Projet d'aménagement

Avenue Rodolphe Hottinguer - BONNEUIL-SUR-MARNE

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

La présente note de présentation du projet d'aménagement « **SEGRO Park Bonneuil Sud** » est produite par le maître d'ouvrage même si elle n'est pas mentionnée par l'article R. 123-8 du code de l'environnement, lequel liste les pièces que le dossier soumis à enquête publique doit « au moins » comprendre. Elle est établie à la demande du commissaire-enquêteur, dans un souci de bonne information du public et afin de faciliter la compréhension d'ensemble du dossier d'enquête.

Son objet est de présenter, de manière synthétique et accessible, les principales caractéristiques du projet ainsi que les enjeux qui s'y rattachent, permettant ainsi à toute personne intéressée d'appréhender plus aisément les pièces techniques et réglementaires composant le dossier. Cette note ne se substitue à aucune des pièces constitutives du dossier d'enquête publique et n'a pas vocation à en modifier la portée juridique.

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le projet d'aménagement « **SEGRO Park Bonneuil Sud** » (ci-après « **le Projet** ») exposé dans la présente notice descriptive, porte sur le développement d'un parc d'activités, sur un terrain d'environ 11,06 hectares situé avenue Rodolphe Hottinguer à Bonneuil-sur-Marne. Il relève des *« Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha* », telles que mentionnées par la **rubrique 39b du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement**.

À ce titre, le Projet est soumis à la **réalisation d'une évaluation environnementale** portant sur l'ensemble de l'opération et permettant d'appréhender les incidences directes et indirectes du Projet sur l'environnement.

C'est dans le cadre de cette évaluation environnementale qu'un rapport d'évaluation des incidences du Projet sur l'environnement, dénommé « **étude d'impact** », a été réalisé par SEGRO, en qualité de maître d'ouvrage (ou porteur du Projet).

Cette étude d'impact a fait l'objet d'observations formulées par la **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** en avril 2026 et a été, par conséquent, complétée et

amendée par le maître d'ouvrage. C'est cette dernière qui est mise à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Le dossier présenté dans le cadre de la présente enquête publique, soumise aux articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement, comprend donc notamment :

- L'étude d'impact réalisée par le maître d'ouvrage, et son résumé non technique, mise à jour à la suite des observations de la MRAe, formulées dans son avis du 10 avril 2026 (les réponses et compléments apportés par le maître d'ouvrage apparaissent en bleu dans l'étude d'impact mise à jour) ;
- Ledit avis de la MRAe ;
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe.

S'agissant des incidences du Projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, celui-ci relève du régime de la déclaration au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement. Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (DLE) a été déposé auprès de la DRIEAT et est en cours d'instruction. Les incidences du Projet sur la ressource en eau, les écoulements et les milieux aquatiques sont traitées dans l'étude d'impact figurant au dossier d'enquête, à laquelle le public est invité à se reporter sur ces sujets.

Par ailleurs, à ce jour, le Projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire, en cours d'instruction. Conformément aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement, la présente enquête publique porte uniquement sur l'évaluation environnementale du Projet.

---

2. LE PORTEUR DU PROJET ET SON ANCRAGE TERRITORIAL

Le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement est la société **SEGRO Parc des Petits Carreaux**, appartenant au Groupe SEGRO (ci-après **SEGRO**).

SEGRO est un acteur majeur de l'immobilier logistique et industriel en Europe. Le groupe détient, gère et développe notamment des parcs d'activités, des centres de distribution urbaine, des bâtiments industriels et centres de données modernes au sein des principaux bassins économiques européens, et en France depuis plus de 50 ans.

Sur le territoire de Bonneuil-sur-Marne et de Sucy-en-Brie, SEGRO est notamment propriétaire et gestionnaire de la grande majorité du **Parc des Petits Carreaux**.

Implanté sur environ **70 hectares**, ce parc accueille près de **150 000 m^2 de locaux** accueillant des activités économiques variées (industrie légère, stockage, distribution urbaine, artisanat, recherche et développement, etc.). Il regroupe environ **150 entreprises**,

représentant près de **3 000 emplois**. Le Parc des Petits Carreaux constitue ainsi un pôle économique important pour le territoire de **Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)**.

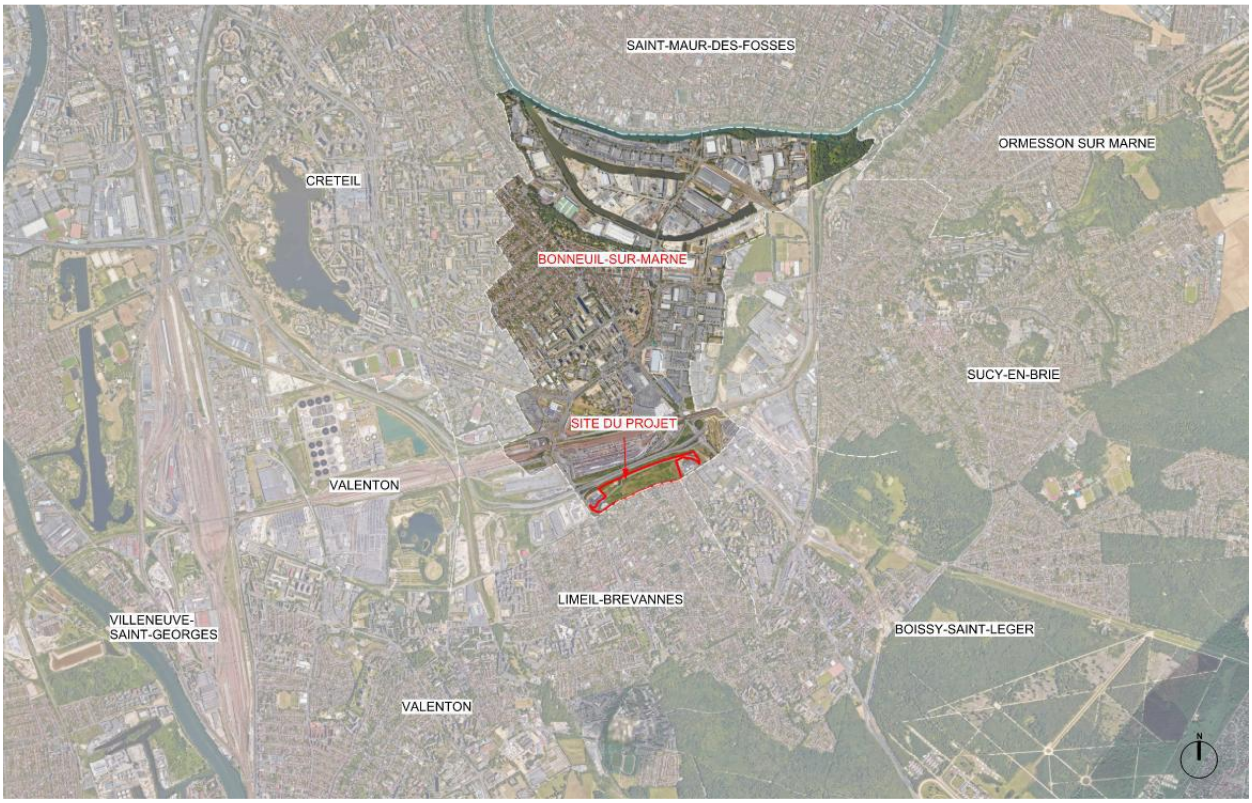
La présence de SEGRO sur le territoire s'inscrit dans un environnement économique particulièrement structuré, notamment du fait de la proximité du **port de Bonneuil-sur-Marne** et des principaux axes routiers franciliens.

Son aménagement et sa gestion s'inscrivent par ailleurs dans une démarche environnementale structurée, notamment matérialisée par une certification **ISO 14001 renouvelée sans interruption depuis plus de quinze ans**.

Le Projet porté par SEGRO s'inscrira dans la continuité de cet ancrage territorial et de cette démarche de développement responsable.

3. LOCALISATION, ENVIRONNEMENT ET DESSERTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du Projet, d'une surface d'environ **110 629 m^2, soit 11,06 hectares**, est situé avenue Rodolphe Hottinguer à Bonneuil-sur-Marne. Il est situé au sein du périmètre de la ZAC Bonneuil Sud.

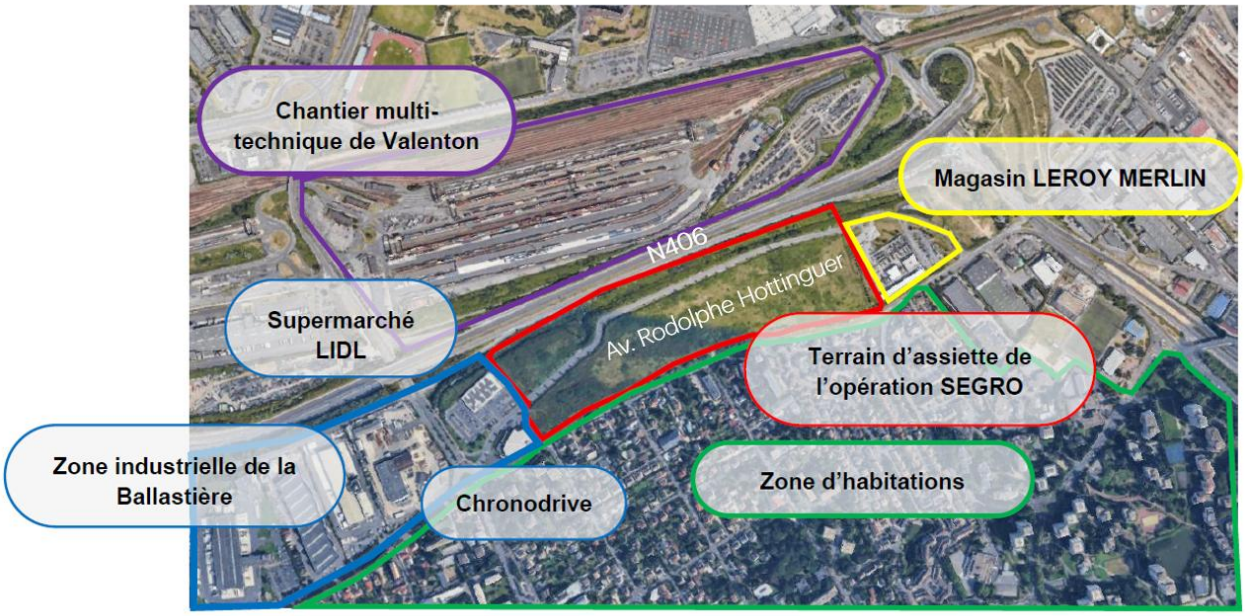


Plan d'implantation du Projet

Ce site bénéficie d'une localisation stratégique au sein d'un secteur déjà largement consacré aux activités économiques, commerciales et aux infrastructures de transport.

Ce site est, en effet, bordé :

- au **nord**, par la **Route Nationale N406** et le chantier multi-technique de Valentin ;
- à l'**est**, par le magasin **Leroy Merlin** ;
- à l'**ouest**, par **Chronodrive**, le supermarché **Lidl** et la zone industrielle de la Ballastière.



Implantation du Projet – Vue rapprochée (Google Earth, 2024)

Le site est accessible depuis **l'avenue Rodolphe Hottinguer**, voie routière bitumée traversant le site selon un axe est-ouest et directement connectée à la **Route Nationale N406**, située au nord du site. La zone d'habitations située au sud du site sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes ne sera donc pas impactée en termes de circulation, ce d'autant plus que la rue Albert Garry, située entre le site et cette zone d'habitations :

- est d'une part, interdite à tous les véhicules de transport de marchandises (quel que soit leur gabarit : camions, fourgons, camionnettes – sans considération de poids) depuis le rond-point Henri Dunant ;

- et se termine, d'autre part, par un cul de sac.

La localisation du site permet au Projet de bénéficier d'une connexion directe au réseau routier structurant du secteur et de s'inscrire dans un environnement déjà caractérisé par la présence d'activités économiques.

Les incidences potentielles du Projet sur les déplacements et le trafic routier ont été intégrées aux études réalisées dans le cadre de l'étude d'impact.

4. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

Le Projet soumis à enquête publique consiste en la requalification et l'aménagement d'un terrain aujourd'hui majoritairement constitué d'une friche industrielle, afin d'y développer un parc d'activités, destiné à accueillir de nouvelles entreprises et à renforcer l'offre immobilière économique du territoire.

Dénommé « **SEGRO Park Bonneuil Sud** », ce Projet prévoit, à long terme, la réalisation de **huit bâtiments d'activités**, représentant une surface de plancher totale de **38 255 m²**.

Le programme prévisionnel comprend :

- **30 588 m² de locaux d'activités** ;
- **7 667 m² de bureaux d'accompagnement**.



Plan de masse du Projet



Insertion du Projet dans l'environnement

Il est à noter que si le Projet présenté par SEGRO est un parc d'activités comportant 8 bâtiments ; des variantes (incluant des scénarios de messageries) ont également été étudiées par SEGRO à titre conservatoire et en anticipation de l'évolution du marché et de la demande des entreprises du territoire (scénarios détaillés dans l'étude d'impact, l'étude de trafic et le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 10 avril 2026).

---

5. OBJECTIFS ET VOCATION DU PROJET

L'opération d'aménagement portée par SEGRO vise à requalifier et valoriser une friche industrielle aujourd'hui sous-utilisée, exposée à des risques d'occupations illégales et de dépôts sauvages. Le Projet a pour objectif de transformer ce site en un espace économique moderne et attractif, adapté aux besoins actuels des entreprises du territoire.

Il permettra notamment l'accueil :

- d'activités de production industrielle légère ;
- d'activités artisanales ;
- d'activités de logistique (stockage et/ou distribution urbaine) ;
- d'activités de services.

Le futur parc est conçu pour pouvoir accueillir des entreprises de tailles variées, de la PME jusqu'aux grandes entreprises et groupes internationaux.

Le **SEGRO Park Bonneuil Sud** s'inscrit ainsi dans la continuité du développement économique engagé depuis plusieurs années par SEGRO sur le territoire de **Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)**, intégrant les communes de Bonneuil-sur-Marne et de Limeil-Brévannes (mitoyenne au Projet). Il vient compléter les offres immobilières existantes sur le territoire, notamment celles associées au **port de Bonneuil-sur-Marne** et au **Parc des Entrepreneurs à Limeil-Brévannes**.

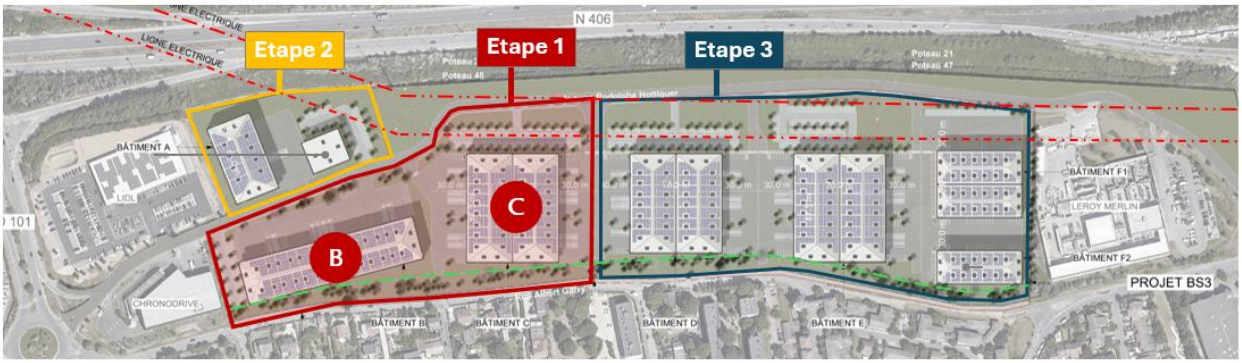
Le Projet aura également un impact positif sur l'emploi, en permettant la création **de 300 à 400 emplois directs**, liés à l'implantation et au fonctionnement des nouvelles activités, en plus des **emplois indirects** liés aux activités induites par le développement du site. Il contribuera ainsi au dynamisme du bassin d'emplois local.

Le Projet générera par ailleurs de nouvelles ressources fiscales au bénéfice de la commune de **Bonneuil-sur-Marne** et, plus largement, du territoire de **Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA)**, contribuant ainsi au financement des services publics et au développement du territoire.

6. ETAPES PREVISIONNELLES DU PROJET

Le développement du Projet sera réalisé progressivement, en plusieurs étapes, en fonction notamment de la commercialisation des bâtiments d'activités et des besoins des futurs utilisateurs.

Le développement est prévu en **au moins trois étapes**.



Etapes prévisionnelles du Projet d'aménagement

Cette organisation permet d'adapter le rythme de réalisation des bâtiments aux besoins du marché et aux projets d'implantation des entreprises qui occuperont le parc d'activités.

A ce jour, et tel que mentionné ci-avant, une première demande de permis de construire, portant sur deux bâtiments (bâtiments B et C matérialisés sur le plan ci-dessus), a été déposée auprès de la commune de Bonneuil-sur-Marne le 13 janvier 2026 et est en cours d'instruction.

Ces deux bâtiments représentent une surface de plancher totale de **13 704 m²**, répartie comme suit :

Destination	Bâtiments B et C
Activités	**10 928 m²**
Bureaux	**2 776 m²**
TOTAL	**13 704 m²**

Les autres bâtiments du programme seront réalisés dans le cadre de phases ultérieures de développement, dont **le calendrier définitif n'est pas arrêté à ce jour**.

7. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET MOBILITÉS

La conception du **SEGRO Park Bonneuil Sud** intègre des objectifs de performance environnementale et de qualité d'usage.

Le Projet s'inscrit notamment dans une démarche visant l'obtention des labels :

- **BREEAM Excellent** ;
- **BiodiverCity**.

Le Projet prévoit également des équipements destinés à favoriser les mobilités alternatives, notamment :

- des **bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE)** ;
- des **abris vélos**.

Ces dispositifs participent à la conception d'un parc d'activités répondant aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs salariés en matière de performance environnementale et de mobilité.

8. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les études réalisées dans le cadre de l'étude d'impact ont permis d'identifier et d'évaluer les principaux enjeux susceptibles d'être associés au Projet.

Les analyses portent notamment sur :

- la faune et la flore ;
- la biodiversité ;
- le trafic routier ;
- les impacts potentiels acoustiques ;
- les impacts potentiels lumineux ;
- le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- l'environnement humain ;
- les potentielles incidences générales liées à l'aménagement du site.

Ces études ont vocation à permettre la prise en compte des enjeux environnementaux dès la conception du Projet et à définir, le cas échéant, les mesures nécessaires à la limitation de ses potentiels impacts.

Un **résumé non technique de l'étude d'impact** (environ 50 pages) figure en tête de l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique (environ 390 pages, hors annexes).

Le Projet n'est pas concerné par la législation relative aux **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** au regard des activités envisagées.

***