

Lot 05 - parcelles 3, 4, 5 et 6
Port de Bonneuil-sur-Marne



Fiche de lot - CPRAPE

Maîtrise d'ouvrage :



Agence Seine Amont 5, Route de Stains - 94387 BONNEUIL SUR MARNE
Tel : 01 43 39 01 38- Fax : 01 43 39 14 86

Directeur Agence Seine Amont	Eric Fuchs	eric.fuchs@paris-ports.fr
Chargée d'affaires Dvt de l'urba. et de l'environnement	Sophie Manca	sophie.manca@paris-ports.fr
Chargée d'affaires suivi commercial et services	Sylvie Fouéjieu	sylvie.fouejieu@paris-ports.fr
Chef du service développement, urbanisme et environnement	Paul Gameiro	paul.gameiro@paris-ports.fr

Architecte-conseil des ports de la Seine-Amont :



ARCHITECTE X PAYSAGISTE

1 et 3, rue Edmé Frémy, 78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 53 14 35 - Fax : 01 39 49 46 23

Directeur de projet	Jean-Marc Gaulier	axp@urbicus.fr
Chargée d'études	Pauline Mecchi	p.mecchi@urbicus.fr



Cette fiche de lot vient en complément du SADD et des prescriptions et recommandations du CPRAPE.

→ Elle rappelle les principaux objectifs portés par HAROPA PORT à travers ces deux documents

→ Elle propose un état des lieux de la parcelle

→ Elle développe l'application du SADD à la parcelle

→ Elle précise l'application des prescriptions spécifiques du CPRAPE sur la parcelle

→ Elle donne une synthèse des enjeux spécifiques à la parcelle qui vient en complément de ceux portés par le SADD et le CPRAPE.

// SOMMAIRE

I //LE PROJET DU PORT DE BONNEUIL PORTÉ PAR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (SADD)	P.4
II // APPLICATION DU SADD DANS LA PARCELLE	P.6
III// LES GRANDES ORIENTATIONS EXTRAITES DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPRAPE)	P.8
IV // ÉTAT DES LIEUX DE LA PARCELLE	P.10
V // APPLICATIONS SPÉCIFIQUES DU CPRAPE DANS LA PARCELLE	P.16
VI // SYNTHÈSE DES ENJEUX SPÉCIFIQUES À LA PARCELLE	P.17



I // LE PROJET DU PORT DE BONNEUIL PORTÉ PAR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (SADD)

Le schéma d'aménagement et de développement durable planifie et met en cohérence les interventions de HAROPA Ports de Paris à horizon 10-15 ans. Il vise à renforcer le rôle du port de Bonneuil en tant que

- Hub multimodal, acteur de l'économie circulaire
- Port intégré au territoire urbain avec un paysage portuaire qualitatif et cohérent
- Port observatoire et laboratoire de la biodiversité et du développement durable.

Plan de synthèse de l'armature paysagère actuelle du port de Bonneuil et des objectifs fixés par le SADD



Des responsabilités environnementales et paysagères

- Faire entrer le paysage de la Marne par les grandes armatures du port
- Développer et affirmer des continuités paysagères et écologiques par les espaces publics et les parcelles amodiataires
- Développer des projets démonstrateurs en terme de développement durable (environnement, social, économie)

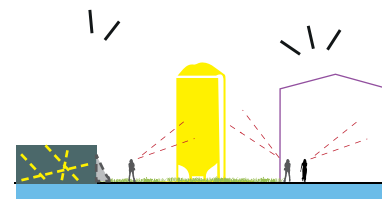
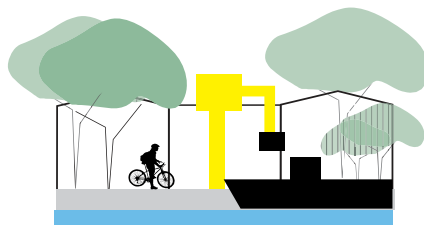
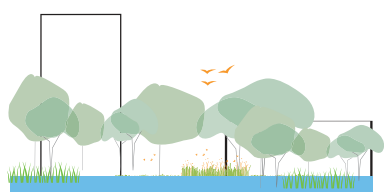
■■■■ Continuité paysagère et environnementale à valoriser, conforter ou développer

Une valorisation de l'identité industrielle et fluviale

- Mettre en valeur les outils industriels du port afin de valoriser, magnifier l'activité fluviale et industrielle :
- Gérer les rapports de co-visibilité afin d'intégrer de manière harmonieuse le port dans son environnement : que donne t'on à voir? comment limiter les nuisances visuelles pour les riverains?

Une ambition architecturale et artistique

- Développer une écriture architecturale contemporaine qui participe à l'identité du port
- Développer des projets graphiques, artistiques qui participent à l'attractivité du site et à son insertion dans la dynamique urbaine : un lieu singulier à découvrir, à parcourir.





I // LE PROJET DU PORT DE BONNEUIL PORTÉ PAR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (SADD)

Ces objectifs s'illustrent déjà par les photos suivantes sur le port de Bonneuil.

Le paysage naturel



Les berges de la darse centrale dans le lot 7, rive gauche, Port de Bonneuil sur Marne

Le paysage architectural et artistique



Les entrepôts du lot 7 Port de Bonneuil sur Marne



La prairie fleurie aux abords des bureaux de Ports de Paris Port de Bonneuil sur Marne



Le pont de la darse sud (route départementale) Port de Bonneuil sur Marne



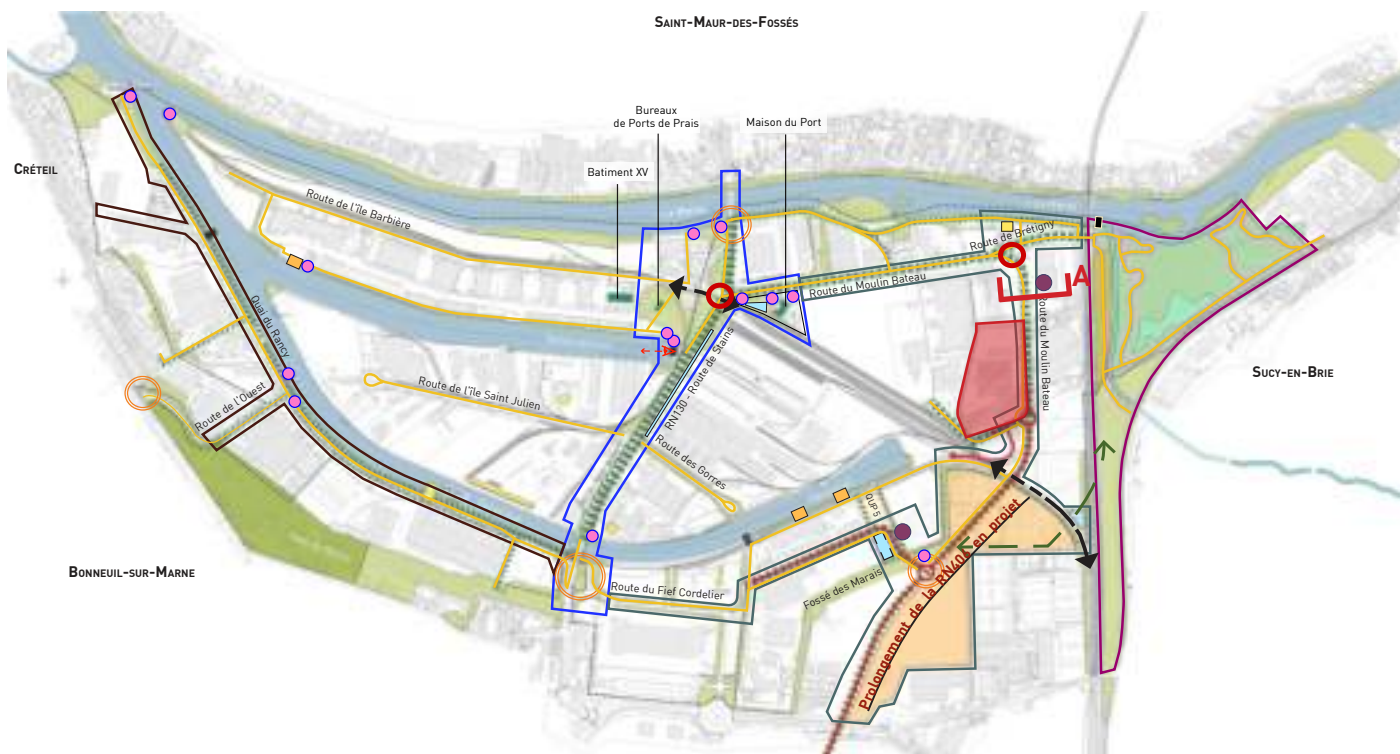
La berge de Marne renaturée par une roselière au pied du terminal conteneurs, Port de Bonneuil sur Marne



II // APPLICATION DU SADD DANS LA PARCELLE





/ UNE FUTURE ENTRÉE DU PORT AVEC L'AMÉNAGEMENT DE LA RN406

Cette future grande parcelle remembrée sera située à l'entrée du port dès lors que la RN406 sera mise en service. La nouvelle entrée du port présente un enjeu fort sur le paysage portuaire, c'est l'un des 4 secteurs de projet identifiés dans le SADD (dont la carte de synthèse est présentée ci-dessous).







ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU SADD DU PORT DE BONNEUIL

Localisation des 4 grands secteurs de projet










-  Quai du Rancy
 - Développer l'accueil du public sur le port
-  Grand mail
 - Marquer la traversée du port
 - Connecter la ville de Bonneuil aux berges de la Marne
-  Prolongement RN406
 - Améliorer le potentiel de développement économique du port
-  Bec de Canard
 - Valorisation écologique
 - Ouverture pédagogique au public

Paysage et environnement





-  Poches paysagères végétales existantes
-  Continuité paysagère et environnementale
-  Ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (milieu humide au sein des biocorridors). Profondeur suffisante pour éviter le gel total en hiver
-  Corridor écologique à créer dans le cadre de l'extension éventuelle du port

 Limite du domaine portuaire - foncier PdP

Amélioration de l'information et de l'accueil des usagers du port

-  Belvédère
-  Équipements et ouvrages portuaires du port à valoriser dans le paysage
-  Marquer les entrées du port par un élément visuel fort
-  Amélioration des carrefours routiers
-  Amélioration des continuités de circulation douce
-  Développement de services PL
-  Refuge en cas de crue centennale pour mariners
-  Zones de services aux usagers du port
-  Valoriser les bâtiments dédiés à l'accueil du public

Développement économique

-  Tracé du futur prolongement de la RN 406 et liaison routière avec la route du Moulin Bateau pour la desserte nord du port et la route du Fief Cordelier pour la desserte sud
-  Extension du domaine portuaire à étudier
-  QUP 5
-  Amélioration de la connexion ferroviaire

- chaussée
- circulation piétonne
- piste cyclable
- espace planté

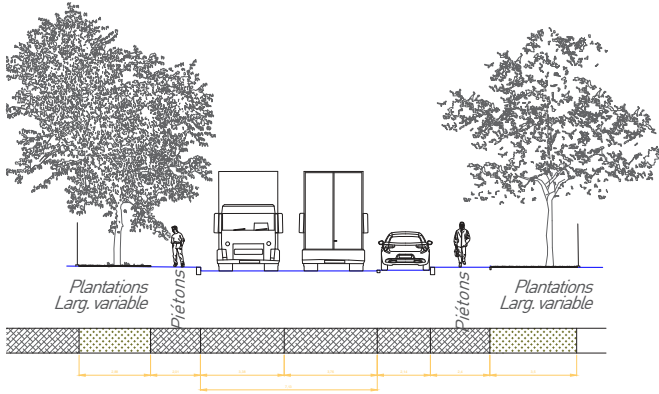


II // APPLICATION DU SADD DANS LA PARCELLE

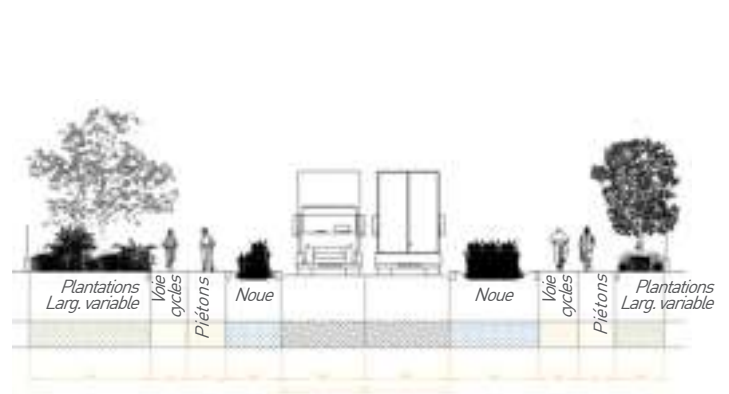
/ UNE FUTURE ENTRÉE DU PORT AVEC L'AMÉNAGEMENT DE LA RN406

Principe de réaménagement de la route du Moulin Bateau pour absorber la croissance des trafics arrivant par la RN406

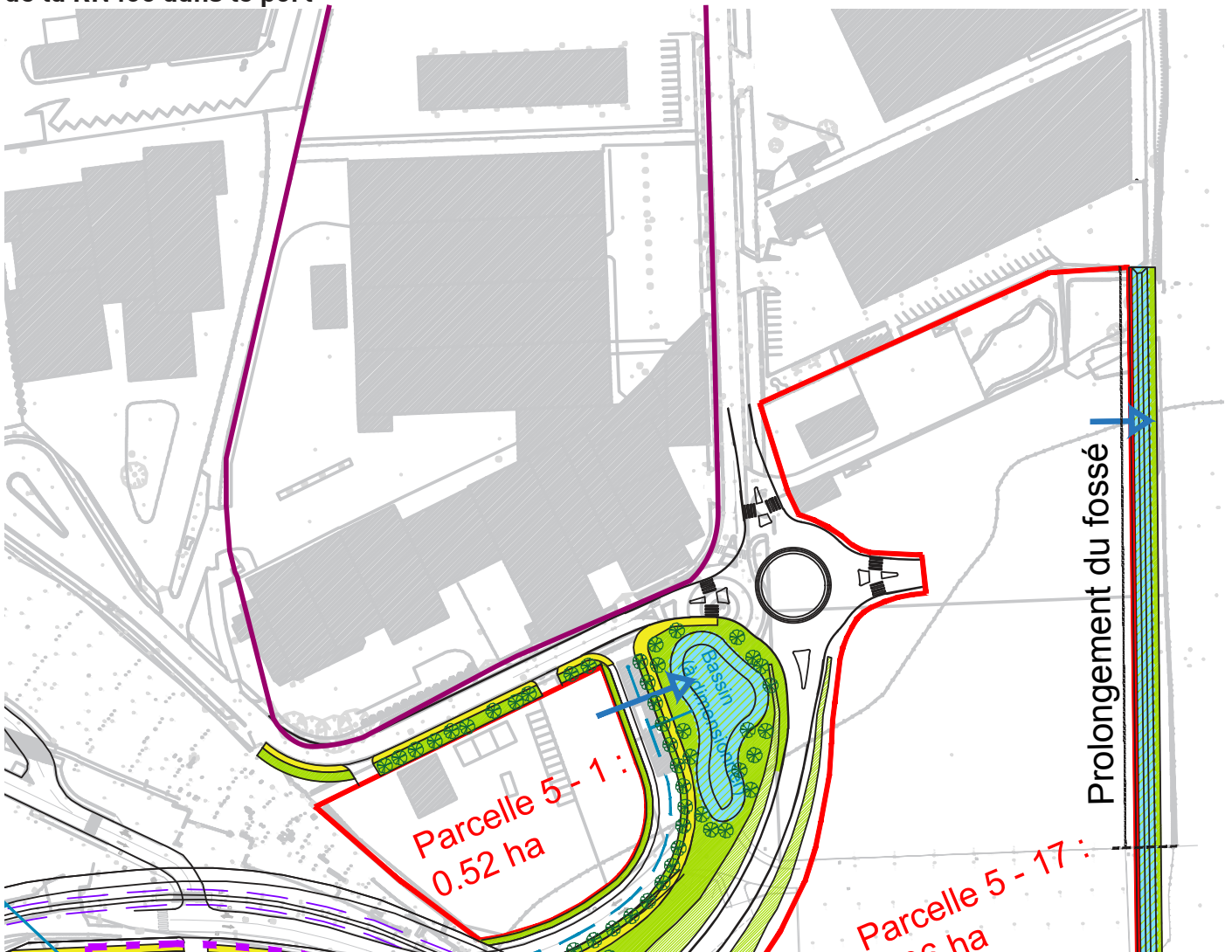
Existant



Hypothèse d'aménagement
Coupe A sur le plan précédent



Reconfiguration des parcelles par l'aménagement du rond-point d'arrivée de la RN406 dans le port





III // LES GRANDS OBJECTIFS DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPRAPE)

Le cahier de prescriptions et de recommandations permet l'application des intentions et objectifs d'aménagement du SADD à l'échelle de la parcelle. La présentation est organisée de façon thématique : paysage, architecture, organisation des parcelles, insertion urbaine, etc. ; ces thèmes étant tous concernés par les objectifs environnementaux et de développement durable. Ci-dessous sont présentés ses grands principes

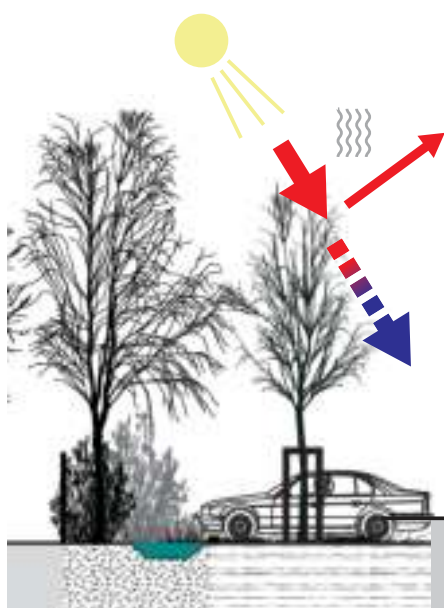
LUTTER CONTRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET PLANTER GÉNÉREUSEMENT

> conf Annexe Guide de recommandations pour la gestion des eaux pluviales sur le Port de Bonneuil-sur-Marne

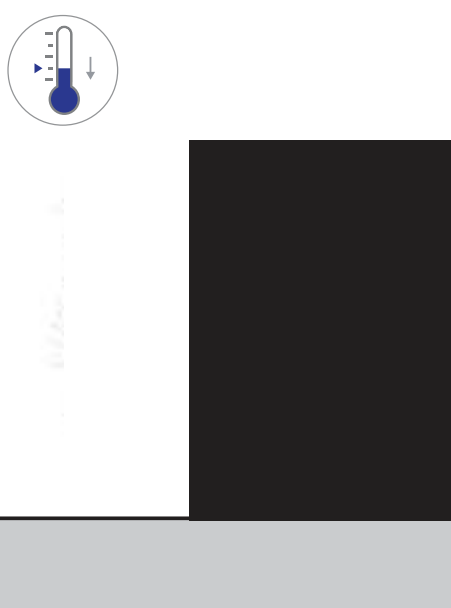
Le projet doit répondre aux ambitions et aux principes du port paysage de Bonneuil.

- VALORISER LA BIODIVERSITÉ
- PARTICIPER AUX PROJETS DE CORRIDORS PAYSAGERS ET ÉCOLOGIQUES DU PORT
- DÉSIMPERMÉABILISER LES SOLS ET PLANTER DENSÉMENT.

Des espaces généreusement plantés et faciles d'entretien



Des surfaces minéralisées au plus près des besoins



Une gestion des eaux à ciel ouvert favorable à la biodiversité





III // LES GRANDS OBJECTIFS DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPRAPE)

DÉVELOPPER DES PROJETS À HAUTE PERFORMANCE SOCIALE - ÉNERGÉTIQUE - ENVIRONNEMENTALE

Le projet doit répondre aux enjeux de développement durable :

- **CONSTRUIRE DES BÂTIMENTS À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**
- **LUTTER CONTRE LA PRODUCTION DE NUISANCES (SONORES, LUMINEUSES, POUSSIÈRES...)**
- **OFFRIR UN CADRE DE VIE ET DE TRAVAIL AGRÉABLE**

Un cadre de travail valorisé et des services pour les salariés

Des bâtiments à haute performance énergétique

Des dispositifs en faveur de la biodiversité



TRAME NOIRE

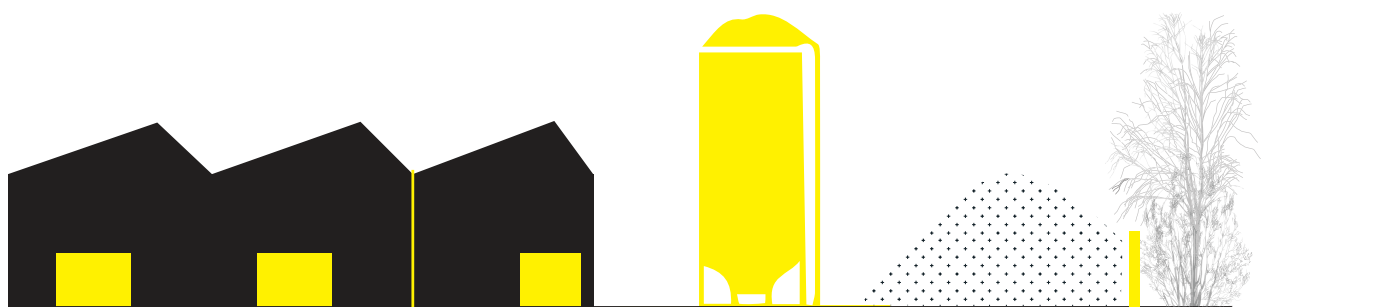
METTRE EN PLACE UN CONCEPT ARCHITECTURAL ET ARTISTIQUE

Le concept architectural (forme, façades, colorimétries, matériaux ...) doit répondre aux préceptes suivants :

- **CONTRASTER DE FAÇON VOLONTARISTE ET EXPRESSIVE LES SPÉCIFICITÉS DU PROGRAMME ARCHITECTURAL ET INDUSTRIEL**
- **RELIER LE PROJET À SON CONTEXTE**
- **SOULIGNER - EXALTER UNE CARACTÉRISTIQUE MORPHOLOGIQUE DU BÂTIMENT.**

Un concept architectural fort qui participe à l'identité du port

Une mise en valeur des outils portuaires et des murs de casiers





IV // ÉTAT DES LIEUX DE LA PARCELLE

Contexte historique de la parcelle

Parcelle n°4&5: a été occupée depuis 1988 par un ensemble immobilier abritant quelques bureaux et une usine de fabrication d'articles de tôlerie et de mécanique modulaires destinés à l'habillage d'ensembles électroniques. La dernière convention sur ces parcelles étant parvenue à son terme en 2018, HAROPA Port a récupéré un terrain entièrement déconstruit (immeubles et VRD), nivelé à une cote maximum de 34,50 m NGF. Les clôtures et portails sont restés en place.

De façon transitoire, le terrain a été mis à la disposition de Eiffage TP pour des stocks de matériaux liés à l'activité de la centrale d'enrobés voisine. D'autres clients se sont également installés sur cette parcelle de façon provisoire et précaire.

Parcelle n°6: occupée par Loxam depuis 1994 

Parcelle 2: anciennement occupée par l'entreprise Recyclage 94 (activité de ferrailage/recyclage des métaux)

Parcelle 3: actuellement occupée par l'entreprise Solignac pour du stockage de matériel de déménagement. Une possibilité de déplacement de cette activité sur une autre parcelle du port de Bonneuil permettra à HAROPA PORT de procéder à la démolition des bâtiments des parcelles 2 et 3.

Suite à l'arrivée à échéance des conventions des parcelles 5-2 et 6, ainsi que la disponibilité de la parcelle 4&5 et prochainement de la parcelle 5-3, un remembrement pourra être envisagé afin de constituer une grande parcelle de 2.78 ha.

Vues du site depuis le grand paysage du port



3

ÉLÉMENTS REMARQUABLES À PROXIMITÉ



Tour de malaxeur Eiffage

VUES DEPUIS LA RUE DU MOULIN BATEAU



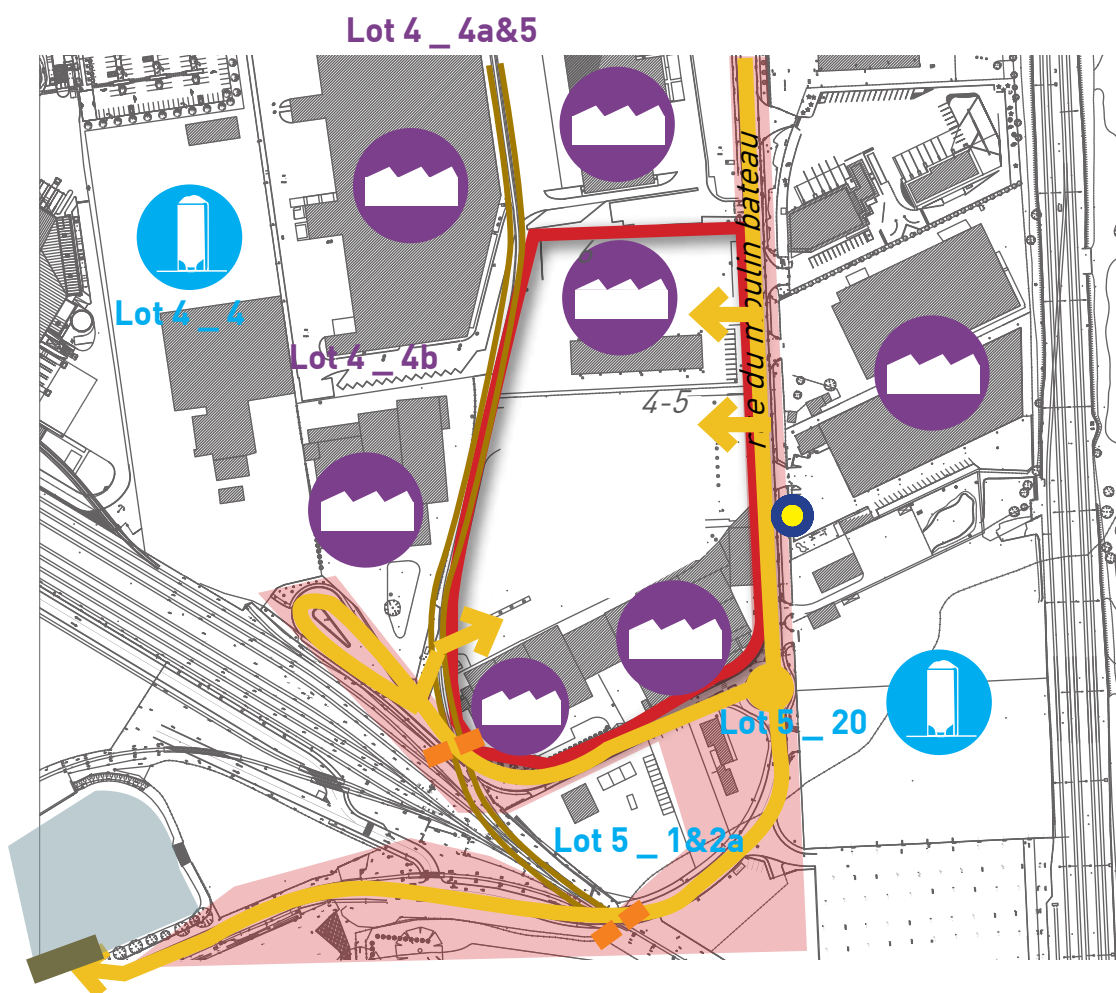
Tour de malaxeur Eiffage - Vue depuis le site



IV // ÉTAT DES LIEUX DE LA PARCELLE

Situation dans le port

Ces parcelles aujourd'hui distinctes sont remembrées pour constituer une seule et unique emprise. Le bâtiment qui était édifié sur la parcelle 4&5 est maintenant démolé et la parcelle est mise à nu avec de grands arbres conservés. Une occupation temporaire par Eiffage est en cours pour des stockages de croûtes d'enrobés. La parcelle 6 est encore amodiée à la société Loxam en attendant son déplacement sur une autre parcelle du port.



UNE PARCELLE DANS LE SECTEUR LOGISTIQUE ET BTP DU PORT



Activité type BTP



Activité type logistique et éco-activité

UNE PARCELLE BIEN DESSERVIE PAR LA RUE DU MOULIN BATEAU ET UNE VOIE FERRÉE

 Accès depuis la rue du Moulin bateau

 Accès à la voie d'eau via estacade

 Arrêt de bus

 Desserte ferrée

 Passage à niveau (entrée dans le port)



IV // ÉTAT DES LIEUX DE LA PARCELLE

Présentation de la parcelle



LA DESSERTE MODALE

- Une parcelle embranchée fer



- Trois accès sur la rue du moulin bateau





IV // ÉTAT DES LIEUX DE LA PARCELLE

LE PATRIMOINE ARBORÉ ET LIMITES DE LA PARCELLE

Arbres isolés



> Ce patrimoine arboré devra être conservé et protégé lors des travaux d'aménagement



Haie séparatrice avec Loxam



> Tout ou partie de la haie pourra être supprimée dans le projet

LES LIMITES DU SITE



Les clôtures hétérogènes et parfois en mauvais état.
> homogénéiser les clôtures comme prescrit dans le CPRAPE et végétaliser au maximum les limites dans un projet paysager cohérent à l'échelle de la parcelle.



Une interface mal gérée en terme de nivellement: reprofiler les limites pour un talus max de 2/1 ou gestion du dénivelé par un mur.

LE PATRIMOINE BÂTI



> Bâtiments identifiés dans le SADD comme des bâtiments nécessitant une requalification ou une destruction (état des lieux 2016)



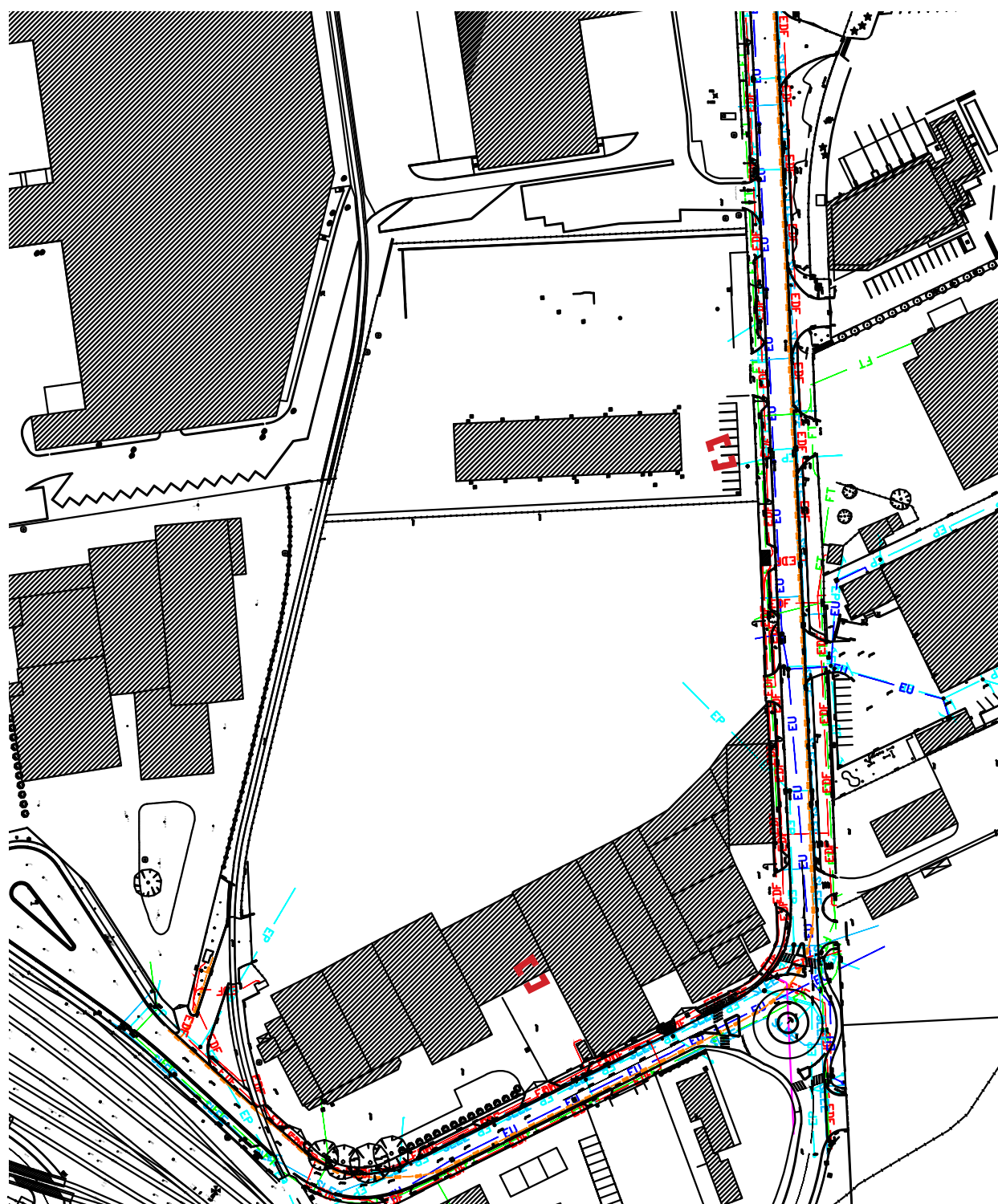
> Bâtiment Loxam non conservé



IV // ÉTAT DES LIEUX DE LA PARCELLE

Les contraintes techniques

LA DESSERTE EN RÉSEAU DE LA PARCELLE



— ECLAIRAGE PUBLIC — E.U. — E.P. — E.U. Sous vide — Gaz — EDF — France Telecom — S.L.E.E.



IV // ÉTAT DES LIEUX DE LA PARCELLE

Les contraintes techniques

LA PERMÉABILITÉ DES SOLS

Un guide de gestion alternative des eaux pluviales est proposé en annexe du SADD. L'objectif d'Haropa Port sur ses sites est d'infiltrer les eaux pluviales au maximum.

La capacité d'infiltration du sol sera à vérifier par un sondage de perméabilité avant l'installation d'une nouvelle activité pour vérifier la faisabilité de cette infiltration à la parcelle

ZONE DE POLLUTION IDENTIFIÉE

L'étude de pollution des sols réalisée en 2018 sera fournie par Haropa Port

Fonctionnalité portuaire

Le terrain ne dispose pas d'un accès fluvial direct mais du chargement fluvial pourra être opéré via les quais à usage partagé du port de Bonneuil-sur-Marne.

Un embranchement ferré existe en limite ouest de la parcelle mais doit être réhabilité pour être rendu de nouveau opérationnel.

La desserte routière sera optimale à l'arrivée de la RN406, la parcelle étant située au débouché de cette nouvelle infrastructure dans le port de Bonneuil, avec un enjeu fort de visibilité et d'exemplarité découlant de cette localisation.



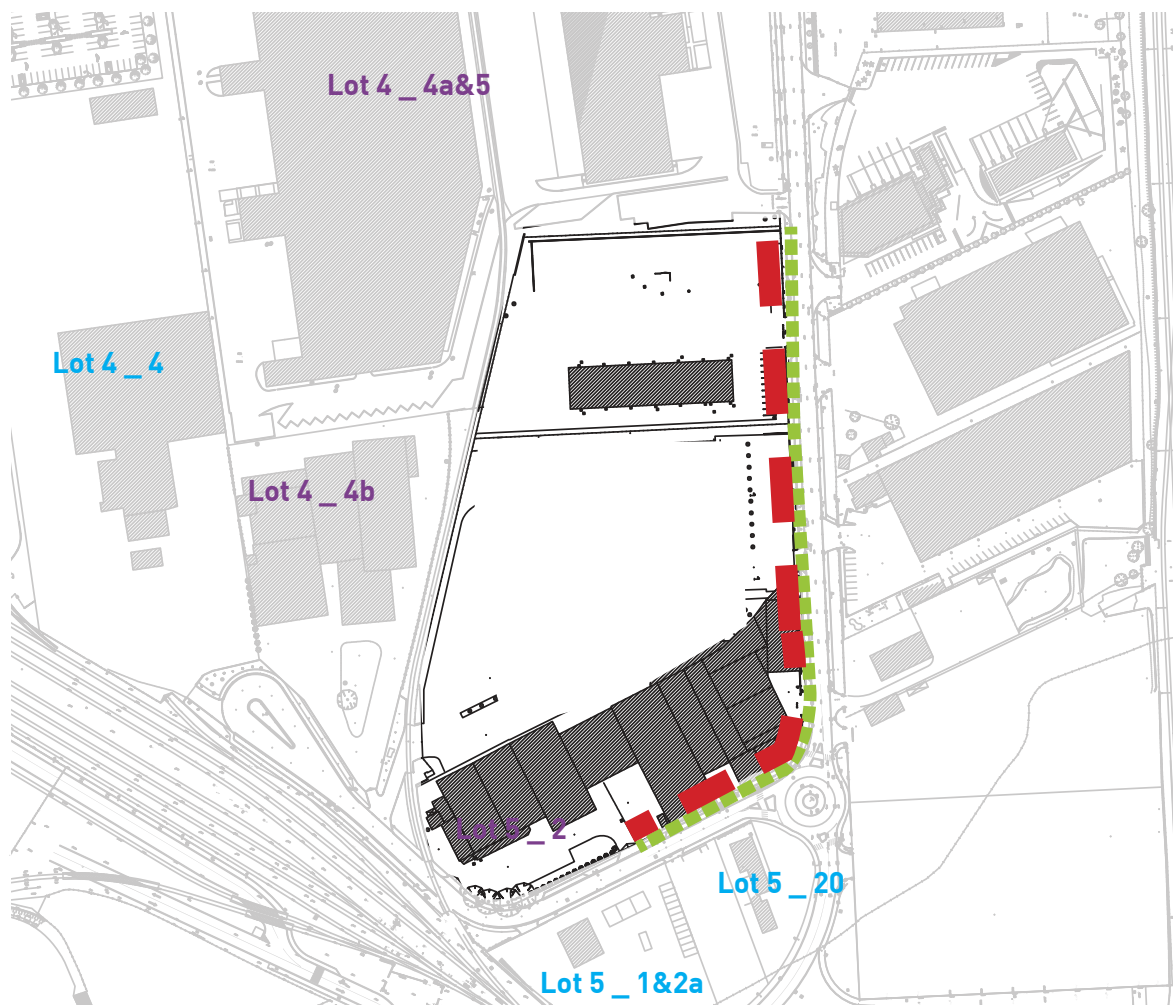
V // APPLICATION DU CPRAPE DANS LA PARCELLE

/ UNE VITRINE DES AMBITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DU PORT

Le projet de par sa situation en entrée de site et ses dimensions devra être particulièrement démonstratif des ambitions architecturales, paysagères et écologiques du port. Il devra répondre aux prescriptions et recommandations du CPRAPE.

Seules sont reprises ci dessous les prescriptions spécifiques à la parcelle.

LES PRESCRIPTIONS DU CPRAPE SPÉCIFIQUES À LA PARCELLE



LIMITE PARCELLAIRE À ENJEUX PAYSAGER :

(voir détails dans le CPRAPE)

- Respecter une marge de recul de 3 mètres minimum afin de mettre en place une interface paysagère qui participe au renforcement paysager du port et au développement de la biodiversité: plantation de haies bocagères , projet de gestion alternative des eaux pluviales...

LES FAÇADES ARCHITECTURALES VISIBLES DEPUIS LES VUES LOINTAINES

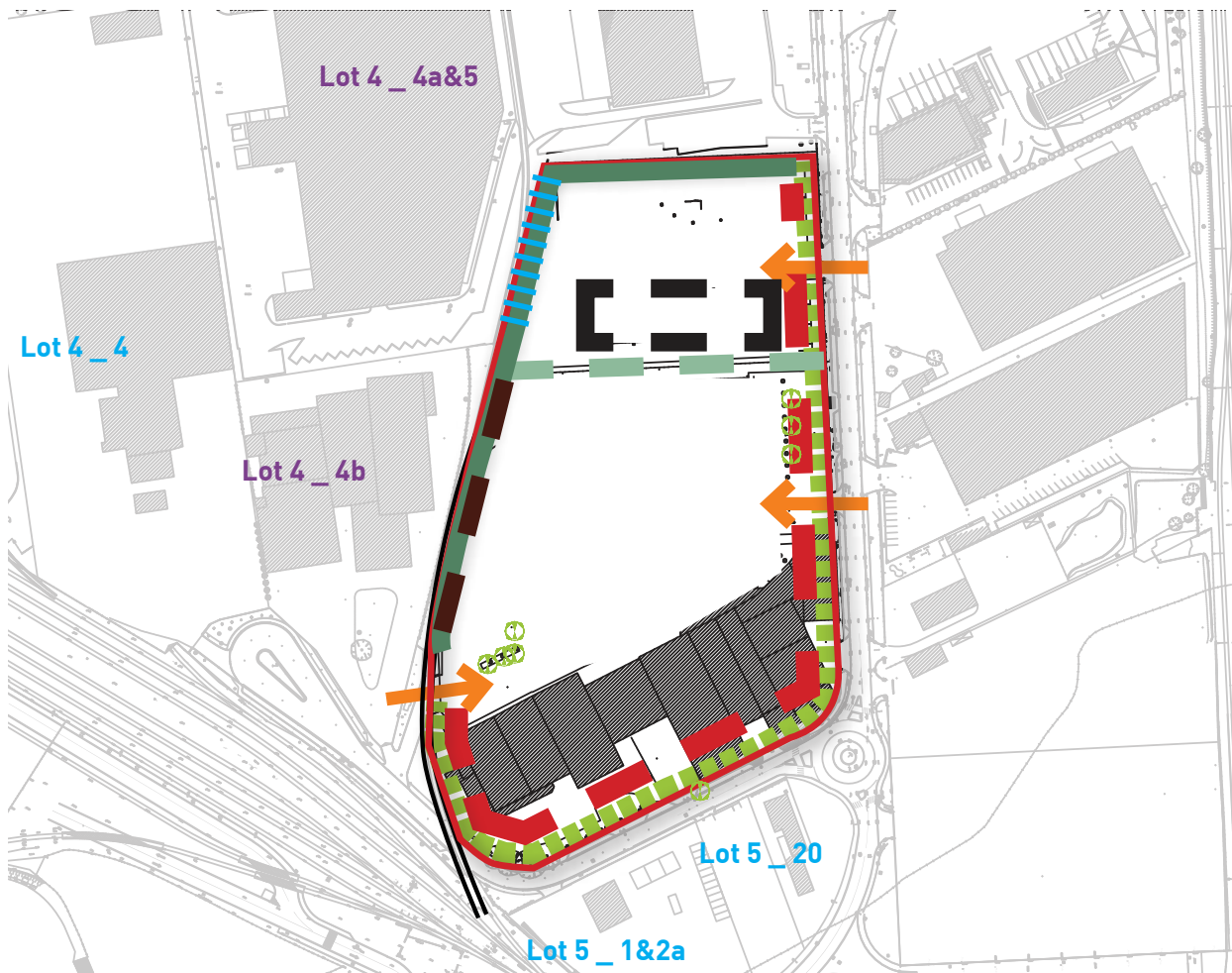
(voir références dans CPRAPE)

Seront particulièrement attendus dans la présentation du projet :

- Les qualités architecturales et colorimétrique du projet de façade
- Les qualités de matériaux
- La mise en lumière qualitative et raisonnable
- L'insertion des enseignes dans le projet de façade



VI // SYNTHÈSE DES ENJEUX SPÉCIFIQUES À LA PARCELLE



LA DESSERTE MODALE

- > Étudier le développement rail sur la parcelle / conserver le nivellement pour un usage potentiel futur*
- > Conserver une/des entrées actuelles*

LES INTERFACES

- > Respecter les prescriptions du CPRAPE sur la mise en place de la limite parcellaire à enjeu paysager*
- > Déposer l'ensemble des clôtures non conformes aux prescriptions du CPRAPE et les remplacer selon les prescriptions du CPRAPE*
- > Retravailler le nivellement en limite de parcelle afin de gérer de manière paysagère cette interface et de limiter pentes trop raides pour être entretenues.*

PROJET ARCHITECTURAL BÂTI

- > Démolir/réhabiliter / construire des bâtiments en prenant en compte les prescriptions du CPRAPE concernant les façades architecturales visibles depuis les vues lointaines*
- > Démolir le bâtiment pour une optimisation de l'espace portuaire*

PROJET PLANTATION ET GESTION DES EAUX

- > Conserver au maximum le patrimoine arboré identifié et le protéger lors des aménagements (cf. CPRAPE)*
- > Déposer la haie autant que cela est nécessaire pour le projet*
- > Intensifier et / ou créer une épaisseur paysagère en limite de site dans les mêmes principes de plantation que la limite parcellaire à enjeux paysager (hors usage du quai ferroviaire)*
- > Développer un projet paysager et de gestion alternative des eaux de pluie cohérent et ambitieux à l'échelle de la parcelle : des limites paysagères à affirmer, une désimperméabilisation des sols et une surface plantée à optimiser*