

Direction de l'Aménagement  
et du Développement territorial  
Service Aménagement  
Affaire suivie par Corinne Saguès-Puppo  
courriel : corinne.sagues-puppo@valdemarne.fr  
réf. : 22-016153-A  
DADT/SAME n°2022-117

Monsieur Laurent CATHALA  
Président  
EPT Grand Paris Sud Est Avenir  
Europarc  
14 rue Le Corbusier  
94046 CRÉTEIL

Créteil, le **22 JUIN 2022**

**OBJET : ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie - avis du Département sur le dossier de création**

Monsieur le Président, *Cher Laurent*

Vous avez bien voulu me transmettre votre projet de dossier de création de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie pour avis conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et je vous en remercie.

Tout d'abord, je souhaite vous apporter quelques données importantes, observées par le Département, sur ce secteur de projet.

En effet, le périmètre de création de la ZAC correspond à celui du quartier de veille active (QVA) de la Fosse Rouge et a fait l'objet d'un travail mené par l'OQHS (Observatoire des Quartiers d'Habitat Social du Département) qui a permis d'identifier un certain nombre d'indicateurs de fragilité des populations qui habitent ce secteur : taux de pauvreté de 21,2 %, contre 10 % à Sucy-en-Brie et 15,8 % en moyenne dans le Val-de-Marne (plus d'une personne sur 5 sous le seuil de pauvreté) ; près d'une personne sur cinq qui dépend entièrement des prestations sociales ; une large majorité de la population avec de bas niveaux de qualification.

Au-delà de ces indicateurs préoccupants, il est important de prendre en compte également le vieillissement de la population du quartier de la Fosse Rouge : si la population des moins de 18 ans représente aujourd'hui près de 30 % des habitants, la part des 60-74 ans, qui comptabilise 11,3 % de la population, va nettement progresser et un triplement du nombre des 75 ans et plus est attendu dans les 10-15 prochaines années.

Ce phénomène soulève donc la question du bien vieillir dans ces quartiers en matière d'accès au droit, d'adaptation du logement, d'accessibilité aux espaces publics, d'isolement et de vivre ensemble toutes générations confondues.

Cet enjeu est porté par le Département dans le cadre du Schéma Départemental de l'Autonomie adopté en décembre 2020. A ce titre, une expérimentation sera menée en partenariat avec les villes de Boissy-St-Léger et de Limeil-Brévannes sur le QPV (Quartier Politique de la Ville) de la Haie Griselle/La Hêtraie en vue d'impulser une dynamique en faveur d'une stratégie partagée sur le bien vieillir dans les quartiers (faciliter la prise en charge et identifier les besoins non encore couverts). A l'issue de cette expérimentation, une évaluation sera réalisée sur une possible extension de cette démarche à d'autres quartiers d'habitat social.

Si certains axes de cette opération d'aménagement sont de nature à améliorer le cadre et les conditions de vie des publics en perte d'autonomie (équipements et services publics renforcés, espaces publics requalifiés pour permettre une fluidité dans les cheminements au sein du projet), la prise en compte des besoins spécifiques de ce public pourrait faire l'objet d'une attention plus particulière. En particulier, dans le cadre de la réalisation du projet notamment lors de la phase chantier, les enjeux de mobilité et d'accessibilité pour les personnes âgées, mais aussi pour leurs aidants et les services à domicile (livraison de repas, aide à domicile...) devront être bien pris en compte.

Par ailleurs, je note que le projet prévoit la création de 35 564 m<sup>2</sup> de SDP résidentiels, dont près de 75% en logements en accession et 25 % en logements sociaux. Aussi, le projet de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge est en cohérence avec la politique départementale de l'habitat qui vise à promouvoir un territoire équilibré en matière d'habitat, avec le développement d'une offre de logement diversifiée afin de faciliter les parcours résidentiels, tout en visant à tendre vers les objectifs de la loi SRU.

Ces éléments étant précisés, il me semble important d'attirer votre attention sur plusieurs sujets du projet de cette ZAC impactant plus directement des équipements départementaux ou des projets en cours d'étude.

**Concernant l'interface entre une partie du programme des équipements publics et l'ENS du Morbras (restitution d'équipements sportifs et remplacement d'un terrain multisports)**

Il est à noter que le secteur du projet est limitrophe du parc départemental du Morbras, Espace Naturel Sensible (ENS) depuis 2013, dont l'intérêt paysager et écologique est souligné dans le dossier de création. Le parc est d'ailleurs considéré dans le dossier comme « un élément déterminant pour le renouvellement urbain des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge ». La topographie est également mise en avant dans le dossier car elle offre une position de belvédère vers le paysage de la vallée du Morbras.

En revanche, l'enjeu des continuités écologiques est très peu traité dans le dossier alors que la partie nord de la zone d'étude est intrinsèquement mêlée au corridor multi-trames de la vallée du Morbras, inscrit au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) d'Ile-de-France.

La rive gauche du Morbras, au droit du périmètre de la ZAC, est aujourd'hui non urbanisée et végétalisée (espaces appartenant au bailleur social de la Fosse rouge). L'ensemble de cette rive constitue ainsi une partie du corridor écologique à préserver et à valoriser, d'autant plus qu'elle joue également, en tant que zone perméable, le rôle fondamental de zone d'expansion des crues du cours d'eau. **Il est donc très important de préserver la continuité des espaces naturels tout le long de la rive gauche** : espaces verts de la Fosse rouge, la friche de Sucy située dans son prolongement à l'Est, puis la cuvette d'Amboïlle un peu plus à l'Est de l'autre côté de la route départementale.

C'est pourquoi, le Département souhaite étudier le classement de ces différents sites en espaces naturels sensibles, en complément de l'ENS actuel du parc du Morbras. (cf. carte annexe).

Cette extension de l'ENS est d'ailleurs inscrite dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) 2018-2028, approuvé par le Conseil départemental le 2 février 2020 à travers son action n°61 : étudier le classement des espaces confortant l'ENS du parc départemental du Morbras.

Le SDENS a bénéficié d'une démarche de concertation partenariale depuis son adoption, à laquelle la Ville de Sucy-en-Brie et l'EPT GPSEA ont été associés.

L'implantation du nouveau groupe scolaire de la Fosse Rouge est prévue en lieu et place d'un actuel terrain multisport, à proximité du périmètre du futur ENS que le Département propose d'étudier et de créer afin de répondre aux enjeux du SRCE et, par la même occasion, d'étendre le parc sur les deux rives permettant d'améliorer les accès depuis les quartiers riverains.

Par ailleurs, il est précisé dans le dossier de création que beaucoup d'équipements scolaires, sportifs, culturels et sociaux sont déjà présents au sein du site d'étude. Le programme des équipements publics de la ZAC ne prévoit donc pas de nouveaux équipements sportifs qu'il s'agisse d'équipements supplémentaires ou de reconstruction d'équipements existants comme le terrain multisports pourtant impacté par la réimplantation du groupe scolaire.

L'absence de nouveaux équipements sportifs dans le quartier de la Fosse Rouge interroge donc la relocalisation du terrain multisport. S'il devait être implanté sur les secteurs en rive gauche du Morbras, cela entraînerait une forte pression sur des espaces fragiles, qui doivent être préservés de toute artificialisation.

**De plus, au vu de la topographie du site, la réalisation d'équipements sportifs de ce type nécessiterait des terrassements conséquents difficilement compatibles avec le milieu naturel à préserver.**

L'implantation d'équipements sportifs sur les espaces naturels qui accompagnent le cours d'eau du Morbras, nécessiteront donc d'être étudiés très précisément avec l'ensemble des partenaires.

**Compte-tenu de ces enjeux, la collaboration entamée par les services de la Ville auprès des services départementaux doit donc être poursuivie pour rechercher l'implantation la plus pertinente pour ces équipements.**

#### **Concernant la préservation des vues sur la vallée du Morbras et l'implantation des bâtiments par rapport à la topographie**

La voirie de desserte du quartier de la Fosse Rouge offre des vues sur la vallée du Morbras.

Ainsi, la rue du Grand Val qui longe le parc, déploie un large panorama, alors que les autres voiries aux alentours (allée Rubens et rue des Pendants), qui pourtant longent le Morbras, n'offrent pas ou peu de perspectives sur celui-ci, sauf à quelques angles bien spécifiques.

Dès le haut de la rue du Grand Val, à l'angle de la rue du moulin d'Amboïlle, la vallée du Morbras est perceptible, malgré l'implantation du groupe scolaire actuel ; en descendant la rue du Grand Val, à l'angle de l'allée Rubens, au droit du groupe scolaire actuel ; depuis la même rue, au droit du terrain de sport, à l'angle ; depuis le belvédère, avec une rare ouverture de cette ampleur sur le Morbras. Afin de mesurer l'impact visuel des nouvelles constructions du lot G et de pouvoir préserver le plus possible les vues vers les espaces naturels, des photomontages pourraient s'avérer pertinents. La collaboration engagée concernant l'extension potentielle de l'ENS pourrait intégrer cette préoccupation.

Par ailleurs, l'étude d'impact met en avant les qualités d'insertion des bâtiments actuels dans la topographie très pentue de ce versant.

En effet, ces bâtiments relativement hauts sont situés sur une même courbe de niveau. C'est pourquoi certains ont des formes courbes, concaves ou convexes. Néanmoins, la proposition d'aménagement des lots F1 et F2 ne semble pas reprendre cette logique d'implantation. Elle propose, au contraire, une insertion des bâtiments perpendiculaire aux courbes de niveau. Une étude fine conciliant les vues depuis l'espace public et le respect de la topographie serait ainsi souhaitable, afin de préserver les perspectives et la qualité paysagère de ce site.

#### **Concernant l'aménagement de la rue du Grand Val et la création d'un nouvel accès au sud du parc**

Le projet de cette ZAC porte l'enjeu de valorisation du parc du Morbras et le Département partage l'intérêt de réaliser de nouveaux accès au parc ou cheminements afin de mettre en valeur ce patrimoine naturel et paysager. Les deux accès actuels du Parc se situent sur le versant Nord. Ils sont confidentiels ou peu lisibles :

- un accès par la rue A. Baron (Sucy-en-Brie), rue étroite de desserte, dans un quartier pavillonnaire assez étendu. Cette entrée est éloignée des deux routes départementales les plus proches ;
- un accès plus évident par la RD 233, du côté d'Ormesson, mais nécessitant d'être retravaillé, pour plus de lisibilité.

Dans le cadre d'une extension du Parc du Morbras sur les terrains gérés par le bailleur de l'ensemble de la Fosse Rouge (Société Batigère), un accès au parc depuis le versant Sud pourrait être envisagé par l'actuelle rue du Grand Val. Pour éviter que cette entrée soit elle aussi confidentielle car insérée dans un quartier très irrigué par des voies de desserte privées, il serait souhaitable dans le cadre du projet de la ZAC d'envisager une réflexion en vue du réaménagement de cette rue, bordée par un parking, voire une requalification en voie publique permettant ainsi de former un bouclage pour les mobilités douces.

D'autre part, le projet vise à conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique avec la création d'une nouvelle centralité urbaine organisée autour d'une grande place, qui serait ainsi un lieu attractif pour les commerces, équipements et associations. Toutefois, l'arrière des résidences concentre de nombreux espaces de circulation non qualifiés. Un aménagement cyclable en cœur de quartier pourrait donc être ici intéressant à étudier en articulation avec la trame verte et naturelle à préserver.

#### **Concernant la gestion des eaux usées et pluviales**

Bien que les eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP) de la ZAC soient collectées dans des réseaux d'assainissement de l'EPT, elles ont une influence sur le système d'assainissement départemental et les milieux naturels aquatiques, c'est pourquoi, les remarques suivantes sont formulées.

**Tout d'abord, il semble important de préciser qu'à l'occasion du réaménagement de ce quartier, il serait nécessaire de contrôler et de résorber les mauvais branchements des bâtiments existants afin de réduire les risques d'inondation en période de pluies exceptionnelles.**

En effet, les EU collectées dans les réseaux territoriaux se rejettent ensuite dans un réseau EU départemental situé en rive gauche du Morbras, dont la capacité est suffisante pour accueillir les rejets EU des logements, commerces et activités supplémentaires prévus dans cette opération. Toutefois, en temps de pluie intense, ce réseau EU départemental est déjà actuellement saturé, ce qui aggrave les problématiques d'inondations subies par les riverains du quartier du Grand Val, situé à l'aval. Cela signifie que les bâtiments existants du quartier de la future ZAC présentent des mauvais branchements (i.e : des canalisations d'eaux pluviales sont raccordées sur le réseau d'eau usées).

Il est à noter également que les EP de cette opération se rejettent dans le Morbras. Ils influenceront donc, d'une part, la qualité de ce cours d'eau, qui coule au sein d'un Espace Naturel Sensible (le parc départemental du Morbras) ; en raison des mauvais branchements (i.e : des canalisations d'eaux usées sont raccordées sur le réseau d'eau pluviales) et d'autre part, son débit, alors même qu'il déborde en cas de crue en son point bas, situé sur le quartier du Grand Val.

Ainsi, je partage la stratégie de gestion des eaux pluviales définie à l'échelle du projet dans son ensemble avec un objectif de zéro rejet, une gestion des eaux à la parcelle et une limitation de l'imperméabilisation des sols. Toutefois, pour plus de clarté, dans la mise en œuvre de cette stratégie, des modifications dans certaines parties du dossier de création vous sont proposées en annexe à ce courrier.

Enfin, concernant l'enjeu des continuités écologiques, j'attire votre attention sur l'article 4 du règlement du SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté interpréfectoral en 2018 qui proscrit la destruction de plus de 50m<sup>2</sup> de zones humides sauf exception. Le secteur de la ZAC est proche des zones humides définies dans la SAGE Marne Confluence vu sa proximité au cours d'eau. Par ailleurs, l'article 6 du SAGE interdit, sauf exception, les aménagements dans le lit majeur des cours d'eau dans les secteurs peu ou pas aménagés.

Au regard de l'ensemble des problématiques d'assainissement et d'inondation du secteur, il me semble important de veiller à ce que ce projet ne crée pas de pressions supplémentaires sur ce milieu naturel et aquatique (berges, qualité de l'eau etc.) de la Vallée du Morbras.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces remarques et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Bien à toi,

**Le Président du Département  
du Val-de-Marne**

  
Olivier CAPITANIO

## ANNEXE – PROPOSITIONS DE CLARIFICATION CONCERNANT LES ENJEUX D'ASSAINISSEMENT ET D'INONDATION

Il est présenté ci-dessous des propositions d'ajout (annotées en rouge).

Page 23 du « Dossier de Création » : « Les études ont montré que le secteur se trouve dans une zone où l'infiltration **concentrée** 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. **Ainsi, l'infiltration concentrée est à proscrire mais l'infiltration diffuse reste possible. L'infiltration est dite concentrée lorsque la surface d'infiltration est plus de 5 fois inférieure à la surface collectée.** Le projet devra intégrer ces contraintes dans le cadre de sa réflexion sur la gestion des eaux. »

En page 23 du « Dossier de Création » : « 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. **Ce milieu naturel aquatique est le Morbras, petite rivière qui traverse un Espace Naturel Sensible et se rejette dans la Marne.**

En page 36 de l'étude d'impact – VOLET 1 : DESCRIPTION DU PROJET ET DE L'ETAT INITIAL : description du Morbras « Dès sa source, le Morbras est fréquemment canalisé en souterrain, et lorsqu'il est à ciel ouvert, son hydromorphologie est très artificialisée. ~~Il joue un rôle de collecteur des~~ **subit des rejets d'eaux pluviales.** » **Le Morbras est un cours d'eau non domanial.**

En page 120 de l'étude d'impact – VOLET 1, chapitre 8.3. Assainissement :  
[...] En effet, la carte ci-dessous montre que le secteur se trouve dans une zone où l'infiltration **concentrée** n'est a priori ni souhaitable, ni recommandée, due notamment au risque élevé lié au retrait-gonflement des argiles et au risque de remontée de nappe. **L'infiltration des pluies courantes peut néanmoins se faire de façon diffuse, c'est-à-dire là où tombe la pluie, quelle que soit la nature du sol en place.**

En page 163 de l'étude d'impact – VOLET 1, Hydrographie

La proximité du Morbras au Nord du site 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 et le réseau d'assainissement étant de type séparatif, les eaux pluviales de ruissellement du site d'étude **peuvent** s'écouler vers le Morbras, pouvant sensibiliser celui-ci au risque de débordement lors d'épisodes pluvieux intenses.

En Page 20 de l'étude d'impact – VOLET 2 : Mesures de réduction « L'objectif de la mesure est de proposer une gestion des eaux pluviales étudiant les principes d'infiltration à la parcelle **ou d'évaporation, ou d'évapotranspiration, ou toute autre solution sans raccordement au réseau public** pouvant être mis en place et les rétentions et rejets aux réseaux **à débit limité** en cas d'impossibilité d'infiltration. Une notice est à réaliser pour chaque projet : une pour la ZAC et une pour le groupe scolaire.

Le zonage pluvial ~~contredit~~ **alerte sur la nécessité d'étudier précisément la nature/propriété du sol pour chaque projet de cette zone**, l'objectif d'infiltration **concentrée** à la parcelle **étant déconseillé a priori**, une notice de gestion des eaux pluviales devra donc être réalisée en tenant compte des contraintes d'infiltration du site. Celle-ci démontrera la compatibilité du projet vis-à-vis des dispositions du SDAGE Seine-Normandie et, plus localement, de la doctrine DRIEAT ou proposera des solutions de rejets des eaux pluviales si l'infiltration à la parcelle n'est pas possible en cohérence avec le zonage pluvial départemental. »

## ANNEXE - PERIMETRE ENS ET SITES POTENTIELS A ETUDIER



-  ENS départemental proposé à l'assemblée départementale du 26 juin 2013
-  ENS potentiels à étudier

DATE: 12-05-2023