

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**SUR MODIFICATION**  
**Du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**De la VILLE de SUCY EN BRIE**

**CONCLUSIONS**  
**&**  
**AVIS**

Remis le : 6 février 2023

Edith MARTINE  
Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun  
Décision n°22000075/77 du 8 août 2022

# CONCLUSIONS

## 1- CONTEXTE

## 2 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLU

## 3 - RESPECT DE LA PROCÉDURE

3.1 Cadre juridique

3.2 Formalités de publicité de l'enquête publique

## 4 -DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 5 - AVIS ET OBSERVATIONS

5.1 Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées (PPA)

5-2: Observations du public

## 6 - SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

6.1 Intégration des dispositions du SAGE et des règlements départementaux

6.1.1 Gestion des eaux pluviales

6.1.2 Autres dispositions

6-2 Déclassement d'immeubles remarquables

6-3 Modification du règlement pour des commerces dans le centre ancien (près église St Martin).

6-4 Augmentation de la marge non constructible de 5m à 8m le long des sentiers

\*\*\*\*\*

**AVIS de la commissaire enquêteur**

# CONCLUSIONS

## 1 - CONTEXTE

Sucy en Brie est une ville du Val de Marne située à 17 km au sud est de Paris. Elle est rattachée à L'établissement public territorial: Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'EPT GPSEA est Maitre d'Ouvrage au titre de sa compétence aménagement, la ville en tant que collaborateur est partie prenante du projet.

Sa superficie est de 1043 ha. Elle se caractérise par la présence de grands espaces naturels qui s'étendent sur les communes limitrophes (Bois Notre Dame) et l'abondance de parcs. Elle est bordée au nord par La Marne et par le Morbras qui se jette dans La Marne, plusieurs rus sont aussi répertoriés. La topographie est marquée par un plateau haut à l'est et un plateau bas à l'ouest. Les secteurs à forte pente favorise le ruissellement qui induit des risques d'inondation de la partie basse. Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) par ruissellement n'est pas encore approuvé contrairement à celui du risque par submersion de la Marne et de la Seine.

La commune comptait 27 157 habitants en 2019. Le nombre d'habitants s'est stabilisé depuis 1990 mais on constate un certain vieillissement. 98,5% des résidences sont des résidences principales. Elle est actuellement carencée en logements sociaux : 22% pour un obligation de 25%.

La vile possède un riche patrimoine architectural : 3 monuments sont classés monuments historiques et elle est concernée par 2 périmètres de protection des monuments historiques situés sur les communes voisines.

Par ailleurs, dans le règlement du PLU :

- 206 immeubles de 1<sup>ère</sup> catégorie sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme
- 283 immeubles de 2<sup>ème</sup> catégorie sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme

## 2 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLU

Cette enquête publique porte sur diverses modifications du Plan local d'urbanisme de la ville de Sucy en Brie approuvé en 2011 et modifié en 2013, 2017 et 2020.

Les principaux objectifs du projet de 4<sup>ème</sup> modification du PLU soumis à l'enquête publique portent sur :

- Redéfinir les contours de la zone N sur la propriété de l'institution du Petit Val afin de permettre l'extension d'un bâtiment (une compensation permettra d'augmenter la surface totale de la zone N d'environ 600m<sup>2</sup>)
- Ajouter des espaces verts à protéger (EVP) et règlementer l'occupation au sol afin d'assurer l'aménagement éventuel d'un bassin de rétention;
- Supprimer la servitude de localisation A ;

- Supprimer ponctuellement des protections de bâtiments remarquables en vue de créer des logements locatifs sociaux ;
- Intégrer les dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence ;
- Apporter des précisions sur les dispositions générales ;
- Modifier des dispositions réglementaires pour les zones UB, UC, UD, UE et N;
- Introduire des règles pour favoriser la mixité fonctionnelle en entrée de ville et dans le centre-bourg
- Corriger une erreur matérielle en ajoutant la photographie d'un bâtiment à l'inventaire du patrimoine architectural de catégorie 1 ;
- Définir la notion de coliving.

### **3 -RESPECT DE LA PROCÉDURE**

#### 3.1 Cadre juridique

L'établissement public territorial, depuis 2016, est compétent en matière de planification urbaine. A ce titre, il a en charge l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui, une fois approuvé, se substituera aux Plan Locaux d'Urbanisme communaux. Dans l'attente, l'EPT gère toutes les évolutions des Plu communaux de son territoire (13 communes pour Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

La commune de Sucy en Brie est couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2011 et modifié en 2013, 2017 et 2020. Il s'agit donc de la modification N°4

Par décision n°E22000075/77 du 2 août 2022 de Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun, Edith MARTINE a été désignée commissaire enquêteur suite à la demande du 27 juillet 2022 de Monsieur Le Président de GPSEA , de nommer un commissaire enquêteur. Cette demande fait suite à l'arrêté du 25 juillet 2022 de Monsieur le Président de l'EPT GPSEA engageant la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Sucy en Brie.

#### 3.2 Formalités de publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique était affiché dans 9 endroits dans la ville et au siège de l'ETP GPSEA

Les annonces légales, soit 15 jours avant le début de l'enquête publique et le 1<sup>er</sup> jour le de l'enquête publique dans deux journaux différents, ont été effectives.

### **4 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête s'est déroulée du 8 décembre 2022 au 7 janvier 2023

Les documents étaient consultables:

- dans un espace réservé à la direction de l'aménagement situé au 2<sup>ème</sup> étage de la mairie avec mise à disposition d'un ordinateur portable
- à la direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA à Créteil
- dans un dossier dématérialisé sur le site internet de GPSEA ( [WWW.sudestavenir.fr](http://WWW.sudestavenir.fr)) et

sur le site de la commune ([www.ville-sucy.fr](http://www.ville-sucy.fr)) ainsi que sur le site de publications administratives : <https://registre-numerique.fr/mdc-plu-sucy-en-brie>

- une adresse mail dédiée a été attribuée : [mdc-plu-sucy-en-brie@mail.registre-numerique.fr](mailto:mdc-plu-sucy-en-brie@mail.registre-numerique.fr)

L'ensemble des documents obligatoires étaient présents dans les dossiers et l'additif au rapport de présentation était concis (33 pages) mais clair.

Trois permanences ont été tenues en mairie par la commissaire enquêteur, dans l'espace réservé à l'enquête publique à la mairie de Sucy en Brie

- le jeudi 8 décembre 2022 de 8h30 à 12h
- le mercredi 21 décembre 2022 de 13h30 à 17h
- le samedi 7 janvier 2023 de 8h30 à 12h30

## **5 - AVIS ET OBSERVATIONS**

### **5.1 Avis de l'autorité environnementale**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France (MRAe) a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'autorisation environnementale (septembre 2022)

### **5.2 Observations du public**

3 personnes sont venues aux permanences à la mairie dont 2 à 2 reprises et elles ont déposé 2 observations, une 4ème personne a déposé des observations sur le registre en dehors des permanences.

Il n'y a eu aucune visite à GPSEA et aucune observation sur le registre papier qui y était déposé. Le dossier dématérialisé a enregistré un nombre relativement élevé de visites (62) et de téléchargements de documents (190), cependant seules 2 personnes ont fait des observations à partir du dossier dématérialisé.

Aucune association ou collectif n'est venu consulter les dossiers papier ou n'a déposé d'observation sur les registres ou par l'intermédiaire du dossier dématérialisé.

Elles ont essentiellement porté sur

- . le classement de parcelles situées en zone UC en EVP (espace vert protégé),
- . le déclassement de 2 immeubles de catégorie 2 protégés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme situés rue Houpiéd
- un questionnement sur le classement de parcelles en EVP qui aurait pu être étendu à d'autres parcelles situées en zone N

### **5.3 Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)**

9 PPA sur les 26 consultées ont répondu.

5 PPA n'ont pas d'observation particulière

et 4 ont fait des remarques, des recommandations ou des demandes de rectification :

- . mise en place d'une marge de retrait sur les cours d'eau enterrés/buses et à titre conservatoire sur les anciens rus
- . préservation des zones humides (zonage et règlement)

- . gestion à la source des eaux pluviales dont il est rappelé qu'elle est imposée à minima pour les pluies courantes pour tout projet de surface supérieure à 1000m<sup>2</sup> sur les communes des affluents de la Marne
- . préservation des zones d'expansion des crues

## 6- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

### 6-1 Intégration des dispositions du SAGE et des règlements départementaux

#### 6.1.1 Gestion des eaux pluviales

Le maître d'ouvrage indique qu'il intégrera l'ensemble des dispositions du SAGE :

- sur la gestion des eaux pluviales à la source avec un renvoi sur le règlement de SAGE dans le règlement du PLU. La gestion des eaux pluviales par l'infiltration dès la source est privilégié et sera étendue à toutes les surfaces concernées par un projet.

*Le fait d'étendre cette disposition quelque soit la surface du projet constitue une amélioration qui va dans le sens des dispositions du SAGE.*

- Les descentes d'eaux pluviales seront préférentiellement à disposer à l'extérieur vers des dispositifs de gestion de ces eaux à ciel ouvert et les toitures terrasses végétalisées sont déjà autorisées.

*Ces dispositifs seront encouragés mais non obligatoires.*

- Encouragement à l'utilisation de revêtements perméables pour stationnement et accès.

*Seul un encouragement est prévu dans le règlement.*

- Pas de surface de pleine terre inférieure à 15% en zone urbaine

*Les coefficients de pleine terre varient de 10% en zone UF (zone d'activités à vocation d'industries d'entrepôts et de bureau) à 20% en UB 30% en UA et à 50% en zone UD et UC.*

*L'emprise au sol pour les constructions de la zone UF étant de 70%, on pourrait appliquer le 15% mini de coefficient de pleine terre,*

- Le répertoire des zones humides sera actualisé avec l'aide de la DRIEAT et elles seront inscrites au PLU.

*Pas de commentaire.*

- Les zones d'expansion des crues qui sont répertoriées sont essentiellement situées en zone N. Les parties situées en zone UF et UB sont situées sur une emprise (propriété de l'état) pour le projet VDO (Voie de desserte orientale du Val de Marne) qui n'est plus d'actualité. Les zones d'expansion des crues des autres cours d'eau ne sont pas définies.

*Malgré l'existence d'un PPRI, les zones d'expansion des crues ne sont pas répertoriées pour l'ensemble des cours d'eau. Si ces cours d'eau ont une influence sur les inondations, il conviendrait de les répertorier et de prévoir des zones d'expansion des crues.*

- Les nouvelles zones EVP sont destinées à créer des zones d'expansion des crues où l'eau sera stockée par un sol perméable en cas d'inondation. Cependant, en zone UC, afin de conserver un équilibre entre intérêt général et intérêt particulier, la ville a choisi de ne classer en EVP qu'une partie de ces parcelles et indique qu'elle aura une attention toute particulière pour le maintien des arbres.

*Cette parcelle de 638m<sup>2</sup> située à l'angle des rues Dauphine et Royale, classée en EVP fait partie d'un ensemble de parcelles, d'une même propriété de 2267m<sup>2</sup>, très boisé, dans un quartier perméabilisé.*

*Cette parcelle est située dans le quartier des bruyères, sur le bassin versant d'un ru et les réseaux présentent des risques de débordement. Il est en contrebas ce qui peut permettre de récupérer des eaux pluviales et ainsi participer à la diminution du risque d'inondation qui malgré d'importants travaux persistent.*

- La règle de l'ajout d'une ½ largeur du lit mineur à la marge de retrait de 10 m le long du Morbras est bien prise en compte.

*Afin qu'il n'y ait pas d'interprétation de la règle, le schéma du règlement du SAGE correspondant sera inclus.*

#### 6.1.2 Autres dispositions

- La carte de l'ensemble des cours d'eau sera ajouté dans le rapport de présentation et le plan de zonage pourra être complété afin d'étendre la zone de retrait à la totalité du Morbras et aux rus de la Chère année et des Marais.

*Cette disposition est à priori nécessaire*

- Les règles concernant le stationnement Vélo seront mises à jour.

*Pas de commentaire*

- Chaque arbre abattu devra être remplacé. Dans le cas d'une impossibilité technique qui concernerait plus de 20% d'un alignement un renouvellement devra être envisagé plus globalement.

*Le renouvellement serait « envisagé », cela signifie t'il une obligation ?*

- La compatibilité des objectifs de qualité paysagère sera assurée dans le cadre du PLUi.

*L'élaboration du PLUi est d'actualité mais il aurait peut-être été possible de les intégrer à l'occasion de cette 4<sup>ème</sup> modification du PLU.*

#### Conclusion :

*Au delà des modifications déjà prévues, dans ses réponses, le maître d'ouvrage s'engage à inclure un grand nombre des dispositions visant à améliorer la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation.*

*Cependant :*

*. quelques unes sont seulement encouragées : descentes extérieures des eaux pluviales, revêtement poreux pour les stationnements ou les accès, végétalisation des toitures terrasses,*

*. d'autres seront répertoriées et seront inscrites dans le PLU mais sans précision sur l'échéance : zone d'expansion des crues de tous les cours d'eau, localisation des zones humides,*

*. enfin d'autres seront d'actualité à l'occasion de l'élaboration du PLUi.*

*L'intérêt du classement en EVP d'une parcelle de 638m<sup>2</sup> en zone UC pour réduire le risque d'inondation dû à une crue est démontré. L'équilibre entre l'intérêt général et l'intérêt particulier semble préservé.*

#### **6-2 Déclassement d'immeubles remarquables :**

Les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont classés en 2 catégories. Ceux concernés par le déclassement sont de 2<sup>ème</sup> catégorie, ce qui correspond à des immeubles typiques des quartiers concernés mais pas à une architecture exceptionnelle et certains ont déjà subi des transformations non respectueuses du caractère originel : rue Gambetta.

La qualité architecturale de la façade de celui situé rue du Moutier sera conservée en accord avec les bâtiments de France.

Ceux situés rue du Houpiéd ont été classés pour leur valeur de collection (plusieurs constructions du même type dans le quartier). Ils seraient déclassés à la demande de l'état pour conforter une opération de construction de logements sociaux.

*Le déclassement n'intervient pas sur des immeubles à l'architecture exceptionnelle et celui de la rue du Moutier (non classé) pourrait voir sa façade améliorée.*

*La commune étant carencée en logements sociaux, le déclassement de ceux de la rue Houpie qui est située dans un quartier central proche de la gare va permettre la création de nouveaux logements sociaux. Compte tenu de la volonté de maintenir les zones naturelles, les constructions à venir ne peuvent se faire que sur un tissu bâti existant.*

*Ces déclassements sont mineurs et l'équilibre entre intérêt général et intérêt particulier semble dans ce cas établi.*

### **6-3 Modification du règlement pour des commerces dans le centre ancien (près église St Martin).**

Seule la zone des 15m deviendrait constructible et elle est déjà imperméabilisée pour l'accès au fond de la parcelle afin de permettre l'expansion de commerces.

*Le coefficient de pleine terre restera de 50% au-delà des 15m et cette mesure n'entraîne pas une imperméabilisation conséquente qui pourrait avoir un impact important sur la gestion des eaux pluviales.*

### **6-4 Augmentation de la marge non constructible de 5m à 8m le long des sentiers**

Cette disposition vise à préserver la qualité paysagère en interdisant l'implantation d'abris de jardin en fond de parcelle. Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas modifié et par conséquent la surface constructible reste identique.

*Cette disposition a le mérite de vouloir conserver une qualité paysagère sans nuire au droit de constructibilité des propriétaires.*

Joinville le Pont, le 6 février 2023



Edith MARTINE

Commissaire enquêteur

# AVIS

Les formes et les procédures de l'enquête ont respecté l'ensemble de la réglementation en vigueur :

- délibérations et arrêtés du Président de l'ETP GPSEA
- consultation de la MRAe et des PPA
- communication dans les journaux et affichage
- composition du dossier soumis à enquête
- déroulement de l'enquête
- mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse

Les modifications prévues et les réponses du maître d'ouvrage aux observations et avis sont positives pour améliorer l'intégration des dispositions du SAGE et des règlements départementaux pour une meilleure gestion des eaux pluviales et des risques d'inondation, même si certaines pourraient être plus contraignantes,

Le classement en EVP (Espace Vert Protégé) de plusieurs parcelles, y compris celle située dans le quartier des Bruyères (angle rue Dauphine et Royale) est justifié par la persistance du risque d'inondation et peut concourir à réduire ce risque.

Le déclassement de 3 immeubles en protection catégorie 2 a peu d'impact sur la conservation des architectures remarquables de la ville et ce déclassement va permettre la construction de logements sociaux, alors que la ville est carencée en logements sociaux.

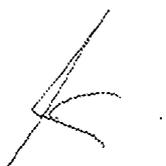
L'instauration d'une marge de 8m inconstructible le long des sentiers participe à la préservation de la qualité paysagère

Les autres modifications sont soit des corrections d'erreur matérielle, ou n'ayant plus d'objet ou correspondent à un oubli. D'autres vont dans le sens d'une amélioration des règles existantes pour une meilleure compréhension, cohérence ou protection. A priori, aucune n'a d'incidence négative sur le cadre de vie, la forme urbaine ou le milieu naturel.

Suite à l'examen de l'ensemble de ces éléments, la commissaire enquêteur émet **un avis favorable** .

- avec une recommandation : inscrire le quartier des Bruyères dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

Joinville Le Pont le 6 février 2023



Edith MARTINE  
Commissaire enquêteur