



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale  
des territoires  
Service urbanisme opérationnel  
Pôle territorial de l'urbanisme sud et ville  
nouvelle de Sénart  
Unité planification locale sud

Affaire suivie par : Anne-Françoise HERVE  
téléphone : 01 60 56 72 09  
télécopie : 01 60 56 71 04  
[anne-francoise.herve@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:anne-francoise.herve@seine-et-marne.gouv.fr)

Melun, le 05 février 2018

**Objet** : Commune de Grisy-Suisnes  
Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
**Référence** : SUO 2018 – 037

Monsieur le maire,

Vous avez notifié au préfet, par courrier reçu le 18 décembre 2017, le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) pour avis préalablement à sa mise à l'enquête publique.

Cette procédure de modification du PLU porte sur l'urbanisation des secteurs « Villemain » et « Gallieni » pour un usage de logements. Le dossier présenté est un nouveau dossier qui fait suite aux remarques émises dans la lettre contrôle de légalité du 14 août 2017 exercé sur la délibération du 30 juin 2017.

Je note que ce nouveau dossier porte sur le même objet, à savoir l'ouverture à l'urbanisation des mêmes secteurs « Villemain » et « Gallieni ». Comme déjà évoqué, cette procédure portant sur l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, doit respecter à la fois les dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme et les orientations du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

S'agissant du premier point, la délibération du 6 décembre 2017 s'est appuyée sur un rapport justifiant l'utilité de cette urbanisation. J'en profite pour souligner l'effort opéré sur la rédaction de ce dossier pour le rendre enfin lisible et compréhensible.

Monsieur Jean-Marc CHANUSSOT  
Mairie de Grisy-Suisnes  
Place de la Mairie – BP 1  
77166 GRISY-SUISNES

Le rapport justifie effectivement d'un fort ralentissement et d'un vieillissement de la population depuis 2009 ce qui impacte le fonctionnement des équipements publics et notamment les écoles avec un risque de fermeture de classes. Le rapport précise que les classes comptent actuellement une moyenne de 23 enfants au lieu de 28,5 selon les moyennes nationales.

Les 32 logements construits sur la commune entre 2009 et 2013 n'ont pas apporté de population supplémentaire. Ainsi, la programmation de nouveaux logements tenant compte du phénomène de point mort est nécessaire pour éviter des fermetures de classes.

Le dossier présente une analyse des capacités d'accueil dans le tissu urbain et d'après celui-ci, un potentiel d'environ 91 après application d'un taux de rétention estimé à 50 %, qui est cohérent sur ce type de territoire. Le rapport identifie clairement la localisation des parcelles concernées par un repérage explicite.

Le rapport argumente de la faisabilité opérationnelle des projets envisagés qui ont été travaillés en amont avec les services municipaux et qui ont évolué pour tenir compte des intérêts de la commune. La maîtrise du foncier est assurée par les porteurs de projet, à noter que pour l'opération « Gallieni », l'opération est entamée en première phase sur les parcelles pour lesquelles il y a eu un accord avec les propriétaires. À défaut d'accord sur l'ensemble de ce foncier, le reste du secteur est programmé à plus long terme. Cependant, une OAP est proposée sur l'ensemble pour garantir une cohérence globale de l'aménagement.

Également, une étude de la capacité des réseaux a d'ailleurs conduit à l'instauration d'une taxe d'aménagement pour financer l'adaptation des équipements publics à ces développements. Elle doit notamment servir à renforcer le réseau électrique et à conforter la voirie.

En termes d'apport de population, l'opération « Villemain » doit amener environ 90 personnes et l'opération « Gallieni », première phase, environ 70 personnes. Cet apport permettra un apport d'effectif scolaire (estimé à 30 enfants) de façon plus évidente que celui induit par le seul remplissage des dents creuses.

*En l'espèce, le dossier apporte les justifications exigées par l'article L.153-38 du code de l'urbanisme et argumente de l'utilité pour la commune de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs.*

S'agissant du second point, à savoir le respect des orientations du SDRIF, le dossier appelle les remarques suivantes.

Le PLU doit répondre aux orientations relatives au développement modéré des « Bourgs, Villages, et Hameaux » (BVH). À l'horizon 2030, le projet doit permettre une augmentation minimale de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10 %.

Concernant la présentation des objectifs en matière d'augmentation des densités (p.11) à hauteur de +10 %, le dossier doit être corrigé. La densité humaine doit être élevée à environ 20,7 (et non 21,6) de même que la densité moyenne des espaces d'habitat à environ 8,6 (et non 9,0).

De ce fait, le nombre d'habitants et/ou d'emplois ainsi que le nombre de logements nécessaires pour atteindre ces objectifs doivent être vérifiés, de même que l'estimation du nombre de logements (52 p.12/15) restant à permettre au sein de l'espace urbanisé.

Ainsi, on constate qu'au regard de cette analyse plus aboutie, la commune s'inscrit positivement dans les orientations du SDRIF, ce qui n'était pas le cas du précédent dossier. Ainsi, la commune dispose du potentiel permettant de densifier l'espace déjà bâti pour répondre aux orientations du SDRIF. Elle peut envisager une extension de l'espace urbanisé.

Concernant les capacités d'extension, le rapport mentionne correctement l'orientation relative à l'extension modérée des BVH. L'espace urbanisé de la commune, tel qu'il est délimité à la date d'approbation du SDRIF (environ 146,90 ha, donnée issue du référentiel IAU), dispose d'une capacité d'extension de l'ordre de 5 % jusqu'à l'échéance 2030, ce qui représente une capacité d'environ 7,3 ha.

Le rapport (p.16) indique que depuis 2013, la commune a réalisé une extension au hameau de Suisnes (0,7 ha) et que la présente modification porte sur une superficie d'environ 2,5 ha.

Cette présentation est aussi légèrement erronée, dans la mesure où les secteurs 2AU restent des secteurs urbanisables à terme. Le rapport doit être plus précis sur les superficies de ces zones : la zone « Villemain » inscrite au PLU porte sur une superficie globale de 1,5 ha et la zone « Gallieni » couvre 3,9 hectares, les capacités d'extension inscrites dans le PLU sont donc de 5,4 ha.

Avec ceux-ci, doivent être pris en considération d'autres secteurs d'extension ayant été inscrits sur d'autres parties du territoire, dans le PLU approuvé le 2 mars 2010. Les surfaces inscrites en extension doivent comptabiliser l'ensemble des zones AU et 2AU et autres extension des zones inscrites en U.

Pour rappel, le PLU aurait dû être mis en compatibilité avec le SDRIF dans le délai de 3 ans à compter de son approbation, soit au 27 décembre 2016. La modification menée sur ce PLU doit montrer que le PLU s'inscrit bien en compatibilité de ces orientations. Pour cela, l'analyse des capacités d'extension doit porter sur l'ensemble du territoire communal.

Il pourrait être indiqué dans ce dossier de modification, que certains secteurs ne seront mobilisés qu'après l'échéance de 2030, voire devront être supprimés.

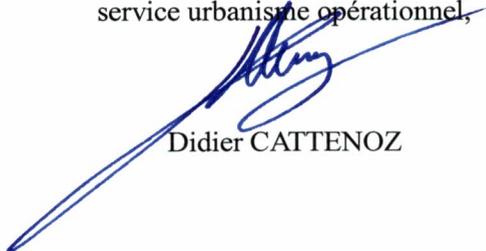
*Le dossier montre que le PLU respecte les orientations en matière d'élévation des densités. Néanmoins, des corrections doivent être apportées dans la présentation des calculs. De même, pour ce qui concerne les capacités d'extension, le dossier doit apporter les compléments demandés pour garantir la compatibilité du PLU vis-à-vis du SDRIF.*

Par ailleurs, certaines dispositions du règlement (emprise de 40 % et hauteur de 9 mètres au faitage notamment) doivent être vérifiées au regard de la programmation d'une part de collectifs dans les opérations de construction.

**En conclusion, la reprise de la procédure de modification du PLU est conforme au code de l'urbanisme. Le dossier demande toutefois quelques compléments et corrections pour assurer pleinement la compatibilité avec le SDRIF. Ceux-ci ne remettent pas en cause la procédure et ils pourront être apportés à l'issue de l'enquête publique.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'adjoint à la chef de  
service urbanisme opérationnel,



Didier CATTENOZ

Le Mée-sur-Seine, le 22 janvier 2018

  
**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
DE RÉGION  
ILE-DE-FRANCE

**Service Territoires**

**Adresse postale :**

418 rue Aristide Briand  
77350 Le Mée-sur-Seine  
Tél. : 01 64 79 30 71  
nathalie.fassy@idf.chambagri.fr



Monsieur Jean Marc CHANUSSOT  
Maire de Grisy-Suisnes  
en mairie  
Place de la Mairie  
77166 GRISY-SUISNES

**Objet :** modification du PLU de GRISY-SUISNES  
observations de la Chambre d'agriculture de région

N/ Réf. CH/BG/AG/NF  
1055 CA

Monsieur le Maire

Par délibération, la commune de GRISY-SUISNES a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Celle-ci nous a été transmise, le 1<sup>er</sup> décembre 2017 par courrier réceptionné le 21 décembre 2017, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de région Ile-de-France conformément au nouvel article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture de région Ile-de-France émet une seule remarque concernant la circulation des engins agricoles. Notre compagnie demande expressément que les nouvelles opérations de constructions soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de veiller à ne pas créer des problèmes de circulation agricole.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

Le Président



Christophe HILLAIRET





MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

**MAIRIE DE GRISY SUISNES**  
**SERVICE URBANISME**  
**77166 GRISY SUISNES**

Dossier suivi par : Mahmoud ISMAÏL

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Fontainebleau, le 05/01/2018

numéro : cp2171700011

demandeur :

adresse du projet : COMMUNE DE GRISY-SUINES PLACE DE LA  
MAIRIE 77166 GRISY SUISNES

M. LE MAIRE J-M. CHANUSSOT  
COMMUNE DE GRISY-SUINES  
PLACE DE LA MAIRIE  
77166 GRISY SUISNES

nature du projet :

déposé en mairie le : 01/12/2017

reçu au service le : 15/12/2017

servitudes liées au projet : LCAP - hors sites et hors abords -

---

**Objet** : notification du projet de modification du PLU préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Monsieur le Maire,

Par courrier adressé au service en date du 1er décembre et reçu le 15 décembre 2017, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification no. 3 du Plan local d'urbanisme de votre commune.

Tout d'abord, je tiens à vous informer que les modifications suggérées (transformation de la zone 2AU en deux zones 1AUA et 1AUB avec deux OAP) se situent hors espaces protégés (sites ou abords de monuments historiques). Toutefois se situant en centre bourg, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Je suggère que :

- Pour l'article AUB 11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords :

Chapitre Toitures : de rajouter une rubrique « *les panneaux solaires ou photovoltaïques seront incorporés dans le plan de la toiture, groupés en rectangle régulier à l'égout et de rive à rive, et seront non visibles depuis la voie publique* ».

- Pour l'article AUB 13 - Espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, ils doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par **100 m<sup>2</sup>** de cette surface.

Demeurant à votre disposition pour de plus amples informations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire,  
l'expression de mes salutations distingu es.

L'architecte des Bâtiments de France



Mahmoud ISMAÏL