



19 MARS 2021

GPSEA

Le Maire

N. Réf. : Affaire suivie par
Paloma LAMBRY – Claire BEYELER
Pôle URBAME – Tél. : 01 45 11 65 93

V. Réf. : A l'attention de
Monsieur Patrick LANGLOIS,
Directeur de la Délégation
Relations et Appui aux Territoires -
Affaire suivie par Corinne ADRAGNA

Monsieur Laurent CATHALA
Président du Territoire
GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Europarc
14 rue Le Corbusier
94 046 CRÉTEIL cedex

Saint-Maur-des-Fossés, le 18 MARS 2021

Objet : PLU de Bonneuil / Avis dans le cadre de la consultation des PPA sur le PLU révisé-arrêté

Monsieur le Président,

Le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir poursuit la révision du Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil-sur-Marne, initiée en 2015. Ville limitrophe, Saint-Maur-des-Fossés a été invitée à y participer en qualité de personne publique associée. Après la phase diagnostic en 2018, une réunion sur le projet de règlement et de zonage s'est tenue le 14 septembre 2020 au cours de laquelle la Commune de Saint-Maur était représentée et a pu formuler des observations générales. Par courrier reçu le 21 décembre 2020, vos services me demandent de transmettre sous trois mois mon avis et mes remarques sur le PLU révisé-arrêté par le Conseil de Territoire le 2 décembre dernier.

Après examen des pièces téléchargées, vous voudrez bien trouver ci-dessous mes observations détaillées en qualité de PPA dans le cadre de cette consultation.



En préambule, permettez-moi de rappeler que Saint-Maur-des-Fossés est une ville résidentielle de 76 000 habitants, bordée par la rivière Marne sur plus de 12 km. Dans un méandre de la Marne, la ville de Saint-Maur est une presqu'île. Hormis une frontière terrestre à l'Ouest (avec Joinville-le-Pont), elle est tributaire de ses cinq ponts pour sortir de son territoire et y revenir. En direction du Sud, c'est le pont de Bonneuil qui constitue la seule desserte routière directe (via la RD 130). Nos quartiers Sud (Les Mûriers, une partie de La Pie et une partie de La Varenne) sont situés face à la Ville de Bonneuil sur plus de 2,5 km.

Sur la rive gauche de la Marne, à environ 100 m de distance de nos quais habités, ce linéaire de 2,5 km au Nord de Bonneuil est entièrement occupé par le port industriel de Bonneuil (qui gère également l'espace naturel du « Bec de Canard », à l'Est de ce linéaire et du pont ferré).

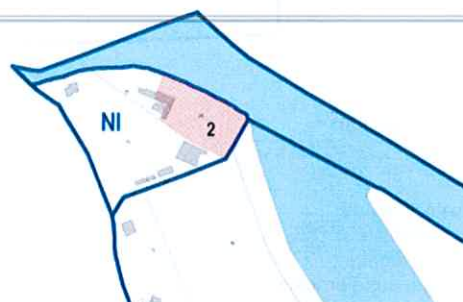
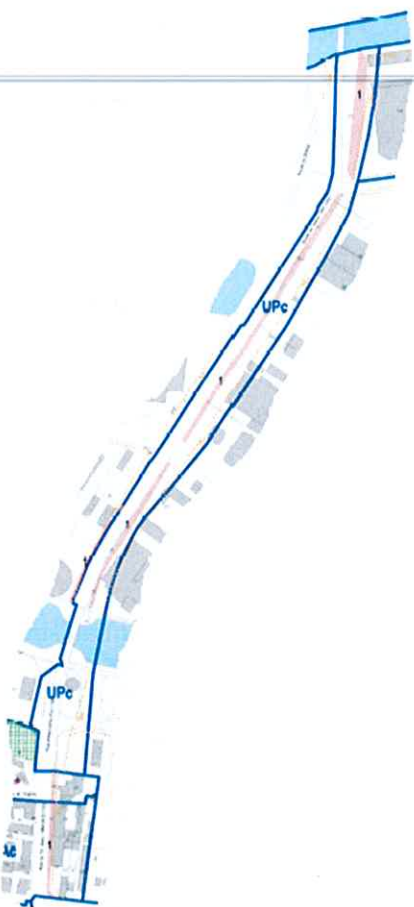
Cette plateforme multimodale (avec desserte fluviale, routière et ferrée) est le deuxième port fluvial d'Ile-de-France. Elle s'étend sur 198 hectares et accueille plus de 100 entreprises amodiataires dont des installations classées pour la protection de l'environnement (notamment 21 ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, plus celles soumises à déclaration). Parmi ces ICPE, on compte deux centrales de production d'enrobés à chaud, des activités du BTP, de traitement de déchets, de travail des métaux, des entrepôts logistiques livrés « en blanc », etc.

J'ai donc consulté le PLU révisé-arrêté de Bonneuil en m'attachant au traitement des sujets suivants :

- les emplacements réservés, notamment sur la RD 130,
- les activités et emprises autorisées (et leur incidence sur la qualité de l'air et la qualité de l'eau) ainsi que l'intégration architecturale et paysagère de la zone portuaire,
- la préservation de la rivière, du paysage et de la biodiversité dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux -SAGE- Marne Confluence.

Les « emplacements réservés » dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté

Le sujet est traité dans le rapport de présentation (p.347), le règlement (p.173), les annexes (p.105) et le plan de zonage.



1 Emplacement réservé

Sur la forme, la Commune de Saint-Maur constate que deux emplacements réservés sont conservés et trois sont supprimés mais la numérotation des deux conservés n'est pas la même dans le document graphique et dans les pièces écrites. Sauf erreur, l'ancien ER3, devenu « ER1 » est référencé « 2 » (et non 1) sur le plan et l'ancien ER4 devenu « ER2 » est référencé « 1 » (et non 2) sur le plan.

Extrait règlement p.173 :

Numéro	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface	Parcelles
1	Espace libre et de loisirs du Bras du Chapitre	Commune	3 252 m ²	A0026
2	RD30 (élargissement) Section comprise entre la RD 60 et le pont de Bonneuil	Département	Emprise de 24 mètres	Se référer au plan de zonage

Une harmonisation entre le plan de zonage et les autres pièces (rapport – règlement – annexes) semble donc à prévoir.

Sur le fond :

S'agissant de l'emplacement réservé ER2 (ou 1 sur le plan) c'est-à-dire celui destiné à un « *Élargissement de la RD 30* », le zoom ci-contre de la partie Nord, la plus proche du pont de Bonneuil, appelle des observations.

La Commune de Saint-Maur rappelle qu'elle s'est opposée et demeure opposée à tout élargissement du pont de Bonneuil (RD 130).

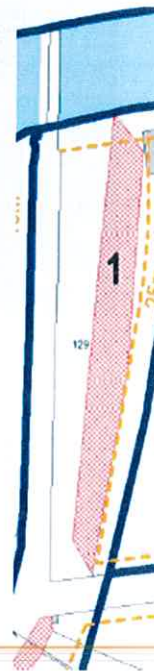
Le maintien de cet emplacement réservé tout au long de la RD 130 (jusqu'au Sud du port), avec comme bénéficiaire le Département du Val-de-Marne, nécessite une explication (sur le projet envisagé ou l'objectif poursuivi) qui n'a pas été trouvée dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté.

Le règlement du PLU révisé-arrêté (p.119) évoque : « *un secteur UPc, le "Mail Ville-Port" secteur à faible densité de construction situé sur la bordure Est de la RD30, devant recevoir un aménagement paysager de qualité et favorisant la liaison entre le centre-ville de Bonneuil et la Marne* ».

S'il s'agit seulement (PADD p.21) de « *valoriser les entrées de ville* » et « *aménager un mail portuaire le long de la RD 30* », ou bien (PADD p.17) de « *la mise en place d'une véritable armature verte le long des voies routières du port et de la RD 30 (création d'un mail portuaire)* », la Commune de Saint-Maur comprend cette démarche et s'y associe déjà dans le cadre des instances de concertation du port de Bonneuil.

>En atelier consacré au « Grand Mail Portuaire », il a été question de signalétique, végétalisation, entretien, connexion avec la future promenade sur les berges amont.

>Dans le SADD du port (schéma d'aménagement et de développement durable) et dans son CPRAPE (cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, paysagères et environnementales), il s'agit notamment de sécuriser les carrefours, « améliorer les continuités et la sécurité des cheminements cyclables et piétons », « valoriser la traversée principale du port », harmoniser les clôtures, « poursuivre le déploiement de l'armature paysagère », « favoriser les continuités écologiques », « connecter la ville de Bonneuil aux berges de la Marne ».



Par conséquent, tout ce que le PLU de Bonneuil met en œuvre pour contribuer à atteindre cet objectif commun est une avancée. Mais la Commune de Saint-Maur réitère son opposition à tout élargissement du pont de Bonneuil. Les voiries saint-mauriennes n'ont pas vocation à accueillir davantage de poids-lourds et autres véhicules, c'est-à-dire une circulation génératrice de nuisances environnementales et d'insécurité routière.

S'agissant de l'emplacement réservé ER1 (ou 2 sur le plan), c'est-à-dire celui ayant comme destination : « Espace libre et de loisirs du Bras du Chapitre », et comme bénéficiaire : la « Commune » de Bonneuil (voir zoom ci-dessus p.2), il serait souhaitable d'en savoir davantage sur le projet envisagé ou l'objectif poursuivi.

Cet emplacement réservé est situé au Nord-Ouest de Bonneuil (face à Saint-Maur dont les berges sont à 80m sur la rive droite de la Marne). Il est inséré dans une zone plus large où s'exercent notamment les activités de l'US Créteil Canoë-Kayak. Au PLU, cette zone est classée N, zone naturelle, et « La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel » (règlement p.24). Plus précisément, il s'agit de la zone « NI qui correspond au secteur du Bras du Chapitre qui accueille des activités sportives et de loisirs en lien avec la Marne » (règlement p.162).

Il est rappelé dans le rapport de présentation (p.347) qu'un « emplacement réservé concerne un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique soit pour des projets de voies, d'ouvrage publics ou d'intérêt général, soit pour des projets d'alignements ou d'élargissements de voies. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. »

Par conséquent, la Commune de Saint-Maur prend acte des dispositions réglementaires applicables à la zone NI et sera attentive à l'évolution potentielle du site et de ses usages, en particulier dans le cadre de cet emplacement réservé, afin de veiller à son intégration environnementale.

Les activités et emprises autorisées ainsi que l'intégration architecturale et paysagère de la zone portuaire dans le PLU révisé-arrêté de Bonneuil

La Commune de Saint-Maur porte un intérêt particulier et permanent à la zone portuaire de Bonneuil dans la mesure où elle demeure une source réelle et potentielle de nuisances pour les riverains saint-mauriens et l'environnement.

Ce port est situé en milieu urbain dense. L'objectif de la Ville de Saint-Maur est d'obtenir une meilleure intégration de cette zone industrialo-portuaire dans son environnement humain et naturel. Les nuisances résultent de l'exploitation des activités elles-mêmes, de la circulation générée (notamment de poids-lourds) et des aménagements ou de l'entretien des espaces portuaires. Il s'agit de réduire les impacts sur la qualité de l'air (polluants, poussières, odeurs) et sur l'ambiance sonore et le trafic routier, favoriser le recours à du carburant propre et la multimodalité (par le développement du transport fluvial), veiller à la sécurité globale du site face aux risques incendie ou crue, préserver l'eau et les milieux humides, et améliorer la qualité architecturale des bâtiments et la qualité paysagère des berges et parcelles portuaires visibles depuis la rive saint-maurienne.

A cette fin, nous participons aux instances de concertation mises en place par la Direction du Port de Bonneuil et nous émettons des avis lors des consultations publiques organisées par l'État sur les demandes d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées. Nous savons aussi que l'autorité portuaire met d'abord en œuvre son SADD et son CPRAPE lors des aménagements qu'elle entreprend en qualité de propriétaire ou qui lui sont soumis par les amodiataires (lors de ses avis préalables à leurs demandes de permis de construire). C'est pourquoi, nous avons contribué aux dernières révisions du SADD et du CPRAPE.

Tout ceci explique notre intérêt pour le suivi de la révision du PLU de Bonneuil. Par les règles qu'il édicte, ce document d'urbanisme doit contribuer à encadrer les aménagements portuaires et dessiner un port plus respectueux de son environnement.

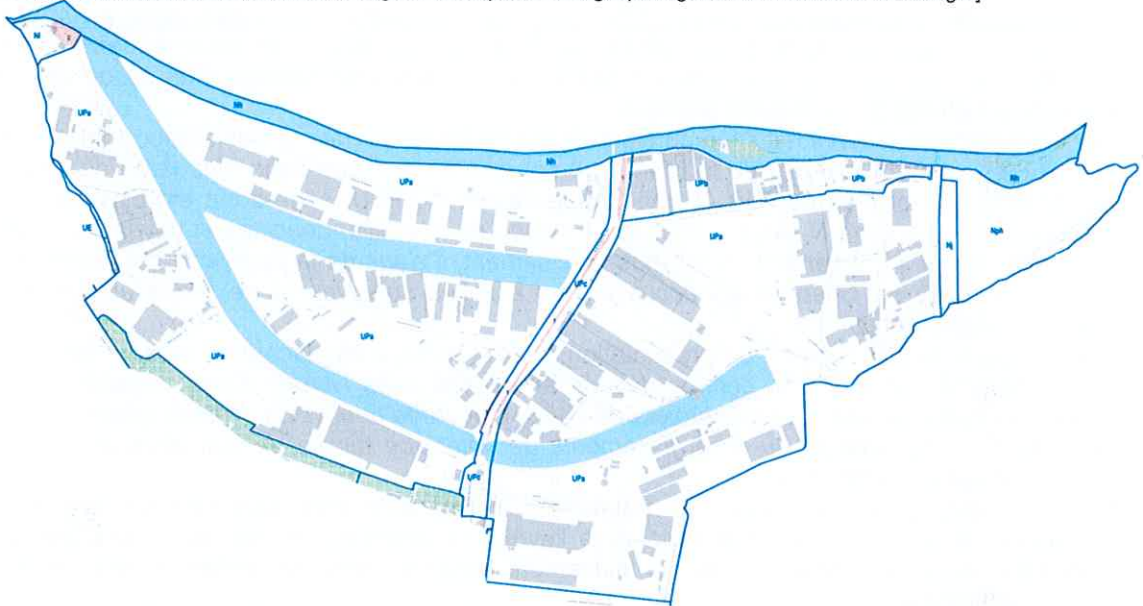
En l'espèce, je constate que cette révision du PLU de Bonneuil a été l'occasion,

- certes, d'accentuer l'objectif de valorisation des paysages urbains et naturels, et d'insertion harmonieuse des constructions, ce qui est appréciable pour la Commune de Saint-Maur,
- mais aussi d'offrir à l'autorité portuaire des possibilités de densification et d'imperméabilisation du site, et la Commune de Saint-Maur n'y est pas favorable.

Le périmètre portuaire et son zonage dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté

Selon le nouveau plan de zonage, les parcelles exploitables dans le port (hors RD 130 en UPc et espaces naturels en N) sont majoritairement en zone UPa et partiellement en zone UPb.

Voir zoom ci-dessous : [Pour mémoire, dans cet extrait du nouveau plan de zonage, quelques parcelles visibles ne sont pas dans le périmètre portuaire. Il s'agit d'une captation élargie pour garder la cohérence du zonage.]



« La zone UP est affectée aux activités économiques à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales liées principalement au domaine du Port Autonome de Paris. » [...] Elle compte notamment :

- « un secteur UPa, dont la vocation principale est l'accueil d'activités diverses ; »
- « un secteur UPb, le "parc industriel paysager" secteur à densité de construction moyenne situé au nord de la route du Moulin Bateau et de la route de Brétigny, et s'étendant jusqu'à la Marne, avec un objectif d'ouverture vers la rivière ; ». (règlement p.24)

La Commune de Saint-Maur prend acte que le zonage est globalement semblable à l'ancien, sauf :

- l'ancien secteur UPd qui est passé en secteur Nj afin de réaliser des jardins familiaux dans le cadre d'un projet global de revalorisation du ru du Morbras et du Bec de Canard ;
- l'ancien secteur UPa qui est maintenu à l'exception de la Marne : « Du fait de son caractère naturel humide, elle a été basculée en zone naturelle dite Nh » (rapport de présentation p.336).

Sur ce dernier point et au vu du plan de zonage ci-dessus, la Commune de Saint-Maur demande s'il faut bien en conclure que les darses restent en zone UPa, jusqu'à leur confluence avec la Marne.

Les activités autorisées en zone portuaire UP dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté

Concernant les « Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions » (art. UP.1.2.), la Commune de Saint-Maur constate que, « Dans tous les secteurs » :

- « L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration » [...], « Les entreprises de récupération, de tri et de recyclage » [...], « Les fourrières et les déchetteries à condition qu'elles soient reconnues d'intérêt collectif » [...] sont autorisées
- « dès lors que leur niveau de nuisances est compatible avec les autres activités existantes dans la zone ; c'est-à-dire qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants. »

Par rapport au PLU actuel, cette condition de compatibilité est un peu plus précise et applicable à plus de types d'activités. Cette volonté appuyée de contrôler les usages rejoint la démarche de la Commune de Saint-Maur tendant à pouvoir estimer et réduire les impacts cumulés des activités portuaires. L'instruction des autorisations d'urbanisme doit y contribuer en amont grâce à ces dispositions renforcées dans le PLU révisé-arrêté.

Néanmoins, la Commune de Saint-Maur s'interroge sur les modalités de mise en œuvre de cette disposition et de contrôle de cette condition. S'agissant du périmètre d'analyse, l'appréciation de « la zone » et des « lieux environnants » doit s'entendre de façon assez large pour couvrir les lieux habités les plus proches du site concerné (dont les quartiers Sud de Saint-Maur) et pas uniquement les parcelles industrielles limitrophes. L'objectif doit rester l'appréciation du « niveau de nuisances » en milieu urbain dense.

Les emprises et distances autorisées en zone portuaire UP dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté

Parmi « les modifications majeures du règlement » (rapport de présentation p. 338), la Commune de Saint-Maur constate :

➤ p.340 :

« L'augmentation de l'emprise au sol dans l'article 3.1 (Emprise au sol) pour la zone UP.

Dans le secteur UPb, le pourcentage de l'emprise au sol des constructions est passé de 55 % de la superficie totale du terrain à 60% et à 80% en cas d'extension.

⇒ L'objectif est d'insérer une certaine souplesse réglementaire pour faciliter l'implantation des constructions sur ce secteur. »

➤ p.341 :

« La diminution de la distance entre les constructions dans l'article 3.5 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) pour la zone UP.

Dans le P.L.U. en vigueur la distance entre deux bâtiments devait correspondre au tiers de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 8 mètres. Cette distance a été ramenée à 6 mètres minimum.

⇒ L'objectif est d'insérer une certaine souplesse réglementaire pour faciliter l'implantation de constructions sur une même unité foncière. »

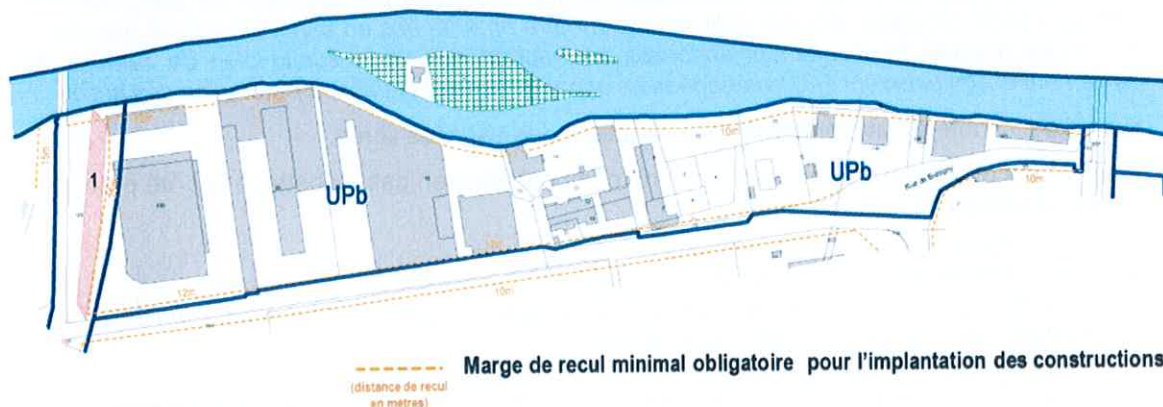
La Commune de Saint-Maur n'est pas favorable à ces deux « modifications majeures » en zone portuaire car elle ne partage pas l'objectif poursuivi.

Pour mémoire, selon le règlement (p.121 – art.UP.3.1), l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) en zone portuaire est inchangée dans deux secteurs :

- en zone UPa : 75% (80% en cas d'extension d'une activité existante),
- en zone UPc : 15% (c'est le mail portuaire le long de la RD 130).

S'agissant des parcelles exploitables et amodiables, la Commune de Saint-Maur considère donc que la densité possible est déjà très élevée, grâce à la zone UPa qui couvre la quasi-totalité du port.

Le PLU actuel préserve une zone « moins densifiable », la zone UPb (soit 900ml), située au nord de la rue du Moulin Bateau et de la route de Brétigny, le long de la Marne, entre le pont de Bonneuil et le pont ferré RER-SNCF, face au quartier saint-maurien des Mûriers.



Dans cette zone UPb :

- Au titre du PLU actuel, l'emprise au sol « ne peut excéder 55% ».
- Au titre du PLU révisé-arrêté, l'emprise au sol « ne peut excéder 60% » (« 80% » en cas d'extension d'une activité existante). Ce serait, en effet, une « modification majeure » et incompatible avec les objectifs paysagers et de désimperméabilisation ou pleine terre.

La Commune de Saint-Maur se demande comment le secteur UPb peut rester qualifié de « parc industriel paysager » et de « secteur à densité de construction moyenne » (règlement p.24) alors que l'emprise au sol autorisée en cas d'extension peut désormais être portée à 80% ?

Ce secteur (voisin des îles protégées) est particulièrement sensible pour la Commune de Saint-Maur en raison de sa proximité et de sa visibilité. Les terrains longent les berges portuaires dites « amont ». L'intégration paysagère de ce périmètre d'activités s'est nettement dégradée depuis la mise en œuvre par le Port du projet de réhabilitation de ses berges amont et l'abattage massif du rideau végétal qui masquait la vue des entrepôts depuis la rive saint-maurienne. De plus, la berge a été redessinée et le haut de talus reculé en maints endroits. De ce fait, l'espace végétalisable par des arbres de haute tige s'est réduit en crête de berge et la Commune de Saint-Maur doit pouvoir compter sur la végétalisation des fonds de parcelles qui longent la berge et sur la qualité du bâti.

De manière générale, l'action de la Commune de Saint-Maur tend à obtenir de l'autorité portuaire la non-densification de l'ensemble du port, sa désimperméabilisation, sa végétalisation, etc, sans compter la réduction des nuisances sur la qualité de l'air et de l'eau.

En l'espèce, tout en densifiant la zone UPb, le PLU de Bonneuil révisé-arrêté évoque lui-même, à plusieurs reprises, les risques induits par une densification. Ainsi dans le rapport de présentation :

- p.406, « Incidences du PLU sur l'environnement » par rapport à la « cible environnementale qualité de l'air, qualité de l'eau » :
 - « La densification des zones urbanisées entraîne une augmentation des émissions polluantes. Cet impact est cependant atténué par le fait qu'une emprise au sol maximale est définie et qu'un pourcentage d'espaces de pleine terre est imposé. » [...]
 - « La densification des zones urbanisées pourrait entraîner une dégradation de la qualité de l'eau. » [...]
- p.432 : « Un risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique accru dû à une densification non maîtrisée ».

La Commune de Saint-Maur rappelle, en effet, que le site portuaire est en zone de risque inondation, >par remontée de nappe (majoritairement « sub-affleurante »), >par débordement de la Marne (majoritairement en aléa « submersion comprise entre 1m et 2 m »).

Outre la qualité de l'air et de l'eau, la Commune de Saint-Maur est très vigilante quant au suivi du risque inondation et considère que c'est l'une des raisons fondamentales de s'opposer à la densification (malgré les règles de constructibilité adaptée, autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation - PPRI - approuvé).

Il s'agit d'une zone industrialo-portuaire dont la mise en sécurité en cas de crue et l'évacuation des matériaux sensibles et dispersibles engendre des risques plus élevés qu'il n'est pas opportun de multiplier par une densification du site.

De même, les prescriptions sur le « traitement des espaces libres » et les plantations seront rendues plus difficiles en cas de densification réduisant lesdits « espaces libres ».

En effet, comme dans le PLU actuel (règlement art.UP.13.1), le PLU révisé-arrêté (règlement art.UP.5.1) dispose que :

- 1 – « Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de stockage et de circulation doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantés. » [...]
- 3 – « Les marges de reculement imposées par rapport aux voies sur le plan de zonage doivent également obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantés, à l'exception des accès. » [...]

Il y a donc un intérêt environnemental à maintenir des espaces libres.

De plus, les obligations de plantations et de compensation en cas d'abattage ont été précisées par le PLU révisé-arrêté avec :

-Tantôt un durcissement (plutôt bienvenu) :

- Dans le règlement du PLU actuel (art. UP.13.1) :
« Il est exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface plantée (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).
- Dans le règlement du PLU révisé-arrêté (p.126 – art. UP.5.1.) :
« 4 – Il est exigé au minimum un arbre de haute tige, d'un diamètre égal ou supérieur à 20 cm, par 100 m² de surface plantée (le nombre d'arbres est arrondi au chiffre supérieur). » [...]

-Tantôt un assouplissement (plutôt au profit des aménageurs) mais assorti alors d'un durcissement :

- Dans le règlement du PLU actuel (art. UP.13.1) :
« L'abattage d'arbres lorsqu'il est nécessaire doit se faire avec compensation. »
- Dans le règlement du PLU révisé-arrêté (p.126 – art. UP.5.1.)
« 6 - 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. »

La Commune de Saint-Maur constate que l'obligation de compensation strictement sur site n'existe plus et c'est regrettable. Néanmoins, une obligation de compensation est maintenue avec création d'une variante « dégradée » (par extension au territoire de la Ville) mais qui est alors « doublée ». Pour la Commune de Saint-Maur, si l'espace constructible augmente en zone UPb, « l'impossibilité technique de replantation sur site » va devenir encore plus courante et la mise en œuvre de cette compensation en zone portuaire (dans le respect des autres règles de nombre et de distance des végétaux) va devenir encore moins effective et ce n'est pas acceptable.

La Commune de Saint-Maur est donc défavorable à cette « *souplesse réglementaire pour faciliter l'implantation de constructions sur une même unité foncière* » et qui se traduirait par une augmentation de l'emprise au sol en zone UPb et une réduction de la distance entre les constructions en zone UP.

La hauteur des constructions en zone portuaire UP dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté

« La zone UP est affectée aux activités économiques à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales liées principalement au domaine du Port Autonome de Paris. »

La Commune de Saint-Maur constate que (règlement p.121 – art. UP.3.2. Hauteur des constructions) :

« Dans tous les secteurs :

1. Dans une bande de 8 mètres comptée à partir de l'alignement ou à partir de la marge de reculement imposée (voies visées au plan de zonage), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 12 mètres de hauteur plafond.
2. Au-delà de cette bande de 8 mètres la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 30 mètres de hauteur plafond.
3. Toutefois, au-delà d'une bande de 16 mètres comptée à partir de l'alignement ou à partir de la marge de reculement imposée (voies visées au plan de zonage), il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les silos, trémies à béton, cheminées et pour tout autre ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. » [...]

Pour la Commune de Saint-Maur, dans la bande littorale au Nord du port, c'est-à-dire les parcelles bordant la rivière Marne et faisant face à la Ville de Saint-Maur (en zone UPa et UPb), cette hauteur de construction jusqu'à 30 mètres, déjà autorisée dans le PLU actuel et maintenue à ce niveau dans le PLU révisé-arrêté, est trop élevée pour un secteur inondable et en co-visibilité et co-voisinage avec les quais habités saint-mauriens. Dans tout ce secteur littoral, la hauteur des constructions devrait se limiter à 12 mètres.

La Commune de Saint-Maur rappelle aussi que, tout particulièrement dans cette zone littorale, le choix des activités autorisées (voir ci-dessus p.4) doit être apprécié à l'aune de leur « *niveau de nuisances* » afin « *qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants* » (dont l'habitat saint-maurien et la rivière).

L'implantation (alignement, retrait), les marges de recul, l'aspect extérieur des constructions en zone portuaire UP dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté

La Commune de Saint-Maur constate qu'en zone portuaire des dispositions sont prévues quant à l'implantation des constructions

- par rapport aux voies (routières, fluviales) et emprises publiques,
 - par rapport aux limites séparatives,
 - les unes par rapport aux autres sur une même propriété (voir ci-dessus p.5),
- avec des indications dans le règlement et des précisions dans le plan de zonage ainsi que des références spécifiques au « *bord de Marne* » et à la « *crête de berge* ».

La Commune de Saint-Maur est favorable à tout ce qui éloigne les constructions de la rivière et des fonds de parcelles (le long de la rivière) et par conséquent diminue la co-visibilité avec les quais saint-mauriens et libère de l'espace libre végétalisable en bord de Marne.

Pour l'intégration architecturale et paysagère des installations portuaires, la Commune de Saint-Maur compte sur la conjonction des éléments du PLU relatifs aux activités autorisées, à l'emprise au sol, aux marges de recul, à la végétalisation des espaces libres, à l'aspect extérieur des constructions.

Comme le PLU actuel (règlement art. UP.11), le PLU révisé-arrêté (règlement art. UP.4.2) dispose que : « 1 - Les constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout pour les parties de la zone UP situées en bordure de zones d'habitation ou naturelles. »

Dans ce cadre, le PLU de Bonneuil s'attache à favoriser « *une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux* », c'est-à-dire des « *matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect* » sur les différents murs de façade.

En ce qui concerne « *l'harmonie architecturale* », la Commune de Saint-Maur cherche à obtenir du port de Bonneuil et de ses aménageurs une requalification de leurs bâtiments, en particulier ceux visibles depuis la rive saint-maurienne de la Marne. La Commune de Saint-Maur rappelle que les façades visibles sont à la fois les façades Nord des bâtiments mais aussi les façades latérales (Ouest et/ou Est, en fonction des endroits).

Dans les faits, quand il s'agit d'obtenir une façade plus qualitative en bord de Marne, notamment un bardage bois s'intégrant mieux dans un paysage végétalisé, il peut y avoir un coût supplémentaire, constituant un frein. Il conviendrait de faciliter une distinction de traitement de ces façades sur Marne et de la façade sur rue (au Sud des parcelles), notamment de la zone UPb, tout en recherchant naturellement une cohérence d'ensemble et une qualité globale.

Les dispositions relatives aux murs de stockage sur les parcelles en co-visibilité avec la rive saint-maurienne, doivent être encore plus restrictives et qualitatives afin d'assurer l'intégration environnementales de ce type d'activités (notamment par leur éloignement des fonds de parcelles).

S'agissant des clôtures, le règlement (art. UP.4.7) dispose notamment que « *Les clôtures bordant les voies ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.* » Les riverains de la Marne souhaiteraient que des possibilités de rehaussement filaire soient autorisées pour favoriser la végétalisation des clôtures en attendant la strate arborée et arbustive des berges et des fonds de parcelles.

S'agissant des déchets liés aux activités courantes, le traitement des locaux et espaces dédiés à leur entreposage doit être soigné et leur emplacement interdit en fond de parcelle le long de la rivière.

Enfin, il ne semble pas y avoir de pourcentage minimum de « *pleine terre* » en zone UP, ce qui est regrettable.

Les performances énergétiques et environnementales des constructions en zone portuaire UP dans le PLU de Bonneuil révisé-arrêté

La Commune de Saint-Maur constate que le règlement du PLU révisé-arrêté prévoit diverses obligations et notamment que :

- Art. UP.3.6 : « 4 - *Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires peuvent être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments.* »
- Art. UP.4.4 : « 2 - *En plus de la protection contre les intempéries, les toitures des constructions à usage d'activité d'une surface d'emprise au sol supérieure à 200 m² doivent remplir au minimum une autre fonction (toiture végétalisée, éclairage zénithal, production d'énergie solaire, rétention des eaux pluviales). Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments de type hangar, ayant au moins une façade complètement ouverte.* »

Dans les faits, la Commune de Saint-Maur a malheureusement constaté, lors de ses avis sur les projets de constructions d'entrepôts en zone portuaire et d'autorisations d'installations classées, que les vastes toitures servaient uniquement à accueillir des dispositifs de sécurité et ponctuellement à fournir de l'éclairage zénithal mais pas d'autre fonction.

La Commune de Saint-Maur regrette que des préconisations plus incitatives voire des prescriptions ne soient pas édictées car les phases d'instruction préalable des dossiers au regard du SADD et du CPRAPE portuaire (par PORTS DE PARIS) puis au regard du PLU (par la Commune de Bonneuil) ne se traduisent pas par des avancées environnementales concertées en ce domaine alors que les surfaces disponibles sont très importantes en zone portuaire.

La préservation de la rivière, du paysage et de la biodiversité dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux –SAGE- Marne Confluence

Bonneuil et Saint-Maur ont la rivière Marne en partage. Nos deux villes sont dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SAGE- Marne Confluence.

La Commune de Saint-Maur est donc particulièrement attentive à la compatibilité du PLU révisé-arrêté de Bonneuil avec le SAGE Marne Confluence qui est accompagné d'un « Plan Paysage » et qui poursuit l'objectif de « Retour de la Baignade en Marne en 2022 ».

Dans ce cadre, il est attendu du PLU de Bonneuil révisé-arrêté le renforcement des dispositions proposées dans son règlement concernant :

- la gestion des eaux pluviales à la source (dont les pluies courantes et les pluies d'occurrence décennale) par des techniques alternatives relevant justement de l'urbanisme plus que de l'assainissement (les toitures terrasses végétalisées, les descentes d'eau pluviale extérieures, les espaces de pleine terre, les revêtements infiltrants pour les stationnements, l'abattement des pollutions par des moyens spécifiques, etc) ;
- la préservation et la restauration des continuités écologiques, des zones humides et des zones d'expansion des crues, avec là aussi des espaces de pleine terre, des objectifs de désimperméabilisation, des plantations adaptées et locales, des noues paysagères, etc ;

- l'identification de la spécificité des bords de Marne.

Sur ce dernier point, j'observe que la Marne (hors darses) a été retirée de la zone UPa et « basculée en zone naturelle dite Nh » (rapport de présentation p.336).

En regard de Saint-Maur, il y a donc un cordon naturel avec :

- la zone Nh qui « correspond à la Marne et aux différentes îles »,
- la zone NI (à l'Ouest) pour le « secteur du Bras du Chapitre »,
- la zone Nph (à l'Est) qui « correspond au Bec de Canard »
- la zone Nj (à l'Est) qui correspond aux « futurs jardins familiaux dans le cadre du projet de mise en valeur du Bec de Canard ».

La Commune de Saint-Maur rappelle que ce sont en grande partie des secteurs protégés et qui participent du caractère exceptionnel des bords de Marne. Les prescriptions qui s'y rapportent doivent être les plus contraignantes possibles, au regard des enjeux environnementaux.

Saint-Maur bénéficie de ce « cadre bucolique », selon l'expression préférée des riverains, tout en étant située sous les vents dominants (Sud-Ouest > Nord-Est) d'un port industriel dont il convient de maîtriser les nuisances environnementales et paysagères.

La Commune de Saint-Maur entend s'assurer que le PLU de Bonneuil révisé-arrêté traduit bien cet objectif de réduction des impacts *cumulés* de la zone portuaire.

C'est pourquoi, en conclusion de cet avis, j'ai bien noté que cette consultation des personnes publiques associées sera suivie d'une enquête publique (peut-être au 2^e trimestre 2021, selon ce qui avait été annoncé lors de la réunion des PPA en septembre dernier). Elle permettra d'apprécier l'évolution du projet de PLU révisé-arrêté au regard des observations émises et d'exprimer, le cas échéant, un nouvel avis.

Vous souhaitant bonne réception du présent avis et comptant sur sa prise en compte, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Bien à toi,



Le Maire

Sylvain BERRIOS

Copie à

>M. le Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois

>M. le Maire de Bonneuil-sur-Marne

>M. le Directeur de l'agence portuaire Seine Amont - HAROPA PORTS DE PARIS