



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**



Affaire suivie par : Emmanuel FRISON

Service de la planification et de l'aménagement durables

Direction

Tél. : 01 49 80 26 57

Courriel : emmanuel.frison@developpement-durable.gouv.fr

SPAD-N°D 2021-18

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis pour avis, le 16 décembre 2020, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonneuil-sur-Marne, arrêté par délibération du Conseil Territorial le 2 décembre 2020. La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2015 et par l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) le 27 janvier 2016. Le projet a été présenté aux personnes publiques associées lors de trois réunions organisées aux différentes étapes de la procédure.

Au vu du document arrêté, et par référence au Porter à Connaissance (PAC) transmis le 21 août 2017, je vous communique l'avis de l'État sur le PLU arrêté, accompagné de l'annexe jointe précisant les remarques ou commentaires. Selon les dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

Je vous informe que je transmets parallèlement cet avis au Maire de Bonneuil-sur-Marne.

En termes de procédure et de composition du dossier, ce projet de PLU arrêté a été élaboré en respectant l'ensemble des étapes requises, et le dossier transmis en date du 16 décembre 2020 comporte toutes les pièces constitutives prévues par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Il conviendra toutefois d'y annexer les délibérations de prescriptions, de débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et d'arrêt du PLU.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler quelques réserves de différentes natures.

En premier lieu, la méthodologie pour calculer les besoins en logements semble discutable. En effet, l'objectif de logements prévus semble inférieur aux besoins potentiels. La commune est assez contrainte pour l'accueil de nouveaux logements mais les capacités de densification ne semblent peut-être pas totalement optimisées. Le repérage des opportunités foncières pour identifier les capacités d'accueil à vocation résidentielle aurait permis de faciliter l'optimisation du tissu urbain.

En deuxième lieu, la prise en compte de certains sites économiques majeurs appellent quelques commentaires. Tout d'abord à propos du port de Bonneuil, la prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Développement Durable (SADD) du port est correcte. Il s'avère que quelques dispositions peuvent gêner la parfaite mise en

**Monsieur le Président de l'Établissement Public
Territorial Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil Cedex**

œuvre du projet du port développé par HAROPA. Le second site est celui du chantier combiné rail-route qui est bien intégré. Il aurait peut-être été intéressant de traduire plus fortement ce projet dans le document (notamment dans le PADD ou le règlement).

En troisième lieu, la prise en compte des thématiques environnementales m'amènent à souligner plusieurs points. Le PLU prévoit sur le site dit du « Bec de Canard » un « projet de restauration de la biodiversité ». Ce secteur présente des enjeux écologiques forts. La zone est également identifiée au SDRIF en « espaces boisés et espaces naturels ». Les objectifs de ce projet d'aménagement sont en faveur des enjeux environnementaux évoqués : restauration des qualités écologiques, amélioration de la capacité d'expansion des eaux et ouverture au public du secteur. Toutefois les traductions réglementaires du projet dans le PLU, ne sont pas adaptées à ces enjeux. La levée de la totalité des espaces boisés classés (EBC) du site, plus de 5 hectares, apparaît alors surprenante. De plus, le règlement de la zone dédiée à ce secteur autorise l'installation d'équipements de loisirs, il conviendrait a minima de préciser la nature perméable et réversible que devraient prendre ces installations.

Je vous invite à prendre en compte ces remarques qui vous permettront de renforcer la compatibilité du projet avec les enjeux environnementaux portés par le SDRIF et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

En quatrième lieu, et afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE, les différentes pièces du PLU pourraient être complétées par des mesures et dispositions réglementaires en faveur de la gestion à la source des eaux pluviales, de la désimperméabilisation, de la protection des zones humides, de la préservation et de la restauration des cours d'eau, la préservation des spécificités des bords de Marne et des fonctionnalités des zones d'expansion des crues. Les pistes d'amélioration sont détaillées dans l'annexe jointe.

En dernier lieu, plusieurs remarques, précisées dans le document joint en annexe, permettront d'améliorer la sécurité juridique et réglementaire du PLU arrêté. Il s'agit de mesures d'ordres réglementaires et techniques. D'ailleurs, la suppression de plusieurs emplacements réservés interpellent car ils sont nécessaires pour la réalisation de l'extension de la RN 406 afin de mieux desservir le port de Bonneuil. Je vous rappelle également la nécessité juridique de bien intégrer les servitudes d'utilité publique dans les différentes pièces du PLU. D'autres aspects, d'ordre rédactionnel sont également précisés.

En conclusion, l'avis de l'État sur le PLU de Bonneuil-sur-Marne est favorable avec les réserves exprimées.

A titre informatif, au vu du déclassement des EBC sur le site dit du « Bec de Canard », ainsi que du projet de création de jardins partagés avec construction d'abris de jardin en zone N, le projet de PLU doit être présenté à la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) pour avis.

Les services de l'État, et en particulier l'Unité Départementale de la DRIEA, sont à votre disposition pour tout complément d'information qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète



Mme Sophie THIBAUT

Copies :

Monsieur le Maire de Bonneuil-sur-Marne
Madame la Sous-préfète de Créteil

Pièces jointes :

Avis des services



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **15 MARS 2021**

Affaire suivie par : Emmanuel FRISON

Service de la planification et de l'aménagement durables

Direction

Tél. : 01 49 80 26 57

Courriel : emmanuel.frison@developpement-durable.gouv.fr

Annexe à l'avis de l'État sur le PLU de Bonneuil-sur-Marne arrêté le 2 décembre 2020

Cette annexe fait référence à la numérotation adoptée dans la composition du dossier d'arrêt du PLU. Il est présenté dans la première partie les points à modifier impérativement car en contradiction avec des documents de planification supra-communaux (1), dans la deuxième partie les pistes d'amélioration du PLU qui si elles ne sont pas prises en compte peuvent fragiliser votre PLU (2) et dans la troisième partie les remarques de forme et de rédaction à modifier (3).

1. Les points à prendre en compte impérativement

1.1. Les sites multimodaux d'enjeux nationaux, port de Bonneuil et compatibilité avec le SDRIF

Le port de Bonneuil-sur-Marne identifié comme site multimodal d'enjeu national au SDRIF représente plus du tiers de la surface urbaine de la communale et plus de la moitié des zones urbaines destinées aux activités économiques. Si les objectifs ambitieux du Schéma d'Aménagement et de Développement Durable (SADD) du port de Bonneuil sont bien évoqués dans le rapport de présentation (p.120-121), les enjeux portés par le SADD sur le port ne semblent pas suffisamment transcrits dans le PADD, ni dans le règlement. De plus, certaines dispositions réglementaires de la zone dédiée au port (UP) dans le règlement entrent même en contradiction avec les enjeux, le fonctionnement et le développement portuaire.

De la même façon le chantier combiné rail-route de Bonneuil, site multimodal d'enjeux nationaux au SDRIF, est évoqué dans le rapport de présentation (p.122) mais ne paraît pas faire l'objet de mesures spécifiques dans le PADD ni dans le règlement (zone UF).

Le manque de dispositions en faveur du développement de ces sites dans le PADD et dans le règlement, et l'absence d'OAP sur ces secteurs, ne permettent pas d'assurer la compatibilité du document aux orientations du SDRIF. Sur le port il conviendrait d'anticiper et de traduire les besoins et les enjeux en matière de développement, de mixité des usages, d'intégration de l'équipement dans son environnement, de prise en compte des continuités écologiques, dans le PADD et dans le règlement.

Afin de préserver le fonctionnement et la vocation de ce site multimodal identifié au SDRIF, il convient d'apporter les modifications nécessaires au règlement (zone UP et Nph) comme détaillées dans les remarques par articles du règlement dans la partie « III. Remarques de forme et erreurs matérielles » de la présente annexe technique ainsi que dans l'avis de HAROPA Ports de Paris joint au courrier d'avis de l'État.

Par ailleurs, le plan de zonage devrait également être modifié conformément aux éléments suivants (voir avis HAROPA) :

- Les limites de la zone UPc s'enfoncent trop profondément dans les parcelles à vocation économique. Le périmètre de la zone UPc doit correspondre uniquement à l'épaisseur du mail portuaire.
- Les marges de recul représentées dans le plan de zonage devraient correspondre à celles portées dans le cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales (CPRAPE) du port.
- L'emplacement réservé n°1 mériterait d'être supprimé dans la mesure où le projet de piste cyclable du Conseil départemental a déjà été réalisé sur le trottoir ouest de la RD130.
- Les emplacements réservés n°1 et n°2 sont inversés entre la légende et la numérotation portée au plan de zonage. Ce point est à vérifier dans l'ensemble des documents listant les emplacements réservés (plan de zonage, rapport de présentation, règlement et annexes).
- Le fond de plan mériterait d'être mis à jour des démolitions et constructions réalisées ces dernières années sur le port.

1.2. Objectifs en production de logements, densification et compatibilité avec le SDRIF

1.2.1. Calcul du point mort

Le calcul de la valeur du point mort présenté par la commune est erroné. En effet pour les services de l'État le besoin en logement pour maintenir la population au même niveau apparaît positif (46 logements par an) et non négatif (-36 logements par an) sur la période 2009 à 2017.

La raison de cette sous-estimation du point mort et de l'hypothèse de départ du raisonnement semble provenir du nombre de constructions neuves retenues pour le calcul qui est de 459 logements entre 2009 et 2017 selon le rapport de présentation du PLU (p.43) alors que les services de l'État retiennent un chiffre de 853 logements construits sur la période 2008-2016 pour le calcul du point mort.

L'objectif calculé suivant un point mort positif réajusté serait de l'ordre d'environ 1400 logements au total et non 930 logements comme prévu par la commune. Il faut noter que le PMHH fixe sur la commune un objectif d'environ 100 logements par an (1300 logements sur la période 2017-2030) qui est en cohérence avec l'objectif évoqué ci-dessus.

1.2.2. Objectifs du SDRIF et densification des secteurs d'habitat

Le PLU arrêté présente un objectif d'augmentation de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat pour l'ensemble de la commune (p.356, rapport de présentation). Toutefois, les données utilisées pour ce calcul ne semblent pas correspondre à celles fournies par le référentiel territorial de l'Institut Paris Région (IPR). Afin que ce résultat puisse être vérifiable, le calcul mériterait d'être repris sur la base des chiffres fournis par le référentiel territorial.

Il est donc nécessaire de reprendre le calcul du point mort et celui de l'objectif SDRIF pour mettre à jour l'objectif total de production de logement.

Le règlement du PLU ne présente pas de mesures en faveur de la densification des zones d'habitat, en dehors du secteur UEa (1,5 hectares soit à peine 1 % de la surface des zones urbaines dédiées à l'habitat) dont les hauteurs de construction augmentent d'un étage. La première orientation de l'axe 1 du PADD (p.10) : « Assurer une offre de logements suffisante pour permettre de répondre d'une part aux phénomènes de consommation de logements [...] d'autres part aux évolutions démographiques communales, et enfin aux objectifs du Schéma Directeur de la région Île-de-France » (p.10) pourrait donc ne pas trouver de traduction concrète dans les autres pièces du PLU.

Par conséquent, l'analyse des capacités de densification des espaces bâtis (p.357-358, rapport de présentation), imposée par l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, doit permettre de s'assurer que les objectifs du SDRIF seront remplis à l'horizon 2030. En l'état cette analyse est insuffisante. Le bilan des logements déjà réalisés doit présenter les logements produits à partir de la date d'application du SDRIF (janvier 2014) et jusqu'à l'horizon 2030. Les opérations antérieures à cette date ne peuvent être comptabilisées dans ce bilan.

Il est indispensable d'identifier les logements créés - or logements reconstruits après démolition - à partir de 2014 en différenciant pour toutes les opérations les logements créés depuis 2014 de ceux projetés à compter de la date d'arrêt du PLU et jusqu'en 2030.

Enfin, il serait pertinent de fournir un repérage du potentiel de densification permettant de localiser les opérations envisagées dans le diffus et listées dans le rapport de présentation (p.358).

Par ailleurs, il est nécessaire d'ajouter aux indicateurs de suivi (p.92) la densité humaine et la densité des espaces d'habitat définis par le SDRIF, afin de permettre un suivi de cette densification à l'horizon 2030.

Densification des secteurs d'activité :

En matière de densification des secteurs d'activités, le port de Bonneuil et la ZAC des Petits Carreaux à l'est sont identifiés en « secteur à fort potentiel de densification » au SDRIF. Cela signifie qu'il s'agit de secteurs offrant un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis et qu'ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain. Or le rapport de présentation ne présente aucun projet sur ces secteurs stratégiques identifiés à juste raison par le SDRIF.

De plus, le règlement des zones UP (dédiée au port) et UZa (dédiée à la ZAC des petits carreaux) ne présente pas d'évolution entre le PLU opposable et le PLU arrêté alors que ces zones à fort potentiel de densification représentent environ la moitié de la surface urbaine de la commune et plus de 60 % des zones urbaines destinées à l'activité économique.

De façon générale on ne note aucune mesure de densification des zones d'activités économiques. À ce titre, les secteurs d'activités tels que la ZAC des Petits-Carreaux, la ZAC Bonneuil Sud ou le chantier combiné rail-route auraient pu faire l'objet d'OAP favorisant leur densification dans le respect des objectifs d'un aménagement durable, de l'usage de formes urbaines denses, de gestion à la source des eaux ou encore de désimperméabilisation.

1.3. Protection des milieux naturels, des espaces boisés et compatibilité au SDRIF

1.3.1. Projet de restauration du site du Bec de Canard, compatibilité du SDRIF et prise en compte du SRCE

Le site du Bec de Canard présente des enjeux écologiques majeurs (ZNIEFF de type I, réservoir de biodiversité au SRCE, enveloppe d'alerte zones humides). Il est identifié au SDRIF en « espaces boisés et espaces naturels » et par le PPRI comme « espace naturel de loisirs » submersible.

Dans ce contexte, la levée de la totalité des espaces boisés classés (EBC) au niveau du Bec de Canard, soit plus de 5 ha apparaît particulièrement dommageable. Au vu des éléments et du plan du projet d'aménagement présentés dans le rapport de présentation (p.215 à 219), une partie seulement des espaces boisés semblerait nécessiter une ouverture. En outre, les « mesures d'évitement, de réduction ou de compensation » envisagées dans l'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation (p.390) envisagent la conservation de certains boisements et arbres sur le site comme mesure ERC, sans que cela ne soit pris en compte dans le plan de zonage par le repérage et le maintien en EBC des boisements à conserver.

Cette levée d'EBC s'accompagne d'un règlement autorisant les installations légères à vocation de loisirs pour la zone Nph correspondant au Bec de Canard. On peut s'interroger sur la pertinence de telles installations dans un secteur relevant d'une ZNIEFF, identifié au SDRIF et au SRCE.

Il ne paraît donc pas pertinent de lever la totalité de ces EBC. Un travail de démonstration et d'identification précise des périmètres d'EBC est à mener. Il s'agirait de mettre en regard les boisements existants (environ 8 ha), les secteurs classés en EBC et le projet d'aménagement et de restauration écologique du Bec de Canard. D'autres outils réglementaires de préservation des secteurs déclassés devraient être déployés parallèlement dans le plan de zonage et le règlement (articles L.151-19, L.151-23, L.151-41-3 et R.151-43 du code de l'urbanisme).

Concernant le site des futurs jardins partagés sur le secteur du Bec de Canard (passé d'un zonage UPa à un zonage Nj au PLU arrêté), il est identifié la présence de « niveaux de pollution importants rendent incompatibles le site dans son état actuel avec un usage de production alimentaire de fruits et légumes » (rapport de présentation, p.349). Il y a lieu de préciser les pistes envisagées pour rendre ces sols compatibles avec l'usage projeté.

Enfin certaines espèces identifiées dans le rapport de présentation comme protégées sur le secteur du Bec de Canard (p.215) ne sont pas détaillées contrairement aux autres espèces protégées décrites sur le territoire communal (p.210 à 214). Toutes les espèces protégées devraient être présentées de la même façon, ou le choix d'en sélectionner certaines devrait être explicité.

1.3.2. Autres enjeux environnementaux inscrits au SDRIF

Une continuité écologique de type liaison verte s'étend du sud-ouest au nord-est de la commune. Cette continuité n'est pas traduite dans le plan de zonage. Des pistes d'amélioration sont développés sur ce point dans la présente annexe technique au sein de la partie relative aux îlots de chaleur urbains et à l'OAP du quartier Fabien (« II. Points à améliorer et recommandations »).

1.4. Problèmes de forme des règlements écrits et graphique entraînant une fragilité juridique et des difficultés dans la mise en application du document

1.4.1. Règlement écrit

Il est rappelé que dans le respect de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, il convient de ne pas interdire l'installation de caravanes sur au moins une zone du PLU.

Il conviendra de modifier la rédaction du règlement de l'article 4.4 pour l'ensemble des zones. Celui-ci indique que « Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites. ». Or, selon l'article L.151-18 du code de l'urbanisme, le règlement peut « déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions ». Le recours à certains matériaux de construction ne peut être spécifiquement interdit, seul l'aspect extérieur peut être réglementé.

La servitude de marche-pied (EL3) impose d'introduire l'obligation de retrait de 3,25 m pour les projets de constructions portant sur des terrains grevés par cette servitude en zone UP.

1.4.2. Plan de zonage

L'emplacement réservé (ER) n°1 dans le PLU opposable dont l'État est bénéficiaire pour la réalisation du projet de desserte du port et pour ses mesures compensatoires a été levé dans le plan de zonage du document arrêté. La justification apportée dans le rapport de présentation (p.347) est erronée. L'emplacement réservé doit être maintenu sur la quasi totalité des parcelles concernées soit pour la réalisation de la desserte (parcelles T0138, T0010, T0141), soit pour les besoins en compensations environnementales induits par le projet (parcelles B0049, B0051 et B0057 au nord-est sur le Bec de Canard et parcelles T0112, T0131, T0146 au sud de la commune).

Ces éléments doivent être pris en compte dans le rapport de présentation (p.347), dans le plan de zonage et dans l'annexe 2 du règlement (p.173) du PLU.

Les emplacements réservés n°1 et n°2 sont inversés dans la légende et dans la numérotation portée au plan de zonage. Ce point est à vérifier dans tous les documents listant les emplacements réservés.

Les SUP pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages de GRT gaz (SUP 1 englobant la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître sur le règlement graphique en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence des ouvrages de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Au sein du plan de zonage, plusieurs libellés de zones ne correspondent pas à ceux du règlement écrit. Il est indispensable de mettre ces deux documents en cohérence :

- Le secteur UCc du règlement n'apparaît pas sur le plan de zonage du PLU, seuls les zones UC, UCf et UCh sont représentées sur le plan de zonage.
- Le secteur UVv du règlement semble avoir été nommée UVb sur le plan de zonage. Ce secteur se nommait déjà UVv dans le PLU opposable.

1.4.3. Liste et carte des servitudes d'utilité publique (SUP)

La carte des SUP représente le tracé d'une SUP I1bis or il s'agit d'une SUP I3. Il convient de rectifier cette erreur. Par ailleurs au-delà de la servitude de passage des canalisations de gaz I3, il est nécessaire de représenter la SUP1 relative aux zones tampon des canalisations au sein du plan des servitudes d'utilité publique (voir le plan général des servitudes joint à cet avis produit par l'UDEA 94/SPAD, février 2021).

La SUP PM1 «mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (argiles)s » devrait être représenté sur la carte générale des SUP.

La légende de l'aplat jaune devrait être modifié comme suit : « Périmètre des Abords » (PDA).

Les diamètres nominaux des canalisations de transport de gaz (SUP1) listées dans les Annexes (p.5) du PLU arrêté ne paraissent pas correspondre à ceux des canalisations représentées sur la carte produite par GRT gaz.

1.4.4. Autres annexes

Les actes suivants doivent être insérés aux annexes du PLU, en application des articles R.151-51 à R.151-53 (anciennement R.123-23 et R.123-24) du code de l'urbanisme :

Le plan des zones à risque d'exposition au plomb (correspondant à l'arrêté préfectoral N°2000/3300 du 19 septembre 2000 modifié par l'arrêté n°2000/3558 du 06 octobre 2000).

L'annexe 2 du règlement (p.173) listant les documents annexés au PLU doit être modifiée en conséquence.

2. Points à améliorer et recommandations

2.1. Mise en compatibilité avec le SAGE

Afin de répondre aux dispositions du SAGE (dispositions 131, 141, 313, 422 et 513), le PLU dans sa globalité et l'axe 2 du PADD « Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du patrimoine Bonneuillois » pourraient être complétés par une approche multifonctionnelle des corridors écologiques identifiés et à créer favorisant à la fois le développement de la biodiversité, la résilience face aux effets du changement climatique, la démarche de désimperméabilisation, la qualité paysagère et la gestion à la source des eaux pluviales (infiltration des eaux dans le sol et le sous-sol et utilisation de techniques à ciel ouvert présentant un intérêt écologique en tant qu'élément contributeur de la trame verte et bleue).

En premier lieu, afin d'assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec le SAGE, le règlement gagnerait à être complété sur les principes : de gestion à la source des eaux pluviales (disposition 131), de protection des zones humides (disposition 141), de préservation des potentialités de restauration des fonctionnalités des cours d'eau (disposition 422), d'identification et de formalisation des spécificités des bords de Marne (disposition 513) et de préservation des fonctionnalités hydraulique, écologique et de qualité paysagère des zones d'expansion des crues des bords de Marne (disposition 313). Par souci de lisibilité, l'ensemble des remarques sont détaillées par article du règlement dans la partie « III. Remarques de forme et erreurs matérielles » de la présente annexe technique. Il est rappelé pour chaque article à quelle disposition du SAGE la mesure réglementaire permettrait de répondre.

La protection des zones humides constitue un enjeu majeur du SAGE Marne Confluence (disposition 141) et du territoire communal. La carte des zones humides de la DRIEE est intégrée au rapport de présentation (p.199) mais une cartographie plus précise et récente permettant d'identifier les milieux à l'échelle de la commune est nécessaire (voir cartes p.21, 25 et 26 du règlement du SAGE). L'intégration dans le rapport de présentation d'une cartographie des cours d'eau, incluant le Morbras, le ru des Marais et le ru de la Chère Année, s'avère également indispensable afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE.

Afin de répondre à la disposition 422 du SAGE visant à « préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeurs des cours d'eau via les documents d'urbanisme », les cours d'eau existants du Morbras et de la Chère Année a minima doivent être représentés de façon visible sur le plan de zonage du PLU.

Concernant l'OAP quartier Fabien, celle-ci devrait porter des objectifs de gestion des eaux pluviales à la source (infiltration des eaux pluviales dans le sol et le sous-sol, désimperméabilisation, intégration des techniques à ciel ouvert).

Enfin, pour assurer la compatibilité avec le SAGE et répondre à l'objectif d'identification et de formalisation de la spécificité des bords de Marne (disposition 513), il aurait été judicieux de prévoir une OAP permettant de renforcer la conciliation des usages, la restauration de la continuité écologique et la préservation des milieux naturels et inondables des bords de Marne (au-delà du site du Bec de canard et jusqu'aux berges aval du pont de Bonneuil et à la confluence darse/Marne). A cet effet, il est également précisé que la restauration écologique de la Marne pourrait être favorisée en utilisant des techniques de génie écologique permettant la diversification des habitats et l'implantation d'espèces locales.

Parallèlement à une OAP portant sur les bords de Marne un zonage avec un règlement adapté aurait pu être mis en place pour assurer la prise en compte de la spécificité des bords de Marne.

2.2. Gestion économe des espaces et zéro artificialisation nette

2.2.1. Consommation d'espace

En matière de gestion économe des espaces le PADD (p.18) fixe un objectif de consommation de 9 hectares (12,54 hectares consommés entre 2008 et 2018) correspondant à un ensemble de lots à bâtir sur la ZAC de Bonneuil Sud.

Afin de s'inscrire dans une démarche de zéro artificialisation nette (ZAN), cet objectif aurait mérité d'être accompagné par des mesures de densification du bâti sur la zone UZb correspondante ainsi que par des orientations et dispositions réglementaires dans le PADD et dans le règlement en faveur de la désimperméabilisation des sols.

2.2.2. Calcul des surfaces des zones urbaines et naturelles

Dans la partie du rapport de présentation portant sur les justifications des modifications apportées au règlement et au plan de zonage, il est présenté une diminution de la surface des zones urbaines de 11 ha grâce au basculement de secteurs (UPa, UPd) en zones naturelles (p.334). Il paraît important de souligner que le basculement de la zone UPa en zone Nh correspond à l'intégration de la Marne dans la zone N, et non à la préservation de terrains en zones urbaines au PLU opposable non encore artificialisés et reclassés en zones naturelles dans le PLU arrêté.

Par ailleurs, la surface des zones urbaines ne diminuent pas réellement de 10 ha puisque le sous-total de la zone UC dans le PLU arrêté est erronée (environ 92 ha et non 82 ha). Cela fausse le sous-total des zones urbaines destinées à l'habitat ainsi que les pourcentages qui en découlent dans le tableau des surfaces (p.332-334, rapport de présentation).

2.3. Pleine terre

Les espaces de pleine terre devraient être encouragés sur l'ensemble des zones y compris les zones UE, UF, UP, UZ et N. La limite de 10 % appliquée sur les zones UA, UB, UC est trop faible. Le coefficient minimal recommandé est de 15 % dans les zones urbaines afin de permettre le recours aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales.

Il est rappelé qu'en zone urbaine, toutes zones confondues concernées par une zone humide, il est nécessaire de fixer un pourcentage de pleine terre afin de limiter les impacts sur les milieux.

2.4. Coefficient de biotope

Il est regrettable que le règlement ne mette pas en place un tel outil et ne présente pas de règles concernant le coefficient de biotope.

2.5. Espaces verts

Il est indiqué que le patrimoine végétal est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (p.352, rapport de présentation), il serait plus pertinent de le protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

qui vise spécifiquement « les éléments de paysage [...] les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ».

Il est attendu que soit précisé le ratio d'espaces verts publics de proximité par habitant. L'objectif de 10 m² par habitant d'espaces verts publics de proximité attendu par le SDRIF n'est pas rappelé.

Le règlement impose une surface minimum dédiée aux espaces verts dans certaines zones. Si l'initiative est positive, en revanche pour qu'elle soit efficace elle mériterait d'impliquer une définition des « espaces verts » dans le règlement.

2.6. Les déplacements et le réseau viaire

2.6.1. Circulation des poids lourds et transport de marchandise

Il est souhaitable que le document présente un diagnostic concernant le transport des marchandises, qui représente une part importante des déplacements dans la commune, notamment en lien avec la présence d'acteurs notables de la logistique (HAROPA, Amazon).

Le sujet de la circulation des poids lourds est insuffisamment approfondi pourtant l'étude trafic (p.93, rapport de présentation) précise que celle-ci représente une part des flux et des trafics moyens journaliers non négligeables sur certains axes (RD 10, RD60, RD130).

Le rapport de présentation conclut sur l'existence d'itinéraires de grande fréquentation concentrant l'essentiel du trafic (RD1-RD10, la RN19 et la RN406), sans toutefois distinguer les circulations internes des circulations de transit, ces itinéraires pouvant assurer les deux fonctions. Pour être pertinent le diagnostic devrait permettre de différencier ces flux afin d'éviter que le PLU ne propose des aménagements qui pourraient s'avérer inadaptés.

2.6.2. Pacification de la voirie et abaissement des vitesses de circulation

Les actions relatives à la pacification de la voirie telle que l'abaissement de la vitesse de circulation à 30km/h en zone urbaine dans les secteurs d'équipements, de pôles de transports collectifs, d'ERP, ou encore la généralisation des zones de rencontres sont évoquées dans la présentation du PDUIF dans le rapport de présentation (page 142). Toutefois elles ne font l'objet d'aucune traduction dans le PADD et dans l'OAP du quartier Fabien.

L'OAP du quartier Fabien aurait pu représenter une opportunité pour la mise en place de telles actions aux abords des équipements et des établissements recevant du public.

En matière de stationnement, il aurait été attendu que l'OAP fasse preuve de mesures exemplaires en faveur de la diminution et de la mutualisation du stationnement motorisé, ou encore de la création d'équipements de stationnement vélo.

2.6.3. Déplacements vélos

Le rapport de présentation indique que la pratique du vélo est peu développée (p.101) pour les déplacements d'usage en raison d'un fort sentiment d'insécurité et du manque de points de stationnement. Ces affirmations mériteraient d'être complétées par une carte présentant les aménagements cyclables sur la commune et leur type ainsi que les quelques stationnements vélos.

La norme minimale indiquée (p.144) concernant le stationnement des vélos pour les habitations n'est pas celle prescrite par le PDUIF, tandis que le règlement est compatible aux prescriptions du PDUIF. Il convient de modifier le rapport de présentation sur ce point.

2.7. Îlot de chaleur urbain

Les mesures de lutte contre la formation d'îlots de chaleur urbain ne sont développées que dans l'OAP du quartier Fabien. Il aurait été souhaitable de prendre en compte cet enjeu dans le PADD et le règlement du PLU.

Par ailleurs, l'OAP décline des prescriptions urbaines paysagères et environnementales en matière de confort bioclimatique (p.14, OAP), visant à lutter contre le développement d'îlots de chaleur en favorisant notamment la

présence de végétation et l'évapotranspiration. A ce titre, il est regrettable qu'aucune mesure de préservation des espaces verts et arbres existants ne soit identifiée dans l'OAP ni au plan de zonage.

Au contraire, un espace vert de 1808 m² protégé dans le PLU opposable (ancien article L.123-1-7) situé à proximité de l'école maternelle Joliot-Curie est supprimé du plan de zonage dans le PLU arrêté. Ces arbres garantissent un apport de fraîcheur sur la façade ouest - la plus chaude en été - des futures habitations. Les arbres existant au cœur du quartier ainsi que les alignements d'arbres mûres et enracinés le long de la RD10 constituent une frange boisée ne pouvant être compensée par des plantations nouvelles. L'apport bénéfique de ces alignements dans la lutte contre la formation d'îlots de chaleur urbains devrait se traduire par leur préservation au sein du schéma de principe de l'OAP et du plan de zonage du PLU. Par ailleurs ces éléments de préservation des espaces verts et alignement d'arbres pourraient permettre une forme de traduction de la continuité écologique identifiée au SDRIF traversant la commune du sud-est au nord-ouest et qui est actuellement absente du plan de zonage du PLU arrêté.

2.8. Risques et nuisances

En outre, le secteur de l'OAP, afin de limiter l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances sonores dues à la proximité immédiate avec la RD 10, il est indiqué dans l'évaluation environnementale qu'une mesure d'ERC consiste en la « préservation de l'alignement d'arbres le long de la RD10 pour limiter les nuisances sonores générées par le trafic routier » (p.399, rapport de présentation). Or le schéma de principe, le texte de l'OAP ainsi que le plan de zonage du PLU n'identifient pas d'alignements d'arbres ou d'espaces paysager à protéger le long de la RD10. Il paraît nécessaire de mettre en cohérence le plan de zonage, l'OAP et le rapport de présentation sur ce point.

Enfin il est indiqué que l'implantation des nouveaux bâtiments et notamment les établissements sensibles prendront en compte les nuisances sonores.

Il convient à titre de recommandation qu'il est primordial de préserver les zones calmes et d'éviter :

- l'implantation de commerces avec des équipements bruyants à proximité d'habitations sans précautions particulières,
- l'implantation d'immeubles d'habitation à proximité de voies bruyantes,
- l'implantation de centres commerciaux à proximité de zones d'habitations sans prise en compte du trafic induit (les niveaux sonores engendrés lors de la livraison par les véhicules et les matériels sont importants).

2.9. Performance énergétique et bâtiment

Le schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) est cité en document de référence (p.147, rapport de présentation) mais ses objectifs en matière de rénovation du parc bâti sont insuffisamment déclinés dans l'ensemble du PLU et en premier lieu dans le PADD.

Concernant le logement, le règlement traduit les objectifs d'amélioration de la performance énergétique en permettant des travaux d'isolation thermique extérieure et en préconisant le raccordement aux réseaux de chaleur. Toutefois la thématique est peu développée. Seul le quartier Fabien, à travers le PADD et une OAP, est ciblé pour son obsolescence. Le tissu urbain pavillonnaire souvent dégradé et très énergivore, n'est pas identifié dans le PADD.

Les orientations du PLU en matière de performance énergétique portent principalement sur le développement du réseau de chaleur issu de la géothermie et l'incitation au développement de projets de HQE (Haute Qualité Environnementale) pour les équipements publics). L'objectif HQE pourrait être élargi à l'ensemble des bâtiments d'activités et du secteur tertiaire.

L'OAP mériterait également de faire référence à la RE 2020, ainsi que de développer des objectifs de labellisation et certifications.

2.10. Inégalités environnementales et territoriales de santé

Le PLU n'aborde pas le Plan Régional Santé Environnement (PRSE3). Les actions proposées par ce plan pourraient être intégrées dans le PADD afin de réduire les inégalités environnementales et territoriales de santé.

2.11. Sites et sols pollués

Le PADD n'intègre pas suffisamment la problématique des sites et sols pollués. Il pourrait inciter les porteurs de projet à réaliser des études de sols préalablement aux aménagements conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, comme les équipements scolaires tel que le projet de création d'une école maternelle sur l'OAP du quartier Fabien.

Les références des sites pollués représentés sur la carte (p.260, rapport de présentation) ne sont pas recensés dans le tableau répertoriant ces sites. Il est nécessaire de mettre en cohérence la carte et le tableau.

2.12. Qualité de l'air

Le PLU de Bonneuil-sur-Marne présente les documents cadres pour la réduction de polluants atmosphériques et l'amélioration de la qualité de l'air et propose des actions cohérentes. Toutefois, la commune présente la particularité d'accueillir sur ses berges les infrastructures du port autonome de Paris. Cette zone industrielle héberge plus de 150 entreprises dont les activités sont variées : BTP, métallurgie, environnement et produits valorisables, logistique et conteneurs. Chaque année, l'agence régionale de santé (ARS) recueille des plaintes liées à la dégradation de la qualité de l'air ou aux nuisances olfactives, engendrées par l'activité de ce site.

Le PLU pourrait intégrer des données CIETAIR ou ATMO. Le critère CIETAIR (valable jusqu'au 31/12/2020) indique pour l'année 2020 que la qualité de l'air a été très bonne à bonne pendant 312 jours sur la commune. Il est précisé que la commune devra prendre en compte le nouvel indice ATMO, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021, plus représentatif de l'état de la qualité de l'air et répondant aux attentes des citoyens grâce à une indication géographiquement plus précise de l'exposition de la population à la pollution de l'air.

Par ailleurs, la propagation de plantes allergisantes et de pollens, et en premier lieu de l'ambrosie, dans un environnement très fortement peuplé et déjà concerné par d'autres facteurs de pathologies respiratoires devrait être davantage pris en compte dans le PLU afin d'éviter les effets d'aggravations. Le PLU devrait donc également recenser la présence ou l'absence de l'ambrosie sur son territoire et en limiter l'expansion au maximum.

2.13. Protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine (EDCH)

Les données relatives à l'alimentation en eau potable de la commune mériteraient d'être mises à jour avec des données récentes. En effet, depuis le 1^{er} mars 2020 le distributeur est désormais Veolia Territoire Paris Métropole (p.282). L'origine et la production de l'eau restent inchangées. Les documents joints au présent avis (info-facture de 2019 et rapport transmis par l'ARS) permettront la mise à jour les données de conformités sur l'eau destinée à la consommation humaine.

Le PLU pourrait mentionner que les résultats d'analyses de la qualité de l'eau sont disponibles sur Internet (www.eaupotable.sante.gouv.fr; <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/eau-du-robinet-comment-sinformer-sur-sa-qualite>).

2.14. Etat initial de l'environnement – Hydrologie

La notion de qualité des milieux aquatiques est abordée de façon imprécise. Il est indiqué que le Morbras présente « une qualité globalement médiocre » (p.197) mais aucune valeur de pollution ne permet de vérifier cette donnée. Il serait intéressant de relier l'information avec la Directive Cadre sur l'eau (DCE) de 2000 qui fixe un objectif de bon état des eaux.

2.15. Champs électromagnétiques

Le PLU prend correctement en compte cette thématique. Toutefois, à titre de rappel et suivant l'instruction aux préfets du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est rappelé qu'il est recommandé aux autorités compétentes en matière d'urbanisme et aux gestionnaires d'établissements de ne pas implanter de nouveaux établissements (hôpitaux, écoles, crèches, maternité etc.) dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 µT (micro Tesla). Cet élément pourrait être précisé dans le rapport de présentation.

2.16. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

Il est recommandé d'insérer dans le rapport de présentation un tableau de concordance entre les mesures ERC envisagées (p.434 à 438, rapport de présentation) et leur localisation dans les parties prescriptives du PLU. Il faut noter que dans le document les trois types de mesures sont mélangés ce qui nuit à leur lisibilité.

3. Remarques de forme et de rédaction

3.1. Rapport de présentation

3.1.1. Risques naturels et technologiques

Les établissements ICPE sont cités toutefois il serait judicieux de les faire figurer sur une cartographie.

3.1.2. Surface du parc du Rancy

Il est à noter que la surface du parc du Rancy varie dans les différents documents de 6 à 6,99 ha, ce point est à clarifier.

Par ailleurs, plusieurs erreurs sont visibles dans le document, parmi elles :

- p.126 à 130 : La légende des cartes n'indique pas ce que représentent les figurés noirs.
- p.207 : La notion de classement est liée à un niveau de protection. Elle n'est pas appropriée et doit être corrigée comme suit : « *Le château du Rancy et le sol ont été Inscrit monument historique (IMH) partiellement [...] et le sol ont été Inscrit monument historique (IMH) ».*
- p.211, 212 et 213 : Il conviendrait de remplacer « agiospermes » par « angiospermes ».
- p.306 : Il faudrait modifier le nom du département (« Seine-et-Marne »)
- p.333 : Les surfaces de zones UZa (environ 45 ha) et UZb (environ 16,8 ha) sont inversées dans le tableau des surfaces des zones.
- p.339 : Le renvoi à l'annexe du règlement relative à la carte d'aléas retrait et gonflement des argiles comporte une erreur (annexe 5 et non annexe 4 du règlement).
- p.349 : On note une erreur de formulation : « compenser écologiquement le projet »
- p.352 : Le deuxième tiret devrait être remplacé par « *Les appareillages des murs (chaîne d'angle...) et modénatures ainsi que les matériaux de qualité (briques pleines, pierre de taille) des façades seront conservées.* ». Le troisième tiret devrait être complété par la mention « *avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui sont compatibles avec les matériaux existants.* »
- p.359 : erreur dans le titre « évaluation environnementale ».

3.2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD n'a pas vocation à présenter des éléments, même conclusifs, de diagnostic (p.2 à 7). Ces éléments devraient être reportés dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, en matière de représentation graphique :

- L'orientation visant à « *renforcer le maillage interne à l'intérieur des différentes cités de la ville, avec la création éventuelle de nouvelles voies, de coulées vertes ouvertes à la circulation des piétons* » (p.11) gagnerait à être traduite sur la carte du PADD (p.13).
- Le projet de parking mutualisé dans le centre-ville mentionné dans l'axe 3 du PADD (p.27), pourrait être représenté sur la carte (p.29).

3.3. Orientation d'aménagement programmée

L'OAP contient des éléments de diagnostic socio-économique qui la rendent peu lisible et auraient davantage leur place dans la partie justifiant les choix retenus pour l'OAP au sein du rapport de présentation (p.314).

3.4. Règlement

3.4.1. Remarques par article

Titre I – Dispositions générales :

Article 11 - Lignes à Haute Tension :

Il est précisé que les règles de hauteur et de prospect ne s'appliquent pas pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension (p.29). Cette disposition devrait être reformulée pour s'appliquer aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Par ailleurs elle pourrait être rappelée dans les zones UG et UZb concernées par le passage de ces ouvrages électriques identifiés comme lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité au SDRIF (voir fiches et carte RTE jointes à l'avis).

Ouvrages de transport de gaz :

Il est recommandé (voir fiche et carte GRT gaz joints à l'avis) d'indiquer l'existence de canalisations de réseaux de gaz et de renvoyer vers les annexes, la liste des SUP et la carte générale des servitudes. Il pourrait également être précisé, dans les dispositions générales du règlement ou dans le règlement de chaque zone concernée, que les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage sont autorisés dans les zones concernées.

De plus les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont admis dans l'ensemble des zones concernées (à définir au regard du plan de situation au 1/25000ème produit par GRTgaz le 02/02/2021).

Article 1 : Toutes zones

Installation de caravanes :

Le règlement interdit sur la totalité du territoire communal l'« installation de caravane » sauf en zone N (naturelle). La ville ne dispose d'aucune aire d'accueil des gens du voyage et ne semble pas avoir prévu d'en implanter une. En conformité avec l'article 28 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, et la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, il convient donc, a minima, de ne pas interdire le stationnement de caravanes sur au moins une zone du PLU.

Zones humides : (disposition 141 « Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme »)

Afin de protéger les zones humides, il devrait être interdit pour l'ensemble des zones humides avérées ou potentiellement humides (voir 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 exhaussements du sol ;
- l'imperméabilisation des sols.

Article 1.1 - Zone UP : (voir avis HAROPA)

L'interdiction de « 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 » est incompatible avec la vocation du port et doit être retirée du règlement du PLU .

Article 1.2 - Zone UP : (voir avis HAROPA)

Le PLU doit permettre le maintien des « fourrières et déchetteries » sans les conditionner à une procédure de reconnaissance d'intérêt collectif qui serait trop contraignante pour les activités du port . Les termes « à condition qu'elles soient reconnues d'intérêt collectif » devraient être retirés.

Si une condition doit être maintenue, il devrait plutôt s'agir du recours au transport fluvial.

Article 2 :

Toutes zones : (disposition 141 « Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme »)

Afin de protéger les zones humides, il devrait être autorisé pour l'ensemble des zones humides avérées ou potentiellement humides (voir carte du SAGE) : « Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides ».

Zone N :

- Les constructions autorisées au sein de la zone N devront être de nature à ne pas porter atteinte aux zones d'expansion des crues et à permettre le maintien de leurs fonctionnalités.
- Par ailleurs, il serait judicieux de préciser le caractère perméable et réversible des installations autorisées sur l'ensemble de la zone.

- ~~Nj~~ : La formulation du règlement autorise les abris de jardins individuels et partagés. Le projet communal ne prévoyant que des jardins partagés, la référence à des jardins individuels doit être retirée.

Article 3.2 :

L'appellation « hauteur plafond » manque de précision, il est préférable d'utiliser le terme de « hauteur maximale des constructions ».

Article 3.3

Implantation par rapport aux voies fluviales : (voir disposition 422 du SAGE «Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme »).

- Pour assurer sa compatibilité avec le SAGE, dans les zones concernées par le passage d'un cours d'eau, il est recommandé d'établir une marge de retrait de 10 mètres augmentée de la moitié de la largeur du lit mineur à titre conservatoire .

Articles 3.2 et 3.3 – Zone UP : (voir avis HAROPA)

Il convient d'éclaircir l'incohérence entre les articles 3.2 et 3.3 de la zone UP, le premier admet une hauteur des constructions de 30 mètres au-delà d'une bande de 8 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement, le second prévoit que « *les constructions d'une hauteur de 30 mètres doivent obligatoirement être implantées à au moins 16 mètres de l'alignement des voies* ». Ces deux dispositions sont contradictoires.

- Par ailleurs, en zone UP, il convient de modifier l'article 3.3 afin d'introduire l'obligation de retrait de 3,25 m pour les projets de constructions portant sur des terrains grevés par la servitude de marche-pied.

Article 3.6 :

Les matériaux biosourcés sont intégrés de manière très générale. Il est imposé au bâtiment d' « assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique », mais les conditions de cet optimum ne sont pas précisées.

L'utilisation de matériaux bio-sourcés préconisée dans l'OAP du quartier Fabien (p.13) aurait pu être étendue à l'ensemble du règlement.

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4.1 – Zone UA :

A la fin de l'article 4.1 de la zone UA, il devrait être ajouté « *Toute construction ou modification fera l'objet d'un accord de l'ABF ainsi que dans les autres zones partiellement dans le périmètre délimité des abords (PDA).* »

Article 4.4 : Toutes zones

Toitures terrasses végétalisées : (voir disposition 131 du SAGE, « élaborer des zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales »)

Les toitures terrasses végétalisées peuvent être encouragées sur l'ensemble des zones, y compris les zones dédiées à de l'activités et les zones d'entrepôts notamment (zone UF), avec les même modalités que celles mentionnées pour la zone UA (épaisseur minimale de substrat). Une épaisseur de 20 cm permet de soutenir les enjeux de biodiversité, une épaisseur de 8-10 cm peut permettre de répondre aux enjeux en matière de ruissellement et de réduction des pollutions diffuses.

Le règlement pourrait encourager une disposition des descentes d'eau pluviale à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Aspect extérieur des constructions :

Au sein de l'ensemble des zones, il est indiqué que «*Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.* »

Or, selon l'article L.151-18 du code de l'urbanisme, le règlement peut « déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions ». Le recours à certains matériaux de construction ne peut être spécifiquement interdit, seul l'aspect extérieur peut être réglementé.

Article 4.6 : Toutes zones

Perméabilité des clôtures :

La perméabilité des clôtures 'doit être réglementé dans le PLU conformément aux prescriptions du PPRI pour les zones concernées (UE, UF, UP, N).

Plus généralement, la perméabilité des clôtures devrait être traitée dans l'ensemble des zones du PLU afin de favoriser le passage de la petite faune comme recommandé par le SRCE (Tome II, p.85).

Article 4.7 : Zone UP

L'article UP 4.7 doit introduire l'obligation de respect d'un retrait de 3,25 m pour les clôtures afin d'assurer le respect de la servitude de marche-pied.

Il serait utile que le PLU n'interdise pas le principe de végétation de haies défensives qui peut être utile dans le contexte du port afin de limiter les intrusions (voir avis HAROPA).

Article 5.1 : Toutes zones

Pleine terre : (voir disposition 131 du SAGE, « élaborer des zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales », et disposition 141 « Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme »)

- Les espaces de pleine terre devraient être encouragés sur l'ensemble des zones y compris les zones UE, UF, UP, UZ et N. La limite de 10 % appliquée sur les zones UA, UB, UC est trop faible. Le coefficient minimal recommandé est de 15 % dans les zones urbaines afin de permettre le recours aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales.
- En zone urbaine, toutes zones confondues concernées par une zone humide, il est nécessaire de fixer un pourcentage de pleine terre afin de limiter les impacts sur les milieux.
- En zone inondable du PPRI, il est conseillé de renforcer les espaces de pleine terre afin de limiter les impacts sur les milieux (zones d'expansion des crues, trame verte et bleue) et réduire le risque inondation.

Zone N : l'article 5.1 devrait mettre en avant le caractère poreux des aménagements sur les espaces libres : *« L'aménagement des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site en privilégiant les sols poreux. »*

Zone UP : (voir avis HAROPA) L' article 5.1 alinéa 4 devrait distinguer la force (diamètre) des arbres pour les haies et celle des arbres pour les espaces libres et aires de stationnement dans un souci de bonne reprise des végétaux et de réussite des projets paysagers. Pour les haies, il est recommandé des arbres d'un diamètre de 16 à 18 cm, et non supérieur ou égal à 20 cm. D'autres part, il conviendrait que le PLU applique une obligation de planter 1 arbre toutes les 3 places de stationnement pour les aires de stationnement conformément à ce qui est envisagé dans le cahier des prescriptions et recommandations (CPRAPE) du port.

Enfin, l'article 5.1 alinéa 7 devrait être assorti d'une exception pour les limites donnant sur la voie fluviale afin de permettre la manutention portuaire.

Traitement des berges et plantations : (voir disposition 513 du SAGE « Identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme »).

Au sein des zones concernées par les berges de la Marne (UP, N), le règlement des zones devrait prévoir la valorisation des bords de Marne (Bec de Canard et intégralité des berges de Marne) de manière compatible avec le SAGE, grâce à des aménagements intégrant la préservation écologique des berges et de la rive (technique de maintien en génie végétal, plantations d'essences typiques du cours d'eau, revêtements infiltrant pour les aménagements autorisés voire désimperméabilisation).

Il pourrait être proposé la reconstitution d'un cordon boisé de type « ripisylve » (forêt de bord de cours d'eau). La définition d'un profil de berge existante devrait être réalisée permettant de déterminer l'espace de berge disponible pour accueillir les différents éléments nécessaires : type de clôture ou de haie avec les parcelles riveraines, chemin de halage, voie de service et d'entretien, mode de tenue des terres de la berge (talus planté), présence ou non d'une risberme de pied de berge ou d'un bourrelet permettant de protéger la berge du passage des péniches.

La liste des plantations recommandées en annexe 3 du règlement devrait être élaborée sur la base de ce profil et des principes suivants :

- favoriser des plantations denses continues, en cordon ou en boqueteaux, plutôt que des arbres isolés jalonnant la rive ;

- adapter la palette végétale à la situation (saules, aulnes, peupliers etc.), selon l'adaptation des essences au régime des crues et le profil de la berge ;
- mettre en œuvre les plantations de façon cohérente avec la palette végétale. En cas de plantes de ripisylve, les techniques de « génie végétal des cours d'eau » sont recommandées. Les plants de dimensions réduits, boutures et pieux vivants sont conseillés. Il n'est pas recommandé de planter des arbres dont le périmètre à 1 mètre du sol est trop important contrairement à ce qui est prévu dans le règlement ;
- choisir les substrats de berge (terre végétale ou apport de matériaux) dans une démarche de reconquête végétale de la berge. Les techniques comportant des géotextiles biodégradables sont nécessaires.

Article 5.2 : Toutes zones

Aires de stationnement : (voir disposition 131 du SAGE, « élaborer des zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales »)

- Le règlement pourrait encourager, sur l'ensemble des zones U et N, l'aménagement d'aires de stationnement contenant des dalles ajourées ou des revêtements poreux absorbant les eaux de ruissellement, y compris en zone industrielle. La mise en place de séparateur à hydrocarbures/déshuileurs/débourbeurs devrait être évitée.
- Zone N : Le règlement devrait préciser que l'imperméabilisation des aires de stationnement doit être évitée.
- Zone UP : Dans le port de Bonneuil, les plantations d'arbres sur les places de stationnement pourraient être végétalisées sur la base d'un ratio minima dans la mesure où cette zone est la plus proche des bords de Marne et d'un corridor écologique.

Article 6 :

Mutualisation du stationnement

Le règlement du PLU de Bonneuil-sur-Marne ne prévoit pas de règle prescrivant la mutualisation ou le foisonnement de l'offre en stationnement. Pourtant la troisième orientation du PADD « Assurer un fonctionnement harmonieux de la ville » prévoit dans son objectif n°3 « Fluidifier la mobilité urbaine en réduisant les nuisances liées aux déplacements » d'« optimiser et développer l'offre en stationnement, notamment dans le centre historique à travers la création d'un nouveau parking avec une offre partagée ».

A minima, une référence à la mutualisation des stationnements devrait figurer au règlement pour la zone concernée (UA) à des fins de cohérence entre les pièces du PLU.

Par ailleurs, il est rappelé que le PDUIF recommande d'inscrire dans le règlement une norme permettant de diminuer les exigences de stationnement dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs destinations qui génèrent des besoins de stationnement complémentaires (bureaux, commerces, hébergement hôtelier) afin d'encourager la mutualisation du stationnement.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

Le PDUIF ne prévoit pas de prescriptions pour le stationnement des véhicules motorisés des constructions à destination d'habitation. Toutefois, il recommande que le nombre de places soit raisonnable, que celles-ci ne se situent pas sur l'espace public et que ne soit pas exigé par les documents d'urbanisme un nombre de places de stationnement par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation.

En 2011, le taux de motorisation de la commune était de 0,88 voitures par logement soit une norme plancher maximum de 1,3 places. Or le règlement de la zone UE fixe la norme plancher de stationnement à 1,83 places par logements. Cette norme ne respecte pas les recommandations du PDUIF.

Aires de livraisons :

Le PDUIF recommande l'inscription au règlement de normes en matière d'aires de livraisons. Sous la forme de ratios fixant le nombre d'aires aux abords des commerces de plus 1 000 m² et des opérations de bureaux et d'activités tertiaires. Aucune norme de ce type ne figure au règlement du PLU de la commune.

Le Plan Local de Déplacements (PLD) de l'EPT prévoyait une règle pour la mise en place d'aires de livraisons correctement dimensionnées. Cette règle ne se retrouve pas dans le nouveau règlement du PLU arrêté. Bien que le PLD n'ait pas été adopté cette règle pourrait figurer au règlement par anticipation des besoins.

Section III – Équipement et réseaux

Article 8 : Toutes zones

Gestion des eaux pluviales : (voir disposition 131 du SAGE, « élaborer des zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales »)

Il serait pertinent de repréciser la rédaction afin d'assurer la compatibilité avec le SAGE de manière plus évidente pour les porteurs de projet. Il conviendrait de se rapprocher du SAGE Marne Vive afin de convenir d'une rédaction :

- obligeant la recherche systématique de la gestion des eaux pluviales 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 (8-10 mm en 24h) et a minima pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque les contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourrait alors être limité aux pluies courantes. Lorsque cela est nécessaire il pourrait être fixé un rejet à débit limité au réseau pour les pluies moins fréquentes.
- incitant au recours préférentiel aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert (collecte, cheminement et stockage) en y intégrant la qualité paysagère.
- assurant l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté, dont les performances et les modalités d'entretien seront décrites. Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures/déshuileurs/déboueurs est à proscrire ; des modalités de gestion à la source des pollutions et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être à étudier.

Article 8.4 – Zone UP : (voir avis HAROPA)

La règle doit être modifiée car l'alinéa 2 impose en zone UP que les locaux des conteneurs de déchets soient intégrés dans les bâtiments principaux ou enterrés. Le SADD et le CPRAPE du port de Bonneuil prévoient la possibilité de locaux de stockage des déchets indépendants mais intégrés au projet architectural et paysager de la parcelle. Les locaux indépendants sont plus efficaces dans la prévention du risque incendie. Il s'agit même d'une obligation pour certains bâtiments classés ICPE comme le sont de nombreux bâtiments de stockage du port.

Annexes au règlement :

La liste des végétaux recommandés en annexe 3 du règlement est problématique, elle contient des plantes envahissantes et des plantes allergènes ainsi que des plantes « calcifuges » non adaptées aux sols existants contenant du calcaire.

3.5. Annexes

Liste des servitudes d'utilité publique

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) :

Les coordonnées du groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire doit être indiqué dans la liste des SUP :

*RTE – Groupe Maintenance réseaux Est
66 avenue Anatole France – 94400 VITRY-SUR-SEINE
Téléphone : 01 45 73 36 00*

Servitudes de maîtrise des risques autour des canalisations (SUP 1) et servitude de passage de canalisations de transport de gaz (I3) :

Le PLU devrait préciser de consulter GRT gaz aux coordonnées suivantes dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un de ses ouvrages gaz et dès le stade d'avant-projet sommaire, :

*GRT gaz - Direction des opérations
Département Maintenance Données Techniques & Travaux tiers
2 rue Pierre Timbaud, 92238 GENNEVILLIERS CEDEX*

Il est recommandé de rappeler également (voir fiches et carte GRT gaz joints à l'avis) :

- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations I3 (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique SUP 1 d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation en détaillant les modalités de l'analyse de compatibilité.

- L'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones précitées des ouvrages de gaz.
 - La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)).
-