 17h ;
- Mercredi 21 avril 2021 de 14h à 17h ;
- Mercredi 5 mai 2021 de 14h à 17h.

Les observations et propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur. Enquêtes sur le projet de révision du PLU de la commune de Bonneuil-sur-Marne- mairie de Bonneuil-sur-Marne, 7 rue d'Orléans d'Orléans, 94350, ou par voie électronique à l'adresse suivante : [revision-plu-bonneuil-sur-marne@commune-bonneuil-sur-marne.fr](mailto:revision-plu-bonneuil-sur-marne@commune-bonneuil-sur-marne.fr)

A l'expiration de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au Président de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ces conclusions seront tenues à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Bonneuil-sur-Marne, au siège de Grand Paris Sud Est Avenir et à la Préfecture de Val de Marne et seront diffusées sur les sites internet mentionnés plus haut.

La ligne de référence est de 40 lignes en corps minimal de 6 points doté. Le calibrage de l'annonce est établi de H6 à H12. Les départements habilités sont 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

mf

