

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

RAPPORT

Remis le : 6 février 2023

Edith MARTINE
Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun
Décision n°E22000075/77

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 PRÉAMBULE, OBJET DE L'ENQUÊTE et CONTEXTE

1.1.1 Préambule

1.1.2 Objet de l'enquête publique

1.1.3 Contexte

1.2 CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION

1.2.1 Cadre juridique

1.2.2 Concertation préalable

2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

2.1.2 Dates et lieux de l'enquête publique

2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique

2.2 OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1 Echanges avec la mairie de Sucy en Brie et GPSEA

2.2.2 Avis de l'autorité environnementale

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4.1. Observations du public

2.4.2 Avis des PPA

2.5 OPÉRATIONS APRES CLÔTURE

2.5.1 Remise du procès verbal de synthèse

2.5.2 Mémoire en réponse de la commune

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS, DES AVIS DES PPA et des RÉPONSES du MAÎTRE D'OUVRAGE

3.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.2 AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

4. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

ANNEXES

Arrêté du président de Grand Paris Sud Est engageant la procédure de modification du PLU : 25 juillet 2022

Arrêté du président de Grand Paris Sud Est prescrivant l'ouverture de l'enquête publique : 10 octobre 2022

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE IdF) de dispense d'évaluation environnementale de la modification N°4 du PLU de Sucy-en-Brie après examen au cas par cas : 1^{er} septembre 2022

Décision de Monsieur le 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun du tribunal administratif de Melun pour désignation d'Edith MARTINE comme commissaire enquêteur (2 août 2022)

Mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse remis le 27 janvier 2023

Photo inondation de la rue Dauphine : septembre 2022

1. GÉNÉRALITES

1.1 PRÉAMBULE, OBJET DE L'ENQUÊTE et CONTEXTE

1.1.1 Préambule :

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 décembre 2022 au 7 janvier 2023 pour modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sucy en Brie

La commissaire enquêteur désignée, dirige l'enquête publique et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête.

Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des citoyens ainsi que l'échange d'informations entre le public et la commissaire enquêteur en ce qui concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sucy en Brie.

1.1.2 Objet de l'enquête publique :

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 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 600m²)
- 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.

1.1.3 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^{er} 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^{ère} catégorie sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme
- 283 immeubles de 2^{ème} catégorie sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme

1. 2 CADRE JURIDIQUE et CONCERTATION

1.2.1 Cadre juridique

La métropole du Grand Paris a vu le jour le 1er janvier 2016. Elle a été créée par la loi du 27 janvier 2014 (MAPTAM), et renforcée par la loi du 7 août 2015 (NOTRe).

La loi NOTRe du 7 août 2015 met en place, au 1er janvier 2016, sur le périmètre de Paris et des départements de petite couronne (Hauts de Seine, Seine Saint-Denis et Val de Marne), un double niveau d'intercommunalité : celui de la Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, et celui des territoires, Etablissements Publics Territoriaux, nouvelles structures de coopération intercommunale dans le paysage francilien.

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 GPSEA gère toutes les évolutions des PLU communaux de son territoire (13 communes pour Grand Paris Sud Est Avenir)

1.2.2 Concertation préalable

Pas de concertation préalable spécifique

2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

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.

2.1.2 Dates et lieux de l'enquête publique

L'enquête était initialement prévue du 19 octobre au 17 novembre 2022.

Mais elle a été reportée, suite à l'envoi le 27 septembre 2022 par le Préfet du Val de Marne (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Habitat et du Logement :DRIHL) de la demande ci-dessous:

“ Compte tenu que la ville de Sucy est carencée en pourcentage de logements sociaux (22% pour un objectif de 25%), je sollicite le déclassement de deux pavillons de catégorie 2, sis au 11 et 15 rue Houpiéd, afin de construire des logements locatifs sociaux en continuité de ceux déjà prévus au 9 et 11 de la rue Houpiéd”.

L'enquête s'est finalement 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 2ème 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) et sur le site de la commune (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

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

2.1.3 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 Paris Est Marne & Bois.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les annonces légales dans les journaux suivants :

- Le Parisien du mardi 22 novembre 2022 et du jeudi 8 décembre 2022
- Les Echos du mardi 22 novembre 2022 et du jeudi 8 décembre 2022
-

2.2 OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1 Echanges entre la mairie de Sucy en Brie et GPSEA

Le 15 septembre 2022, une réunion avec la commissaire enquêteur a été organisée avec pour la mairie de Sucy en Brie : Karine IMBEAU, directrice adjointe de l'aménagement et du développement durable, Mmes Chaloupy et Pellerin, pour l'EPT GPSEA

Cette réunion s'est poursuivie par une visite de la commune et en particulier des secteurs concernés par la modification.

Une nouvelle réunion a eu lieu avec Mme Solbes, le 3 novembre dans les locaux de GPSEA, pour récupérer les documents complémentaires suite à la demande de la préfecture d'ajouter le déclassement des immeubles situés 11 et 15 rue Houpiéd.

2.2.2 Avis de l'autorité environnementale

La MRAe, après examen au cas par cas, a estimé le 1^{er} septembre 2022 que cette modification ne nécessitait pas d'autorisation environnementale.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier disponible à la mairie et au siège de GPSEA ainsi que le dossier dématérialisé comprenait

PIECES ADMINISTRATIVES

Arrêté du président de Grand Paris Sud Est engageant la procédure de modification du PLU : 25 juillet 2022

Arrêté du président de Grand Paris Sud Est prescrivant l'ouverture de l'enquête publique : 10 octobre 2022

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE IdF) de dispense d'évaluation environnementale de la modification N°4 du PLU de Sucy en Brie après examen au cas par cas : 1^{er} septembre 2022

PLU : ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (33 pages)

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 12 décembre 2021

Modification N°1 : 14 octobre 2013

Modification N°2 : 13 décembre 2017

Modification N°3 : 5 février 2020

GRANDE CARTE DU PLU au 1/5000 : modification N°4

INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Immeubles de 1^{ère} catégorie
Immeubles de 2^{ème} catégorie

MESURES DE PUBLICITÉ

Annonce légale dans le Parisien du 29 juillet 2022 de l'arrêté d'engagement de la procédure de modification du PLU

Annonces de la tenue de l'enquête publique dans les annonces légales de :
Le Parisien du 22 novembre 2022
Le Parisien du 8 décembre 2022

Les Echos du 22 novembre 2022
Les Echos du 8 décembre 2022

Reproduction de l'affiche

2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4.1 Observations du public

3 personnes sont venues aux permanences à la mairie dont 2 à 2 reprises et elles ont déposé 2 observations, une 4^{ème} 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 62 visites pour 50 visiteurs, 190 téléchargements de documents et 291 visualisations de documents.

Malgré ce nombre relativement élevé, 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.

2.4.2 Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

9 PPA sur les 26 consultées ont répondu.

5 PPA n'ont pas d'observation particulière Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA), Chambre d'agriculture de région Île de France, Groupe aéroport de Paris (ADP), Chambre de Commerce et d'Industrie du Val de Marne (CCI), Agence des Espaces Verts de la région Île de France (AEV)

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

Préfet du Val de Marne, Direction régionale et Départementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL Val de Marne), Préfet de la région Île de France, Préfet du Val de Marne (Service aménagement, SAGE Marne Confluence.

2.5 OPERATIONS APRÈS CLOTURE

2.5.1 Remise du Procès verbal de synthèse

Le 13 janvier 2023, lors d'une visio conférence organisée entre la commissaire enquêteur et Mmes Chaloupy et Pellerin de GPSEA, la commissaire enquêteur a présenté le Procès Verbal de synthèse (transmis en version électronique le même jour).

Ce PV comprenait, outre l'objet de l'enquête et son déroulement, le relevé de l'ensemble des observations, une synthèse de celles-ci et des questions complémentaires.

Cette réunion en visioconférence a permis d'échanger sur les observations et d'explicitier les questions complémentaires posées par la commissaire enquêteur.

2.5.2 Mémoire en réponse de la commune et délai de remise du rapport

La commune disposait d'un délai de 15 jours (soit jusqu'au 28 janvier 2023) pour répondre au Procès verbal de synthèse transmis le 13 janvier

La commissaire enquêteur a reçu le Mémoire en réponse au Procès verbal de synthèse complété par la commune le vendredi 27 janvier 2023.

Une réunion en visio conférence a été organisée entre la commissaire enquêteur et Mme Chaloupy (GPSEA) le 31 janvier 2023 afin d'échanger sur le mémoire en réponse.

Suite aux questions complémentaires, le maître d'ouvrage a complété ses réponses le 3 février en particulier sur la gestion des eaux pluviales et les risques d'inondation dans le quartier des Bruyères.

Le rapport et les conclusions et avis de la commissaire enquêteur ont été transmis au Maître d'ouvrage et au tribunal administratif de Melun le 6 février 2023.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DES PPA et RÉPONSES du MAÎTRE D'OUVRAGE

3.1 Observations du public

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 questionnaire sur le classement de parcelles en EVP qui aurait pu être étendu à d'autres parcelles situées en zone N

. les modifications projetées ne sont pas repérées sur le plan général au 1/5000

[Le plan de zonage au 1/5000^{ème} intègre bien les modifications listées dans le rapport de présentation. Ce dernier comporte également des extraits du plan de zonage.](#)

. le terme "déclaration préalable" est moins protecteur que "autorisation préalable"

[Cette remarque concerne les espaces boisés non classés. C'est bien ce que prévoit le code de l'Urbanisme qui s'impose : le terme « déclaration préalable » est le bon terme juridique. Il ne supprime pas la protection des EBC.](#)

. le classement en espaces protégés de plusieurs parcelles boisées souvent en continuité avec la forêt : parc de la Garennière, parcelle triangulaire entre la rue Albert Dru et l'avenue du Piple, les berges du Morbras, les lisières du parc des sports etc...) aurait pu être intégré à cette modification

[Ces parcelles sont d'ores-et-déjà protégées dans le PLU actuel au titre de leur classement en zone naturelle N. La commune ne souhaite pas renforcer la protection de ces espaces en intégrant un classement en « Espace Vert à Protéger ». Le classement en zone N est suffisant pour assurer la](#)

protection de ces parcelles et permettre également des aménagements légers liés à leur fonction (mobilier urbain, etc.).

. incompréhension sur le classement d'une partie des parcelles situées entre la rue Dauphine et la rue royale en EVP (quelle surface exacte ?) alors que la DP de division, Cub de constructibilité et certificats de numérotage ont été délivrés en juin 2021, Les Cub ont été prorogés en octobre 2022 avec la mention d'un éventuel sursis à statuer

L'EVP à l'angle de la rue Royale et de la rue Dauphine concerne une surface de 638 m² anciennement cadastrée section AN n° 2.

Ce secteur de la ville a été impacté par de fortes inondations, notamment en juillet 2021, ce qui a entraîné un effondrement de la route de Marolles. La nappe y est affleurante et les terres sont argileuses ; les EVP mis en place dans le cadre de la présente modification permettent de conserver des espaces verts perméables qui auront pour fonction d'infiltrer les eaux à la parcelle et de les stocker en assurant des zones d'expansion de crue lors des pluies d'orage. Il n'est pas prévu de réaliser des ouvrages structurels.

Compléments du 3 février :

Une étude hydraulique des quartiers, datant de 2010 de la communauté d'agglomération du Haut Val de Marne indique pour le quartier des Bruyères (quartier où se situe la parcelle en UC à classer en EVP) :

- *Est situé sur le bassin versant du ru de La Fontaine Villiers qui a pour exutoire le Morbras*
- *l'étude géologique et hydraulique montre que l'imperméabilisation des sols de ce secteur est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales*
- *les réseaux présentent des risques de débordement sur la quasi totalité du quartier des Bruyères pour une pluie de période de retour de 10 ans*

Depuis d'importants travaux ont été réalisés mais le risque d'inondation existe toujours (voir photo en annexe : inondation rue Dauphine septembre 22).

Ce secteur n'est pas classé au PPRI mais la configuration des lieux et la topographie dans ce quartier (au carrefour du quartier du plateau, du bois clary et des bruyères) attestée par les plans et coupes fournies par la ville montre que ce terrain se trouve bien en contre bas et est donc susceptible de contribuer au recueil des eaux pluviales. Les eaux pluviales s'évacuent de façon gravitaire vers l'EVP projeté. Préserver cet espace d'une minéralisation massive est donc nécessaire.

Enfin, cette parcelle est la dernière parcelle encore boisée sur le secteur.

. quels sont les critères qui conduisent à classer un immeuble en patrimoine architectural protégé et de même quels critères pour le déclasser

Les immeubles classés à l'inventaire du patrimoine en catégories 1 et 2 ont été sélectionnés par la ville, accompagnée d'un bureau d'étude, à l'occasion de la modification du PLU approuvée le 13/12/2013. Les critères alors retenus étaient :

Catégorie 1 : Les immeubles exceptionnels, correspondant aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique ou historique.

Catégorie 2 : Les immeubles constitutifs du tissu urbain et d'intérêt patrimonial, correspondant aux immeubles typiques des quartiers situés dans la zone, intéressants pour leur aspect esthétique, l'expression de matériaux traditionnels ou les effets d'ensemble constitués par leur présence dans l'espace urbain et paysager (effets de collection).

A titre très exceptionnel et ponctuellement un immeuble classé en 2^{ème} catégorie à l'inventaire du patrimoine de la commune peut faire l'objet d'une mesure de déclassement. Cela ne peut se faire que dans le cadre d'une modification du PLU et si des circonstances particulières le justifient et notamment, à la demande de l'autorité de l'Etat, dans des zones qui ont vocation à se

densifier et uniquement pour édifier des constructions 100 % logements sociaux ce qui présente un intérêt général, la commune étant déficitaire.

Le bâtiment situé au 29 rue Gambetta a par ailleurs fait l'objet de travaux qui ont participé à dégrader la construction en ne respectant par son caractère originel.

Concernant le 23 rue du Moutier, les travaux envisagés (requalification et surélévation sur 1 niveau) veilleront à préserver la qualité architecturale de la façade remarquable actuelle. Des échanges sont pour cela en cours avec l'Architecte des Bâtiments de France.

. la protection des sentiers en augmentant la marge de non constructibilité de 5m à 8m (y compris pour les piscines ou terrasses) réduit fortement la constructibilité de certaines parcelles tout en ne garantissant pas, au mieux, le charme de ces sentiers pour les tronçons situés en zone urbaine. Il vaudrait mieux travailler sur le "paysage urbain " plutôt que d'imposer un retrait uniforme alors que de nombreuses constructions existent déjà.

Cette augmentation de la marge de retrait par rapport aux sentiers vise à maintenir la qualité paysagère des sentiers en évitant l'installation d'abris de jardins implantés sur la limite de fond.

La constructibilité totale des parcelles n'est pas réduite (la surface de terrain reste la même dans le calcul de l'emprise au sol) ; seule la zone d'implantation des constructions est modifiée.

3.2 Avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses du maître d'ouvrage.

La **MRAe**, après examen au cas par cas, a estimé le 1er septembre 2022 que cette modification ne nécessitait pas d'autorisation environnementale.

Les remarques, questions, propositions des PPA

- **Syndicat Mixte Marne Vive (SAGE Marne Confluence)**

Le courrier rappelle que cette modification a pour objectif l'intégration des dispositions du SAGE. Elle permet notamment la mise en place d'une marge de retrait de 10m sur les bords du lit mineur du Morbras à ciel ouvert en zone UC recommande des compléments relatifs :

- . à la mise en place d'une marge de retrait sur les cours d'eau enterrés/buses et à titre conservatoire sur les anciens rus
- . à la préservation des zones humides (zonage et règlement)
- . à la 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 1000m² sur les communes des affluents de la Marne
- . à la préservation des zones d'expansion des crues

avec une note très argumentée, (10 pages) qui détaille les remarques ci- dessus avec de nombreux éléments techniques qui interviennent sur les modifications nécessaires à l'intégration des dispositions du SAGE

1- la gestion des eaux pluviales à la source

L'encouragement à la gestion à la parcelle n'est pas suffisamment explicite.

Proposition de pistes d'amélioration pour **toutes les zones** par une formulation plus détaillée des documents afin que les exigences du SAGE soient rapidement comprises par les porteurs de projets:

Art 4 : Recherche systématique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dès la source l'infiltration quelle que soit l'importance des pluies

La disposition présentée (voir courrier du SAGE) s'applique déjà pour les projets de plus de 1 000 m² de surface de projet (conformité avec le règlement du SAGE) et sera étendue à l'ensemble des projets dans le règlement.

Un renvoi vers le règlement du SAGE peut être ajouté dans le règlement du PLU, comme rappel pour les futurs porteurs de projets concernés. L'ajout des articles du SAGE en annexe alourdirait trop le document.

Art 11 Encourager les toitures végétalisées, les zones humides, les cours d'eau, les continuités écologiques, la qualité paysagère liée à l'eau.

La disposition concernant les descentes d'eau pluviale sera ajoutée : il sera indiqué que les descentes d'eau pluviale sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Les toitures terrasses sont d'ores-et-déjà autorisées dans le règlement. La hauteur de substrat minimum de 10 cm sera recommandée, sauf impossibilité technique.

Art 12 : encourager la mise en place d'aires de stationnement en dalles ajourées ou en revêtement poreux

Cette préconisation visant à encourager l'utilisation de revêtements perméables pour les aires de stationnement et les accès sera ajoutée au règlement.

Art 13 : pas de coefficient de pleine terre inférieur à 15% en zone urbaine. La commune étant concernée par le risque inondation, il est proposé dans les zones inondables de renforcer les espaces de pleine terre

Les règles du PPRI s'appliquent sur la commune.

Le règlement définit par ailleurs d'ores et déjà des coefficients de pleine terre importants sur l'ensemble du territoire (30% en UA, 20% en UB, 50% en UC et UD, 10% en UF).

Il sera précisé que les espaces verts sur dalle doivent disposer d'au moins 60cm d'épaisseur.

La hauteur de substrat minimum de 10 cm pour les toitures terrasses sera recommandée, sauf impossibilité technique.

2 - la protection des zones humides

Compléter les données la DRIEAT sur les zones humides par les données du SAGE sur la carte incluse dans le rapport de présentation

La carte des zones humides du SAGE ne sera pas reprise car elle reprend des "anciennes zones humides potentielles" qui ne semblent pas pertinentes. Par ailleurs le "calque" de cette couche semble décalé.

Les zones humides repérées correspondent par ailleurs à celles répertoriées par la DRIEAT (voir rapport de présentation).

interdire tous travaux et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence et la qualité de ces zones

autoriser les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités de ces zones

Conformément aux échanges réalisés avec Marne & Vive, GPSEA se rapprochera de la DRIEAT afin de connaître les zones humides exactes à inscrire au PLU, notamment sur le secteur de la RD406 en cours de projet.

3- La préservation et la restauration des continuités écologiques

Réaliser une cartographie des cours d'eau (actuels et anciens) en y intégrant les rus de la Chère

Année et des Marais, avec une marge de retrait de 10m augmentée de la ½ largeur du lit mineur

La carte des cours d'eau sera ajoutée dans le rapport de présentation (tracés bleus et rouges).

Le plan de zonage pourra être complété afin de cartographier la totalité du Morbras ainsi que

les rus de la Chère Année et des Marais. La bande de retrait sera étendue dans le règlement à

l'ensemble des cours d'eau.

4-La préservation des zones d'expansion des crues
qualifier plus précisément les milieux d'expansion des crues
renforcer les espaces de pleine terre dans ces zones

Les zones verte et rouge du PPRI concernent principalement des zones N sur lesquelles les nouvelles constructions sont, de fait, interdites. Une petite partie des zones UF et UB sont également concernées. Il s'agit d'emprises de la VDO, propriétés de l'Etat, aujourd'hui boisées. Il n'est donc pas nécessaire de renforcer les espaces de pleine terre sur les secteurs concernés.
Concernant les autres cours d'eau, les zones d'expansion des crues n'ont pas été définies.

5- L'intégration des objectifs de qualité paysagère

Introduire dans les différents documents du PLU des éléments de diagnostic sur les paysages de l'eau ainsi que des conditions de leur intégration et valorisation.
Citer explicitement les objectifs de qualité paysagère issus du plan de Paysage Marne Confluence
La compatibilité avec les Objectifs de Qualité Paysagère sera assurée dans le cadre du PLUi.

- Département 94 (Direction de l'aménagement)

Souligne la cohérence du projet de modification avec la politique du département en matière d'habitat : développement d'une offre de logements diversifiée dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU.

- Abattage des arbres

Suggère de prévoir une plantation à la suite d'un abattage dans un alignement jeune et d'avenir

Proposition d'ajout pour répondre à la remarque :

Dans tous les cas, chaque sujet abattu devra être remplacé sauf impossibilité technique.

Dans le cas où cette impossibilité technique concerne plus de 20% d'un alignement d'arbres, une requalification ou un renouvellement de l'alignement devra être envisagé de façon plus globale.

- Intégration du SAGE

Ajouter une ½ largeur du lit mineur par rapport au retrait minimum de 10m pour toute implantation à proximité du Morbras en zone UC

Ajouter cette prescription en zone UA

Ajouter au dossier PLU, le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RDSA), le règlement du SIAAP et le zonage pluvial départemental

Il est bien écrit "par rapport au lit mineur" et non par rapport à "l'axe du cours d'eau".

Des renvois aux règlements (SIAPP, zonage pluvial départemental et RDSA) seront ajoutés. Les services du département sont de toute façon consultés dès lors qu'il y a rejet sur le réseau départemental.

Quelques précisions

L'aménagement éventuel de bassin de rétention sera à ciel ouvert ou aérien ?

Le PLU sera modifié afin de préciser que les EVP permettront de créer des zones d'expansion des crues où l'eau sera stockée en cas d'inondation.

Il n'est pas prévu de réaliser des ouvrages structurels. L'EVP mis en place dans le cadre de la présente modification permettra de conserver des espaces verts perméables qui auront pour fonction d'infiltrer les eaux à la parcelle et de les stocker en assurant des zones d'expansion de crue lors des pluies d'orage.

Art UC 12 : Obliger à utiliser des matériaux poreux afin d'inciter l'infiltration des eaux pluviales à la source pour les aires de stationnement

La ville maintien une préconisation, et non une obligation, visant à encourager l'utilisation de revêtements perméables pour les aires de stationnement et les accès. Cette préconisation sera ajoutée au règlement (voir remarque du SAGE).

Augmenter la valeur du rejet à débit limité pour le passer de 2l/s/ha (proposition de rédaction en annexe)

Voir réponse à la remarque du Syndicat Mixte Marne Vive sur l'article 4. Cette obligation existe déjà à l'article 4 du titre II « Dispositions et définitions applicables à toutes les zones ».

Manque la mention du stationnement vélo

Les règles concernant le stationnement vélo seront mises à jour avec les dernières normes en vigueur (déc 2022).

4-QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

Plusieurs points du projet de modification n'ont fait l'objet d'aucune observation :

- 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 600m² et il n'y a pas d'incohérence avec le PADD

- Supprimer la servitude de localisation A, le projet initial ayant été abandonné.

- Apporter des précisions sur les dispositions générales ;

- Modifier des dispositions réglementaires pour les zones UB, UC, UD, UE et N;

Diverses précisions sur l'aspect extérieur des bâtiments,

Un arbre abattu doit être remplacé dans toutes les zones

Les parcs et jardins des immeubles protégés doivent être aussi protégés pour conserver une qualité d'ensemble

Précisions sur l'implantation d'ensemble de constructions par rapport aux limites séparatives

- 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.

1 place de stationnement obligatoire par chambre dans un immeuble de coliving

Ces 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.

C'est pourquoi, elles n'ont pas été reprises pour des questions au maître d'ouvrage.