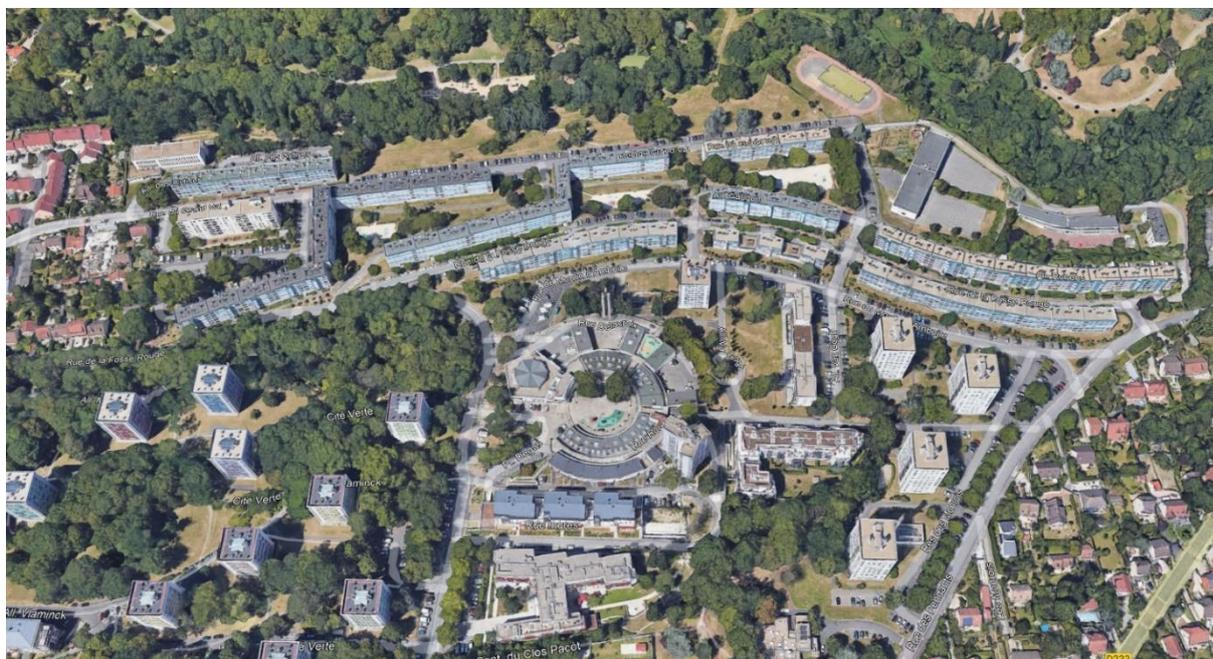


ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

# ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

Dossier de Création



GPSEA - Direction Aménagement et Mobilités  
19/04/2022



## RAPPEL

### Cadre légal : article R 311-2 du Code de l'urbanisme

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.



## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| RAPPORT DE PRESENTATION  | 7  |
| I. <u>OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION</u>  | 8  |
| II. <u>LA DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</u>  | 22 |
| III. <u>LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL</u>   | 32 |
| IV. <u>RAISONS POUR LESQUELLES, EN REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU</u> | 34 |
| PLAN DE SITUATION  | 42 |
| PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC   | 44 |
| REGIME FISCAL  | 46 |
| ETUDE D'IMPACT   | 48 |



ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

## Dossier de Création

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

## I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### 1.1. Situation de l'opération

La commune de Sucy-en-Brie, se situe au Sud-Est de Paris, à environ 17 km de Paris Notre-Dame et à quelques kilomètres du plateau Briard. Elle bénéficie directement ou indirectement de grandes infrastructures aéroportuaires (Orly et Roissy Charles-de-Gaulle), routières et notamment l'A86 et les nationales 4 et 19, et ferroviaires (RER A).

Rattachée au territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), depuis le 1er janvier 2016, la commune se situe sur le plateau du Briard dégagant des vues imprenables sur les plaines alentours.

La commune de Sucy-en-Brie se caractérise par un vaste tissu résidentiel essentiellement pavillonnaire sillonné de rues arborées. La vie sucycienne s'articule autour de deux polarités captant une grande partie des commerces de la ville, à savoir le « Pôle Gare » permettant de rejoindre directement Paris par le RER A, et le « Pôle Centre-ville ». Ce dernier, constitué du bourg ancien prolongé par un tissu mixte des années 1990 et d'un centre administratif est en cours de renouvellement par la réalisation de la ZAC Centre-ville. Ces deux pôles sont reliés entre eux en quelques minutes par le réseau de bus local.

La commune s'étire d'Est en Ouest. Elle est limitrophe avec 9 autres communes : Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger, Marolles-en-Brie, Santeny, la Queue-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés et Chennevières-sur-Marne.



*Les déplacements à l'échelle du territoire (Source : GPSEA)*

Le site s'étend sur un périmètre d'environ 13,05 hectares au cœur des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge à Sucy-en-Brie. Inséré au cœur d'une commune résidentielle, le site profite de la proximité d'espaces verts de qualité et d'équipements publics importants. Il est délimité par :

- Au Nord, le parc Départemental du Morbras ;
- A l'Ouest, par le quartier pavillonnaire du Grand Val, et le centre culturel de la Ferme du Grand Val ;
- Au Sud, par le parc de la Cité Verte et la proximité du centre-ville ;
- A l'Est, par le quartier des Monrois, mais également par l'école de la Fosse Rouge et le belvédère sur le parc du Morbras.

Le site est fortement marqué par la topographie du site et du parc du Château de Sucy et de fait par les perspectives qu'il offre sur le grand paysage.



*Pôle de vies du nord de Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

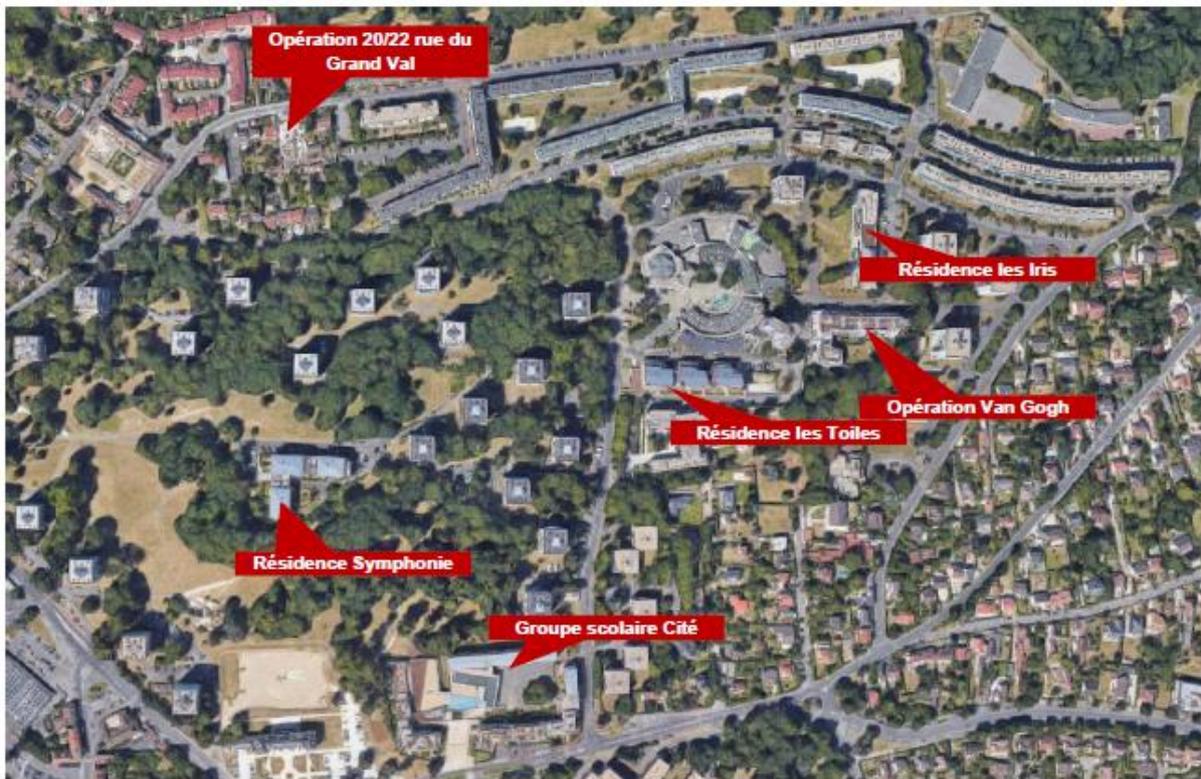
## 1.2. Historique et contexte géographique du site

Localisés au nord du centre-ville, les quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge se développent dans les années 1960 sur le modèle urbain des grands ensembles. Ces quartiers, situés sur l'ancien parc du château de Sucy et en surplomb du Parc Départemental du Morbras comprennent environ 1 400 logements, disposent d'un centre commercial dénommé le Rond d'Or en cœur de quartier, d'un groupe scolaire de la Fosse Rouge au Nord du secteur, et de l'école de la Cité Verte au sud du secteur. Ils s'inscrivent dans un contexte de renouvellement urbain que la ville de Sucy-en-Brie et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir souhaitent poursuivre.

### Une dynamique territoriale engagée depuis quelques années

Progressivement, au cours des dix dernières années, plusieurs opérations neuves de logements ont vu le jour au sein du quartier sans pour autant avoir un impact bénéfique sur les équipements publics du quartier qui eux, sont vieillissants :

- La résidence des Iris développée par ICADE en 2009 (48 logements en accession) ;
- La résidence Symphonie développée par ICADE en 2011 (72 logements en accession, 28 logements sociaux) ;
- La résidence Les Toiles développée par ICADE en 2013 (36 logements en accession, 55 logements sociaux) ;
- L'opération immobilière du 3 allée Van Gogh développée par ICADE en 2014 (74 logements en accession, 20 logements sociaux) ;
- L'opération immobilière du 20/22 rue du Grand Val développée par Green City en 2016 (18 logements en accession et 5 logements sociaux).



*Dynamique des quartiers Cité Verte et Fosse Rouge (Source : GPSEA)*

### Des quartiers ancrés dans leur histoire et intégrés dans des ensembles paysagers remarquables

La Cité verte a été construite dans l'ancien Parc du Château au sein d'un espace globalement vert, sous forme de tours. La Fosse Rouge fait, elle, appel à un registre plus urbain et les bâtiments sont sous forme de barres de plus faible hauteur disposées le long de voiries. Le secteur a subi une paupérisation de sa population depuis les années 1960, accompagnée d'une dégradation de son image.

Malgré leurs centralités, ces quartiers s'inscrivent dans les esprits comme une zone en retrait de la vie de la commune. Ils constituent un ensemble isolé à l'arrière du Château de Sucy, isolement accentué par la topographie du site.

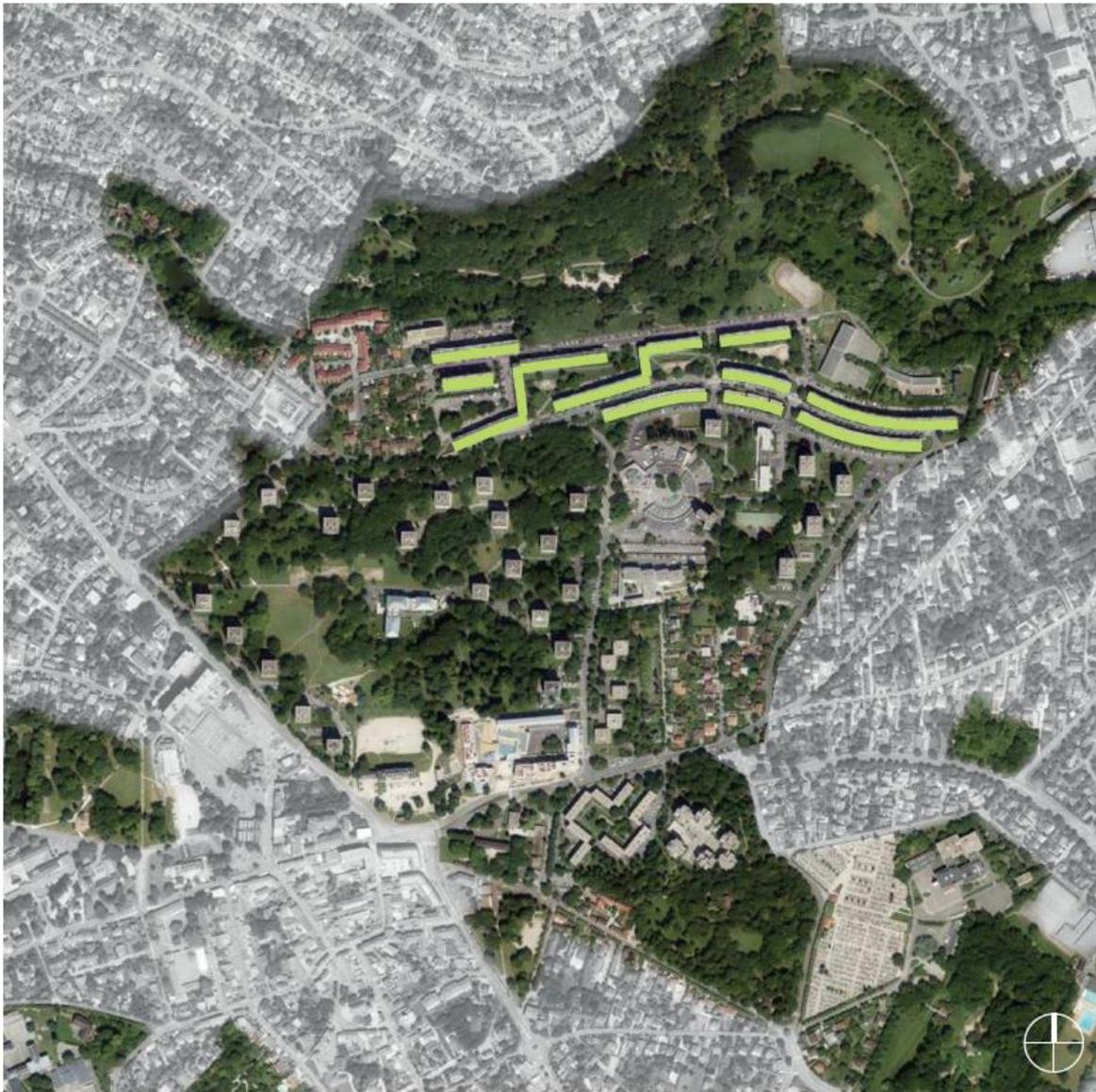


*Quartiers Cité Verte et Fosse Rouge à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

Ainsi, le centre-ville est situé en position de belvédère, et la pente plonge vers le Nord et donc le Morbras, petite rivière qui dessine la limite naturelle de la ville. La structure topographique du secteur est d'ailleurs due à la présence de ce cours d'eau. En frange nord se dessine donc une limite identitaire, celle du parc départemental du Morbras. Ce vaste espace paysager de 12 ha est un élément déterminant pour le renouvellement urbain des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge.

Dès lors, le quartier Fosse Rouge a la particularité de bénéficier d'un lien privilégié avec ce parc. En effet, celui-ci fabrique une limite naturelle à la Ville de Sucy et donc au quartier. Ce dernier est orienté de manière à ce que les habitations, majoritairement traversantes, regardent vers le parc. Par la topographie, les bâtiments sont implantés en belvédère vers le grand paysage.

### 1.2.1. La Fosse Rouge



Situation du quartier Fosse Rouge

200 m

*Quartier de la Fosse Rouge à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

Le quartier de la Fosse Rouge est un quartier construit dans les années 1960, organisé comme une résidence belvédère sur le parc du Morbras. Il ne reprend pas strictement les codes des constructions des années 1960 ce qui en fait sa particularité.

Il se compose des caractéristiques suivantes :

- Des bâtiments linéaires en cohérence avec la topographie : Des bâtiments linéaires serpentent élégamment en suivant les courbes de niveaux naturels. Ces bâtiments regardent vers le grand paysage et affirment par leur orientation la présence du parc du Morbras. Ils participent à la construction d'une lisière où dialoguent nature et constructions ;
- Des faibles hauteurs et un travail des façades approchant les codes architecturaux des cités jardins des années 1930 : façades rythmées par les entrées et les ouvertures, des couleurs caractéristiques, la mosaïque comme marqueur identitaire, des détails sur les façades propres au quartier ;



Une façade rythmée matérialisant les entrées



Une couleur caractéristique



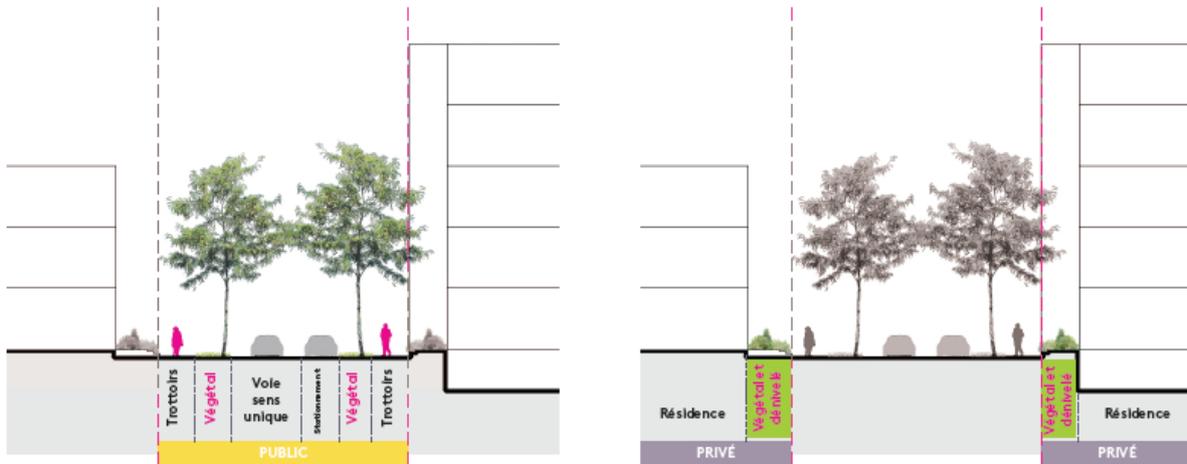
La mosaïque comme marqueur identitaire



Détails

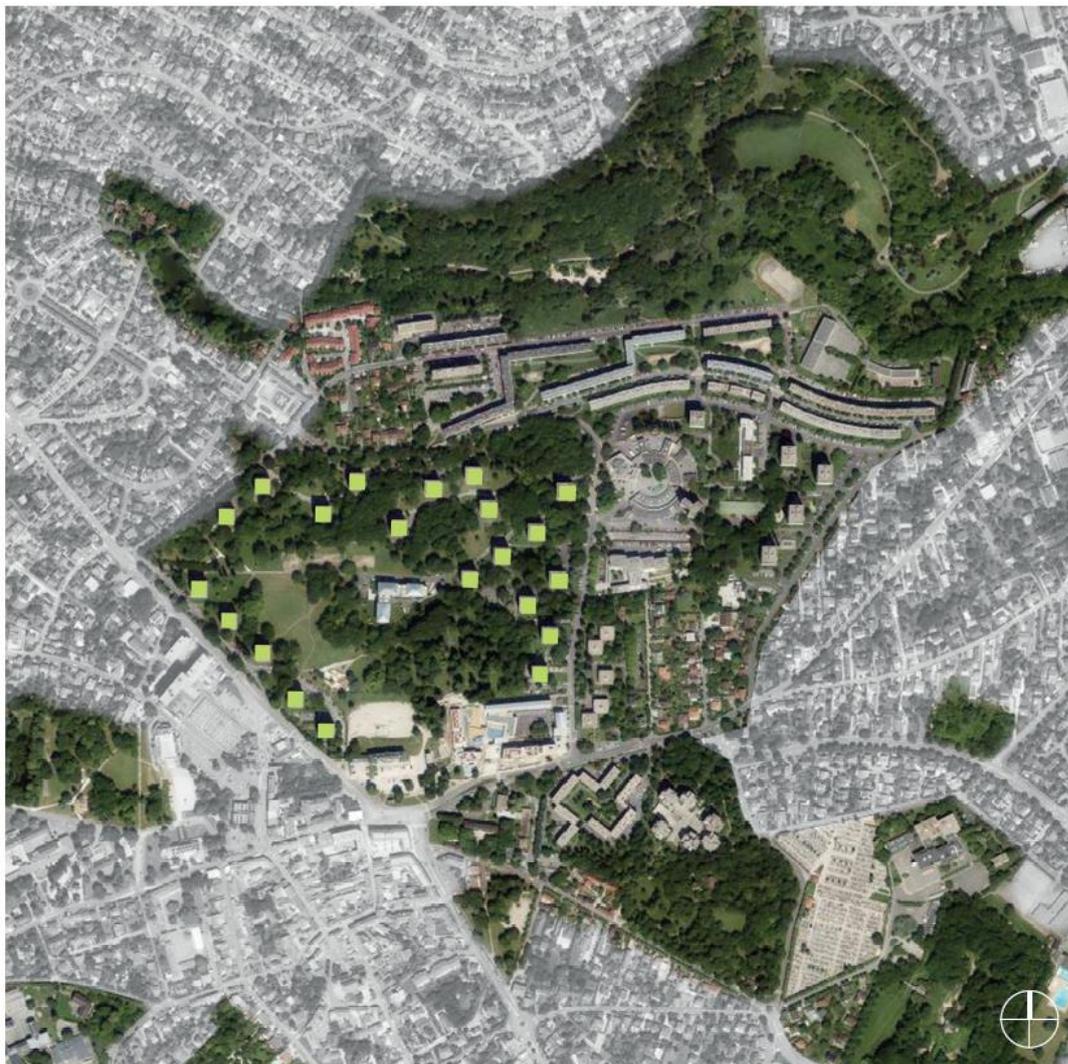
*(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

- Des logements traversants et dotés d'espaces extérieurs ;
- Une composition fine qui dessine de nombreux seuils et permet des transitions douces entre l'extérieur et l'intérieur des habitations. Ainsi, l'espace de la rue vient articuler l'espace public partagé et l'espace privé intime, via des seuils paysagés qui participent à l'ambiance et à la qualité de la rue.



La rue de la Fosse Rouge, une composition soignée qui permet de construire des seuils entre espace public et espace privé.  
*(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

### 1.2.2. La Cité Verte



Situation du quartier Cité Verte

200 m

Quartier Cité Verte à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)

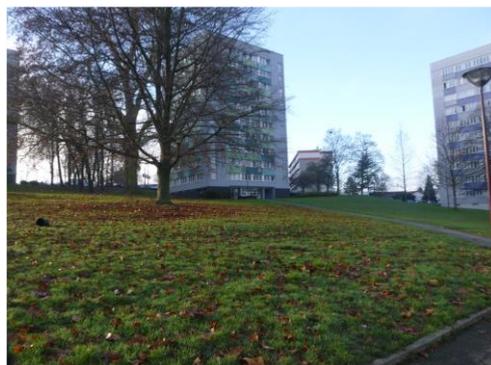
A contrario de la Fosse Rouge qui reprend certains codes de la Cité jardin, la Cité verte s’organise autour de 21 tours de 10 étages, érigées au sein d’un parc, comme une proposition d’habiter en pleine forêt. Le parc dans lequel les bâtiments voient le jour dans les années 1960, est celui du Parc du Château de Sucy. La résidence entretient de fait un lien particulier avec le Centre-Ville qui n’est aujourd’hui pas clairement affirmé.

Ce quartier, conçu par le Grand Prix de Rome Otello Zavaroni, est traversé par plusieurs cheminements traversant le site d’Est en Ouest, en cohérence avec la topographie. Ce dénivelé construit une rupture forte avec le centre-ville liée à une distance perçue plus grande que la réalité des distances à parcourir. La Cité verte est donc un grand parc résidentiel ouvert, ce qui en fait une singularité sur le territoire sucycien.

Ce type de composition et sa typologie témoignent d’un type d’habitat particulier : des tours dans une forêt. Si le cadre de vie peut être agréable pour les habitants, il est néanmoins nécessaire de déstigmatiser l’image des tours, typologie radicalement différente des autres bâtis qui composent la ville. Ces tours offrent des points de vue imprenables sur le grand paysage. Elles sont aussi totalement intégrées dans le parc ce qui offre aux habitants un lieu de vie hors norme.



Tour de la Cité Verte : des espaces construits intégrés dans le Parc



*(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

### 1.2.3. Le Rond d'Or



Le rond d'Or : un objet posé dans le site

#### Le Rond d'Or à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)

Le Rond d'Or, lieu de rencontre et d'animation du quartier est une pièce architecturale singulière, un bâtiment en forme d'anneau, articulé autour d'une place publique. Il est un objet architectural complexe, composé de plusieurs étages accessibles par escaliers, où les circulations piétonnes et automobiles sont difficilement intelligibles. Le Rond d'Or comprend actuellement 11 espaces de services et 7 cellules commerciales. Il comprend également de nombreux espaces de stockage et de stationnement. La concertation autour du projet de renouvellement des quartiers a fait ressortir l'importance de la complémentarité entre ces espaces de services et de commerces. Aussi, un des points importants du projet est de préserver cet équilibre programmatique.

Le Rond d'Or a connu un important déclin ces dernières années, accentuant sa vétusté et rendant nécessaire de réinterroger sa programmation plus finement.



Cet espace, qui fait la jonction entre le quartier de la Cité Verte et celui de la Fosse Rouge, est malgré tout un lieu emblématique du secteur d'étude, un lieu fédérateur, auquel les habitants sont très attachés.

Il convient donc de le préserver et de valoriser cet espace urbain propice à la rencontre tout en tenant compte de son bâti vétuste à repenser et reconfigurer.

### 1.3. Les lisières de quartiers et des lieux de vie complémentaires

Les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge prennent place au cœur d'un réseau communicant de plusieurs lieux de vie complémentaires : le centre-ville, le centre culturel du Grand Val, l'école de la Fosse Rouge, le parc du Morbras.

Ces lieux fabriquent en effet une dynamique particulière qu'il convient d'affiner et d'affirmer pour l'avenir des quartiers.

Ils sont reliés par un système viaire existant et des cheminements piétons intimistes (cœur de la Cité Verte et accès au parc du Morbras), offrant une promenade dépaysante au regard du reste du territoire communal.

Néanmoins, l'accessibilité depuis les quartiers aux lieux de vie complémentaires cités ci-dessus, est contrainte par un système de boucles et d'impasses traduit dans une trame viaire lâche et peu connectée.

La Ferme du Grand Val et le groupe scolaire de la Fosse Rouge sont reliés au cœur du périmètre de projet par les rues de la Fosse Rouge et du Grand Val, deux voies principales du quartier de la Fosse Rouge. La rue du Grand Val permet l'accès au parc du Morbras par une entrée intimiste. La rue de la Fosse Rouge permet quant à elle de rejoindre le Rond d'Or, lui-même relié au centre-ville par la rue de la Cité Verte.



Ecole de la Fosse Rouge



Rue du Grand Val

La rue de la Fosse Rouge, point d'articulation de ces lieux de vie et principale artère du cœur des quartiers est une rue composée en deux séquences :

- Une typologie de voie marquée par la présence d'un talus et dominée par une ambiance forestière ;
- Une voie partagée plus urbaine proposant un bel alignement d'arbres.

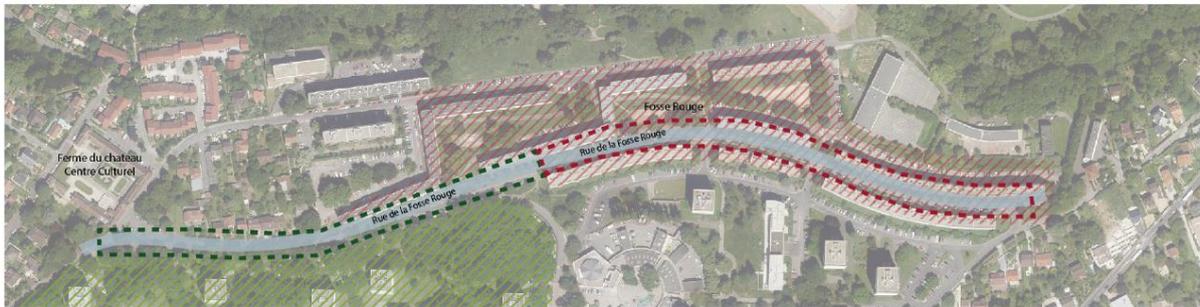
Ces deux ambiances très contrastées prévalent un manque de fluidité entre les deux quartiers impliquent la nécessité de construire un axe fédérateur aux deux quartiers pour les ouvrir sur la Ville et vers le Morbras. Le centre culturel de la Ferme du Morbras pourrait servir de support pour connecter le quartier au centre-ville depuis l'ouest.



Une typologique de voie marquée par la présence du talus.  
Pas de caractère urbain mais une ambiance forestière dominante



Une typologique de voie partagée que l'on peut retrouver dans un centre ville.  
Une rue socle d'une urbanité



*(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

Enfin, le quartier est desservi par une offre de transports en commun, permettant un accès au centre-ville et à toutes les commodités.

Néanmoins, l'aménagement obsolète des espaces publics, accentué par la topographie forte du site, est ressorti comme une vraie contrainte par les habitants des quartiers lors de la concertation. Ils ont notamment fait part du manque de trottoirs, des cheminements piétons dangereux, de l'aménagement du virage fosse rouge/cité verte aujourd'hui accidentogène etc.

Valoriser ces divers équipements et espaces, conforter leurs liens et en améliorer leur fonctionnement, participera donc à renouveler l'image du secteur de manière positive.

#### 1.4. **Objet de l'opération**

Par sa localisation dans la ville, le secteur Cité Verte Fosse Rouge a vocation à demeurer un quartier à dimension d'habitat offrant d'une part, un cadre de vie de qualité en lien avec son histoire et sa proximité avec la nature, d'autre part, une offre de services de proximité indispensable à son bon fonctionnement.

Ce quartier présente aujourd'hui l'opportunité d'un développement urbain dans le respect de son identité alliant aménagements publics qualitatifs, équipements et services de proximité adaptés aux besoins.

**L'objectif de l'opération est de donner une cohérence globale au projet urbain. Il est donc indispensable de lier les quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge, en assurant les continuités**

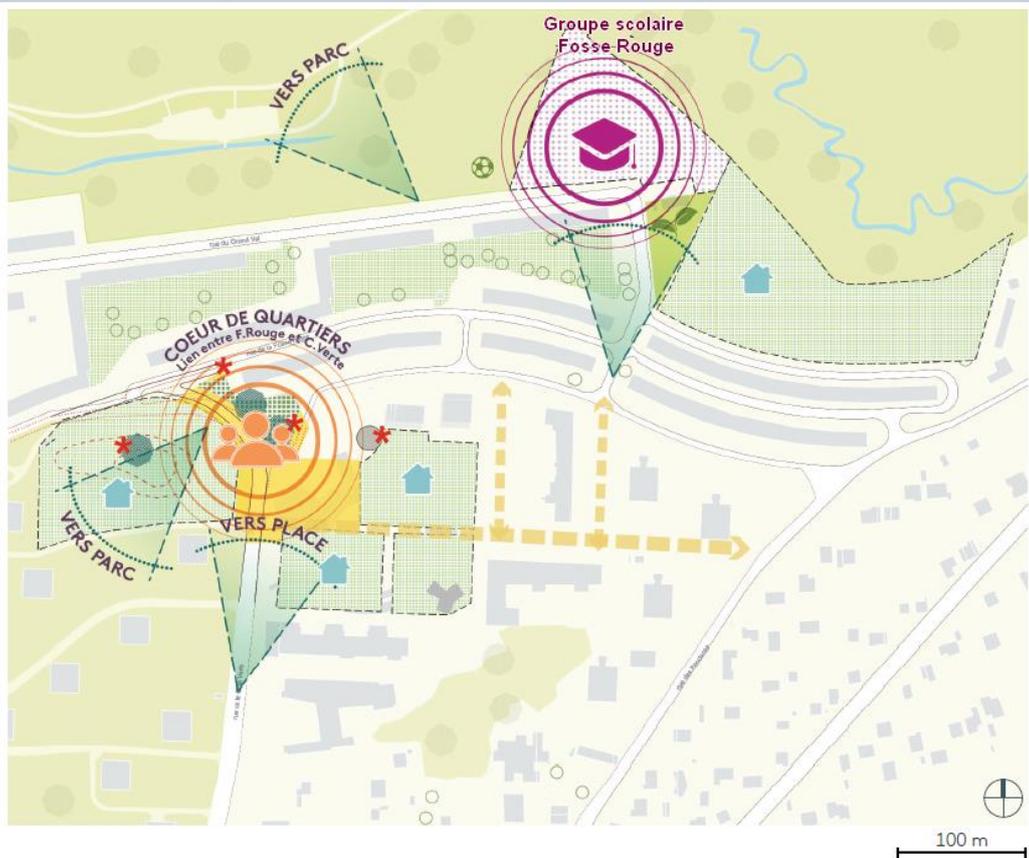
paysagères et piétonnes et en les positionnant au regard des autres quartiers. Il conviendra également de penser les futurs équipements de manière à favoriser les échanges et à faciliter une fréquentation partagée.

Aussi, le projet développé à travers la future ZAC s’attachera à répondre aux enjeux de qualité urbaine et d’équilibre social à travers des objectifs généraux présentés dans la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 initiant la ZAC :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives ;
- Conforter le Rond d’Or comme pôle de quartier dynamique ;
- Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics ;
- Favoriser la mixité sociale.

De manière générale, le projet s’inscrit dans une démarche environnementale, notamment en matière de conception du projet urbain, des espaces publics et des îlots bâtis.

### 1.5. Justification de l’opération



Plan schématique : Carte des enjeux

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Cone de vue à valoriser et préserver        |  | Cheminement à requalifier : réalisation de trottoirs notamment  |
|  | Espaces de vie majeur                       |  | Place du Rond d’Or, espace au sol qualitatif, pacification des cheminement par un passage des voitures en plateau |
|  | Nouveaux espaces privés, limite parcellaire |  | Elements patrimoniaux à valoriser   |

Présentation générale de la stratégie et des objectifs du projet  
*(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

Le projet de ZAC repose sur 5 objectifs majeurs :

➤ **Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives ;**

Il convient de mettre en scène le Parc du Morbras et le parc de la cité Verte. Le Parc du Morbras, dans la continuité du Parc du Château de Sucy, est un élément central à valoriser. Il est l'âme du quartier. Sa qualité paysagère reconnue par tous doit irriguer dans les rues mais aussi dans les logements. Rattacher l'imaginaire de ce quartier à celui du Morbras et toute la qualité paysagère qu'il porte est un levier déterminant pour renouveler l'image des quartiers et les appréhender sous un jour nouveau. Les parcs du Morbras et de la Cité Verte constituent des leviers de projet fondateurs pour les quartiers.

Le périmètre de l'étude comprend également de nombreux éléments patrimoniaux à valoriser : arbre centenaire, tombe de l'ancien propriétaire du Château rue du Moulin d'Amboile, cheminées sculpturales (aujourd'hui hors de service) du Rond d'Or ou encore rue de la Fosse Rouge.

Ces éléments remarquables témoignent de l'histoire de Sucy. Le Tombeau tout comme l'arbre centenaire attestent que la Fosse rouge et la Cité Verte sont eux aussi héritiers de l'histoire des Châteaux de Sucy.

La rue et la cheminée sont également les traces singulières d'une autre époque, et donc des pièces à mettre en valeur.

➤ **Conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique :**

Le quartier comprend de nombreux équipements dont le Rond d'Or, qu'il s'agit de préserver tout en créant des liens programmatiques entre eux pour les dynamiser :

- Créer un nouveau centre autour d'une grande place centrale, piétonne, apaisée et animée ;
- Créer un lieu attractif pour les commerces, les équipements et les associations, tout en assurant un équilibre dans le Rond d'Or ;
- Améliorer les parcours piétons vers et depuis ce nouveau centre ;
- Plus largement, permettre aux piétons, personnes à mobilité réduite et aux vélos de se déplacer de manière sécurisée (trottoirs adaptés).

➤ **Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics :**

Même si le groupe scolaire de la Fosse Rouge est situé hors périmètre de ZAC, il reste néanmoins un élément majeur du développement des deux quartiers. Il s'agit dès lors de développer une école orientée vers le Parc du Morbras, spacieuse et préservée de la ville alentour, et plus largement, de conforter les activités consacrées aux groupes scolaires au sein de la Ferme du Grand Val et des équipements du quartier.

A ce même titre, les espaces publics jouent un rôle majeur de lien social, et la réhabilitation et restructuration de la Rue comme objet est un invariant du projet d'aménagement. Ainsi, si la rue est un élément fondateur du quartier de la Fosse Rouge, il s'agit de conforter son rôle et d'en préciser ses usages. En effet, l'arrière des résidences concentre de nombreux espaces de circulation non qualifiés : trottoirs inexistant, stationnements véhicules prédominants, vitesses des véhicules parfois excessives... ; autant d'éléments considérés comme source d'insécurité. Une piste d'action prioritaire concerne ainsi la sécurisation et l'entretien des cheminements entre les lieux de vie du quartier, notamment entre le Rond d'Or et l'École de la Fosse Rouge. Aussi, il est important de réintroduire la rue dans le fonctionnement futur du quartier, en reposant et requalifiant sa composition (trottoir, espace de circulation, rez-de-chaussée qualitatifs ...).

Il s'agit enfin de rééquilibrer les espaces de respirations dans le quartier (pleine-terre, infiltration des eaux de pluies) et de repenser la place du stationnement au sein du projet.

- **Favoriser la mixité sociale**, en développant notamment des logements de qualité ouverts sur le grand paysage pour répondre aux besoins en logement du territoire :

La redéfinition des espaces fédérateurs passe aussi par l'implantation de nouveaux logements qui participent à la vie du quartier et permettent de favoriser des parcours résidentiels dans un quartier aujourd'hui en partie stigmatisé par le type d'habitat qu'il propose.

Au vu des qualités intrinsèques du site, un des enjeux majeurs réside dans la construction de logements bénéficiant de ce paysage : ouvertures principales orientées vers les parcs, espaces extérieurs agréables, vis-à-vis limités, implantation qui s'inscrit et tire parti de la topographie.

Le projet assure une mixité dans l'offre de logement pour permettre un parcours résidentiel complet (volonté identifiée lors des échanges avec la population)

## II. LA DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Ce chapitre est un condensé du chapitre « Etat initial de l'environnement » de l'étude d'impact jointe au dossier de création. Pour les détails, notamment cartographiques, il convient de se reporter à ce document.

### 2.1. Présentation du périmètre de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge

Le périmètre de la ZAC d'une superficie de 13,05 hectares est situé sur la commune de Sucy-en-Brie. Il prend appui sur les quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge. Ils sont implantés au Nord de la commune, en contre-bas du centre-ville et en lisière du parc départemental du Morbras.

Le périmètre est limité à l'ouest par le quartier du Grand Val et à l'Est par le quartier des Monrois, qui se caractérisent tous deux par leur tissu pavillonnaire prédominant.

### 2.2. Présentation du milieu physique

#### 2.2.1. La topographie

**A l'échelle de la commune de Sucy-en-Brie**, le territoire de Sucy-en-Brie se divise en 4 unités topographiques à savoir le plateau, le coteau, la plaine et les valons.

**A l'échelle du site**, la topographie est marquée par une pente continue depuis le centre-ville jusqu'à la vallée du Morbras, avec une différence d'altitude d'environ 50 m, et une pente Nord-Sud Est de 10% en moyenne.

La topographie constitue donc une des caractéristiques du site d'étude, car elle offre des possibilités de perspectives le long des voies routières vers les points bas, et permet aux eaux pluviales de ruisseler vers le Morbras.

#### 2.2.2. Géologie et pédologie

**Au droit du site**, on retrouve différentes couches géologiques de type sables de Fontainebleau résiduels et des formations de Brie. La présence de fortes épaisseurs de Marnes vertes, de colluvions de Marnes vertes en surface et des Marnes d'Argenteuil dans leur faciès argileux sensibilise également le site à d'importants phénomènes de retrait-gonflement des argiles

**La sensibilité géologique du sol est donc liée à la sensibilité hydrogéologique et aux risques naturels induits.**

#### 2.2.3. Hydrographie et hydrogéologie

### **A l'échelle de la commune de Sucy-en-Brie**

Le territoire de Sucy-en-Brie appartient à l'unité hydrographique « Marne Aval ». A ce titre, il est soumis aux prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de Marne-Confluence.

### **A l'échelle du site**

L'aire d'étude appartient au sous-bassin versant du Morbras (superficie totale : 55 km<sup>2</sup>), rattaché au bassin versant de la Marne.

La proximité du Morbras au Nord du périmètre de projet et la topographie du site peuvent induire des interactions entre le site d'étude et ce cours d'eau. En effet, la pente étant orientée vers le Nord, les eaux pluviales de ruissellement du site d'étude s'écoulent donc vers le Morbras.

### **Nappes souterraines**

Le site d'étude est concerné par la masse d'eau souterraine du « Tertiaire – Champigny – en Brie et Soissonnais ». Cette masse d'eau est formée d'une multilithologie d'aquifères, c'est-à-dire une succession de plusieurs terrains géologiques perméables et semi-perméables, confirmée par l'étude bibliographique G1 (phase ES) menée sur le site par ENOMFRA en décembre 2018.

**Les nappes présentes au droit du site présentent une sensibilité forte au risque de pollution et peuvent induire un risque élevé de remontée de nappe (voir la partie « Risques naturels » de l'étude d'impact).**

## **2.2.4. Gestion de l'eau**

### **Eau potable :**

**A l'échelle de la commune de Sucy-en-Brie, l'eau potable est** acheminée via un réseau interconnecté de grande étendue, distribuée par les usines de Morsang-sur-Seine et de Vigneux, traitant la Seine, par celles de Périgny, Mandres-les-Roses et Nandy, traitant l'eau de la nappe de Champigny.

**A l'échelle du site,** le réseau de distribution d'eau potable géré en concession par Suez dest constitué de canalisations de diamètres 100, 125, 150, 200, 250 et 300. Par ailleurs, le site d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage en eau potable.

### **Assainissement :**

Le réseau d'assainissement de Sucy-en-Brie est de type séparatif à hauteur pratiquement de 100%, lequel est évacué vers les ouvrages départementaux ou s'agissant du réseau d'eaux pluviales rejeté dans le milieu naturel.

Les études ont montré que le secteur se trouve dans une zone où l'infiltration n'est a priori ni souhaitable, ni recommandée, notamment en raison du risque élevé lié au retrait-gonflement des argiles et du risque de remontée de nappe. Le projet devra intégrer ces contraintes dans le cadre de sa réflexion sur la gestion des eaux.

## **2.2.5. Le Climat**

Sucy-en-Brie bénéficie d'un climat tempéré océanique légèrement atténué par quelques influences continentales. Les températures y sont modérées (11,9° en moyenne sur l'année, l'ensoleillement d'environ 1766,5 heures par an est plus bas que la moyenne nationale située autour de 1900 heures par an, et les précipitations sont faibles avec un cumul moyen total par an de 589,4 mm. Enfin, les vents dominants sont de direction Sud-Ouest.

*NB : ces données sont issues de la station météorologie d'Orly-Athis-Mons.*

## **2.3. Présentation du milieu naturel**

### **2.3.1. Le contexte écologique du projet**

L'inventaire écologique de terrain et l'étude du SRCE viennent confirmer l'absence de lien fonctionnel entre le site d'étude et les sites d'intérêts écologiques. Ainsi, le site n'est pas directement concerné par une réserve naturelle ou régionale, ni un arrêté de protection de biotope, ni une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ni un Parc Naturel Régional (PNR).

Le site Natura 2000 le plus proche se localise à environ 8,8 km au Nord du site d'étude et une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) se trouve à 230 m du site d'étude, mais séparé du site par le Parc Départemental du Morbras.

### **2.3.2. Habitats naturels et flore**

#### **2.3.2.1. Habitat**

Les habitats présents sur le périmètre d'étude constituent un enjeu écologique considéré de faible à fort. Deux habitats patrimoniaux sont présents sur le périmètre d'étude :

- La Frênaie à ail, d'intérêt communautaire ;
- La Frênaie saulaie riverain, d'intérêt communautaire.

Ils sont localisés le long de la rivière du Morbras. L'enjeu local de conservation pour ces deux habitats est fort, notamment au vu du contexte urbain environnant.

#### **2.3.2.2. Flore**

La flore n'est pas particulièrement remarquable sur le périmètre d'étude. Seules la Molène noire et la Menthe Pouillot présentent une patrimonialité régionale, et donc un enjeu local de conservation modéré pour la première et fort pour la seconde.

Les arbres présents sur le périmètre d'étude sont particulièrement remarquables, du fait de leur ancienneté. Ils sont considérés à enjeu modéré et à conserver en priorité.

Les espèces exotiques envahissantes sont présentes très ponctuellement sur le périmètre d'étude. Les populations sont de très petites tailles. Elles représentent donc un enjeu faible.

### **2.3.2.3. Zones humides**

Une zone humide a été identifiée sur le périmètre de projet à savoir la phragmitaie qui représente une végétation inscrite dans l'annexe II (table A) de l'article du 24 juin 2008. Cet habitat est en effet considéré comme zone humide. Elle représente une surface de 437 m<sup>2</sup>. Cette zone se situe au nord-est du parc de la Cité Verte ;

Une seconde zone humide au bord du Morbras a été identifiée sur un périmètre plus large.

### **2.3.3. Faune**

L'enjeu faune est considéré faible sur le périmètre d'étude :

Ainsi, au sein même de l'emprise du site d'étude, 23 espèces d'oiseaux ont été contactées, 5 espèces de rhopalocères, 3 espèces d'odonates et 3 espèces d'orthoptères ont été observées sur site, mais aucune n'a de statut de conservation à signaler ou n'est protégée en France et/ou en région Ile-de-France ;

Enfin, 2 espèces de mammifères ont été observées de façon directe dont 1 protégée en France (l'écureuil roux), et 1 espèce de reptiles a été observée (l'Orvet Fragile) et est également protégée.

### **2.3.4. Continuités et fonctionnalités écologiques**

Le site d'étude se trouve au Sud du corridor de la sous-trame bleue que constitue le Morbras, corridor à restaurer au titre du SRCE. Par ailleurs, le site se trouve à l'Ouest d'un corridor de la sous-trame arborée à restaurer également. Le site est, quant à lui, composé de tissu urbain et de boisements et aucun corridor écologique ne le traverse.

## **2.4. Le contexte paysager et urbain**

### **2.4.1. L'environnement paysager et son patrimoine**

#### **Caractère paysager de la commune et du site**

La commune se trouve au niveau du Plateau de la Brie dans la continuité urbaine parisienne, entre la grande vallée urbaine de la Marne, la petite ou moyenne vallée urbaine du Morbras et le plateau boisé de Notre-Dame.

Sucy-en-Brie possède un caractère très marqué de « ville verte ». Les espaces verts sont nombreux et s'étendent sur près d'un tiers du territoire communal. La qualité des paysages s'en ressent fortement tant sur les franges du territoire qu'en milieu strictement urbain (cœur de ville).

Le site d'étude est constitué d'un grand parc urbain, comprenant les espaces extérieurs de la résidence d'habitat collectif de la Cité Verte, dans lequel se trouve le château de Sucy, et dont la végétation est principalement haute. Ce parc se trouve dans un réseau végétal communal important, dont plusieurs arbres sont qualifiés de remarquables au PLU de Sucy-en-Brie et dont la protection doit être assurée. Ces arbres sont des vieux chênes, platanes et tilleuls.

Enfin, cet espace ouvert permet de nombreuses traversées Est-Ouest et Nord-Sud. Il sert particulièrement d'espace de liaison entre le centre-ville, d'une part, le quartier de la Fosse rouge et le centre commercial du rond d'or d'autre part. Il joue un rôle social et urbain important à l'échelle du territoire communal, par sa situation géographique, sa superficie et son histoire. Ces nombreuses traversées paysagères sont également renforcées par les nombreux alignements d'arbres existants sur le site d'étude qui participent au poumon vert constitué par ces espaces urbains.

### **Un site aux abords de sites patrimoniaux emblématiques**

La commune de Sucy-en-Brie n'est concernée par aucun site classé ou inscrit. Toutefois, trois sites classés se localisent à proximité du site d'étude (au Nord) : le Domaine des Rets à Chennevières-sur-Marne, une partie de la rive gauche de la Marne, et l'Île de Chennevières. Étant donné la distance au site d'étude (de 1 à 1,7 km), le risque d'influence sur le paysage des sites classés est faible

Le site d'étude se trouve également à proximité immédiate du Parc départemental du Morbras, dont le cours d'eau éponyme constitue la limite Sud. Classé Espace Naturel Sensible (ENS) depuis 2013 et labellisé EcoJardin, ce site fait partie du corridor écologique de la vallée du Morbras. Le Parc départemental du Morbras présente un intérêt paysager et écologique à préserver, notamment du fait de la grande diversité des habitats et des espèces. Il est cependant peu accessible à ce jour depuis le quartier de la Fosse Rouge.

## **2.4.2. Le tissu urbain**

### **A l'échelle de la Ville :**

La trame urbaine de Sucy-en-Brie se caractérise principalement par un habitat pavillonnaire majoritaire et un habitat collectif concentré dans les quartiers Nord. Toutefois, les formes d'habitat, de trame viaire, la présence du végétal et le relief distinguent les différents quartiers de la commune et leur confèrent une identité propre. Il s'agira donc de préserver ces différentes identités, de valoriser les qualités paysagères et végétales de chaque quartier et de préserver les ouvertures visuelles générées par le relief (vues depuis la plaine sur la ville et inversement).

### **A l'échelle du périmètre :**

La zone d'étude se situe au cœur des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge, au niveau de l'ancien parc du Château de Sucy-en-Brie, aux abords du Parc départemental du Morbras.

La zone d'étude est caractérisée par un habitat majoritairement collectif et peu dense implanté sur de grands espaces ouverts végétalisés. Les hauteurs des immeubles sont les plus importantes de la commune, avec plus de 25 m pour les tours et de 13 à 25 m pour les barres. Le centre commercial du

Rond d'Or, les deux groupes scolaires, l'habitat individuel au Sud-Est du site d'étude (parcellaire carré) et au Nord-Ouest du site d'étude (parcellaire en lanières) viennent contraster les effets de hauteurs.

Deux quartiers se distinguent sur le site : la Fosse Rouge avec ses barres d'immeubles et la Cité Verte avec ses tours.

### **2.4.3. Le patrimoine bâti et archéologique**

À Sucy-en-Brie, 3 monuments sont classés ou inscrits comme « Monuments Historiques » au sens du Code du patrimoine : l'église Saint-Martin le Château de Berc, ou château de Sucy et son parc et le Château de Haute Maison.

La zone d'étude comprend le Château de Sucy classé monument historique (ou nommé Château de Berc) et son parc. Elle est donc concernée par une servitude de protection sur l'ensemble du parc de la Cité Verte. Tout projet réalisé sur la partie soumise à servitude du site d'étude devra donc être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du Val-de-Marne.

Étant données les découvertes archéologiques antérieures sur la commune et la présence du Château de Sucy, le site d'étude peut présenter une sensibilité archéologique et faire l'objet, le cas échéant et si nécessaire, de mesures préventives spécifiques.

### **2.4.4. La structure foncière du site**

La structure foncière du périmètre d'aménagement peut être scindée en plusieurs catégories :

- Des parcelles privées appartenant à des copropriétés ou des promoteurs (Icade Promotion) ;
- Des parcelles privées, propriétés de bailleurs sociaux : Batigère pour une partie de la Fosse Rouge, Icade et Valophis Habitat pour le secteur du Rond d'Or (division volumétrique pour le centre commercial du Rond d'Or), Valophis Habitat pour une partie de la Fosse Rouge, Logirep pour une infime portion du futur îlot C ;
- Du foncier appartenant à la Ville : il s'agit principalement de l'îlot C voué à la construction de logements ; du secteur du Belvédère, aujourd'hui pour partie occupé par le groupe scolaire de la Fosse Rouge et qui accueillera dans le cadre du projet des logements et le nouveau groupe scolaire ; de la Place de la Fraternité (cœur du Rond d'Or) ; de voiries.

## **2.5. Le contexte socio-économique**

### **2.5.1. La population**

La commune de Sucy-en-Brie compte environ 26 742 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2017). Sa population se caractérise par :

- Une hausse quasiment constante depuis 1968 mais qui se ralentit voire diminue selon les années depuis 1990 ;
- Un solde naturel positif compensant un solde migratoire négatif ;

- Une population active en termes d'emploi mais vieillissante depuis quelques années ;
- Une majorité de familles, avec ou sans enfant ;
- Une baisse constante de la taille des ménages, nécessitant la construction de nouveaux logements.

### **2.5.2. Le logement**

Le parc de logements de Sucy-en-Brie se caractérise par :

- Un taux de vacance en baisse et inférieur au taux francilien, correspondant à la rotation du parc de logements ;
- Une part quasiment équivalente d'appartements et de logements individuels, avec une répartition géographique très marquée des logements individuels ;
- Une majorité de logements de 5 pièces et plus sur la commune mais des logements de 3 ou 4 pièces sur la Cité Verte ou la Fosse Rouge.

### **2.5.3. Les activités économiques et l'emploi**

La commune est marquée par une activité économique et commerciale concentrée au niveau de la Plaine d'activités, de son centre-ville et du quartier de la gare. Aucune activité agricole n'est recensée sur la commune. Sucy-en-Brie est également caractérisée par un secteur des commerces, transports et services divers prépondérant tant en nombre d'emplois qu'en nombre d'établissements comptabilisés sur la ville. Le centre commercial du Rond d'Or est fréquenté principalement par les habitants de la Cité Verte, de la Fosse Rouge et du Grand Val. Toutefois, ce centre manque de visibilité.

### **2.5.4. Les équipements**

Sucy-en-Brie dispose de nombreux équipements, répartis sur l'ensemble des quartiers de la commune. Certains de ces équipements ont un rayonnement intercommunal notamment les équipements sportifs et culturels. De nombreux équipements sont présents au sein du site d'étude, notamment des équipements scolaires, sportifs, culturels et sociaux.

Les structures destinées à la petite enfance y sont également bien représentées, à proximité du Rond d'Or, qui pourrait alors s'affirmer en tant que véritable pôle de services Petite enfance.

## **2.6. Les déplacements**

### **Accès du site et déplacements routiers**

Le réseau routier structurant de Sucy-en-Brie est confronté à des trafics importants, notamment poids lourds et subit des difficultés de circulation aux heures de pointe. Le site d'étude est longé par deux départementales (RD206 et RD233). Le secteur du Rond d'Or se situe hors des axes de trafics majeurs et un réseau routier communal dessert l'ensemble du site d'étude.

Le trafic sur le secteur se concentre principalement au niveau de la D206 et de la D233. Les échanges avec le quartier sont faibles et représentent à l'heure actuelle peu d'impact sur le fonctionnement des carrefours et l'écoulement du flux principal.

On observe un manque d'homogénéité dans les limitations de vitesses en vigueur sur le secteur où les zones à 30km/h sont globalement peu respectées. La généralisation d'une zone 30km/h ainsi que des

rappels de vitesse ou la mise en place de radars pédagogiques peuvent favoriser un meilleur respect des vitesses et une circulation apaisée.

L'offre de stationnement est conséquente au droit et à proximité du site d'étude, liée notamment à l'implantation d'équipements communaux.

La Ville compte pas moins de 20 parkings sur son territoire dont 9 situés à proximité du centre-ville et donc près du site d'étude.

La disponibilité de certains espaces de stationnement laisse entrevoir des marges d'optimisation possibles pour certains emplacements actuellement occupés par du stationnement et non prévus à cet effet.

### **Accessibilité et offre en transports en commun**

La commune de Sucy-en-Brie dispose d'une gare située entre la Plaine industrielle et le centre-ville, desservie par la ligne A du RER et plusieurs lignes de bus. Le secteur du Rond d'Or, au centre périmètre d'étude, se trouve à environ 1,7 km de la gare Sucy-Bonneuil.

Les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge sont desservis par de nombreuses lignes de bus, en raison notamment sur leur proximité au centre-ville : les lignes 1, 3, 4, 5 et 103 desservent le Sud du site le long de la rue Maurice Berteaux et de l'avenue Georges Pompidou ; les lignes 4 et 308 desservent le Nord du site, entre la Fosse Rouge et la Cité Verte en passant par le centre-commercial du Rond d'Or.

### **Modes actifs**

La commune de Sucy-en-Brie est peu aménagée en pistes et bandes cyclables. Aucun aménagement cyclable ne se trouve au sein ou en bordure du site d'étude.

Néanmoins, des aménagements sont inscrits dans différents outils de planification à l'échelle supracommunale en vue de créer un réseau cyclable continu : le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables prévoit un aménagement passant par le centre-ville, à proximité du site d'étude ; le Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir prévoit quant à lui un maillage d'environ 24 km d'itinéraires cyclables sur la commune de Sucy-en-Brie, et des aménagements sur les voiries au sud du quartier (Avenue Georges Pompidou, Rue de Noiseau et Petite Voie de Noiseau) permettant un rabattement vers le pôle gare de Sucy-Bonneuil.

La marche à pied constitue le mode de déplacement privilégié des actifs sucyciens travaillant sur la commune. En effet, le réseau piéton est bien développé en centre-ville et des sentiers dans les quartiers des coteaux (Clos de Ville, Vieux Val et Pendants) permettent d'accéder à des jardins publics, de découvrir un tissu urbain champêtre et pittoresque. Le site d'étude possède un réseau de cheminements piétons important au sein de la Cité Verte qui permet de desservir l'ensemble des tours de logements et de traverser le parc urbain.

## **2.7. Les risques**

### **2.7.1. Les risques naturels**

Le site d'étude est soumis au même **risque météorologique** que l'ensemble du territoire national. L'ensemble de l'aire d'étude est classé en zone de sismicité très faible (niveau 1) et n'est donc pas soumise à un risque au niveau sismique.

**Concernant les risques de mouvement de terrain**, aucune cavité souterraine n'est recensée sur la commune de Sucy-en-Brie. Toutefois, le risque de retrait-gonflement des argiles est fort sur l'ensemble de la zone d'étude.

**Concernant le risque d'inondation**, l'ensemble du site d'étude est potentiellement touché par le risque de remontée de nappe engendrant des débordements, notamment à cause des profondeurs faibles à moyennes des nappes et de la sensibilité des couches géologiques aux variations de teneur en eau.

### **2.7.2. Les risques technologiques**

**Aucune ICPE** ne se trouve à moins d'1 km de la zone d'étude. Le site n'est donc pas soumis au risque industriel.

**En matière de transport de matières dangereuses**, GRT Gaz, qui a été consulté en décembre 2021, indique que le site d'étude se trouve à proximité d'ouvrages de transport de gaz naturel haute pression de diamètre 150 mm et 80 mm et d'un poste de livraison. Ce risque est néanmoins peu impactant pour les futures constructions.

Les RD10 et RD111 classées à **grande circulation** passent à l'Ouest de Sucy-en-Brie et ne concernent donc pas le site d'étude.

### **2.7.3. La pollution atmosphérique**

Le site d'étude se situe en dehors des zones où les émissions de polluants sont particulièrement importantes, et la pollution de l'air y est atténuée, notamment du fait de son environnement boisé. La qualité de l'air est relativement bonne sur le site d'étude.

### **2.7.4. L'environnement sonore**

Les RD206 et RD233 sont des voies aux niveaux sonores importants. Les bâtiments en bordure de ces voies, certaines façades des barres de la Fosse Rouge, sont particulièrement exposés au bruit, compris entre 60 et 65 dB(A), ce qui concerne 2 façades de certaines tours de la Cité Verte et les bâtiments au Sud du site d'étude. Toutefois, la présence du parc urbain permet de jouer un rôle d'écran acoustique et évite la diffusion du bruit. Ainsi, le reste du parc de la Cité Verte n'est pas affecté par le bruit.

La commune de Sucy-en-Brie subit les nuisances sonores dues à l'aéroport Paris-Orly. Toutefois, le site d'étude se trouve en dehors du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et du Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport Paris-Orly.

### **2.7.5. Pollution des sols**

Dans le cadre de la réalisation des travaux, une attention particulière devra être portée aux sources de pollution mise en évidence par l'étude historique de pollution des sols réalisée en janvier 2019 à savoir

les transformateurs électriques, une zone de dépôts d'ordures, du stockage de fioul des chaufferies de secours et la mauvaise qualité des remblais pour les bâtiments construits dans les années 1970.

A l'emplacement de la future école de la Fosse Rouge, pouvant être concernée par des remblais de mauvaise qualité, des investigations ont été menées. Les résultats sont indiqués dans l'étude d'impact.

### III. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cité Verte Fosse Rouge a vocation à accueillir une programmation urbaine mixte répondant aux besoins du territoire : logements, activités économiques et culturelles, équipements publics principalement orientés sur l'éducation, ainsi que la requalification des espaces publics, vecteur de lien social.

Le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC est d'environ 38 384 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 35 564 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 1 150 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à des commerces et activités ;
- La création d'environ 1 670 m<sup>2</sup> de SDP pour la réalisation de locaux d'activités destinés à accueillir commerces et services pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions.

#### 3.1. L'habitat

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le projet prévoit la construction d'environ 35 564 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, dont près de 75 % en accession à la propriété et 25% en logement social.

Cette programmation se répartie sur deux secteurs, le Rond d'Or (ilot C, D et E) et le Belvédère (Ilot F).

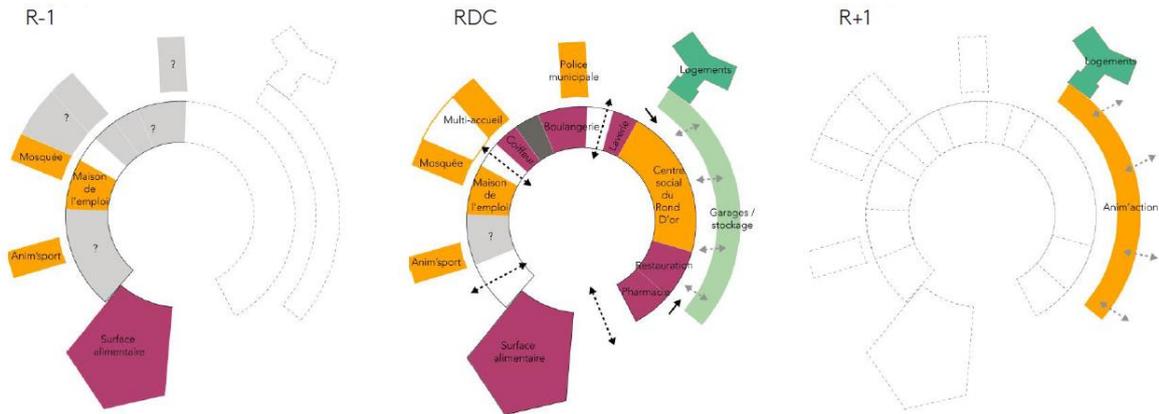
#### 3.2 Les services et activités de proximité

Afin de renforcer la cohésion sociale dans le quartier et favoriser la réussite scolaire de tous les enfants, des activités et services publics de proximité situés actuellement dans le Rond d'Or seront relocalisés en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

On peut citer notamment :

- Services dit de "Petite Enfance" : crèche, Lieu d'Accueil Enfant Parent (LAEP), Relais Assistantes Maternelles (RAM) ;
- Activités ou services socio-culturels : le centre social, Anim'Action, Boutique Epi de Son, Maison de l'emploi ;
- Anim' Sport.

La Police Municipale sera relocalisée à la place de l'ancienne PMI (Centre De Protection Maternelle Infantile) à côté de l'école maternelle Montaleau.



Plan schématique des programmes du rond d'or (Ville ouverte)

*Etat existant du centre commercial du Rond d'Or*  
(Source : GPSEA – AMO Sadev94/CoBe/Ville Ouverte/EPDC – Décembre 2021)

### 3.3. Les équipements publics d'infrastructure

Différentes interventions sont programmées dans l'objectif d'assurer un aménagement cohérent du site et de régler certains dysfonctionnements existants. Au regard des études préalables menées sur l'opération d'aménagement et des attentes relatives à la phase de concertation, il est prévu :

- L'aménagement de la Cité verte et notamment le traitement du virage, aujourd'hui facteur d'accidents quasi-quotidiens ;
- La requalification et l'aménagement de la rue de la Cité Verte partie sud, y compris le stationnement unilatéral et la mise en place d'un dépose-minute ;
- La requalification de la rue du Moulin d'Amboile ;
- La réalisation d'un parking paysagé Moulin d'Amboile ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis de la nouvelle place publique ;
- La création d'espaces verts et d'une aire de jeux entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis ;
- L'aménagement du parvis de la nouvelle place publique ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre les nouveaux lots ;
- L'élargissement de certaines voies permettant un meilleur confort aux usagers ;
- La requalification de la rue de la Fosse Rouge ;
- L'aménagement de l'allée Rubens et de la rue du Grand Val.

#### IV. RAISONS POUR LESQUELLES, EN REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

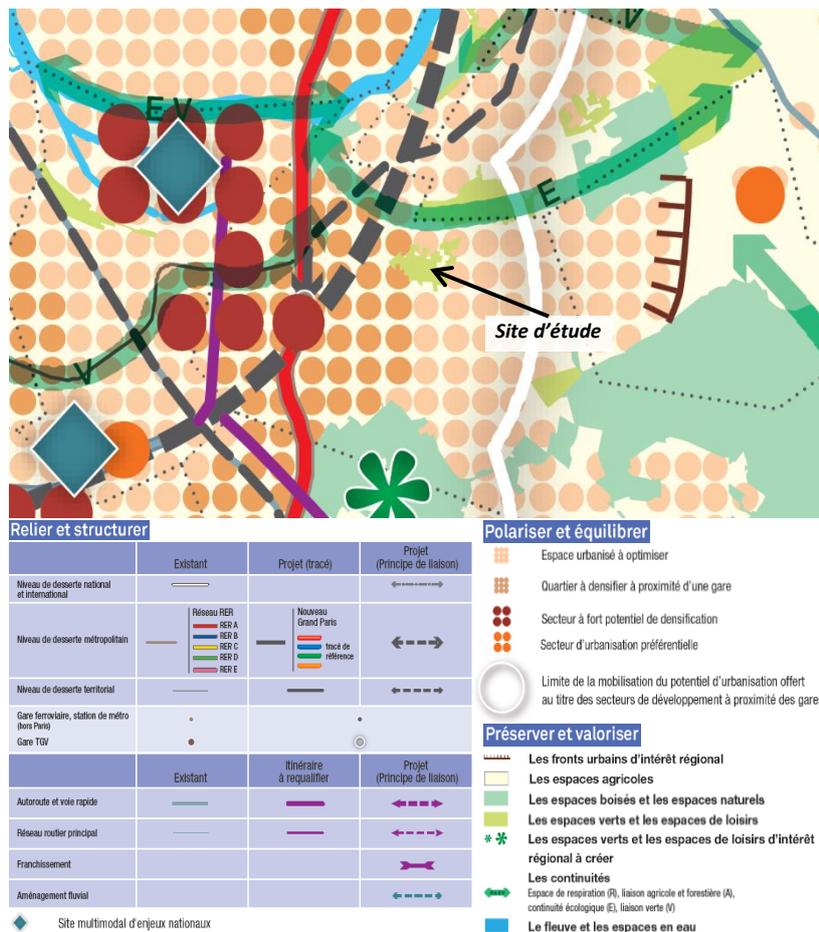
##### 3.1. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

##### 3.1.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF désigne le site de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge comme un « **quartier à densifier à proximité d'une gare** » et un « **espace urbanisé à optimiser** ». Il se trouve également au Sud d'une « **continuité écologique** » et à proximité de la gare de Sucy-Bonneuil RER concernée par un projet de liaison ferroviaire jusqu'à l'aéroport Paris-Orly

Le SDRIF identifie une partie du site comme un espace vert et espace de loisirs à préserver et valoriser, et indique une opportunité de développer les continuités écologiques et les liaisons forestières au nord de la commune.

Le projet mené sur le périmètre de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge s'inscrit donc totalement dans les objectifs portés par le SDRIF, et tout particulièrement sur les questions du respect de l'environnement et de la densification urbaine.



Source : SDRIF, 2013

### **3.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT)**

La commune de Sucy-en-Brie est comprise dans le périmètre du SCoT de la Métropole du Grand Paris, dont la version actuelle est provisoire. Il est donc impératif d'anticiper l'application de ce SCoT qui sera approuvé en 2022 et qui vise notamment un objectif de 30% de pleine terre. Les axes prioritaires du SCoT seront à respecter dans le cadre du projet.

### **3.1.3. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)**

Outil global de planification de la mobilité à l'échelle d'une agglomération, le PDU définit les principes d'organisation du transport et du stationnement des personnes et des marchandises, tous modes confondus. Il vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, une croissance de 20% des transports collectifs, une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo), une diminution de 2% des déplacements en véhicule individuel.

Le projet de ZAC Cité Verte Fosse Rouge est compatible et cohérent avec les objectifs du PDUIF car il revêt une stratégie de mobilité en faveur d'une baisse de la part modale de véhicules personnels par le recours renforcé aux transports en communs et à la pratique de la marche à pied. En effet, la requalification de certaines voiries et la pacification de certaines autres, permettront aux habitants de favoriser ces modes actifs.

### **3.1.4. Le Plan Local de Mobilité et le Plan Vélo de GPSEA**

GPSEA a engagé en 2018 la procédure d'élaboration de son Plan Local de Mobilité (PLM), à l'échelle des seize communes du Territoire dans l'objectif de conduire localement les politiques de mobilité à horizon cinq ans. Il intègre un volet dédié à la mobilité cyclable, le Plan Vélo.

Le plan Vélo a été adopté lors du conseil de territoire du 15 décembre 2021 et propose à l'échelle de Sucy-en-Brie un maillage d'environ 24 km d'itinéraires cyclables.

Dans le cadre du diagnostic de la mobilité réalisé en 2018 sur la commune de Sucy-en-Brie, quatre enjeux ont été identifiés :

- Limiter l'impact des circulations poids lourds sur la commune ;
- Rendre la réglementation en zone bleue plus efficace ;
- Améliorer les liaisons vers la gare de Sucy-en-Brie ;
- Rendre les transports collectifs plus concurrentiels face à l'automobile.

Le projet de ZAC Cité Verte Fosse Rouge est compatible et cohérent avec les objectifs de ces deux documents, puisqu'il prévoit la requalification et la pacification de voies, une refonte du stationnement du site, permettant aux habitants de favoriser d'une part les modes actifs.

### 3.1.5. Le Plan Local d'Urbanisme

**Le document d'urbanisme en vigueur** est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12/12/2011. Il a été modifié par délibération du Conseil municipal en date du 14/10/2013, puis par délibération du Conseil de Territoire les 13/12/2017 et 05/02/2020.

#### 3.1.5.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD fixe les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 à 15 années à venir :

- Permettre le renouvellement urbain pour répondre aux besoins ;
- Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et urbain ;
- Conforter ou valoriser l'identité et les fonctions des quartiers ;
- Faciliter les échanges, rendre la ville plus lisible et plus accessible.

Le projet de ZAC Cité Verte Fosse Rouge respecte ces orientations à travers notamment l'affirmation de la centralité du Rond d'Or dans l'optique d'encourager le développement économique et de renforcer son attractivité, la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager du site, et le développement des liaisons interquartiers et de nouveaux espaces publics de qualité.

#### 3.1.5.2. Le zonage

Le site d'étude est inscrit dans les zonages suivants :

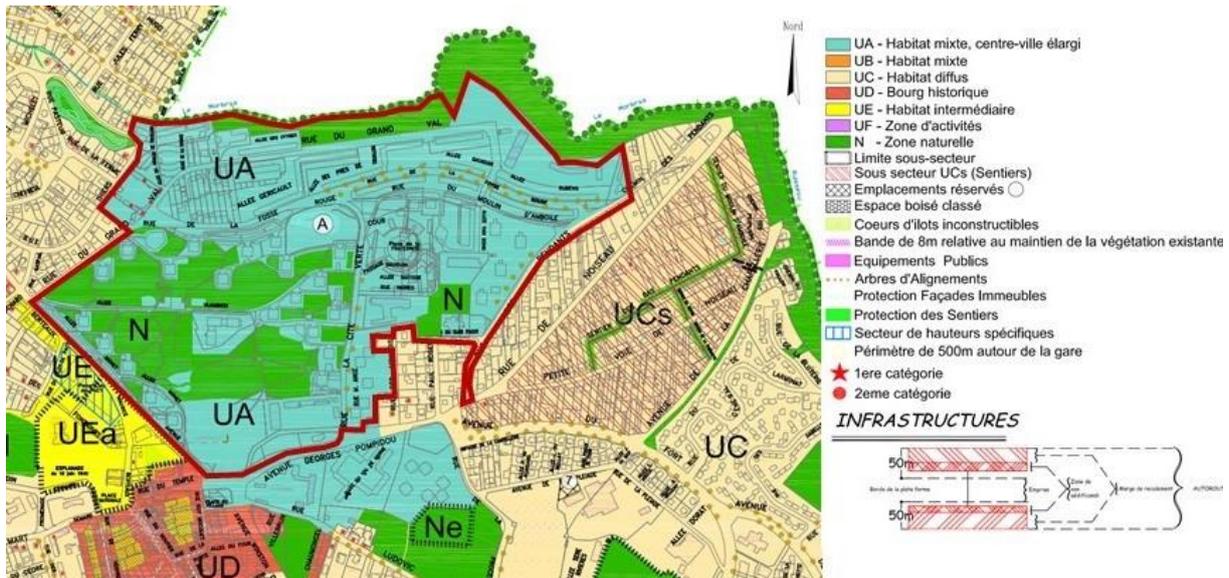
- ▶ **UA** : zone d'habitat mixte qui accueille des services, commerces, équipements et habitat ;
- ▶ **N** : zone naturelle équipée ou non, protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

En zone UA, le règlement du PLU permet la **réalisation ou réhabilitation de logements, services, bureaux, activités et équipements tout en confortant la trame verte du parc urbain**, atout paysager majeurs de ce secteur. **Le parc de la Cité Verte a été classé en « Zone Naturelle » N** pour le préserver mais **sans EBC (Espace Boisé Classé)** pour permettre des aménagements : liens entre quartiers, aires de jeux...

Ainsi, les évolutions envisagées sur le secteur de projet dans son ensemble doivent permettre :

- ▶ Un renforcement de son attractivité en améliorant notamment la qualité des équipements publics ou scolaires ;
- ▶ Une ouverture de ce quartier vers le reste de la ville ;
- ▶ Une diversification de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale.

Le règlement de la zone UA correspondant à ce secteur permet de répondre à de tels objectifs.



(Source : Ville de Sucs-en-Brie)

Les obligations définies au règlement et au plan de zonage du PLU pour les zones UA et N devront être respectées. Aucun Espace Boisé Classé ne vient contraindre le site.

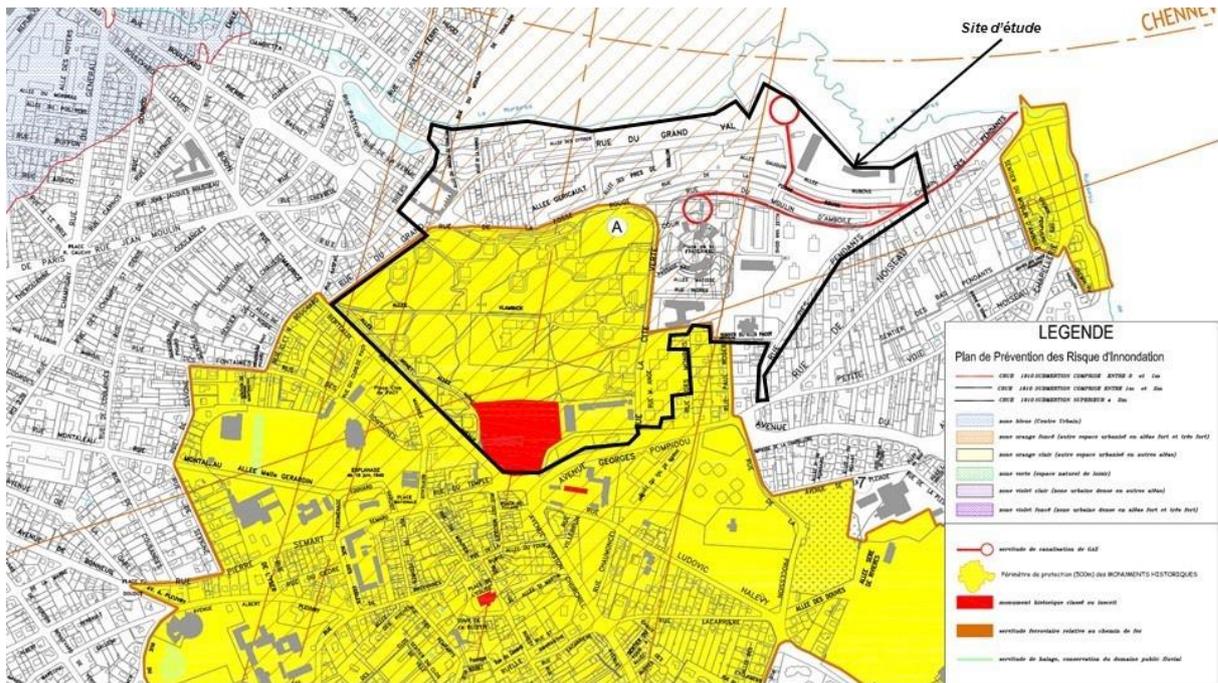
Le site d'étude n'est concerné par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il pourra être envisagé une modification simplifiée du PLU afin de modifier la destination de la servitude de localisation « A » en équipement public et habitat ». Le site pourrait en effet être voué à recevoir les services de la Petite Enfance déjà présents sur site. Une précision sur l'affectation de cette servitude pourrait dès lors être pertinente pour accompagner au mieux cette relocalisation du pôle Petite Enfance.

### 3.1.5.3. Les servitudes d'utilité publique

Le projet est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique qui peuvent présenter un enjeu fort :

- ▶ Servitude de dégagement de l'aéroport Paris-Orly, altitude 237 m NGF ;
- ▶ Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles, altitude 140 m NGF ;
- ▶ Périmètre de protection autour des monuments historiques relatif au Château de Sucs-en-Brie, impliquant que le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- ▶ Servitude de protection de canalisation de TMD, qui nécessitera une consultation de GRT Gaz préalable au dépôt des autorisations d'urbanisme.



Plan des Servitudes d'utilités publiques ((Source : Ville de Sucy-en-Brie)

### 3.2. Justification de l'insertion du projet dans son environnement naturel ou urbain

Le projet de rénovation est global et poursuit un objectif de renforcement du lien entre le quartier de la Fosse Rouge et celui de la Cité Verte en confortant et redynamisant le cœur de quartier. Le Rond d'Or déjà vu comme un point de rencontre par les habitants, sera consolidé par un réaménagement qualitatif et spatial. C'est un projet cohérent car il intervient sur tous les volets urbains avec dimension sociale importante : habitat, commerce, déplacement, équipements publics, animation culturelle et lien social.

Par ailleurs, ces deux quartiers présentent de grandes qualités et une valeur patrimoniale à revaloriser, loin d'être retrouvées systématiquement dans les quartiers d'après-guerre. Pour ce faire, il est essentiel de les rattacher à la dynamique du centre-ville de Sucy-en-Brie. Ceci passe par l'aménagement de l'espace public mais également par le développement de l'offre commerciale, culturelle et sociale proposée dans le quartier. Dans cette dynamique, le Parc du Morbras, le Rond d'Or, le groupe scolaire de la Fosse Rouge et le centre culturel de la Ferme du Grand Val apparaissent comme des atouts essentiels. Valoriser les liens avec ces derniers est un levier déterminant pour renouveler leur identité.

#### 3.2.1. Une mixité programmatique répondant aux besoins du territoire

##### Une programmation résidentielle mixte qui répond aux besoins du territoire

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, il s'agit de proposer une offre de logements attractive, y compris pour les habitants du quartier, avec une programmation de logements en accession pour tous. Un parcours résidentiel ascendant sera ainsi offert à l'ensemble des habitants du quartier.

Le programme de logements sera réalisé dans le cadre d'une densification maîtrisée avec un soin apporté aux constructions situées en limite d'autres bâtiments existants et des espaces paysagers.

### **Une programmation économique en faveur d'un maintien de l'existant et d'une pérennisation des emplois**

Les études préalables menées ont permis de confirmer l'intérêt de conserver les activités ou services déjà en place sur le secteur du Rond d'Or. Dès lors, la plupart des activités et services pourra être relocalisée en pied d'immeuble des nouvelles constructions, offrant une vitrine plus attractive aux occupants et renforçant leur lisibilité.

Pour les activités et commerces ayant besoin le plus de visibilité, il pourra être privilégié d'une part, une relocalisation aux abords de la rue de la Cité Verte, voie destinée à être requalifiée et pacifiée, d'autre part, sur la nouvelle place publique offrant une possibilité d'extension de l'activité sur des espaces extérieurs.

La relocalisation pourra être pensée de manière à permettre une continuité d'exploitation des commerces en évitant ainsi la compensation d'éventuelles pertes d'exploitation et de service public pour les équipements municipaux.

Le phasage envisagé pourra être retravaillé et affiné par le futur aménageur qui sera désigné pour la mise en œuvre de l'opération, et en lien avec les commerçants sur place.

### **Des équipements et services publics confortés au service d'un projet éducatif, culturel et social ambitieux**

Ce projet s'articule autour de la reconstruction du groupe scolaire de la Fosse Rouge pour répondre aux enjeux de la réussite scolaire pour tous en fédérant tous les acteurs de l'éducation autour d'un projet commun et partagé. Bien qu'en dehors du périmètre de ZAC, le projet du groupe scolaire participera fortement au développement du quartier.

Il est également souhaité le maintien des services de proximité en place dans l'objectif d'offrir à minima le même niveau de service aux habitants, et pérenniser les emplois existants. Ceux-ci pourront dès lors être relocalisés en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles de logements afin d'assurer une visibilité accrue depuis l'espace public créé ou requalifié.

### **Des espaces publics requalifiés pour permettre une fluidité dans les cheminements au sein du projet**

Des espaces communs à tous (renforcement des accès au Parc du Morbras, création d'une véritable place publique en cœur de quartier), viendront renforcer la cohésion sociale et seront ouverts à tous.

En effet, les instances de concertation et le diagnostic réalisé du site ont mis en évidence des dysfonctionnements et des incohérences dans les usages de la trame viaire du quartier, ainsi que sur le volet stationnement.

Une réorganisation et une requalification de la trame viaire favorisant des déplacements plus fluides sur l'ensemble du quartier sera nécessaire. L'enjeu est d'assurer une organisation cohérente à l'échelle du projet à travers une circulation pacifiée, lisible et pratique pour les déplacements tous modes à travers le quartier.

Les liaisons nord-sud et ouest-est contribueront au lien social et à la cohésion d'ensemble sur le quartier.

Enfin, en matière de stationnement, la mixité à l'îlot des formes urbaines et des espaces publics permettra d'équilibrer la construction de stationnement en sous-sol et en surface, pour ainsi végétaliser au maximum les cœurs d'îlot de ce secteur de la Ville.

Les voiries requalifiées permettront le stationnement longitudinal des véhicules surnuméraires, en portant une attention particulière à la séparation entre espaces publics et espaces consacrés aux liaisons douces (trottoirs, pistes cyclables...) pour éviter tout conflit d'usages.

### 3.2.2. **Un projet durable qui répond aux enjeux de transition écologique**

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et la ville de Sucy-en-Brie sont pleinement engagés dans la lutte contre le dérèglement climatique et la précarité énergétique.

Les bailleurs sociaux principaux de Cité Verte et Fosse Rouge, Batigère, Valophis, Logirep et Sequens, se sont engagés depuis 2013 dans une opération de rénovation thermique de grande ampleur de leur patrimoine bâti.

Par ailleurs, dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), GPSEA vise un aménagement durable de son territoire, au travers la mise en œuvre de projets exemplaires, innovants et ambitieux : des îlots de fraîcheur en milieu urbain à la valorisation paysagère des espaces naturels et boisés ou encore à la préservation des lisières entre ville et campagne, GPSEA a pour ambition de développer des réponses spatiales et géographiques à des enjeux environnementaux, tout en offrant aux habitants des équipements qui répondent à leurs besoins dans un cadre de vie apaisé.

Il s'agit ainsi de concevoir une nouvelle manière de penser l'aménagement du territoire, qui réconcilie le besoin de développement urbain et économique et la préservation de la nature, en ville comme à la campagne.

L'ensemble des projets de développement urbain impulsés par la Ville de Sucy-en-Brie s'inscrivent dans cet engagement en faveur de la transition écologique et énergétique.

Cette exigence environnementale est au cœur du projet de la future ZAC Cité Verte Fosse Rouge et s'articule autour des thématiques suivantes :

- **Le développement de modes de déplacements sobres en énergie ;**
- **Une forte présence de la nature en ville et de la biodiversité ;**
- **Un réseau de chauffage alimenté par des énergies renouvelables ;**
- **Une ambition environnementale pour les îlots à bâtir** (choix des matériaux, isolation des bâtiments, respect des principes du bio-climatisme, certifications attendues sur les îlots à bâtir...);
- **Une collecte des déchets** durable au moyen de points d'apport volontaire seront installées, dans le cadre des résidentialisations ;
- **Une stratégie de gestion des eaux pluviales** définie à l'échelle du projet dans son ensemble avec un objectif de zéro rejet et une gestion des eaux à la parcelle et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

### **3.2.3. Une intégration urbaine et paysagère en faveur de la nature et de la biodiversité**

Les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge se distinguent par la présence de nombreux espaces verts. Le projet prévoit de les préserver, de les requalifier et de créer de nouveaux usages :

- Création de nouveaux espaces verts;
- Requalification des voies de manière plus paysagères ;
- Réalisation d'un parking paysagé public ;
- Aménagement de cheminements piétons arborés et végétalisés ;
- Aménagement d'un parvis en cœur de quartier arboré et végétalisé ;
- Aménagement d'aires de jeux.

De manière générale, une gestion durable des espaces verts sera recherchée et mise en place sur l'ensemble du projet :

- Une recherche du zéro rejet, et le cas échéant, une imperméabilisation des sols limitée pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Des espèces plantées adaptées au contexte pédoclimatique, résistantes et nécessitant peu d'entretien et d'amendements complémentaires ;
- Une conception des espaces végétalisés co-construite avec les gestionnaires afin de garantir leur pérennité et privilégiant les essences locales ;
- Des espaces pensés de manière à favoriser leur gestion raisonnée pour limiter les impacts environnementaux ;
- Des continuités entre espaces verts privés et publics recherchées pour permettre un bon développement de la biodiversité.

Le projet s'inscrit dans la volonté d'une insertion harmonieuse également dans son environnement bâti. Dès lors, une attention particulière sera portée à la maîtrise des densités et des volumes construits telle qu'elle est traduite dans la réglementation du document d'urbanisme en vigueur.

Les projets de construction devront notamment réussir une transition harmonieuse avec les secteurs d'habitat individuels limitrophes et les espaces verts naturels.

### **3.2.4. L'innovation sociale**

L'innovation sociale place la question éducative et culturelle au cœur du projet. La volonté de créer de nouveaux logements et de conforter les équipements existants répond à une nécessité de favoriser la mixité sociale dans un quartier en mutation. L'enjeu est de fédérer l'ensemble des acteurs culturels et sociaux autour d'un projet commun et partagé.

Le réaménagement du quartier et notamment la polarité du Rond d'Or vise à affirmer, développer et valoriser le lien social et positionner ainsi ce quartier comme un pôle innovant et fédérateur au sein de la commune.

La synergie entre tous les acteurs, le brassage de populations, l'ambition portée aux activités du quartier doivent permettre de redonner une image positive du quartier.

Enfin, l'accès de tous aux portes du Morbras doit permettre d'ouvrir le quartier et en faire un lieu d'échanges.

ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

## Dossier de Création

### PLAN DE SITUATION

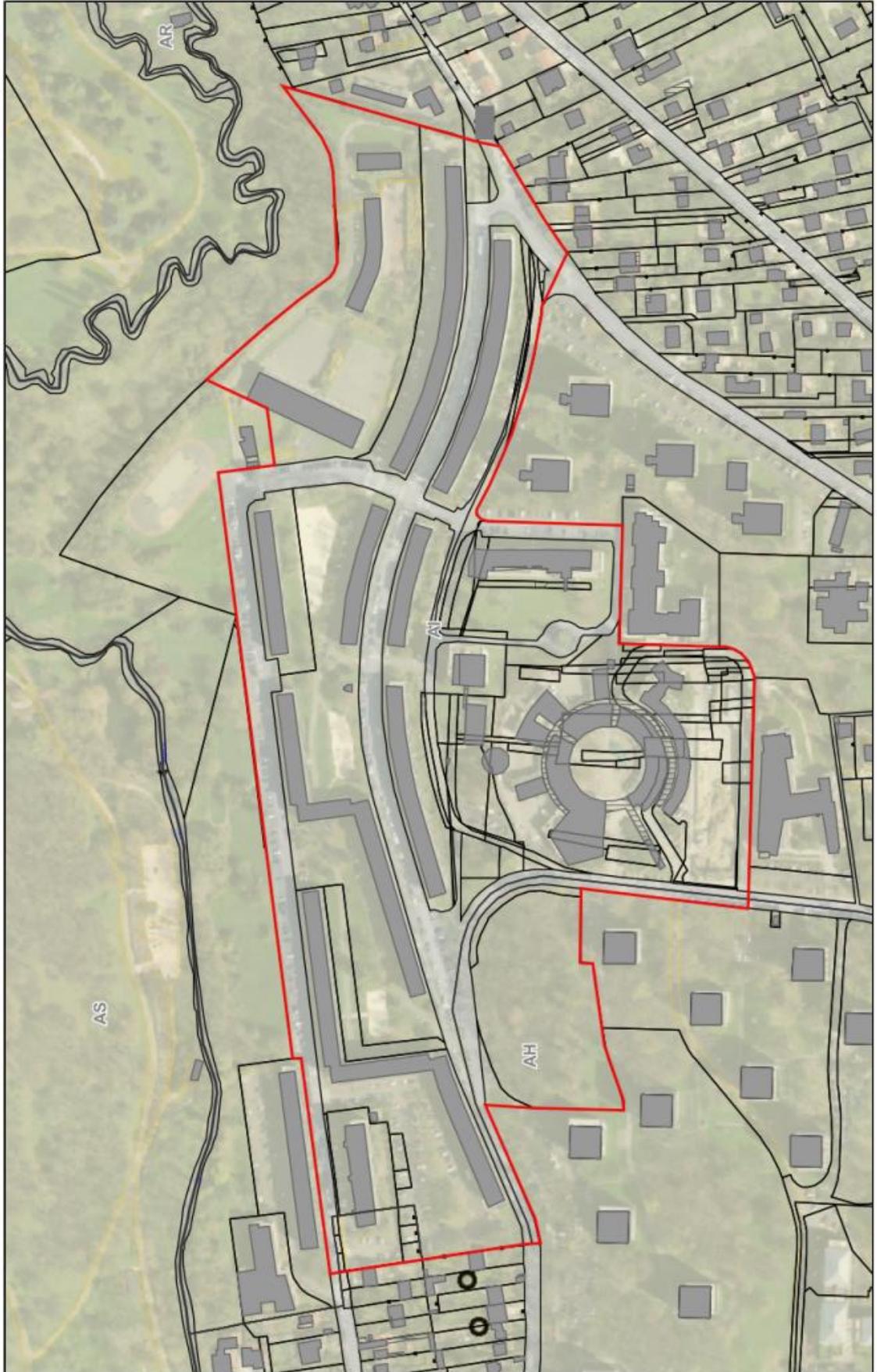


ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

## Dossier de Création

### PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC

ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie: Plan cadastral



© 2022 BD-ORTHO® 5CM 2018 /© IGN 2019, Cadastre DGFIP - 01/01/20

ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

## Dossier de Création

### REGIME FISCAL

### **Rappel de la réglementation**

Article L331-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme : «Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.»

### **La ZAC Cité Verte Fosse Rouge**

Les équipements publics correspondant aux seuls besoins des habitants et usagers des constructions de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

## Dossier de Création

**ETUDE D'IMPACT**