



# PLAN LOCAL D'URBANISME ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

<b>PLU approbation</b>
Délibération du Conseil Municipal du 12 Décembre 2011
<b>Modifications</b>
Délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2013
Délibération du Conseil de Territoire du 13 décembre 2017
Délibération du Conseil de Territoire du 5 février 2020
Délibération du Conseil de Territoire du 12 avril 2023

# SOMMAIRE

<b>I – Introduction et contexte de la modification</b> .....	<b>1</b>
I.1 - Les procédures d'évolution du PLU.....	1
I.2 – Le choix de la procédure de modification de droit commun .....	1
I.3 – L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU.....	1
<b>II – Synthèse de l'état initial de l'environnement</b> .....	<b>2</b>
II.1 – Synthèse de la situation géographique .....	2
II.2 – Synthèse des paysages naturels et urbains.....	5
II.3 - Synthèse des nuisances et contraintes environnementales .....	10
<b>III - Présentation et exposé des changements apportés au plan de zonage du PLU par la présente modification</b> .....	<b>14</b>
III.1 - Modification des contours de la zone N sur l'institut du Petit Val.....	14
III.2 – Ajout d'Espaces Verts à Protéger (EVP) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	15
III.3 – Suppression d'une servitude de localisation .....	15
III.4 – Suppression de protections de bâtiments.....	16
<b>IV – Présentation et exposé des changements apportés au règlement du PLU par la présente modification</b> .....	<b>19</b>
IV.1 - Modifications apportées dans les dispositions préalables et générales .....	19
IV.2 - Modifications apportées dans les dispositions et définitions applicables à toutes les zones.	19
IV.3 - Modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UB .....	26
IV.4 - Modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UC .....	27
IV.5 - Modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UD.....	31
IV.6 - Modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UE .....	32
IV.7 - Modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone N .....	33
<b>V – Présentation et exposé des changements apportés aux autres pièces du PLU par la présente modification</b> .....	<b>34</b>
V.1 - Annexe : Inventaire du patrimoine architectural de catégorie 1.....	34
<b>VI – Incidences des modifications du PLU sur l'environnement</b> .....	<b>35</b>
VI.1 – Incidences sur le cadre de vie .....	35
VI.2 – Incidences sur la forme urbaine.....	35
VI.3 – Incidences sur le milieu naturel .....	36
VI.4 – Incidences sur les ressources naturelles .....	36

# I – INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

## I.1 - LES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU

La commune de Sucy-en-Brie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la délibération du Conseil municipal du 12 décembre 2011. Celui-ci a depuis fait l'objet de trois modifications approuvées le 14 octobre 2013, le 13 décembre 2017 et le 5 février 2020.

## I.2 – LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Conformément aux dispositions des articles L153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan dans une zone
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

## I.3 – L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification permet d'apporter les évolutions aux documents réglementaires concernant les points suivants :

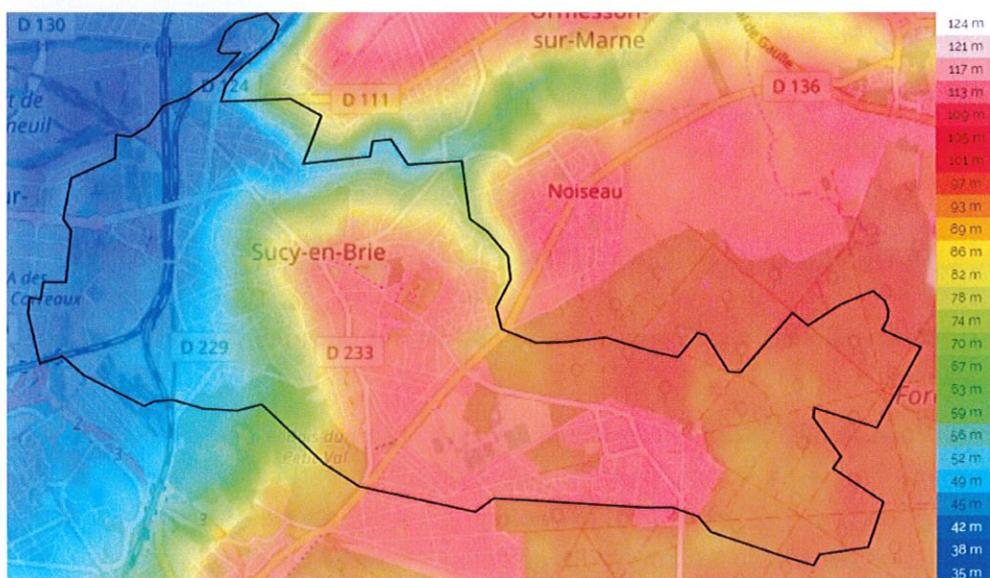
- **Modifications des documents graphiques** : Modification des contours de la zone N sur la propriété de l'institution du petit Val, ajout d'espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, mise à jour des servitudes et des emplacements réservés, suppression ponctuelle de protections de bâtiments remarquables ;
- **Modifications ponctuelles du règlement** : correction d'erreurs matérielles, intégration du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence, mise à jour des dispositions générales, ajout de dispositions concernant l'aspect des constructions, introduction de règles pour favoriser la mixité fonctionnelle en entrée de ville et dans le centre bourg, réglementation de l'occupation au sol sur les Espaces Verts à Protéger qui ont été créés, etc.
- **Correction d'une erreur matérielle en annexe** : ajout d'un bâtiment à l'inventaire du patrimoine architectural de catégorie 1, déjà repéré au plan de zonage.

## II – SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### II.1 – SYNTHÈSE DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE

#### ■ TOPOGRAPHIE :

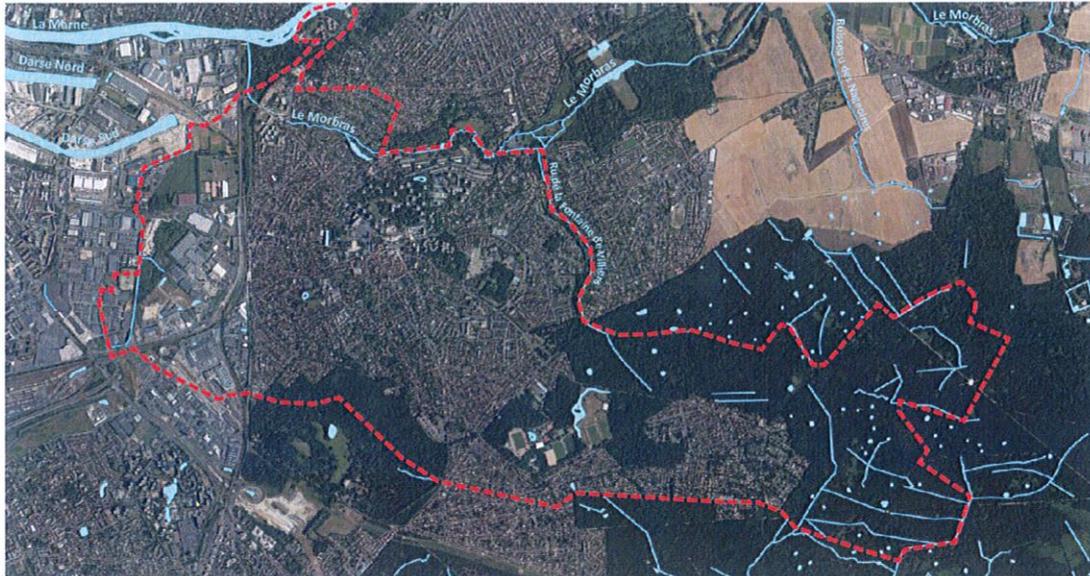
- La commune de Sucy-en-Brie est structurée par **une topographie marquée**. Le coteau coupe la commune en deux avec un plateau haut à l'Est (centre-ville, quartier du fort...) et un plateau bas à l'Ouest (Forêt Notre-Dame).
- Les secteurs en forte pente favorisent le ruissellement et le transfert des eaux d'écoulement vers l'aval induisant **un risque d'inondation par ruissellement** lors d'épisodes pluvieux extrêmes. Un plan de prévention des risques d'inondation par ruissellement a par ailleurs été prescrit sur la commune mais pas approuvé à ce jour.
- **Le relief constitue également un frein à l'utilisation du vélo**, notamment entre la gare RER et le centre-ville de Sucy.
- La topographie locale offre **des opportunités pour le développement des énergies renouvelables**. L'orientation ouest du coteau doit permettre l'exploitation du gisement solaire et éolien.
- Le relief dégage **des vues sur les vallées de la Marne et de la Seine ainsi que sur ville de Paris**, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.



Topographie de la commune de Sucy-en-Brie (Source : topographic-map.com)

#### ■ HYDROGRAPHIE :

- Les cours d'eau qui circulent sur et en limite du territoire ont participé à la formation du relief et des paysages actuels.
- **L'ouverture de la commune sur les berges de la Marne** offre un atout à valoriser,
- Le réseau hydrographique en place participe à l'évacuation des eaux pluviales. Dans ce cadre, l'entretien de ce réseau participe à la lutte contre le risque d'inondation par ruissellement.



Réseau hydrographique de Sucs-en-Brie (Source : Géoportail)

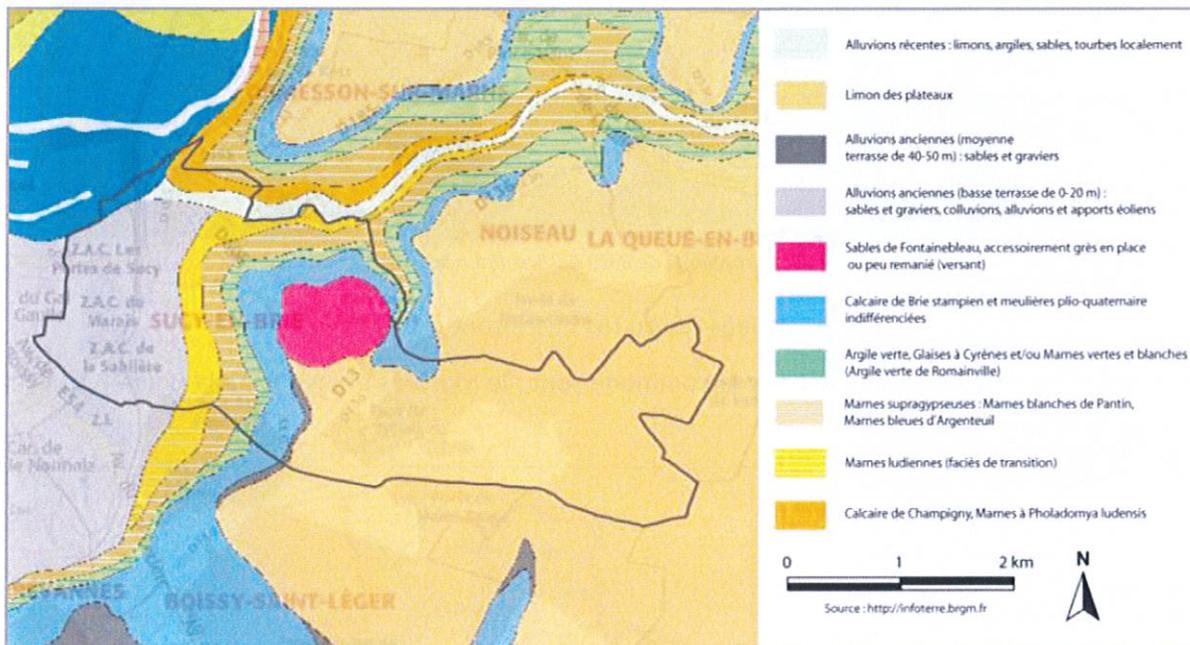
- Sur Sucs-en-Brie, certains anciens rus ou rus busés sont présents.
- Les principaux cours d'eau sur la commune sont : le Morbras et les rus de la Chère Année et des Marais



## ▪ GEOLOGIE :

### - La Ville de Sucey bénéficie d'un sous-sol riche :

- Les calcaires de Champigny abritent une nappe pompée pour l'alimentation en eau potable de la ville de Sucey.
- La ville de Sucey se trouve également à l'aplomb de l'aquifère du Dogger, situé à environ 1 800 m de profondeur, et dont l'eau est extraite pour alimenter le réseau de chauffage urbain.



Contexte géologique de Sucey-en-Brie (Source : PLU actuel)

## ▪ CLIMAT :

- La distribution régulière des précipitations facilite la gestion des eaux pluviales. Pour autant, la survenance d'épisode pluvieux de forte intensité peut conduire à une saturation du réseau de collecte des eaux pluviales.
- La douceur de l'hiver constitue un atout pour limiter les consommations d'énergie thermique. Le faible total de DJU (inférieur à 2500) offre la possibilité d'utiliser des pompes à chaleur aérothermiques pour le chauffage.
- La région dispose d'un **gisement solaire non négligeable**.
- Les vents de secteur Sud-ouest peuvent favoriser la propagation du bruit émis depuis les voies ferrées vers les quartiers pavillonnaires qui occupent le versant.

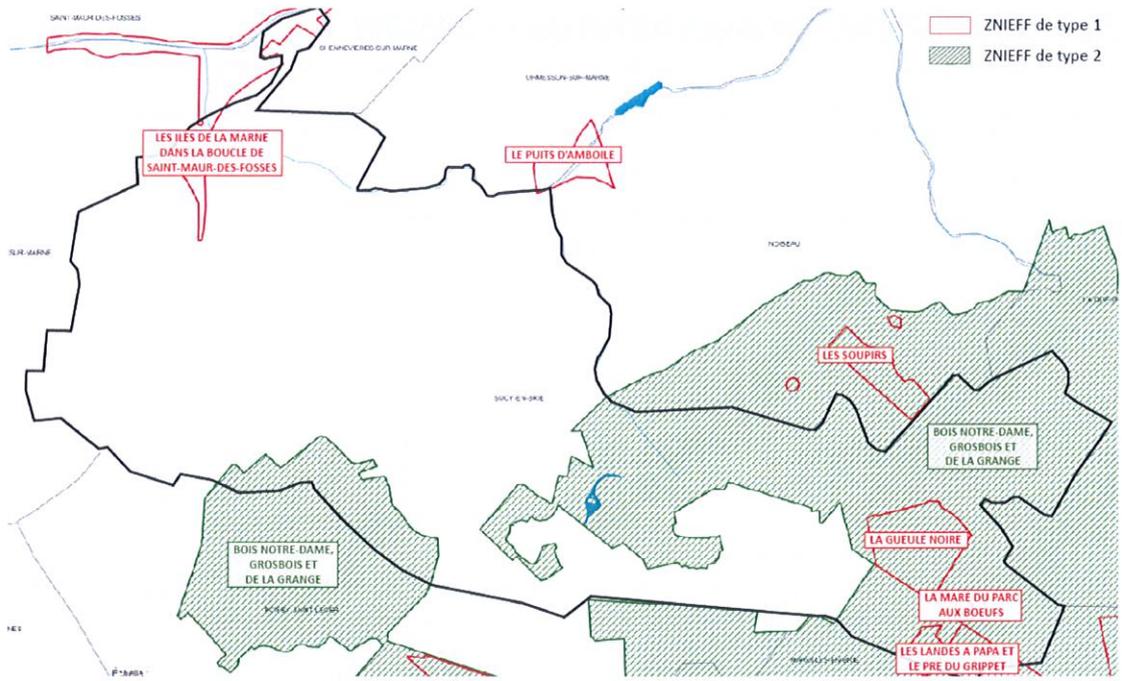
## II.2 – SYNTHÈSE DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

### ▪ LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS :

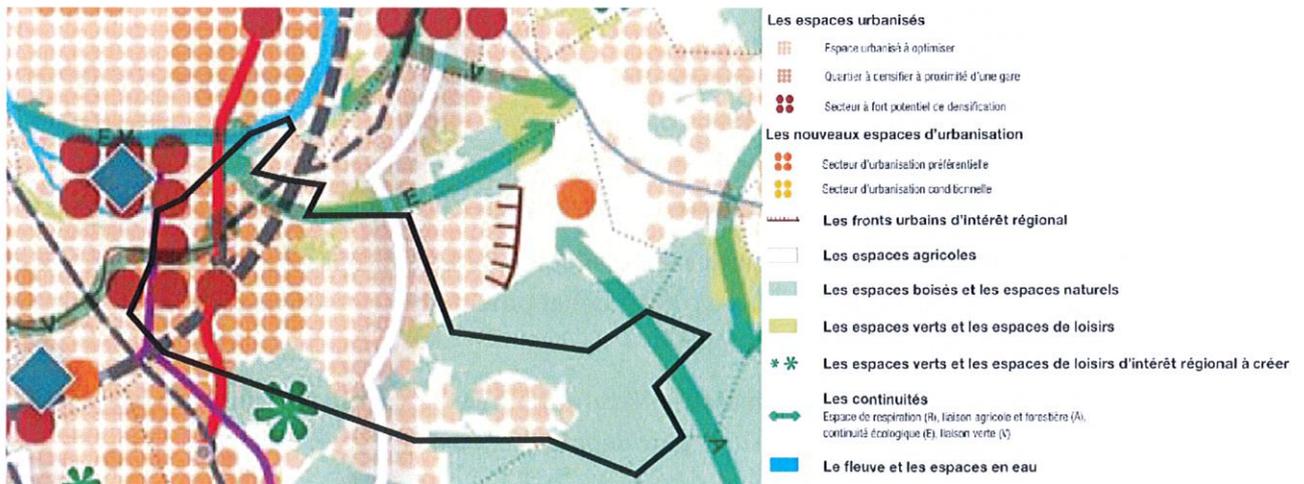
- Le relief et l'eau ont modelé des paysages particuliers que l'on peut classer en fonction de leur nature : **la plaine, les vallées, les coteaux, le plateau.**
- **La trame verte suit trois axes différenciés** : l'axe nord des vallons, l'axe central des parcs, l'axe sud des forêts.
- **Les espaces verts présentent une grande diversité.**

### ▪ SECTEURS SENSIBLES ET POLITIQUE DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR :

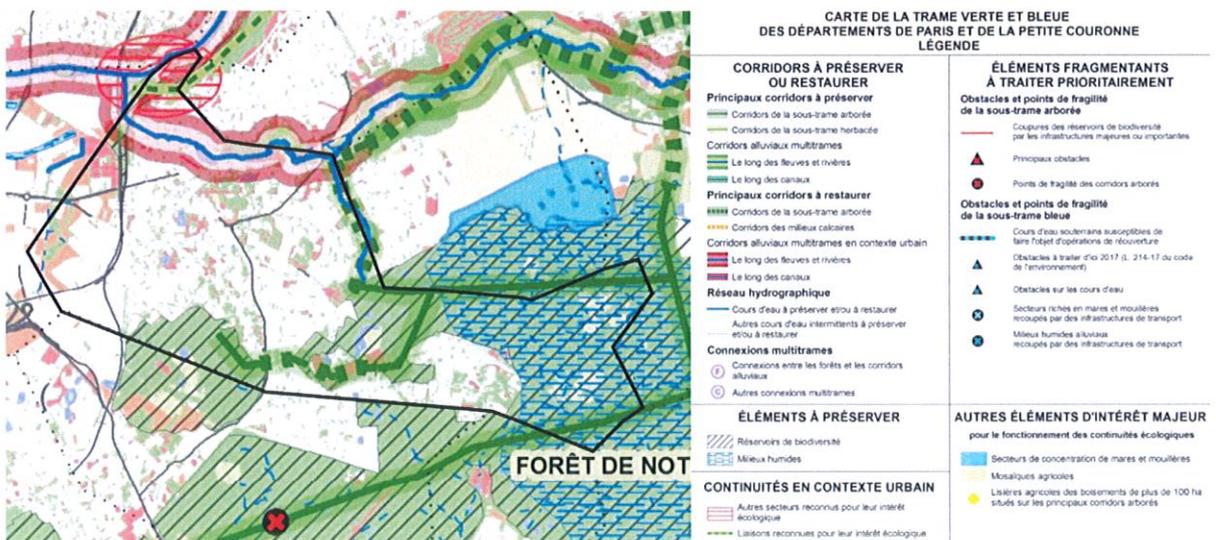
- On dénombre à Sucy-en-Brie, **1 ZNIEFF de type II et 5 ZNIEFF de type I.**
- La ville est associée à la démarche de préservation de **l'Arc Boisé**, massif forestier d'environ 3 000 ha qui s'étend sur 3 départements (Val-de-Marne, Seine-et-Marne et Essonne).
- Le SDRIF identifie sur la commune **des « espaces boisés et naturels » et des « espaces verts et de loisirs » à préserver**
- **Le SRCE identifie sur la commune :**
  - Des réservoirs de biodiversité à préserver sur le Bois Notre-Dame et le Bois du Petit-Val.
  - Des corridors de la sous-trame arborée à préserver ou à restaurer
  - Des milieux humides à préserver à l'est de la commune
  - Un corridor alluvial multitrane en contexte urbain à restaurer le long du Morbras
- La commune est concernée par **des enveloppes d'alerte des zones humides avérées** (sur le Bois Notre-Dame et à l'ouest de la commune) **et potentielles** (sur le Bois Notre-Dame, en bas du Coteau et à l'Ouest de la commune)
- Sucy-en-Brie est **bordée par un Espace Naturel Sensible (ENS)** délimité par le Département du Val de Marne, en limite nord, sur le parc départemental du Morbras.



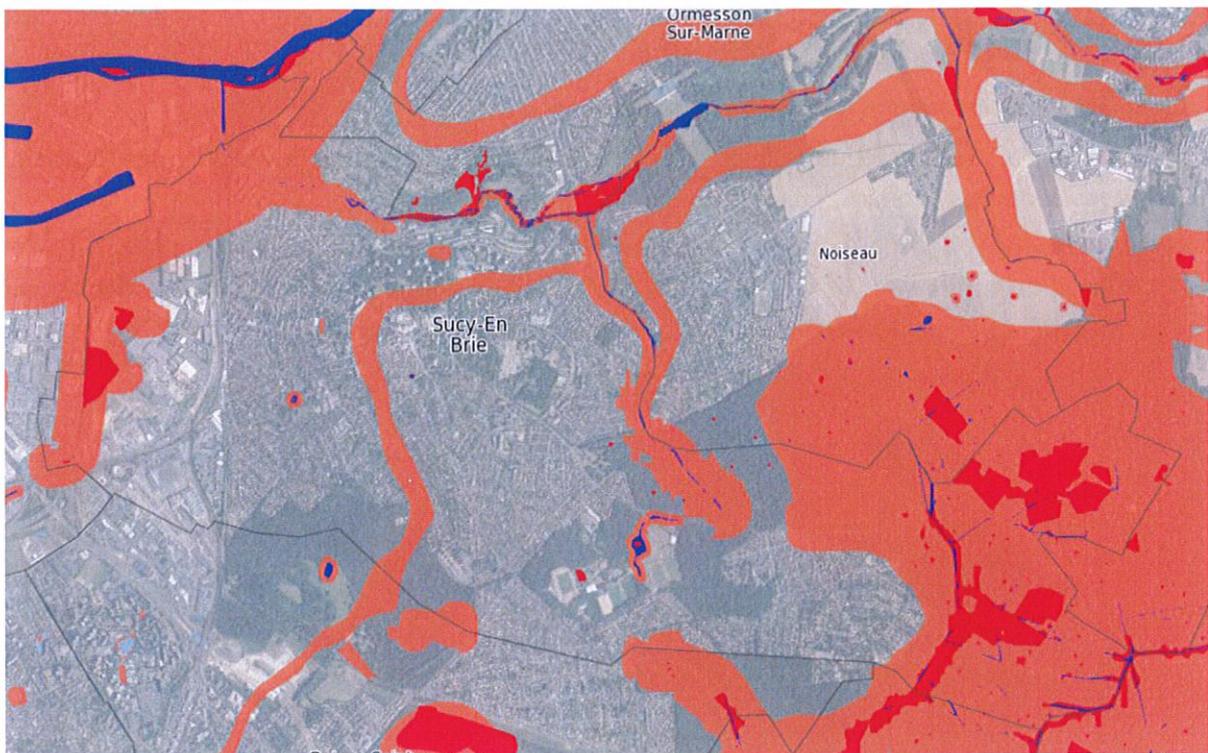
- ZNIEFF (Source : DRIEAT Ile-de-France)



Extrait du SDRIF 2013



Extrait du SRCE Ile-de-France



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

*Enveloppes d'alerte des zones humides (Source : DRIAT IdF)*

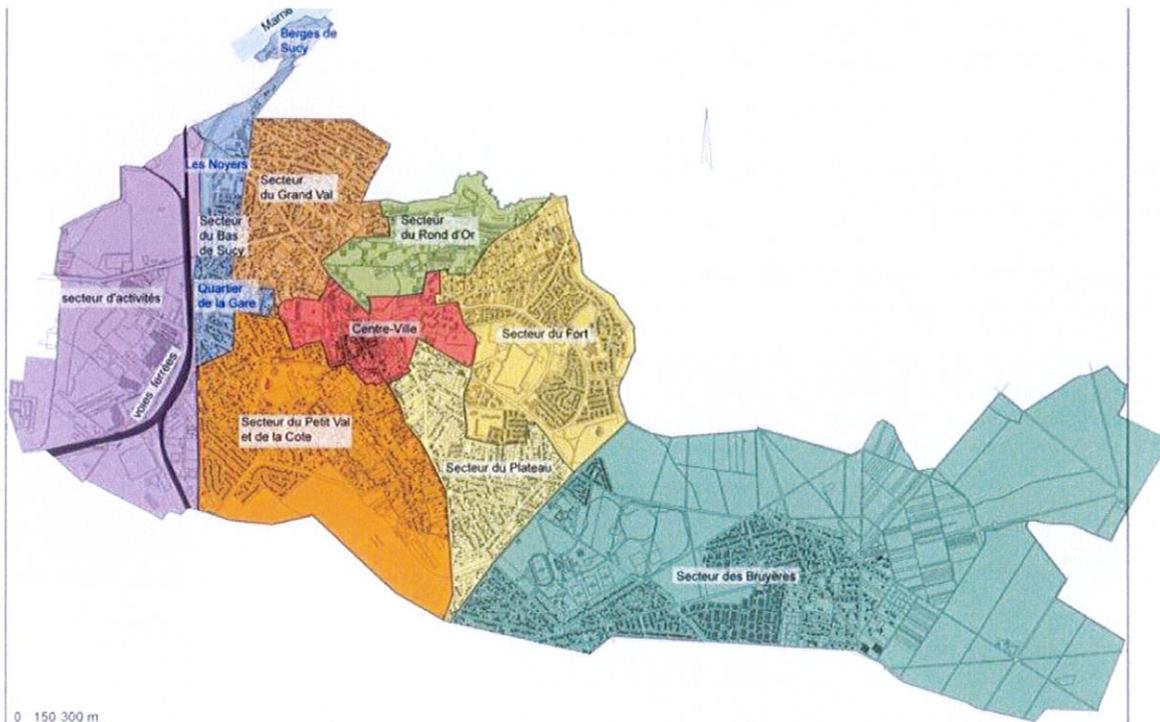


*Espaces naturels sensibles (Source : DRIAT IdF)*

## ▪ PAYSAGE URBAIN ET STRUCTURE DES QUARTIERS :

L'analyse urbaine permet de différencier 8 quartiers :

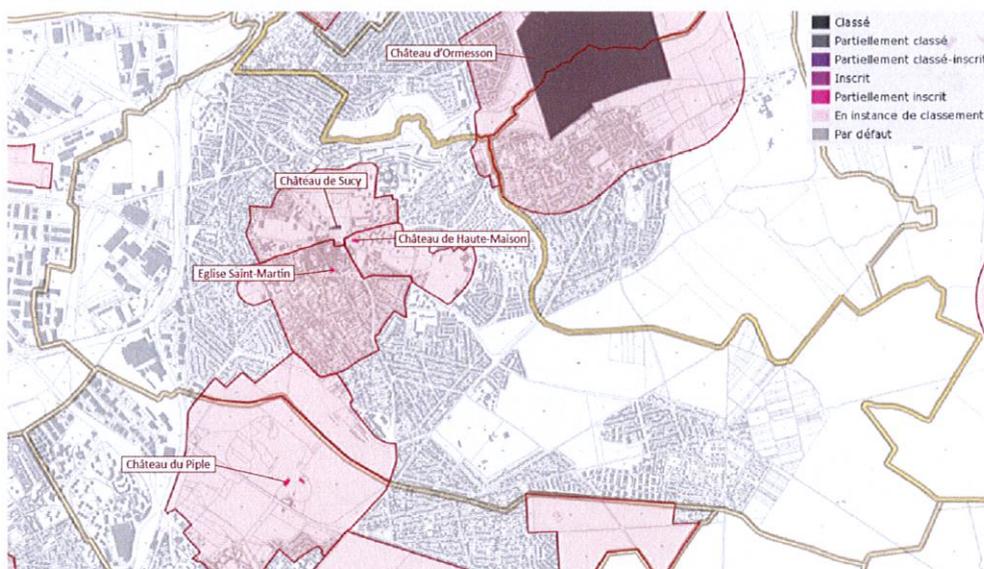
- A l'Ouest, la plaine industrielle et le secteur du bas de Sucy-en-Brie (le quartier des Noyers et des berges) et le quartier de la Gare
- Au centre, le quartier des coteaux (comprenant le secteur du Grand Val, du Petit Val et de la Côte), le centre-ville, le secteur du Rond d'Or (avec la Cité Verte et la Fosse Rouge) et les quartiers sur le plateau (comprenant les secteurs du fort et le plateau)
- A l'Est, le quartier des Bruyères, au contact de la forêt Notre-Dame



Quartiers de Sucy-en-Brie (Source : PLU actuel)

## ▪ PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE :

- La commune compte **3 monuments historiques** qui ont conduit à la **délimitation d'un unique périmètre de protection** et est, par ailleurs concernée par deux périmètres de protection des **monuments historiques** situés sur des communes voisines d'Ormesson et Boissy Saint Leger.
- La Ville de Sucy a mené diverses opérations d'**archéologie préventive**.



Monuments historiques inscrits et classés (Source : Atlas des patrimoines)

■ LES ESPACES VERTS ET LEUR ROLE DANS L'ESPACE PUBLIC :

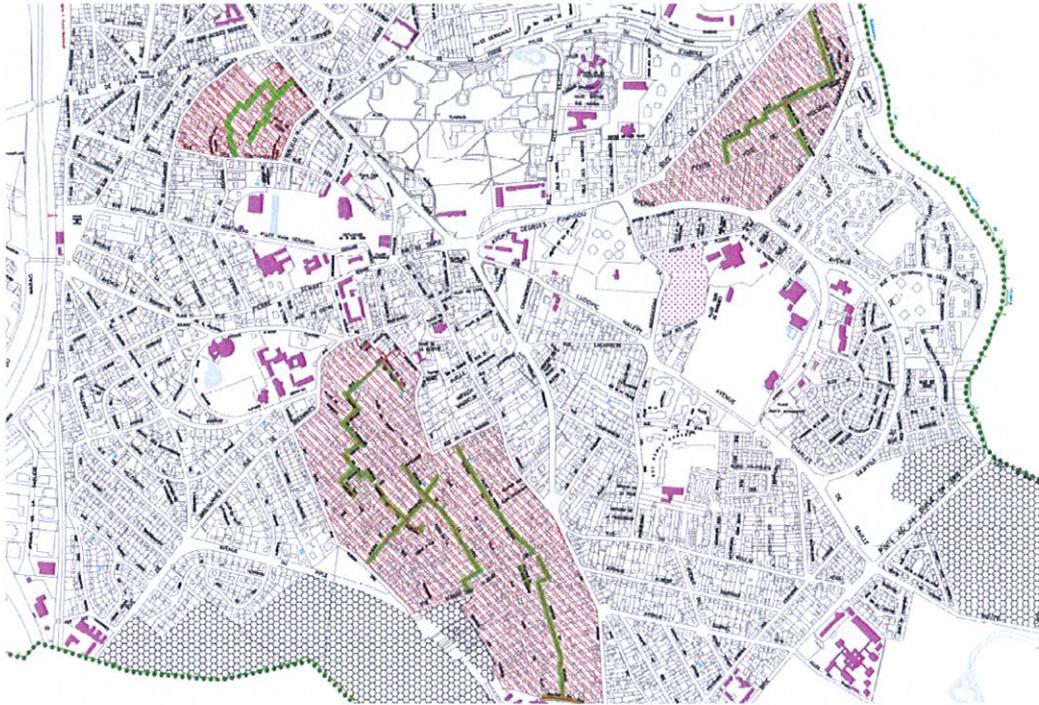
- Sucs-en-Brie, qualifiée de « **ville parc** », est composée de nombreux parcs et bois.
- Elle est ceinturée par la forêt de Notre-Dame et le bois du Piple au Sud et à l'Est, par les vallons du Morbras et de la Fontaine de Villiers au Nord.
- On y dénombre plus d'une dizaine de parcs créés et/ou valorisés depuis plus de 25 ans.



Espaces verts et boisés de Sucs-en-Brie (Source : PLU actuel)

■ LES SENTIERS :

- Une des particularités de Sucs-en-Brie vient de la présence **d'une vingtaine de sentiers** dans certains quartiers des coteaux : le Vieux Val, les Pendants et le Clos de Ville.



Sentiers (Source : PLU actuel)

▪ RESEAUX :

- La ville de Sucs est équipée d'un réseau d'assainissement séparatif. Une gestion des eaux pluviales améliorée mais toujours problématique en cas d'événement pluvieux intense.
- La consommation d'eau potable par habitant reste inférieure à la moyenne française. Toutefois, elle peut être encore réduite de manière significative. Le rendement du réseau est correct. Moins de 20 % de l'eau distribuée est perdue le long des réseaux (fuites).
- La ville bénéficie d'un réseau de chaleur géothermique qui permettra à terme d'alimenter près de 3000 équivalents logements.
- La quantité d'ordure ménagère produite par les habitants de Sucs est inférieure à la moyenne française. Il en est de même pour les déchets triés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

### II.3 - SYNTHESE DES NUISANCES ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

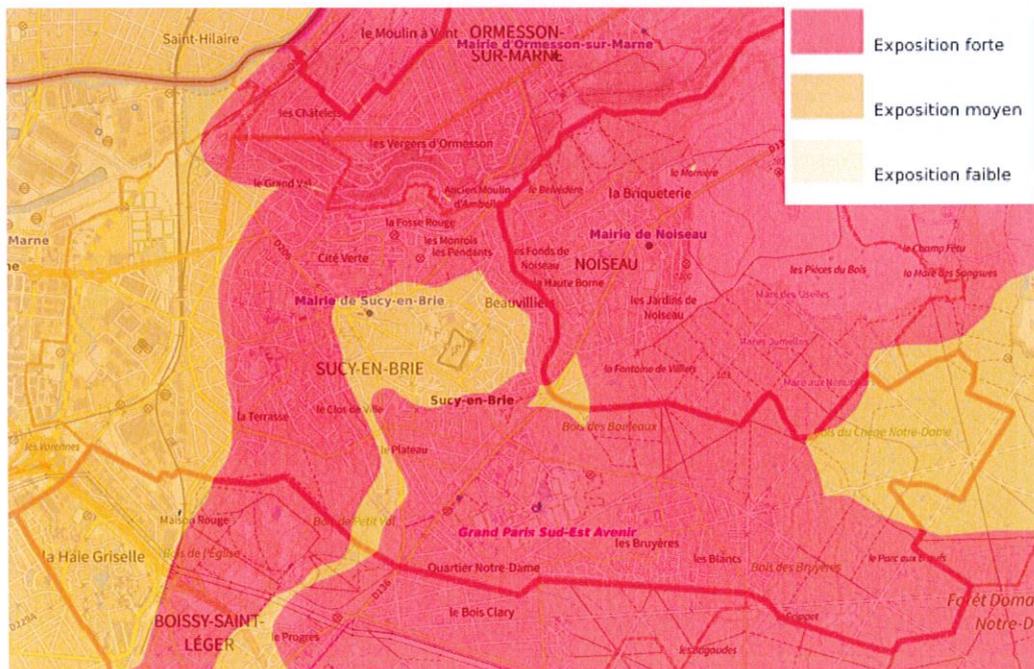
▪ RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

- La partie basse de la ville de Sucs est exposée à un **risque d'inondation par submersion de la Marne et de la Seine**. Cette partie de la ville est d'ailleurs réglementée par un PPRI qui devra être pris en compte dans l'élaboration du PLU.
- Le contexte topographique et urbain (forte imperméabilisation des sols) expose la ville de Sucs à un **risque d'inondation par ruissellement**.
- Le territoire communal est également concerné par un **risque de retrait gonflement des argiles**, à fortiori le long du versant où l'aléa est classé fort en raison de l'affleurement des marnes vertes.

# Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (Zonage réglementaire)



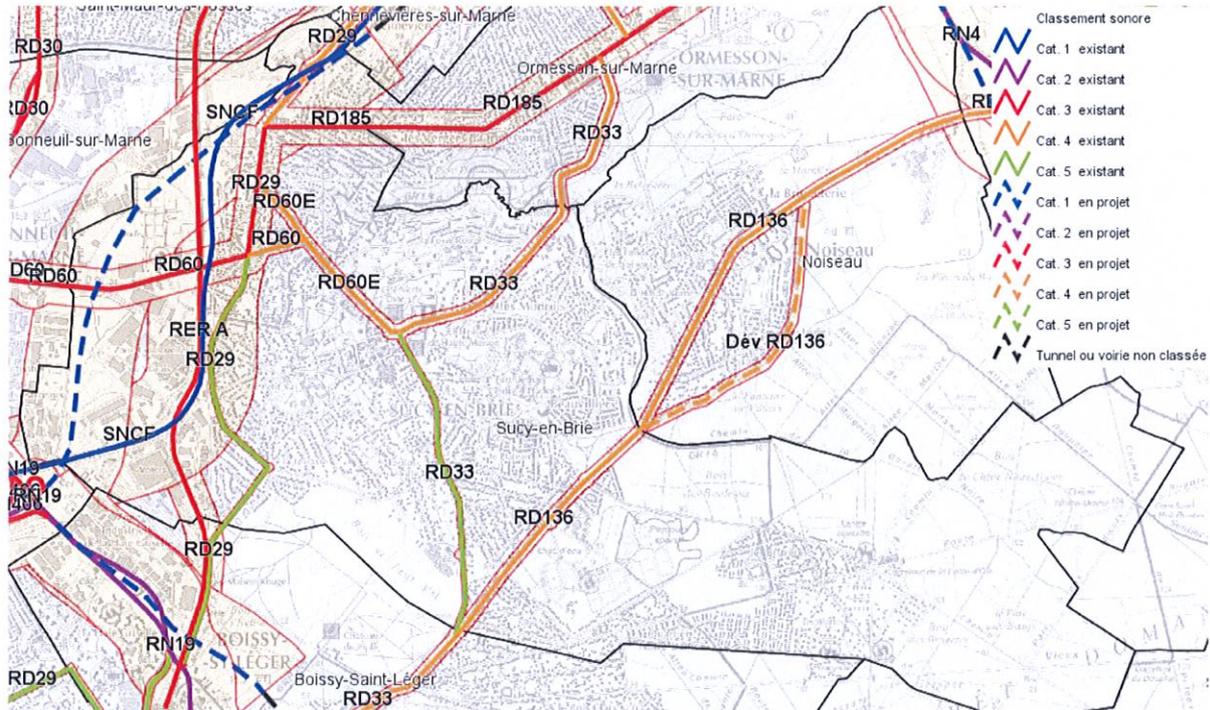
Source : PLU actuel



Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

▪ NUISANCES :

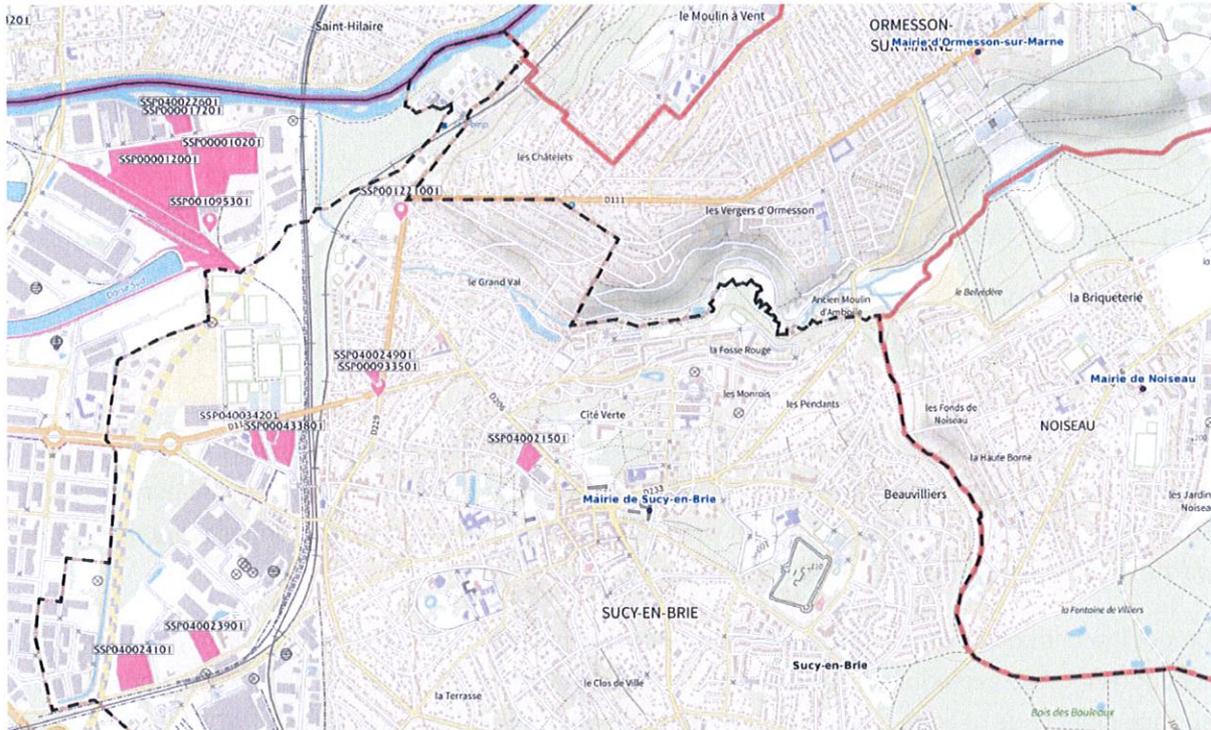
- La partie basse de la ville est couverte par **les bandes sonores des voies ferrées** (RER A et voie SNCF « grande ceinture »),
- Le centre-ville est également concerné par **deux voies de catégorie 4 et 5** dont les bandes sonores ont une emprise limitée (30 m maximum).



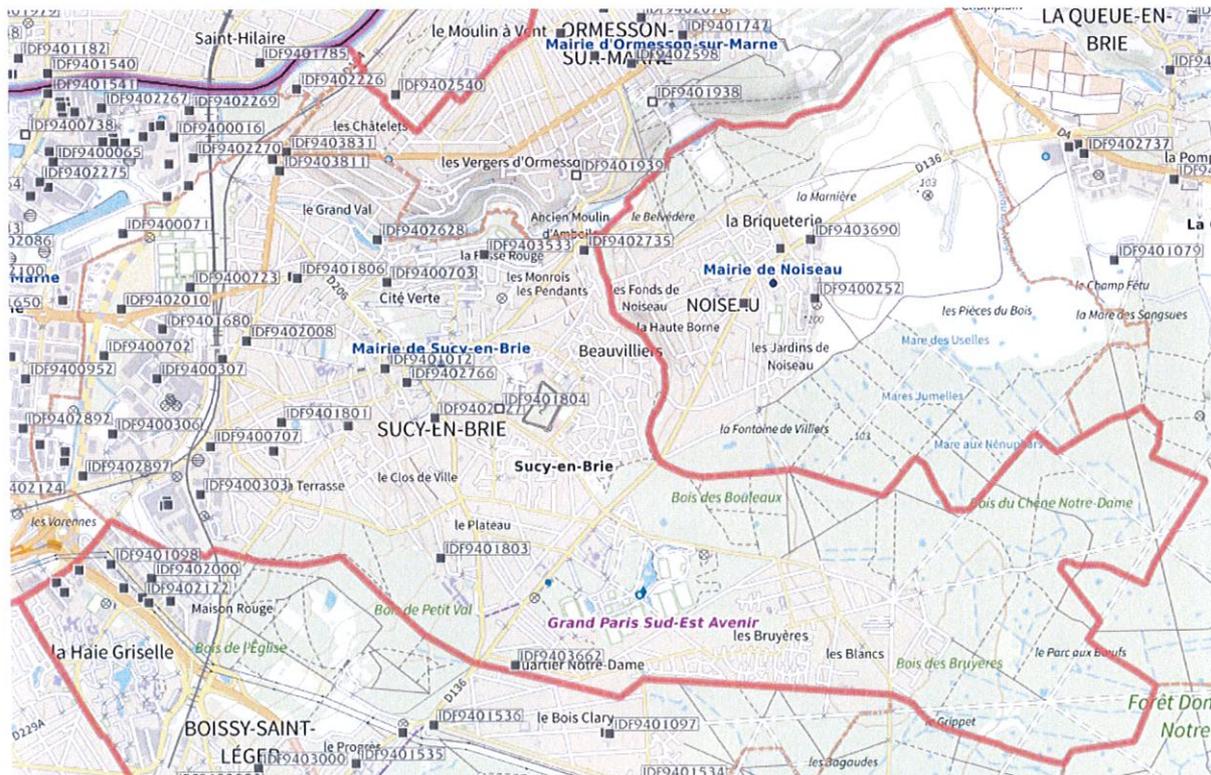
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source : Département du Val-de-Marne)

▪ POLLUTION DES SOLS :

- La commune compte 8 sites pollués ou potentiellement pollués (ex-BASOL) situés à l'ouest de la commune
- Sucey-en-Brie compte 37 sites BASIAS concentrés sur la moitié ouest de la commune.



Sites pollués ou potentiellement pollués (ex-BASOL) (Source : Géorisques)



Sites BASIAS (Source : Géorisques)

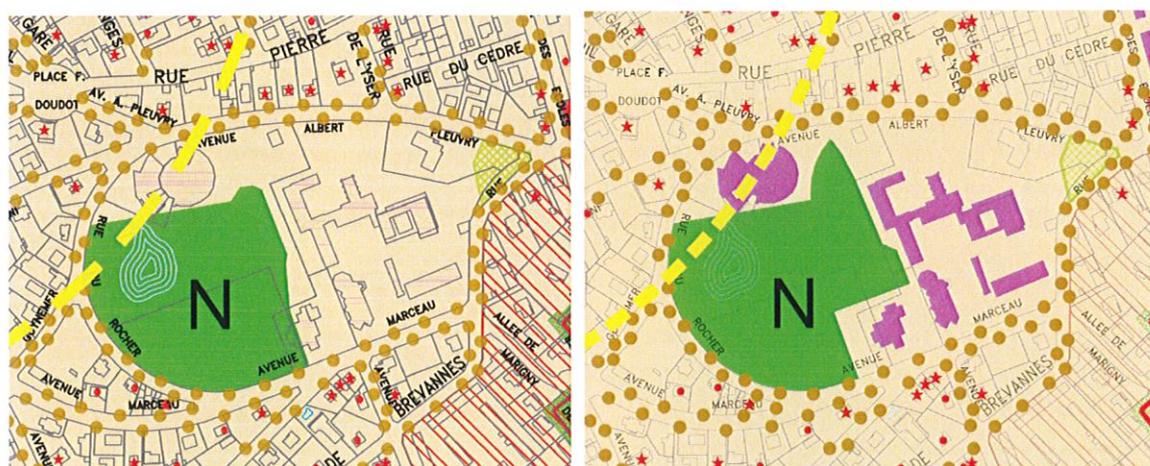
### III - PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

#### III.1 - MODIFICATION DES CONTOURS DE LA ZONE N SUR L'INSTITUT DU PETIT VAL

La commune souhaite adapter une partie des limites de la zone N afin de permettre l'extension d'un des bâtiments de l'institut du Petit Val. Cette suppression est compensée par une extension de la zone N plus au nord.

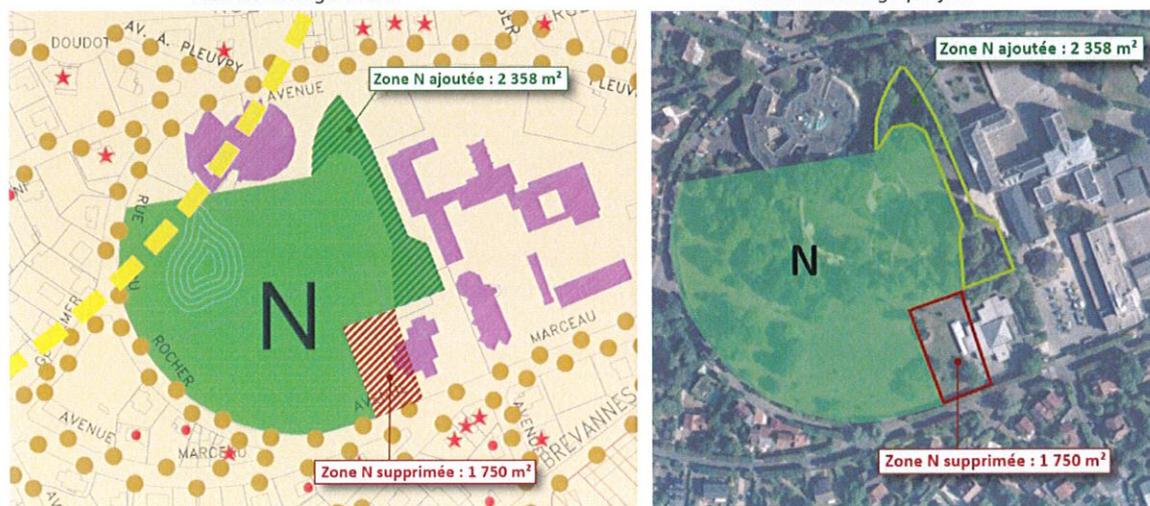
Les nouveaux contours de la zone N sont davantage compatibles avec les espaces verts existants et conduisent à une augmentation de la surface totale de la zone d'environ 600 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la surface supprimée est aujourd'hui partiellement occupée par du bâti et en majorité enherbée, tandis que la partie ajoutée est plus qualitative et plus arborée.

Ce point a fait l'objet d'échanges avec les services de la DRIEAT IF/UD94, qui confirment la possibilité d'apporter cette évolution dans le cadre de la présente modification du PLU, étant donné que la surface globale de la zone N augmente et qu'il n'y a pas d'incohérence avec le PADD. Par ailleurs, la ville a également échangé sur ce point avec l'Architecte des Bâtiments de France.



Plan de zonage actuel

Plan de zonage projeté



Evolutions apportées à la zone N dans le cadre de la présente modification

### III.2 – AJOUT D’ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) AU TITRE DE L’ARTICLE L151-23 DU CODE DE L’URBANISME

Dans le cadre de cette modification du PLU, la commune identifie quelques parcelles d’espaces verts qui doivent être préservés, sous forme d’Espaces Verts à Protéger (EVP), afin de créer des zones d’expansion des crues. Ces EVP sont situés :

- A l’angle de la rue Dauphine et de la rue Royale (environ 620 m<sup>2</sup>)
- A l’angle de la rue Royale et de l’allée de la Chasse (environ 2 240 m<sup>2</sup>)
- A l’angle du passage de la Fauconnerie et de la rue Royale (environ 890 m<sup>2</sup>)



Situation des EVP ajoutés au plan de zonage du PLU

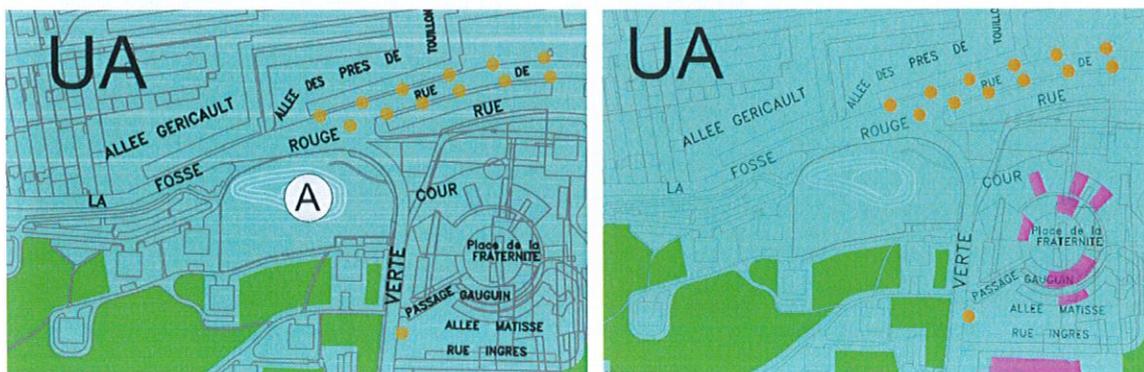
Ces espaces sont situés dans un secteur de la ville qui a été impacté par de fortes inondations, notamment en juillet 2021. La nappe y est affleurante et les terres sont argileuses ; les EVP permettent de conserver des espaces perméables qui auront pour fonction d’être des zones d’expansion de crue lors des pluies d’orage. Il n’est pas prévu de réaliser des ouvrages structurels.

Des dispositions règlementaires sont ajoutées dans les zones concernées (UC et N) afin d’interdire toute construction ou utilisation du sol sur ces secteurs et de maintenir les espaces de pleine terre (Voir IV – Présentation et exposé des changements apportés au règlement du PLU par la présente modification).

### III.3 – SUPPRESSION D’UNE SERVITUDE DE LOCALISATION

#### ▪ LA SERVITUDE DE LOCALISATION A

La servitude de localisation A n’est plus d’actualité et est donc supprimée sur le plan de zonage et en annexe du règlement.



Plan de zonage actuel

Plan de zonage projeté

### III.4 – SUPPRESSION DE PROTECTIONS DE BATIMENTS EN VUE DE CREER DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

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 :

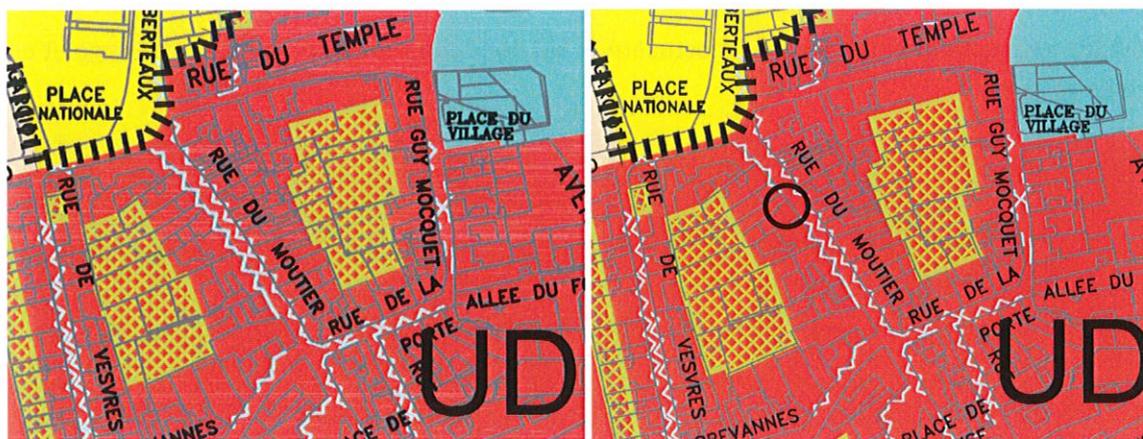
- Catégorie 1 : Les immeubles exceptionnels, correspondant aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique ou historique.
- Catégorie 2 : Les immeubles constitutifs du tissu urbain et d'intérêt patrimonial, correspondant 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 2ème 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.

#### ▪ FAÇADES DES BATIMENTS SITUES AU 23 RUE DU MOUTIER

Le bâtiment situé au 23 rue du Moutier est dans le centre-bourg de Sucy-en-Brie. Il s'agit d'un bâtiment dont la façade est protégée pour sa valeur patrimoniale ou architecturale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il est repéré par un liseré à denticules au plan de zonage.

La protection de cette façade est supprimée afin d'autoriser une réhabilitation complète des logements existants au premier étage, ainsi qu'une surélévation du bâtiment dans l'objectif de créer un programme comprenant 100% de logements sociaux ainsi qu'une maison médicale. Ce projet s'inscrit dans l'objectif communal de production de logements sociaux qui est de tendre vers un taux global de 25%. Au dernier recensement, celui-ci était de 21,99%.



Plan de zonage actuel

Plan de zonage projeté



23 rue du Moutier

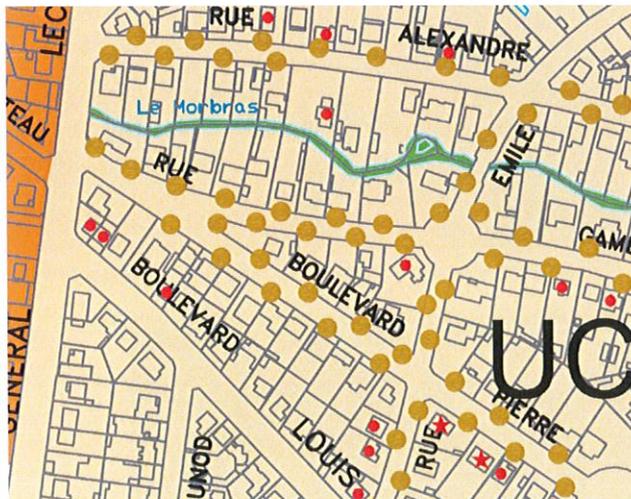
▪ BATIMENT SITUE AU 29 RUE GAMBETTA

Le bâtiment situé au 29 rue Gambetta est actuellement protégé par un classement en deuxième catégorie.

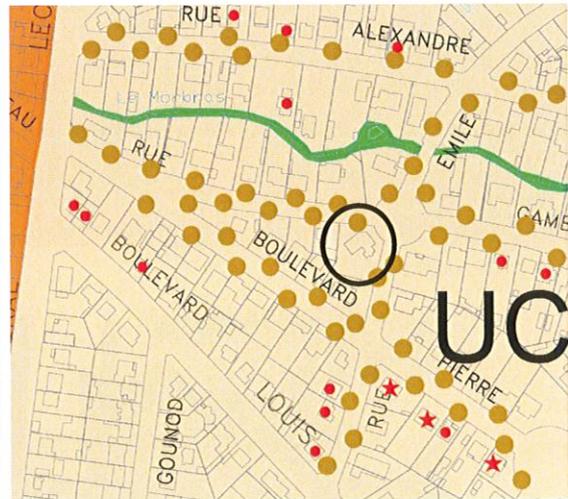
Ce bâtiment a fait l'objet de travaux peu qualitatifs par son propriétaire qui n'a pas respecté son aspect originel. Son classement en catégorie deux ne se justifie plus.

La protection de ce bâtiment est supprimée pour permettre la réalisation d'une opération résidentielle à caractère social qualitative. Ce projet s'inscrit dans l'objectif communal de production de logements sociaux qui selon la loi doit être de 25%. Au dernier recensement, celui-ci était de 21,99%.

Une attention particulière sera apportée au projet de démolition-reconstruction par les services de l'Architecte des Bâtiments de France.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté : point rouge supprimé (cf cercle noir)

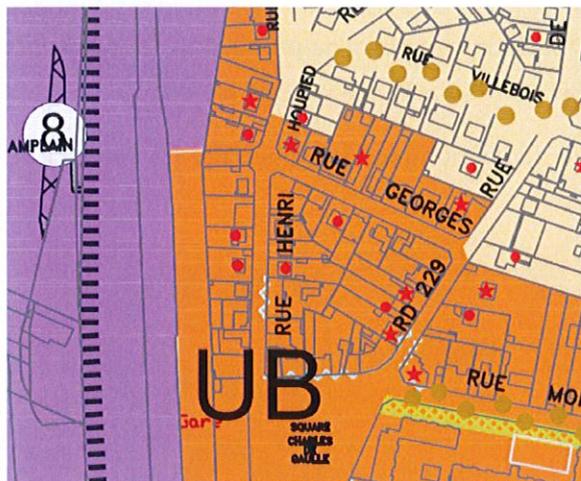


29 rue Gambetta

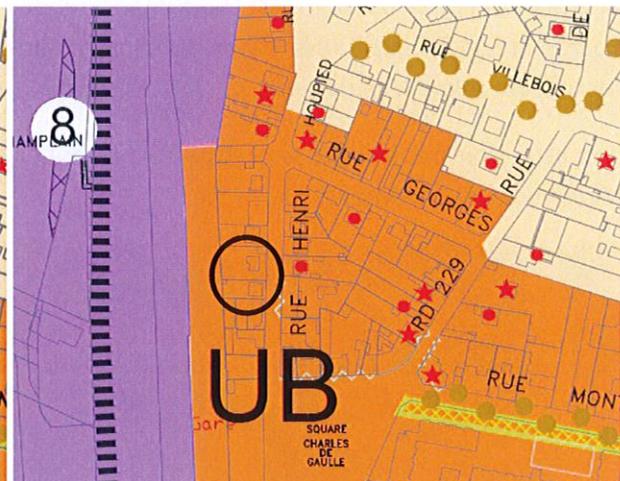
▪ MAISONS SITUÉES AUX 11 ET 15 RUE HENRI HOUPIED

Les maisons situées aux 11 et 15 rue Henri Houpiéd sont actuellement protégées par un classement en deuxième catégorie.

A la suite de l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL 94), saisie en tant que Personne Publique Associée, la protection de ces bâtiments est supprimée pour permettre la réalisation d'une opération résidentielle à caractère social qualitative et proche de la gare. Ce projet s'inscrit dans l'objectif communal de production de logements sociaux qui selon la loi doit être de 25%. Au dernier recensement, celui-ci était de 21,99%.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté : point rouge supprimé (cf cercle noir)



11 et 15 rue Henri Houpiéd

## IV – PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

### IV.1 - MODIFICATIONS APORTEES DANS LES DISPOSITIONS PREALABLES ET GENERALES (TITRE I)

- TITRE

Le titre I est complété conformément au sommaire du règlement.

#### TITRE I – DISPOSITIONS PREALABLES ET GENERALES

- ARTICLE 6 : AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'UTILISATION ET A L'OCCUPATION DU SOL APPLICABLES A TOUS TRAVAUX AU MEME TITRE QUE LE PRESENT REGLEMENT

L'article 6 est corrigé et complété.

Les défrichements sont soumis à déclaration préalable et non à autorisation ; cette erreur matérielle est corrigée conformément au Code de l'urbanisme.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne-Confluence a été approuvé par arrêté Inter-préfectoral du 2 janvier 2018 et est donc désormais applicable sur le territoire communal. Il vient donc compléter la liste des textes applicables au même titre que le règlement du PLU.

##### 6.5. LES AUTRES TEXTES APPLICABLES

- Les défrichements sont soumis à ~~autorisation~~ *déclaration* préalable dans les espaces boisés non classés.
- [...]
- *Le SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 2 janvier 2018.*

### IV.2 - MODIFICATIONS APORTEES DANS LES DISPOSITIONS ET DEFINITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES (TITRE II)

- ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une disposition est ajoutée afin de recommander l'utilisation de revêtements poreux pour les accès afin d'inciter l'infiltration des eaux pluviales à la source.

*Pour les accès, il est recommandé de favoriser les revêtements poreux pour mieux absorber les eaux de ruissellement.*

▪ ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Un renvoi est ajouté vers les règlements d'assainissement supra-communaux afin de rappeler aux porteurs de projets qu'ils doivent être compatibles avec ceux-ci.

*Tout projet devra respecter les dispositions du règlement du SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), du zonage pluvial départemental, du Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) et du règlement du SAGE Marne Confluence.*

Concernant les eaux pluviales, une précision est apportée au règlement afin d'encourager la gestion des eaux pluviales à la source.

*Toute construction doit **obligatoirement** évacuer ses eaux pluviales **soit prioritairement** par infiltration. Pour les pluies courantes, il faut assurer un rejet « 0 », sauf impossibilité technique. Dans le cas d'une impossibilité technique ou pour des pluies trop importantes, il conviendra de minimiser le rejet et de ne pas dépasser un ~~soit par stockage et rejet~~ à débit limité de 2l/s/ha dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau (réseau séparatif).*

▪ ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article 11 renvoyait aux dispositions de chaque zone et ne contenait aucune disposition applicable à toutes les zones.

Des dispositions générales sont ajoutées concernant les câbles de raccordement aux réseaux qui devront s'intégrer au mieux sur la façade du bâti. Il en est de même des fenêtres de toit qui ne devront présenter aucune saillie. Les descentes d'eau pluviale sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments. Ces dispositions visent à préserver la qualité architecturale des bâtiments.

Des règles sont ensuite ajoutées pour les constructions à valeur patrimoniale de première et seconde catégories. Le règlement est plus restrictif pour les constructions de première catégorie qui sont des immeubles exceptionnels qui présentent un fort intérêt patrimonial. Pour les deux catégories, la démolition est interdite et les modifications éventuelles sont très limitées afin de préserver l'aspect architectural de ces constructions. Les dispositions sont étendues aux clôtures.

Des règles précises sont définies pour la maçonnerie, la couverture, les menuiseries, les ferronneries et les détails.

Ces dispositions, applicables désormais à toutes les zones, sont supprimées de l'article UC11.

*Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 11 de chaque zone.*

*Les câbles de raccordement aux réseaux situés en façade des immeubles devront faire l'objet d'un travail d'intégration à la façade et devront être le moins visibles possible depuis l'espace public tout en respectant l'ordonnement de la façade.*

*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 fenêtres de toit devront être installées et incorporées dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'elles prolongent. Les coffres de volets roulants seront installés en intérieur. Aucune saillie ne sera autorisée.*

### **1° Dispositions applicables aux constructions existantes à valeur patrimoniale identifiées au plan de zonage**

*On considère comme constructions d'intérêt patrimonial les immeubles anciens ou récents réalisés pour la majorité au XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, de l'émergence de l'art moderne, dont les villas typiques de l'Île-de-France.*

*Le plan de zonage comporte deux catégories de protection :*

#### *Définition de la première catégorie :*

*1<sup>ère</sup> catégorie :* Immeubles mentionnés au plan par une étoile rouge,

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

#### *Règles applicables à la première catégorie :*

- Les immeubles mentionnés en 1<sup>ère</sup> catégorie dits « exceptionnels » doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite*
- La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère par l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.*
- La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite, sauf pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décor polychrome, etc).*
- La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté pourra être admise.*
- L'extension du bâti par accollement peut être admise sur les façades sous réserve d'une insertion architecturale.*

#### *Définition de la seconde catégorie :*

*2<sup>ème</sup> catégorie :* Immeubles mentionnés au plan par un rond rouge,

- 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 des matériaux traditionnels ou les effets d'ensemble constitués par leur présence dans l'espace urbain et paysager (effets de collection).*

#### *Règles applicables à la seconde catégorie :*

- Leur suppression par démolition est interdite*

- Les immeubles mentionnés en 2<sup>ème</sup> catégorie peuvent faire l'objet de modifications architecturales (extension, surélévation, création d'ouvertures) sous certaines conditions.

Pour les deux catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural, par agrandissement excessif d'ouvertures, par une surélévation, des ajouts ou des excroissances, des vérandas, etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager.

Ces dispositions sont étendues aux clôtures mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton...).

### **Maçonnerie**

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres meulières destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, n'être ni enduits, ni peints.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

### **La couverture**

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>, l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leurs dimensions ne pas excéder 0,80 m de large sur 1m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

### **Les menuiseries, les ferronneries**

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

### **Les détails**

*Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.*

#### ▪ ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Une disposition est ajoutée afin de recommander l'utilisation de dalles ajourées et de revêtements poreux pour les aires de stationnement afin d'inciter l'infiltration des eaux pluviales à la source.

*Sur les aires de stationnement en surface, il est recommandé de favoriser les dalles ajourées ou les revêtements poreux pour mieux absorber les eaux de ruissellement.*

#### ▪ ARTICLE 13

La commune de Sucy-en-Brie souhaite préserver l'aspect végétal de la commune qui participe à la qualité du cadre de vie des habitants. Une phrase est donc ajoutée à l'article 13, dans les dispositions applicables à toutes les zones, afin que chaque sujet abattu soit remplacé.

#### Dispositions générales

*La diversité de la palette végétale des quartiers de Sucy-en-Brie est un des éléments essentiels du paysage de la commune. A chaque quartier correspond un type de végétal spécifique qu'il est proposé de conforter ou de promouvoir. Pour ce faire, il est recommandé de se reporter à l'article 11 et au guide des végétaux annexé au Plan Local d'Urbanisme. 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.*

Afin d'aménager des toitures terrasses végétalisées et des espaces verts sur dalle de qualité, une hauteur minimale de terre végétale est inscrite dans le règlement.

*Les toitures-terrasses végétalisées devront avoir une hauteur de substrat d'au moins 10 cm, sauf impossibilité technique.*

*Les espaces verts sur dalle doivent disposer d'au moins 60 cm d'épaisseur.*

La commune souhaite également étendre la préservation des constructions à valeur patrimoine de première et seconde catégories à leurs parcs et jardins qui contribuent à la qualité patrimoniale des constructions.

## Règlement

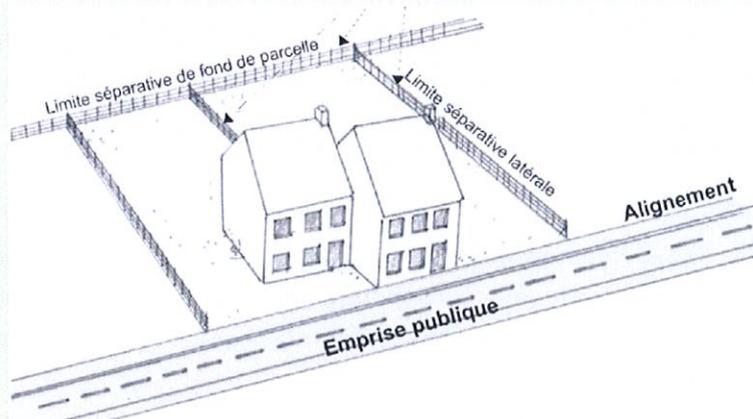
**1° Dispositions applicables aux parcs et jardins des constructions existantes à valeur patrimoniale identifiées au plan de zonage** ~~Il n'y a pas de dispositions communes à toutes les zones. Il faut se référer à l'article 13 de chaque zone.~~

*Le plan de zonage comporte deux catégories de protection des constructions à valeur patrimoniale définies à l'article 11 (première et seconde catégorie). Les interventions sur les parcs et jardins de ces constructions doivent être menées en veillant à préserver la qualité d'ensemble de ces espaces. Leur suppression par division ou morcellement est interdite.*

### ▪ ANNEXE DE L'ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UC

Les deux derniers schémas de l'annexe de l'article 7 sont supprimés car obsolètes en raison de la modification n°3 du PLU approuvée le 5 février 2020.

*Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.*



*Nonobstant les dispositions du Règlement, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes légales telles que celle des vues sur la propriété de son voisin (voir les articles 675 et suivants du Code Civil).*

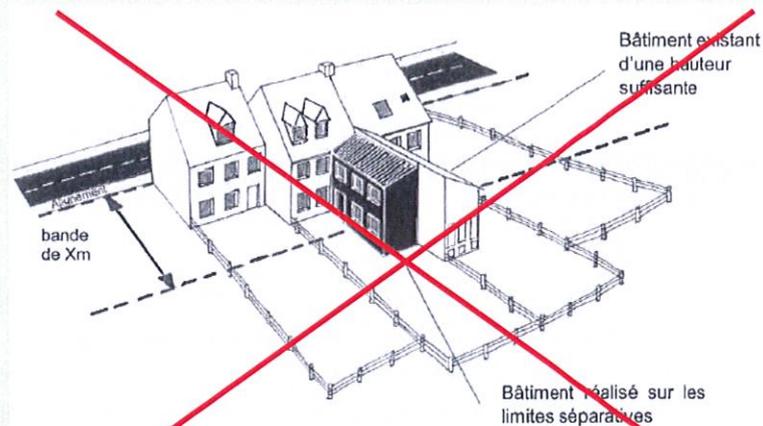
**Le cas d'une opération portant sur un ensemble de constructions sur une même unité foncière.**

*Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.*

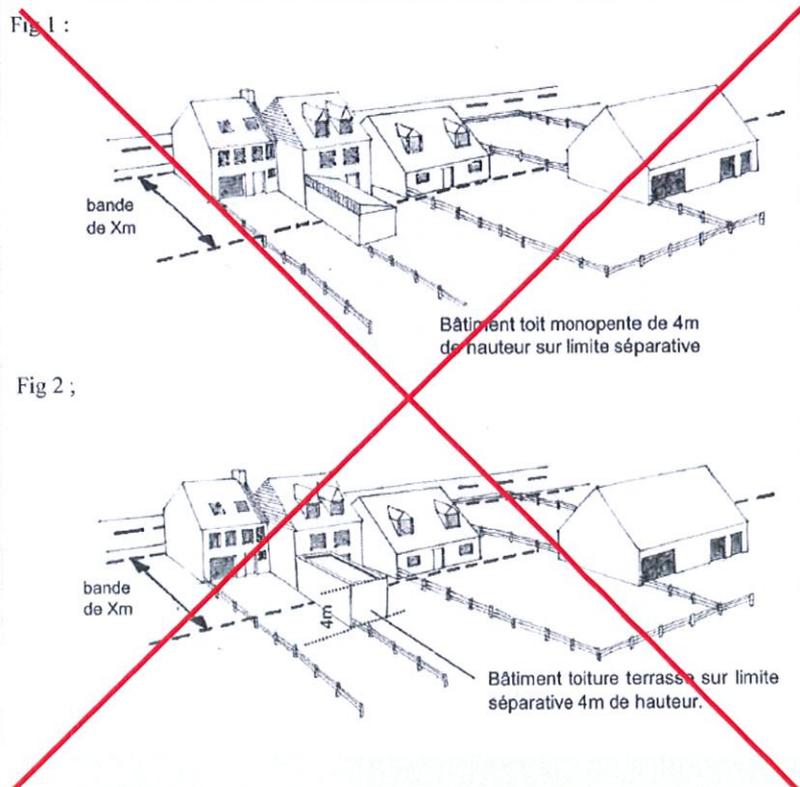
### Implantation sur les limites séparatives

Au-delà de la bande définie à l'article 7, il est possible de s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

Cas 1 : Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement



Cas 2 : S'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au faitage n'excède pas 4 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.



#### IV.3 – MODIFICATIONS APPORTEES DANS LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- ARTICLE UA12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement vélo sont mises à jour avec les dernières normes en vigueur : Art R.113-6 du CCH et Art 2 et 3 de l'arrêté du 30 juin 2022.

#### IV.4 - MODIFICATIONS APPORTEES DANS LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

- ARTICLE UB1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

La zone UB se compose d'espaces qui présentent une grande mixité fonctionnelle et qui ont vocation à être restructurés et requalifiés comme des entrées de ville. La commune souhaite donc préserver cette mixité fonctionnelle en préservant les commerces existants à travers l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

*Sont interdits :*

- [...]
- *Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.*

- ARTICLE UB10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit ici de clarifier la règle sans la modifier et préciser que le 3° s'applique pour les constructions en vis-à-vis d'une limite séparative.

##### **3°- Gabarit - enveloppe des constructions implantées en retrait des limites séparatives**

Le gabarit enveloppe *en limite séparative* s'applique *pour les constructions en retrait, en vis-à-vis d'une limite séparative*. Le gabarit enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

- *d'une verticale édifiée au niveau de la limite séparative dont la hauteur est égale à la moitié de la distance jusqu'à la limite de propriété séparative avec un minimum de 3 mètres de hauteur.*
- *d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.*

- ARTICLE UB12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement vélo sont mises à jour avec les dernières normes en vigueur : Art R.113-6 du CCH et Art 2 et 3 de l'arrêté du 30 juin 2022.

## IV.5 - MODIFICATIONS APORTEES DANS LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### ▪ ARTICLE UC1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Des espaces verts à protéger (EVP) au titre de l'article L.151-23 ont été ajoutés au plan de zonage (voir III – Présentation et exposé des changements apportés au plan de zonage du PLU par la présente modification) afin de créer des zones d'expansion des crues.

Une disposition est donc ajoutée à l'article UC1 afin de règlementer les aménagements autorisés sur ces parcelles. Toute construction ou utilisation du sol est interdite et les espaces de pleine terre doivent y être préservés.

*Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par des hachures vertes, les constructions et utilisations du sol sont interdites, aucune construction nouvelle n'est admise. Les espaces de pleine terre doivent être maintenus afin de créer des zones d'expansion des crues.*

### ▪ ARTICLE UC6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément aux dispositions du SAGE Marne Confluence approuvé en 2018 (disposition 422 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable), une marge de retrait de 10m est instaurée depuis le lit mineur du Morbras et des rus présents sur le territoire. Un schéma explicatif est ajouté pour faciliter la compréhension de la règle.

*Toute construction ou tout aménagement situé à proximité du Morbras ou d'un ru devra être implanté avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport au lit mineur du cours d'eau, conformément aux dispositions du SAGE Marne Confluence*

Une des particularités de Sucy-en-Brie vient de la présence d'une vingtaine de sentiers dans certains quartiers des coteaux. Pour la plupart, ces sentiers ont été conservés en raison de leurs rôle urbain et paysager structurant. Ils traversent et relient en cœur d'îlots des jardins, des lotissements, des vignes... Ces sentiers accompagnent la végétation dense qui caractérise ces secteurs.

Afin de renforcer la protection et de maintenir la qualité paysagère de ces sentiers repérés au plan de zonage, la commune souhaite augmenter la marge de retrait de 5 m à 8 m. Par ailleurs, cette marge ne concerne plus uniquement les constructions, mais également les aménagements type piscine ou terrassement. La constructibilité totale des parcelles n'est pas réduite ; seule la zone d'implantation des constructions est modifiée.

Dans le secteur UCs :

*Toute construction ou aménagement, type piscine ou terrassement devra être édifiée avec un retrait minimum de 5 8 mètres par rapport à un sentier tel que repéré au plan de zonage « protection des sentiers ».*

- ARTICLE UC7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément aux dispositions du SAGE Marne Confluence approuvé en 2018 (disposition 422 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable), une marge de retrait de 10m est instaurée depuis le lit mineur du Morbras et des rus présents sur le territoire.

#### **Dispositions particulières**

[...]

#### **6° Dispositions applicables aux constructions situées à proximité du Morbras ou d'un ru**

*Toute construction ou tout aménagement situé à proximité du Morbras ou d'un ru devra être implanté avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport au lit mineur du cours d'eau, conformément aux dispositions du SAGE Marne Confluence.*

- ARTICLE UC11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU « I » DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

L'article 11 est complété dans un objectif de préservation de la qualité architecturale des bâtiments afin de préciser que les fenêtres devront être plus hautes que larges dans l'esprit des ouvertures des bâtiments anciens existants.

#### **A- Les bâtiments**

#### **2° Dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants**

*Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et les dimensions, les proportions et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.*

*Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places. Les fenêtres devront être plus hautes que larges.*

Les équipements ajoutés en toiture ou en façade devront également être le plus discret possible afin de pas dénaturer l'architecture du bâti. Il est donc précisé que les panneaux solaires devront avoir une teinte proche de celle de la toiture, être mates et non réfléchissants.

**3° - L'application du Grenelle 2 de l'Environnement : les ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

[...]

**Capteurs solaires thermiques par panneaux, Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires.**

[...] Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.

On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

*Les panneaux solaires doivent avoir une teinte la plus proche possible du coloris de la toiture, et être mates et non réfléchissants.*

Une disposition est également ajoutée afin de préciser que la notion de verticalité prévue pour le barreaudage des clôtures s'applique également aux portails et portillons afin de veiller à l'harmonie de l'ensemble de la clôture.

**C - Les clôtures**

[...]

- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Le barreaudage sera vertical et ajouré en respectant un rapport minimal de 1 pour 1 (l'espace entre chaque barreau sera, au minimum, équivalent à la largeur d'un barreau). *La notion de verticalité du barreaudage s'applique également aux portails et portillons.*

▪ ARTICLE UC12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le co-living est une pratique qui se développe sur le territoire. Il s'agit du partage d'une habitation qui se décompose en espaces privés dédiés à un ménage (personne seule, couple, famille avec enfants, etc.), et en espaces partagés par l'ensemble des ménages. Afin de répondre aux besoins des habitants concernés par cette pratique, il est inscrit au règlement que devra être réalisé une place de stationnement par chambre et donc par ménage.

**1° - Nombre d'emplacements requis**

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

<b>Places de stationnement pour les véhicules motorisés</b>	
<b>Habitat</b>	
<b>Hors logement social</b>	<i>Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare :</i> 1 place de stationnement par logement. Celle-ci devra être obligatoirement couverte.
	<i>Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare :</i> 2 places de stationnement par logement dont une couverte.
	<i>Co-living : 1 place de stationnement par chambre / espace privatif</i>
<b>Logement social</b>	<i>Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare :</i> 0,5 place de stationnement par logement
	<i>Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que les résidences étudiantes situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare :</i> 1 place de stationnement par logement

Une définition du co-living est également ajoutée dans le lexique du règlement (Titre II – B) :

**Co-living** : *Locaux d'habitation individuels ou collectifs meublés qui se décomposent en espaces privés (chambre, salle de bain, ...) et partagés (cuisine, salon, salle de sports, bibliothèque, spa, espace de coworking, terrasse, etc.).*

Les règles concernant le stationnement vélo sont mises à jour avec les dernières normes en vigueur : Art R.113-6 du CCH et Art 2 et 3 de l'arrêté du 30 juin 2022.

## IV.6 - MODIFICATIONS APPORTEES DANS LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### ▪ ARTICLE UD9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La zone UD concerne le centre-bourg de Sucy-en-Brie et se compose d'habitations, de constructions à usage de commerces, de bureaux ou d'artisanat. Les bâtiments y sont principalement implantés en front à rue.

Le tissu étant ancien, les surfaces commerciales proposées dans ce secteur sont globalement petites. Afin de préserver l'offre commerciale existante et de favoriser son développement, la commune souhaite autoriser, en cas d'extension d'un local commercial existant, une emprise au sol de 100% dans la bande de 15m depuis l'alignement.

#### **BANDE A :**

*Sur une profondeur de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voiries publiques et emprises publiques ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, l'emprise au sol maximum des constructions est de 80 %.*

*En cas d'extension d'un local commercial existant, l'emprise au sol pourra être portée à 100%.*

### ▪ ARTICLE UD11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU « I » DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

La modification de l'article UD11 entérine l'interdiction des surélévations pour les constructions à valeur patrimoniale repérées par un liseré à denticules au plan de zonage. Elle introduit cependant une exception dans le cas d'une restitution d'un état antérieur connu et dûment documenté, ce qui ne porterait pas atteinte à l'architecture traditionnelle du bâti.

#### **A- Les bâtiments**

##### **1° Les dispositions applicables aux constructions traditionnelles à valeur patrimoniale marquées au plan par un liseré à denticules**

*Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par un agrandissement excessif d'ouvertures, ~~des surélévations,~~ des ajouts ou des excroissances, des vérandas etc.... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par un liseré à denticules.*

*Les bâtiments ou ensembles bâtis identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ne doivent pas être surélevés, sauf en cas de restitution d'un état antérieur connu et dûment documenté.*

▪ ARTICLE UD12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement vélo sont mises à jour avec les dernières normes en vigueur : Art R.113-6 du CCH et Art 2 et 3 de l'arrêté du 30 juin 2022.

#### IV.7 - MODIFICATIONS APPORTEES DANS LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

▪ ARTICLE UE10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Des précisions sont apportées dans le règlement concernant l'étage supplémentaire autorisé en zone UE, qui pourra soit être sous forme d'un attique en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade, soit sous forme d'un pan incliné. Cette disposition a vocation à intégrer au mieux les nouvelles constructions.

##### **2°- Gabarit sur rue**

*Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement existant ou futur des voies publiques, ou à la limite en tenant lieu pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le gabarit se définit comme suit :*

- [...]
- *Un étage supplémentaire de 3,50 mètres servant de couronnement est souhaité et autorisé s'il est traité :*
  - *Soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade pour créer des terrasses ou loggias. Cet étage en retrait peut être animé par des prolongements de la façade principale sous réserve que ces prolongements de façade représentent un maximum de 40% du linéaire de la façade ;*
  - *Soit sous forme d'un pan incliné du ou des deux derniers niveaux, animé par des loggias ou terrasses en retrait par rapport à la façade principale. Dans ce cas, les parties en creux au dernier niveau devront être en retrait de 2 mètres par rapport à la façade principale et représenter 60% du linéaire de cette façade*

▪ ARTICLE UE12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement vélo sont mises à jour avec les dernières normes en vigueur : Art R.113-6 du CCH et Art 2 et 3 de l'arrêté du 30 juin 2022.

#### IV.8 - MODIFICATIONS APORTEES DANS LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

- ARTICLE UF12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement vélo sont mises à jour avec les dernières normes en vigueur : Art R.113-6 du CCH et Art 2 et 3 de l'arrêté du 30 juin 2022.

#### IV.9 - MODIFICATIONS APORTEES DANS LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- ARTICLE N1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Des espaces verts à protéger (EVP) ont été ajoutés au plan de zonage (voir III – Présentation et exposé des changements apportés au plan de zonage du PLU par la présente modification) afin de créer des zones d'expansion des crues.

Une disposition est donc ajoutée à l'article N1 afin de régler les aménagements autorisés sur ces secteurs. Toute construction ou utilisation du sol est interdite et les espaces de pleine terre doivent y être préservés.

*Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par des hachures vertes, les constructions et utilisations du sol sont interdites, aucune construction nouvelle n'est admise. Les espaces de pleine terre doivent être maintenus afin de créer des zones d'expansion des crues.*

## V – PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APORTEES AUX AUTRES PIECES DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

### V.1 - ANNEXE : INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE CATEGORIE 1

Dans le cadre de la présente modification, l'inventaire du patrimoine architectural de catégorie 1 qui figure en annexe du PLU est complété. En effet, l'auberge Tartarin situé carrefour de la Patte d'Oie, qui figurait bien comme bâtiment de catégorie 1 au plan de zonage (repéré par une étoile rouge), n'était pas reporté dans la liste en annexe du PLU. Cet oubli est donc corrigé.

Page 56

#### CARREFOUR DE LA PATTE D'OIE ..... 1



Carrefour de la Patte d'Oie

*Extrait de l'inventaire du patrimoine architectural de catégorie 1*

## **VI – INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **VI.1 – INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE**

Le co-living est une pratique qui se développe sur le territoire mais qui peut avoir un impact sur le cadre de vie des habitants. En effet, le nombre de places de stationnement imposé par logement ne correspond pas aux besoins des différents ménages qui habitent en co-living, ce qui peut entraîner du stationnement sur l'espace public et/ou du stationnement sauvage. Une nouvelle règle est donc introduite pour imposer une place de stationnement par chambre.

L'objectif est également de favoriser les alternatives à la voiture à travers une mise à jour des normes pour le stationnement des vélos, conformément à la dernière norme en vigueur.

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la présente modification visent à préserver et renforcer la mixité fonctionnelle en entrée de ville et autour des polarités. Le règlement introduit des dispositions interdisant le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en UB et autorisant une emprise au sol de 100% dans le cas d'extension d'un local commercial (contre 80% sinon) en UD.

### **VI.2 – INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE**

La modification du PLU a notamment pour objectif de préserver davantage le patrimoine remarquable de la commune à travers l'article 11 des dispositions générales du règlement qui est complété concernant les constructions à valeur patrimoniale de première et seconde catégories. Les règles ont pour objectif d'interdire la démolition des bâtiments repérés et de réglementer les transformations éventuelles.

L'article 11 est également complété afin de préserver les formes urbaines existantes et ne pas dénaturer l'architecture du bâti à travers des dispositions sur les fenêtres qui doivent être plus haute que large, les panneaux solaires qui doivent être le plus discret possible, les descentes d'eaux pluviales qui doivent être disposés à l'extérieur des bâtiments, et les portails et portillons qui doivent, comme les clôtures respecter la notion de verticalité.

Les modifications apportées visent également à permettre la création de logements sociaux conformément à l'objectif de production communal qui est de tendre vers 25% (il s'élève à 22% actuellement). Quatre protections sont levées pour tendre vers cet objectif :

- au 23 rue Moutier dont la façade est protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La commune souhaite permettre la réhabilitation et la surélévation de ce bâtiment tout en veillant à préserver l'aspect général de l'existant.
- au 29 rue Gambetta actuellement protégé par un classement en deuxième catégorie. Ce bâtiment qui a fait l'objet de travaux peu qualitatifs ne nécessite plus de protection.
- aux 11 et 15 rue Henri Houpiéd actuellement protégés par un classement en deuxième catégorie. Ces bâtiments seront démolis afin de permettre la réalisation d'une opération résidentielle à caractère social.

### VI.3 – INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

La zone naturelle N est modifiée à travers une adaptation contribuant à une extension de la zone N. Cette modification a donc une incidence positive sur la protection du milieu naturel. Par ailleurs, l'espace de compensation est plus qualitatif et arboré que l'espace supprimé qui empiétait sur un bâtiment de l'école et était un espace imperméable. Cette modification va permettre à l'institution du petit Val de se développer.

La modification du PLU permet également de renforcer la protection d'espaces verts à travers l'inscription au plan de zonage d'espaces verts à protéger (EVP) afin de créer des zones d'expansion des crues sur des secteur qui ont été affectés par des inondations. Cette protection permettra de préserver ces espaces de respiration mais également la perméabilité des sols. Les dispositions réglementaires sur ces espaces interdisent toute construction ou utilisation du sol et le maintien des espaces de pleine terre.

La couverture végétale de la commune est préservée par l'ajout d'une prescription imposant le remplacement de tout sujet abattu, sauf impossibilité technique.

La modification du PLU vise également à préserver ou à créer des espaces végétalisés de qualité avec l'inscription d'une hauteur minimum de substrat pour les toitures végétalisées et les espaces verts sur dalle.

Par ailleurs, au-delà de la protection du patrimoine bâti, l'écrin végétal entourant ce patrimoine devra être préservé.

L'intégration du SAGE dans le PLU, et notamment la disposition concernant le retrait par rapport au Morbras et au rus présents sur le territoire, permet de renforcer la préservation du milieu naturel et plus particulièrement des cours d'eau et de leurs rives.

Le retrait par rapport aux sentiers est également renforcé en passant de 5 à 8 mètres afin d'apporter aux habitants des liaisons douces sécurisées, agréables, arborées et plus végétales.

### VI.4 – INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

La modification de PLU permet également d'encourager la gestion des eaux pluviales à la source. Une disposition est ajoutée afin de favoriser l'utilisation de revêtements poreux pour les accès et le stationnement. Tout projet devra également assurer un rejet « 0 » pour les pluies courantes, sauf impossibilité technique.