

Département de la Seine-et-Marne

COMMUNE DE SUCY- EN-BRIE

Enquête publique préalable à
la modification du Plan local d'urbanisme

Rapport du commissaire enquêteur

Enquête publique du 16 septembre au 19 octobre 2019

Sommaire

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE	5
1-1 GENERALITES	5
1-2 OBJET DE L'ENQUETE	5
1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	5
1-4 DECISIONS	6
1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6
1-6 MODALITES DE L'ENQUETE	6
1-7 PUBLICITE COMMUNICATION	7
1-7-1 AFFICHAGE ADMINISTRATIF	7
1-7-2 PRESSE	7
1-7-3 AUTRES COMMUNICATIONS	7
1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	7
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE	8
2-2 REUNION PUBLIQUE	8
2-3 PERMANENCES	8
2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS	9
3-OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
4-EXAMEN DE LA PROCEDURE	9
5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	9
5-1 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	9
5-1-1 LA NOTICE JUSTIFICATIVE DE LA MODIFICATION	9
5-1-3 PLANS DE ZONAGE	10
5-1-4 REGLEMENT	10
5-1-5 PADD	10
5-1-6 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (N°94-011-2019)	10
5-1-7 AVIS DES PPA ET ANALYSE	10
5-1-7-6 AUTRES PPA SANS OBSERVATIONS NOTABLES FAVORABLES AU PROJET	13
5-2 BILAN DE LA CONCERTATION DE LA POPULATION	14
5-3 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14
6-ANALYSE DES OBSERVATIONS	14
6-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC	14
6-2 ANALYSES DES OBSERVATIONS	14

6-3 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	15
6-3-1 M. BARLIER.....	15
6-3-2 D ANDREA EMMANUELLE.....	15
6-3-3 M POTIE.....	16
6-3-4 M. DUPONT ET M DUBOIS MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL DE L'IMMEUBLE LE CLOS DE PACY	16
6-3-5 M. SPINDLER JC.....	19
6-3-6 MME AGNEL MAGALIE.....	19
6-3-7 Mme JOLY.....	20
6-3-8 M. UGO FISCHER	20
6-3-9 SUCY PLUS L LE PRESIDENT JEAN CLAUDE BOURGEOIS.....	20
6-3-10 M.POTARD	21
6-4 RECAPITULATIF PAR THEMES.....	21
6-4-1 FORME DE L'ENQUETE	21
6-4-2 STATIONNEMENT ET DENSIFICATION	22
6-4-3 ENVIRONNEMENT	23
6-4-4 REMARQUES SUR LE REGLEMENT	23
6-5 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	24
7-CONCLUSION GENERALE.....	25
_____AVIS.....	80
1- DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	80
2- EXPRESSION DU PUBLIC.....	80
3-PERTINENCE DU PROJET COMMUNAL.....	81
4-ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES-INCONVENIENTS.....	81
5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES	82

ANNEXES

- 1- Certificat d'affichage
2. Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées (PPA)
3. Procès-verbal de synthèse des observations du public et du commissaire enquêteur
4. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

1-1 GENERALITES

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Sucy-en-Brie est située à 23 km de Paris. Elle est située dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France, dans la banlieue sud-est de Paris, et fait partie de l'Établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et du canton de Saint-Maur-des-Fossés-2. Le GPSEA regroupe 16 communes à proximité de Créteil représentant 300 000 habitants. Cette intercommunalité est à cheval sur les départements du Val de Marne et de la Seine et Marne. Cette commune compte environ 26 000 habitants (2016) et sa superficie est d'environ 10,43 km². Elle est en grande partie urbanisée mais il existe environ 35% d'espaces verts. Le Morbras la traverse pour se jeter dans la Marne qui est une limite avec la commune de Saint Maur des Fossés. Le GPSEA instruit le PLU de la commune qui est approuvé, après délibération au sein du Conseil de Territoire de l'Établissement Public, par le Président du GPSEA. La commune n'a plus la maîtrise de son PLU mais l'a déléguée au GPSEA.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

La commune et le GPSEA ont exprimé la volonté de modifier le PLU pour

- Créer un sous-secteur UEa en zone UE en vue de permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte ;
- Modifier le règlement en vue de :
 - Préciser et améliorer la rédaction des définitions des hauteurs et notamment l'introduction de la notion de surface de nivellement d'îlot et de cœur d'îlot ;
 - Prendre en compte les obligations en matière de construction de logement social (loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et en matière de déplacements (PDUIF)
 - Préciser la rédaction des règles relatives aux clôtures, saillies plantations et implantation des constructions ;
 - Mettre à jour les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Le projet de modification du PLU est soumis aux textes suivants:

- Code l'urbanisme et notamment ses articles L.131-4 et suivants, L 151-1 et suivants , R132-1 et suivants, R151-1 et suivants
- Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants
- loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration et diverses dispositions d'ordre administratif et fiscal
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

- L'article L.104-3 du code de l'urbanisme
- Articles R.104-8 à R104-14 du code de l'urbanisme

1-4 DECISIONS

Le PLU de la commune de Sucy-en-Brie a été validé le 12 décembre 2011 et modifié en dernier lieu le 13 décembre 2017.

La commune de Sucy-en-Brie fait partie de l'intercommunalité de "GPSEA" depuis le 1^{er} janvier 2016. La métropole du Grand Paris élabore actuellement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur l'ensemble de la région parisienne. Le GPSEA fait partie de cette structure et n'a pas élaboré son propre SCOT.

Les communes faisant partie de cette structure, ne gardent pas la maîtrise de leur PLU.

L'articulation entre le SDRIF, le SCOT et le PLU est maintenue.

L'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Dans ces conditions la procédure de modification du PLU a été arrêtée par le président du GPSEA le 13 juin 2019: conformément au:

- code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5279-2 et suivants
- code l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et L153-45 et suivants, le 13 juin 2019.

1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 27 juin 2019 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet:

-La modification du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Sucy-en-Brie.

Par décision n° E1900094/77, Monsieur le Premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné M Daniel TRICOIRE commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à ce projet.

1-6 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté du Président du GPSEA en date du 19 août 2019 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête :

- **Siège de l'enquête publique : mairie de Sucy-en-Brie**, consultation des documents du dossier par le public en mairie: 2, avenue Georges Pompidou 94370 Sucy-en-Brie
- Durée 34 jours consécutifs du :

lundi 16 septembre 2019 au Samedi 19 octobre 2019 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Sucy-en-Brie siège de l'enquête publique :

- Lundi 16 septembre 2019 de 8h30 à 12h
- Mercredi 9 octobre 2019 de 13h30 à 17h30
- Samedi 19 octobre 2019 de 8h30 à 12h

Durant la durée de l'enquête:

- un dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public à la mairie de Sucy-en-Brie et à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'établissement public

territorial GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

- Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de Sucy-en-Brie (www.ville-sucy.fr) ainsi que sur le site de publications administratives : <http://modification-plu-sucy-en-brie.enquetepublique.net>.
- les observations et contrepropositions pouvaient être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie, soit par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique via un lien électroniques, soit sur un site de publications administratives.
- - La publicité par affichage administratif est conforme.
 - La publicité a été effectuée dans la presse : au moins 15 jours avant le début de l'enquête, avec un rappel au moins 2 jours après le début de l'enquête (deux journaux)
 - Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectés dans le contenu de l'arrêté du Président du GPSEA.

1-7 PUBLICITE COMMUNICATION

1-7-1 AFFICHAGE ADMINISTRATIF

Il a été certifié par Monsieur le Maire de Sucy-en-Brie que l'avis d'enquête publique avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Sucy-en-Brie. L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune. Les affiches ont été exposées dans **sept** différents panneaux d'information de la commune. La liste est donnée dans le certificat de publicité (annexe1)

1-7-2 PRESSE

La Mairie a certifié la parution des annonces légales par une certificat de publicité en date du 25 octobre 2019 (annexe 1)

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 30 août 2019
 - 20 septembre 2019.
- Dans « Les Echos »
 - 29 août 2019
 - 19 septembre 2019

1-7-3 AUTRES COMMUNICATIONS

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune de Sucy-en-Brie, **sur les journaux électroniques lumineux de la commune**. En revanche aucune information na été publiée dans le mensuel Sucy info.

1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

- Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public :
 - en Mairie de Sucy-en-Brie, siège de l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
 - à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'établissement public territorial GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.
 - sur le site sur le site internet de la mairie .

Ils comportaient :

- L'arrêté engageant la procédure de modification de droit commun de la commune de Sucy en brie.
- La liste des Personnes Publiques Associées (PPA)
- La note de présentation de la modification
- Le règlement modifié
- Le plan de zonage
- Le plan de nivellement d'îlots
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Un registre d'enquête publique.
- L'arrêté du président du GPSEA prescrivant l'enquête
- La décision de la Mission Régionale d'autorité environnemental
- Les Avis des personnes publiques associées (PPA) (annexe 2)

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LA MAIRIE

Le commissaire enquêteur a rencontré, le 26 juillet et le 4 septembre les services de la mairie et du GPSEA.

A ces occasions, la mairie et le GPSEA ont expliqué les raisons qui conduisent à modifier le PLU.

- Profiter des opportunités foncières existantes rue Maurice Berteaux et sur le site du marché pour prolonger naturellement le bourg ancien et créer un centre-ville cohérent à l'échelle de la ville tout en préservant les Parcs et les Châteaux qui lui confèrent son identité propre
- Satisfaire un besoin en logement (notamment en matière de logements sociaux) en créant de nouveaux logements qui s'intégreront naturellement au Centre ancien en respectant l'épannelage
- Relancer le dynamisme des commerces en complétant l'offre de commerces et en «mettant en scène» le marché avec une nouvelle façade sur la rue des Fontaines et sur la place du Marché, point fort et vitrine des commerces située sur l'axe Winston Churchill : cette disposition permet de créer une « boucle commerçante» visible reliant et intégrant le centre ancien. Le projet consiste principalement dans la création d'une opération mixte en entrée de ville.
- Requalifier et relier les espaces publics de qualité, vecteur d'identité et d'animation :
 - le Château et son parvis retrouvé (actuellement utilisé comme lieu de stationnement qui, faute de matérialisation des places, est désorganisé et ne met pas en valeur ce monument historique),
 - la place du marché et le « passage du marché » la reliant à l'espace Jean-Marie Poirier,
 - le parvis Jean-Marie Poirier et son parc en plein centre-ville,
 - la rue Maurice Berteaux élargie qui met en perspective le maillage urbain avec le centre historique (ou centre ancien).

La deuxième réunion m'a permis de faire le tour de la commune et des différentes zones objet de la modification.

2-2 REUNION PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique compte tenu de la concertation préalable et la faible ampleur de la modification.

2-3 PERMANENCES

Les trois permanences prévues par l'arrêté du Président du GPSEA se sont tenues aux jours et heures prévus.

Les permanences se sont déroulées sans incident, la participation du public a été peu importante.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

Le dernier jour de l'enquête publique le 19 octobre 2019 à 12h, le commissaire enquêteur a clos les deux registres d'enquête publique, et a pu les emporter.

3-OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public, contient une seule observation très argumentée de la part du conseil syndical de l'ensemble immobilier "le Clos de PACY".

Le registre dématérialisé mis en place par le maître d'ouvrage a recueilli 10 observations, très détaillées.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet.

Cependant, il peut préciser si, il lui semble, que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le dossier de modification du PLU a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

5- EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Les pièces du dossier d'enquête sont citées au paragraphe 1-8.

5-1 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

5-1-1 LA NOTICE JUSTIFICATIVE DE LA MODIFICATION

Ce document précise les motifs de la modification (exposé ci-dessus) et les principales modifications envisagées:

Les points de modifications du règlement de la zone UE sont les suivants :

- Modification du plan de zonage et création d'un sous-secteur UEa dans la zone UE dont le règlement est adapté aux spécificités de la ZAC ;
- Modification de l'article 6 dans le secteur UEa afin de permettre d'implanter les futurs bâtiments en retrait par rapport à l'alignement. L'obligation faite de construire à l'alignement pour favoriser le commerce ne peut pas s'appliquer à toutes les parties de bâtiment ;
- Modification de l'article 10 dans le secteur UEa dans le but de rattacher le calcul des hauteurs en fonction d'une surface de nivellement d'îlot, ceci afin de prendre en compte de manière plus aisée la forte déclivité présente sur les terrains. Par ailleurs, une modification intervient sur le document graphique : la création d'un secteur de hauteur spécifique en lieu et place de la majoration des hauteurs indiquée en zone UE sur le document graphique pour prendre en compte la modification du tracé des voies, notamment la rue M. Berteaux et garantir une bonne intégration paysagère de l'îlot E par rapport au bâti environnant ;
- Modification de l'article 11 dans le secteur UEa afin de rendre possible les travaux d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'ensemble;
- Modification de l'article 12 afin de se conformer aux exigences du PDUIF et dans le but de créer de nouveaux espaces de stationnement en prenant en compte l'ensemble de l'opération, plutôt que la seule parcelle sur laquelle le bâtiment est créé ;
- Modification de l'article 13 dans le secteur UEa pour permettre une prise en compte de l'environnement existant à l'échelle de l'opération d'ensemble, notamment le parc Montaleau

Autres modifications apportées au règlement

- Préciser et améliorer la rédaction des définitions des hauteurs et notamment l'introduction de la notion de surface de nivellement d'îlot et de cœur d'îlot
- Prendre en compte les obligations réglementaires en matière de construction de logement social (loi SRU)
- Améliorer la règle d'édification des clôtures
- Harmoniser les règles concernant la création des saillies
- Mettre à jour les dispositions particulières applicables aux CINASPIC
- Mettre en conformité le PLU avec les règles du PDUIF
- Améliorer et préciser la rédaction des obligations imposées aux constructeurs en matière de plantations
- Préciser la règle d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales

Ces modifications n'impactent pas les zones boisées classées, les zones agricoles, les zones naturelles et forestière ou les zones où une protection est édictée en raison des risques de nuisances et de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Aucune modification ne comporte de graves risques de nuisances.

5-1-3 PLANS DE ZONAGE

Les plans de zonage sont modifiés selon les nouvelles qualifications des zones: Création de la zone UEa.

5-1-4 REGLEMENT

Le règlement a été modifié conformément à la notice justificative notamment la création de la UEa. Les modifications sont mentionnées en rouge dans le texte.

5-1-5 PADD

Le PADD n'est pas modifié.

La modification du PLU est conforme aux principes présentés dans le PADD à savoir:

Affirmer deux centralités fortes et complémentaires : centre gare et centre ville notamment en constituant un centre ville élargi.

Encourager le développement économique en mettant en scène le marché

Préserver le patrimoine architectural et urbain notamment à proximité du château de Sucy-en-brie

Faciliter les échanges, rendre la ville plus lisible et plus accessible en facilitant les déplacements résidentiels, en améliorant la lisibilité de la ville par des parcours structurants et en créant des nouveaux lieux de convivialité. Cela s'accompagne par une restriction de l'usage de la voiture et en passant de 2 places de parking par logement à 1 place de parking par logement

5-1-6 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (N°94-011-2019)

Conformément à l'application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la commune a consulté la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui après examen au cas par cas dispense la commune de la réalisation d'une évaluation environnementale.

La MRAe considère que le projet de modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Le GPSEA est donc dispensée d'une évaluation environnementale.

5-1-7 AVIS DES PPA ET ANALYSE

La modification du PLU a été notifiée à l'ensemble des PPA.

5-1-7-1 OBSERVATIONS DE LA PREFECTURE DU VAL DE MARNE / DRIEA

- Actuellement le taux de logements sociaux sur la commune est de 19,98% en deçà de l'objectif de 25% fixé par les pouvoirs publics. La préfecture demande de planifier la construction de logements conformément aux engagements pris pour atteindre le taux de 25%.

Réponse du GPSEA:

Dans la modification du règlement, il est bien repris l'objectif de 25% de logement social sur tout le Territoire.

- La notion de CINASPIC n'est plus juridiquement opposable, il faut recourir aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limité STECAL.

Réponse du GPSEA:

La présente modification n'a pas pour objet de définir des secteurs où la construction de STECAL serait autorisés, la modification reprend et complète la rédaction des zones où existent actuellement des CINASPICS notamment en Ne à vocation de parc destinés à recevoir des constructions ou aménagements d'intérêt général liés à un usage sportif ou culturel, pour lesquels des restructurations ou rénovations de bâtis seraient nécessaire.

- Aire de stationnement: il y a confusion entre valeur plancher et plafond. Le document autorise plus de véhicule près des gares et moins au-delà.

Réponse du GPSEA:

Le règlement sera modifié, la norme plafond de 1pl/45 m² sera modifiée par 1pl/55 m² dans le secteur des 500 m autour de la gare.

La préfecture demande diverses précisions:

-Définir le stationnement pour les constructions industrielles pour les zones UA, UC UD, UE.

Réponse du GPSEA:

Les zones UA,UC,UD et UE ne sont pas des zones à vocation industrielle, c'est pourquoi, le stationnement pour les constructions industrielles est indiqué qu'en zone UF définie à caractère de zone d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et de commerce.

- Préciser le nombre de places pour les résidences de personnes âgées ou dépendantes ou pour résidence universitaire pour ce type de logement. 1 logement = 3 places de parking

Réponse du GPSEA:

Le nombre de place pour les résidences de personnes âgées ou dépendantes ou pour résidence universitaire est bien indiqué dans le règlement mais sera repris dans sa rédaction pour être plus explicite.

-Définir l'ambition de la commune en matière de mur végétalisé.

Réponse du GPSEA:

Tout projet de mur végétalisé sera étudié avec les services de la ville lors de l'instruction du permis de construire afin que ce projet soit adapté à l'architecture dudit projet.

- Faire figurer la disparition de l' Emplacement Réservé (ER) 7 (extension du cimetière) et mettre en cohérence le plan de zonage et la légende des ER.

Réponse du GPSEA:

L'emplacement réservé n° 7 n'a pas disparu, il apparait bien sur le plan de zonage et dans la légende.

-Modifier le règlement en zone UC il ya en effet contradiction entre les articles 1 et 11 (interdiction de démolition et autorisation pour les immeubles de catégorie 2)

Réponse du GPSEA:

La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée comme suit :

Les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie ne pourront pas être démolies.

-Signaler en rouge toutes les modifications apportées au règlement.

Réponse du GPSEA:

Elles ont toutes été modifiées en rouge.

5-1-7-2 OBSERVATIONS DE SNCF IMMOBILIER

SNCF immobilier demande la libération d'une partie de l'emplacement réservé N°2 au nord qui est végétalisé.

Réponse du GPSEA:

Il est pris note de cette demande qui sera intégrée sur toute prochaine procédure de modification du PLU

5-1-7-3 OBSERVATIONS DE IDF MOBILITES

IDF a fait une analyse de la compatibilité du PLU avec le PDUIF.

Un tableau est joint à l'avis. En résumé cet organisme reprend les remarques de la préfecture concernant la contradiction entre le nombre places de stationnement plus important près de la gare et moins important au-delà de 500 m de celle-ci. Il demande donc les modifications suivantes:

1-Constructions à usage de bureaux

Modification souhaitée pour les normes plafond:

>500 m de la gare: 1 place pour 55m² (UA, UB, UC, UD, UF 1 place pour 50m² en zone UE

La norme plafond de 1pl/45m² conduit à plus de place de stationnement dans le périmètre de 500 m autour de la gare que les normes plafond de 1pl/55m² ou de 1pl/50m² prescrites au-delà de ce périmètre.

Normes plancher. Prendre en compte la modification précédente.

Réponse du GPSEA:

La norme plafond de 1pl/45 m² sera modifiée par 1pl/55 m² dans le projet de modification.

2- constructions à usage d'habitation

Normes plancher Le PDUIF préconise 2 places par logement en zone UC au lieu de 1,88 Pl/logement

Réponse du GPSEA:

Le PDUIF préconise 1,88 place/logement et non 2 places tout en précisant dans son avis que la différence est minime au regard du souhait de la ville, soit 2 places par logement.

Cette prescription est donc maintenue.

3- stationnement des vélos.

norme plancher pour les constructions à usage de commerces de plus de 500m², industries et équipements publics.

instaurer une norme vélo pour les zones urbaines qui autorisent ces constructions en particulier la zone UF

Réponse du GPSEA:

Les destinations n'ont pas été modifiées dans la présente modification, le terme industrie n'a donc pas été repris, elle sous-entend les activités industrielles. Les besoins de stationnement vélo sont appréciés au regard de chaque projet.

4-Etablissements scolaires

Etablir une norme pour les établissements d'enseignement supérieur si nécessaire.

Réponse du GPSEA:

Les établissements supérieurs rentrent dans le champ des CINASPICS qui sont règlementés en fonction des besoins induits par le projet.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Le GPSEA prend en compte une partie des demandes de IDF Mobilités, notamment la norme plafond

5-1-7-4 OBSERVATIONS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (DRAC IDF)

Le nouveau règlement prévoit la démolition/ reconstruction des bâtiments de la catégorie 2. Ces bâtiments n'ont pas vocation à être détruits.

Réponse du GPSEA: La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée comme suit :

Les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie ne pourront

pas être démolies.

La notion d'espace libre ne prend plus en compte la pleine terre ce qui préjudiciable pour la gestion de l'eau.

Réponse du GPSEA: La notion de pleine terre est juste modifiée en ce qui concerne la sous zone créée soit en UEa afin de permettre des toitures végétalisées en compensation.

Permettre la végétalisation avec 60 cm de substrat pour planter de grands sujets et de compenser le manque d'espace vert.

Réponse du GPSEA: La règle précise que « La surface réalisée en espace libre devra comprendre une surface végétalisée au moins égale à 50% d'espace libre, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 m, non compris la couche drainante ». La couche drainante étant d'environ 10 cm, on atteint donc les 60 cm préconisés par l'architecte des bâtiments de France.

L'épaisseur des toitures végétalisées ne sera pas limitée, en revanche, en fonction de l'épaisseur, un coefficient sera appliqué pour être considérée comme de la pleine terre.

Les projets de plus de 500 m² en zone N ne doivent pas être autorisés .

Réponse du GPSEA: Dans la présente modification, le règlement n'a pas été modifié en ce sens, seule la notion de surface de plancher a été rajoutée en remplacement de la surface hors œuvre net, conformément au Code de l'Urbanisme (CU).

Le château de BERC est monument historique, le parc ne l'est pas. Ce château est classé mais non inscrit au titre des monuments historiques.

Les PDA dudit château, du château de haute Maison et de l'église Saint Martin sont séparés.

Réponse du GPSEA: le dossier de modification sera modifié en ce sens.

5-1-7-6 AUTRES PPA SANS OBSERVATIONS NOTABLES FAVORABLES AU PROJET

- La chambre de Métiers et de l'artisanat propose son expertise en matière de commercialisation et d'implantation
- La SADEV 94 joint un argumentaire en faveur du projet.

Réponse du GPSEA: Il est précisé que la SADEV n'a pas été interrogée en tant que PPA mais conformément au Code de l'Urbanisme, en tant qu'Aménageur de la ZAC au regard des modifications apportées au secteur de la ZAC.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Je prends acte de cette précision qui a d'ailleurs été mentionnée par le public.

L'ensemble des PPA est favorable au projet.

5-1-7-5 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ANALYSE.

Les remarques des différents PPA ont fait l'objet de réponses précises.

La commune maintient son objectif de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune.

Le nombre de place de stationnement va être modifié en tenant compte des remarques de la préfecture et de IDF Mobilités. La norme plafond passera à 1pl/55m² pour les constructions au delà de 500 m autour de la gare.

Les remarques de l'ABF sont prises en compte, notamment les hauteurs de substrat pour les toits végétalisés.

En conclusion partielle, les réponses du GPSEA mettent en cohérence la modification du PLU avec les objectifs du PADD et du PDUIF.

La liste des PPA est donnée en annexe 2. La SADEV n'est pas mentionnée dans la liste des PPA.

5-2 BILAN DE LA CONCERTATION DE LA POPULATION

La commune de Sucy-en-Brie a mis en place un registre électronique pour recueillir les avis de la population. Ce registre contenait aussi l'ensemble des documents soumis à l'enquête.

Il est à signaler que beaucoup d'habitants de Sucy se sont manifestés pour exprimer leur inquiétude sur la réalisation de la ZAC en centre ville. Or cette ZAC a été décidée à la suite d'une longue concertation avec les associations et habitants du quartier.

Dans ce contexte les remarques me sont parues très défavorables;

Le registre électronique a reçu 10 contributions très détaillées.

Les principaux thèmes sont :

-La forme de l'enquête qui est jugée trop peu transparente

-la densification et le stationnement avec la peur de voir transformer la commune en une banlieue surpeuplée avec les difficultés de stationnement, de saturation des services publics.

-l'environnement avec les risques de pollutions sonores, olfactives.

- Le règlement avec les toits végétalisés et la suppression de la surface minimale de constructibilité dans la zone UC (suppression de la surface minimum de 400m²)

5-3 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de modification du PLU est dans l'ensemble précis et circonstancié. Les fondements législatifs et réglementaires sont pris en compte.

L'articulation SDRIF/ SCOT/ PADD/ PLU est encore partielle en raison de l'absence de SCOT sur l'intercommunalité du GPSEA. Des consultations sont en cours au sein de l'intercommunalité de la métropole du grand Paris pour finaliser le SCOT à l'automne 2020.

6-ANALYSE DES OBSERVATIONS

6-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie qui s'est déroulée du 16 septembre 2019 au 19 octobre 2019, le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de Sucy-en-Brie, siège de l'enquête publique, comprend une seule observation.

Le registre électronique a quant à lui reçu 10 contributions.

6-2 ANALYSES DES OBSERVATIONS

les thèmes se décomposent de la façon suivante:

Thèmes	Nombre
Forme de l'enquête	5
Densification/ Stationnement	7
Environnement	2
Toiture	2
Règlement	3

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse des observations le 22 octobre 2019 qui a été signé conjointement par le représentant du GPSEA et le commissaire enquêteur.

(cf. annexe 3)

Le GPSEA a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 6 novembre 2019.

(cf. annexe 4)

6-3 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

6-3-1 M. BARLIER

a) Toiture végétalisée épaisseur de terre = à 0.5 m....dément car il faut savoir qu'un toit végétalisé n'a besoin que d'une épaisseur de terre voisine de 10 à 15 cm. Imaginez vous la structure porteuse qu'il faudrait pour supporter 50 cm de terre...

Réponse du GPSEA:

Cette exigence ne concerne que les terrains dont la surface est inférieure à 200 m² et sert de compensation des 50% exigibles pour la pleine terre. Le Plu actuel prévoit même une épaisseur de 0,80 cm, la modification vient réduire cette prescription à 0,50 cm.

Par ailleurs, la phrase « les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de terre minimale de 0.5m » sera retirée des articles 13 des différentes zones. Seule la notion de compensation sera maintenue. L'épaisseur des toitures végétalisées ne sera pas limitée, en revanche des coefficients de prise en compte seront applicables.

b) Dans la partie couverture, on ne parle que des toits en pente, les toits terrasse des maisons contemporaines ne sont pas intégrés...sachez que c'est contraire aux normes nationales... A vérifier et rectifier. Je vous cite cet exemple car il a fallu que je me "batte" avec les élus y/c la maire car mon PC était refusé malgré les règlements nationaux.

Réponse du GPSEA:

Dès lors que les toitures terrasses ne sont pas interdites, elles sont autorisées conformément au CU. Le plus précise néanmoins que « les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions voisines », cette règle n'est pas modifiée dans la présente modification.

6-3-2 D ANDREA EMMANUELLE

Cette personne a plusieurs griefs:

-avis négatifs sur l'augmentation de population entrainant des problème de circulation de transport, de scolarisation, liés à la création de 388 logements . En réalité il y en a seulement 350.

-Avis négatif sur les règles de constructibilité en zone UC soit 400m² de terrain et une façade de 12m,
- Avis négatif sur le stationnement, cette personne craint de devoir payer pour stationner 70€ par mois en centre ville.

Réponse du GPSEA:

La présente modification de PLU ne modifie pas le nombre de logements ni la situation des constructions futures prévus dans le dossier de création de la ZAC centre-ville approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2016.

Ceci étant, pour information, à l'exception du parking devant l'espace Jean Marie Poirier, tous les parkings de surface sont réglementés en gratuité pour 2 heures, celui situé rue Fontaine pour 5 heures. La réglementation du stationnement en centre-ville a pour simple but de favoriser les rotations et permettre au plus grand nombre de se stationner plus aisément pour accéder au centre-ville.

A l'achèvement de la ZAC du centre-ville, il subsistera environ 800 places de stationnements publics les parkings de sous-sols sont quant à eux gratuits 1 heure et 2 heures le samedi toute la journée.

Concernant le nombre de logements prévus dans le cadre de la ZAC, il est de 350 logements, l'immeuble de 38 logements en cours de construction sur la place nationale compris.

-Avis négatif sur les règles de constructibilité en zone UC soit 400m² de terrain et une façade de 12m.

Réponse du GPSEA:

L'article 5 de la zone UC précise clairement qu'il n'est pas fixé de règles. Les 12 m de façade et 400 m² sont effectivement supprimés dans le projet de modification. Il s'agit d'une erreur de compréhension de la part de Mme D'ANDREA.

6-3-3 M POTIE

Cette personne est inquiète sur les capacités et les moyens d'absorber l'augmentation des volumes de circulation et de stationnement en centre ville transports en commun.

Les établissements scolaires sont proches de la saturation.

L'information de la population a été faible. Les processus normaux d'affichage n'ayant pas été mis en œuvre.

Réponse du GPSEA: Ces remarques sont liées au dossier de création de la ZAC du centre-ville qui ne fait pas l'objet de la présente modification.

Ceci étant il est rappelé que les projets de constructions de ce secteur prendront place sur des espaces déjà minéralisés Le PLU prévoit sur tous les terrains dont la profondeur est supérieure à 15 m, qu'au moins 20% de la surface située au-delà de la bande des 15 m soit réalisée en espaces de pleine terre.

Concernant le stationnement, il sera de 1 place par logement, la modification de PLU ne modifie pas cette règle.

Concernant les mesures de publicités relatives à l'enquête publique, elles ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur et aux mesures édictées dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

Ainsi, les prescriptions dudit arrêté ont été publiées 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans la 1ère quinzaine de celle-ci dans deux journaux locaux, l'affichage a été réalisé sur l'ensemble des panneaux d'affichage publics de la ville, soit sur 7 panneaux en plus de la mairie et au siège de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Enfin, l'enquête publique a également été annoncée sur les sites internet de la ville et de GPSEA 15 jours avant son début.

6-3-4 M. DUPONT ET M DUBOIS MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL DE L'IMMEUBLE LE CLOS DE PACY

Ces personnes ont fait des contributions à la fois sur le registre manuscrit et le registre électronique. Elles sont identiques.

Elles concernent essentiellement les points suivants:

-forme de l'enquête.

Constat que hormis le registre aucun document constituant le dossier d'EP n'est paraphé par le commissaire enquêteur.

L'enquête commence le 16-09-2019 et le dossier d'enquête n'est disponible qu'à cette date sur le site.

Les services préfectoraux en tant que PPA ont adressé leurs remarques le 16-09-2019 soit après le commencement de l'enquête.

Hormis l'affichage sur les panneaux municipaux et en mairie, aucun affichage n'a été réalisé au pourtour de la zone de la ZAC. Le seul affichage en centre ville hormis la mairie a été fait sur un panneau municipal dans le clos de Pacy en zone privée

Réponse du GPSEA:

Le commissaire enquêteur a paraphé le registre, il n'y a aucune obligation légale qui mentionne l'obligation de parapher l'ensemble des pièces, c'est une prérogative laissée à son appréciation.

De plus, le dossier mis à enquête publique (EP) contenait un sommaire, visant toutes les pièces constituant le dossier d'enquête publique.

La réponse de la Préfecture, interrogée en tant que PPA est arrivée en début d'enquête publique, toute personne a donc pu la consulter pendant la durée d'enquête.

De même, conformément à la réglementation en vigueur, le dossier d'EP doit être mis à disposition du public le jour débutant l'enquête il en est de même sur le site internet dédié à cet effet.

Les mesures relatives à l'affichage de l'enquête publique sont précisées ci-dessus.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Il n'est nullement obligatoire de parapher toutes les pièces du dossier. Les affichages ont été faits réglementairement. Le dossier était complet soit en mairie et au GPSEA soit sur le site internet de la mairie.

-définition de la ZAC

Pourquoi le projet de ZAC, inclut seulement le centre commercial MONOPRIX et n'inclut pas le parking?

Réponse du GPSEA:

Cette question ne concerne pas la présente modification

Aucune information préalable n'a été faite auprès des riverains.

Réponse du GPSEA:

Toutes les mesures de publicité ont été respectées en ce qui concerne l'enquête publique.

-risques hydrologiques

Quelles études hydrologiques ou géologiques ont été faites dans le cadre de la ZAC et les impacts sur le centre ville.

Réponse du GPSEA:

Cette question ne concerne pas la présente modification.

Néanmoins, il est rappelé que les études hydrologiques ont été menées dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » de la ZAC du Centre-ville. Ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable de la DRIEE Ile de France (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) le 13 décembre 2017.

Compte tenu de la présence d'argiles vertes, du milieu hydrogéologique et du contexte topographique, il a été fixé comme objectif d'assurer la transparence hydraulique et éviter l'effet barrage des sous-sols construits sur la ZAC. Chaque lot de construction, précise à l'appui des études de sols et du projet de construction, de quelle manière la transparence hydraulique est assurée pour ne pas perturber le milieu naturel.

Par exemple, le parking public enterré (Montaleau) qui est construit sur deux niveaux de sous-sol, comporte un drain péri métrique permet de ramener les eaux souterraines dans le milieu naturel de l'amont vers l'aval du parking pour restituer les eaux vers le parc Montaleau.

Chaque constructeur de logements présente, selon l'avancement des études, un complément au dossier loi sur l'eau, qui précise la manière dont le projet prend en compte le milieu naturel et assure la transparence hydraulique. La DRIEE instruit chaque dossier et délivre son accord, indispensable au démarrage des travaux.

Il est également rappelé que la MRAe a émis un avis sur le dossier de la présente modification

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les observations formulées vont au delà de la simple modification du PLU. Néanmoins le maître d'ouvrage a répondu de façon adéquate à celles-ci.

- intervention des PPA

La SADEV est juge et partie puisque concessionnaire de la ZAC, cela peut constituer une cause d'annulation.

Réponse du GPSEA:

La SADEV n'a pas été interrogée en tant que PPA mais conformément au CU en tant qu'aménageur de la ZAC centre-ville en ce qui concerne les modifications qui y sont apportées. A cet effet, la SADEV, aménageur de la ZAC a répondu par une note, jointe au dossier d'enquête publique.

MRAE avis peu adapté au PLU

Réponse du GPSEA:

La MRAE est interrogée sur toutes les modifications de PLU suivies par GPSEA dans le cadre d'un dossier cas par cas qui lui est transmis conformément au Code de l'Environnement, et à la décision du Conseil d'Etat n° 400420 en date du 19/07/2017.

Celle-ci a émis un avis sur le dossier de la présente modification, dispensant GPSEA de réaliser une évaluation environnementale, elle a cependant précisé que l'étude d'impact réalisée sur le dossier de la ZAC centre-ville sera actualisée si nécessaire au regard des modifications apportées dans le secteur de la ZAC.

Ministère de la Culture – avis de la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France

Les avis sont pertinents mais ne prennent pas en compte les implications liées aux hauteurs des nouvelles constructions telles qu'envisagées par le projet de PLU et de ZAC Centre ville par rapport aux immeubles avoisinants. Les riverains, devant les informations floues actuellement disponibles, ne peuvent que s'inquiéter de ces incertitudes.

Au lieu de trouver des solutions visuelles visant à créer du lien avec le centre ville (parc avec arbres, par ex) la solution proposée se contente d'édifier de nouvelles constructions dans le but de « cacher » celles actuellement trop visibles du centre ville ! Une concertation effective, ouverte sur de véritables échanges et prises en compte de la sensibilité de chacun serait un point de dialogue grandement apprécié.

De même, quid des bâtiments actuels présentant un historique intéressant au regard de « constructions briardes » (les seules existant encore au centre ville, à proximité de la Métairie dont la rénovation – ou présentée comme telle – a été réalisée sans concertation ni respect des règles d'urbanisme) et dont la démolition serait envisagée ?

Ces aspects devraient être revus dans un esprit de dialogue.

Réponse du GPSEA:

Réponses apportées ci-dessus en ce qui concerne l'avis de la DRAC.

Concernant la modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa, (ZAC Centre-ville), celle-ci est modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle du PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivellement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants. Concernant les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie : elles ne pourront pas être démolies. La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée dans ce sens dans les zones concernées.

Enfin, pour rappel, le projet d'aménagement de la ZAC créé en 2016, a fait l'objet des concertations avec la population, un bilan de concertation rédigé à cet effet peut être consulté par tout public en mairie, il fait mention de huit réunions avec les conseils de quartiers, quatre

ateliers de travail avec 300 personnes dont des riverains, deux réunions avec les commerçants et professions libérales et d'une réunion public.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Le parti pris architectural a été déjà débattu lors des enquêtes pour constituer la ZAC. Il n'y a pas défaut de concertation.

Les autres remarques de Ms Dubois et Dupont ne font que reprendre les observations des autres PPA évoquées ci-dessus.

6-3-5 M. SPINDLER JC

Cette personne fait des remarques sur :

- la publicité de l'enquête publique (voir la réponse du GSEA au 6-3-4)
- La suppression de place de stationnement en zone UE et près de la gare (voir la réponse GPSEA au § 5-1-7-1)
- La contrainte d'avoir des toitures végétalisées avec 50cm de terre, ce qui contraint les constructions (voir la réponse du GSEA au §6-3-1)
- La règle de recul des constructions en zone UC de 6 m qui est jugée excessive.

Réponse du GPSEA:

La marge de recul à 6m est inscrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre un bâti et un portail ou clôture et ainsi libérer un espace de stationnement dans la rue.

6-3-6 MME AGNEL MAGALIE.

Cette personne est inquiète sur la hauteur des nouveaux bâtiments en centre ville et désire que ceux-ci soient plutôt rattachés au centre ville actuelle.

Réponse du GPSEA:

Concernant la modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa, (ZAC centre-ville), celle-ci est modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle du PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivellement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants

Commentaires du commissaire enquêteur:

Les hauteurs des bâtiments ont été déterminées lors de la création de ZAC.

De même, elle s'inquiète de la hauteur des bâtiments côté gare (zone UB) et l'afflux de population dans la commune.

Réponse du GPSEA:

***Les hauteurs totales n'ont pas été modifiées dans la présente modification, par contre, il y a une proposition de majorer les hauteurs de rez- déchaussée lorsqu'il y a des commerces en pied d'immeuble sans pour autant augmenter la hauteur totale.
De même, il n'y a pas de modification en ce qui concerne l'emprise au sol des bâtis, par conséquent, aucune densification supplémentaire au regard de la présente procédure.***

la suppression de superficie minimale des terrains constructibles en zone UC risque de densifier l'habitat et conduire à saturer la circulation et le stationnement.

Réponse du GPSEA:

La suppression de la taille minimale des terrains est imposée par la réglementation en vigueur au regard de la loi ALUR. La présente modification ne modifie pas le pourcentage d'espace vert actuel inscrit au PLU.

Enfin elle souligne le peu de publicité pour l'enquête et le fait que la SADEV ait donné son avis puisqu'elle aménageur.

Pour les réponses du GPSEA voir le § 6-3-4

6-3-7 Mme JOLY

Cette personne regrette la privatisation d'un espace public. La hauteur des immeubles et la construction de parkings souterrains. Ses remarques touchent surtout la création de la ZAC.

Réponse du GPSEA:

Remarques relevant du dossier de création de la ZAC

6-3-8 M. UGO FISCHER

Cette personne met en doute la sincérité de l'enquête. Les documents ne sont pas paraphés, les avis des PPA sont tardifs

Réponse du GPSEA:

Les PPA sont consultés afin de recueillir leurs éventuels avis respectifs sur le projet de modification. Ces avis le cas échéant, sont annexés au dossier d'enquête publique afin de pouvoir être consultés par tout public. Ils n'ont pas à faire l'objet d'une quelconque réponse du maître d'ouvrage. D'ailleurs, ils sont repris dans le PV du CE et font l'objet à ce titre d'une réponse de la part de la collectivité.

Le commissaire enquêteur peut juste parapher le registre d'enquête, il est rappelé qu'un sommaire relevant toutes les pièces du dossier était annexé au dossier d'enquête publique. La présente modification ne modifie en rien la démographie sur la ville..

Commentaires du commissaire enquêteur:

Le maître d'ouvrage n'a pas à répondre aux PPA en cours de l'enquête. Le dossier d'enquête et la publicité de l'enquête sont conformes à la réglementation.

6-3-9 SUCY PLUS L LE PRESIDENT JEAN CLAUDE BOURGEOIS

Cette association souligne la perte de place de parking en centre ville. et la difficulté organisationnelle pour les commerces ou les services publics (Marché, Poste)

Réponse du GPSEA:

La présente modification ne modifie en rien le programme prévu dans le dossier de création de la ZAC centre-ville qui a fait l'objet de concertation lors de son élaboration.

Ce dossier est toujours consultable en mairie, de nombreuses réponses y sont apportées en

ce qui concerne la majorité des questions posées ci-dessus, comme les emplacements prévus dans le futur programme en ce qui concerne les commerçants dits « volants » lors des jours de marché , etc..

Le stationnement réglementé dans le secteur de la ZAC sera respecté sur l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de ladite ZAC. Le nombre de places nécessaires au stationnement sera calculé par les services de la ville lors de l'instruction des permis de construire afin que les règles du PLU soient respectées. La présente modification n'a pas apporté de modification sur le nombre de place de stationnement prévu initialement dans le dossier de la ZAC.

Commentaires du commissaire enquêteur:

L'association détaille les difficultés qui peuvent apparaître lors de l'approvisionnement du marché et des démarches à la poste. Le GPSEA devrait néanmoins regarder de plus près la dynamique des mouvements de camions ou des voitures particulières pour éviter de saturer le trafic.

Elle fait des remarques sur le calcul des hauteurs de constructions en fonction d'une surface de nivellement d'îlot.

La hauteur des constructions se détermine par rapport au terrain naturel avant travaux. Il en est de même pour les surfaces de nivellement d'îlots.

Elle constate qu'il en est différemment dans le cadre de cette modification de PLU.

Il est précisé à l'article UEa : " Dans le cas de création de voiries nouvelles ou de sols artificiels comportant de la voirie publique(en particulier, dalle de couverture, d'ouvrage d'infrastructure de transport) la surface de nivellement d'îlot est établie en prenant en compte les cotes des voiries et espaces publics projetés"

Cette façon de faire est une fois encore la porte ouverte à tous les abus

Réponse du GPSEA:

La modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa,(ZAC centre-ville) a été modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle réglementée dans le PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivèlement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-Ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants.

Commentaires du commissaire enquêteur:

La réponse du GPSEA permet de tenir compte des modifications importantes qui auront lieu sur le terrain.

6-3-10 M.POTARD

Il souligne le risque de densification de population en centre-ville.

6-4 RECAPITULATIF PAR THEMES

6-4-1 FORME DE L'ENQUETE

Les documents ne sont pas paraphés par le commissaire enquêteur.

L'avis de la préfecture est arrivé le jour du début d'enquête.

Les réponses du maître d'ouvrage aux PPA ne sont pas dans le dossier.

La publicité de l'enquête publique est insuffisante. Pas d'affiches autour des sites objets de la

modification. L'information du public a été plus faible que d'habitude. Pas de mise en œuvre du processus d'affichage habituel dans les panneaux de la commune.

Le commissaire enquêteur aurait dû demander soit une réunion publique soit une prolongation de l'enquête publique.

La SADEV 94 est partie dans la création de la ZAC. Son avis est sujet à caution.

Réponse du GPSEA:

Le registre d'EP a bien été paraphé par le commissaire enquêteur. Les PPA sont consultés afin de recueillir leurs éventuels avis respectifs sur le projet de modification. Ces avis le cas échéant, sont annexés au dossier d'enquête publique afin de pouvoir être consultés par tout public. Ils n'ont pas à faire l'objet d'une quelconque réponse du maître d'ouvrage. Ils sont repris dans le PV du CE et font l'objet à ce titre d'une réponse de la part de la collectivité. L'information au public a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Commentaires du commissaire enquêteur

La publicité de l'enquête publique est réglementaire voir annexe 1 :

publication dans deux journaux

informations sur le site internet de la commune

Affiches de l'enquête exposées à la Mairie et dans les 7 panneaux administratifs installés dans différents endroits de la commune dont la gare RER et le parking du monoprix.

Le registre électronique a été mis à disposition du public pour recevoir les documents du dossier et permettre à la population de s'exprimer.

Je maintiens très fermement qu'il n'est nullement obligatoire de parapher les documents de l'enquête à l'exception du registre d'enquête, ce que j'ai fait au début de l'enquête.

Les avis des PPA ont été mis à disposition du public dès qu'ils arrivaient à la mairie et il n'est nullement obligatoire que le Maître d'ouvrage réponde tout de suite. Il peut le faire après la réception du PV de synthèse des observations. Voir annexes 3 et 4

La SADEV n'a pas été consultée en tant que PPA mais conformément au Code de l'Urbanisme en tant qu'aménageur de la ZAC centre-ville en ce qui concerne les modifications qui y sont apportées.

6-4-2 STATIONNEMENT ET DENSIFICATION

Des personnes se plaignent de la trop grande densification en centre ville. Le conseil syndical du clos de Pacy veut un parc. De nombreuses contributions ne veulent pas de bâtiments trop hauts en centre ville ce qui ferait perdre l'âme de la ville de SUCY.

La préfecture demande que le pourcentage de logements sociaux soit atteint dans le cadre de cette modification. L'objectif est de 25% alors qu'il est actuellement de 20%. De nombreux contributeurs demandent que les immeubles neufs s'harmonisent mieux avec le centre-ville plutôt qu'avec les immeubles du clos PACY.

En ce qui concerne le stationnement, les règles du nombre places de parking par appartement ne sont pas compatibles avec le PDUIF (préfecture, IDF mobilités). D'autres personnes craignent de devoir payer pour stationner en ville. Le nombre de places dans les parkings publics n'est pas précisé.

l'association SUCY PLUS souligne:

- un déficit important en place de parking dû à la suppression de parking ouvert et la transformation en parking souterrain,

-des problèmes liés à l'approvisionnement du marché,

- des problèmes de stationnement lié au déplacement de la Poste dans un immeuble neuf avec des risques de congestion de circulation.

La saturation des établissements scolaires et plus généralement des services publics est aussi soulignée. Les personnes se demandent comment absorber le surplus de population. Les problèmes de circulation (saturation aux heures de pointe) et de transport en commun sont aussi évoqués (RER BUS, réseau SITUS). La mairie a-t-elle identifié le surplus de circulation et de saturation des transports en commun.

Réponses du GPSEA :

**Le taux de 25% de logements sociaux est repris dans la présente modification.
Les préconisations et recommandations du PDUIF seront respectés dans le dossier de la modification.**

Commentaires du commissaire enquêteur:

La ZAC a été décidée il y a deux ans après de longues concertations. La modification du PLU ne modifie en rien le contenu de la ZAC.

La mairie s'est engagée pour atteindre le taux de 25% de logements sociaux sur la commune.

Le stationnement en centre-ville est favorisé par la mairie pour de courtes périodes 2h de gratuité en semaine ou 5 h de gratuité le samedi. Le nombre de places de stationnement après l'opération est d'environ 800 places comme actuellement.

Les problèmes de circulation, de transport en commun ou de saturation des services publics ne sont pas impactés par la modification du PLU. Les impacts de la ZAC sur ces thèmes ont fait l'objet d'une étude d'impact.

6-4-3 ENVIRONNEMENT

Le conseil syndical du clos de PACY souligne un risque hydrologique et indique que l'avis de la MRAE est trop succinct, notamment sur les autres problèmes suivants:

- installation ICPE (géothermie) près des constructions,
- pollution visuelle, sonore, olfactive
- saturation des équipements publics: maternelles, parkings
- trafic lié aux livraisons, impact sur le commerce local et la santé

Réponses du GPSEA :

Ces remarques ne relèvent pas de la présente modification mais en partie du dossier de création de la ZAC centre-ville qui a fait l'objet de concertation lors de sa création en 2016.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Effectivement, ces points ne sont pas impactés par la modification du PLU.

6-4-4 REMARQUES SUR LE REGLEMENT

-Les toitures végétalisées et la forme des toits : Deux personnes indiquent que 50 cm de substrat est trop lourd pour les structures ... alors que l'ABF demande 60cm, elles demandent aussi la possibilité de réaliser des toits "terrasse" pour des maisons individuelles.

· destruction / reconstruction des constructions de valeurs architecturales: L'ABF indique que ces bâtiments n'ont pas vocation à être détruits

· règles de constructibilité: une personne demande que les conditions de constructibilité soient moins strictes que 400m² de terrain et 12 m de façade. A l'inverse des personnes redoutent que la suppression des surfaces minimales de terrain pour construire conduisent à densifier le secteur UC en supprimant des espaces verts.

· en zone UC le recul de 6 m pour les terrains peu profonds est pénalisant

· interrogation sur le périmètre de la ZAC : Pourquoi le MONOPRIX est le seul local commercial inclus dans la ZAC.

.liste des parkings publics : le parking du "clos de PACY" est privé, il doit être retiré de la liste des parkings publics

Réponses du GPSEA :

Dans le règlement de PLU en zone UC, les toitures terrasses ne sont pas interdites pour les maisons individuelles

Commentaires du commissaire enquêteur:

La suppression des surfaces minimales de constructibilité est une obligation de la loi ALUR.

La mairie va supprimer dans le règlement la possibilité de démolir les constructions de valeurs architecturales.

Les réponses apportées par le GPSEA avec la mairie sur ce thème sont cohérentes.

6-5 OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur les 10 contributions du public, aucune n'est favorable. Elles sont étayées et détaillées. Les personnes ont passé beaucoup de temps pour étudier le projet de modification du PLU. Dans l'ensemble elles se focalisent sur la **densification (hauteur des immeubles) en centre ville et dans le quartier de gare et, sur le projet de stationnement en centre-ville.**

Les règles concernant le dimensionnement des aires de stationnement doivent être conformes au PDUIF. Il est donc important de modifier le règlement pour moins contraindre les habitants éloignés de la gare en leur permettant de stationner plus de véhicules. Le plan de stationnement des véhicules en centre-ville doit être examiné à la lumière des remarques des différents intervenants notamment SUCY PLUS qui a fait un décompte du déficit de places de stationnement.

Le plan de stationnement ne mentionne pas la possibilité de créer des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Le maître d'ouvrage doit préciser de façon claire le planning et les constructions permettant d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux au niveau de la commune.

Je me suis rendu compte que les remarques étaient relatives à la ZAC qui a déjà été décidée depuis 2 ans et que, la modification du PLU était, en fait, un moyen de remettre à l'ordre du jour la ZAC.

L'acceptabilité du projet de ZAC avec la création d'immeubles de grande hauteur ne semble pas acquise par la population, des réunions d'informations/ débats devraient être utiles notamment avec le Clos de PACY et les associations

Réponse du GPSEA :

Les règles de stationnements autour des 500 m de la gare seront reprises dans le dossier de modification. Quant aux places de stationnement relatives au logement social (1pl/ 1 logement) c'est une obligation réglementaire par les textes en vigueur.

Une grande majorité des remarques sont relatives au dossier de la ZAC du Centre-ville et ne concerne pas les modifications apportées dans le règlement de la présente modification.

Ceci étant, il est rappelé qu'un plan de stationnement est intégré dans le dossier de la ZAC centre-ville, il est repris également dans l'étude d'Impact mis à jour en mai 2017.

Concernant les objectifs de logements sociaux sur la commune, la ville s'est engagée sur un plan triennal défini avec les services de l'état et contrôlé par le Préfet dans le cadre d'un bilan annuel.

Concernant les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie : elles ne pourront ne pas être démolies. La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée dans ce sens dans les zones concernées, conformément aux remarques de l'ABF et de la DRAC.

Concernant la modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa, (ZAC Centre-ville), celle-ci est modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle du PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivèlement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-Ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants.

Dans les autres zones, les hauteurs n'ont fait l'objet d'aucune modification.

Enfin, pour information, le projet d'aménagement de la ZAC créé en 2016, a fait l'objet de concertation avec la population, un bilan de concertation rédigé à cet effet peut être consulté

par tout public en mairie, il fait mention de huit réunions avec les conseils de quartiers, quatre ateliers de travail avec 300 personnes dont des riverains, deux réunions avec les commerçants et professions libérales et d'une réunion public.

Il est également à noter que Monsieur DUBOIS et Monsieur BOURGEOIS étaient membres du groupe de travail centre-ville qui s'est réuni à 4 reprises.

Commentaires du commissaire enquêteur:

Visiblement la mairie a essayé en 2016 de construire un projet avec la population. Néanmoins certaines personnes ont toujours peur de l'augmentation de la population avec les difficultés qui en découlent. Ce point n'est pas dans les objectifs de l'enquête publique qui ne traite que de la modification de quelques articles dans le PLU. La MRAE a par ailleurs émis un avis qui dispensait le GPSEA réaliser une évaluation environnementale.

Les dernières explications du GPSEA confortent l'idée que cette modification ne change pas le contenu de la ZAC. Le Maître d'ouvrage prend en compte les observations de l'ABF et celles de la Préfecture.

Le plan de nivellement me paraît une solution de bon sens compte tenu des modifications importantes du terrain.

7-CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative à la modification du PLU de Sucy-en-Brie organisée du 16 septembre au 19 octobre 2019 s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu s'exprimer, formuler des observations. La procédure d'enquête a été respectée. Des moyens importants ont été mis en place pour recueillir les observations du public. Grâce à ces moyens, le public s'est exprimé largement et de façon extrêmement détaillé. La participation de la population quoique peu nombreuse (10 observations) a été de qualité. Le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux différentes observations formulées par les PPA, le public ou le commissaire enquêteur. Les réponses du GPSEA et de la Mairie sont cohérentes et confortent la vision du PADD. Des ajustements marginaux sont néanmoins nécessaires pour améliorer le dossier. (calcul des places de stationnement selon le PDUIF et suppression de la possibilité de démolir des constructions de valeurs architecturales)

Annexe 1



Créteil, le 25 octobre 2019

Nom du service
Délégation Relations et Appui
aux Territoires

Je soussigné, Patrick LANGLOIS, Directeur de la Délégation Relations et Appui
aux Territoires de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir,

Affaire suivie par :
Corinne ADRAGNA
01.41.94.32.02

CERTIFIE QUE

OBJET :
Modification du PLU
commune de
Sucy-en-Brie

L'arrêté n°2019-29 en date du 19 août 2019 prescrivant l'enquête publique
relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sucy-
en-Brie a fait l'objet des parutions suivantes :

- Le Parisien : le 30 août et 20 septembre 2019
- Les Echos : le 29 août et 19 septembre 2019

**CE CERTIFICAT EST DÉLIVRÉ POUR SERVIR ET FAIRE VALOIR CE QUE DE
DROIT.**

Fait à Créteil, le 25 octobre 2019



Patrick LANGLOIS

Directeur de la Délégation Relations
et Appui aux Territoires

Alfortville
Boissy-Saint-Léger
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Créteil
La Queue-en-Brie
Le Plessis-Trévisé
Limeil-Brévannes
Mandres-les-Roses
Marolles-en-Brie

Créteil, le 25 octobre 2019

Nom du service
Délégation Relations et Appui
aux Territoires

Je soussigné, Patrick LANGLOIS, Directeur de la Délégation Relations et Appui
aux Territoires de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir,

Affaire suivie par :
Corinne ADRAGNA
01.41.94.32.02

CERTIFIE QUE

OBJET :
Modification du PLU
commune de
Sucy-en-Brie

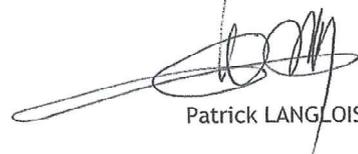
L'affichage de l'avis d'enquête publique relative au projet de modification du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Sucy-en-Brie, a été exécuté du 29
Août 2019 au 19 octobre 2019 en Mairie et sur les panneaux d'affichages
administratifs suivants :

- Place de la fraternité
- Parking Monoprix
- Ecole maternelle Procession
- Place Marcel Boudier
- Les Berges
- Ecole des Noyers
- Gare RER

**CE CERTIFICAT EST DÉLIVRÉ POUR SERVIR ET FAIRE VALOIR CE QUE DE
DROIT.**

Alfortville
Boissy-Saint-Léger
Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne
Créteil
La Queue-en-Brie
Le Plessis-Trévisé
Limeil-Brévannes
Mandres-les-Roses
Marolles-en-Brie
Noisieu
Ormesson-sur-Marne
Périgny-sur-Yerres
Santeny
Sucy-en-Brie
Villecresnes

Fait à Créteil, le 25 octobre 2019



Patrick LANGLOIS

Directeur de la Délégation Relations
et Appui aux Territoires

Annexe 2

Liste des Personnes Publiques Associées de Sucy-en-Brie

- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne
- Conseil Régional D'Ile de France
- Agence des Espaces Verts de l'Ile de France
- STIF/ILE DE France MOBILITES
- CAUE 94
- Mairie de Marolles-en-Brie
- Mairie d'Ormesson
- Port autonome de Paris et Port autonome de Bonneuil-sur-Marne
- UTEA 94/DRIEA
- DRIA AF
- RATP
- SNCF - Délégation Territoire de l'immobilier
- ONF
- Groupe ADP
- Mairie de Boissy-Saint-Léger
- Mairie de Santeny
- Mairie de Noiseau
- Mairie de La Queue-en-Brie
- Mairie de Champigny-sur- Marne
- Mairie de Chennevières-sur- Marne
- Mairie de Saint Maur-des-Fossés
- Préfecture du Val-de-Marne
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France
- Conseil Départemental du Val-de-Marne
- UDAP VAL DE MARNE

Annexe 3

Procès verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies dans le registre d'enquête

Références :

Code de l'environnement article L 123-18

Dossier n° E19000094/77 du Tribunal administratif de Melun

Arrêté du Grand Paris Sud-Est et Avenir N° AP2019-19 du 13 juin 2019

Monsieur le Président de GPSEA,

l'enquête publique relative à la modification du PLU de la Sucy-en-Brie s'est terminée le
19/10/2019 sans incident notable.

Dix observations ont été enregistrées dans le registre électronique, et j'ai ajouté les miennes
sur votre dossier.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, vos observations éventuelles en réponse
au regard des observations que je vous communique en pièce jointe.

Veillez agréer monsieur l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté en mairie de Sucy-en-Brie le 22/10/19

Le GPSEA



Le commissaire enquêteur



Procès Verbal de synthèse des observations de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie.

L'enquête publique s'est tenue du 16 septembre au 19 octobre 2019 dans les locaux de la mairie et au siège du GPSEA.

La commune et le GPSEA ont exprimé la volonté de modifier le PLU pour

- Créer un sous-secteur UEa en zone UE en vue de permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte ;
- Modifier le règlement en vue de :
 - Préciser et améliorer la rédaction des définitions des hauteurs et notamment l'introduction de la notion de surface de nivellement d'îlot et de cœur d'îlot ;
 - Prendre en compte les obligations en matière de construction de logement social (loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et en matière de déplacements (PDUIF)
 - Préciser la rédaction des règles relatives aux clôtures, saillies plantations et implantation des constructions ;
 - Mettre à jour les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Le dossier d'enquête publique est constitué de :

- Arrêté du Président du GPSEA N° AP 2019-019 Prescrivant la procédure du PLU de la commune de Sucy-en-Brie du 13 juin 2019.
- Arrêté du Président du GPSEA N° AP 201--029 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie.

- Notice justificative de la modification du PLU

- Règlement

- Le PADD n'est pas modifié et est disponible sur le site internet de la commune.

- Liste des PPA (personnes publiques associées) consultées avec leurs remarques.

- Plan de nivellement

- Plan de zonage

Sommaire

1-Observations des PPA et du Public	2
1-1 Observations des PPA	3
Observations de la Préfecture du Val de Marne / DRIEA.....	3
Observations de SNCF Immobilier.....	3
Observations de IDF mobilités	3
observations de l'Architecte des bâtiments de France (DRAC IDF)	4
Autres PPA sans observations notables favorables au projet	4
1-2 Observations du public	4
1-2-1 M. Charlier	4
1-2-2 D andrea Emmanuelle.....	4
1-2-3 M POTIE.....	4
1-2-4 M. Dupont et M Dubois membres du conseil syndical de l'immeuble le clos de PACY	4
1-2-5 M. SPINDLER JC	10
1-2-6 Anonyme	12
1-2-7 Anonyme	14
1-2-8 M. UGO FISCHER	14
1-2-9 SUCY PLUS Le président Jean Claude Bourgeois.....	15
1-2-10 Anonyme	21
1-3 Thématiques.....	21
1-3-1 Forme de l'enquête.....	21
1-3-2 Stationnement et densification	21
1-3-3 Environnement	22
2-Observations du commissaire enquêteur:.....	22

1-Observations des PPA et du Public

En préambule les observations du Public ont été réparties comme suit:

registre papier	1
Registre électronique	10 *
courriel	0

* Le clos de PACY a fait les mêmes remarques sur le registre papier et le registre électronique

vt
CA

1-1 Observations des PPA

Observations de la Préfecture du Val de Marne / DRIEA

- o Actuellement le taux de logements sociaux sur la commune est de 19,98% en deçà de l'objectif de 25% fixé par les pouvoirs publics. La préfecture demande de planifier la construction de logements conformément aux engagements pris pour atteindre le taux de 25%.
- o La notion de CINASPIC n'est plus juridiquement opposable, il faut recourir aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limité STECAL.
- o Aire de stationnement il y a confusion entre valeur plancher et plafond. Le document autorise plus de véhicule près des gares et moins au-delà.

La préfecture demande diverses précisions:

- Définir le stationnement pour les constructions industrielles pour les zones UA, UC UD, UE.
- Préciser le nombre de place pour les résidences de personnes âgées ou dépendantes ou pour résidence universitaire pour ce type de logement. 1 logement = 3 places de parking
- Définir l'ambition de la commune en matière de mur végétalisé.
- Faire figurer la disparition de l'Emplacement Réserve (ER) 7 (extension du cimetière) et mettre en cohérence le plan de zonage et la légende des ER.
- Modifier le règlement en zone UC il ya en effet contradiction entre les articles 1 et 11 (interdiction de démolition et autorisation pour les immeubles de catégorie 2)
- Signaler en rouge toutes les modifications apportées au règlement.

Observations de SNCF Immobilier

SNCF immobilier demande la libération d'une partie de l'emplacement réservé N°2 au nord qui est végétalisé.

Observations de IDF mobilités

IDF a fait une analyse de la compatibilité du PLU avec le PDUIF.

Un tableau est joint à l'avis. En résumé cet organisme reprend les remarques de la préfecture concernant la contradiction entre le nombre places de stationnement plus important près de la gare et moins important au-delà de 500 m de celle-ci. Il demande donc les modifications suivantes:

1- Constructions à usage de bureaux

Modification souhaitée pour les normes plafond:

>500 m de la gare: 1 place pour 55m² (UA, UB, UC, UD, UF 1 place pour 50m² en zone UE
La norme plafond de 1pl/45m² conduit à plus de place de stationnement dans le périmètre de 500 m autour de la gare que les normes plafond de 1pl/55m² ou de 1pl/50m² prescrites au-delà de ce périmètre.

Normes plancher. Prendre en compte la modification précédente.

2- constructions à usage d'habitation

Normes plancher Le PDUIF préconise 2 places par logement en zone UC au lieu de 1,88 Pl/logement

3- stationnement des vélos.

norme plancher pour les constructions à usage de commerces de plus de 500m², Industries et équipements publics.

instaurer une norme vélo pour les zones urbaines qui autorisent ces constructions en particulier la zone UF

4-Etablissements scolaires

Etablir une norme pour les établissements d'enseignement supérieur si nécessaire.

m CA

observations de l'Architecte des bâtiments de France (DRAC IDF)

Le nouveau règlement prévoit la démolition/ reconstruction des bâtiments de la catégorie 2. Ces bâtiments n'ont pas vocation à être détruits.

La notion d'espace libre ne prend plus en compte la pleine terre ce qui préjudiciable pour la gestion de l'eau.

Permettre la végétalisation avec 60 cm de substrat pour planter de grands sujets et de compenser le manque d'espace vert.

Les projets de plus de 500 m² en zone N ne doivent pas être autorisés

Le château de BERG est monument historique, le parc ne l'est pas. Ce château est classé mais non inscrit au titre des monuments historiques.

Les PDA dudit château, du château de haute Maison et de l'église Saint Martin sont séparés.

Autres PPA sans observations notables favorables au projet

- o La chambre de Métiers et de l'artisanat propose son expertise en matière de commercialisation et d'implantation
- o La SADEV 94 joint un argumentaire en faveur du projet.

L'ensemble des PPA est favorable au projet.

1-2 Observations du public

De nombreuses observations très documentées ont été faites par le public.

1-2-1 M. Charlier

a) Toiture végétalisée épaisseur de terre = à 0.5 m....dément car il faut savoir qu'un toit végétalisé n'a besoin que d'une épaisseur de terre voisine de 10 à 15 cm. Imaginez vous la structure porteuse qu'il faudrait pour supporter 50 cm de terre...

b) Dans la partie couverture, on ne parle que des toits en pente, les toits terrasse des maisons contemporaines ne sont pas intégrés...sachez que c'est contraire aux normes nationales... A vérifier et rectifier. Je vous cite cet exemple car il a fallu que je me "batte" avec les élus y/c la maire car mon PC était refusé malgré les règlements nationaux.

1-2-2 D andrea Emmanuelle

Cette personne a plusieurs griefs:

-avis négatifs sur l'augmentation de population entrainant des problème de circulation de transport, de scolarisation, liés à la création de 388 logements . En réalité il y en a seulement 350.

-Avis négatif sur les règles de constructibilité en zone UC soit 400m² de terrain et une façade de 12m .

- Avis négatif sur le stationnement, cette personne craint de devoir payer pour stationner 70€ par mois en centre ville.

1-2-3 M POTIE

Cette personne est inquiète sur les capacité et les moyens d'absorber l'augmentation des volumes de circulation et de stationnement en centre ville transports en commun.

Les établissements scolaires sont proches de la saturation.

L'information de la population a été faible. Les process normaux d'affichage n'ayant pas été mis en œuvre

1-2-4 M. Dupont et M Dubois membres du conseil syndical de l'immeuble le clos de PACY .

1-2-4-1 sur le registre manuscrit en mairie:

1-Dossier d'enquête publique

4.

MA CA

constat que hormis le registre aucun document constituant le dossier d'EP n'est paraphé par le commissaire enquêteur.

L'enquête commence le 16-09-2019 et le dossier d'enquête n'est disponible qu'à cette date sur le site.

Les services préfectoraux en tant que PPA ont adressé leurs remarques le 16-09-2019 soit après le commencement de l'enquête.

Hormis l'affichage sur les panneaux municipaux et en mairie, aucun affichage n'a été réalisé au pourtour de la zone de la ZAC. Le seul affichage en centre ville hormis la mairie a été fait sur un panneau municipal dans le clos de Pacy en zone privée.

2- définition de la ZAC

Pourquoi le projet de ZAC, inclut seulement le centre commercial MONOPRIX et n'inclut pas le parking?

Aucune information préalable n'a été faite auprès des riverains.

3-risques hydrologiques

Quelles études hydrologiques ou géologiques ont été faites dans le cadre de la ZAC et les impacts sur le centre ville.

La ville dispose-t-elle d'un PPRI pour évaluer le risque en centre ville? Quelles analyses ont elles été faites? et si elles existent pourquoi ne sont elles pas dans le dossier d'EP?

4- intervention des PPA

La SADEV est juge et partie puisque concessionnaire de la ZAC, cela peut constituer une cause d'annulation.

IDF Mobilités souligne l'incompatibilité du PLU avec le PDUIF. Bonnes analyses explicites.

MRAE avis peu adapté au PLU

Quid des recommandation des urbanistes vis à vis du réchauffement climatique (canicule de cet été)?

Quid des pollutions visuelles et olfactives liées aux commerces (poissonneries...)?

Quid de l'augmentation du trafic qui nuit à la santé?

Quid de l'émission des gaz à effet de serre (une actualisation de l'étude d'impact aurait bien venue)?

Quid de l'insuffisance des équipements scolaires ou sanitaire de la ville. Les maternelles refusent des enfants?

Quid du nombre de places de stationnement publics en centre ville?

Quid des mesures de prévention en raison des nuisances liées au chantier?

Quid de l'accès piéton entre le clos de PACY et le marché?

Quid de la station de géothermie face aux besoins?

Les auteurs demandent que le CE demande à la MRAE de réétudier le dossier.

Ministère de la Culture.

L'avis ne prend pas en compte les nouvelles hauteurs.

Les auteurs des remarques demandent de remplacer les bâtiments par un parc.

Préfecture

-mentionne que la ville doit atteindre le taux de 25% de logements sociaux. Les personnes indiquent que d'autres bâtiments peuvent permettre d'atteindre cet objectif.

-souligne l'incompatibilité entre les perspectives de stationnement et le PDUIF.

-souligne le manque de détail au niveau ds zones de livraison

-indique une incohérence des documents entre les règle de destruction/ reconstruction pour les bâtiments avec une valeur architecturale.

VR CA

5

5-En général

le PLU de 2011 listait dans la liste des parkings publics le parking privé du clos de PACY, celui-ci devant resté privé il est nécessaire de le retirer de cette liste.

De manière générale, les auteurs demandent au commissaire enquêteur d'obtenir des réponses et de les inclure dans ses conclusions motivées.

1-2-4-2 Observations sur le registre numérique Publilegal de M Marc Dubois.

Objet :

- examen du projet de révision du PLU du Centre ville de SUCY EN BRIE – enquête publique.
- suite de la visite du 11 octobre 2019 de MM. DUBOIS et DUPONT, membres du conseil syndical, en mairie de SUCY EN BRIE, siège de l'EP.

Monsieur le Commissaire enquêteur

En tant que Sucy-ciens et membres du conseil syndical de la résidence Clos de Pacy, MM. DUPONT et moi-même sommes venus examiner en mairie le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public.

Les observations formulées lors de cette visite ont été retranscrites sur le registre de l'enquête publique. Craignant que la lecture de ces observations ne soit rendu difficile compte tenu de leur rédaction manuelle, je vous confirme ci-après les observations formulées en notre nom personnel et comme représentant du Conseil syndical de la copropriété « Résidence Clos de Pacy ».

Ces observations portent sur les points suivants :

A) Le dossier d'enquête publique dans sa forme et son contenu de documents :

- **visa du CE sur les documents du dossier d'EP** : Il a été constaté (et photographies prises) qu'hormis le registre d'EP, AUCUN document constituant le dossier d'EP ainsi présenté n'avait été visé préalablement par le Commissaire enquêteur. De pratique courante et recommandée par la CNCE, ce visa permet de confirmer légalement la présence des éléments du dossier présenté au public ; au cas particulier, aucune certitude sur la consistance du dossier n'est dès lors assurée. Il est à souligner que le dossier constitué ne présente pas, contrairement à la pratique courante et réglementaire, les textes applicables à l'organisation d'une enquête publique relative à une modification de PLU.

- en outre, il a été constaté :

- . d'une part que la première permanence du commissaire enquêteur débutait le matin même de l'annonce et de mise sur le site de la ville de l'EP, soit le 16 septembre à 8 h 30,
- . d'autre part, que les services préfectoraux, en tant que PPA, sous la signature de M. le Préfet du Val de Marne, ont adressé leurs avis et observations par lettre en date du 16 septembre 2019 – date rigoureusement identique à celle de l'ouverture de l'enquête publique. Cet avis émis par une PPA a donc été reçu par le porteur de projet et le commissaire enquêteur, postérieurement à l'ouverture effective de l'enquête publique. Cet avis important et dont le contenu ne peut être écarté, ne pouvait donc être présenté au public venu lors de la première permanence, soit le 16 septembre 2019 à 8 h 30.

Il en résulte des interrogations sur le respect formel de cette enquête. En outre, les personnes s'interrogent donc sur la pertinence de l'intérêt d'une telle permanence alors que le public n'a pas encore pris connaissance du dossier ? Le nombre de visites ce jour-là (en fait aucune !) témoigne de ce dysfonctionnement.

- **publicité et information du public** :

Certes, l'affichage de l'avis d'enquête a bien été réalisé dans la presse, sur le site internet de la ville et sur les 2 panneaux communaux présents au Centre ville : l'un à la Mairie, l'autre – le seul pour le Centre ville - implanté dans le parking privé de la Résidence Clos de Pacy.

6

mf CA

Toutefois, il est souligné qu'aucun autre panneau ou affichage informant le public n'a été implanté autour du périmètre de la ZAC envisagée. Cette démarche d'affichage ne peut que s'apparenter à un manque de sensibilisation du public et pourrait constituer un défaut d'information préjudiciable à l'enquête ainsi ouverte. Alors que pour d'autres enquêtes publiques plus modestes dans leur portée (par exemple l'enquête parcellaire ouverte à ce jour au titre de la parcelle AZ n° 529), non seulement il a été mis en place le même affichage que pour le projet de modification du PLU / ZAC mais, en plus, de très nombreuses affiches ont été posées au périmètre de la parcelle considérée. La population a pu ainsi dans le cas particulier de cette enquête parcellaire, bien que modeste dans son projet, mieux prendre conscience de la zone visée par l'enquête publique. Ce n'est pas le cas pour ce projet de ZAC et de PLU modifié relatif au Centre ville ; pourquoi une telle pratique en matière d'information du public ? Dès lors, il est aisé de comprendre le peu d'observations exprimées à la date du 11 octobre (en fait, aucune sur le registre !), alors que le site de la mairie ne fait état que de 2 observations qui ne sont pas évoquées dans le registre mis à la disposition du public. Ce défaut d'information pourrait conduire à considérer que le public n'a pas bénéficié d'une information satisfaisante au regard des implications de l'EP ainsi engagée.

- définition de la ZAC

Dans une résidence privée composée d'habitations (environ 100 logements), de commerces (pharmacie, banque, boulangerie, colfleur etc.) de locaux professionnels (plusieurs cabinets de médecins, de kinésithérapeutes etc.) et de locaux associatifs (Maison des Associations, permanence du parti LR, association Sucy Accueil et 30 autres etc.), pourquoi la ZAC n'inclut dans son périmètre qu'un seul local commercial (le magasin MONOPRIX) situé dans cette résidence et en exclut ses parkings qui y sont implantés ?

Quelle information a été donnée à la copropriété et au syndic. La représentante de la mairie au sein du Conseil syndical, en raison de la détention par la mairie de surfaces professionnelles et de parking, et présente aux AG, n'a jamais évoqué cette définition de ZAC.

Il est estimé que la discrétion n'est pas de mise à ce niveau.

Ne convenait-il pas d'obtenir une validation par l'AG des copropriétaires ?

- Risques hydrologiques :

La ZAC du Centre ville devrait conduire à l'édification de plus de 300 logements avec parkings souterrains. Elle est située notamment, en situation aval, vers la rue des Fontaines, le quartier Montaleau et le parc Montaleau où existe un petit étang alimenté par une source provenant de la crête de la ZAC considérée. Depuis la création d'un parking souterrain dans la partie haute de la ZAC, des infiltrations d'eau ont été constatées dans les sous-sols de la résidence Clos de Pacé. Cette eau a fait l'objet d'analyses par des experts qui permettraient de penser à un effet de déviation de la source traversant la crête de la ZAC. Face à cette situation, les services techniques de la mairie – sollicités pour un rendez-vous afin d'analyser l'origine et les conséquences de cette situation – ont explicitement suspendu leur réponse à cette demande de rendez-vous, dans un courriel de juin 2019, par le motif que Mme le Maire souhaite que la ville et la résidence aboutissent à la signature de la convention rapidement, « avant tout autre démarche (sic) ». En effet, une projet de convention a été élaboré unilatéralement par la mairie, sans concertation préalable ni avec le syndic ni avec le conseil syndical, en vue de s'octroyer – pendant 99 ans - la gestion et l'utilisation des parkings privés situés dans la résidence et récemment rénovés par les copropriétaires. Ce parking privé jouxte le parking public du Marché désormais concédé à un promoteur privé, le groupe EFFIA. Ce projet n'a été présenté aux copropriétaires que 48 h avant la réunion de

MA CA

7

l'AG de la copropriété devant s'exprimer sur ce projet annoncé depuis plusieurs mois par les services communaux. Suivant les recommandations de l'avocat du syndic, ce projet, tel que présenté, a fait l'objet d'un vote à l'unanimité pour en refuser l'examen.

Suite à ce vote, la représentante de la mairie au Conseil syndical de la copropriété a exprimé, en réunion de conseil, que la mairie n'avait nul besoin d'une telle convention. Toutefois, afin de clarifier le statut de cet emplacement idéalement situé dans le Centre ville, c'est en vain que, depuis cette AG, les représentants de la résidence sollicitent un rendez-vous avec les services de la mairie pour procéder à l'examen d'un nouveau projet de convention entre la mairie et la résidence.

Questions :

- quelles études hydrologiques ou géologiques ont-elles été préalablement menées pour étudier, au niveau spécifique du Centre ville, les risques et les impacts de nouvelles constructions ? Le dossier disponible lors de l'EP ne semble pas évoquer cette question.
- La ville dispose-t-elle d'un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) qui prend en compte ce risque spécifique en Centre ville ? Quelles analyses ont-elles été élaborées et produites au titre du Centre ville ? Dans l'affirmative, pourquoi le dossier public de l'EP ne le mentionnerait-il pas ?

- Interventions des PPA :

Dans le dossier d'EP, il est fait état des avis et observations des PPA (Personnes publiques associées).

Le public souligne :

. au titre de l'avis favorable donné par la SADEV 94, concessionnaire de la ZAC Centre ville,
D'une part, il n'apparaît pas que la SADEV 94, société anonyme de droit privé, ait la qualité de PPA au sens retenu par l'enquête publique. D'autre part, que cet avis donné en tant que concessionnaire de la ZAC Centre ville (« ...le périmètre de la ZAC Centre-ville dont SADEV 94 est concessionnaire ... SADEV 94, en tant que concessionnaire de la ZAC est favorable au projet de modification soumis à l'enquête publique ...») semble constituer un dangereux mélange « avis PPA » et « Bénéficiaire de la modification proposée ». Ce, d'autant plus, que le responsable commercial de la SADEV 94, venu présenter le projet de ZAC devant les Sucyens, aurait quitté la SADEV 94 et semble être désormais devenu l'un des principaux dirigeants du premier investisseur qualifié pour cette zone de Centre ville. Ce positionnement et cette proximité pourrait être de nature à constituer un vice de fond susceptible de conduire à l'annulation de la procédure.

. au titre de l'avis donné par Ile de France Mobilités (Syndicat des Transports d'Ile de France – direction de la prospective et des études)

Cet avis documenté appelle l'attention du maître d'ouvrage (la mairie) sur « l'incompatibilité du projet de PLU modifié avec les prescriptions ou recommandations du PDUIF ». Le courrier adressé par cette PPA explicite clairement en annexe les observations ainsi formulées. Aucune réponse précise ne semble disponible dans le dossier présenté au public dans le cadre de l'EP.

. au titre de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

L'avis de cette PPA semble peu adapté aux problèmes soulevés par la révision du PLU. En effet, face au projet d'édification de plus de 350 logements et commerces en Centre ville :
- quid des recommandations des urbanistes en matière de lutte contre le réchauffement climatique (la récente canicule milite pour la prise en compte de ces recommandations),

VF EA

- quid de l'accroissement de la pollution visuelle, sonore et olfactive lié à l'implantation de cette population et à la vie économique de ces nouveaux commerçants (au niveau notamment des modalités de livraison, de la réception de leur clientèle etc.).
- quid de l'impact du trafic qui nuit à la santé des gens,
- quid de l'émission de gaz à effet de serre ; une actualisation du dossier d'impact aurait été la bienvenue dans le dossier public,
- quid de l'adéquation des équipements scolaires, sanitaires alors que la ville doit déjà faire face à une insuffisance notable et se « trouve obligée » de refuser l'inscription dans certaines écoles maternelles (Rousseau / Montaleau),
- quid de la sécurité des personnes : comment peut-on concevoir la création de 350 logements près d'une ICPE (Installation Classée pour l'Environnement - installation de géothermie située sur le parking arrière du château et implantée à moins de 200 m de ces futurs logements), alors qu'il y a quelques mois, suite à un risque grave de pollution et d'explosion survenu au niveau de cette ICPE, les pompiers ont fait évacuer plusieurs centaines de personnes logées à proximité.
- quid du nombre effectif de places de parkings publics au regard des logements et bureaux (parkings de la Poste qui risquent d'être supprimés) tels qu'envisagés dans le projet,
- quid de la protection des riverains et piétons ainsi que des actions préventives contre les lourdes perturbations liées à un chantier de plusieurs années (il est rappelé qu'un accident mortel a malheureusement eu lieu, il y a quelques mois à proximité du chantier « Parking Jean Marie POIRIER » entre un camion de chantier et un Sucycien)
- quid de l'accès des piétons entre la Résidence du Clos de Pac y et le marché du Centre ville ? Selon les projets d'implantation de nouveaux immeubles (immeuble E du projet), il n'existerait comme lien entre ces deux centres commerciaux et attractifs que la seule rampe d'accès située dans la Résidence Clos de Pac y qui relève d'un domaine privé et dont la rénovation a été financée par les copropriétaires de la Résidence. Pourquoi n'est-il pas d'ores et déjà envisagé la préservation d'autres accès publics (maintien de l'escalier existant, projets d'équipements publics par rapport aux PMR ?
- quid de l'adéquation de la puissance de la station de géothermie face aux nouveaux besoins envisagés par la construction de logements qui bénéficieraient de ces installations ? Une étude a-t-elle été réalisée ; dans l'affirmative, pourquoi ne figure-t-elle pas dans le dossier public ? Compte tenu des arguments évoqués par la MRAe soulignant l'absence d'emprise sur des terres agricoles ou forestières, il serait pertinent que le Commissaire enquêteur demande ainsi à la MRAe de réanalyser son dossier en fonction de ces éléments effectifs sus-évoqués.

. au niveau du Ministère de la Culture – avis de la direction régionale des affaires culturelles d'Île de France

Les avis sont pertinents mais ne prennent pas en compte les implications liées aux hauteurs des nouvelles constructions telles qu'envisagées par le projet de PLU et de ZAC Centre ville par rapport aux immeubles avoisinants. Les riverains, devant les informations floues actuellement disponibles, ne peuvent que s'inquiéter de ces incertitudes.

Au lieu de trouver des solutions visuelles visant à créer du lien avec le centre ville (parc avec arbres, par ex) la solution proposée se contente d'édifier de nouvelles constructions dans le but de « cacher » celles actuellement trop visibles du centre ville ! Une concertation effective, ouverte sur de véritables échanges et prises en compte de la sensibilité de chacun serait un point de dialogue grandement apprécié.

VK CA

De même, quid des bâtiments actuels présentant un historique intéressant au regard de « constructions briardes » (les seules existant encore au centre ville, à proximité de la Métaierie dont la rénovation – ou présentée comme telle – a été réalisée sans concertation ni respect des règles d'urbanisme) et dont la démolition serait envisagée ?

Ces aspects devraient être revus dans un esprit de dialogue.

Avis des services de la Préfecture

Cet avis très important, mais reçu tardivement par rapport à l'ouverture de l'enquête publique (émission de l'avis en date du 16 septembre 2019, postérieurement à l'ouverture de l'EP) aborde pertinemment tous les aspects importants des modifications envisagées par le projet de modification de PLU, ainsi, :

- la nécessité de respecter la production minimale de logements sociaux par programme de logement et de l'actualiser au vu de l'objectif renforcé de 25 % de logements sociaux (en dehors du centre ville, il existe en périphérie de SUCY de nombreux terrains disponibles pour répondre à cette exigence)
- l'incompatibilité des perspectives de stationnements prévus par rapport aux recommandations du PDUJF (Plan de Déplacement Urbain en Ile de France), déjà évoquée précédemment,
- le manque de détail notamment au regard des zones de livraison (les commerçants du marché s'inquiètent de l'absence d'information à ce sujet),
- l'incohérence du document sur les règles de démolition de constructions présentant une valeur architecturale, etc. etc...

Les termes de la lettre du Préfet sont clairs et précis ; ils nécessitent des réponses claires et précises.

Le public sera très attentif aux réponses ainsi apportées par le MO aux observations soulevées par le Préfet qui soulèvent des incohérences inquiétantes quant à l'examen de la procédure engagée .

Remarque sur le PLU 2011

En page 51/218 de ce document, il est listé au titre du « recensements et caractérisation des parkings publics », en n° 1 de la liste, le parking de la « Résidence du Clos de Pacy ».

Comme le savent les services communaux, ce parking est et demeure PRIVE. Il n'a donc aucune vocation à figurer dans la liste des parkings PUBLICS du Centre ville.

Il est demandé la mise en œuvre de la modification de cette information.

Les signataires se tiennent à la disposition du Commissaire enquêteur pour lui apporter les précisions ou informations complémentaires qu'il jugerait opportun.

1-2-5 M. SPINDLER JC

Je vous prie de trouver ci joint des observations sur le projet de modification de PLU.

Concernant la procédure, il est anormale que l'accès au dossier sur le site de la ville soit aussi difficile. Il n'est apparu en première page des actualités que pendant quelques jours avant l'ouverture de l'enquête et depuis il faut savoir qu'il faut aller en troisième page de la rubrique actualités. A croire que l'on ne souhaite pas que la population puisse s'y intéresser.

On peut déplorer que le commissaire enquêteur ne se soit pas préoccupé de ce manque flagrant d'information.

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE SUCY EN BRIE (OCTOBRE 2019)

1- Sur la modification de la zone UE (création d'un sous-secteur UEa)

10

MF
CA

La création de ce sous-secteur a pour objectif de permettre la construction d'immeubles dans les zones proches du marché. Ce projet de densification du bâti, en particulier sur la parcelle devant le marché et la celle derrière le marché servant actuellement de parking, supprime des espaces de respiration urbaine dans le centre-ville qui sont l'un des charmes de Sucy en Brie. Elle supprime un nombre important de places de stationnement en surface proches des commerces, pénalisant les commerçants et les clients ainsi que les personnes fréquentant la maison des séniors qui vont devoir payer un stationnement pour bénéficier des services de cet organisme. Prévoir que tous les déplacements peuvent se faire à pieds ou en vélo est erroné dans une ville étendue et accidentée comme Sucy. Quant à utiliser les transports en commun dans la journée, cela relève de la gageure. La suppression des places de stationnement en surface est effectivement un moyen de rentabiliser, pour le gestionnaire, les parkings payants, actuellement peu fréquentés. L'immeuble sur l'esplanade devant le marché va pénaliser celui-ci en faisant disparaître les commerçants forains qui y sont actuellement installés. La modification ne devrait s'appliquer qu'aux ilots C et D qui sont déjà construits jusqu'en limite de propriété.

2 – places de stationnement pour les constructions à destination de logement

Dans toutes zones sauf UC, le projet prévoit une place par logement quel qu'en soit la taille. Alors que le nombre de véhicules par ménage est supérieur à 1 dans la commune (il me semble que c'est 1,25), cela va conduire inmanquablement à du stationnement résidentiel sur la voie publique rendant encore plus difficile le stationnement des autres véhicules en particulier ceux des clients des commerces de ces secteurs ou les patients des professions médicales qui y sont installées.

En zone UC la limitation à une place de stationnement pour les logements situés près de la gare est aberrante. En effet en banlieue, ce n'est pas la proximité des gares qui détermine le nombre de voitures d'un ménage. Les critères sont les mêmes quel que soit la distance à la gare (composition du ménage, lieu de travail, contraintes de transport pour les loisirs et les courses..).

Pour les places couvertes la contrainte de profil pour les entrées de garage en sous-sol impose un garage extérieur au logement pour toutes les maisons dont le rez de chaussée est à moins environ d'1,8m du niveau du sol sauf à augmenter le retrait d'alignement sur la rue ce qui peut pénaliser l'utilisation du terrain.

3 – toitures végétalisées (toutes zones)

L'obligation d'une épaisseur minimale de terre de 0,5 m de terre pour les toitures végétalisées est :

- contradictoire avec l'alinéa qui fixe les coefficients d'équivalence de compensation qui prévoit le cas d'épaisseurs inférieures à 0,5m.
- aberrante. En effet elle ne permet de toit végétalisée que pour des toitures terrasse. En effet toutes les recommandations techniques pour les toits végétalisés limitent l'épaisseur de substrat à 15 cm dès que la pente du toit est supérieure à 5%. De plus l'obligation de cette épaisseur de 0,5 m conduit à des surcoûts importants de la construction en imposant des charges au sol dignes d'un local industriel de stockage, avec l'obligation de descentes de charge importantes dans le bâtiment. On se situe avec une charge au sol d'au moins 1000 kg/m² en comptant le poids de la structure de la végétalisation (environ 150 kg/m²) le poids de la terre et du substrat (entre 700k et 900 kg/m²) les plantations (environ 30 kg/m²) auxquels il faut rajouter les charges d'entretien (100kg/m² fixé par les DTU) et les charges climatiques (pluie, neige..). De plus une telle épaisseur peut conduire au

MA
CA

développement d'arbres. En règle générale pour les toits végétalisés on recommande une épaisseur entre 15 et 30 cm.

4 -zone UC

- Le recul d'implantation des constructions à 6 m (au lieu de 4) de la voie publique est excessif et crée une contrainte forte pour les terrains peu profonds et plus particulièrement s'ils ont une façade importante.

-stationnement cf alinéa 3.

- coffret électrique. Ce point n'est pas modifié dans le présent document, mais la contrainte d'une façade en bois reste aberrante et devrait être supprimée. En effet les coffrets disponibles dans le commerce ne sont pas conçus pour cela. Et d'ailleurs dans les rues où les réseaux ont été enterrés, par la ville, depuis la promulgation du PLU, tous les coffrets sont en plastique et même souvent en saillie, sans aucun habillage bois. De plus avec la généralisation des compteurs LINKY, l'obligation du coffret en façade ne présente plus d'intérêt, puisqu'il n'y a plus de relevé. Au contraire même, il vaut mieux qu'il soit à l'intérieur si l'utilisateur veut profiter pleinement de la possibilité de suivre sa consommation. Ce qui n'exclut pas, au contraire, d'imposer l'entrée en souterrain des raccordements (électricité, téléphone, fibre) pour sécuriser ces raccordements et améliorer l'environnement paysagé.

1-2-6 Anonyme

Veillez trouver, ci-joint, mes observations et contre propositions concernant la modification du PLU de la ville de SUCY en Brie.

Ce qui fait le charme de la ville de SUCY-en-Brie ce sont son bourg ancien, ses meulières et leurs jardins; ce qui fait son charme ce sont son habitat de petits pavillons entourés de jardins ses grands espaces verts; C'est une ville où tout le monde se connaît où de nombreux habitants sont nés et continuent à y vivre et dont le caractère est apaisé et apaisant. Le caractère bucolique et détendu de notre centre ville sera encore diminué, je dis encore car les programmes de constructions aux dépens des espaces verts se sont intensifiés ces dernières années)

La modification du PLU va dans le sens d'une urbanisation intensive du centre, du quartier de la gare de SUCY et du quartier Nord-Ouest de SUCY se traduisant par la densification de l'habitat et de la population et l'extension de l'architecture de hauts immeubles très peu représentés dans la commune aux dépens des espaces libres et alors même qu'au contraire les nouveaux immeubles devraient s'intégrer architecturalement dans la ville et s'aligner sur l'existant majoritaire. Cette modification ne va pas dans le sens d'une amélioration du cachet et de l'attractivité de la ville, bien au rebours. Elle va se traduire par une déshumanisation du centre, la disparition des places de stationnement gratuites et à proximité des commerces une circulation piétonnière difficile alors qu'elle est actuellement facile notamment autour du marché et entre le marché et le MONOPRIX; Dans un contexte de vie quotidienne des habitants qui est globalement extrêmement stressant du fait de longs trajets domicile- travail et des niveaux de pollution, préserver des espaces quotidiens de respiration et de détente à la population favoriser les aménagements qui limitent la stagnation de la pollution (densité d'habitat limité, hauteur de bâti limité, espaces libres favorisant la circulation de l'air) relève de mesures de santé publique.

Centre- ville, densification de l'habitat, suppression des espaces de respiration urbains traversés de manière quotidienne par les habitants (parking des fontaines, parking de la place du marché) qui rendent la ville si agréable. Ce qui préoccupe particulièrement ,c'est la hauteur maximale autorisée pour les constructions: jusqu'à 19 m en zone UE soit 7 étages.

12

nr EA

l'objectif annoncé dans le document explicatif est d'aligner la hauteur des nouveaux immeubles sur celle du Clos de PACY. L'immeuble auquel se réfère le document est une grande barre qui contraste totalement avec le reste du paysage urbain du centre-ville. Prendre cet immeuble comme référence pour les nouvelles constructions revient à faire le choix du moins-disant pour notre ville. Au contraire, l'extension du bourg ancien jusqu'à la parcelle UE devrait s'appuyer sur une continuité de hauteur avec le centre ancien en prenant pour référence les immeubles du vieux bourg. C'est d'ailleurs ainsi que la mairie avait communiqué auprès des habitants: une continuité du bâti du vieux centre jusqu'au marché et en face du château (lot UEA) Cela donnerait beaucoup plus de cachet à notre ville que de hauts immeubles qui vont fermer la vue, fermer le ciel, masquer les frondaisons et faire perdre ce caractère charmant et provincial qui font tout son charme. Cela serait également cohérent avec l'aménagement des jardins du château qui vise justement à redonner du cachet à la ville.

Quartier de la zone gare (UB): dans ce quartier la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 23 m (8-9 étages) je suis consternée à l'idée de voir se multiplier les programmes d'immeubles de la même valeur que celui qui vient d'être fini en bas de la rue Montabeau ou en cours d'achèvement rue de Villeneuve. A nouveau, cela n'est pas du tout cohérent avec l'urbanisme actuel de la zone. Il est vrai qu'une résidence en bas de la rue MONTABEAU est formée d'immeubles hauts. Mais c'était la seule jusqu'à l'autorisation de la construction d'un immeuble en face sur le bas de la rue d'une hauteur équivalente. Alors que précédemment seul un petit immeuble de 4 étages entouré d'un jardin arboré avait été construit en face un peu plus haut, au 9 rue MONTABEAU, il y a quelques années. Ce type d'immeuble qui devrait être autorisé à mon sens car il est en accord avec l'environnement architectural du quartier: petits immeubles de 3-4 étages maximum. Le quartier de la gare est le premier contact des visiteurs arrivant en RER avec SUCY. Cette zone doit être soignée et attirante plutôt que ressembler aux banlieues surchargées et sans âmes comme il y en a malheureusement tant.

Autres zone UB: D'autres zone UB sont concernées par la modification du PLU et l'autorisation de construire des immeubles de 5 étages et plus. A part la résidence des Noyers, en sortie de Suc en direction de Chennevières aucun autre immeuble de cette taille n'est présent dans ces zones. A nouveau le modification du PLU va se traduire par une densification la perte d'espaces à taille humaine et un enlaidissement de notre ville. L'accès au parking, payant donc qui a été construit sous l'esplanade du centre JMP oblige la population des quartiers du grand Val, cité verte, fosse rouge; route de Noiseau etc... à traverser le centre-ville encombré ou à faire un large détour pour y accéder. De plus l'augmentation de la population va se traduire par une augmentation des difficultés de circulation, déjà intenses aux heures de pointe. Je m'inquiète de l'impact sur les structures d'accueil publiques, n'ayant pas vu que soit fait état de projet d'extension de celles-ci

Ma 2ème préoccupation majeure concerne l'impact de cet afflux de population sur la mobilité et sur l'usage des infrastructures publiques (écoles, crèches, gymnases, piscine, centre de loisir centre culturel espaces pour les associations sportives etc..) Je n'ai pas vu de mesures d'accompagnement qui soient décrites dans le document. La circulation à Sucy est déjà problématique aux heures de pointe. Avec la construction de logements en cœur de ville soit environ 700 véhicules de plus qu'est il prévu pour fluidifier la circulation? Quelles extensions de capacité des structures d'accueil des enfants sont elles prévues, Où? et Comment?

Zone UC: suppression de superficie minimale des terrains constructibles. Cette mesure va se traduire par une densification de l'habitat et la diminution des zones vertes (Jardins) Or les

13

WF GA

zones UC représentent la majeure partie de la ville de SUCY. Cette densification va donc avoir un énorme impact sur l'aspect de la ville et sur la qualité de son air. Elle va à l'encontre de la nécessité de préserver au contraire les zones vertes pour générer de l'oxygène et fixer le CO2 en zone urbaine polluée. Il est à noter que les vents dominants ramènent l'air ultra pollué de Paris -centre sur la banlieue SUD EST (cf. carte Air PARIF) où se trouvent SUCY; et que SUCY est entourée par des gros axes routiers (N19, N406 route de SUCY à Bonneuil) et est limitrophe du port de Bonneuil (2500 à 3000 poids lourds desservent le port par jour) SUCY supporte la pollution associée. La diminution des espaces verts au profit des constructions, augmente donc le risque sanitaire pour les habitants de SUCY. De surcroît, cette modification va avoir un impact paysager sur la ville qui va perdre progressivement son caractère de ville verte.

Enfin je m'étonne de 2 faits

1- le peu de publicité faite autour de l'ouverture de cette enquête dans les quartiers concernés J'ai lu les commentaires déjà déposés que très peu de personnes s'étaient manifestées et je n'en suis pas étonnée. Moi-même je l'ai appris par un tiers il y a 2 jours de la fin de l'enquête. Il serait bon de prolonger la durée de cette enquête pour que la population de SUCY puisse donner son avis à une modification de PLU qui va avoir un impact majeur sur l'aspect et la vie dans le centre ville.

2- Le fait que la SADEV donne son avis alors qu'il est concessionnaire du projet. Cette entreprise est donc juge et partie N'y a-t-il pas conflit d'intérêt?

1-2-7 Anonyme M. Joly

Je vous donne mon avis car ce projet m'attriste sur certains points. Les constructions de chaque côté de la médiathèque sont, pour moi, la privatisation d'un espace public, qui permettait d'avoir une vision sur le parc Montabeau. Un des immeubles est déjà en construction, pour le deuxième, la construction d'une barre de bâtiment sur le parking du marché, rue des fontaines et la médiathèque va encore enclaver, cloisonner et étouffer un peu plus. Les Sucyens n'auront plus d'espaces de liberté sauf le choix de s'enterrer dans les parkings et quand ils seront à pied, ils n'auront pour vision que des barres d'immeubles. C'est la suppression du cœur de ville, plus d'horizon, plus de parc à voir. Sans compter les nuisances: bruits, circulation en plus. C'est dommage de ne pas conserver un espace au cœur de la ville, libre et accessible à tous mais pas forcément le laisser en parking et croire que la circulation va être réglée par des parkings souterrains c'est leur donner beaucoup d'importance

1-2-8 M. UGO FISCHER

Le dossier présenté au public ne contient pas les réponses du Maître d'Ouvrage (la mairie) aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA). Dès lors, comment le public peut-il apprécier et analyser les critiques émises par les PPA? Vous devriez demander une suspension de l'enquête. En effet, sur quels éléments pouvez-vous pertinemment vous prononcer et donner un avis motivé? De plus, votre absence de visa sur les documents constituant le dossier d'enquête public, certes considérée légale mais très peu recommandée par la Compagnie Nationale des Commissaires enquêteurs (CNCE), nous laisse inquiet sur la sincérité des pièces portées à notre connaissance. Comment certifier la présence et l'exactitude d'un document constituant un des éléments du dossier présenté au public et qui doit être complet au moment de l'ouverture de l'enquête sans ce visa? On peut tout à fait se le demander au regard de la date de la lettre du Préfet signée le 16 sept alors que l'enquête est ouverte le même jour à 8 h 30. Comment celle-ci a-t-elle pu parvenir à

14

vt OA

temps pour publication ? Ces points de forme sont très inquiétants s'agissant de la régularité de la procédure d'enquête publique. Et l'absence de visa n'émet que plus de doutes sur la fiabilité juridique de cette enquête. Enfin, l'expansion démographique de la ville qui est permis par ce nouveau PLU pose des questions s'agissant des transports. Ceux-ci sont déjà saturés (RER A) ou en voie de l'être (réseau SITUS). Est-ce que (Ile-de-France Mobilités (IDFM) est prêt à répondre aux éventuels besoins ? Est-ce que l'opérateur Transdev sera matériellement en mesure d'y répondre ? Le bus pourront-ils toujours déposer les usagers dans le centre ville avec la réduction des possibilités de circulation ? Autant de questions majeures qui appellent à des réponses claires et préalables au vote du PLU. Vous remerciant par avance pour votre travail et votre implication dans ce dossier. Très respectueusement
1-2-9 SUCY PLUS | Le président Jean Claude Bourgeois.

Le président de l'association est surpris que le 16-09-2019 du peu de d'observations des PPA notamment celles de la préfecture.

Le cahier d'enquête le 16 après midi était vierge. Le Commissaire Enquêteur était il présent? Toutes les modification apportées au règlement n'ont pas été toutes mises en rouge.

Places de stationnement

Suivant l'article L 151-35 du code de l'urbanisme pour les logements mentionnés au 1er et 3eme de l'article L151-34 il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois si ces logements sont situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif propre et que la qualité de desserte le permet il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement .

Suivant l'article L 151-36 pour les constructions destinées à l'habitation autres que celles précitées à moins de 55m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif propre et que la qualité de desserte le permet il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

Le PDUIF a repris cet objectif afin de contraindre plus fortement le stationnement des voitures à proximité de la gare et de favoriser la construction de logements sociaux financés par un prêt de l'Etat;

Nous constatons que les règles de la plupart des articles 12 projetés sont incompatibles avec le PDUFI car en contradiction avec ces deux objectifs.

Par exemple le PLU actuel à l'article UA 12 il était prévu 1 place de stationnement par logement locatif social et 1 place par tranche de 80m² de SDP avec un minimum de 1 place par logement pou les autre logements

Désormais il ne pourrait être exigé qu'une seule place dans les deux cas.

Pour autre exemple, à l'article UB 12, hors logement social, il est requis 1 place de stationnement que le logement soit situé ou non dans les 500 m.

Pis encore, concernant les bureaux, il serait requis 1place/45m² s'ils sont situés dans les 500 m et 1place/55m² s'ils sont situés hors des 500 m. idem en UC 12 et UF12.

Par ailleurs pour les places visiteurs dans les différentes zones, il serait supprimé la règle imposant qu'au delà, de 400m² il est exigé une place supplémentaire par tranche de 300m² celle-ci serait remplacée par une règle qui n'en est pas une et qui est la porte ouverte à tous les abus. Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.

Ces modifications contraires à l'esprit des articles L151-35 et L 151-36 du code de l'urbanisme conduirait à aggraver le sous-dimensionnement existant déjà du fait des articles 12 du PLU existant.

✓ CA

En effet les règles de notre PLU (une place de stationnement par logement ou par tranche de 80 m² de surface de plancher) ne sont pas adaptées car inférieures aux besoins réels en places de stationnement par logement, chaque nouvelle construction a pour effet de rejeter du stationnement, qui aurait dû être privé, vers les voies publiques et les parkings publics. Pour la zone UEa (ZAC) compte tenu du nombre important de logements (350) et de commerces qui seront créés dans le cadre de l'opération d'aménagement du centre ville les règles projetées relatives aux places de stationnement exigibles par logement auraient des conséquences désastreuses sur le stationnement en centre ville qui se reporteront aussi sur la circulation.

Pour comparaison: le PPLD de la communauté d'agglomération du Haut de Marne a établi un tableau comparatif des normes en vigueur relatives aux nombre de places exigées dans les différents PLU des villes voisines

Noiseau 2pl/ Logement, Ormesson: 2pl / logement, Chennevières 2pl/ logement, Piessis Trevisse 2pl/ logement Boissy 1,5 pl ou 2/ 100m² de SDP, Seule la Queue en Brié prévoit 1pl/ 80m² de SDP

La future ZAC du centre ville est située à plus de 500 m de la gare. Il n'y a pas lieu de minorer le nombre de places exigibles par logement créé non social aidé.

Suivant le PLDCAHVM, le taux moyen de non motorisation des ménages de Sucy et de 14% mais 35 % des ménages ont au moins 2 véhicules motorisés.

Il en ressort que le nombre moyen de véhicules par ménages est de 1,25.

Mais ces calculs sont basés sur des statistiques INSEE, laquelle ne renseigne pas sur les ménages qui ont au moins 2 véhicules et qui en ont en fait 2,3 ou 4 comme cela arrive.

Elle ne récence pas d'avantage les voitures de fonction, les véhicules d'auto-entrepreneur, les voitures de service etc.. qui sont garées au domicile et non dans l'entreprise.... C'est pour cela qu'il est utilisé des correctifs

En application des règles actuelles du PLU le projet prévoit 350 places de stationnement pour 350 logements (il s'y ajoute les places visiteurs et commerces)

L'application du taux plancher de 1,88 places de stationnement par logement correspondant au taux de motorisations constatés entrainerait l'obligation de construire 658 places de stationnement dans les futures constructions au lieu de 350 en application du PLU (il s'y ajoute les places visiteurs et commerces)

soit 308 places de stationnement privatif de plus qu'il est prévu au projet.

Le projet de ZAC du centre- ville va faire disparaître les parkings de surface de la rue des fontaines (15 places) de la rue Maurice Berteaux (30 places) et la place nationale(43 places) de la poste (16pl) de la partie centrale de l'esplanade avant du château de Sucy (130-34=66pl)

Soit une perte de 270 places

Ces places de stationnement seront remplacées par un parking souterrain de 180 places sous le parking existant de la salle JMP et 15 places supplémentaires sur le parking de surface JMP.

Soit au final une perte de place de stationnement public de l'ordre de $270 - (180 + 15) = 75$ places de stationnement.

C'est probablement pour cette raison que la commune à comptabiliser des parkings privés pour équilibrer les comptes (clos de Pacy)

De plus il n'est pas prévu de création de places de stationnement en surface pour compenser la moindre fréquentation des parkings souterrains.

16

W
Op

D'après les enquêtes réalisées pour cette opération la perte de fréquentation entre le stationnement de surface et le stationnement souterrain est de 30% en se basant sur le parking souterrain de la place du village (et de 20% par rapport à celui du marché/ monoprix qui lui n'est pas vraiment souterrain)

Cela signifie que le déficit de stationnement pourrait être de l'ordre de : 270 places de stationnement de surface supprimées + 308 places manquantes pour le stationnement privatif des constructions nouvelles - (180+15) places supplémentaires du parking JMP=383 places.

Il pourrait y avoir alors 383 voitures qui devraient chercher à se garer à l'extérieur de leurs immeubles. Ils occuperaient à eux seuls le futur parking souterrain JMP et son supplément de places en surface qui sont censés remplacer l'ensemble des parkings de surface de l'opération ZAC du centre-ville va faire disparaître!

N'est-il pas imposé aux articles 12 que le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cela alors que les dispositions du PDUIF visent notamment à ce que les politiques des communes soient cohérentes et conformes avec les objectifs qu'il a fixés.

Il y est précisé que les politiques de stationnement doivent jouer un rôle régulateur de l'usage des modes individuels motorisés sur la base des principes suivants:

- Permettre le stationnement des véhicules au domicile;

- limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile travail en fonction de la qualité de desserte en transports collectifs

- limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement notamment les deux roues motorisés sur les trottoirs

Pour y parvenir suivant les plans locaux de stationnement, les communes devront arbitrer entre les besoins de ceux qui y habitent, de ceux qui y travaillent et de ceux qui y consomment mais aussi de ceux qui ne font que de s'y arrêter notamment vers les stations des réseaux de transport

Ces PLS devront notamment dissuader le stationnement des migrants et favoriser celui des résidents.

En effet, l'absence d'une offre résidentielle diurne suffisante ou à un coût admissible pour le budget peut inciter les actifs à utiliser l'automobile pour leur déplacement domicile travail. C'est pourquoi ces documents de planification stipulent que l'offre de stationnement privative ne doit pas être restreinte.

Il est également précisé que les communes doivent apprécier la capacité du tissu urbain à satisfaire la demande de stationnement mais qu'elles doivent aussi anticiper les évolutions en recensant les projets d'urbanisme et en tenant compte.

Suivant le PDUIF il faut prévoir dans les bâtiments d'habitation, une offre de stationnement dédiée aux voitures particulières qui soit adaptée aux besoins

Pour cela, il faut inclure dans le PLU des normes de stationnement à réaliser au sein d'une opération de logements.

il faut y inscrire des normes planchers maximales qui ne pourront exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieures à 1,5 fois, le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune.

Le PLU en vigueur ne prévoit qu'une seule place de stationnement par logement ou par tranche de 80m² de surface de plancher .

VK CH

17

Le projet de modification du PLU durcit la règle puisqu' il ne pourrait plus être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les Sucyziens, les commerces et le marché se trouveront ainsi privés de leurs parkings de surface sans avoir pour autant des parkings en nombre suffisant pour faire face aux besoins. Alors que l'avenir du commerce en centre ville est l'objectif avancé pour justifier cette opération et que le marché est présenté comme essentiel, il est évident qu'en minorant le nombre de places de stationnement exigibles par rapport aux besoins, la ville met délibérément leurs survies en jeu. Il n'y a pas de commerce prospère lorsque le stationnement et la circulation posent problèmes.

Pourtant le PDUIF précise au contraire que : *"pour préserver et développer l'attractivité des centres villes, il faut attirer les visiteurs en leur garantissant un stationnement de courte et moyenne durée au plus près des commerces et des équipements"*

Le succès des centres commerciaux à la périphérie des villes réside, indépendamment de l'offre commerciale qu'ils proposent, surtout dans la facilité d'accès en automobile et de stationnement qui les rendent particulièrement attractifs par rapport aux commerces des centres villes confrontés à la congestion de la circulation automobile et du stationnement. La majorité des clients de ces nouveaux commerces devront alors stationner en utilisant les places de stationnement public au lieu des places privées que les commerces bureaux ou activités auraient dû réaliser en nombre suffisant pour ne pas pénaliser le stationnement du centre ville.

En plus de la perte des parkings de surface pour sa clientèle, le marché verra également ses conditions de fonctionnement fortement dégradées.

Du fait de la construction d'immeubles en lieu et place de son parking de surface rue Maurice Berteaux les camions des commerçants ne pourront plus utiliser celui-ci sur toute sa longueur pour le déchargement et le chargement.

Les camions et fourgons des commerçants devront rentrer dans les allées circulaires du marché et y stationner pour procéder au déballage et au remballage de leurs marchandises. La longueur de ces allées péri-métriques est de l'ordre de 200 m.

Pour le déballage et remballage, l'espace occupé par un véhicule est bien supérieur à la longueur de celui-ci. Les portes-arrières et les hayons sont ouverts, il faut en plus l'espace suffisant à l'arrière des véhicules pour la circulation des chariots...

Pour ressortir de l'enceinte du marché les véhicules stationnent sur l'allée nord devront attendre que tous aient fini de décharger ou de recharger pour pouvoir libérer la place et permettre à un autre groupe de véhicules de pénétrer à son tour.

D'après les études précitées, à l'heure actuelle le temps de déballage est de l'ordre de 3h30 et celui de remballage est de 1h15. Le déballage commence dès 4h du matin.

Les commerçants vont-ils accepter de venir encore bien plus tôt pour ensuite devoir attendre l'ouverture du marché à 9h?

De plus la majorité des commerçants dits volants qui vendaient sur le parking du marché rue Maurice Berteaux vont perdre leur emplacement.

Pour ces raisons l'avenir du marché n'est donc pas assuré malgré les travaux dont il va bénéficier.

Mais il n'y a pas que le commerce du centre ville et le marché qui seront impactés par ce projet.

Si la poste se trouve déplacée dans l'immeuble qui sera construit à l'emplacement de la place nationale, comment feront les clients qui s'y déplaceront en voiture pour y accéder et y stationner vu la proximité de cet important carrefour?

10
AA

A l'emplacement actuel de la poste les 16 places existantes de son parking sont déjà insuffisantes, mais les clients peuvent malgré tout s'y arrêter en deuxième file voire en 3ème file pour déposer un courrier dans les boîtes aux lettres sans que cela gêne la circulation il n'en sera pas de même à ce nouvel emplacement.

Une bonne partie des clients de la poste qui veulent déposer ou affranchir un courrier n'iront pas se garer sur le parking de surface JMP ils se mettront en double file et bloqueront la circulation

Ce type de comportement est bien connu et d'ailleurs le plan local de déplacement de la communauté d'agglomération du haut val de Marne précisait que " le report de fréquentation de la voirie vers les ouvrages (de stationnement) n'est jamais complet: si les enquêtes de stationnement montrent une carence de stationnement dans une zone déterminée , il est fréquent de constater que la fréquentation du parc créé au cœur de cette zone sera très inférieure au déficit constaté. Il faut y voir la préférence des usagers pour le stationnement sur voirie, en particulier pour les stationnements de courtes durées: compte tenu du temps passé par l'automobiliste pour se garer dans un parc. Il est en effet illusoire de penser que celui-ci accepte de s'y rendre pour une très courte durée, même en profitant d'une plage horaire de gratuite destinée à permettre un course brève. Dans la plupart des cas, l'automobiliste préférera encourir le risque d'une amende en laissant sa voiture en voirie (même illicite) plutôt que d'aller dans un parc et dans certains d'avoir l'impression de doubler le temps de sa course".

Il faudrait créer impérativement un parking de surface spécifique à la Poste non prévu à ce stade.

Le parking souterrain et le parking JMP sont desservis par la promenade Edouard Garciot qui fait le tour du tribunal d'instance et aboutit à ses deux extrémités dans la rue pierre Séward. L'un de ses deux accès sert pour l'entrée et la sortie du parking de surface JMP et le second sert pour l'entrée et la sortie du parking souterrain JMP.

A chaque fois qu'un automobiliste monte la rue pierre Séward et veut accéder à un des deux parkings, il doit bloquer la circulation montante jusqu'à ce qu'une personne charitable le laisse traverser.

A chaque fois qu'un automobiliste sort d'un des deux parkings JMP et veut utiliser une des sorties de la promenade Edouard Garciot pour reprendre la rue Pierre Séward dans le sens de la montée , il lui faut aussi bloquer la circulation descendante jusqu'à ce qu'une âme charitable le laisse passer

Sachant que les parkings JMP comporte 249 places de stationnement, que le stationnement devrait être de courte durée et qu'à ce trafic il faut ajouter celui engendré par la future Poste et celui induit par les immeubles qui seront construits sur l'ancienne place nationale, il n'est pas difficile d'imaginer l'engorgement que cela va créer et qui va se rajouter aux difficultés de circulation existantes.

En plus de problème de stationnement et donc de circulation que le projet du centre- ville va engendrer , les Sucy-ciens ne bénéficieront plus d'un stationnement de surface gratuit.

Par ailleurs, les habitants du vieux centre-ville n'ont pas la chance de disposer de places de stationnement privé dans leurs habitations. C'est un important problème pour eux et ils souhaiteraient que des places de stationnement dédiées soient réalisées.

Pourquoi alors chercher à minorer le nombre de places de stationnement privées à réaliser dans les nouvelles constructions? Pourquoi ne pas prévoir des places supplémentaires qu'ils pourraient acquérir ou louer, par exemple dans les sous-sols des futures constructions dans la place nationale?

vr
af

De plus nous constatons que dans la plupart des zones l'article 12 ne fixe pas de règle pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôts. Pour les hôtels et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas de règles clairement définies.

Sur les CINASPIC

Mais lorsqu'il s'agit des articles 6,7 et 8 il y a obligation de fixer une règle.

Le code de l'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables au CINASPIC.

Mais "règles particulières" ne veut pas dire absence de règles auquel cas ces articles seraient illégaux dans la plupart des zones.

Enfin la note de présentation fait une liste des points de modifications du règlement de la zone UE. Il y est précisé : " modification de l'article 12 afin de se conformer aux exigences du PDUIF et dans le but de créer de nouveaux espaces de stationnements en prenant en compte l'ensemble de l'opération plutôt que la seule parcelle sur laquelle le bâtiment est créé"

Faut-il comprendre que le décompte des places de stationnement ne se ferait pas par îlot mais sur l'ensemble de la ZAC

Cela existait pour la répartition de la SHON mais nous doutons que cela puisse se faire pour le nombre de places de stationnement.

En conclusion nous demandons que le nombre de places exigé par logement concernant les logements non sociaux aidés et non situés à moins de 500 m de la gare soit mis en conformité avec les besoins réels de stationnement.

Actuellement les Sucyens sont déjà excédés par les problèmes de circulation et de stationnement . Pour éviter les parkings payants les automobilistes vont stationner dans les parkings privés (exemple dans la parc de la cité verte)

Le tension monte entre les automobilistes Indélicats et les résidents au point d'en venir aux mains

J'ai eu personnellement un pneu de ma voiture crevé pour avoir protesté auprès d'un automobiliste qui venait de prendre une place de stationnement malgré les panneaux signalant que le stationnement est réservé aux résidents.

Sur le calcul des hauteurs de constructions en fonction d'une surface de nivellement d'îlot.

La hauteur des constructions se détermine par rapport au terrain naturel avant travaux. Il en est de même pour les surfaces de nivellement d'îlots.

Nous constatons qu'il en est différemment dans le cadre de cette modification de PLU.

Il est précisé à l'article UEa : " Dans le cas de création de voiries nouvelles ou de sols artificiels comportant de la voirie publique(en particulier, dalle de couverture, d'ouvrage d'infrastructure de transport) la surface de nivellement d'îlot est établie en prenant en compte les cotes des voiries et espaces publics projetés"

Cette façon de faire est une fois encore la porte ouverte à tous les abus

Sur le logement social

Comme nous l'avons constaté lors des précédentes enquêtes publiques le projet de ZAC du centre ville ne prévoit que 20% de logements sociaux au lieu de 25% exigés à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, nous souhaiterions que le lexique donne une définition précise de " voie privée ouverte à la circulation publique".

Pour en finir nous faisons notre les observation de la DRIEA et de l'ABF

pour SUCY PLUS

W OA

1-2-10 Anonyme

Je souhaite soumettre ma grande inquiétude cette condensation (concentration) d'immeubles ne laissant plus d'espaces de respiration visuelle et physique. Pour avoir vécu cela dans le 93 dans cette même logique, je m'inquiète si on ne prenne jamais en compte les expériences vécues par d'autres villes. Et aux vues des résultats actuels et la fuite du 93 je vous laisse prendre conscience des effets long terme de telles décisions financières impliquant un bouleversement de la qualité de vie d'une ville et de la fuite à un moment (en avant?) de la mixité socialement favorable et d'une dégradation lente mais inexorable; Rappelez vous les débuts des quartiers de la fosse rouge où les appartements étaient très cotés et ce qu'il en est actuellement.

La qualité de vie d'une ville n'a pas de prix et l'inconscience sur le sur-entassement d'immeubles

1-3 Thématiques

1-3-1 Forme de l'enquête

Les documents ne sont pas paraphés par le commissaire enquêteur.

L'avis de la préfecture est arrivé le jour du début d'enquête.

Les réponses du maître d'ouvrage aux PPA ne sont pas dans le dossier.

La publicité de l'enquête publique est insuffisante. Pas d'affiches autour des sites objets de la modification, L'information du public a été plus faible que d'habitude. pas de mise en œuvre du processus d'affichage habituel dans les panneaux de la commune.

Le commissaire enquêteur aurait dû demander soit une réunion publique soit une prolongation de l'enquête publique.

La SADEV 94 est partie dans la création de la ZAC. Son avis est sujet à caution.

1-3-2 Stationnement et densification

Des personnes se plaignent de la trop grande densification en centre ville. Le conseil syndical du clos de Pacy veut un parc. De nombreuses contributions ne veulent pas de bâtiments trop hauts en centre ville ce qui ferait perdre l'âme de la ville de SUCY.

La préfecture demande que le pourcentage de logement sociaux soit atteint dans le cadre de cette modification. L'objectif est de 25% alors qu'il est actuellement de 20%. De nombreux contributeurs demandent que les immeubles neufs s'harmonisent mieux avec le centre-ville plutôt qu'avec les immeubles du clos PACY.

En ce qui concerne le stationnement, les règles du nombre places de parking par appartement ne sont pas compatibles avec le PDUIF (préfecture, IDF mobilités). D'autres personnes craignent de devoir payer pour stationner en ville. Le nombre de places dans les parkings publics n'est pas précisé.

l'association SUCY PLUS souligne:

- un déficit important en place de parking dû à la suppression de parking ouvert et la transformation en parking souterrain,
- des problèmes liés à l'approvisionnement du marché,
- des problèmes de stationnement lié au déplacement de la Poste dans un immeuble neuf avec des risques de congestion de circulation.

La saturation des établissements scolaires et plus généralement des services publics est aussi soulignée. Les personnes se demandent comment absorber le surplus de population.

Les problèmes de circulation (saturation aux heures de pointe) et de transport en commun sont aussi évoqués (RER BUS, réseau SITUS). La mairie a-t-elle identifié le surplus de circulation et de saturation des transports en commun.

MA
CA

1-3-3 Environnement

Le conseil syndical du clos de PACY souligne un risque hydrologique et indique que l'avis de la MRAE est trop succinct, notamment sur les autres problèmes suivants:

- installation ICPE (géothermie) près des constructions,
- pollution visuelle, sonore, olfactive
- saturation des équipements publics: maternelles, parkings
- trafic lié aux livraisons, impact sur le commerce local et la santé

Remarques sur le règlement

- Les toitures végétalisées et la forme des toits : Deux personnes indiquent que 50 cm de substrat est trop lourd pour les structures ... alors que l'ABF demande 60cm, elles demandent aussi la possibilité de réaliser des toits "terrasse" pour des maisons individuelles.
- destruction / reconstruction des constructions de valeurs architecturales: L'ABF indique que ces bâtiments n'ont pas vocation à être détruits
- règles de constructibilité: une personne demande que les conditions de constructibilité soient moins strictes que 400m² de terrain et 12 m de façade. A l'inverse des personnes redoutent que la suppression des surfaces minimales de terrain pour construire conduisent à densifier le secteur UC en supprimant des espaces verts.
- en zone UC le recul de 6 m pour les terrains peu profonds est pénalisant
- interrogation sur le périmètre de la ZAC : Pourquoi le MONOPRIX est le seul local commercial inclus dans la ZAC.
- liste des parkings publics : le parking du "clos de PACY" est privé, il doit être retiré de la liste des parkings publics

2-Observations du commissaire enquêteur:

Sur les 10 contributions du public, aucune n'est favorable. Elles sont étayées et détaillées. Les personnes ont passé beaucoup de temps pour étudier le projet de modification du PLU. Dans l'ensemble elles se focalisent sur la densification (hauteur des immeubles) en centre ville et dans le quartier de gare et, sur le projet de stationnement en centre-ville.

Le règlement concernant le dimensionnement des aires de stationnement doivent être conformes au PDUIF. Il est donc important de modifier le règlement pour moins contraindre les habitants éloignés de la gare en leur permettant de stationner plus de véhicules. Le plan de stationnement des véhicules en centre ville doit être examiné à la lumière des remarques des différents intervenants notamment SUCY PLUS qui a fait un décompte du déficit de places de stationnement.

Le plan de stationnement ne mentionne pas la possibilité de créer des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Le maître d'ouvrage doit préciser de façon claire le planning et les constructions permettant d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux au niveau de la commune.

Je me suis rendu compte que les remarques étaient relatives à la ZAC qui a déjà été décidée depuis 2 ans et que, la modification du PLU était, en fait, un moyen de remettre à l'ordre du jour la ZAC.

L'acceptabilité du projet de ZAC avec la création d'immeubles de grande hauteur ne semble pas acquise par la population, des réunions d'informations/ débats devraient être utiles notamment avec le Clos de PACY et les associations de la commune.

22

WT AP

Annexe 4

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur: Monsieur Daniel TRICOIRE

Territoire du Grand Paris Sud Est Avenir
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique

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

L'enquête publique relative à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sucy-en-Brie s'est tenue du lundi 16 septembre au samedi 19 octobre 2019, conformément aux modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), par arrêté n°AP2019-029 du 19 Août 2019 prescrivant l'ouverture de ladite enquête publique.

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

Le PV de synthèse de Monsieur Tricoire, commissaire-enquêteur, reprend l'ensemble des observations du public et des personnes publiques associées. Il a été remis à GPSEA le 22 Octobre 2019.

Ce PV a été analysé pour produire ce mémoire en réponse. L'ensemble des réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir apparaissent en rouge dans le corps du document.

Document remis par M. Daniel Tricoire, commissaire enquêteur :

Procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie.

L'enquête publique s'est tenue du 16 septembre au 19 octobre 2019 dans les locaux de la mairie et au siège du GPSEA.

La commune et le GPSEA ont exprimé la volonté de modifier le PLU pour

- Créer un sous-secteur UEa en zone UE en vue de permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte ;
- Modifier le règlement en vue de :
 - Préciser et améliorer la rédaction des définitions des hauteurs et notamment l'introduction de la notion de surface de nivellement d'îlot et de cœur d'îlot ;
 - Prendre en compte les obligations en matière de construction de logement social (loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et en matière de déplacements (PDUIF)
 - Préciser la rédaction des règles relatives aux clôtures, saillies plantations et implantation des constructions ;
 - Mettre à jour les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Le dossier d'enquête publique est constitué de :

- Arrêté du Président du GPSEA N° AP 2019-019 Prescrivant la procédure du PLU de la commune de Sucy-en-Brie du 13 juin 2019.
- Arrêté du Président du GPSEA N° AP 201--029 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie.
- Notice justificative de la modification du PLU
- Règlement
- Le PADD n'est pas modifié et est disponible sur le site internet de la commune.
- Liste des PPA (personnes publiques associées) consultées avec leurs remarques.
- Plan de nivellement
- Plan de zonage

1-Observations des PPA et du Public

En préambule les observations du Public ont été réparties comme suit:
registre papier 1

Registre électronique 10 *
courriel 0

* Le clos de PACY a fait les mêmes remarques sur le registre papier et le registre électronique

1-1 Observations des PPA

Observations de la Préfecture du Val de Marne / DRIEA

o Actuellement le taux de logements sociaux sur la commune est de 19,98% en deçà de l'objectif de 25% fixé par les pouvoirs publics. La préfecture demande de planifier la construction de logements conformément aux engagements pris pour atteindre le taux de 25%.

Dans la modification du règlement, il est bien repris l'objectif de 25% de logement social sur tout le Territoire.

o La notion de CINASPIC n'est plus juridiquement opposable, il faut recourir aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limité STECAL.

La présente modification n'a pas pour objet de définir des secteurs où la construction de STECAL serait autorisés, la modification reprend et complète la rédaction des zones où existent actuellement des CINASPICS notamment en Ne à vocation de parc destinés à recevoir des constructions ou aménagements d'intérêt général liés à un usage sportif ou culturel, pour lesquels des restructurations ou rénovations de bâtis seraient nécessaire.

o Aire de stationnement il y a confusion entre valeur plancher et plafond. Le document autorise plus de véhicule près des gares et moins au-delà.

Le règlement sera modifié, la norme plafond de 1pl/45 m² sera modifiée par 1pl/55 m² dans le secteur des 500 m autour de la gare.

La préfecture demande diverses précisions:

-Définir le stationnement pour les constructions industrielles pour les zones UA, UC UD, UE.

Les zones UA,UC,UD et UE ne sont pas des zones à vocation industrielle, c'est pourquoi, le stationnement pour les constructions industrielles est indiqué qu'en zone UF définie à caractère de zone d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts, de bureaux et de commerce.

- Préciser le nombre de place pour les résidences de personnes âgées ou dépendantes ou pour résidence universitaire pour ce type de logement. 1 logement = 3 places de parking

Le nombre de place pour les résidences de personnes âgées ou dépendantes ou pour résidence universitaire est bien indiqué dans le règlement mais sera repris dans sa rédaction pour être plus explicite.

-Définir l'ambition de la commune en matière de mur végétalisé.

Tout projet de mur végétalisé sera étudié avec les services de la ville lors de l'instruction du permis de construire afin que ce projet soit adapté à l'architecture dudit projet.

- Faire figurer la disparition de l'Emplacement Réservé (ER) 7 (extension du cimetière) et mettre en cohérence le plan de zonage et la légende des ER.

L'emplacement réservé n° 7 n'a pas disparu, il apparaît bien sur le plan de zonage et dans la légende.

-Modifier le règlement en zone UC il ya en effet contradiction entre les articles 1 et 11 (interdiction de démolition et autorisation pour les immeubles de catégorie 2)

La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée comme suit :

Les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie ne pourront pas être démolies.

-Signaler en rouge toutes les modifications apportées au règlement.

Elles ont toutes été modifiées en rouge.

Observations de SNCF Immobilier

SNCF immobilier demande la libération d'une partie de l'emplacement réservé N°2 au nord qui est végétalisé.

Il est pris note de cette demande qui sera intégrée sur toute prochaine procédure de modification du PLU .

Observations de IDF mobilités

IDF a fait une analyse de la compatibilité du PLU avec le PDUIF.

Un tableau est joint à l'avis En résumé cet organisme reprend les remarques de la préfecture concernant la contradiction entre le nombre places de stationnement plus important près de la gare et moins important au-delà de 500 m de celle-ci. Il demande donc les modifications suivantes:

1-Constructions à usage de bureaux

Modification souhaitée pour les normes plafond:

>500 m de la gare: 1 places pour 55m² (UA, UB, UC, UD, UF 1 place pour 50m² en zone UE
La norme plafond de 1pl/45m² conduit à plus de place de stationnement dans le périmètre de 500 m autour de la gare que les normes plafond de 1pl/55m² ou de 1pl/50m² prescrites au-delà de ce périmètre.

Nomes plancher. Prendre en compte la modification précédente.

La norme plafond de 1pl/45 m² sera modifiée par 1pl/55 m² dans le projet de modification.

2- constructions à usage d'habitation

Normes plancher Le PDUIF préconise 2 places par logement en zone UC au lieu de 1,88 Pl/logement

Le PDUIF préconise 1,88 place/logement et non 2 places tout en précisant dans son avis que la différence est minime au regard du souhait de la ville, soit 2 places par logement.

Cette prescription est donc maintenue.

3-stationnement des vélos.

Norme plancher pour les constructions à usage de commerces de plus de 500m², industries et équipements publics.

instaurer une norme vélo pour les zones urbaines qui autorisent ces constructions en particulier la zone UF

Les destinations n'ont pas été modifiées dans la présente modification, le terme industrie n'a donc pas été repris, elle sous-entend les activités industrielles. Les besoins de stationnement vélo sont appréciés au regard de chaque projet.

4-Etablissements scolaires

Etablir une norme pour les établissements d'enseignement supérieur si nécessaire.

Les établissements supérieurs rentrent dans le champ des CINASPICS qui sont règlementés en fonction des besoins induits par le projet.

[observations de l'Architecte des bâtiments de France \(DRAC IDF\)](#)

Le nouveau règlement prévoit la démolition/ reconstruction des bâtiments de la catégorie 2. Ces bâtiments n'ont pas vocation à être détruits.

La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée comme suit :

Les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie ne pourront pas être démolies.

La notion d'espace libre ne prend plus en compte la pleine terre ce qui préjudiciable pour la gestion de l'eau.

La notion de pleine terre est juste modifiée en ce qui concerne la sous zone créée soit en UEa afin de permettre des toitures végétalisées en compensation

Permettre la végétalisation avec 60 cm de substrat pour planter de grands sujets et de compenser le manque d'espace vert.

La règle précise que « La surface réalisée en espace libre devra comprendre une surface végétalisée au moins égale à 50% d'espace libre, comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50m, non compris la couche drainante ». La couche drainante étant d'environ 10 cm, on atteint donc les 60 cm préconisés par l'architecte des bâtiments de France.

L'épaisseur des toitures végétalisées ne sera pas limitée, en revanche, en fonction de l'épaisseur, un coefficient sera appliqué pour être considérée comme de la pleine terre.

Les projets de plus de 500 m² en zone N ne doivent pas être autorisés

Dans la présente modification, le règlement n'a pas été modifié en ce sens, seule la notion de surface de plancher a été rajoutée en remplacement de la surface hors œuvre net, conformément au Code de l'Urbanisme (CU).

Le château de BERC est monument historique, le parc ne l'est pas. Ce château est classé mais non inscrit au titre des monuments historiques.

Les PDA dudit château, du château de haute Maison et de l'église Saint Martin sont séparés.

Le dossier de modification sera modifié en ce sens.

Autres PPA sans observations notables favorables au projet

o La chambre de Métiers et de l'artisanat propose son expertise en matière de commercialisation et d'implantation

o La SADEV 94 joint un argumentaire en faveur du projet.

Il est précisé que la SADEV n'a pas été interrogée en tant que PPA mais conformément au Code de l'Urbanisme, en tant qu'Aménageur de la ZAC au regard des modifications apportées au secteur de la ZAC.

L'ensemble des PPA est favorable au projet.

1-2 Observations du public

De nombreuses observations très documentées ont été faites par le public.

1-2-1 M. Charlier

Il s'agit de M.Barlier°

a) Toiture végétalisée épaisseur de terre = à 0.5 m....dément car il faut savoir qu'un toit végétalisé n'a besoin que d'une épaisseur de terre voisine de 10 à 15 cm. Imaginez vous la structure porteuse qu'il faudrait pour supporter 50 cm de terre

Cette exigence ne concerne que les terrains dont la surface est inférieure à 200 m2 et sert de compensation des 50% exigibles pour la pleine terre. Le Plu actuel prévoit même une épaisseur de 0,80 cm, la modification vient réduire cette prescription à 0,50 cm.

Par ailleurs, la phrase « les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de terre minimale de 0.5m » sera retirée des articles 13 des différentes zones. Seule la notion de compensation sera maintenue.

L'épaisseur des toitures végétalisées ne sera pas limitée, en revanche des coefficients de prise en compte seront applicables.

b) Dans la partie couverture, on ne parle que des toits en pente, les toits terrasse des maisons contemporaines ne sont pas intégrés...sachez que c'est contraire aux normes nationales... A vérifier et rectifier. Je vous cite cet exemple car il a fallu que je me "batte" avec les élus y/c la maire car mon PC était refusé malgré les règlements nationaux.

Dès lors que les toitures terrasses ne sont pas interdites, elles sont autorisées conformément au CU. Le plus précise néanmoins que « les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions voisines », cette règle n'est pas modifiée dans la présente modification.

1-2-2 D andrea Emmanuelle

Cette personne a plusieurs griefs:

-avis négatifs sur l'augmentation de population entraînant des problème de circulation de transport, de scolarisation, liés à la création de 388 logements . En réalité il y en a seulement 350.

La présente modification de PLU ne modifie pas le nombre de logements ni la situation des constructions futures prévus dans le dossier de création de la ZAC centre-ville approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2016.

Ceci étant, pour information, à l'exception du parking devant l'espace Jean Marie Poirier, tous les parkings de surface sont réglementés en gratuité pour 2 heures, celui situé rue Fontaine pour 5

heures. La réglementation du stationnement en centre-ville a pour simple but de favoriser les rotations et permettre au plus grand nombre de se stationner plus aisément pour accéder au centre-ville

A l'achèvement de la ZAC du centre-ville, il subsistera environ 800 places de stationnements publics les parkings de sous-sols sont quant à eux gratuits 1 heure et 2 heures le samedi toute la journée.

Concernant le nombre de logements prévus dans le cadre de la ZAC, il est de 350 logements, l'immeuble de 38 logements en cours de construction sur la place nationale compris.

-Avis négatif sur les règles de constructibilité en zone UC soit 400m² de terrain et une façade de 12m.

L'article 5 de la zone UC précise clairement qu'il n'est pas fixé de règles. Les 12 m de façade et 400 m² sont effectivement supprimés dans le projet de modification. Il s'agit d'une erreur de compréhension de la part de Mme D'ANDREA

- Avis négatif sur le stationnement, cette personne craint de devoir payer pour stationner 70€ par mois en centre ville.

La réponse sur cet aspect est mentionnée ci-dessus.

1-2-3 M POTIE

Cette personne est inquiète sur les capacités et les moyens d'absorber l'augmentation des volumes de circulation et de stationnement en centre ville transports en commun.

Les établissements scolaires sont proches de la saturation.

L'information de la population a été faible. Les processus normaux d'affichage n'ayant pas été mis en œuvre

Ces remarques sont liées au dossier de création de la ZAC du centre-ville qui ne fait pas l'objet de la présente modification.

Ceci étant il est rappelé que les projets de constructions de ce secteur prendront place sur des espaces déjà minéralisés Le PLU prévoit sur tous les terrains dont la profondeur est

supérieure à 15 m, qu'au moins 20% de la surface située au-delà de la bande des 15 m soit réalisée en espaces de pleine terre.

Concernant le stationnement, il sera de 1 place par logement, la modification de PLU ne modifie pas cette règle.

Concernant les mesures de publicités relatives à l'enquête publique, elles ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur et aux mesures édictées dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

Ainsi, les prescriptions dudit arrêté ont été publiées 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans la 1^{ère} quinzaine de celle-ci dans deux journaux locaux, l'affichage a été réalisé sur l'ensemble des panneaux d'affichage publics de la ville, soit sur 7 panneaux en plus de la mairie et au siège de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Enfin, l'enquête publique a également été annoncée sur les sites internet de la ville et de GPSEA 15 jours avant son début.

1-2-4 M. Dupont et M Dubois membres du conseil syndical de l'immeuble le clos de PACY .

1-2-4-1 sur le registre manuscrit en mairie:

1-Dossier d'enquête publique

constat que hormis le registre aucun document constituant le dossier d'EP n'est paraphé par le commissaire enquêteur.

L'enquête commence le 16-09-2019 et le dossier d'enquête n'est disponible qu'à cette date sur le site.

Les services préfectoraux en tant que PPA ont adressé leurs remarques le 16-09-2019 soit après le commencement de l'enquête.

Hormis l'affichage sur les panneaux municipaux et en mairie, aucun affichage n'a été réalisé au pourtour de la zone de la ZAC. Le seul affichage en centre ville hormis la mairie a été fait sur un panneau municipal dans le clos de Pacy en zone privée.

Le commissaire enquêteur a paraphé le registre, il n'y a aucune obligation légale qui mentionne l'obligation de parapher l'ensemble des pièces, c'est une prérogative laissée à son appréciation.

De plus, le dossier mis à enquête publique (EP) contenait un sommaire, visant toutes les pièces constituant le dossier d'enquête publique.

La réponse de la Préfecture, interrogée en tant que PPA est arrivée en début d'enquête publique, toute personne a donc pu la consulter pendant la durée d'enquête.

De même, conformément à la réglementation en vigueur, le dossier d'EP doit être mis à disposition du public le jour débutant l'enquête il en est de même sur le site internet dédié à cet effet.

Les mesures relatives à l'affichage de l'enquête publique sont précisées ci-dessus.-

2- définition de la ZAC

Pourquoi le projet de ZAC, inclut seulement le centre commercial MONOPRIX et n'inclut pas le parking?

Cette question ne concerne pas la présente modification

Aucune information préalable n'a été faite auprès des riverains.

Toutes les mesures de publicité ont été respectées en ce qui concerne l'enquête publique.

3-risques hydrologiques

Quelles études hydrologiques ou géologiques ont été faites dans le cadre de la ZAC et les impacts sur le centre ville.

Cette question ne concerne pas la présente modification.

Néanmoins, il est rappelé que les études hydrologiques ont été menées dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » de la ZAC du Centre-ville. Ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable de la DRIEE Ile de France (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) le 13 décembre 2017.

Compte tenu de la présence d'argiles vertes, du milieu hydrogéologique et du contexte topographique, il a été fixé comme objectif d'assurer la transparence hydraulique et éviter l'effet barrage des sous-sols construits sur la ZAC. Chaque lot de construction, précise à l'appui des études de sols et du projet de construction, de quelle manière la transparence hydraulique est assurée pour ne pas perturber le milieu naturel.

Par exemple, le parking public enterré (Montaleau) qui est construit sur deux niveaux de sous-sol, comporte un drain péri métrique permet de ramener les eaux souterraines dans le milieu naturel de l'amont vers l'aval du parking pour restituer les eaux vers le parc Montaleau.

Chaque constructeur de logements présente, selon l'avancement des études, un complément au dossier loi sur l'eau, qui précise la manière dont le projet prend en compte le milieu naturel et assure la transparence hydraulique. La DRIEE instruit chaque dossier et délivre son accord, indispensable au démarrage des travaux.

Il est également rappelé que la MRAe a émis un avis sur le dossier de la présente modification.

La ville dispose-t-elle d'un PPRI pour évaluer le risque en centre ville? Quelles analyses ont-elles été faites? et si elles existent pourquoi ne sont-elles pas dans le dossier d'EP?

Bien que ces questions ne relèvent pas de la présente modification, il est précisé que le centre-ville n'est pas concerné par un PPRI

4- intervention des PPA

La SADEV est juge et partie puisque concessionnaire de la ZAC, cela peut constituer une cause d'annulation.

La SADEV n'a pas été interrogée en tant que PPA mais conformément au CU en tant qu'aménageur de la ZAC centre-ville en ce qui concerne les modifications qui y sont apportées.

IDF Mobilités souligne l'incompatibilité du PLU avec le PDUIF. Bonnes analyses explicites.

Les modifications apportées au règlement en matière de stationnement sont conformes aux recommandations ou prescriptions du PDUIF, IDF mobilité apporte des précisions quant à ces recommandations tout en indiquant que certaines pourraient être modifiées si c'est souhaité par la ville. Certaines prescriptions seront d'ailleurs modifiées à cet effet (voir réponse ci-dessus)

MRAE avis peu adapté au PLU

La MRAE est interrogée sur toutes les modifications de PLU suivies par GPSEA dans le cadre d'un dossier cas par cas qui lui est transmis conformément au Code de l'Environnement, et à la décision du Conseil d'Etat n° 400420 en date du 19/07/2017.

Celle-ci a émis un avis sur le dossier de la présente modification, dispensant GPSEA de réaliser une évaluation environnementale, elle a cependant précisé que l'étude d'impact réalisée sur le dossier de la ZAC centre-ville sera actualisée si nécessaire au regard des modifications apportées dans le secteur de la ZAC .

A cet effet, la SADEV , aménageur de la ZAC a répondu par une note, jointe au dossier d'enquête publique.

Quid des recommandations des urbanistes vis à vis du réchauffement climatique (canicule de cet été)?

Quid des pollutions visuelles et olfactives liées aux commerces (poissonneries...)?

Quid de l'augmentation du trafic qui nuit à la santé?

Quid de l'émission des gaz à effet de serre (une actualisation de l'étude d'impact aurait bienvenue)?

Qui de l'insuffisance des équipements scolaires ou sanitaire de la ville. Les maternelles refusent des enfants?

Quid du nombre de places de stationnement publics en centre ville?

Quid des mesures de prévention en raison des nuisances liées au chantier?

Quid de l'accès piéton entre le clos de PACY et le marché?

Quid de la station de géothermie face aux besoins?

Les auteurs demandent que le CE demande à la MRAE de réétudier le dossier.

Ces questions ne relèvent pas de la présente modification .

Ministère de la Culture.

L'avis ne prend pas en compte les nouvelles hauteurs.

La DRAC a formulé son avis conformément à ses prérogatives en la matière.

Les auteurs des remarques demandent de remplacer les bâtiments par un parc.

Cette demande concerne les constructions prévues dans le cadre du dossier de création de la ZAC, elle ne relève pas de la présente modification

Préfecture

-mentionne que la ville doit atteindre le taux de 25% de logements sociaux. Les personnes indiquent que d'autres bâtiments peuvent permettre d'atteindre cet objectif.

-souligne l'incompatibilité entre les perspectives de stationnement et le PDUIF.

-souligne le manque de détail au niveau des zones de livraison

-indique une incohérence des documents entre les règles de destruction/ reconstruction pour les bâtiments avec une valeur architecturale.

Dans la modification du règlement, il est bien repris l'objectif de 25% de logement social sur tout le Territoire.

Les réponses au PDUIF sont précisées ci-dessus.

Concernant les zones de livraisons, dans les dispositions générales, il est indiqué que les aires de livraison seront adaptées selon les besoins induits par les projets de constructions. les bâtiments remarquables : Les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie ne pourront pas être démolies. La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée dans ce sens dans les zones concernées.

5-En général

le PLU de 2011 listait dans la liste des parkings publics le parking privé du clos de PACY, celui-ci devant rester privé il est nécessaire de le retirer de cette liste.

De manière générale, les auteurs demandent au commissaire enquêteur d'obtenir des réponses et de les inclure dans ses conclusions motivées.

Le parking du clos de Pacy n'est pas un sujet repris dans la présente

1-2-4-2 Observations sur le registre numérique Publilegal de M Marc Dubois.

Objet :

- examen du projet de révision du PLU du Centre ville de SUCY EN BRIE – enquête publique.
- suite de la visite du 11 octobre 2019 de MM. DUBOIS et DUPONT, membres du conseil syndical, en mairie de SUCY EN BRIE, siège de l'EP.

Monsieur le Commissaire enquêteur

En tant que Sucyciens et membres du conseil syndical de la résidence Clos de Pacy, MM. DUPONT et moi-même sommes venus examiner en mairie le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public.

Les observations formulées lors de cette visite ont été retranscrites sur le registre de l'enquête publique. Craignant que la lecture de ces observations ne soit rendu difficile compte tenu de leur rédaction manuelle, je vous confirme ci-après les observations formulées en notre nom personnel et comme représentant du Conseil syndical de la copropriété « Résidence Clos de Pacy ».

Ces observations portent sur les points suivants :

A) Le dossier d'enquête publique dans sa forme et son contenu de documents:

- **visa du CE sur les documents du dossier d'EP** : Il a été constaté (et photographies prises) qu'hormis le registre d'EP, AUCUN document constituant le dossier d'EP ainsi présenté n'avait été visé préalablement par le Commissaire enquêteur. De pratique courante et recommandée par la CNCE, ce visa permet de confirmer légalement la présence des éléments du dossier présenté au public ; au cas particulier, aucune certitude sur la consistance du dossier n'est dès lors assurée. Il est à souligner que le dossier constitué ne présente pas, contrairement à la pratique courante et réglementaire, les textes applicables à l'organisation d'une enquête publique relative à une modification de PLU.

Des réponses sur ce thème ont déjà été apportées ci-dessus.

-en outre, il a été constaté

. d'une part que la première permanence du commissaire enquêteur débutait le matin même de l'annonce et de mise sur le site de la ville de l'EP, soit le 16 septembre à 8 h 30,
. d'autre part, que les services préfectoraux, en tant que PPA, sous la signature de M. le Préfet du Val de Marne, ont adressé leurs avis et observations par lettre en date du 16 septembre 2019 – date rigoureusement identique à celle de l'ouverture de l'enquête publique. Cet avis émis par une PPA a donc été reçu par le porteur de projet et le commissaire enquêteur, postérieurement à l'ouverture effective de l'enquête publique. Cet avis important et dont le contenu ne peut être écarté, ne pouvait donc être présenté au public venu lors de la première permanence, soit le 16 septembre 2019 à 8 h 30.

Il en résulte des interrogations sur le respect formel de cette enquête.

En outre, les personnes s'interrogent donc sur la pertinence de l'intérêt d'une telle permanence alors que le public n'a pas encore pris connaissance du dossier ? Le nombre de visites ce jour-là (en fait aucune !) témoigne de ce dysfonctionnement.

M. le Commissaire enquêteur a effectué trois permanences réparties sur les cinq semaines réservées à l'enquête publique, conformément à la réglementation en vigueur.

- publicité et information du public :

Certes, l'affichage de l'avis d'enquête a bien été réalisé dans la presse, sur le site internet de la ville et sur les 2 panneaux communaux présents au Centre ville : l'un à la Mairie, l'autre – le seul pour le Centre ville - implanté dans le parking privé de la Résidence Clos de Pacy. Toutefois, il est souligné qu'aucun autre panneau ou affichage informant le public n'a été implanté autour du périmètre de la ZAC envisagée. Cette démarche d'affichage ne peut que s'apparenter à un manque de sensibilisation du public et pourrait constituer un défaut d'information préjudiciable à l'enquête ainsi ouverte. Alors que pour d'autres enquêtes publiques plus modestes dans leur portée (par exemple l'enquête parcellaire ouverte à ce jour au titre de la parcelle AZ n° 529), non seulement il a été mis en place le même affichage

que pour le projet de modification du PLU / ZAC mais, en plus, de très nombreuses affiches ont été posées au périmètre de la parcelle considérée. La population a pu ainsi dans le cas particulier de cette enquête parcellaire, bien que modeste dans son projet, mieux prendre conscience de la zone visée par l'enquête publique. Ce n'est pas le cas pour ce projet de ZAC et de PLU modifié relatif au Centre ville ; pourquoi une telle pratique en matière d'information du public ? Dès lors, il est aisé de comprendre le peu d'observations exprimées à la date du 11 octobre (en fait, aucune sur le registre !), alors que le site de la mairie ne fait état que de 2 observations qui ne sont pas évoquées dans le registre mis à la disposition du public. Ce défaut d'information pourrait conduire à considérer que le public n'a pas bénéficié d'une information satisfaisante au regard des implications de l'EP ainsi engagée.

Toutes les mesures de publicités ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur, elles sont rappelées ci-dessus.

- définition de la ZAC

Dans une résidence privée composée d'habitations (environ 100 logements), de commerces (pharmacie, banque, boulangerie, coiffeur etc.) de locaux professionnels (plusieurs cabinets de médecins, de kinésithérapeutes etc..) et de locaux associatifs (Maison des Associations, permanence du parti LR, association Sucy Accueil et 30 autres etc..), pourquoi la ZAC n'inclut dans son périmètre qu'un seul local commercial (le magasin MONOPRIX) situé dans cette résidence et en exclut ses parkings qui y sont implantés ?

Quelle information a été donnée à la copropriété et au syndic. La représentante de la mairie au sein du Conseil syndical, en raison de la détention par la mairie de surfaces professionnelles et de parking, et présente aux AG, n'a jamais évoqué cette définition de ZAC.

Il est estimé que la discrétion n'est pas de mise à ce niveau.

Ne convenait-il pas d'obtenir une validation par l'AG des copropriétaires ?

Ces questions ne relèvent pas de la présente modification, toutes les mesures de publicités applicables à la modification ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

- Risques hydrologiques :

La ZAC du Centre ville devrait conduire à l'édification de plus de 300 logements avec parkings souterrains. Elle est située notamment, en situation aval, vers la rue des Fontaines, le quartier Montaleau et le parc Montaleau où existe un petit étang alimenté par une source provenant de la crête de la ZAC considérée. Depuis la création d'un parking souterrain dans la partie haute de la ZAC, des infiltrations d'eau ont été constatées dans les sous-sols de la résidence Clos de Pacy. Cette eau a fait l'objet d'analyses par des experts qui permettraient de penser à un effet de déviation de la source traversant la crête de la ZAC. Face à cette situation, les services techniques de la mairie – sollicités pour un rendez-vous afin d'analyser l'origine et les conséquences de cette situation – ont explicitement suspendu leur réponse à cette demande de rendez-vous, dans un courriel de juin 2019, par le motif que Mme le Maire souhaite que la ville et la résidence aboutissent à la signature de la convention rapidement, « *avant tout autre démarche (sic)* » En effet, un projet de convention a été élaboré unilatéralement par la mairie, sans concertation préalable ni avec le syndic ni avec le conseil syndical, en vue de s'octroyer - pendant 99 ans - la gestion et l'utilisation des parkings privés situés dans la résidence et récemment rénovés par les copropriétaires. Ce parking privé jouxte le parking public du Marché désormais concédé à un promoteur privé, le groupe EFFIA. Ce projet n'a été présenté aux copropriétaires que 48 h avant la réunion de l'AG de la copropriété devant s'exprimer sur ce projet annoncé depuis plusieurs mois par les services communaux. Suivant les recommandations de l'avocat du syndic, ce projet, tel que présenté, a fait l'objet d'un vote à l'unanimité pour en refuser l'examen.

Suite à ce vote, la représentante de la mairie au Conseil syndical de la copropriété a exprimé, en réunion de conseil, que la mairie n'avait nul besoin d'une telle convention. Toutefois, afin de clarifier le statut de cet emplacement idéalement situé dans le Centre ville, c'est en vain que, depuis cette AG, les représentants de la résidence sollicitent un rendez-vous avec

les services de la mairie pour procéder à l'examen d'un nouveau projet de convention entre la mairie et la résidence.

La présente modification n'est pas concernée par ces questions.

Questions :

- quelles études hydrologiques ou géologiques ont-elles été préalablement menées pour étudier, au niveau spécifique du Centre ville, les risques et les impacts de nouvelles constructions ? Le dossier disponible lors de l'EP ne semble pas évoquer cette question.
- La ville dispose-t-elle d'un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) qui prend en compte ce risque spécifique en Centre ville ? Quelles analyses ont-elles été élaborées et produites au titre du Centre ville ? Dans l'affirmative, pourquoi le dossier public de l'EP ne le mentionnerait-il pas ?

- Interventions des PPA :

Dans le dossier d'EP, il est fait état des avis et observations des PPA (Personnes publiques associées).

Le public souligne :

. au titre de l'avis favorable donné par la SADEV 94, concessionnaire de la ZAC Centre ville,

D'une part, il n'apparaît pas que la SADEV 94, société anonyme de droit privé, ait la qualité de PPA au sens retenu par l'enquête publique. D'autre part, que cet avis donné en tant que concessionnaire de la ZAC Centre ville (« ...le périmètre de la ZAC Centre-ville dont SADEV 94 est concessionnaire ... SADEV 94, en tant que concessionnaire de la ZAC est favorable au projet de modification soumis à l'enquête publique ...») semble constituer un dangereux mélange « avis PPA » et « Bénéficiaire de la modification proposée ». Ce, d'autant plus, que le responsable commercial de la SADEV 94, venu présenter le projet de ZAC devant les Sucyens, aurait quitté la SADEV 94 et semble être désormais devenu l'un des principaux dirigeants du premier investisseur qualifié pour cette zone de Centre ville. Ce positionnement et cette proximité pourrait être de nature à constituer un vice de fond susceptible de conduire à l'annulation de la procédure.

La consultation de la SADEV en tant qu'aménageur de la ZAC centre-ville est rappelée ci-dessus.

. au titre de l'avis donné par Ile de France Mobilités (Syndicat des Transports d'Ile de France – direction de la prospective et des études)

Cet avis documenté appelle l'attention du maître d'ouvrage (la mairie) sur « *incompatibilité du projet de PLU modifié avec les prescriptions ou recommandations du PDUIF* ». Le courrier adressé par cette PPA explicite clairement en annexe les observations ainsi formulées.

Aucune réponse précise ne semble disponible dans le dossier présenté au public dans le cadre de l'EP.

Concernant les règles relatives au stationnement au regard de la compatibilité avec le PDUIF, elles sont décrites ci-dessus.

. au titre de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

L'avis de cette PPA semble peu adapté aux problèmes soulevés par la révision du PLU. En effet, face au projet d'édification de plus de 350 logements et commerces en Centre ville :

- quid des recommandations des urbanistes en matière de lutte contre le réchauffement climatique (la récente canicule milite pour la prise en compte de ces recommandations),
- quid de l'accroissement de la pollution visuelle, sonore et olfactive lié à l'implantation de cette population et à la vie économique de ces nouveaux commerçants (au niveau notamment des modalités de livraison, de la réception de leur clientèle etc.).
- quid de l'impact du trafic qui nuit à la santé des gens,
- quid de l'émission de gaz à effet de serre ; une actualisation du dossier d'impact aurait été la bienvenue dans le dossier public,
- quid de l'adéquation des équipements scolaires, sanitaires alors que la ville doit déjà faire face à une insuffisance notable et se « trouve obligée » de refuser l'inscription dans certaines écoles maternelles (Rousseau / Montale au),
- quid de la sécurité des personnes : comment peut-on concevoir la création de 350

logements près d'une ICPE (Installation Classée pour l'Environnement - installation de géothermie située sur le parking arrière du château et implantée à moins de 200 m de ces futurs logements), alors qu'il y a quelques mois, suite à un risque grave de pollution et d'explosion survenu au niveau de cette ICPE, les pompiers ont fait évacuer plusieurs centaines de personnes logées à proximité.

- quid du nombre effectif de places de parkings publics au regard des logements et bureaux (parkings de la Poste qui risquent d'être supprimés) tels qu'envisagés dans le projet,

- quid de la protection des riverains et piétons ainsi que des actions préventives contre les lourdes perturbations liées à un chantier de plusieurs années (il est rappelé qu'un accident mortel a malheureusement eu lieu, il y a quelques mois à proximité du chantier « Parking Jean Marie POIRIER » entre un camion de chantier et un Sucyciens)

- quid de l'accès des piétons entre la Résidence du Clos de Pacy et le marché du Centre ville ?

Selon les projets d'implantation de nouveaux immeubles (immeuble E du projet), il n'existerait comme lien entre ces deux centres commerciaux et attractifs que la seule rampe d'accès située dans la Résidence Clos de Pacy qui relève d'un domaine privé et dont la rénovation a été financée par les copropriétaires de la Résidence. Pourquoi n'est-il pas d'ores et déjà envisagé la préservation d'autres accès publics (maintien de l'escalier existant, projets d'équipements publics par rapport aux PMR ?

- quid de l'adéquation de la puissance de la station de géothermie face aux nouveaux besoins envisagés par la construction de logements qui bénéficieraient de ces installations ?

Une étude a-t-elle été réalisée ; dans l'affirmative, pourquoi ne figure-t-elle pas dans le dossier public ? Compte tenu des arguments évoqués par la MRAe soulignant l'absence d'emprise sur des terres agricoles ou forestières, il serait pertinent que le Commissaire enquêteur demande ainsi à la MRAe de ré analyser son dossier en fonction de ces éléments effectifs sus-évoqués.

Réponses apportées ci-dessus en ce qui concerne l'avis émis par la MRAe , interrogée dans le cadre de la présente modification.

. au niveau du Ministère de la Culture – avis de la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France

Les avis sont pertinents mais ne prennent pas en compte les implications liées aux hauteurs des nouvelles constructions telles qu'envisagées par le projet de PLU et de ZAC Centre ville par rapport aux immeubles avoisinants. Les riverains, devant les informations floues actuellement disponibles, ne peuvent que s'inquiéter de ces incertitudes.

Au lieu de trouver des solutions visuelles visant à créer du lien avec le centre ville (parc avec arbres, par ex) la solution proposée se contente d'édifier de nouvelles constructions dans le but de « cacher » celles actuellement trop visibles du centre ville ! Une concertation effective, ouverte sur de véritables échanges et prises en compte de la sensibilité de chacun serait un point de dialogue grandement apprécié.

De même, quid des bâtiments actuels présentant un historique intéressant au regard de « constructions briardes » (les seules existant encore au centre ville, à proximité de la Métaierie dont la rénovation – ou présentée comme telle – a été réalisée sans concertation ni respect des règles d'urbanisme) et dont la démolition serait envisagée ?

Ces aspects devraient être revus dans un esprit de dialogue.

Réponses apportées ci-dessus en ce qui concerne l'avis de la DRAC

Concernant la modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa, (ZAC Centre-ville), celle-ci est modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle du PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivèlement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la

topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants. Concernant les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie : elles ne pourront pas être démolies. La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée dans ce sens dans les zones concernées.

Enfin, pour rappel, le projet d'aménagement de la ZAC créé en 2016, a fait l'objet des concertations avec la population, un bilan de concertation rédigé à cet effet peut être consulté par tout public en mairie, il fait mention de huit réunions avec les conseils de quartiers, quatre ateliers de travail avec 300 personnes dont des riverains, deux réunions avec les commerçants et professions libérales et d'une réunion public.

Avis des services de la Préfecture

Cet avis très important, mais reçu tardivement par rapport à l'ouverture de l'enquête publique (émission de l'avis en date du 16 septembre 2019, postérieurement à l'ouverture de l'EP) aborde pertinemment tous les aspects importants des modifications envisagées par le projet de modification de PLU, ainsi :

- la nécessité de respecter la production minimale de logements sociaux par programme de logement et de l'actualiser au vu de l'objectif renforcé de 25 % de logements sociaux (en dehors du centre ville, il existe en périphérie de SUCY de nombreux terrains disponibles pour répondre à cette exigence)
- l'incompatibilité des perspectives de stationnements prévus par rapport aux recommandations du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain en Ile de France), déjà évoquée précédemment,
- le manque de détail notamment au regard des zones de livraison (les commerçants du marché s'inquiètent de l'absence d'information à ce sujet),
- l'incohérence du document sur les règles de démolition de constructions présentant une valeur architecturale, etc...

Les termes de la lettre du Préfet sont clairs et précis ; ils nécessitent des réponses claires et précises.

Le public sera très attentif aux réponses ainsi apportées par le MO aux observations soulevées par le Préfet qui soulèvent des incohérences inquiétantes quant à l'examen de la procédure engagée .

Les réponses à ces observations sont déjà apportées ci-dessus.

Remarque sur le PLU 2011

En page 51/218 de ce document, il est listé au titre du « *recensements et caractérisation des parkings publics* », en n° 1 de la liste, le parking de la « Résidence du Clos de Pacy ».

Comme le savent les services communaux, ce parking est et demeure PRIVE. Il n'a donc aucune vocation à figurer dans la liste des parkings PUBLICS du Centre ville.

Il est demandé la mise en œuvre de la modification de cette information.

Les signataires se tiennent à la disposition du Commissaire enquêteur pour lui apporter les précisions ou informations complémentaires qu'il jugerait opportun.

La présente modification ne concerne pas la liste des parkings publics ou privés.

S'il est relevé une erreur de ce type concernant la rédaction du PLU approuvé en 2011, elle sera reprise dans le cas d'une modification ultérieure de PLU.

1-2-5 M. SPINDLER JC

Je vous prie de trouver ci joint des observations sur le projet de modification de PLU.

Concernant la procédure, il est anormale que l'accès au dossier sur le site de la ville soit aussi difficile. Il n'est apparu en première page des actualités que pendant quelques jours avant l'ouverture de l'enquête et depuis il faut savoir qu'il faut aller en troisième page de la rubrique actualités. A croire que l'on ne souhaite pas que la population puisse s'y intéresser. On peut déplorer que le commissaire enquêteur ne se soit pas préoccupé de ce manque

flagrant d'information.

Conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté prescrivant l'enquête publique (EP), toutes les mesures de publicités ont été effectuées, l'enquête publique était annoncée sur les sites internet de la ville et de GPSEA, ainsi que sur le site de publication administratif dédié à cet effet et resté ouvert pendant toute la durée de l'EP afin d'y recueillir toutes les observations.

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE SUCY EN BRIE (OCTOBRE 2019)

1- Sur la modification de la zone UE (création d'un sous-secteur UEa)

La création de ce sous-secteur a pour objectif de permettre la construction d'immeubles dans les zones proches du marché. Ce projet de densification du bâti, en particulier sur la parcelle devant le marché et la celle derrière le marché servant actuellement de parking, supprime des espaces de respiration urbaine dans le centre-ville qui sont l'un des charmes de Sucy en Brie. Elle supprime un nombre important de places de stationnement en surface proches des commerces, pénalisant les commerçants et les clients ainsi que les personnes fréquentant la maison des séniors qui vont devoir payer un stationnement pour bénéficier des services de cet organisme. Prévoir que tous les déplacements peuvent se faire à pieds ou en vélo est erroné dans une ville étendue et accidentée comme Sucy. Quant à utiliser les transports en commun dans la journée, cela relève de la gageure. La suppression des places de stationnement en surface est effectivement un moyen de rentabiliser, pour le gestionnaire, les parkings payants, actuellement peu fréquentés. L'immeuble sur l'esplanade devant le marché va pénaliser celui-ci en faisant disparaître les commerçants forains qui y sont actuellement installés. La modification ne devrait s'appliquer qu'aux ilots C et D qui sont déjà construits jusqu'en limite de propriété.

La présente modification n'a pas eu pour objet de modifier les places de stationnement prévues dans le dossier de création de la ZAC approuvé en 2016 par la municipalité.

2 – places de stationnement pour les constructions à destination de logement

Dans toutes zones sauf UC, le projet prévoit une place par logement quel qu'en soit la taille. Alors que le nombre de véhicules par ménage est supérieur à 1 dans la commune (il me semble que c'est 1,25), cela va conduire inévitablement à du stationnement résidentiel sur la voie publique rendant encore plus difficile le stationnement des autres véhicules en particulier ceux des clients des commerces de ces secteurs ou les patients des professions médicales qui y sont installées.

En zone UC la limitation à une place de stationnement pour les logements situés près de la gare est aberrante. En effet en banlieue, ce n'est pas la proximité des gares qui détermine le nombre de voitures d'un ménage. Les critères sont les mêmes quel que soit la distance à la gare (composition du ménage, lieu de travail, contraintes de transport pour les loisirs et les courses..)

Pour les places couvertes la contrainte de profil pour les entrées de garage en sous-sol impose un garage extérieur au logement pour toutes les maisons dont le rez-de-chaussée est à moins environ d'1,8 m du niveau du sol sauf à augmenter le retrait d'alignement sur la rue ce qui peut pénaliser l'utilisation du terrain.

Le stationnement près de la gare reprend les prescriptions du PDUIF. Il n'y pas eu de modification à la présente modification en ce qui concerne la contrainte de profil pour les entrées de garage ?

3 – toitures végétalisées (toutes zones)

L'obligation d'une épaisseur minimale de terre de 0,5 m de terre pour les toitures végétalisées est :

- contradictoire avec l'alinéa qui fixe les coefficients d'équivalence de compensation qui prévoit le cas d'épaisseurs inférieures à 0,5m.
- aberrante. En effet elle ne permet de toit végétalisée que pour des toitures terrasse. En effet toutes les recommandations techniques pour les toits végétalisés limitent

l'épaisseur de substrat à 15 cm dès que la pente du toit est supérieure à 5%. De plus l'obligation de cette épaisseur de 0,5 m conduit à des surcoûts importants de la construction en imposant des charges au sol dignes d'un local industriel de stockage, avec l'obligation de descentes de charge importantes dans le bâtiment. On se situe avec une charge au sol d'au moins 1000 kg/m² en comptant le poids de la structure de la végétalisation (environ 150 kg/m²) le poids de la terre et du substrat (entre 700k et 900 kg/m²) les plantations (environ 30 kg/m²) auxquels il faut rajouter les charges d'entretien (100kg/m² fixé par les DTU) et les charges climatiques (pluie, neige..). De plus une telle épaisseur peut conduire au développement d'arbres. En règle générale pour les toits végétalisés on recommande une épaisseur entre 15 et 30 cm.

A REVOIR Voir réponse avec la ville si modification souhaitée.

4 –zone UC

- Le recul d'implantation des constructions à 6 m (au lieu de 4) de la voie publique est excessif et crée une contrainte forte pour les terrains peu profonds et plus particulièrement s'ils ont une façade importante.

-stationnement cf alinéa 3.

- coffret électrique. Ce point n'est pas modifié dans le présent document, mais la contrainte d'une façade en bois reste aberrante et devrait être supprimée. En effet les coffrets disponibles dans le commerce ne sont pas conçus pour cela. Et d'ailleurs dans les rues où les réseaux ont été enterrés, par la ville, depuis la promulgation du PLU, tous les coffrets sont en plastique et même souvent en saillie, sans aucun habillage bois. De plus avec la généralisation des compteurs LINKY, l'obligation du coffret en façade ne présente plus d'intérêt, puisqu'il n'y a plus de relevé. Au contraire même, il vaut mieux qu'il soit à l'intérieur si l'usager veut profiter pleinement de la possibilité de suivre sa consommation. Ce qui n'exclut pas, au contraire, d'imposer l'entrée en souterrain des raccordements (électricité, téléphone, fibre) pour sécuriser ces raccordements et améliorer l'environnement paysagé.

La marge de recul à 6m est inscrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre un bâti et un portail ou clôture et ainsi libérer un espace de stationnement dans la rue.

Concernant le coffrage bois, ce n'est pas une modification portée dans la présente procédure, ceci étant, il s'agit dans sa rédaction, d'une possibilité et non d'une imposition, le but étant d'intégrer au mieux les coffrets disgracieux.

-2-6 Anonyme

Remarque de Mme AGNEL Magalie.

Veillez trouver, ci-joint, mes observations et contre propositions concernant la modification du PLU de la ville de Sucy en Brie.

Ce qui fait le charme de la ville de Sucy-en-Brie ce sont son bourg ancien, ses meulières et leurs jardins; ce qui fait son charme ce sont son habitat de petits pavillons entourés de jardins ses grands espaces verts; C'est une ville où tout le monde se connaît où de nombreux habitants sont nés et continuent à y vivre et dont le caractère est apaisé et apaisant. Le caractère bucolique et détendu de notre centre ville sera encore diminué, je dis encore car les programmes de constructions aux dépens des espaces verts se sont intensifiés ces dernières années)

La modification du PLU va dans le sens d'une urbanisation intensive du centre, du quartier de la gare de SUCY et du quartier Nord-Ouest de Sucy se traduisant par la densification de l'habitat et de la population et l'extension de l'architecture de hauts immeubles très peu représentés dans la commune aux dépens des espaces libres et alors même qu'au contraire les nouveaux immeubles devraient s'intégrer architecturalement dans la ville et s'aligner sur l'existant majoritaire. Cette modification ne va pas dans le sens d'une amélioration du cachet et de l'attractivité de la ville, bien au rebours. Elle va se traduire par une déshumanisation du centre, la disparition des places de stationnement gratuites et à proximité des commerces une circulation piétonnière difficile alors qu'elle est actuellement facile

notamment autour du marché et entre le marché et le MONOPRIX; Dans un contexte de vie quotidienne des habitants qui est globalement extrêmement stressant du fait de longs trajets domicile- travail et des niveaux de pollution, préserver des espaces quotidiens de respiration et de détente à la population favoriser les aménagements qui limitent la stagnation de la pollution (densité d'habitat limité, hauteur de bâti limité, espaces libres favorisant la circulation de l'air) relève de mesures de santé publique.

Centre- ville, densification de l'habitat, suppression des espaces de respiration urbains traversés de manière quotidienne par les habitants (parking des fontaines, parking de la place du marché) qui rendent la ville si agréable. Ce qui préoccupe particulièrement ,c'est la hauteur maximale autorisée pour les constructions: jusqu'à 19 m en zone UE soit 7 étages. l'objectif annoncé dans le document explicatif est d'aligner la hauteur des nouveaux immeubles sur celle du Clos de PACY. L'immeuble auquel se réfère le document est une grande barre qui contraste totalement avec le reste du paysage urbain du centre-ville. Prendre cet immeuble comme référence pour les nouvelles constructions revient à faire le choix du moins-disant pour notre ville. Au contraire, l'extension du bourg ancien jusqu'à la parcelle UE devrait s'appuyer sur une continuité de hauteur avec le centre ancien en prenant pour référence les immeubles du vieux bourg. C'est d'ailleurs ainsi que la mairie avait communiqué auprès des habitants: une continuité du bâti du vieux centre jusqu'au marché et en face du château (îlot UEA) Cela donnerait beaucoup plus de cachet à notre ville que de hauts immeubles qui vont fermer la vue, fermer le ciel, masquer les frondaisons et faire perdre ce caractère charmant et provincial qui font tout son charme. Cela serait également cohérent avec l'aménagement des jardins du château qui vise justement à redonner du cachet à la ville.

Concernant la modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa, (ZAC centre-ville), celle-ci est modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle du PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivellement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants..

Quartier de la zone gare (UB): dans ce quartier la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 23 m (8-9 étages) je suis consternée à l'idée de voir se multiplier les programmes d'immeubles de la même valeur que celui qui vient d'être fini en bas de la rue Montabeau ou en cours d'achèvement rue de Villeneuve. A nouveau, cela n'est pas du tout cohérent avec l'urbanisme actuel de la zone. Il est vrai qu'une résidence en bas de la rue MONTABEAU est formée d'immeubles hauts. Mais c'était la seule jusqu'à l'autorisation de la construction d'un immeuble en face sur le bas de la rue d'une hauteur équivalente. Alors que précédemment seul un petit immeuble de 4 étages entouré d'un jardin arboré avait été construit en face un peu plus haut , au 9 rue MOTABEAU, il y a quelques années. Ce type d'immeuble qui devrait être autorisé à mon sens car il est en accord avec l'environnement architectural du quartier:

petits immeubles de 3-4 étages maximum. Le quartier de la gare est le premier contact des visiteurs arrivant en RER avec SUCY. Cette zone doit être soignée et attirante plutôt que ressembler aux banlieues surchargées et sans âmes comme il y en a malheureusement tant

Autres zone UB: D'autres zone UB sont concernées par la modification du PLU et l'autorisation de construire des immeubles de 5 étages et plus. A part la résidence des

Noyers , en sortie de Suc en direction de Chennevières aucun autre immeuble de cette taille n'est présent dans ces zones. A nouveau le modification du PLU va se traduire par une densification la perte d'espaces à taille humaine et un enlaidissement de notre ville.

L'accès au parking, payant donc qui a été construit sous l'esplanade du centre JMP oblige la population des quartiers du grand Val, cité verte, fosse rouge ; route de Noiseau etc... à traverser le centre-ville encombré ou à faire un large détour pour y accéder. De plus l'augmentation de la population va se traduire par une augmentation des difficultés de circulation, déjà intenses aux heures de pointe. Je m'inquiète de l'impact sur les structures d'accueil publiques, n'ayant pas vu que soit fait état de projet d'extension ce celles-ci **Ma 2ème préoccupation majeure** concerne l'impact de cet afflux de population sur la mobilité et sur l'usage des infrastructures publiques (écoles, crèches, gymnases, piscine, centre de loisir centre culturel espaces pour les associations sportives etc..) Je n'ai pas vu de mesures d'accompagnement qui soient décrites dans le document. La circulation à Sucy est déjà problématique aux heures de pointe. Avec la construction de logements en cœur de ville soit environ 700 véhicules de plus qu'est il prévu pour fluidifier la circulation? Quelles extensions de capacité des structures d'accueil des enfants sont elles prévues, Où? et Comment?

Les hauteurs totales n'ont pas été modifiées dans la présente modification, par contre, il y a une proposition de majorer les hauteurs de rez-de-chaussée lorsqu'il y a des commerces en pied d'immeuble sans pour autant augmenter la hauteur totale.

De même, il n'y a pas de modification en ce qui concerne l'emprise au sol des bâtis, par conséquence, aucune densification supplémentaire au regard de la présente procédure.

Zone UC: suppression de superficie minimale des terrains constructibles . Cette mesure va se traduire par une densification de l'habitat et la diminution des zones vertes (jardins) Or les zones UC représentent la majeure partie de la ville de SUCY. Cette densification va donc avoir un énorme impact sur l'aspect de la ville et sur la qualité de son air. Elle va à l'encontre de la nécessité de préserver au contraire les zones vertes pour générer de l'oxygène et fixer le CO2 en zone urbaine polluée. Il est à noter que les vents dominants ramènent l'air ultra pollué de Paris -centre sur la banlieue SUD EST (cf. carte Air PARIF) où se trouvent SUCY; et que SUCY est entourée par des gros axes routiers (N19, N406 route de SUCY à Bonneuil) et est limitrophe du port de Bonneuil (2500 à 3000 poids lourds desservent le port par jour) SUCY supporte la pollution associée. La diminution des espaces verts au profit des constructions, augmente donc le risque sanitaire pour les habitants de SUCY. De surcroit, cette modification va avoir un impact paysager sur la ville qui va perdre progressivement son caractère de ville verte.

La suppression de la taille minimale des terrains est imposée par la réglementation en vigueur au regard de la loi ALUR. La présente modification ne modifie pas le pourcentage d'espace vert actuel inscrit au PLU.

Enfin je m'étonne de 2 faits

1-le peu de publicité faite autour de l'ouverture de cette enquête dans les quartiers concernés J'ai lu les commentaires déjà déposés que très peu de personnes s'étaient manifestées et je n'en suis pas étonnée . Moi-même je l'ai appris par un tiers il ya 2 jours de la fin de l'enquête. Il serait bon de prolonger la durée de cette enquête pour que la population de Sucy puisse donner son avis à une modification de PLU qui va avoir un impact majeur sur l'aspect et la vie dans le centre ville.

2- Le fait que la SADEV donne son avis alors qu'il est concessionnaire du projet . Cette entreprise est donc juge et partie N'y-a-t-il pas conflit d'intérêt?

Les mesures de publicités sont rappelées ci-dessus , elles ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

1-2-7 Anonyme

Remarque de Mme.Joly

Je vous donne mon avis car ce projet m'attriste sur certains points . Les constructions de

chaque côté de la médiathèque sont, pour moi, la privatisation d'un espace public, qui permettait d'avoir une vision sur le parc Montabeau. Un des immeubles est déjà en construction, pour le deuxième, la construction d'une barre de bâtiment sur le parking du marché, rue des fontaines et la médiathèque va encore enclaver, cloisonner et étouffer un peu plus. Les Sucyens n'auront plus d'espaces de liberté sauf le choix de s'enterrer dans les parkings et quand ils seront à pied, ils n'auront pour vision que des barres d'immeubles. C'est la suppression du cœur de ville, plus d'horizon, plus de parc à voir. Sans compter les nuisances: bruits, circulation en plus. C'est dommage de ne pas conserver un espace au cœur de la ville, libre et accessible à tous mais pas forcément le laisser en parking et croire que la circulation va être réglée par des parkings souterrains c'est leur donner beaucoup d'importance

Remarques relevant du dossier de création de la ZAC

1-2-8 M. UGO FISCHER

Le dossier présenté au public ne contient pas les réponses du Maître d'Ouvrage (la mairie) aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA). Dès lors, comment le public peut-il apprécier et analyser les critiques émises par les PPA ? Vous devriez demander une suspension de l'enquête. En effet, sur quels éléments pouvez-vous pertinemment vous prononcer et donner un avis motivé ? De plus, votre absence de visa sur les documents constituant le dossier d'enquête public, certes considérée légale mais très peu recommandée par la Compagnie Nationale des Commissaires enquêteurs (CNCE), nous laisse inquiet sur la sincérité des pièces portées à notre connaissance. Comment certifier la présence et l'exactitude d'un document constituant un des éléments du dossier présenté au public et qui doit être complet au moment de l'ouverture de l'enquête sans ce visa ? On peut tout à fait se le demander au regard de la date de la lettre du Préfet signée le 16 sept alors que l'enquête est ouverte le même jour à 8 h 30. Comment celle-ci a-t-elle pu parvenir à temps pour publication ? Ces points de forme sont très inquiétants s'agissant de la régularité de la procédure d'enquête publique. Et l'absence de visa n'émet que plus de doutes sur la fiabilité juridique de cette enquête. Enfin, l'expansion démographique de la ville qui est permis par ce nouveau PLU pose des questions s'agissant des transports. Ceux-ci sont déjà saturés (RER A) ou en voie de l'être (réseau SITUS). Est-ce que (Ile-de-France Mobilités (IDFM) est prêt à répondre aux éventuels besoins ? Est-ce que l'opérateur Transdev sera matériellement en mesure d'y répondre ? Le bus pourront-ils toujours déposer les usagers dans le centre ville avec la réduction des possibilités de circulation ? Autant de questions majeures qui appellent à des réponses claires et préalables au vote du PLU. Vous remerciant par avance pour votre travail et votre implication dans ce dossier. Très respectueusement

Les PPA sont consultés afin de recueillir leurs éventuels avis respectifs sur le projet de modification. Ces avis le cas échéant, sont annexés au dossier d'enquête publique afin de pouvoir être consultés par tout public. Ils n'ont pas à faire l'objet d'une quelconque réponse du maître d'ouvrage. D'ailleurs, ils sont repris dans le PV du CE et font l'objet à ce titre d'une réponse de la part de la collectivité.

Le commissaire enquêteur peut juste parapher le registre d'enquête, il est rappelé qu'un sommaire relevant toutes les pièces du dossier était annexé au dossier d'enquête publique. La présente modification ne modifie en rien la démographie sur la ville.

1-2-9 SUCY PLUS | Le président Jean Claude Bourgeois.

Le président de l'association est surpris que le 16-09-2019 du peu de d'observations des PPA notamment celles de la préfecture.

Le cahier d'enquête le 16 après midi était vierge. Le Commissaire Enquêteur était-il présent? toutes les modifications apportées au règlement n'ont pas été toutes mises en rouge.

Bien qu'il n'y ait aucune obligation légale, toutes les modifications apportées au règlement ont été rédigées en rouge pour plus de lisibilité.

Les avis reçus des PPA ont tous été annexés.

Places de stationnement

Suivant l'article L 151-35 du code de l'urbanisme pour les logements mentionnés au 1er et 3eme de l'article L151-34 il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois si ces logements sont situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif propre et que la qualité de desserte le permet il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement.

Suivant l'article L 151-36 pour les constructions destinées à l'habitation autres que celles précitées à moins de 55m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif propre et que la qualité de desserte le permet il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

Le PDUIF a repris cet objectif afin de contraindre plus fortement le stationnement des voitures à proximité de la gare et de favoriser la construction de logements sociaux financés par un prêt de l'Etat;

Nous constatons que les règles de la plupart des articles 12 projetés sont incompatibles avec le PDUFI car en contradiction avec ces deux objectifs.

Par exemple le PLU actuel à l'article UA 12 il était prévu 1 place de stationnement par logement locatif social et 1 place par tranche de 80m² de SDP avec un minimum de 1 place par logement pour les autres logements

Désormais il ne pourrait être exigé qu'une seule place dans les deux cas.

Pour autre exemple, à l'article UB 12, hors logement social, il est requis 1 place de stationnement que le logement soit situé ou non dans les 500 m.

Pis encore, concernant les bureaux, il serait requis 1place/45m² s'ils sont situés dans les 500 m et 1place/55m² s'ils sont situés hors des 500 m. idem en UC 12 et UF12.

Par ailleurs pour les places visiteurs dans les différentes zones, il serait supprimé la règle imposant qu'au delà, de 400m² il est exigé une place supplémentaire par tranche de 300m² celle-ci serait remplacée par une règle qui n'en est pas une et qui est la porte ouverte à tous les abus. Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.

Ces modifications contraires à l'esprit des articles L151-35 et L 151-36 du code de l'urbanisme conduirait à aggraver le sous-dimensionnement existant déjà du fait des articles 12 du PLU existant.

En effet les règles de notre PLU (une place de stationnement par logement ou par tranche de 80 m² de surface de plancher) ne sont pas adaptées car inférieures aux besoins réels en places de stationnement par logement, chaque nouvelle construction a pour effet de rejeter du stationnement, qui aurait dû être privé, vers les voies publiques et les parkings publics.

Pour la zone UEa (ZAC) compte tenu du nombre important de logements (350) et de commerces qui seront créés dans le cadre de l'opération d'aménagement du centre ville les règles projetées relatives aux places de stationnement exigibles par logement auraient des conséquences désastreuses sur le stationnement en centre ville qui se reporteront aussi sur la circulation.

Pour comparaison: le PPLD de la communauté d'agglomération du Haut de Marne a établi un tableau comparatif des normes en vigueur relatives aux nombre de places exigées dans les différents PLU des villes voisines

Noiseau 2pl/ Logement, Ormesson: 2pl / logement, Chennevières 2pl/ logement, Plessis Trevisse 2pl/ logement Boissy 1,5 pl ou 2/ 100m² de SDP, Seule la Queue en Brie prévoit 1pl/ 80m² de SDP

La future ZAC du centre ville est située à plus de 500 m de la gare. il n'y a pas lieu de minorer le nombre de places exigibles par logement créé non social aidé.

La présente modification reprend les normes et prescriptions du PDUIF, le dossier sera modifié en ce qui concerne la règle relative au stationnement autour de la gare, soit 1pl/55 m² de surface de plancher.

Suivant le PLDCAHVM, le taux moyen de non motorisation des ménages de Sucy et de 14% mais 35 % des ménages ont au moins 2 véhicules motorisés.

Il en ressort que le nombre moyen de véhicules par ménages est de 1,25.

Il est rappelé que la communauté d'agglomération du Haut Val de Marne n'existe plus depuis le 1 janvier 2016. A ce jour. Pour le calcul des places de stationnement, seul le PDUIF est à prendre en compte en ce qui concerne ses prescriptions et préconisations

. Mais ces calculs sont basés sur des statistiques INSEE, laquelle ne renseigne pas sur les ménages qui ont au moins 2 véhicules et qui en ont en fait 2,3 ou 4 comme cela arrive. Elle ne récence pas d'avantage les voitures de fonction, les véhicules d'auto-entrepreneur, les voitures de service etc. qui sont garées au domicile et non dans l'entreprise....C'est pour cela qu'il est utilisé des correctifs

En application des règles actuelles du PLU le projet prévoit 350 places de stationnement pour 350 logements (il s'y ajoute les places visiteurs et commerces)

L'application du taux plancher de 1,88 places de stationnement par logement correspondant au taux de motorisations constatés entrainerait l'obligation de construire 658 places de stationnement dans les futures constructions au lieu de 350 en application du PLU (il s'y ajoute les places visiteurs et commerces)

soit 308 places de stationnement privatif de plus qu'il est prévu au projet.

Le projet de ZAC du centre- ville va faire disparaître les parkings de surface de la rue des fontaines (15 places) de la rue Maurice Berteaux (30 places) et la place nationale(43 places) de la poste (16pl) de la partie centrale de l'esplanade avant du château de Sucy (130-34=66pl)

Soit une perte de 270 places

Ces places de stationnement seraient remplacées par un parking souterrain de 180 places sous le parking existant de la salle JMP et 15 places supplémentaires sur le parking de surface JMP.

Soit au final une perte de place de stationnement public de l'ordre de $270 - (180 + 15) = 75$ places de stationnement. C'est probablement pour cette raison que la commune à comptabiliser des parkings privés

pour équilibrer les comptes (clos de Pacy)

De plus il n'est pas prévu de création de places de stationnement en surface pour compenser la moindre fréquentation des parkings souterrains.

D'après les enquêtes réalisées pour cette opération la perte de fréquentation entre le stationnement de surface et le stationnement souterrain est de 30% en se basant sur le parking souterrain de la place du village (et de 20% par rapport à celui du marché/ monoprix qui lui n'est pas vraiment souterrain)

Cela signifie que le déficit de stationnement pourrait être de l'ordre de : 270 places de stationnement de surface supprimées + 308 places manquantes pour le stationnement privatif des constructions nouvelles - (180+15) places supplémentaires du parking JMP=383 places.

Il pourrait y avoir alors 383 voitures qui devraient chercher à se garer à l'extérieur de leurs immeubles. Ils occuperaient à eux seuls le futur parking souterrain JMP et son supplément de places en surface qui sont censés remplacés l'ensemble des parkings de surface de l'opération ZAC du centre-ville va faire disparaître!

N'est-il pas imposé aux articles 12 que le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cela alors que les dispositions du PDUIF visent notamment à ce que les politiques des communes soient cohérentes et conformes avec les objectifs qu'il a fixés.

Il y est précisé que les politiques de stationnement doivent jouer un rôle régulateur de l'usage des modes individuels motorisés sur la base des principes suivants:

-Permettre le stationnement des véhicules au domicile;

-limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile travail en fonction de la qualité de desserte en transports collectifs

-limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement notamment les deux roues motorisés sur les trottoirs

Pour y parvenir suivant les plans locaux de stationnement, les communes devront arbitrer entre les besoins de ceux qui y habitent, de ceux qui y travaillent et de ceux qui y consomment mais aussi de ceux qui ne font que de s'y arrêter notamment vers les stations des réseaux de transport

Ces PLS devront notamment dissuader le stationnement des migrants et favoriser celui des résidents.

En effet, l'absence d'une offre résidentielle diurne suffisante ou à un coût admissible pour le budget peut inciter les actifs à utiliser l'automobile pour leur déplacement domicile travail. C'est pourquoi ces documents de planification stipulent que l'offre de stationnement privative ne doit pas être restreinte.

Il est également précisé que les communes doivent apprécier la capacité du tissu urbain à satisfaire la demande de stationnement mais qu'elles doivent aussi anticiper les évolutions en recensant les projets d'urbanisme et en en tenant compte.

Suivant le PDUIF il faut prévoir dans les bâtiments d'habitation, une offre de stationnement dédiée aux voitures particulières qui soit adaptée aux besoins.

Pour cela, il faut inclure dans le PLU des normes de stationnement à réaliser au sein d'une opération de logements. il faut y inscrire des normes planchers maximales qui ne pourront exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieures à 1,5 fois, le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune.

Le PLU en vigueur ne prévoit qu'une seule place de stationnement par logement ou par tranche de 80m² de surface de plancher .

Le projet de modification du PLU durcit la règle puisqu' il ne pourrait plus être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les Sucy-ciens, les commerces et le marché se trouveront ainsi privés de leurs parkings de surface sans avoir pour autant des parkings en nombre suffisant pour faire face aux besoins. Alors que l'avenir du commerce en centre ville est l'objectif avancé pour justifier cette opération et que le marché est présenté comme essentiel, il est évident qu'en minorant le nombre de places de stationnement exigibles par rapport aux besoins, la ville met délibérément leurs survies en jeu. Il n'y a pas de commerce prospère lorsque le stationnement et la circulation posent problèmes.

Pourtant le PDUIF précise au contraire que : "*pour préserver et développer l'attractivité des centres villes, il faut attirer les visiteurs en leur garantissant un stationnement de courte et moyenne durée au plus près des commerces et des équipements*"

Le succès des centres commerciaux à la périphérie des villes réside, indépendamment de l'offre commerciale qu'ils proposent, surtout dans la facilité d'accès en automobile et de stationnement qui les rendent particulièrement attractifs par rapport aux commerces des centres villes confrontés à la congestion de la circulation automobile et du stationnement. La majorité des clients de ces nouveaux commerces devront alors stationner en utilisant les places de stationnement public au lieu des places privatives que les commerces bureaux ou activités auraient dû réaliser en nombre suffisant pour ne pas pénaliser le stationnement du centre ville.

En plus de la perte des parkings de surface pour sa clientèle, le marché verra également ses conditions de fonctionnement fortement dégradées.

Du fait de la construction d'immeubles en lieu et place de son parking de surface rue Maurice Berteaux les camions des commerçants ne pourront plus utiliser celui-ci sur toute sa longueur pour le déchargement et le chargement.

Les camions et fourgons des commerçants devront rentrer dans les allées circulaires du marché et y stationner pour procéder au déballage et au remballage de leurs marchandises.

La longueur de ces allées péri-métriques est de l'ordre de 200 m.

Pour le déballage et remballage, l'espace occupé par un véhicule est bien supérieur à la

longueur de celui-ci . Les portes-arrières et les hayons sont ouverts, il faut en plus l'espace suffisant à l'arrière des véhicules pour la circulation des chariots...

Pour ressortir de l'enceinte du marché les véhicules stationnent sur l'allée nord devront attendre que tous aient fini de décharger ou de recharger pour pouvoir libérer la place et permettre à un autre groupe de véhicules de pénétrer à son tour.

D'après les études précitées, à l'heure actuelle le temps de déballage est de l'ordre de 3h30 et celui de remballage est de 1h15. Le déballage commence dès 4h du matin.

Les commerçants vont-ils accepter de venir encore bien plus tôt pour ensuite devoir attendre l'ouverture du marché à 9h?

De plus la majorité des commerçants dits volants qui vendaient sur le parking du marché rue Maurice Berteaux vont perdre leur emplacement.

Pour ces raisons l'avenir du marché n'est donc pas assuré malgré les travaux dont il va bénéficier.

Mais il n'y a pas que le commerce du centre ville et le marché qui seront impactés par ce projet.

Si la poste se trouve déplacée dans l'immeuble qui sera construit à l'emplacement de la place nationale, comment feront les clients qui s'y déplaceront en voiture pour y accéder et y stationner vu la proximité de cet important carrefour?

A l'emplacement actuel de la poste les 16 places existantes de son parking sont déjà insuffisantes, mais les clients peuvent malgré tout s'y arrêter en deuxième file voire en 3ème file pour déposer un courrier dans les boîtes aux lettres sans que cela gêne la circulation Il n'en sera pas de même à ce nouvel emplacement.

Une bonne partie des clients de la poste qui veulent déposer ou affranchir un courrier n'iront pas se garer sur le parking de surface JMP ils se mettront en double file et bloqueront la circulation

Ce type de comportement est bien connu et d'ailleurs le plan local de déplacement de la communauté d'agglomération du haut val de Marne précisait *que" le report de fréquentation de la voirie vers les ouvrages (de stationnement) n'est jamais complet: si les enquêtes de stationnement montrent une carence de stationnement dans une zone déterminée , il est fréquent de constater que la fréquentation du parc créé au cœur de cette zone sera très inférieure au déficit constaté. Il faut y voir la préférence des usagers pour le stationnement sur voirie, en particulier pour les stationnements de courtes durées: compte tenu du temps passé par l'automobiliste pour se garer dans un parc. Il est en effet illusoire de penser que celui-ci accepte de s'y rendre pour une très courte durée, même en profitant d'une plage horaire de gratuite destinée à permettre un course brève. Dans la plupart des cas, l'automobiliste préférera encourir le risque d'une amende en laissant sa voiture en voirie (même illicite) plutôt que d'aller dans un parc et dans certains d'avoir l'impression de doubler le temps de sa course".*

Il faudrait créer impérativement un parking de surface spécifique à la Poste non prévu à ce stade.

Le parking souterrain et le parking JMP sont desservis par la promenade Edouard Garciot qui fait le tour du tribunal d'instance et aboutit à ses deux extrémités dans la rue pierre Sénard. L'un de ses deux accès sert pour l'entrée et la sortie du parking de surface JMP et le second sert pour l'entrée et la sortie du parking souterrain JMP.

A chaque fois qu'un automobiliste monte la rue pierre Sénard et veut accéder à un des deux parkings, il doit bloquer la circulation montante jusqu'à ce qu'une personne charitable le laisse traverser.

A chaque fois qu'un automobiliste sort d'un des deux parkings JMP et veut utiliser une des sorties de la promenade Edouard Garciot pour reprendre la rue Pierre Sénard dans le sens de la montée , il lui faut aussi bloquer la circulation descendante jusqu'à ce qu'une âme charitable le laisse passer.

Sachant que les parkings JMP comporte 249 places de stationnement, que le stationnement devrait être de courte durée et qu'à ce trafic il faut ajouter celui engendré par la future

Poste et celui induit par les immeubles qui seront construits sur l'ancienne place nationale, il n'est pas difficile d'imaginer l'engorgement que cela va créer et qui va se rajouter aux difficultés de circulation existantes.

En plus de problème de stationnement et donc de circulation que le projet du centre-ville va engendrer, les Sucyens ne bénéficieront plus d'un stationnement de surface gratuit. Par ailleurs, les habitants du vieux centre-ville n'ont pas la chance de disposer de places de stationnement privé dans leurs habitations. C'est un important problème pour eux et ils souhaiteraient que des places de stationnement dédiées soient réalisées.

Pourquoi alors chercher à minorer le nombre de places de stationnement privées à réaliser dans les nouvelles constructions? Pourquoi ne pas prévoir des places supplémentaires qu'ils pourraient acquérir ou louer, par exemple dans les sous-sols des futures constructions dans la place nationale?

La présente modification ne modifie en rien le programme prévu dans le dossier de création de la ZAC centre-ville qui a fait l'objet de concertation lors de son élaboration.

Ce dossier est toujours consultable en mairie, de nombreuses réponses y sont apportées en ce qui concerne la majorité des questions posées ci-dessus, comme les emplacements prévus dans le futur programme en ce qui concerne les commerçants dits « volants » lors des jours de marché, etc..

De plus nous constatons que dans la plupart des zones l'article 12 ne fixe pas de règle pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôts. Pour les hôtels et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas de règles clairement définies.

Le règlement reprend pour chaque vocation de la zone concernée les règles fixant le stationnement, à cet effet, la zone UF réglemente le stationnement à usage d'entrepôt ou industriel.

Sur les CINASPIC

Mais lorsqu'il s'agit des articles 6,7 et 8 il y a obligation de fixer une règle.

Le code de l'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables au CINASPIC.

Mais "règles particulières" ne veut pas dire absence de règles auquel cas ces articles seraient illégaux dans la plupart des zones.

Enfin la note de présentation fait une liste des points de modifications du règlement de la zone UE. Il y est précisé : " modification de l'article 12 afin de se conformer aux exigences du PDUIF et dans le but de créer de nouveaux espaces de stationnements en prenant en compte l'ensemble de l'opération plutôt que la seule parcelle sur laquelle le bâtiment est créé"

Faut-il comprendre que le décompte des places de stationnement ne se ferait pas par îlot mais sur l'ensemble de la ZAC?

Cela existait pour la répartition de la SHON mais nous doutons que cela puisse se faire pour le nombre de places de stationnement.

Concernant les CINASPICS, pour les articles 6, 7 et 8, le fait de ne pas inscrire de règle fait bien parti des exceptions rédigées dans le paragraphe des dispositions particulières.

Le stationnement réglementé dans le secteur de la ZAC sera respecté sur l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de ladite ZAC. Le nombre de places nécessaires au stationnement sera calculé par les services de la ville lors de l'instruction des permis de construire afin que les règles du PLU soient respectées. La présente modification n'a pas apporté de modification sur le nombre de place de stationnement prévu initialement dans le dossier de la ZAC.

En conclusion nous demandons que le nombre de places exigé par logement concernant les logements non sociaux aidés et non situés à moins de 500 m de la gare soit mis en conformité avec les besoins réels de stationnement.

Actuellement les Sucyens sont déjà excédés par les problèmes de circulation et de stationnement. Pour éviter les parkings payants les automobilistes vont stationner dans les

parkings privés (exemple dans la parc de la cité verte)

Le tension monte entre les automobilistes indécents et les résidents au point d'en venir aux mains

J'ai eu personnellement un pneu de ma voiture crevé pour avoir protesté auprès d'un automobiliste qui venait de prendre une place de stationnement malgré les panneaux signalant que le stationnement est réservé aux résidents.

Sur le calcul des hauteurs de constructions en fonction d'une surface de nivellement d'îlot.

La hauteur des constructions se détermine par rapport au terrain naturel avant travaux. Il en est de même pour les surfaces de nivellement d'îlots.

Nous constatons qu'il en est différemment dans le cadre de cette modification de PLU.

Il est précisé à l'article UEa : " *Dans le cas de création de voiries nouvelles ou de sols artificiels comportant de la voirie publique(en particulier, dalle de couverture, d'ouvrage d'infrastructure de transport) la surface de nivellement d'îlot est établie en prenant en compte les cotes des voiries et espaces publics projetés*"

Cette façon de faire est une fois encore la porte ouverte à tous les abus

La modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa,(ZAC centre-ville) a été modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle réglementée dans le PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivellement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants.

Sur le logement social

Comme nous l'avons constaté lors des précédentes enquêtes publiques le projet de ZAC du centre ville ne prévoit que 20% de logements sociaux au lieu de 25% exigés à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, nous souhaiterions que le lexique donne une définition précise de " voie privée ouverte à la circulation publique".

Pour en finir nous faisons notre observation de la DRIEA et de l'ABF

La modification du PLU prévoit bien un taux de 25% sur tout le territoire communal

Concernant la précision de « voie privée ouverte à la circulation publique », aucune indication supplémentaire n'est à apporter dans sur ce thème dans la rédaction d'un règlement de PLU , celle-ci étant déjà définie par le code de l'Urbanisme.

pour SUCY PLUS

1-2-10 Anonyme

Remarque de M.Potard

Je souhaite soumettre ma grande inquiétude cette condensation (concentration) d'immeubles ne laissant plus d'espaces de respiration visuelle et physique. Pour avoir vécu cela dans le 93 dans cette même logique, je m'inquiète si on ne prenne jamais en compte les expériences vécues par d'autres villes. Et aux vues des résultats actuels et la fuite du 93 je vous laisse prendre conscience des effets long terme de telles décisions financières impliquant un bouleversement de la qualité de vie d'une ville et de la fuite à un moment (en avant?) de la mixité socialement favorable et d'une dégradation lente mais inexorable; Rappelez vous les débuts des quartiers de la fosse rouge où les appartements étaient très cotés et ce qu'il en est actuellement .

La qualité de vie d'une ville n'a pas de prix et l'inconscience sur le sur-entassement d'immeubles

1-3-1 Forme de l'enquête

Les documents ne sont pas paraphés par le commissaire enquêteur.

L'avis de la préfecture est arrivé le jour du début d'enquête.

Les réponses du maître d'ouvrage aux PPA ne sont pas dans le dossier.

La publicité de l'enquête publique est insuffisante. Pas d'affiches autour des sites objets de la modification. L'information du public a été plus faible que d'habitude. pas de mise en œuvre du process d'affichage habituel dans les panneaux de la commune.

Le commissaire enquêteur aurait dû demander soit une réunion publique soit une prolongation de l'enquête publique.

La SADEV 94 est partie dans la création de la ZAC. Son avis est sujet à caution.

Le registre d'EP a bien été paraphé par le commissaire enquêteur. Les PPA sont consultés afin de recueillir leurs éventuels avis respectifs sur le projet de modification. Ces avis le cas échéant, sont annexés au dossier d'enquête publique afin de pouvoir être consultés par tout public. Ils n'ont pas à faire l'objet d'une quelconque réponse du maître d'ouvrage. Ils sont repris dans le PV du CE et font l'objet à ce titre d'une réponse de la part de la collectivité. L'information au public a été réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

1-3-2 Stationnement et densification

Des personnes se plaignent de la trop grande densification en centre ville. Le conseil syndical du clos de Pacy veut un parc. De nombreuses contributions ne veulent pas de bâtiments trop hauts en centre ville ce qui ferait perdre l'âme de la ville de SUCY.

La préfecture demande que le pourcentage de logements sociaux soit atteint dans le cadre de cette modification. L'objectif est de 25% alors qu'il est actuellement de 20%. De nombreux contributeurs demandent que les immeubles neufs s'harmonisent mieux avec le centre-ville plutôt qu'avec les immeubles du clos PACY.

En ce qui concerne le stationnement, les règles du nombre places de parking par appartement ne sont pas compatibles avec le PDUIF (préfecture, IDF mobilités). D'autres personnes craignent de devoir payer pour stationner en ville. Le nombre de places dans les parkings publics n'est pas précisé.

L'association SUCY PLUS souligne:

- un déficit important en place de parking dû à la suppression de parking ouvert et la transformation en parking souterrain,
- des problèmes liés à l'approvisionnement du marché,
- des problèmes de stationnement lié au déplacement de la Poste dans un immeuble neuf avec des risques de congestion de circulation.

La saturation des établissements scolaires et plus généralement des services publics est aussi soulignée. Les personnes se demandent comment absorber le surplus de population. Les problèmes de circulation (saturation aux heures de pointe) et de transport en commun sont aussi évoqués (RER BUS, réseau SITUS). La mairie a-t-elle identifié le surplus de circulation et de saturation des transports en commun.

Le taux de 25% de logements sociaux est repris dans la présente modification.

Les préconisations et recommandations du PDUIF seront respectés dans le dossier de la modification. PDUIF .

1-3-3 Environnement

Le conseil syndical du clos de PACY souligne un risque hydrologique et indique que l'avis de la MRAE est trop succinct, notamment sur les autres problèmes suivants:

- installation ICPE (géothermie) près des constructions,
- pollution visuelle, sonore, olfactive
- saturation des équipements publics: maternelles, parkings
- trafic lié aux livraisons, impact sur le commerce local et la santé

Ces remarques ne relèvent pas de la présente modification mais en partie du dossier de création de la ZAC centre-ville qui a fait l'objet de concertation lors de sa création en 2016.

Remarques sur le règlement

Les toitures végétalisées et la forme des toits : Deux personnes indiquent que 50 cm de substrat est trop lourd pour les structures ... alors que l'ABF demande 60cm, elles demandent aussi la possibilité de réaliser des toits "terrasse" pour des maisons individuelles.

☒☒destruction / reconstruction des construction de valeurs architecturales: L'ABF indique que ces bâtiments n'ont pas vocation à être détruits

☒☒règles de constructibilité: une personne demande que les conditions de constructibilité soient moins strictes que 400m² de terrain et 12 m de façade. A l'inverse des personnes redoutent que la suppression des surfaces minimales de terrain pour construire conduisent à densifier le secteur UC en supprimant des espaces verts.

en zone UC le recul de 6 m pour les terrains peu profonds est pénalisant
interrogation sur le périmètre de la ZAC : Pourquoi le MONOPRIX est le seul local commercial inclus dans la ZAC.

liste des parkings publics : le parking du "clos de PACY" est privé, il doit être retiré de la liste des parkings publics

Dans le règlement de PLU en zone UC, les toitures terrasses ne sont pas interdites pour les maisons individuelles

Pour les propriétés remarquables : Les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie ne pourront ne pas être démolies. La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée dans ce sens.

La loi ALUR a supprimé les tailles minimum de terrain mais le règlement du PLU comprend bien un coefficient de pleine terre à respecter dans les zones urbaines.

Le recul de 6 m, voulu en zone UC, doit permettre d'une part le stationnement d'un véhicule, et d'autre part, la plantation d'un arbre dans la marge de recul, comme prévu à l'article UC 13.

En zone UC le recul de 6m permet le stationnement d'un véhicule

2-Observations du commissaire enquêteur:

Sur les 10 contributions du public, aucune n'est favorable. Elles sont étayées et détaillées.

Les personnes ont passé beaucoup de temps pour étudier le projet de modification du PLU.

Dans l'ensemble elles se focalisent sur la **densification (hauteur des immeubles) en centre-ville et dans le quartier de gare et, sur le projet de stationnement en centre-ville.**

Les règles concernant le dimensionnement des aires de stationnement doivent être conformes au PDUIF. Il est donc important de modifier le règlement pour moins contraindre les habitants éloignés de la gare en leur permettant de stationner plus de véhicules. Le plan de stationnement des véhicules en centre- ville doit être examiné à la lumière des remarques des différents intervenants notamment SUCY PLUS qui a fait un décompte du déficit de places de stationnement.

Le plan de stationnement ne mentionne pas la possibilité de créer des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Le maître d'ouvrage doit préciser de façon claire le planning et les constructions permettant d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux au niveau de la commune.

Je me suis rendu compte que les remarques étaient relatives à la ZAC qui a déjà été décidée depuis 2 ans et que, la modification du PLU était, en fait, un moyen de remettre à l'ordre du jour la ZAC.

L'acceptabilité du projet de ZAC avec la création d'immeubles de grande hauteur ne semble pas acquise par la population, des réunions d'informations/ débats devraient être utiles notamment avec le Clos de PACY et les asso

Les règles de stationnements autour des 500 m de la gare seront reprises dans le dossier de modification. Quant aux places de stationnement relatives au logement social (1pl/ 1 logement) c'est une obligation réglementaire par les textes en vigueur.

Une grande majorité des remarques sont relatives au dossier de la ZAC du Centre-ville et ne concerne pas les modifications apportées dans le règlement de la présente modification. Ceci étant, il est rappelé qu'un plan de stationnement est intégré dans le dossier de la ZAC centre-ville, il est repris également dans l'étude d'Impact mis à jour en mai 2017.

Concernant les objectifs de logements sociaux sur la commune, la ville s'est engagée sur un plan triennal défini avec les services de l'état et contrôlé par le Préfet dans le cadre d'un bilan annuel.

Concernant les constructions inscrites à l'inventaire du patrimoine, en 1ère et 2ème catégorie : elles ne pourront ne pas être démolies. La rédaction des articles 1 et 11 sera modifiée dans ce sens dans les zones concernées, conformément aux remarques de l'ABF et de la DRAC.

Concernant la modification relative à la hauteur des bâtis en zone UEa, (ZAC Centre-ville), celle-ci est modifiée de 0,50 cm par rapport à la hauteur actuelle du PLU.

Compte tenu de la topographie du site dans le périmètre constructible de la ZAC, il a été proposé de se référer à des côtes de nivellement d'îlot pour y « rattacher » les gabarits des bâtiments.

Pour rappel, l'emprise des îlots est déterminée par les emprises des voiries. Or, ces dernières vont être modifiées et re-profilées dans le cadre de la valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-ville. Les modifications des espaces publics sont réalisées dans le respect de la topographie générale du site. La modification des tracés de voiries implique nécessairement quelques ajustements.

Il convient donc que les niveaux de ces futurs bâtiments soient rattachés de manière cohérente avec l'altimétrie des espaces publics futurs et non des espaces publics existants.

Dans les autres zones, les hauteurs n'ont fait l'objet d'aucune modification.

Enfin, pour information, le projet d'aménagement de la ZAC créé en 2016, a fait l'objet de concertation avec la population, un bilan de concertation rédigé à cet effet peut être consulté par tout public en mairie, il fait mention de huit réunions avec les conseils de quartiers, quatre ateliers de travail avec 300 personnes dont des riverains, deux réunions avec les commerçants et professions libérales et d'une réunion public.

Il est également à noter que Monsieur DUBOIS et Monsieur BOURGEOIS étaient membres du groupe de travail centre-ville qui s'est réuni à 4 reprises.

Département de la Seine-et-Marne

COMMUNE DE SUCY-EN-BRIE

Enquête publique préalable à
la modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Sucy-en-Brie

Avis motivé du commissaire enquêteur

Enquête publique du 16 septembre au 19 octobre 2019

Commissaire enquêteur Daniel TRICOIRE

AVIS

Du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête relative à la modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie.

1- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête publique s'est déroulée durant 34 jours consécutifs.

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation notamment le code de l'urbanisme.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté du Président du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) le 19 août 2019.

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée. Les affiches ont été mises en place à la mairie et dans 7 panneaux administratifs répartis dans la commune.

Le registre d'enquête publique, le dossier soumis à enquête publique ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à la mairie de Sucy-en-Brie, siège de l'enquête et à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'établissement public territorial GPSEA Le dossier était également consultable sur les sites internet des deux entités.

Un lien internet sur le site permettait d'envoyer un courriel au commissaire enquêteur et à la mairie de Sucy-en-Brie.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences prévues dans l'arrêté du président du GPSEA à la mairie de Sucy-en-Brie. Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents.

Les documents du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la législation.

La procédure d'enquête est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête.

2- EXPRESSION DU PUBLIC

Il est à noter que l'expression du public a été peu importante en nombre mais les observations étaient détaillées et de qualité. Elles émanaient soit de particuliers, soit d'associations, soit de conseils syndicaux d'immeuble à proximité. Le registre mis à la disposition du public à la mairie de Sucy-en-Brie, comprend une seule observation. Celle-ci a d'ailleurs été réécrite sur le registre électronique.

La commune a répondu aux observations des PPA, du Public et du commissaire enquêteur.

En conclusion j'estime que l'expression du public a permis d'émettre des avis pertinents sur le projet de modification du PLU de Sucy-en-Brie.

Les principales observations du Public concernent :

-La sincérité de l'enquête notamment le non-paraphe de tous les documents portés à la connaissance du public, l'arrivée tardive des avis PPA, le manque d'information sur l'enquête et l'absence de réponses du GPSEA aux avis PPA. Tous ces points ont fait l'objet de réponses circonstanciées dans le rapport. Il n'y a pas de problème quant à la procédure.

-La densification en Centre-ville et la crainte de problème de stationnement et de saturation du trafic, mais aussi des services publics (écoles, RER....).

-Des thèmes secondaires sont apparus comme l'épaisseur de substrat sur les toits végétalisés, l'abandon de la surface minimum de constructibilité en zone UC.

Les principales observations des PPA concernent

- Les règles permettant d'imposer un nombre de place de stationnement dans le centre ville, près de la gare et à plus de 500 m de la gare.
- La possibilité de démolir et reconstruire des immeubles de catégorie 2.

3-PERTINENCE DU PROJET COMMUNAL

La commune désire :

- Profiter des opportunités foncières existantes rue Maurice Berteaux et sur le site du marché pour prolonger naturellement le bourg ancien et créer un centre-ville cohérent à l'échelle de la ville tout en préservant les Parcs et les Châteaux qui lui confèrent son identité propre .
- Satisfaire un besoin en logement (notamment en matière de logements sociaux) en créant de nouveaux logements qui s'intégreront naturellement au Centre ancien en respectant l'épannelage.
- Relancer le dynamisme des commerces en complétant l'offre de commerces et en «mettant en scène» le marché avec une nouvelle façade sur la rue des Fontaines et sur la place du Marché, point fort et vitrine des commerces située sur l'axe Winston Churchill : cette disposition permet de créer une « boucle commerçante» visible reliant et intégrant le centre ancien. Le projet consiste principalement dans la création d'une opération mixte en entrée de ville.
- Requalifier et relier les espaces publics de qualité, vecteur d'identité et d'animation :
 - le Château et son parvis retrouvé (actuellement utilisé comme lieu de stationnement qui, faute de matérialisation des places, est désorganisé et ne met pas en valeur ce monument historique),
 - la place du marché et le « passage du marché » la reliant à l'espace Jean-Marie Poirier,
 - le parvis Jean-Marie Poirier et son parc en plein centre-ville,
 - la rue Maurice Berteaux élargie qui met en perspective le maillage urbain avec le centre historique (ou centre ancien).

Les dispositions du projet entre dans le champ du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Autres documents

Le dossier comprend également des documents avant et après modification du PLU. Il s'agit notamment de la notice justificative, le règlement, le plan de zonage, le plan de nivellement de la zone UEa qui sont mis à jour.

L'avis de l'autorité environnementale, l'état récapitulatif des sollicitations des Personnes Publiques Associées.

4-ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES-INCONVENIENTS

A- Avantages

La commune de Sucy-en-Brie a soumis à enquête publique une modification de son PLU pour atteindre ses objectifs notamment en matière de revitalisation des commerces en centre ville. La création d'immeubles de bonne facture en centre ville doit créer une forte attractivité pour les commerces. Cette opération est conforme au PADD de la commune et au PDUJF, lorsque les modifications demandées par les PPA seront intégrées. La commune a, par ailleurs, mis en conformité un certain nombre d'articles du règlement pour se conformer avec la loi ALUR (notamment la suppression des surfaces minimales de constructibilité)

B-Inconvénients

De nombreux habitants se sont alarmés de l'augmentation de la population en centre-ville avec les risques associés de saturation des espaces publics, les difficultés de stationnement et de trafic. Ces points ont été présentés et débattus lors de la création de la ZAC il y a deux ans : 8 réunions avec les conseils de quartiers, 4 ateliers de travail avec 300 personnes dont des riverains et 2 réunions avec les commerçants et professions libérales et une réunion publique.

Néanmoins quelques arguments méritent l'attention de la mairie:

- Les problèmes de logistique liés à l'approvisionnement du marché.
- Les règles de calcul du nombre de places de stationnement en centre ville et dans la zone UC pour être parfaitement en accord avec le PDUIF?

L'enquête publique relative à la modification du PLU n'est, en aucune manière, une enquête publique sur le bien fondé de la ZAC qui est déjà décidée et qui a fait l'objet d'une enquête publique et d'une étude d'impact. Aussi, de mon point de vue, les avantages de la modification sont supérieurs aux inconvénients. La mairie devra être attentive notamment aux désagréments lors des phases de travaux et continuer d'informer la population sur l'avancement du projet.

L'enquête publique a été menée selon la réglementation en vigueur (publicité, paraphe du registre, consultation des PPA, permanences, affichage dans les panneaux municipaux) : voir paragraphe 6-4-1 du rapport.

5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Le dossier de déclaration de projet de modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie participe à une information correcte du public.

Le projet est conforme aux orientations du PADD de la commune notamment dans la revitalisation des commerces en centre ville.

La création de la zone UEa permet d'optimiser les constructions sur un terrain en forte pente.

La mise en conformité du PLU avec le PDUIF reste à faire en fonction des observations des PPA notamment la Préfecture et IDF Mobilités.

De mon point de vue, les avantages sont supérieurs aux inconvénients.

Je fais une recommandation pour améliorer le projet:

-Prendre en compte les observations de la préfecture et de IDF-mobilités en ce qui concerne les places de stationnement dans l'ensemble de la commune, en modifiant la norme plafond pour la porter à 1pl/55 m² dans la zone autour de la gare.

En conclusion : Le dossier d'enquête relatif à la modification du PLU est conforme à son l'objet. Le dossier est recevable .

Le bilan des avantages/inconvénients, les réponses du maître d'ouvrage aux différents arguments évoqués lors de l'enquête conduisent à formuler l'avis suivant.

J'émet un avis favorable à la modification du PLU de la commune de Sucy-en-Brie assorti d'aucune réserve.

Fait à Maisons-Alfort le 8 novembre 2019