



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

POS	Enquête Publique	PLU approbation
6 Juin 1998	du 3 Mai 2011 au 6 Juin 2011	Délibération du Conseil Municipal du 12 Décembre 2011



Sommaire

INTRODUCTION	6
La procédure d'élaboration du PLU de Sucy en Brie	7
1. Un POS qui s'adapte à l'évolution de la ville	7
2. Du POS au PLU : les motifs de la révision	7
3. Les objectifs et les modalités d'élaboration du PLU	8
3.1. Les objectifs	8
3.2. Les modalités d'élaboration du PLU	8
3.3. Le déroulement de la procédure	9
Les objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain « SRU »	10
1. Les textes fondateurs	10
2. Principes dégagés par l'article L.121-1 du code de l'Urbanisme	11
Le PLU : son contenu	12
CHAPITRE 1	13
LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	13
Sucy-en-Brie dans le contexte "francilien" et "intercommunal"	14
1. Situation géographique	14
2. L'intercommunalité	15
L'histoire de la ville en grandes étapes	16
1. Formation des grands domaines et impact du chemin de fer	16
2. Les lotissements d'habitat individuel : 1888-1958	17
3. Les grands ensembles d'habitat collectif : 1955-1972	18
4. Une urbanisation du plateau et un urbanisme contrôlé : de 1970 à nos jours	18
5. L'industrialisation de la ville	19
Les dynamiques démographiques et l'habitat de la commune	20
1. La population et ses évolutions	20
1.1. D'une croissance soutenue dans les années 70 vers une stabilisation du niveau de la population	20
1.2. Une évolution très nette du profil des ménages	22
1.3. Une modification du profil socio économique des ménages	25
2. L'habitat et ses évolutions	27
2.1. Un parc de logements diversifié et récent	27
2.2. Rôle des parcs de logements	31
2.3. La situation de la commune à l'égard de l'article 55 de la loi SRU	33
2.4. La dynamique de construction	33
2.5. Les prix du marché immobilier : un positionnement « intermédiaire »	35
Les centres de vie : un rayonnement intercommunal	38
1. Les centres de vie de la commune	38
1.1. Les principaux centres de vie et la dynamique commerciale	39
1.2. Les centres de quartiers	41
2. Le niveau d'équipements de la commune	42
2.1. Les équipements scolaires et "petite enfance"	42
2.2. Les équipements culturels et de loisirs	43
2.3. Les équipements sportifs	43
2.4. Les équipements sociaux	44
2.5. Les équipements administratifs	44
2.6. Les équipements divers	45
Les déplacements et réseaux de transports	46
1. Le réseau viaire	46
1.1. A l'échelle régionale et intercommunale	46



1.2. A l'échelle communale	47
1.3. Les problèmes rencontrés sur l'ensemble du réseau	48
2. Des Transports Collectifs	48
2.1. Le secteur "gare" et les principales lignes de transports en commun	48
2.2. Le plan local de Déplacement du Haut val de Marne	50
2.3. Potentiel de densification autour des Pôles et axes de Transport en commun (SDRIF)	50
3. La question du stationnement	51
4. Les circulations douces	52
4.1. Les liaisons cyclables	52
4.2. Les liaisons piétonnes	53
5. Des projets d'amélioration des réseaux	53
5.1. Les projets en matière de circulation routière	53
5.2. Les projets de transports en commun	54
5.3. Le stationnement	55
5.4. Les projets en matière de liaisons douces	55
5.5. La 3 ^{ème} voie ferrée FRET	55
Synthèse et enjeux	56
La dynamique économique	57
1. Un développement économique récent	57
2. Caractéristiques économiques de la commune et des secteurs	58
2.1. A l'échelle communale, des établissements de services de petite taille	58
2.2. La plaine d'activité et les ZAC	60
2.3. Le reste de la ville	61
3. La place économique de Sucy-en-Brie dans l'agglomération	62
4. Les actifs et les migrations de travail	64
5. Des dispositifs d'aide à l'emploi	65
5.1. Dans le domaine de la formation professionnelle et de l'emploi	65
5.2. Dans le domaine du développement économique	65

CHAPITRE 2

67

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

67

Une situation géographique privilégiée	68
1. Relief et hydrographie	68
1.1 Contexte topographique	68
1.2 Les cours d'eau de la Commune	69
2. Géologie	72
3. Climatologie	74
Les paysages naturels et urbains	82
1. Grands ensembles paysagers	82
2. Secteurs sensibles et politiques de préservation et de mise en valeur	83
2.1. Espaces naturels sensibles et ZNIEFF	83
2.2. La Charte forestière de territoire de l'Arc Boisé	84
2.3. La protection des espaces verts au titre du SDRIF	85
2.4 Le Plan Bleu	86
2.5 Prescriptions et actions communales	87
3. Paysage urbain et structure des quartiers	88
3.1. Les quartiers de la plaine	88
3.2. Les quartiers des coteaux	90
3.3. Le Centre-Ville	91
3.4. Le secteur du Rond d'Or : Fosse Rouge et Cité Verte	91
3.5. Les quartiers sur le Plateau	92
3.6. Le secteur des Bruyères	93
4. Patrimoine historique et archéologie	94
4.1. Les monuments historiques	94
4.2 Les découvertes archéologiques	95
5. Les espaces verts et leur rôle dans l'espace public : une « ville parc »	98
6. Les sentiers	101
6.1. Classification des sentiers	101
6.2. Caractéristiques des sentiers	103
7. Des dispositifs au service du développement durable	106



7.1. Gestion de la ressource en eau	106
7.2. Les énergies propres	110
7.3. Les déchets	110
Les nuisances et contraintes environnementales	116
1. Les risques Majeurs	116
1.1 Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales	117
1.2 Mouvements de terrain	120
1.3 Le transport de matières dangereuses	120
2. Les nuisances sonores	121
2.1 Cadre réglementaire	121
2.2. Les nuisances aériennes	122
2.3. Les infrastructures de transport classées	123
2.4. Les cartes de bruit stratégiques et le plan de prévention du bruit environnemental	126
3. La pollution de l'air	127
3.1 Cadre réglementaire	127
3.2 A l'échelle de la ville de Sucy-en-Brie	127
4. Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS)	129

CHAPITRE 3 : **131**

PROJET DE DEVELOPPEMENT DE SUCY-EN-BRIE **131**

Exposé du Projet d'aménagement à Sucy	132
1. Les orientations générales du Projet de développement de Sucy	132
1.1. Permettre le renouvellement urbain	132
1.2. Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et urbain	133
1.3. Conforter ou valoriser l'identité et les fonctions des quartiers	133
1.4. Faciliter les échanges, rendre la ville plus lisible et plus accessible	134
2. Les orientations spécifiques à certains secteurs	135
2.1. Le secteur du Centre-ville	135
2.2. Le secteur de la place de la gare	136
2.3. Secteur de la « Cité Verte »	137
2.4. Le secteur Nord (emprises ex-VDO)	139
2.5. Le secteur à dominante pavillonnaire	139
2.6. Secteur du Fort	141
2.7. Les Espaces Naturels	142
La traduction réglementaire du projet de développement	143
1. Du POS au PLU	143
2. Le nouveau zonage dans le cadre du PLU	146
3. Présentation des surfaces par zonage	146
4. Présentation des articles du règlement du PLU	148
5. La Zone Naturelle (N)	151
6. La Zone Urbaine (U)	151
7. La prise en compte des aspects environnementaux dans le règlement	154
7.1 Article 4 du règlement « Desserte par les réseaux »	154
7.2. Articles 6-7-8 du règlement « Implantation des constructions »	154
7.3. Article 11 du règlement « aspect extérieur des constructions »	155
7.4. Article 12 du règlement « stationnement des véhicules »	155
7.5. Article 13 du règlement « espaces libres et plantations »	155
8. Le PLU et la compatibilité avec d'autres documents supra communaux	156
8.1. Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France	156
8.2. Le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF)	156
8.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	157
8.4. Le Plan Local de Déplacements (PLD).	158
8.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	159
8.6. Prise en compte de la Loi sur l'Eau	160
8.7. Prise en compte de la Loi Paysage	160
Dispositions réglementaires complétant le zonage	161
1. Les servitudes d'utilité publique	161
2. Le Droit de Préemption Urbain	162
2.1. Les dispositions légales	162
2.2. Les droits de préemption sur la commune	162



3. Les Espaces Boisés Classés	162
3.1. Les dispositions légales	162
3.2. Les Espaces Boisés Classés du PLU	163
3.3. Tableau de surface et dispositions réglementaires des espaces verts	164
4. Les Emplacements Réservés et autres servitudes particulières	165
4.1. Les dispositions légales	165
4.2. Les Emplacements Réservés du PLU	165
5. Les Zones d'Aménagement Concerté	166
6. Les lotissements	167
6.1. Les dispositions légales	167
6.2. Les règlements de lotissement applicables	167

CHAPITRE 4 : **168**

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT **168**

Préambule	169
1. Le développement durable de la commune	169
2. La traduction du PLU en terme de développement durable	170
Effets du PLU sur l'environnement et mesures compensatoires	172
1. L'impact du projet sur l'évolution de la consommation d'espace	172
2. L'impact du projet sur la faune et la flore	173
3. L'impact du projet sur le cadre de vie et le paysage	174
3.1. Un impact positif sur le bien-être de l'individu et sa santé	174
3.2. Un impact positif sur la qualité de l'air	175
3.3. Un impact esthétique	175
4. L'impact du projet sur l'assainissement, la qualité de l'eau et la maîtrise des ruissellements	176
5. L'impact du projet sur le réseau routier et les nuisances sonores	177
6. L'impact du projet sur le développement des énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique	179

ANNEXES **179**

ANNEXE 1 : BILAN DES ZAC **180**

ANNEXE 2 : FICHES ESPACES VERTS **188**



INTRODUCTION

Le rapport de présentation : son contenu (article R.123-2 du code de l'urbanisme)

1/ Expose **le diagnostic** prévu au 1er alinéa de l'article L123-1 (**chapitre 1 et 2 du présent rapport**)

2/ Explique dans le cadre fixé par la loi les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable**, expose les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement (**chapitre 3 du présent rapport**)

3/ Evalue **les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de sa mise en valeur (**chapitre 4 du présent rapport**).



La procédure d'élaboration du PLU de Sucy en Brie

1 Un POS qui s'adapte à l'évolution de la ville

Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville de Sucy-en-Brie, initié dès 1970, a été approuvé en 1978. Il a été modifié à plusieurs reprises mais ces modifications n'ont pas contribué à augmenter sensiblement les zones constructibles.

Néanmoins en 1991, une révision partielle a été menée pour permettre l'implantation du Lycée Christophe Colomb en limite du bois du Piple.

En 1995, le Conseil Municipal a prescrit sa mise en révision générale avec les objectifs suivants :

- La prise en compte des perspectives d'évolution de l'habitat dans le respect de la dynamique démographique locale
- L'amélioration du bâti pavillonnaire
- La limitation des possibilités d'implantation des installations classées
- La protection et mise en valeur du paysage du centre ancien
- La poursuite de la mise en valeur et de la protection des sites naturels et paysagers
- L'amélioration du réseau de voirie

Le POS a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en 1997 et approuvé le 03 juin 1998. Depuis, c'est ce document qui s'applique sur le territoire de Sucy.

2 Du POS au PLU : les motifs de la révision

Depuis la dernière révision de 1998, le contexte urbain, économique et social a fortement évolué et une simple procédure de modification aurait été insuffisante pour être en cohérence avec ce nouveau contexte.

Le PLU entend toujours fixer les règles générales relatives à l'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols. Il constitue un instrument de politique foncière.

Mais, à cette dimension, est intégrée par la loi « SRU », une nouvelle dynamique urbaine qui intègre l'urbanisme opérationnel aux côtés de l'urbanisme réglementaire classique.

Cet urbanisme de projet se manifeste dans le nouveau document issu de la loi « SRU » : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce document a pour mission de définir les orientations d'aménagement de la commune. Il a vocation à constituer l'ossature autour de laquelle va se dessiner l'évolution et l'image de la ville en conformité avec les normes existantes.



Par ailleurs, la ville a souhaité mener un certain nombre de réflexions sur des problématiques ou secteurs particuliers, notamment les sentiers, la ZAC centre ville, des secteurs à forte centralité comme la Gare, la préservation des espaces verts, le zonage réglementaire, etc (...)

C'est pourquoi en vue de prendre en compte ces changements, une délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2004 relative à la mise en révision du Plan d'Occupation des sols a fixé quatre objectifs et les principes présidant à l'élaboration du PLU.

3 Les objectifs et les modalités d'élaboration du PLU

3.1. Les objectifs

Objectif 1

Une nouvelle rédaction et mise à jour des documents d'urbanisme pour pallier les incohérences techniques et juridiques rencontrées lors de l'instruction des dossiers au vu de l'évolution législative et jurisprudentielle depuis 1998.

Objectif 2 :

L'intégration des règles d'urbanisme des Zones d'Aménagement Concerté au Plan Local d'Urbanisme en application des dispositions de la loi SRU qui a supprimé les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ).

Les modifications permettront notamment de mener à terme le projet urbain du centre ville.

Objectif 3 :

La recherche d'une plus grande mixité urbaine par la poursuite de la redynamisation du centre ville et le renforcement des quartiers ou secteurs comme lieu de centralité dans la vie quotidienne des Sucyciens et notamment au regard des objectifs d'un Programme Local d'Habitat communautaire.

Objectif 4 :

Le renforcement de la protection des espaces verts et de la qualité de vie sur le territoire de la commune.

3.2. Les modalités d'élaboration du PLU

Il a été décidé de mener une concertation pendant toute la durée d'élaboration du projet, associant les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, selon les modalités suivantes :

- une plaquette de présentation du PLU mise à disposition du public en mairie et autres points d'accueil du public
- une utilisation du bulletin municipal aux différentes étapes de la procédure
- la création d'une page d'information générale sur le site Internet de la ville
- la mise à disposition d'un dossier explicatif portant sur la démarche et les objectifs, dès le lancement de la procédure et jusqu'au bilan de la concertation. En ce sens, un registre a été mis à disposition du public pour qu'il puisse s'exprimer.

- l'organisation de réunions publiques par quartier ou d'une réunion publique par étape de la procédure.

Le présent rapport de présentation a permis d'établir un état des lieux et de définir des grandes orientations, tout en préservant les équilibres habitat, patrimoine, environnement, déplacements (...) et de les traduire dans le règlement.

3.3. Le déroulement de la procédure

1/ Délibération de lancement de la procédure d'élaboration du PLU et fixant les modalités de concertation : conseil municipal du 24 mai 2004.

2/ PADD : conseil municipal du 25 juin 2005.

3/ PADD, mise à jour : conseil municipal du 15 décembre 2008.

4/ Arrêt du projet de PLU : conseil municipal du 15 décembre 2010.

5/ Consultation des Personnes Publiques Associées

6/ Enquête publique

7/ DCM d'approbation du PLU.



Les objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain « SRU »

1 Les textes fondateurs

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Dans cette logique, la loi SRU, modifiée par **la loi Habitat et Urbanisme du 2 juillet 2003**, met en place un nouveau document d'urbanisme et de planification qui définit les orientations de la commune et exprime son projet urbain et qui se substitue aux Plans d'Occupation des Sols (POS) : **les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**.

Au-delà du changement de dénomination (POS-PLU), l'esprit de ces lois est marqué par une volonté de changer l'objet et le contenu de ces documents.

Le Plan d'Occupation des Sols, outil issu de la loi d'orientation foncière de 1967, a conservé pendant plus de trente ans un aspect essentiellement foncier, d'urbanisme de « zoning » délimitant des espaces dans lequel s'applique le règlement de « police » de l'urbanisme.

Avec ces lois, la notion de Plan Local d'Urbanisme met en avant un **urbanisme de projet** et plus seulement un urbanisme réglementaire.

Notamment, avec la possibilité de définir des orientations d'aménagement, avec les nouvelles servitudes permettant de réserver certains terrains à des programmes de logements et avec la création d'une nouvelle composante que constitue **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, projet de ville et clef de voûte du PLU**.

Sur le plan de la procédure, l'objet de la réforme a porté sur deux points : **simplifier la procédure pour apporter plus de sécurité juridique et démocratiser la procédure**.

Notamment, par la suppression de l'application anticipée, l'élargissement du champ de l'enquête publique et de la concertation.

Ainsi, les habitants, associations, Personnes Publique Associées, peuvent suivre le déroulement et intervenir tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, et pas seulement être consultés au moment de l'enquête publique.

La Loi Urbanisme et Habitat a opéré quelques clarifications ou ajustements opportuns.

Le PADD, projet de ville, a été conforté dans une logique de document « politique », il exprime les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune.

Sa portée juridique est en adéquation avec son objet : il n'est plus opposable aux tiers mais les autres documents doivent être élaborés en cohérence avec ce dernier.

La Loi SRU a supprimé toute possibilité de fixer des tailles minimum de parcelles. Néanmoins, la loi Urbanisme et Habitat a réintroduit une souplesse dans le règlement et permis sous conditions restrictives de fixer une taille minimum des terrains constructibles « pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager » d'une zone considérée.

Et enfin, sur le plan de la procédure, le champ d'application de la révision simplifiée a été clarifié.



2 Principes dégagés par l'article L.121-1 du code de l'Urbanisme

Cet article, issu de la loi SRU, expose les **principes fondamentaux** que les documents d'urbanisme, doivent respecter :

« Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre entre le renouvellement urbain**, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, **et la préservation des espaces** affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, **en respectant les objectifs du développement durable** ;

2° **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain** et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains**, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »



Le PLU : son contenu

Aux termes de l'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend des éléments obligatoires et des éléments complémentaires.

Les éléments obligatoires du PLU

Le rapport de présentation	Le projet d'aménagement et de développement durable (le PADD)	Le règlement	Les documents graphiques Et Les annexes
<p>Il expose le diagnostic, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement</p>	<p>Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Document cadre du PLU autour duquel tous les autres documents s'articulent et avec lequel ils doivent être cohérent.</p>	<p>Le règlement délimite quatre zones : zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.</p>	<p>Les documents graphiques délimitent les différentes zones et définissent les règles applicables à chaque zone.</p> <p>Les annexes sont des pièces écrites et/ou des documents graphiques. Nécessaires car elles indiquent notamment les servitudes d'utilité et autres contraintes administratives applicables.</p>

Les éléments complémentaires du PLU

Les orientations d'aménagement
<p>Document facultatif. En cohérence avec le PADD, elles peuvent prévoir les actions à mettre en œuvre dans « certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</p>

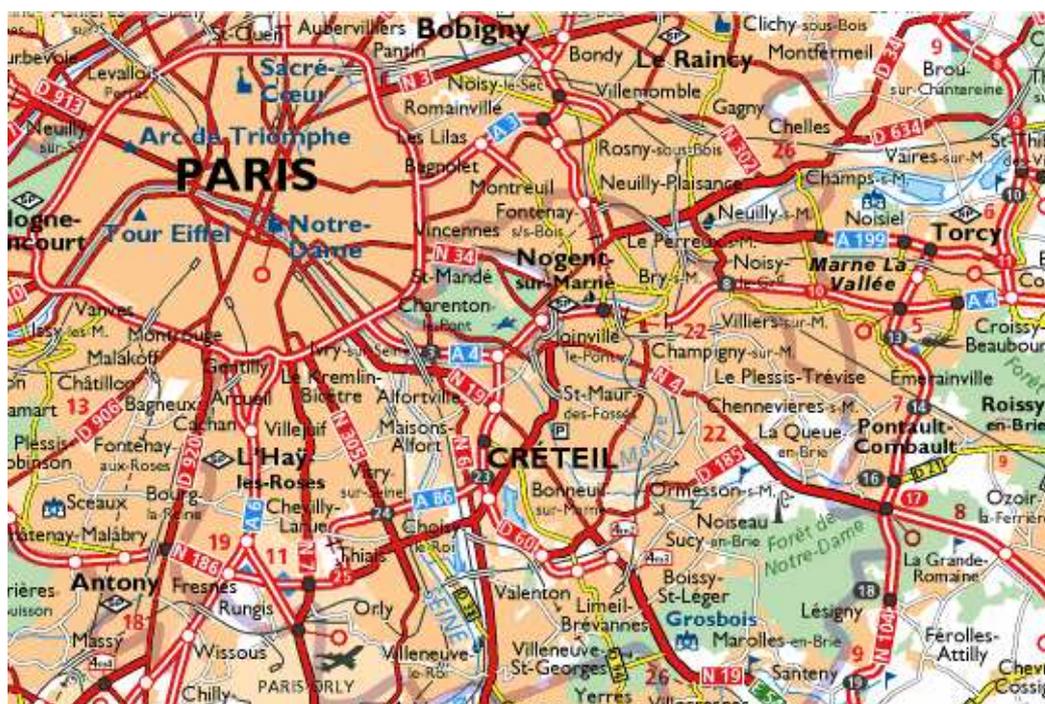


CHAPITRE 1

LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

Sucy-en-Brie dans le contexte "francilien" et "intercommunal"

1 Situation géographique



Sucy-en-Brie, se situe au Sud-Est de Paris, à environ 17 km de Paris Notre-Dame et à quelques kilomètres du plateau Briard.

Elle bénéficie de grandes infrastructures aéroporutaires (Orly et Roissy Charles-de-Gaulle), routières et notamment un accès à l'A86 et aux nationales 4 et 19, et ferroviaire (RER A).

La commune s'étire d'Est en Ouest. Elle est limitrophe avec 9 autres communes : Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger, Marolles-en-Brie, Santeny, la Queue-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossées et Chennevières-sur-Marne.

Situé dans l'arrondissement de Créteil, Sucy-en-Brie se localise au centre Est du département du Val de Marne. D'une superficie d'environ 1043 hectares, elle compte 26 600 habitants au dernier recensement de 2006 (donnée légale au 01/01/2009).

Sucy-en-Brie est également la commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne (CAHVM) qui compte plus de 104 744 habitants (INSEE 1^{er} janvier 2011).



2 L'intercommunalité



Sucy-en-Brie
la Communauté

fait partie de

d'Agglomération du Haut-Val-de-Marne (CAHVM) qui regroupe **sept communes** du Val de Marne : Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, la Queue-en-Brie, le Plessis-Tréville, Noisau, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie.

Créée en 2001, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a pour but de "**conduire ensemble un projet de développement et d'aménagement du territoire**". A moins de 20 km du Sud de Paris et au Sud Est du département, le Haut-Val-de-Marne est situé en limite de la zone urbaine dense dans un environnement privilégié.

D'une superficie de 4 626 hectares (soit 19% du Val de Marne) et d'une densité de 2 517 habitants par km² (contre 5000 à l'échelle du Val-de-Marne), la communauté compte 104 744 habitants (8 % de la population du Val-de-Marne).



Pendant le XIX^{ème}, le village perd son caractère rural. Le **chemin de fer** reliant la Bastille à Verneuil l'Etang (Seine et Marne) dessert Sucy-en-Brie en **1872** déclenche alors l'urbanisation du village (maisons de week-end des parisiens et maisons bourgeoises) mais aussi son industrialisation.

2 Les lotissements d'habitat individuel : 1888-1958



Plan d'Edouard Garciot, 1907

Source : Archives départementales du Val de Marne

La proximité de l'agglomération parisienne va donner lieu aux lotissements des grands domaines. Ces lotissements apparaissent entre 1889 et 1930 : **lotissements des grands domaines du Petit Val (créé en 1889 autour de l'institution du même nom), de Villebrun (1894), du Grand Val (créé en 2 parties en 1924 et en 1928), des Bruyères (en 1922)...**

Le mouvement des lotissements prend fin avec la crise économique de 1930 mais des lotissements et **opérations** groupées sont **réalisés dans les années 50** : Cité Chabannes, Résidence du Petit Val ... En 1945, la population de Sucy-en-Brie est d'environ 7000 habitants.

Entre 1888 et 1956, la commune a connu la création d'une vingtaine de lotissements avec environ 2200 lots vendus à des particuliers.

Le **développement urbain** de la ville a **suivi la structure des parcellaires** de vignobles et des grands lotissements. Le dessin des rues a repris celui des anciens tracés des sentiers de desserte des vignobles. Le découpage parcellaire suit les limites des anciennes parcelles.

Ces lotissements pavillonnaires sont aujourd'hui marqués par une **végétation** relativement **dense**. Pour le Clos-de-Ville et le Petit-Val, la végétation est constituée de **vergers, de potagers et de vignes**. Les quartiers sont traversés en cœur d'îlot par des **sentiers**.



3 Les grands ensembles d'habitat collectif : 1955-1972

Les premiers ensembles collectifs font leurs apparitions entre 1955 et 1972 dans l'ancien parc du château de Sucy. Les **immeubles collectifs en location** de la Cité Verte, la Fosse Rouge, les Noyers ainsi que les immeubles de la Procession voient le jour, soit environ 2000 logements.

Le secteur du « **Rond d'Or** » regroupe la Fosse Rouge, la Cité Verte et les Monrois.

La ville verra également la **construction d'immeubles collectifs en accession à la propriété** : le Parc de la Chênaie, les Jardins de Sucy, la Fontaine de Villiers, les Monrois, la Résidence Montaleau, le Clos de Pacy, la résidence du Val de Marne, soit environ 1000 logements.

4 Une urbanisation du plateau et un urbanisme contrôlé : de 1970 à nos jours

La **création du RER en 1969** suscite une démarche d'urbanisation rapide de l'ensemble du Val-de-Marne.

Face à ce phénomène, Sucy-en-Brie a modéré sa croissance par l'élaboration de son Plan d'Occupation des Sols en 1970. Il a permis à la ville de contrôler son développement urbain dans un souci d'équilibre habitat-équipements collectifs.

Sucy-en-Brie voit donc la réalisation des dernières **grandes opérations d'habitat individuel et de collectif** : le Grand Veneur, les lotissements de la Clairière et du Feu et surtout le quartier du Fort qui verra la construction progressive (1976 et 1995) de 1 150 logements, d'équipements publics (piscine, gymnase, écoles ...) et de nombreux espaces verts (coulée verte du Fort ...)

Entre 1981 et 1983, le **Centre Ville** (dont le bourg s'est constitué et développé autour de l'église Saint-Martin) a été réhabilité via une **Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat** (OPAH). Des petites opérations ont été réalisées en cœur de ville (îlot du Temple) ou dans les quartiers (Moulin de Touillon). Fin 1991, une Zone d'Aménagement Concerté multi-sites a été créée dans le centre-ville : ce projet urbain vise, par ses différents projets, la redynamisation du cœur de ville.

Le centre Ville s'est donc développé autour de deux sites, le site « Chaumoncel » et le site « du Village ». Le site du « Marché », n'ayant pas été réalisé. La ZAC Centre Ville a abouti à la création d'environ 230 logements.

D'autres opérations plus modestes ont vu le jour dans le Centre Ville, et notamment la création d'un immeuble de 20 logements (Villa Sainte Amaranthe), la réhabilitation de la ferme dite « Blaser » (place de l'Eglise), « Maison de la Guette » (rue du Temple), et rue du Moutiers (logements et deux commerces).

Entre 1991 et 2008, la ville s'est par ailleurs développée en secteur diffus et notamment dans le quartier des Bruyères et du Plateau dont 4 lotissements dans les bruyères et 2 lotissements sur le plateau, pour aboutir à la création de 70 lots à bâtir.

Un peu plus de 200 pavillons neufs ont été construits sur la commune entre 2001 et 2009.



5 L'industrialisation de la ville

La vocation agricole de la commune s'arrêta peu après la seconde guerre mondiale. L'industrie est quant à elle présente dès la fin XIXème siècle avec l'installation de manufactures et d'ateliers de petite taille.

Première étape

L'industrialisation de la plaine est marquée par l'implantation de **l'usine Saint-Gobain en 1917**. Les artisans et commerçants participent eux aussi à l'amorce d'un essor économique. En **1962**, **l'installation de la compagnie des Lampes (Mazda)** renforce la vocation industrielle de la plaine.

Deuxième étape

La volonté de la municipalité en 1989 est de mettre en œuvre des procédures opérationnelles pour restructurer la zone d'activité et en faciliter son équipement notamment en voirie et en assainissement. Ceci avait pour objectif de favoriser progressivement l'implantation de nouvelles activités sur environ 30 ha.

La Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Environnement de Sucy-en-Brie (SEMAES), opérateur qui aura en charge l'aménagement des ZAC verra le jour en 1990.

C'est ainsi que 4 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ont été créées :

- La ZAC des Portes de Sucy, sur 8.2 ha (approuvée le 29 mars 1990 et modifiée le 06 juin 1998).
- La ZAC de la Sablière sur 4.7 ha (approuvée le 14 juin 1990)
- La ZAC du Petit Marais sur 3.5 ha (approuvée le 04 octobre 1990)
- La ZAC du Triangle sur 1.8 ha (approuvée le 18 octobre 1991)

Troisième étape

Le développement économique est désormais une compétence de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne.

Les 40 hectares du secteur dit "Sucy Ouest" sont déclarés d'Intérêt Communautaire (délibération du 18 décembre 2003). Cette troisième étape verra l'aménagement d'une vaste zone d'activités bien desservie et située entre la gare du RER et la RN 19.

La livraison d'un parking public d'environ 500 places et la mise en service d'une passerelle « lien de ville » entre la zone d'activités et le quartier de la Gare accompagneront la dynamique attendu par la mise en service du TCSP reliant Val-Pompadour à Sucy avec une correspondance avec la ligne 8 du métro.

Ces aménagements sont indispensables à la confirmation d'un développement économique de ce secteur.



Les dynamiques démographiques et l'habitat de la commune

1 La population et ses évolutions

1.1. D'une croissance soutenue dans les années 70 vers une stabilisation du niveau de la population

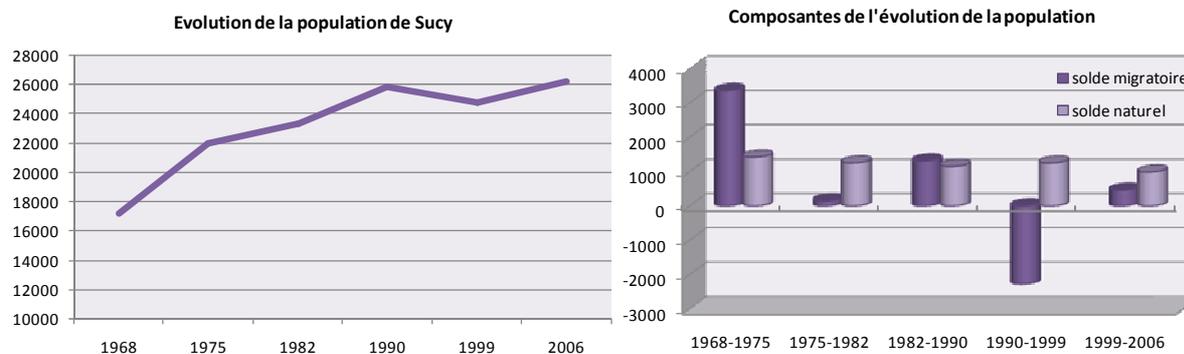
De 1960 à 2006, la ville de Sucy-en-Brie a gagné près de 10 000 habitants : la population passe de 17 206 habitants en 1968 à 26 600 habitants en 2006.

La forte augmentation de population entre 1960 et 1975 est liée à la construction des grands ensembles collectifs (2 070 logements avec les programmes de la Cité Verte, la Fosse Rouge, les Noyers, la résidence du Val de Marne, les immeubles de la Procession) : ce sont les arrivées de nouveaux habitants qui sont le moteur de cette croissance (solde migratoire).

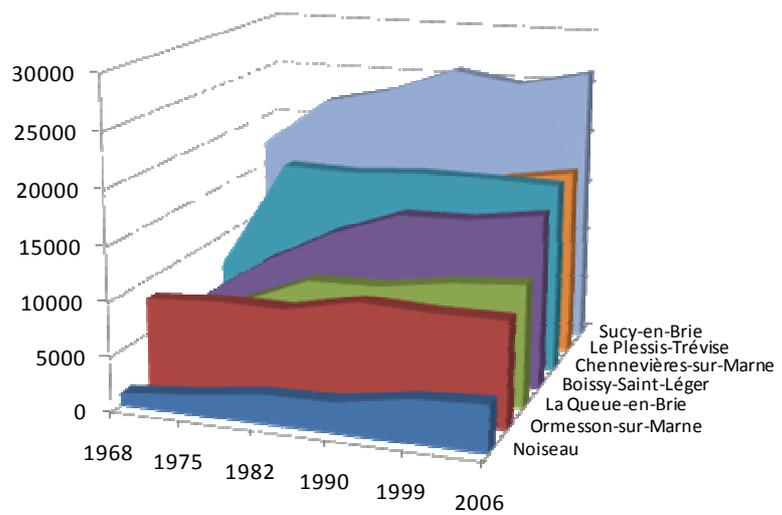
Entre 1975 et 1982, le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) devient quasi-nul : c'est le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) qui permet une croissance, modeste, de la population. Entre 1982 et 1990, les effets des nouvelles constructions, notamment celles du quartier du Fort, à permis une reprise de la croissance par l'arrivée de nouveaux habitants.

La période 1990-1999 se caractérise par un solde migratoire devenu négatif, comme pour l'ensemble de la région Ile-de-France. Le solde naturel n'a pu compenser ce mouvement migratoire négatif, provoquant une baisse du nombre d'habitants (-4%). Cette évolution ne traduit pas la perte d'attractivité de la commune mais reflète l'impact d'une réduction sensible de la construction de logements sur cette période, à Sucy comme sur l'ensemble du territoire national et en particulier en Ile de France.

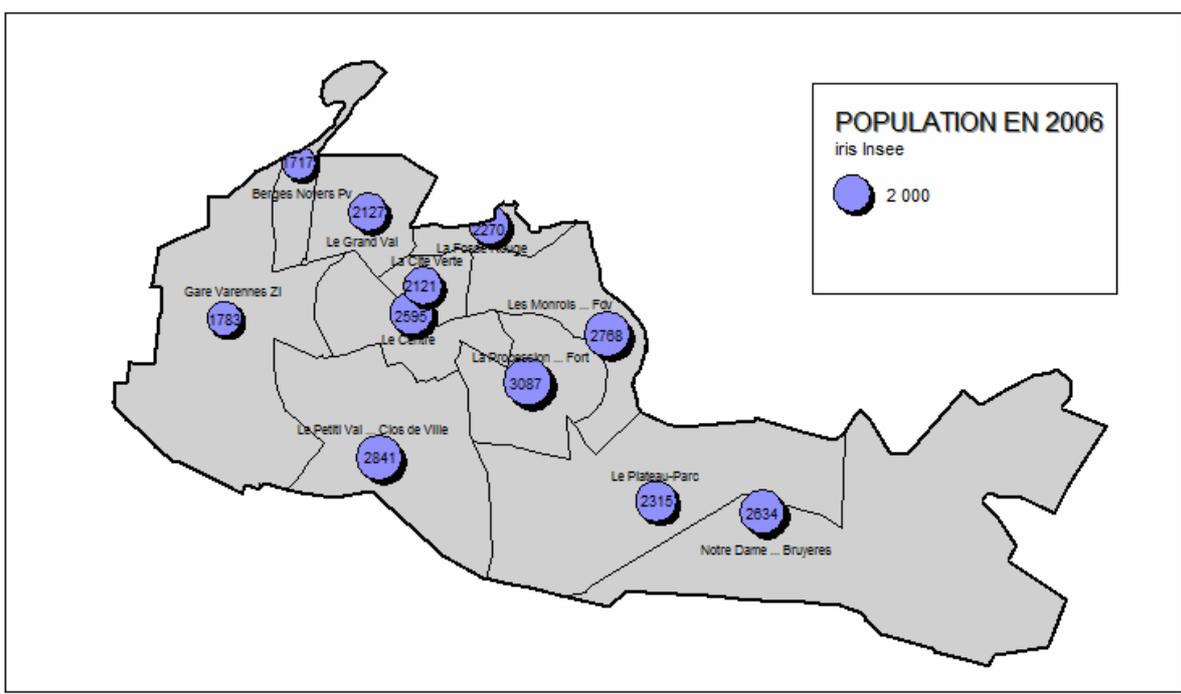
La période la plus récente, 1999-2006, est marquée par une nouvelle croissance de la population, liée à un solde migratoire redevenu positif. C'est la reprise de la construction, fait conjoncturel qui a pu s'observer sur l'ensemble territoire francilien, a permis l'accueil de nouveaux habitants.



évolution de la population des communes de la CAHVM



A des fins de regroupement statistique, l'Insee a défini des quartiers « iris » ((ilots de regroupement des informations statistiques)). Pour des raisons de respects des libertés individuelles, les iris correspondent à des regroupements d'environ 2000 habitants. Ceci explique que les contours de ces iris s'approchent au mieux des quartiers « vécus » des Sucyciens, sans pour autant s'y conformer complètement. Ainsi, une partie du quartier de la Cité Verte est rattachée à celui du fort, une partie du Petit Val au quartier du Plateau, etc.



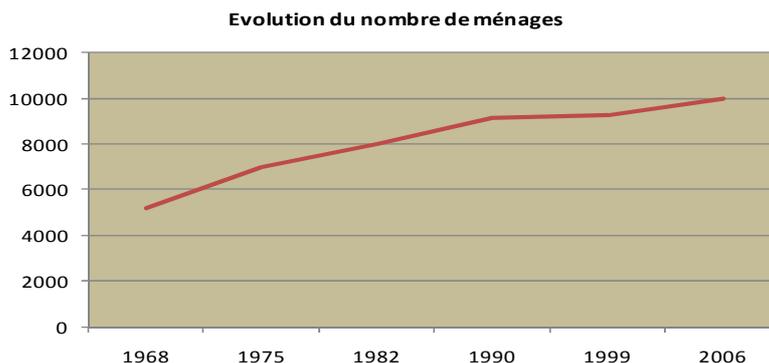


1.2. Une évolution très nette du profil des ménages

A l'échelle communale

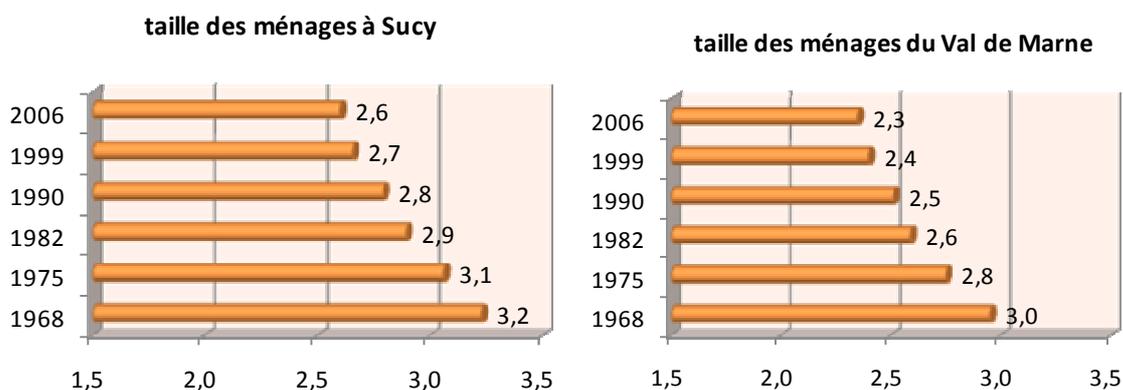
Evolution du nombre de ménages et de la taille des ménages

En 2006, Sucy-en-Brie comptait 10 006 ménages¹.



Sur la période 1990-1999, Sucy-en-Brie avait perdu 1000 habitants, mais le nombre de ménages avait continué de croître légèrement dans le même temps (+ 100 environ).

Cette progression du nombre de ménages, en dehors de toute croissance de la population, s'explique par la diminution de la taille moyenne des ménages. Cette dernière est en effet très nette et constante depuis 1968. Le nombre moyen d'occupants des résidences principales (logement occupé de façon permanente par un ménage) est passé de 3,2 personnes en 1968 à 2,60 en 2006.



Cette évolution est comparable à l'évolution nationale ou départementale et s'explique par des facteurs tels que le vieillissement de la population et les phénomènes de décohabitation. Elle souligne un fait important : à population constante, les besoins en nombre de logements continuent de s'accroître (notion de « point mort ») et en l'absence de constructions nouvelles, la population ne peut que diminuer.

¹ Un ménage se définit par l'ensemble des habitants d'une résidence principale, famille ou non. La taille des ménages définit le nombre d'occupants de la résidence principale.



Composition familiale des ménages

L'analyse de la composition familiale des ménages fait ressortir la part importante des ménages sans enfants (personne seule et couples sans enfants). Ces derniers représentent plus de la moitié des ménages alors que les couples avec enfants ne représentent que 38% des ménages. Le poids des familles monoparentales est resté stable entre les deux derniers recensements.

	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Famille monoparentale	Autres	Total
Ménages 1999	2 056	2 364	3856	872	112	9260
%	22,20%	25,53%	41,64%	9,42%	1,21%	100,00%
Ménages 2006	2 423	2 549	3812	984	238	10006
%	24,22%	25,48%	38,10%	9,83%	2,37%	100,00%

Le vieillissement de la population des ménages

La diminution du nombre moyen d'occupants et l'augmentation des petits ménages trouvent son origine dans le vieillissement de la population. En effet, la part des ménages de plus de 55 ans a nettement progressé entre 1999 et 2006. Sur la même période, la part des jeunes ménages (les moins de 39 ans) a quant à elle régressé.

Evolution de la structure par âge de la population des ménages de Sucy

	15-19 ans	20-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans et +	Total
1999	1788	1580	4940	5990	2595	2298	590	19781
%	9%	8%	25%	30%	13%	12%	3%	100%
2006	1842	1506	4814	5802	3434	2473	801	20672
%	9%	7%	23%	28%	17%	12%	4%	100%

La diminution de la tranche d'âge des 20-54 ans est à souligner puisqu'elle peut avoir des impacts sur les équipements et l'évolution de la population active de la commune.

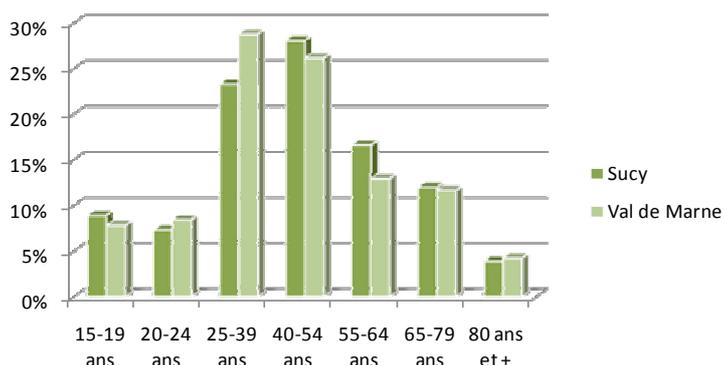
Le vieillissement de la population a été pris en compte par la commune avec la réalisation de Résidences pour Personnes Agées. La commune est dotée de 3 maisons de retraites et d'un foyer logement :

- La Cité Verte, 110 places
- Les Cèdres, 80 places
- La résidence des Tilleuls, 48 places
- La résidence les Terrasses, 77 places

Age de la population des ménages

La population de Sucy-en-Brie est essentiellement dominée par les tranches d'âge actives (25-54 ans), structure qui se rapproche de celle du Val de Marne à quelques nuances près : la part des personnes âgées de plus de 80 ans ainsi que les jeunes actifs est plus importante pour la moyenne départementale. En revanche, la population de Sucy se caractérise par une proportion plus importante de 15-19 ans.

Répartition par âge de la population des ménages en 2006

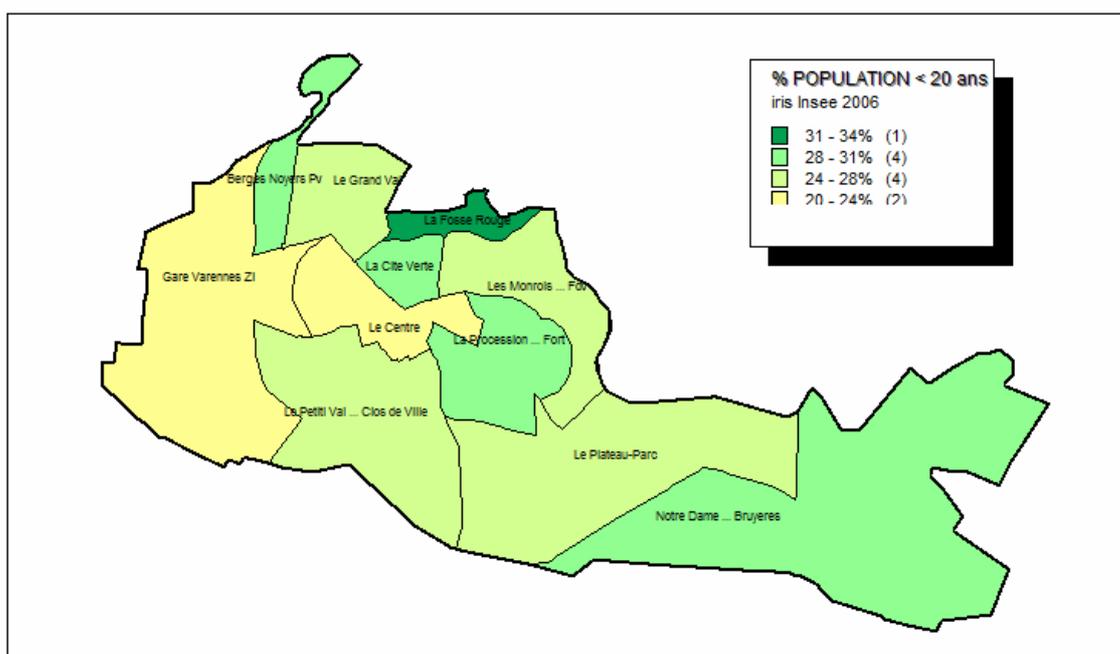
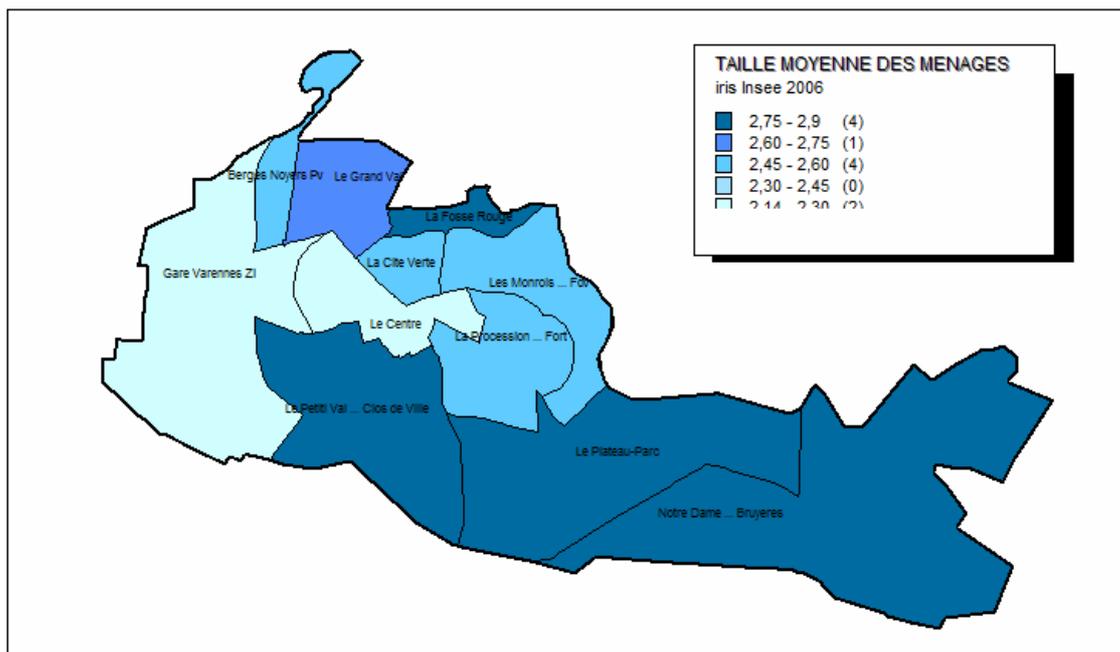




A l'échelle des quartiers

En 2006², les contrastes sont assez marqués entre les quartiers :

- Les quartiers au profil le plus « familial » sont les Bruyères, le Plateau et la Fort, le Petit Val-Clos de ville.
- Les quartiers de la gare et du Centre ont des ménages de plus petite taille, lié à la présence d'une population plus âgée ou à la typologie des logements (plus forte présence de 1-2 pièces dans le centre)
- Le quartier le plus "jeune" est la Cité Verte et Fosse Rouge où la proportion de moins de 20 ans s'élève à plus de 30%.



² Dernière donnée disponible pour le découpage à l'iris



1.3. Une modification du profil socio économique des ménages

A l'échelle de la commune

Evolution des Catégories Socio Professionnelles entre 1999 et 2006

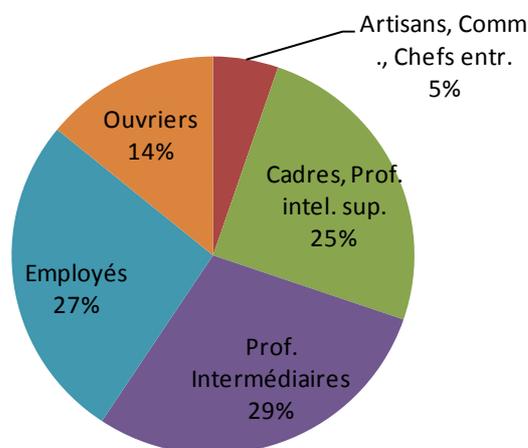
Colonne1	Colonne2	Agriculteurs	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total actifs 15-64 ans
Sucy	2006	3	661	3151	3676	3350	1783	12624
Sucy	%	0%	5%	25%	29%	27%	14%	100%
Sucy	1999-2006	ns	-13%	25%	8%	-2%	-2%	
Val de Marne	%	0%	5%	22%	27%	31%	16%	100%
Val de Marne	1999-2006	-29%	-7%	31%	13%	1%	-9%	

En 2006, la population active de 24 à 64 ans se répartissait à parts quasi égales, en trois Catégories Socio Professionnelles (C.S.P) : Cadres, professions intermédiaires et employés.

Cette structure a connu quelques évolutions entre 1999 et 2006 : accroissement du nombre de cadres et de professions intermédiaires, diminution des Artisans-commerçants et chefs d'entreprises.

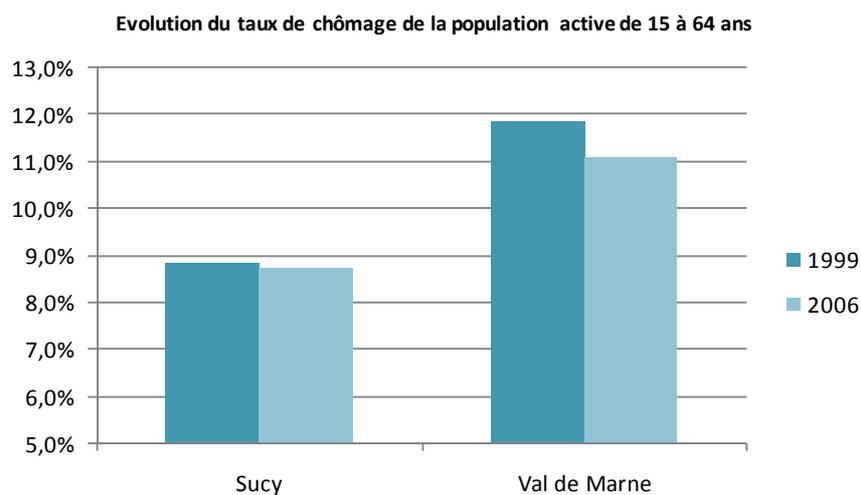
L'accroissement des cadres et des professions intermédiaires s'est montré beaucoup plus sensible à l'échelle du Val-de-Marne, témoignage d'un glissement structurel de la population active.

Profil socio-professionnel de la population active de 15-64 ans

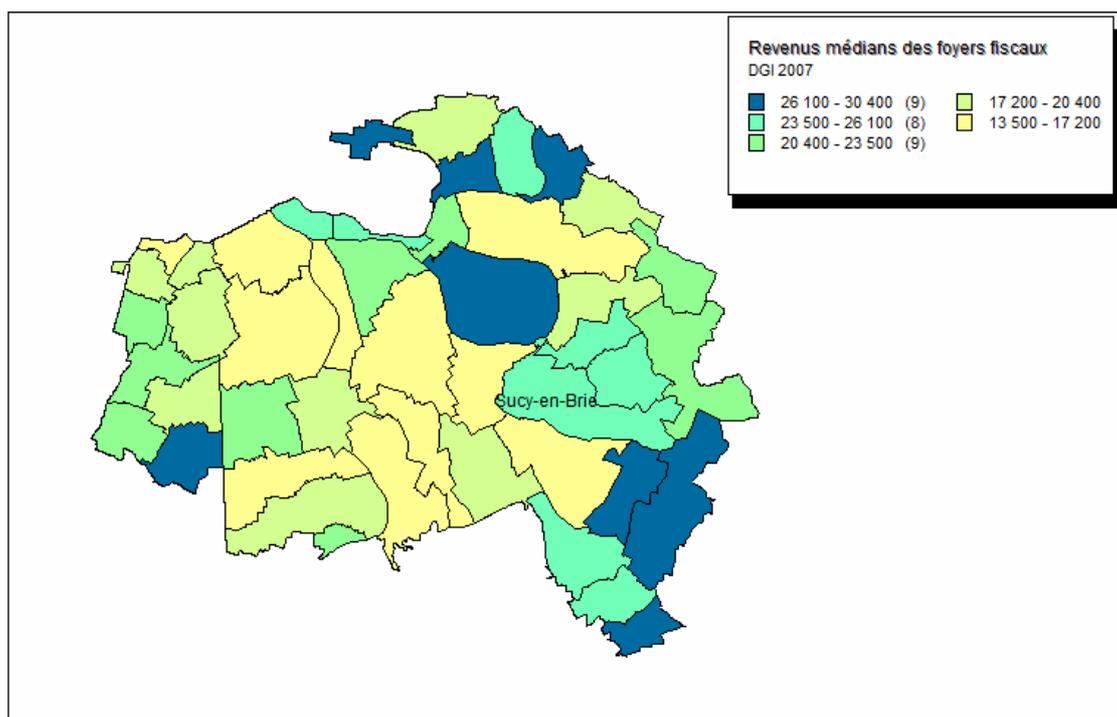


Revenus et indices de précarité de la population

Selon le dernier recensement de 2006, le taux de chômage de la population active de 15 à 64 ans sur la commune était de 8,7%, donnée très stable depuis 1999. Si le taux de chômage du Val de Marne apparaît toujours supérieur (11,1%) sa diminution a été plus sensible entre 1999 et 2006.

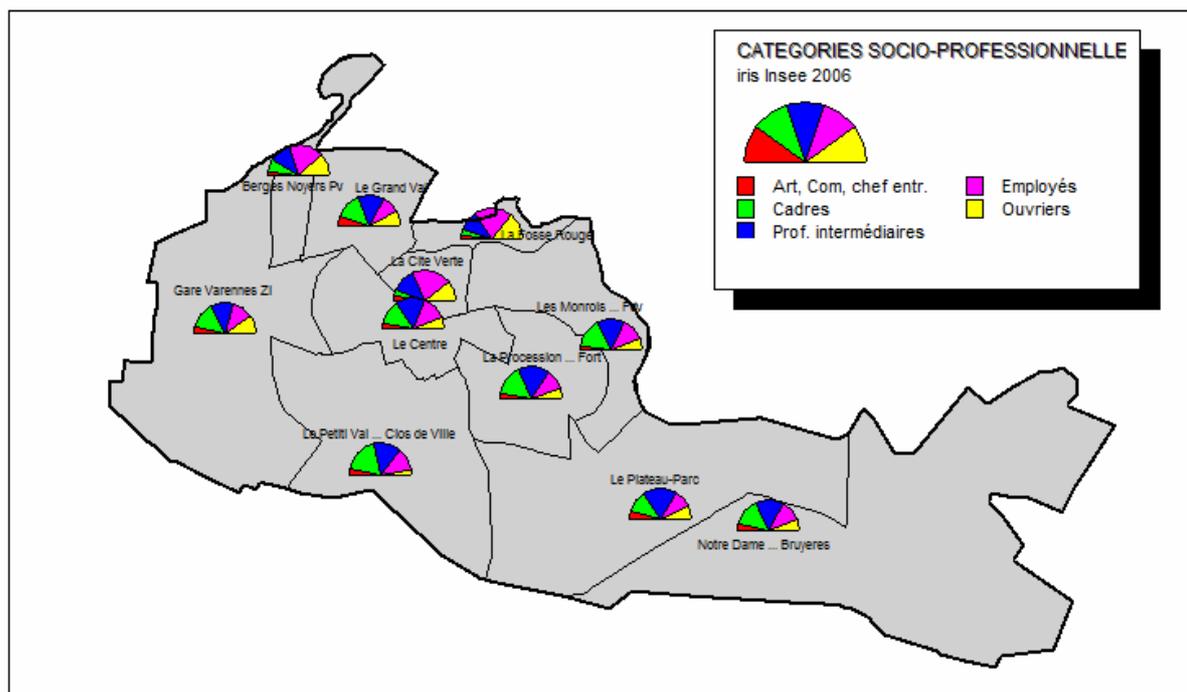


A l'échelle de la région francilienne, les revenus de la population sucysienne se situent en deçà de la moyenne. Dans son environnement immédiat, ces revenus s'inscrivent en position intermédiaire.



A l'échelle des quartiers

- La mixité sociale est plus forte dans les quartiers iris de la Gare, du Centre, ou du Plateau
- Les cadres sont plus fortement présents dans les quartiers où l'habitat individuel domine, les ouvriers et employés dans les quartiers d'habitat collectif.



2 L'habitat et ses évolutions

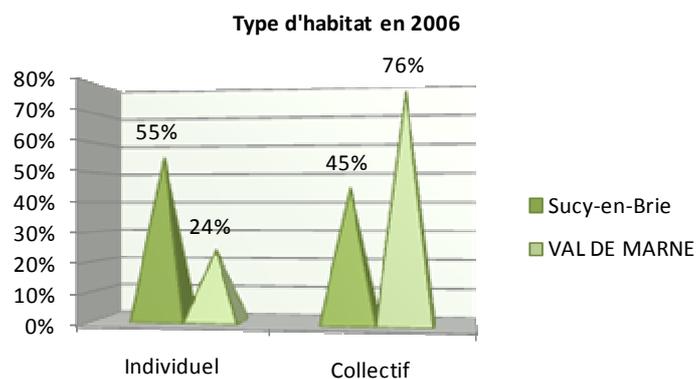
2.1. Un parc de logements diversifié et récent

A l'échelle communale

La typologie du parc de logements

Sucy-en-Brie compte 10 435 logements en 2006. Ce parc de logements représente plus du quart des logements de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne.

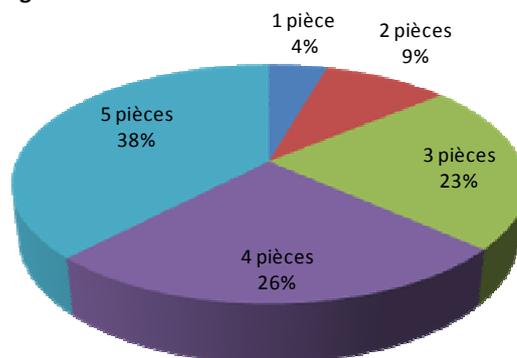
La commune est dotée d'un parc de logements assez équilibré : 55% des logements individuels contre 45% de logements dans un immeuble collectif.





Les grands logements sont fortement représentés : 63% des logements ont 4 pièces ou plus.
Les petits logements ne représentent à peine que 13% des logements, ce qui explique en partie les départs de population, notamment les plus jeunes ménages.

Taille des logements en 2006



La typologie de l'habitat influence directement sur les statuts d'occupation des résidences principales : les propriétaires occupants sont les plus largement représentés (66%).

Répartition par statut d'occupation

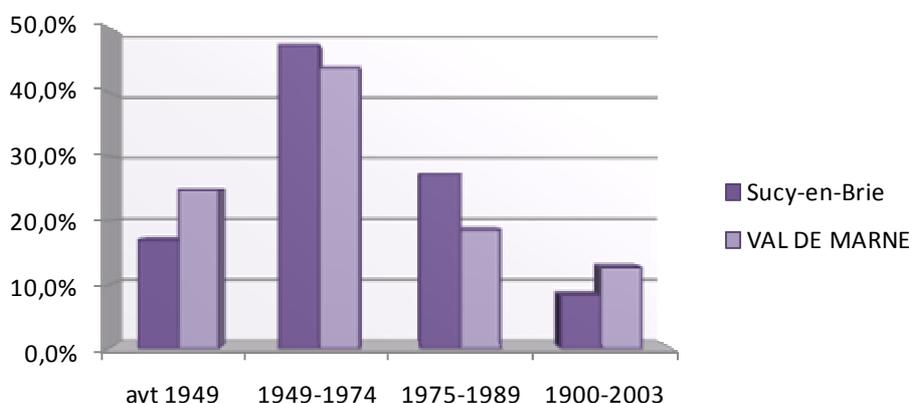
	Propriétaires	Locataires du secteur libre	Locataire du parc social
<i>nbre de résidences principales</i>	6615	2205	985
<i>%</i>	66%	22%	10%

Sources : Insee 2006 pour les propriétaires et locataires

DDE pour le parc locatif social (parc locatif privé par déduction)

Qualité du parc de logements : ancienneté et confort

Ancienneté du parc de logements

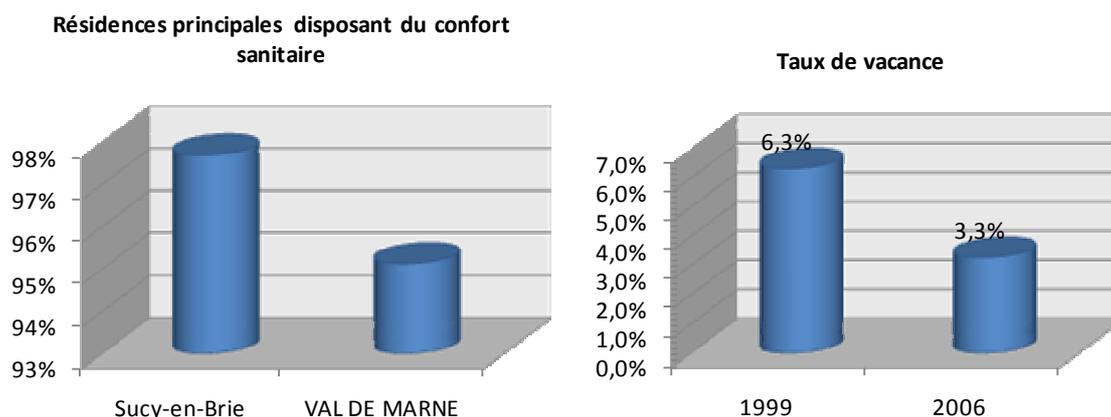


Le parc de logement est assez récent : près de 85% du parc a été construit après 1949.



On dénombre cependant 1 521 logements datant d'avant 1949. Ce parc, essentiellement constitué de logements individuels, a connu un mouvement de réhabilitation spontanée et ne pose aucun problème de confort.

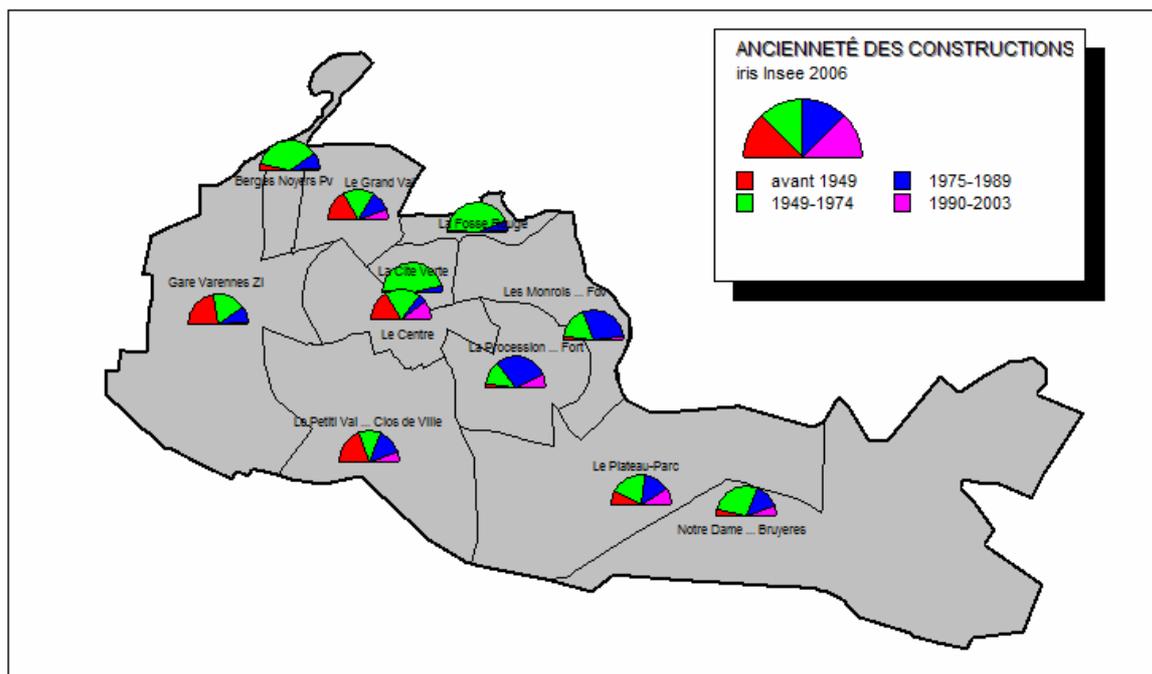
On dénombre moins de 5% des résidences principales ne possédant pas tout le confort normé. Cela représente 200 logements environ contre 440 en 1999. Ces derniers sont disséminés dans les quartiers suivant : la gare, le bourg ancien, les sentiers où la réalisation de travaux est limitée par les règles d'urbanisme des POS de 1994 et 1998.



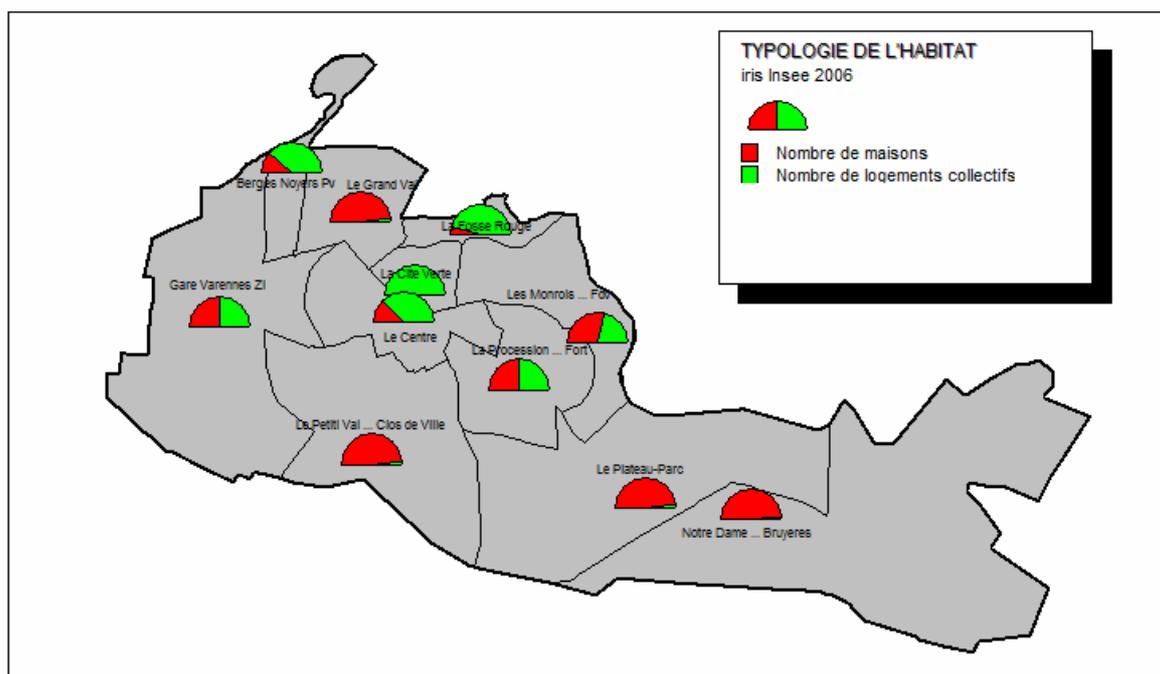
La vacance est un indicateur difficile à manier : les 3% de logements vacants de 2006 doivent être considérés comme un plancher, ils correspondent à la rotation dans le parc de logements. Le taux de vacance de 6% en 1999 n'incluait qu'une part infime de logements inconfortables ne trouvant pas preneur, il reflétait en revanche un marché du logement beaucoup détendu où la mobilité résidentielle était plus forte.

A l'échelle des quartiers

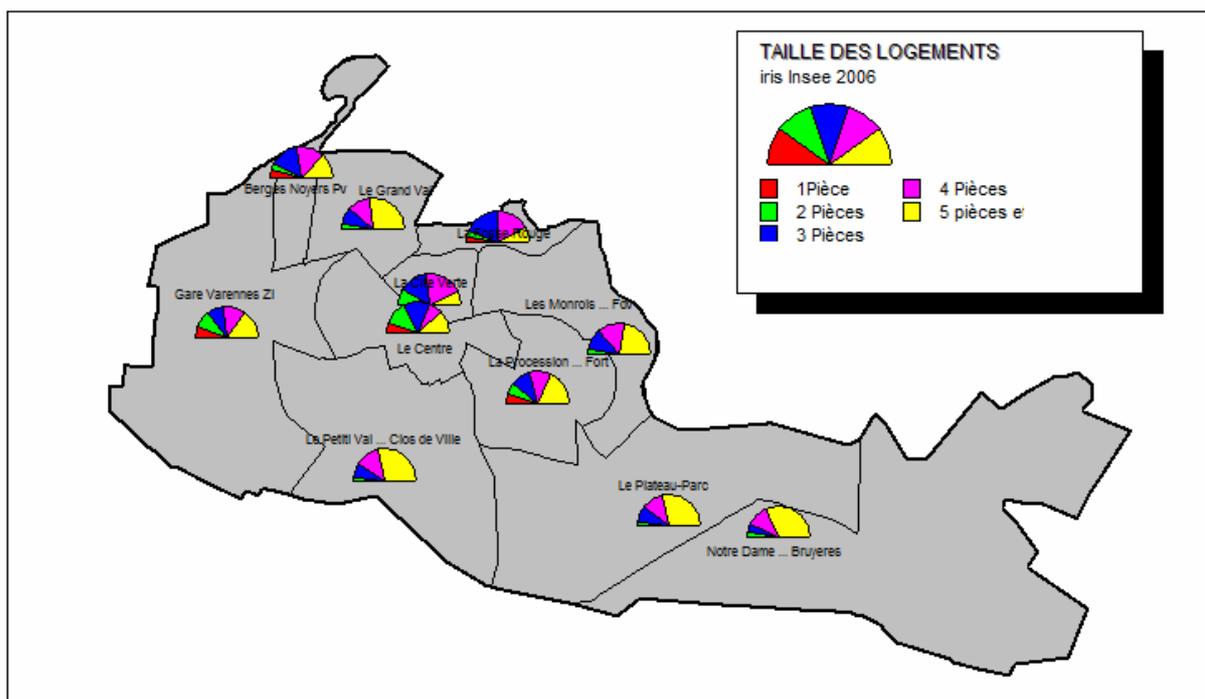
- Les grandes périodes d'évolution historique de l'urbanisation se retrouvent dans l'âge des logements et leur localisation. Les logements les plus anciens se trouvent dans les quartiers ouest de la ville (quartier de la gare, du grand val, du petit val et du centre). L'histoire de l'urbanisation est progressive de la vallée vers le plateau.
- Les logements les plus anciens ont connu une dynamique de réhabilitation spontanée qui se prolonge encore aujourd'hui.



- La période 1949-1974 est marquée par la construction des logements collectifs des quartiers de la Fosse Rouge, de la Cité verte et des Noyers



- Les quartiers IRIS du centre, de la Gare et des Berges proposent la plus forte part en petits logements. Ces quartiers présentent un meilleur équilibre en taille de logements que le reste des quartiers de la commune.
- Les logements de grande taille (60% et plus) sont majoritaires dans les quartiers des Bruyères, du Plateau, du Fort, des Monrois, du Grand et du Petit Val. Ces grands logements correspondent à l'implantation de l'habitat individuel



2.2. Rôle des parcs de logements

Le parc occupé en propriété

Ce parc de logements en propriété est assez récent. Près de 60% du parc a été construit entre 1949 et 1981. Ces logements sont très grands (plus de 70% des logements ont 4 pièces et plus) et accueillent peu de ménages jeunes. Ce parc accueille en effet une très forte part de ménages âgés de 50 ans et plus (75%).

Les retraités sont logiquement les plus nombreux à occuper ce parc (33%). Viennent ensuite les cadres (23,4%) et les professions intermédiaires (17,8%).

Les quartiers pavillonnaires du Clos de Ville, du Petit Val, du Grand Val, des Bruyères sont très attractifs mais certains segments du parc privé semblent plus fragiles (les immeubles déconventionnés de la SCIC et les immeubles anciens du Centre Ville, dont une importante copropriété des années 70).

Le parc locatif privé

La moitié de ce parc a été construit entre 1949 et 1974. Le parc privé est un parc plus équilibré en taille que le parc locatif public : le parc est constitué essentiellement de logements de 2 à 4 pièces (presque 80% du parc). Le tiers des logements sont des 3 pièces.

Près de la moitié du parc locatif privé est occupé par des ménages jeunes : la moitié des occupants ont moins de 39 ans.

L'occupation du parc locatif privé par les différentes Catégories Socio Professionnelles est la plus équilibrée des 3 parcs de logements : à part une occupation assez nette des "professions intermédiaires" (25% des occupants), l'occupation socio économique est équilibrée. Par exemple, on compte quasiment autant d'ouvriers (18%) que de cadres (17%).



Le parc locatif public

Ce parc a été essentiellement construit entre 1949 et 1967 (61%). Une seconde vague de logements locatifs publics (512 logements) a été construite entre 1968 et 1974. De nouvelles opérations, de petite taille, ont vu le jour plus récemment.

Le parc de logements sociaux est assez déséquilibré en taille. Il présente une forte proportion de 3 pièces (37,5%) et de 4 pièces (31,7%), comme cela s'observe généralement pour ce segment de l'offre.

50% des ménages occupant le parc locatif public avaient entre 30 et 50 ans. Le parc locatif public compte d'ailleurs moins de ménages jeunes (35% de moins de 40 ans) que le parc locatif privé (48% de moins de 40 ans).

Le rôle social du parc locatif public est avéré : ce parc accueille environ 50% d'ouvriers et d'employés. Néanmoins, ce parc accueille, en outre, autant de retraités que de professions intermédiaires (18%).

Le diagnostic du PLH de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne indique 254 demandeurs d'un logement HLM pour Sucy, inscrits dans le fichier préfectoral. 11 attributions ont été réalisées. Le taux d'attribution de 10% en 2008 était le plus important des 5 communes de la communauté d'agglomération disposant d'un parc social significatif. L'analyse des attributions faisait également apparaître la diversité des ménages accueillis.



2.3. La situation de la commune à l'égard de l'article 55 de la loi SRU

Le poids du parc social représente un enjeu important sur la commune et mérite un rappel historique :

Depuis 1999, le parc locatif public a connu un vaste mouvement de déconventionnement du patrimoine Icade (420 logements déconventionnés à la Fosse Rouge et 640 pour la Cité Verte). La commune ne comptait plus que 10% de logements publics en 2009 (985 logements) alors qu'elle en comptait 20 % en 2000.

Après un vaste déconventionnement par la SCIC du patrimoine de la Cité Verte et de la Fosse Rouge, le parc locatif social conventionné était inférieur à 20%.

La commune a donc été soumise à l'article 55 de la loi SRU compte tenu des modifications de statut des logements ICADE (ex SCIC), elle a cependant rempli ses obligations triennales par de nouvelles constructions et par des opérations d'acquisition-amélioration de logements existants non conventionnés

La vente du patrimoine Icade à des bailleurs sociaux trouve son aboutissement en 2010, permettant ainsi de reconventionner une très grande partie du patrimoine initial de la SCIC.

Le parc locatif social ne comptait encore en 2009 que 985 logements sociaux (au 1^{er} janvier 2009), soit 10% des résidences principales

Les dernières ventes en bloc de 2010 permettent d'atteindre 2 019 logements locatifs sociaux ainsi que le seuil des 20%.

Quartiers	Bailleurs	Nbre de logements
FOSSE ROUGE	Batigère	176
	Batigère	148
	Domaxis	150
CITE VERTE	Batigère	40
	Domaxis	80
	Valophis	358
	Logirep	320
Moulin de TOUILLON	France habitation	50
PROCESSION	3F	199
NOYERS	3F	301
GARE	LOGIS TRANSPORT	11
Bd Serpentine	AREPA	76
CITE VERTE	RPA	110
TOTAL		2019

2.4. La dynamique de construction

Typologie de la construction neuve entre 1990 et 1999

Les résidences principales récentes (le parc construit entre 1999 et 2003) représente 4% du parc total selon les données de l'Insee.

Entre 1999 et 2003 (5 dernières années connues), il y a quasiment eu autant de maisons individuelles construites (52% soit 189 résidences principales) que de logements collectifs (48% soit 173 logements).

132 petits logements (31% T1 au T2) ont été produits récemment, ce qui représente un rééquilibrage certain puisque les petits logements ne représentaient que 13% de l'ensemble des logements existants sur la commune.

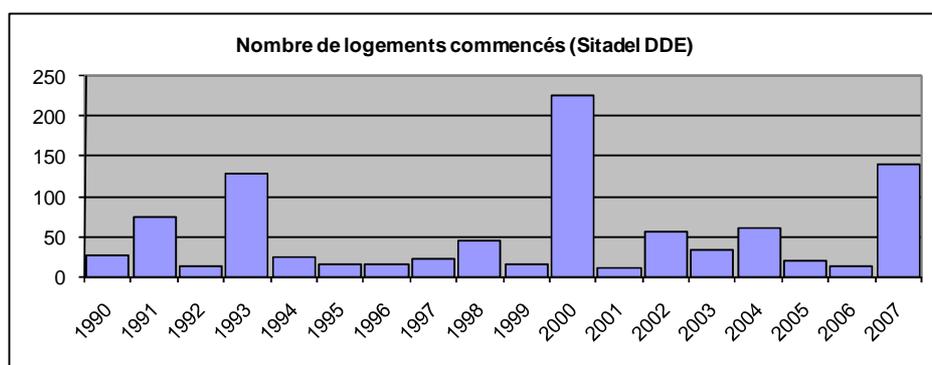


Typologie comparée des logements neufs et de l'ensemble du parc (Insee)

Logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou	Ensemble
de 1999 à 2003	24	88	60	33	67	90	361
%	7%	24%	17%	9%	19%	25%	100%
Ensemble	436	943	2274	2540	1911	1824	9928
%	4%	9%	23%	26%	19%	18%	100%

L'évolution du rythme de construction et ses effets démographiques

Les statistiques de la construction neuve de la Direction Régionale de l'Équipement (données SITADEL) fournissent des données annuelles sur la construction neuve. Les données sur les logements commencés ont été choisies pour des motifs de fiabilité.



La période 1999-2007 se caractérise par une reprise de la construction neuve, à un rythme annuel moyen de l'ordre de 70 logements, La moyenne annuelle n'était que de 35 logements pour la période 1990-1999.

Cette augmentation de la construction neuve a trouvé sa traduction dans les évolutions de la population :

- les 35 logements par an entre 1990 et 1999, n'ont pas permis de compenser le phénomène de desserrement (diminution de la taille des ménages) ou celui du renouvellement du parc de logements ni l'accroissement du stock de logements vacants ; ce volume de logements construits a donc eu pour effet un solde migratoire négatif et une diminution de la population
- les 70 logements par an entre 1999 et 2007 ont permis d'inverser la tendance avec une nouvelle croissance démographique, permise également par la diminution du stock des logements vacants.

Données annuelles

	1990-1999	1999-2007
CONSTRUCTION NEUVE*	35	71
Tx construction / an /1000 hab,	1,4	2,8
<i>RENOUVELLEMENT</i>	5	21
<i>VARIATION RS-LV</i>	17	-43
<i>DESSERREMENT</i>	52	25
POINT MORT	74	3
EFFET DEMOGRAPHIQUE	-39	68

L'analyse de ces processus permet de conclure que pour limiter le déficit migratoire et répondre aux besoins endogènes (solde naturel et « point mort »), le rythme de construction doit pouvoir atteindre un niveau suffisant.



Il s'agit de considérer que pour les années à venir, aucune diminution de la vacance n'est envisageable, celle-ci ayant atteint un niveau incompressible. On peut également prendre en compte la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages, liée notamment au vieillissement inéluctable de la population.

LA CONSTRUCTION NEUVE REpond A PLUSIEURS TYPES DE BESOINS :

LE POINT MORT :

Le renouvellement du parc : remplacement des logements détruits, désaffectés

La variation du stock de logements vacants et résidences secondaires

Le desserrement : qui correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages

(à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus)

L'EFFET DEMOGRAPHIQUE :

Il correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du "point mort"

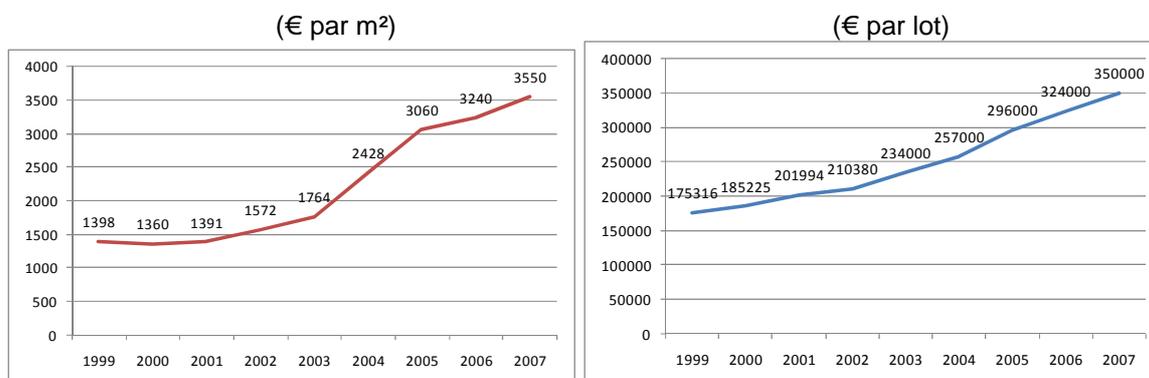
2.5. Les prix du marché immobilier : un positionnement « intermédiaire »

Le marché immobilier francilien a été marqué jusqu'en 2007 par une forte hausse des prix du fait de la conjugaison de la forte demande, des conditions d'emprunt favorables (allongement de la durée d'emprunt et taux d'intérêt peu élevés), d'une pénurie de l'offre et du retour des investisseurs vers le marché de l'immobilier.

Le phénomène de déplacement de la demande, renvoie les ménages de Paris vers les départements limitrophes de la capitale, mais aussi de la Petite Couronne vers la Grande Couronne. Le corollaire étant un accroissement des déplacements, dommageable à la qualité de vie de chacun.

Les prix de l'accession en logement collectif

Les prix de l'accession des logements individuels



Source : CD Bien des notaires, Adil 94

Entre 1999 et 2007, le prix moyen du m² en collectif a augmenté de 154%. La hausse a été relativement moins forte (+100%) pour le prix d'un logement individuel.

Depuis 2008, on observe un tassement du marché avec une forte diminution du nombre de transactions et un allongement des délais de mutation.

Il faut noter que le marché Sucycien, reste abordable, toute chose égale par ailleurs, dans son positionnement dans le marché Val de Marais



Les prix moyens observés sur la commune sont les suivants :

Marché locatif privé 2008

maison individuelle : surface moyenne des maisons proposées 116m²

loyer moyen 15euros/m²/mois

appartement : loyer moyen avec charges comprises en euros/m²/mois :

pour 1pièce : 20.2 euros ; pour 2 pièces : 19euros ; pour 3 pièces : 14.30 euros.

Transactions immobilières

prix moyen des offres de vente dans le neuf en 2008, pour le collectif : 4922 euros/m²
(individuel non renseigné).

(Source ADIL)

Dans l'ancien

Prix moyens des ventes pour le collectif : 2880 euros/m² et dans l'individuel : 358 000/lot

(source Notaires-base BIEN)

Synthèse et enjeux

Au regard des évolutions démographiques et du parc de logement, on peut noter 5 principaux enjeux :

- ⇒ Limiter le déficit migratoire de la population en favorisant le parcours résidentiel au sein de la commune
- ⇒ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en diversifiant le parc de logements (en visant principalement les jeunes ménages) : production de petits logements, de logements locatifs, programmes d'accession sociale...
- ⇒ Favoriser la mixité sociale par une meilleure répartition géographique du parc de logements
- ⇒ Développer une offre de logement diversifiée à proximité des transports et des équipements
- ⇒ Augmenter la production annuelle de logements à un rythme suffisant pour répondre aux objectifs du déficit migratoire : ce sont 90 logements minimum par an qui sont estimés pour répondre aux besoins endogènes (point mort + excédants naturels).



Le rythme de construction devra permettre de compenser certains mouvements internes qui pourraient être les suivants :

- ⇒ Diminution de la taille des ménages de -0.30% par an (2,6 à 2,5 personnes par ménage) : 30 logements nécessaires / an
- ⇒ Renouvellement du parc ancien dans la perspective d'une densification de certains secteurs : + 5 logements par an nécessaires pour leur remplacement
- ⇒ Augmentation du nombre de logements vacants dans l'hypothèse d'une augmentation du taux de vacance à 4.5% (intermédiaire aux 2 périodes observées) : + 20 logements / an
- ⇒ Prise en compte du solde naturel : 35 logements par an

Soit un besoin de construction total pour maintenir la population de 2007 de 110 logements par an dont 55 logements correspondant au « point mort » (rappel : le point mort pour la période 1990-1999 était de 75 logements par an)

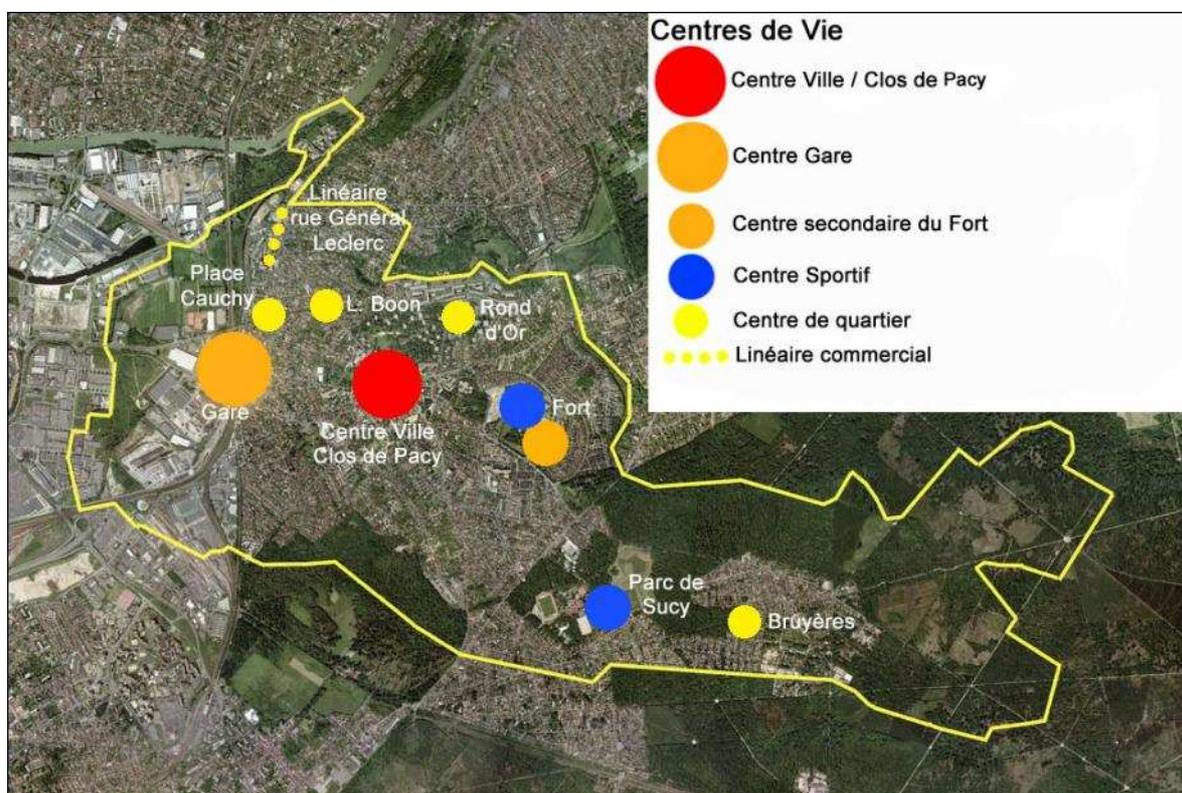


Les centres de vie : un rayonnement intercommunal

Autour du Centre Ville historique se sont développés d'autres pôles d'attractivité, tels que les quartiers de la Gare, du Fort et du rond d'Or. La dynamique de ces centres de vie est un enjeu majeur pour la Ville de Sucy-en-Brie, en terme notamment de commerces, d'habitat et d'équipements.

Les équipements existants sont implantés de façon à couvrir au mieux le territoire communal. Depuis quelques années, on constate même un rayonnement intercommunal des équipements, notamment sportifs et culturels.

1- Les centres de vie de la commune





1.1. Les principaux centres de vie et la dynamique commerciale

➔ Un centre-ville qui se verra renforcé par un projet urbain



Le centre-ville est multifonctionnel car il regroupe aujourd'hui des services administratifs, associatifs, des commerces de proximité, des équipements culturels et des parkings.

L'appareil commercial

Le centre-ville de Sucy-en-Brie compte environ une centaine de commerces, soit près de 50 % de l'ensemble de l'appareil commercial de la commune.

Economiquement, on appelle centre-ville un pôle d'attraction locale de plus de 100 points de vente possédant une image positive ou un pôle organisé autour d'un hypermarché avec une offre en magasins limitée. Son attraction s'étend aux limites de l'agglomération et aux secteurs environnants (maximum une demi heure en voiture).

Aujourd'hui, le centre-ville de Sucy-en-Brie compte environ **291 établissements**.

Une bonne desserte

Du fait de sa localisation au cœur de la ville, le bourg ancien bénéficie de la centralisation des voies de desserte qui irriguent la commune depuis les grands axes structurant et qui relient également les quartiers de Sucy-en-Brie entre eux.

La proximité des principaux établissements et parcs publics

- les équipements culturels (le conservatoire de musique et d'art dramatique, la médiathèque, la salle des fêtes et le cinéma (espace Jean-Marie Poirier)
- les équipements sanitaires et sociaux (la maison des seniors, la crèche, le Centre Social Municipal - la maison du Rond d'Or, le Centre Communal d'Action Social, l'Espace Départemental des Solidarités, le centre de PMI)
- les équipements administratifs (l'hôtel de ville, la poste)
- les équipements scolaires, maternelles et primaires
- les parcs urbains (le parc Montaleau, le parc de la Cité Verte, le Parc Halévy, le Parc Chaumoncel)



Le centre ville sera renforcé par la mise en place d'un **projet urbain** qui vise à :

- **Conforter le linéaire commercial**
- **Améliorer le stationnement**
- **Améliorer les espaces publics et les circulations douces**
- **Créer du logement**
- **Conforter sa centralité autour de ces équipements publics**

➔Un "centre gare" en pleine mutation

Le secteur gare comprend **74 commerces et services**. Leur présence est liée en grande partie à l'attractivité des transports en commun existants (ligne A du RER et gare routière) et à venir.

Les projets d'aménagement du réseau régional de transports en commun vont conforter la gare RER et ce pôle multimodal par l'arrivée du TCSP – Val Pompadour - Sucy en juillet 2011.

Le lien entre la gare et la Zone d'Activités a d'ores et déjà été renforcé par l'installation d'une passerelle, lien de ville indispensable au développement économique de ce quartier, et à l'animation de ce secteur en devenir.

➔Le secteur du Fort : un centre de vie multifonctionnel

Ce secteur est le fruit d'une Zone d'Aménagement Concerté (créée au début des années 1980) qui a donné naissance au quartier du Fort avec la construction de logements et d'équipements publics (sportifs, scolaires, culturels et sociaux, crèche et Résidence pour Personnes Agées). Il compte environ **23 commerces et services** représentant près de 2200 m² de surface commerciale.

L'équilibre et la dynamique de ce quartier sont maintenus et préservés.





1.2. Les centres de quartiers

La ville compte également 5 "cœurs de quartiers", plus modestes par leur taille, mais qui jouent un rôle essentiel pour les quartiers environnants par leur niveau de services et leur proximité.



→ Le pôle des Bruyères

Il propose différents commerces et notamment une supérette, une pharmacie, salon de coiffure, restauration rapide, une salle de danse et de gymnastique, une école primaire et élémentaire ainsi qu'un espace associatif.



→ Le Rond d'Or

Créant un lien entre les quartiers de la Fosse Rouge, de la Cité Verte et des Monrois, ce centre a été récemment réhabilité (ravalement, aménagement des espaces publics, implantation de commerces et signalétique, installation de services municipaux, dont la Maison du Rond d'Or).

Le Rond d'Or constitue désormais un lieu de convivialité et cette place a été rebaptisée "place de la fraternité".



→ La place Cauchy et le carrefour Louis Boon

Ces deux centres de quartiers sont reliés par la rue Jean Moulin (RD 111) qui regroupent une série de commerces de proximité pour les habitants du secteur du Grand Val.

Aujourd'hui, on compte environ 55 établissements.



→ Le linéaire commercial de la rue du Général Leclerc

Situé dans le bas de Sucs, cet axe relie la gare aux Berges de Sucs et regroupe une grande diversité de commerces et de services : pharmacie, concessionnaire auto, agence immobilière, vétérinaire, (...). Ces commerces sont aujourd'hui disséminés le long de la Route Départementale 229, axe majeur de circulation entre l'entrée de Ville de Sucs à partir d'Ormesson jusqu'au quartier de la Gare.

2 Le niveau d'équipements de la commune

2.1. Les équipements scolaires et "petite enfance"

Les différentes structures :

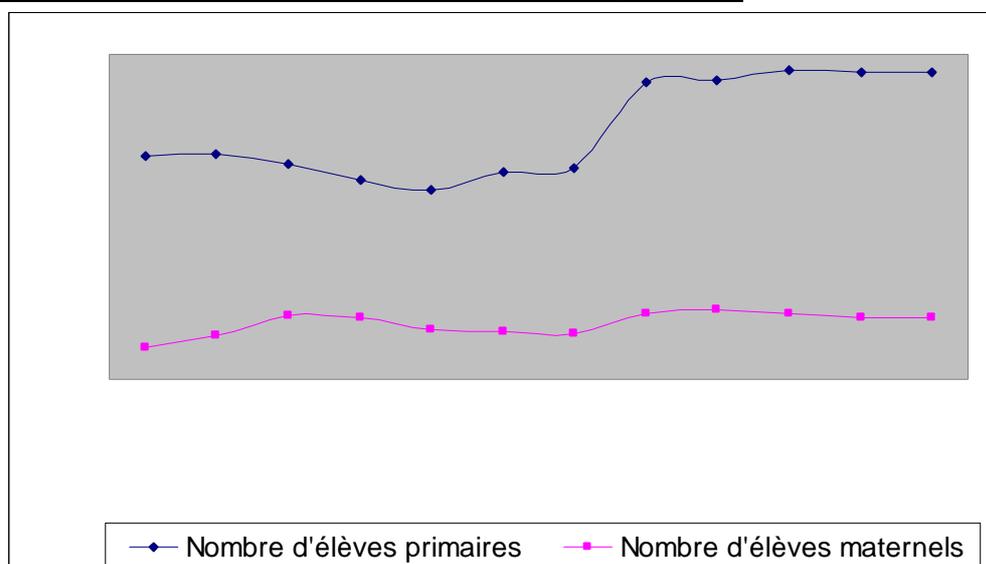
- 1 lycée d'enseignement général et un lycée d'enseignement hôtelier
- 2 collèges (du Parc et du Fort)
- 9 écoles maternelles et 8 écoles primaires
- l'institution du Petit Val (structure d'enseignement privé de la maternelle à la terminale)
- des crèches :
 - 2 mini crèches (Fontaine de Villiers, Rond d'Or)
 - 1 crèche familiale
 - 1 crèche collective départementale
 - 1 halte-jeux / halte-garderie
 - 1 relais pour les assistantes maternelles (RAM)
- 1 centre de loisirs

La répartition Public/Privé

Pour l'année 1999-2000, la population scolaire était de 6677 élèves répartis de la façon suivante : pour le secteur public, 5438 et pour le secteur privé, 1239, soit 18,5 % de la population scolarisée.

Pour l'année 2009-2010, la population scolaire était de 6831 élèves répartis de la façon suivante : pour le secteur public, 5534 et pour le secteur privé, 1297, soit 18,9 % de la population scolarisée.

Effectifs des écoles maternelles et élémentaires par année





Répartition des Sucyens au sein des établissements d'enseignement secondaire pour l'année 2009/2010

Etablissements	Nombre d'élèves	Dont Sucyens	Pourcentage
Collège du Fort	695	656	94,4%
+ SEGPA	59		
Collège du Parc	653	396	60,64%
Lycée C. Colomb	1192	525	44,04%
L.P. Montaleau	439	33	7,52%
Total	3038	1610	53%

L'évolution des effectifs scolaires **montre une relative stabilité** quelles que soient les différences de sections (maternelles, primaires, collèges). Cette stabilité, notamment dans les écoles maternelles, s'explique par un taux de natalité encore positif dans la commune (malgré ses pertes de population).

Quelques points peuvent tout de même être relevés :

A la rentrée scolaire de 2010, une baisse sensible sur le groupe scolaire Jean Jacques Rousseau avec une fermeture de classe en maternelle. Il en est de même à l'élémentaire Fosse Rouge avec une fermeture de classe également. On note une légère hausse à la maternelle Cité Verte et les écoles élémentaires du Centre et Bruyères accompagnées d'ouvertures de classes.

Fréquentation journalière des enfants présents au Centre de Loisirs

En 2000, la fréquentation était de 184 enfants pour atteindre en 2009, 235 enfants soit une augmentation de 28 % de la fréquentation du Centre de Loisirs.

2.2. Les équipements culturels et de loisirs

- La médiathèque
- La centre culturel (ferme de Grand Val)
- Le conservatoire de musique et d'art dramatique (Château de Sucy)
- Un musée (Métairie)
- Une salle des spectacles, d'expositions et un cinéma (espace Jean-Marie Poirier)
- L'Orangerie du Château de Sucy : (salle d'exposition)
- Maison Blanche (siège social de la Société Historique et Archéologique de Sucy)

2.3. Les équipements sportifs

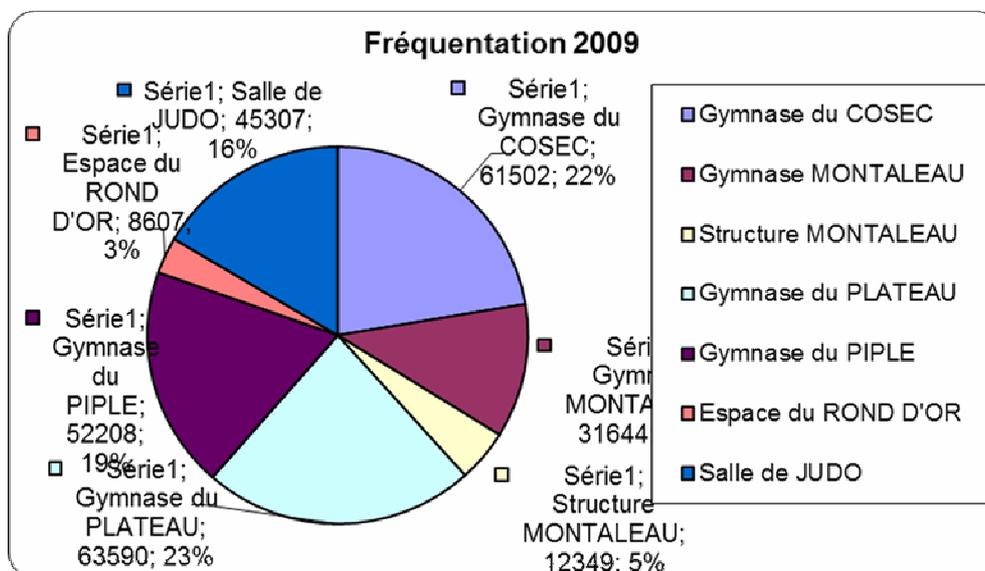
- Le parc de Sucy (47 ha, terrains de sports, plaine de jeux, parcours de santé, aire de pique-nique...)
- Gymnase du Fort
- Gymnase du Piple
- Gymnase du Plateau
- Gymnase Montaleau
- Fort de Sucy (centre de tir)
- Piscine communautaire
- Salle de judo et salle de danse (Beauvilliers)
- Espace Sportif du Rond d'Or
- Aires sportives de la Fosse Rouge et des Noyers



- Salle de danse des Bruyères
- Salle de danse Cité Verte

Fréquentation des équipements sportifs

Les Sucyciens sont fortement impliqués dans la vie sportive : 33% des Sucyciens (8 537 personnes) sont adhérents à une association sportive en (2008-2009). Sucy-en-Brie compte 33 associations sportives.



2.4. Les équipements sociaux

- 4 maisons de retraite
- 1 centre communal d'action sociale (C.C.A.S)
- 1 centre médico-psychologique
- 1 foyer départemental de l'enfance
- Un Espace Départemental des Solidarités
- Le Centre Social Municipal - Maison du Rond d'Or
- L'ouverture d'une épicerie solidaire

Le Centre Social Municipal « Maison du Rond d'Or » situé Place de la Fraternité propose des activités favorisant l'insertion (accueil, information, orientation) et le renforcement du lien social dans les quartiers. De nombreuses permanences sont proposées notamment, permanence de la sécurité sociale, correspondant du parquet, permanence des assistantes sociales du Conseil Général

Le centre communal d'action sociale (CCAS) assure des aides en faveur des personnes âgées (aides ménagères, soins à domicile, repas...), des familles et des enfants (crèche, halte-garderie, aides sociales...)

2.5. Les équipements administratifs

- Hôtel de Ville
- Hôtel des Postes et annexes
- Pôle éducation et politique de la Ville (point information jeunesse, chantiers d'insertions, ...)
- Pôle emploi
- Siège de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne



2.6. Les équipements divers

- Le cimetière
- Le marché couvert et la hall du Fort
- La maison des Familles

Synthèse et enjeux

- **Renforcement du centre-ville comme pôle majeur et des centres de quartiers comme pôles secondaires**
- **Développement du secteur "gare" en articulation avec le pôle multimodal, les zones d'activités et le centre-ville**
- **Présence d'équipements culturels et sportifs qui confèrent à la Ville un rayonnement intercommunal**



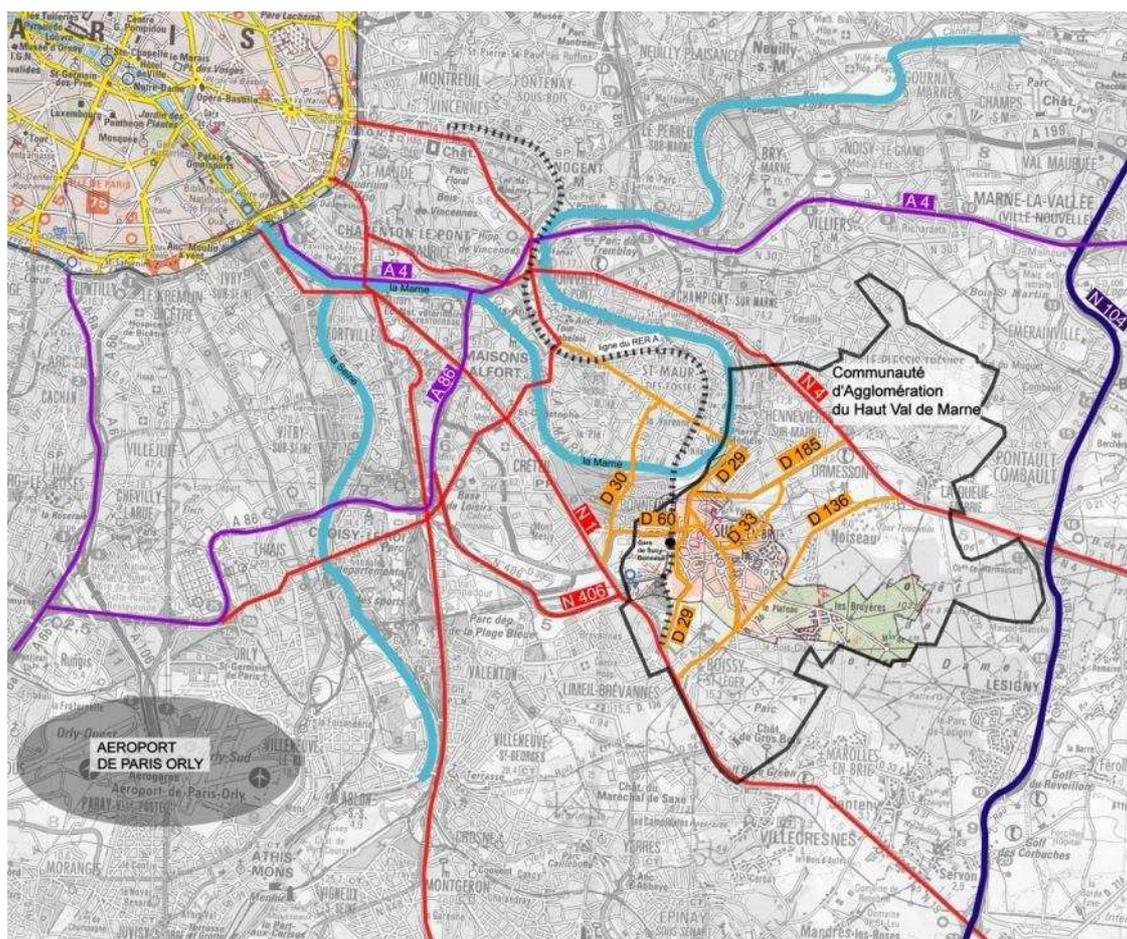
Les déplacements et réseaux de transports

1 Le réseau viaire

1.1. A l'échelle régionale et intercommunale

Sucy-en-Brie bénéficie de la proximité d'infrastructures routière importantes : l'autoroute A 86, la francilienne à l'Est (N 104), la Route Nationale 4 au Nord-Est et la Route Nationale 19 au Sud-Ouest.

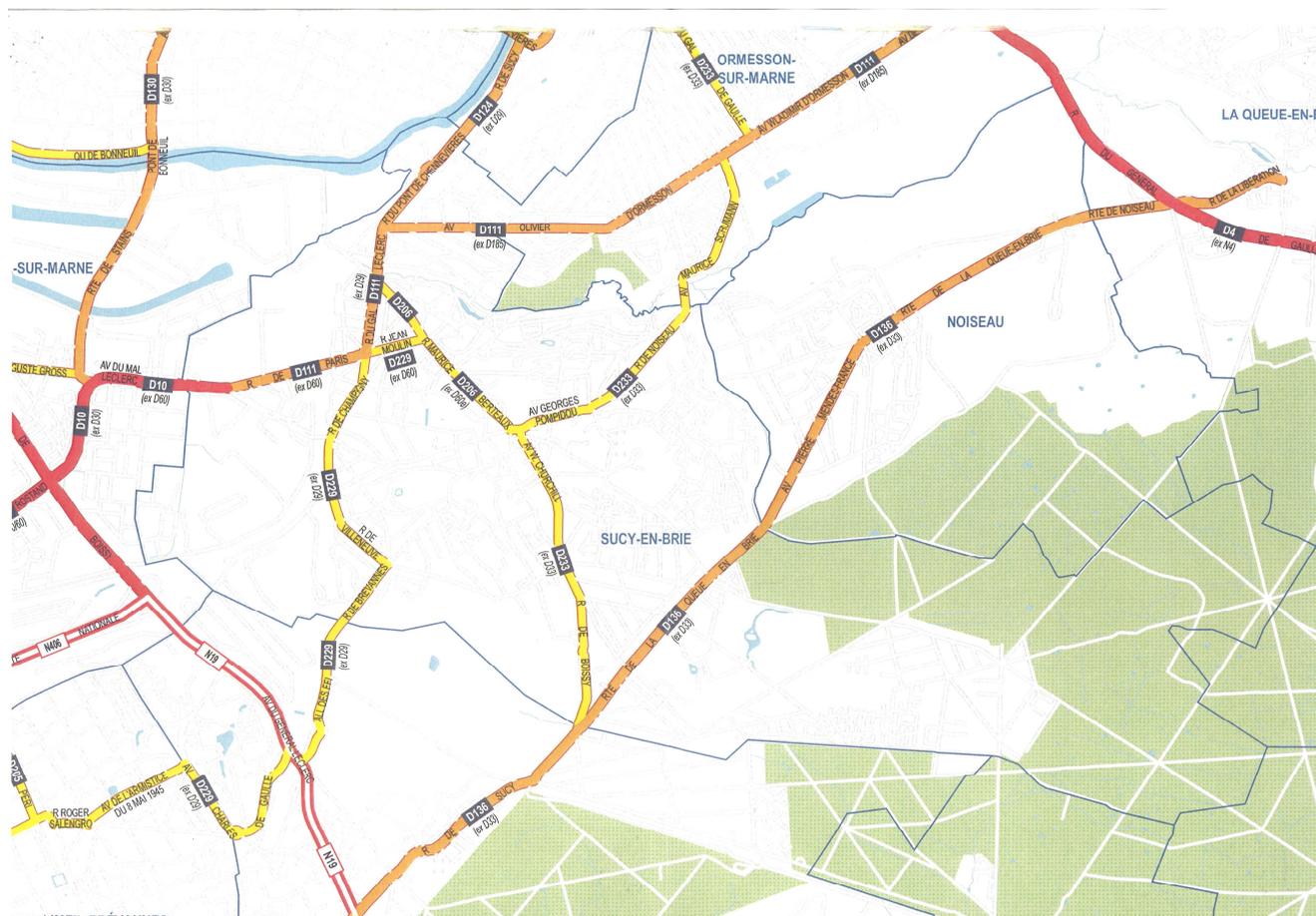
A cela, il est indispensable d'ajouter la desserte ferroviaire (RER A), la proximité du réseau fluvial (Marne) et l'aéroport d'Orly.





1.2. A l'échelle communale

Sucy-en-Brie est **structurée par les routes départementales** qui la traversent : la RD 111- ex RD 60 - (vers Bonneuil) principale voie d'accès à Sucy-en-Brie, la RD 229-ex RD29- (vers Chennevières), la RD 233-ex RD33- (vers Noiseau Ormesson), la RD 136 (Boissy-Saint-Léger / La Queue-en-Brie) et la RD 111 (vers Ormesson).



Le **centre-ville** est le carrefour à partir duquel les principaux axes rayonnent (circulation de transit et grands axes)





1.3. Les problèmes rencontrés sur l'ensemble du réseau

Le diagnostic émis dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de Déplacement (PLD) du Haut Val de Marne (diagnostic des Urbanistes Associés de Novembre 2004) permet de faire l'état des lieux des problèmes auxquels sont confrontées la communauté d'agglomération du Haut Val de Marne (CAHVM) et la ville de Sucy-en-Brie.

On constate **une évolution importante de la circulation** sur les autoroutes, roclades et routes nationales. La RN 4 au Nord-Est de Sucy-en-Brie et la RN 19 au Sud-Ouest sont particulièrement concernées.

Via ces axes, Sucy-en-Brie se révèle être un **espace de transit des flux de circulation entre les pôles d'emplois** (Paris et plaine industrielle) **et les zones résidentielles** (de Pontault-Combault à Emerainville). On dénombre sur ces axes environ 40 000 à 50 000 véhicules / jour.

Par conséquent, le réseau départemental qui traverse Sucy-en-Brie est confronté à une hausse des flux provoquant des difficultés de circulation. Les roclades RD 229, RD 136 et RD 111 sont en effet des itinéraires de contournement pour les flux Est/Ouest, principaux flux de rabattement vers le réseau majeur concentré à l'Ouest :

La circulation est particulièrement difficile aux heures de pointe sur les Routes Départementales 229, 30 et 136. On comptabilise plus de 500 véhicules à l'heure de pointe le matin et le trafic "poids lourds" est particulièrement important.

Il subsiste également des difficultés de circulation au niveau des têtes de ponts (ponts de Bonneuil et de Paris) et des entrées de villes (rue de Paris, rue du Général Leclerc, rue du Pont de Chennevières, route de la Queue en Brie...).

2 Des Transports Collectifs

2.1. Le secteur "gare" et les principales lignes de transports en commun



La ville est équipée d'une gare qui concentre plusieurs services de transports en commun (RER et Bus). Il existe également des aménagements liés à la circulation : un parking de 491 places, un parc de stationnement vélos, un secteur de "dépose-minute".

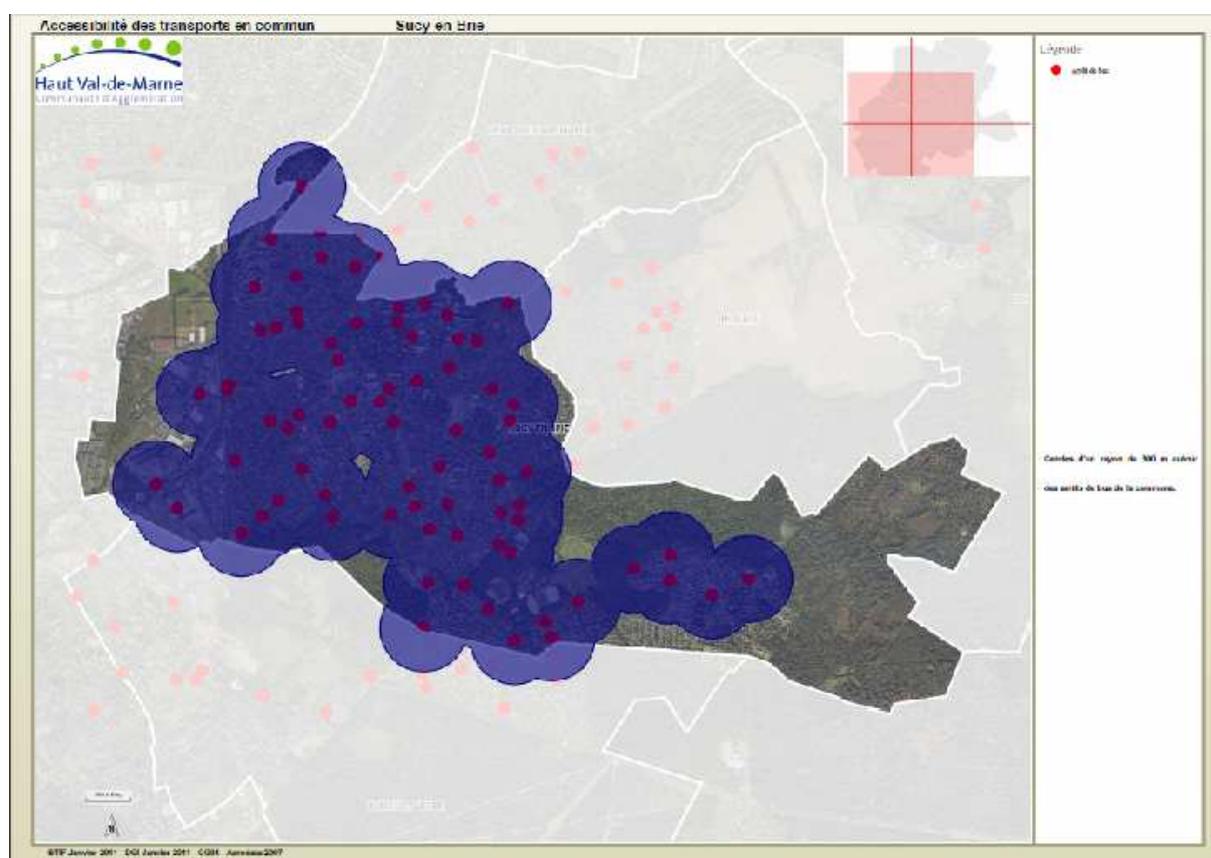
Le parking communautaire, situé dans la ZAC des Portes de Sucy, contribue à la modernisation du secteur avec l'achèvement du T.C.S.P (transport en commun en site propre) en octobre 2011 qui relie Sucy-en-Brie à Créteil Val Pompadour, avec une connexion à la ligne 8 du métro.

En cours, plusieurs chantiers comme la réhabilitation de la passerelle existante qui dessert les voies RER, l'installation d'une nouvelle passerelle piétonne (lien de ville entre le parking public et la place de la gare) et la réalisation d'un tunnel pour accéder aux quais RER.



Les principales lignes de transports en commun qui traversent Sucy-en-Brie sont :

- le RER A reliant la ville à la gare de Lyon en 25 minutes
- un réseau d'autobus comprenant 6 lignes de bus du SITUS (Service Intercommunal des Transports Urbains) et deux navettes pour les habitants de Sucy-en-Brie lors des jours de marché (lignes 102 et 103) :
 - ligne 1 : Sucy RER – Sucy Bruyères
 - ligne 2 : Sucy RER – Noiseau - La Queue en Brie
 - ligne 3 : Sucy RER – Noiseau Jacques Prévert
 - ligne 4 : Sucy RER – Sucy Lycée
 - ligne 5 : Sucy RER – Boissy
 - ligne 10 : Ormesson – Sucy Hôtel de Ville
- 2 lignes de bus de la RATP : 308 et 393.



Les lignes de bus forment un réseau de rabattement vers la gare RER de Sucy. Ainsi, la gare RER est le terminus de 6 des lignes de bus qui circulent sur le territoire.

Les bus desservent les différents quartiers de Sucy-en-Brie, les établissements scolaires et assurent des liaisons intercommunales. Ainsi, le réseau en place couvre l'ensemble du territoire avec des arrêts de bus facilement accessibles depuis les zones habitées (cf. carte ci-dessus).

Près de 30 % des actifs travaillant hors de Sucy-en Brie utilisent les transports en communs pour se rendre sur leur lieu de travail.



2.2. Le plan local de Déplacement du Haut val de Marne

Le diagnostic du Plan Local de Déplacement de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne souligne :

- Un manque de lisibilité de l'offre en transport en commun pour les usagers.
- Une amplitude horaire des bus qui n'est pas calée sur celle du RER avec une baisse significative de l'offre de bus le soir notamment.
- Une détérioration du service et un allongement du temps de trajet aux heures de pointe. L'encombrement des axes routiers aux heures de pointe se traduit également par une baisse de la fréquence pour les lignes 10, 3 et 1 du SITUS.
- Une fréquentation limitée de la ligne 10 qui amène à s'interroger sur sa pérennité.
- Une offre en transports en commun faible en fin de semaine.
- La desserte en RER A est jugée insuffisante dans le sens Paris – Sucy avec plusieurs trains qui s'arrêtent à la station « Varenne-Chennevières », en amont de la gare « Sucy-Bonneuil ».

On constate également un point dur pour le franchement de la voie ferrée (au niveau du pont de la route de Bonneuil) et l'accès au parc de stationnement situé sur la ZAC des Portes de Sucy.

2.3. Potentiel de densification autour des Pôles et axes de Transport en commun (SDRIF)

Le projet de schéma directeur de la région Île-de-France met « l'accent sur la densification des espaces urbains existants [...]. La priorité à donner aux aménagements des espaces les mieux desservis est affirmée. Le principe d'intensification urbaine, qui s'appuie notamment sur la densification, la compacité et l'accessibilité, guide l'ensemble de la démarche du SDRIF ».





Ainsi, le SDRIF prévoit notamment de densifier les espaces situés dans un rayon d'1 km autour des gares et sur une bande de 300 m de part et d'autre des lignes de transport en commun structurantes (cf. carte ci-dessus).

3 La question du stationnement

Pour le secteur de la Gare

La Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne et la ville de Sucy-en-Brie ont mené différentes réflexions sur le stationnement autour de la gare.

Malgré la présence d'un parc de stationnement de 491 places à proximité de la gare RER, ce secteur est confronté à des problèmes de circulation, d'accès aux transports en commun et de gestion du stationnement. Cette situation est améliorée depuis les travaux du pôle Gare. La passerelle inaugurée le 10 septembre 2011 marque le lien de ville entre les zones d'activités et le quartier de la gare.

Pour le secteur du Centre Ville

L'offre en stationnement du centre-ville est d'environ 870 places gratuites. Un parking public de 100 places a été ouvert en 2009.



Dans le cadre de son projet urbain de centre-ville, la ville a donc engagé une réflexion pour favoriser le dynamisme commercial, améliorer la lisibilité des espaces publics et adapter le stationnement aux besoins du secteur.



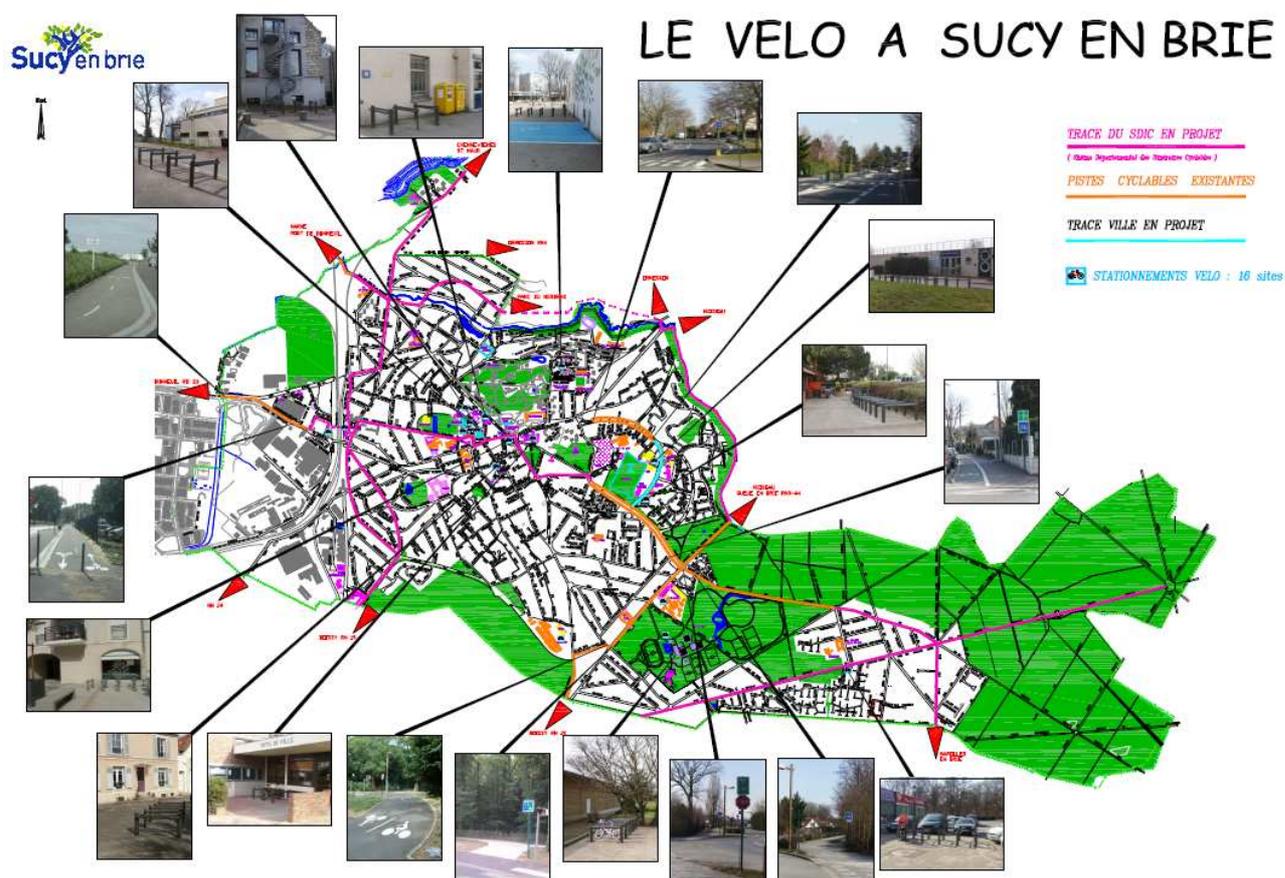
4

Les circulations douces

Afin d'offrir à ses habitants de nouveaux choix de déplacements, La ville souhaite améliorer ou créer des sentiers piétons et aménager ou remettre en état des itinéraires cyclables. Cette volonté se confirme avec la réflexion à l'échelle départementale menée via le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC).

4.1. Les liaisons cyclables

La ville de Sucy-en-Brie est adhérente au Comité Vélo mis en place par le Conseil Général du Val de Marne. Elle mène de nombreuses réflexions sur « la place du vélo dans la ville », la cohabitation entre les cyclistes, les piétons et les automobilistes. Les projets sont élaborés en concertation avec le département, la CAHVM et les associations s'intéressant au vélo dans la ville.



Les Itinéraires cyclables.

Depuis les années 1980, la ville est dotée des premières pistes cyclables entre le Fort et les espaces naturels à l'est de la commune (forêt Notre-Dame).

Aujourd'hui, un jalonnement cyclable est progressivement mis en place sur les 19 itinéraires prioritaires du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) définis sur le département du Val-de-Marne.



Sur le territoire de Sucy-en-Brie, le jalonnement de l'itinéraire « Bord de Marne » traverse la ville des bords de Marne au parc du Morbras (itinéraire cyclable n°15 d'Alfortville à Bry-sur-Marne). Un nouvel itinéraire cyclable a été réalisé partiellement rue du Moulin Bateau; itinéraire qui confirmera à terme le lien bords de Marne et parc du Morbras.

Dans le cadre de la réfection d'une partie de l'avenue du Fort, un itinéraire cyclable a été mis en place accompagné d'une signalétique. Le prolongement de l'itinéraire cyclable est intégré dans les travaux de la deuxième partie de l'avenue du fort permettant ainsi de le relier à celui de l'avenue du Général de Gaulle.

Dans le cadre du projet du Conseil Général du Val-de-Marne « Allons au collège autrement » pour favoriser le développement de l'usage du vélo par les collégiens, un itinéraire cyclable a été réalisé sur la route de la Queue-en-Brie de Boissy-Saint-Léger jusqu'au collège du Parc. Ont également été réalisés le réaménagement de l'esplanade et l'aménagement d'un itinéraire « cycliste pied à terre » entre l'esplanade et la piste existante de l'avenue Charles de Gaulle.

Le stationnement des vélos.

Sur 15 sites de stationnement vélos, le mobilier a été remplacé ou installé en 2009 et 2010 accueillant au total 174 vélos (87 arceaux vélos).

4.2. Les liaisons piétonnes

Depuis la révision du POS en 1998, différents passages ont été créés en centre-ville lors de la réalisation des dernières opérations immobilières (allée du Four, passage Ste Amaranthe).

Les sentiers piétons dans les quartiers du Clos de Ville, Grand Val, Vieux Val et Pendants ont été valorisés : ils permettent d'accéder à des jardins publics, de découvrir un tissu urbain champêtre et pittoresque.

La marche à pied constitue le mode de déplacement privilégié des actifs Sucyciens travaillant dans la commune, ce qui peut justifier de réels engagements communaux en faveur des itinéraires doux.

La ville a mis en place un système de PEDIBUS.

Le pédibus est un ramassage scolaire à pied mis en place en 2009. Il existe à Sucy sur plusieurs écoles à l'initiative des parents ou de la Ville. Dans ce cas, le ramassage est organisé par deux accompagnateurs sur chaque trajet, garants de la sécurité des enfants. Plus économique mais aussi plus écologique qu'un trajet effectué en car, le pédibus est un dispositif en plein développement dans de nombreuses villes.

5 Des projets d'amélioration des réseaux

5.1. Les projets en matière de circulation routière

Ces projets sont nombreux :

- l'ex voirie de desserte orientale « VDO » pour laquelle une orientation nouvelle a été engagée : disparition d'une emprise autoroutière pour un aménagement en boulevard urbain permettant 2 sens de circulation véhicules, un TCSP et une piste cyclable accompagnée d'un mail planté
- le tronçon nord liaison RN 6 – A 4" et son traitement en boulevard urbain
- un projet de déviation RN 19 de Boissy Saint-Léger
- la desserte routière du Port de Bonneuil depuis la RN 406

Les travaux de déviation de la RN 19 sont en cours.



➔ La Voie de Desserte Orientale « VDO »

Dans le cadre de la révision du schéma directeur de la Région Île-de-France, l'État a porté à la connaissance de la Région l'abandon de son projet de liaison autoroutière sur l'Est du Val-de-Marne dénommée « Voie de desserte orientale » (VDO). L'abandon de ce projet a ouvert des perspectives quant au devenir des emprises réservées au titre de la VDO qui représentent plus de 100 hectares, dont 70 appartiennent à l'État.

Ce projet comporte la prolongation de la RN 406 pour une desserte du Port de Bonneuil (2ème plateforme multi-modale de marchandises d'Île-de-France) et un projet de TCSP avec boulevard urbain et pistes cyclables reliant Sucy-en-Brie à Noisy-le-Grand (projet ALTIVAL).

Les principes d'aménagement pour Sucy seraient la création d'un pôle de vie locale (logements, commerces...), la valorisation des espaces verts marquant la proximité du Bec de Canard et un secteur d'extension des ZAC existantes.

5.2. Les projets de transports en commun

➔ Le TCSP Sucy-Val Pompadour

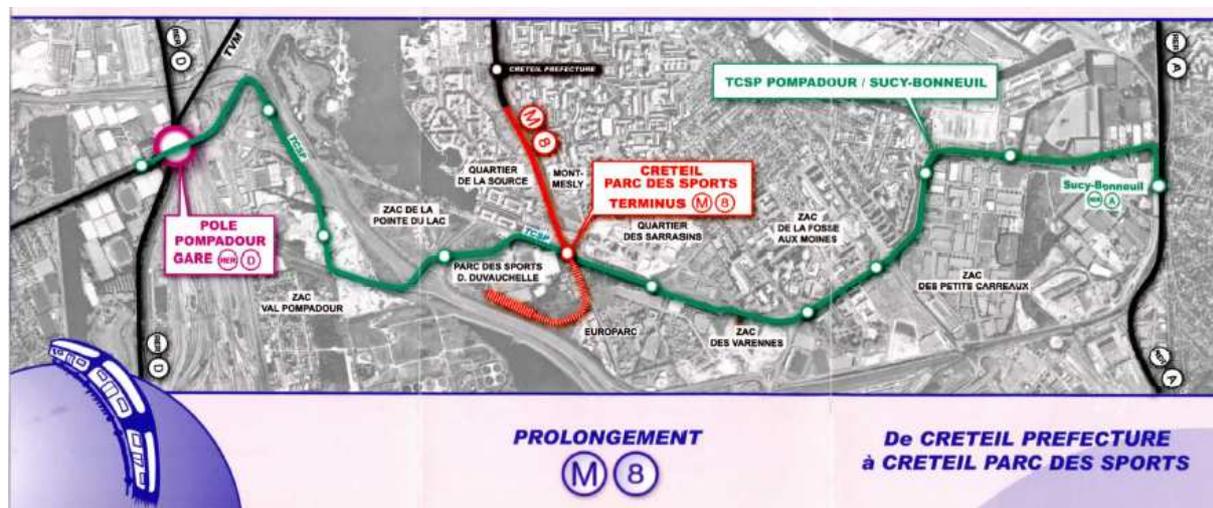
L'arrivée du T.C.S.P (Transport en Commun en Site Propre) en 2011, allant du Carrefour Pompadour à la gare de Sucy Bonneuil), devrait sensiblement modifier les habitudes de déplacements à Sucy-en-Brie et renforcer l'attractivité du quartier de la Gare.

Cette future liaison par bus sur un couloir réservé reliera Sucy-en-Brie à Créteil (carrefour Pompadour). Il s'agit d'une première étape dans un projet de liaison Est/Ouest autour de Paris. Elle offrira un accès rapide à de nouvelles correspondances : ligne de métro 8 prolongée jusqu'à Créteil, RER D et Trans-Val de Marne (TVM). Le temps de trajet sera réduit à 18 minutes entre Pompadour et Sucy-en-Brie, contre 27 minutes actuellement. 20 stations sont prévues pour une population de 50 500 habitants et 25 400 emplois à moins de 600 mètres d'une station.

L'arrivée de ce TCSP s'accompagne d'un projet de réaménagement de la gare : passerelle piétonne couverte permettant de relier la Plaine à la ville via la gare, mise en accessibilité de la gare RER pour les personnes à besoins spécifiques...

La mise en service a eu lieu en octobre 2011 pour une exploitation de la ligne avec le nouveau matériel roulant et mise en service du terminus définitif de Sucy-Bonneuil.

Dans le cadre du Plan Local de Déplacements (PLD) et en partenariat avec la CAHVM, la ville s'interroge sur une meilleure adaptabilité de la voirie au bus. Les temps de parcours sont effectivement fortement impactés par la circulation automobile, notamment aux heures de pointe.





➔ Le projet ArcExpress

Ce projet de métro automatique porté par l'Etat et le Conseil Régional d'Ile-de-France vise à créer une rocade de transports en commun en mode lourd. Il devrait être en correspondance avec le RER A au niveau de la station Saint-Maur / Créteil.

➔ Le projet ALTIVAL

Ce projet porté par le Conseil général du Val-de-Marne a pour objectif de créer une liaison par un Transport en Commun en Site Propre entre Sucy-en-Brie et Noisy-le-Grand sur les emprises autrefois réservées au projet de « Voie de Desserte Orientale » aujourd'hui abandonnées par l'Etat.

5.3. Le stationnement

Une meilleure offre de transports en commun, les changements de comportement et notamment l'évolution des déplacements en mode doux devront être pris en compte. L'attractivité de la Gare et du Centre Ville devrait intégrer les modalités de gestion du stationnement et une offre plus adaptée.

Ces aménagements devraient permettre de réorganiser le stationnement de surface et de libérer ou rendre plus lisibles des espaces publics stratégiques.

5.4. Les projets en matière de liaisons douces

Une série de réflexions communales est en cours pour développer les pistes cyclables et les aires de stationnement sur la commune qui profitera notamment du Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables. Celui-ci va accompagner les projets de création des pistes cyclables à l'échelle communale et départementale.

L'itinéraire cyclable de l'avenue du Fort pourra être prolongé.

Les travaux également en cours pour l'aménagement des itinéraires cyclables route de la Queue en Brie et place du collège du Parc (Tracé du SDIC).participeront au renforcement de l'usage du vélo. Les réflexions sont menées en concertation avec les associations locales.

5.5. La 3^{ème} voie ferrée FRET

L'objectif est d'augmenter la capacité afin de permettre un développement du trafic FRET.

Le projet a fait l'objet en 2003 de deux études environnementales :

- une étude acoustique qui a conclu à un impact acoustique réduit avec des écrans anti-bruit
- une étude d'insertion paysagère qui a proposé une insertion paysagère du projet avec une prise en compte des contraintes hydrographiques du site (construction d'un bassin de rétention et d'une station de pompage).

Pour Réseau Ferré de France, ce projet est complémentaire et cohérent avec le prolongement de la RN 406, la requalification de la RN 19, celle du terminus de TCSP.

Néanmoins, ce projet n'apparaît plus d'actualité.



Synthèse et enjeux

Le réseau viaire :

- Améliorer la lisibilité du réseau viaire (hiérarchisation) en conciliant les circulations de transit et les circulations urbaines.

Les transports en commun :

- Identifier les lignes structurantes et les renforcer pour tendre vers un service de qualité.
- Traiter les points durs de circulation des bus.
- Initier une réflexion sur les services de transport à la demande. L'objectif est de pouvoir continuer à desservir la gare, même aux heures tardives.
- Améliorer les accès aux parcs relais (franchissement de la voie ferrée).
- Réfléchir à la possibilité de se servir de la capacité de stationnement du centre pour y établir des parkings relais avec une ligne à haut niveau de service (fréquence et rapidité) reliant la gare.

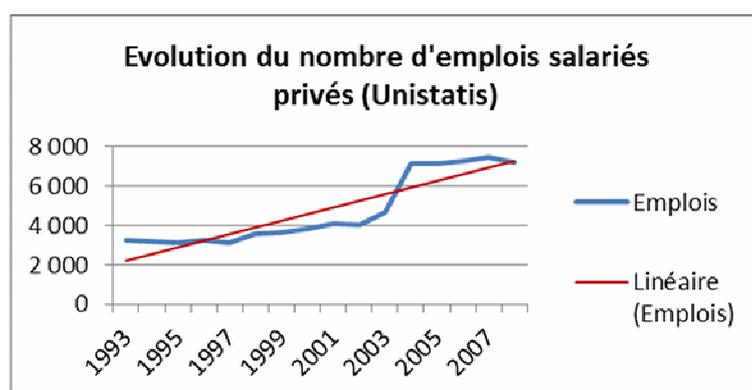
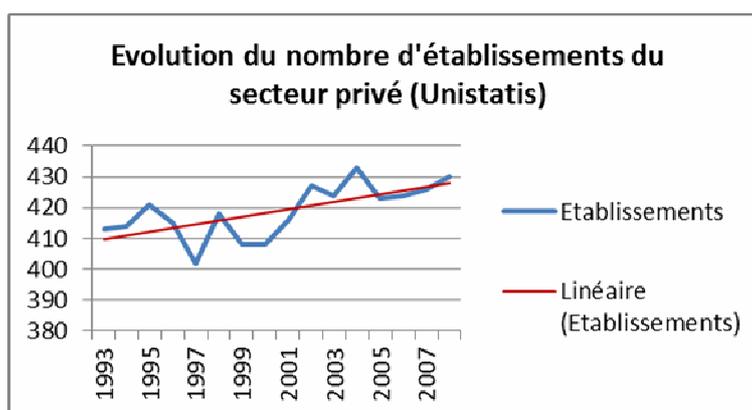
Les liaisons douces :

- Sécuriser et rendre lisibles les jalonnements piétons autour de la gare.
- Composer avec le relief pour inciter à l'utilisation du vélo : proposer des itinéraires, reliant la gare au centre ville, en empruntant les portions cyclables les moins pentues.
- Définir des itinéraires vélos qui feront l'objet d'un traitement spécifique pour la sécurité et le confort des cyclistes.
- Prévoir des équipements adaptés : augmenter significativement le nombre de stationnements vélo sur les points stratégiques de la ville (secteur de la gare RER et près du marché notamment).
- Incérer des normes dans le PLU pour permettre le garage des 2 roues dans les nouvelles constructions.



La dynamique économique

1 Un développement économique récent



On a pu constater un tassement du nombre d'entreprises du secteur privé créées dans le milieu des années 1990 malgré l'émergence des ZAC à Sucy-en-Brie. Cette situation s'explique par la crise de l'immobilier qui a provoqué une chute du nombre de créations d'entreprises dans les années 1995-1999 et a mis certaines collectivités en difficulté par rapport à leur immobilier d'entreprises.

La reprise du développement économique de Sucy-en-Brie se fait à la sortie de cette crise : le nombre établissements et d'emplois augmente fortement à partir des années 2000, pour connaître un nouveau tassement plus récent.

Entre 2006 et 2008 près de 340 établissements ont été créés sur un rythme annuel stable : les services prédominent puisqu'ils concernent 60% de ces créations, mais il s'agit d'un secteur au plus grand « turn over ».



	Total Créations d'établissements	Industrie Total Créations	Construction Total Créations	Commerce-Réparation Total Créations	Autres services Total Créations
2006	108	2	15	24	67
2007	115	3	17	20	75
2008	114	6	26	21	61
Total	337	11	58	65	203
%	100%	3%	17%	19%	60%

Source Sirene

En 2006, 1 094 entreprises sont en activité, dont plus de 64 % d'entre elles dans le secteur du service.

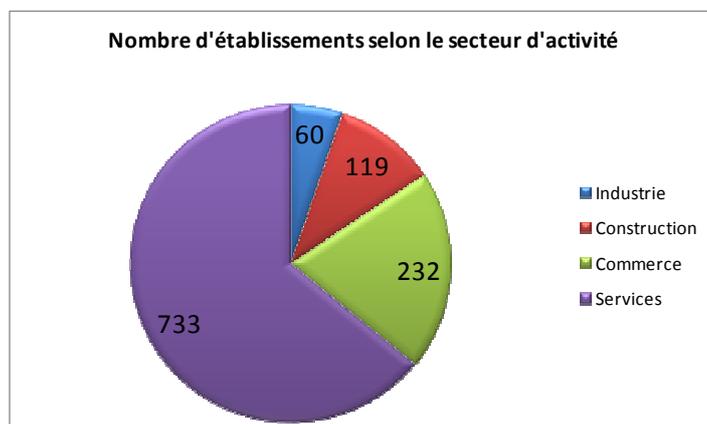
Établissements	Territoire	Val-de-Marne
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2006	1 094	67 785
Part de l'industrie, en %	5,7	5,8
de la construction, en %	10,0	9,9
du commerce et des réparations, en %	20,3	21,9
des services, en %	64,1	62,3
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	34,2	36,8
de 10 salariés ou plus, en %	9,3	9,9

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim.
Source : Insee, CLAP.

2 Caractéristiques économiques de la commune et des secteurs

2.1. A l'échelle communale, des établissements de services de petite taille

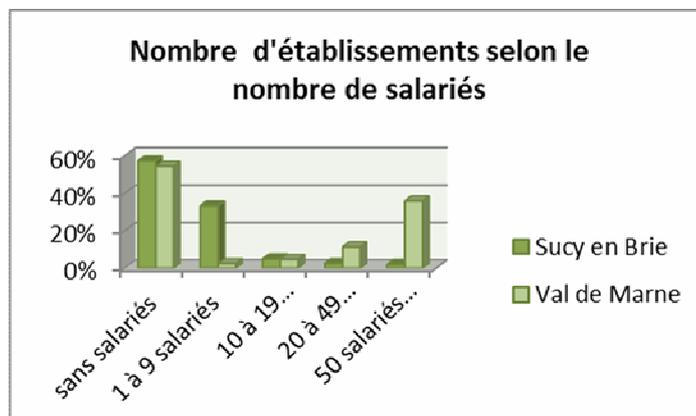
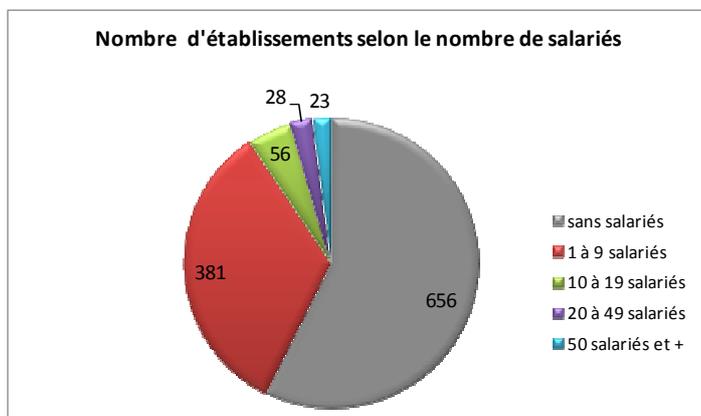
Sucy-en-Brie compte en 2007 1 144 établissements (données CLAP Insee), 70% des établissements sont des établissements de services, 20 % sont liés aux commerces. Les établissements industriels et de construction représentent 15% des établissements.





Sucy-en-Brie compte une forte part de très petites entreprises (TPE) : **33%** des établissements comptent **1 à 9 salariés** (moyenne de 2% pour le Val de Marne), **57%** des entreprises n'ont **pas de salariés**.

La commune compte 28 établissements de 20 à 49 salariés et 23 établissements de plus de 50 salariés (ateliers de maintenance de la RATP, usine de flaconnage de Saint Gobain Desjonquères...)

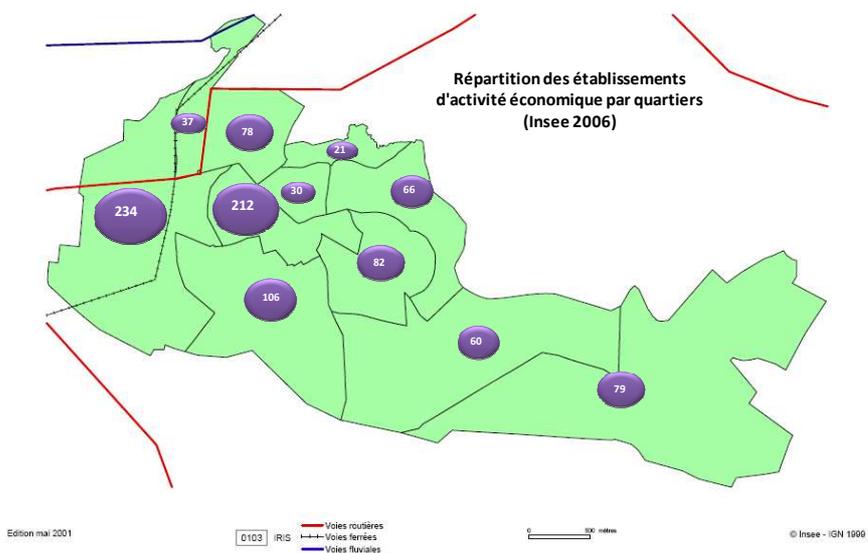


L'emploi public représente 17% de l'ensemble.



Cette structure économique communale est cependant différente à l'échelle des différents secteurs de la commune :

- la plaine industrielle composée de 5 Zones d'Aménagement Concerté rassemble les principales grandes entreprises.
- le reste de la ville concentre les entreprises de petite taille liées aux commerces et services, à l'exception des emplois publics.
- Le centre ville s'affirme comme étant le second pôle économique de la ville en nombre d'établissements, en nombre d'emplois c'est la plaine d'activités qui prédomine.



2.2. La plaine d'activité et les ZAC



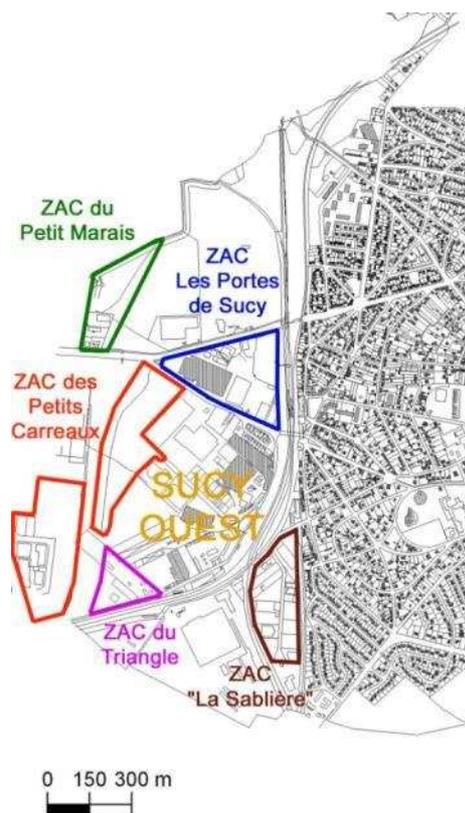
L'émergence de la plaine comme secteur d'activités industrielles date de la fin XIXème siècle avec l'installation de manufactures et d'ateliers de petite taille. La première étape d'industrialisation de la plaine est marquée par l'implantation de l'usine St Gobain en 1917. En 1962, l'installation de la compagnie des Lampes (marque Mazda) renforce la vocation de la plaine.

La seconde étape fut le départ de l'établissement Mazda en 1989 (les employés ne souhaitant pas le transfert du siège de l'entreprise de Paris à Sucsy-en-Brie). Ce départ est à l'origine de la création de la Société d'Economie Mixte

pour l'Aménagement et l'Environnement de Sucsy (SEMAES) et des ZAC en 1990. L'objectif était de valoriser les friches industrielles et les terrains de la plaine.

La SEMAES aménage alors les ZAC de la plaine industrielle. Elle a en charge de commercialiser des terrains et de réaliser les équipements collectifs qui les accompagnent. Par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2006, les ZAC ayant été déclarées d'intérêt communautaire, la CAHVM est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la commune de Sucsy.

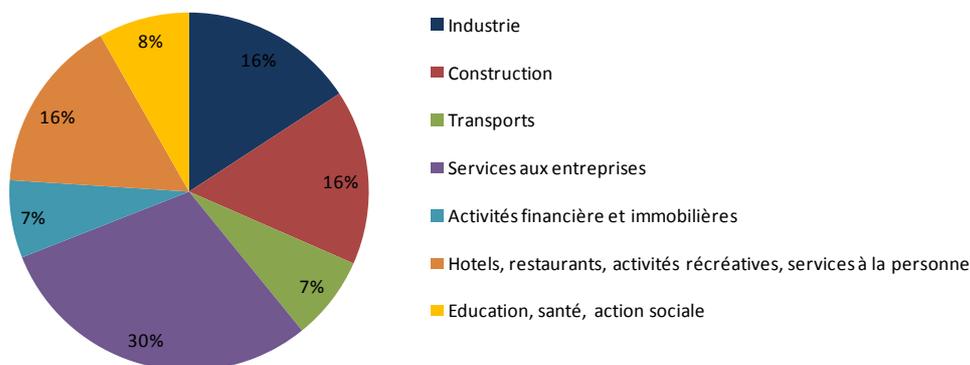
La SEM, depuis dénommée Haut Val-de-Marne Développement, agit pour le compte de la Communauté d'Agglomération principalement sur le volet « aménagement de zones d'activités ». A ce titre, elle a été détentrice de trois conventions d'aménagement avec la Communauté d'Agglomération : la ZAC du Petit Marais qui est désormais aménagée, la ZAC du Triangle qui reste à aménager après que les terrains aient été acquis auprès de l'Etat, la ZAC des Portes de Sucsy en cours d'aménagement.



L'augmentation du rythme de création des entreprises est liée à l'achèvement des ZAC de la Sablière et du Petit Marais mais aussi à la nouvelle impulsion donnée à la ZAC des Portes de Sucey 2.

Les ZAC de la Plaine et le secteur dit "Sucey Ouest" présentent un profil économique différent du reste de la commune. Même si les services sont présents (41%), la plaine est marquée par son rôle industriel (25%) mais aussi par les établissements de services aux entreprises (29%).

Secteur économique des 234 établissements de la plaine d'activités et de la Gare



Source : fichier SIRENE, 2008

La plaine se singularise par la présence d'établissements accueillant un nombre conséquent de salariés : 7% des entreprises avec salariés accueillent plus de 50 salariés, soit 9 entreprises.

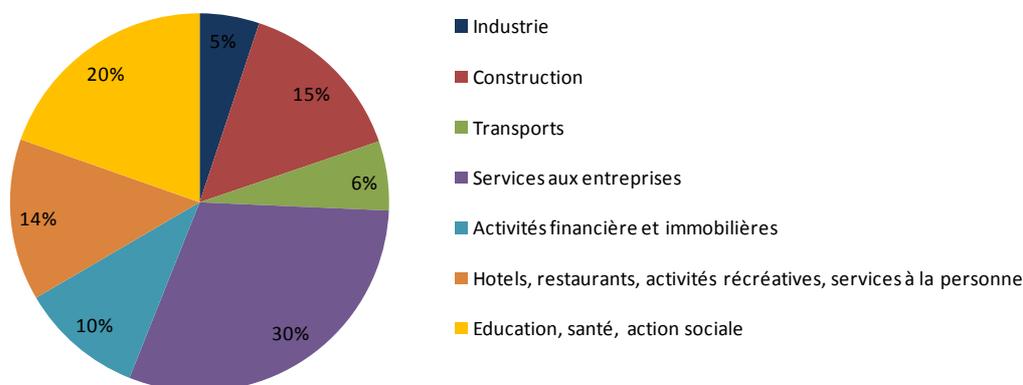
2.3. Le reste de la ville

Hors plaine industrielle, le reste de la commune compte un nombre important d'activités économiques : 771 établissements selon le répertoire Sirène de l'Insee.

Concernant ces établissements, leur profil économique est bien plus orienté sur les services publics que l'industrie, mais les secteurs d'activités sont très diversifiés.



Secteur économique des 771 établissements de la ville hors plaine



L'observation des différents pôles commerciaux de la commune fait apparaître un déséquilibre au profit du centre ville et de la Gare. Près de 50 % de l'ensemble de l'appareil commercial est concentré dans le centre-ville ce qui renforce sa centralité sur la commune.

Selon une étude de la CCIP du Val de Marne réalisée en 2001, le commerce traditionnel de proximité en particulier alimentaire tend à disparaître au profit d'activités de services dont certaines sont peu attractives.

Si jusqu'à une période récente l'appareil commercial de la ville était peu diversifié, on observe ces dernières années l'implantation de nouveaux types de commerces (boutique de cadeaux, de prêt-à-porter, etc...).

Afin de renforcer le commerce et l'artisanat de proximité, la ville a défini en 2010 un périmètre de sauvegarde délimité au centre ville, à l'intérieur duquel elle peut exercer un Droit de Prémption sur les fonds de commerce et artisanaux et les baux commerciaux.

De plus, la ville souhaite réactualiser le diagnostic commercial réalisé en 2001 sur le centre-ville par la CCIP du Val de Marne afin d'évaluer les atouts et les faiblesses des pôles commerciaux existants et de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour les redynamiser et les rendre plus attractifs. Un regard sur les nouveaux comportements d'achat sera également analysé.

3 La place économique de Sucy-en-Brie dans l'agglomération

Le Haut Val de Marne occupe quantitativement une place limitée dans l'économie départementale, qui s'organise principalement autour des communes du nord, du pôle de Rungis / Orly avec la présence du MIN et l'aéroport d'Orly, de la Plaine Centrale (rôle administratif de Créteil, activités logistiques autour du Port de Bonneuil, plateforme de Valenton) et de la Seine Nord, secteur en pleine restructuration du fait de sa désindustrialisation.



Le tissu économique de la Communauté du Haut Val de Marne présente les mêmes caractéristiques que celui de la Sucy-en-Brie, c'est à dire un large tissu de PME et des commerces de proximité. Le tertiaire est prédominant.

Le Haut Val de Marne ne compte pas parmi les grands pôles industriels du Val de Marne, mais le poids relatif de l'industrie dans les emplois offerts par le territoire est relativement important (12%). Ces emplois se situent essentiellement à Chennevières, à Sucy-en-Brie (elles comptent chacune environ 900 emplois industriels) et du Plessis-Trévisé (600 emplois industriels).

En 2006, Sucy-en-Brie accueillait **6 691 emplois** soit le premier pôle d'emplois du Haut Val de Marne après Chennevières-sur-Marne (6 488 emplois). Chennevières, Boissy et Sucy-en-Brie concentrent 67% des emplois du territoire.

Sucy-en-Brie fait partie des communes qui portent économiquement l'agglomération en matière d'emplois et d'entreprises (le Haut Val de Marne compte 27 500 emplois).

Données économiques des communes de l'agglomération du Haut Val de Marne

	Emplois 2006	Taux d'emplois 2006	Evolution emplois 1999-2006	Emplois industrie	Emplois construction	Emplois tertiaires	dont Emplois Commerce	dont Emplois Services aux Entreprises	dont Emplois Services aux Particuliers
Noiseau	735	0,36	12	11%	13%	76%	17%	17%	5%
Ormesson-sur-Marne	2108	0,48	-92	7%	12%	81%	29%	11%	11%
La Queue-en-Brie	2832	0,54	306	9%	9%	82%	17%	6%	7%
Le Plessis-Trévisé	3349	0,39	336	17%	14%	68%	16%	12%	7%
Boissy-Saint-Léger	5304	0,70	455	7%	7%	86%	16%	20%	6%
Chennevières-sur-Marne	6488	0,81	256	14%	7%	79%	32%	10%	6%
Sucy-en-Brie	6691	0,57	229	13%	8%	79%	12%	13%	8%
CAHVM	27507	0,58	1502	12%	9%	79%	20%	13%	7%

source insee 2006

Cependant, le taux d'emplois de 0,57 apparaît relativement réduit à Sucy-en-Brie, ce déséquilibre entre fonction économique et fonction résidentielle génère des migrations domicile – travail qui nuisent au bon fonctionnement de l'agglomération, à la qualité de vie des habitants, par les déplacements qu'elles occasionnent.

La CAHVM compte 15 zones d'activités et plus de 260 hectares réservés à l'activité économique, offrant ainsi des opportunités d'implantation importantes. Les disponibilités immobilières et foncières du Haut Val de Marne sont un des motifs d'attractivité de l'agglomération. Si celles-ci sont importantes à moyen et à long terme, elles sont réduites à court terme ce qui pourrait être un frein pour l'accueil de nouvelles entreprises. C'est cette rareté relative du foncier qui justifie l'implication de la communauté dans le développement d'un secteur comme celui de Sucy Ouest.

Le Haut Val de Marne vise la création et les extensions des zones d'activités économiques de la communauté :

- Création d'une zone d'activités "Notre Dame" à la Queue-en-Brie sur 21 ha (à proximité de la Francilienne et de la RN 4)
- Poursuite de la ZAC des "Portes de Sucy" sur 6 ha, bénéficiant de la proximité du RER A sur le site et de l'arrivée en 2011 du TCSP Sucy / Val Pompadour
- Poursuite de l'aménagement du secteur "Sucy Ouest" (22 ha sur un total de 37 ha) dans le secteur de la plaine industrielle qui profite d'une très bonne desserte (RN 406, RN 19 et RER A à proximité). Le prolongement de la RN406 vers le Port de Bonneuil ainsi que l'arrivée du futur TCSP reliant Sucy à Créteil vont largement contribuer à la montée en puissance de ce secteur.
- Un secteur en projet à Noiseau sur les terrains dit « France Telecom »



4 Les actifs et les migrations de travail

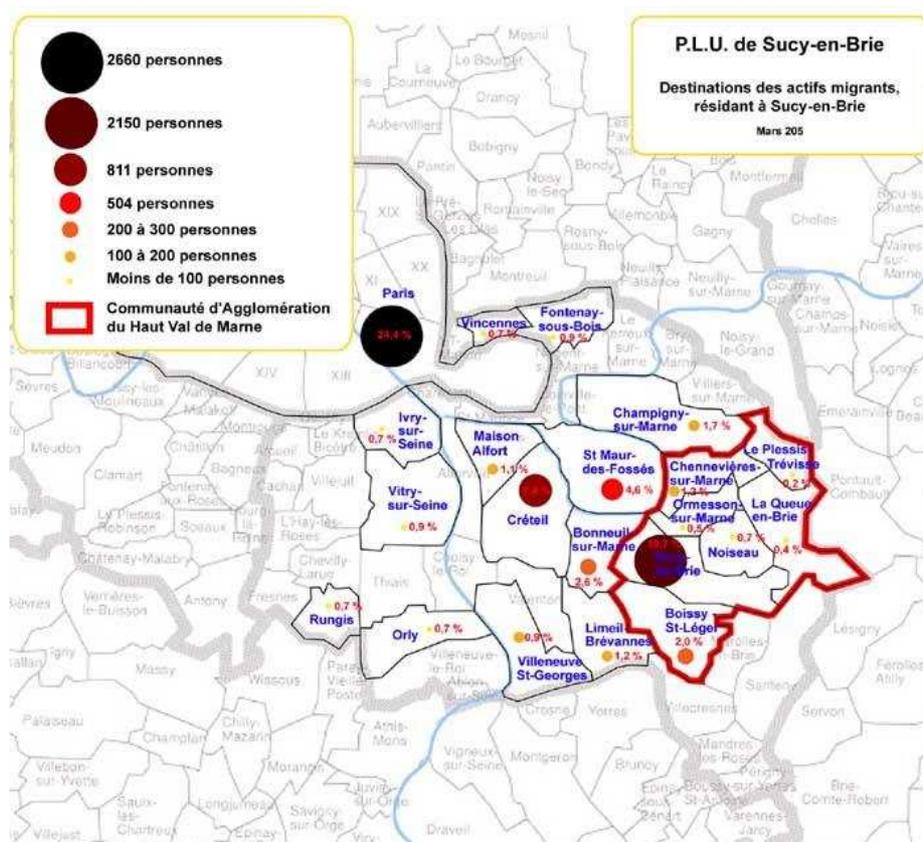
La population active totale (actifs et chômeurs) de Sucey-en-Brie est de 11 650 personnes. La commune de Sucey-en-Brie a connu une évolution croissante de sa population active.

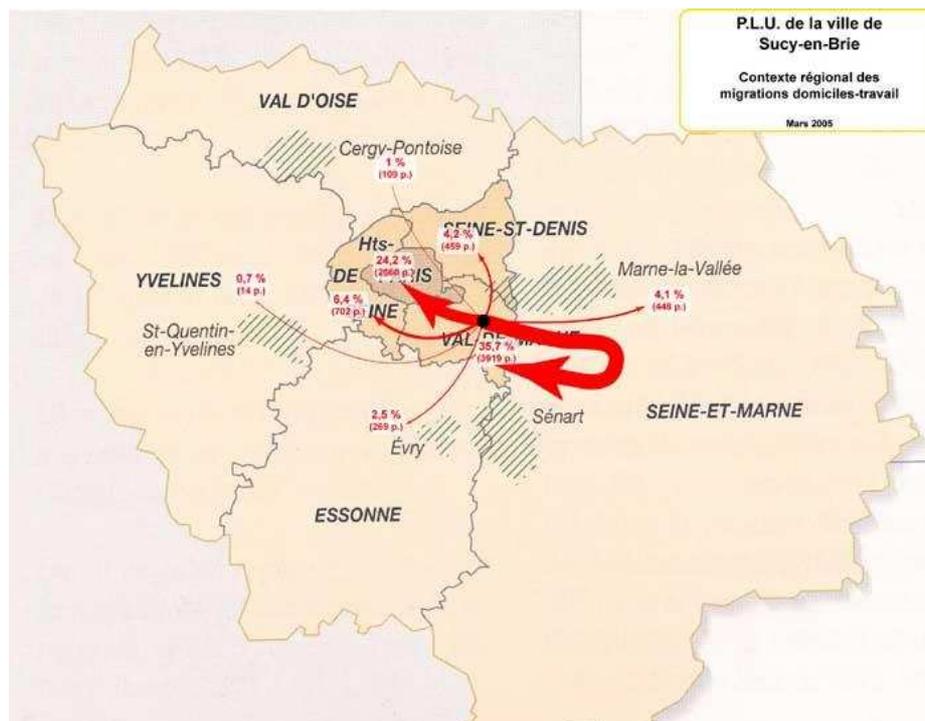
Comme une grande partie des communes du Val de Marne, Sucey-en-Brie a plus de 50% de sa population active qui travaille sur une autre commune ou dans un autre département.

Les actifs travaillent à proximité : Créteil (7,4%), Saint Maur (4,6%), Bonneuil (2,6%), Boissy (1,9%), Champigny (1,7%) et Limeil (1,2%). **24,5%** des actifs habitant Sucey-en-Brie travaillent **dans la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne**.

Cependant, **plus de 80% des actifs travaillent à Paris ou dans le Val de Marne**. Paris reste donc la première ville de destination des actifs (24,2%).

A l'échelle régionale, les migrations s'effectuent essentiellement dans le Val de Marne (3 919 personnes) et vers Paris (2 660 personnes).





5 Des dispositifs d'aide à l'emploi

L'emploi est au centre des préoccupations de la municipalité de Sucy-en-Brie qui a mis en place un certain nombre de dispositions d'aides et d'accompagnement aux demandeurs d'emploi.

5.1. Dans le domaine de la formation professionnelle et de l'emploi

En 1997, la Ville a créé la **Mission Locale pour L'Emploi des Jeunes** (association) qui permet de coordonner les actions en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle des 16-25 ans.

En 1999, la commune de Sucy-en-Brie a mis en place un **service municipal pour le développement Economique et de l'Emploi** en complément du Pôle Emploi, service de proximité qui aide les demandeurs d'emploi et qui met en relation Entreprises et Demandeurs. Ce service s'appuie sur un réseau de 1 000 entreprises.

Le **relais Emploi/Formation du Point Information Jeunesse (PIJ)** a connu une croissance importante de son activité en 2008 avec plus de 200 usagers en contact. Le PIJ propose, en un seul lieu, l'accompagnement et les services indispensables pour optimiser la recherche d'emploi ou de formation.

5.2. Dans le domaine du développement économique

En 2002, la ville a fédéré les entreprises de la commune par le "**Club des entrepreneurs**" pour la création d'emplois et la coopération inter-entreprises. Il regroupe actuellement environ 60 entreprises.



5.3 L'aide à la création d'entreprise

Depuis la signature d'une convention entre la ville et l'association « Adil Boutique de Gestion » en 2004, les créateurs domiciliés sur la commune ou souhaitant s'y implanter peuvent bénéficier d'un accompagnement dans leurs projets. En 2008, 33 créateurs ont été suivis par le service.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération du Haut Val de Marne a le développement économique comme compétence obligatoire. La déclaration d'intérêt communautaire DC 2003-31 précise que le soutien au développement de l'activité économique dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur inclut le soutien à la création d'entreprise.

En pratique, le soutien à la création d'entreprise se traduit par :

- L'accueil des créateurs et l'orientation vers les partenaires
- L'aide au financement : adhésion à la plateforme d'initiative locale Centre Est Val de Marne Initiative, qui distribue des prêts d'honneurs
- L'aide à l'implantation : gestion d'une bourse des locaux et terrains vacants.

Synthèse et enjeux

- **Pérenniser le tissu économique local et le diversifier, dans le but de générer de l'emploi et de la richesse locale**
- **Promouvoir les zones économiques présentes sur le territoire**
- **Articuler les ZAC avec les projets de transports en commun**
- **Pallier les dysfonctionnements commerciaux du centre-ville (fuite des achats dans les centres commerciaux voisins, manque de continuités dans les linéaires commerciaux, faible représentation du commerce de proximité ...)**
- **Restructurer les entrées de ville et améliorer la lisibilité des enseignes**
- **Améliorer la lisibilité du centre-ville et sa structure globale**



CHAPITRE 2

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Une situation géographique privilégiée

La ville de Sucy-en-Brie est fortement marquée et structurée par les éléments naturels et paysagers. Dotée d'une topographie spécifique, Sucy-en-Brie a développé une forme urbaine relativement riche, parallèlement, à un environnement très "végétal" marqué par la présence d'un patrimoine forestier qualitatif.

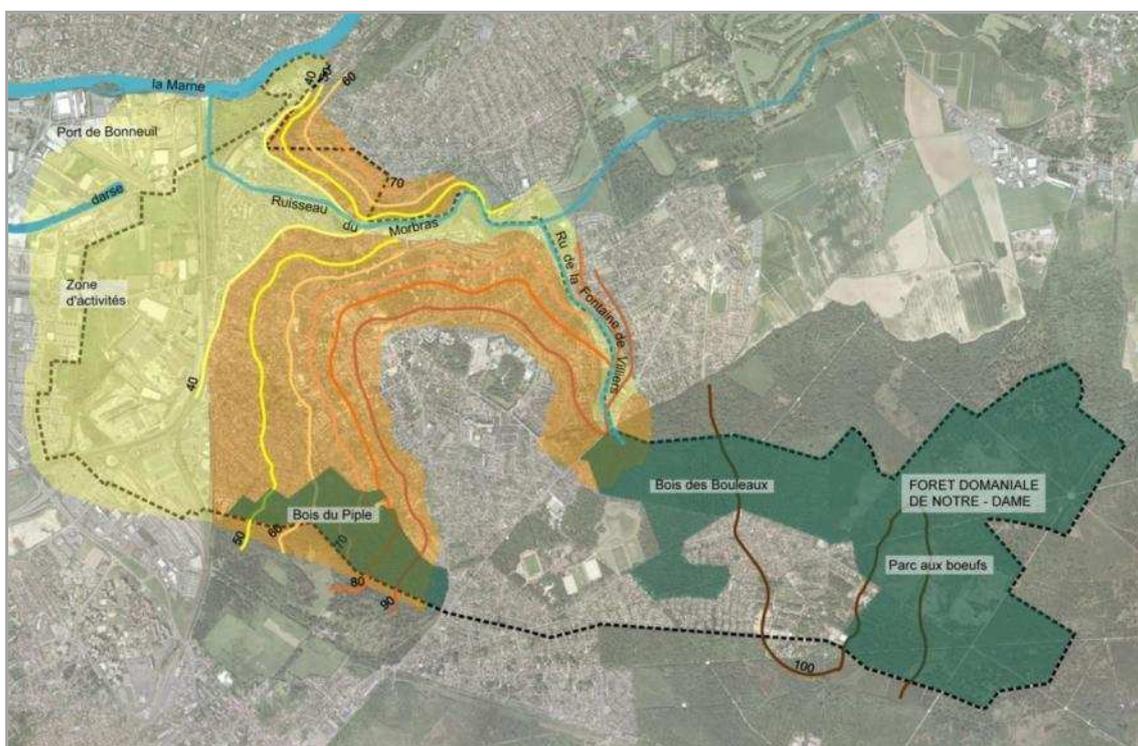
La ville profite donc d'une situation de promontoire, à la confluence des vallées de la Seine et de la Marne, dans un cadre forestier encore très présent.

1 Relief et hydrographie

1.1 Contexte topographique

Le territoire de Sucy-en-Brie se divise en 4 unités topographiques :

- Le plateau, urbanisé à l'Est (centre ville, quartier du fort...) et boisé à l'Ouest (Forêt notre dame),
- Le coteau, largement urbanisé mais laissant une place significative aux espaces verts (cité verte),
- La plaine, issue de la confluence entre la Marne et la Seine, où se localisent les voies ferrées et les activités industrielles,
- Les valons, occupés par le ru de la Font de Villiers et le ruisseau du Morbras, qui entaille le plateau.





1.2 Les cours d'eau de la Commune

Le territoire est longé par trois cours d'eau (cf. carte ci-dessus) que sont :

- Le ru de la Font de Villiers, affluent du Morbras, marquant la limite avec la commune de Noiseau,
- Le Morbras, qui matérialise la limite communale avec la ville d'Ormesson-sur-Marne,
- La Marne, qui longe le Nord-est du territoire sur environ 450 m de berges, en limite de Saint-Maur-des-Fossés.



Ru de la Font de Villiers

Le Morbras :

Le Morbras prend sa source dans la forêt d'Armainvilliers à Pontcarré dans la Seine-et-Marne et s'écoule sur environ 17 km pour se jeter dans la Marne à l'Est de la commune de Bonneuil près de la ligne de chemin de fer du RER A. Le Morbras est calibré sur une bonne partie de son parcours et joue un rôle de collecteur des eaux pluviales.

Un Schéma Directeur « Morbras propre » a été établi en mai 2003 afin d'améliorer la qualité des eaux de ce ruisseau. Ses objectifs sont les suivants :

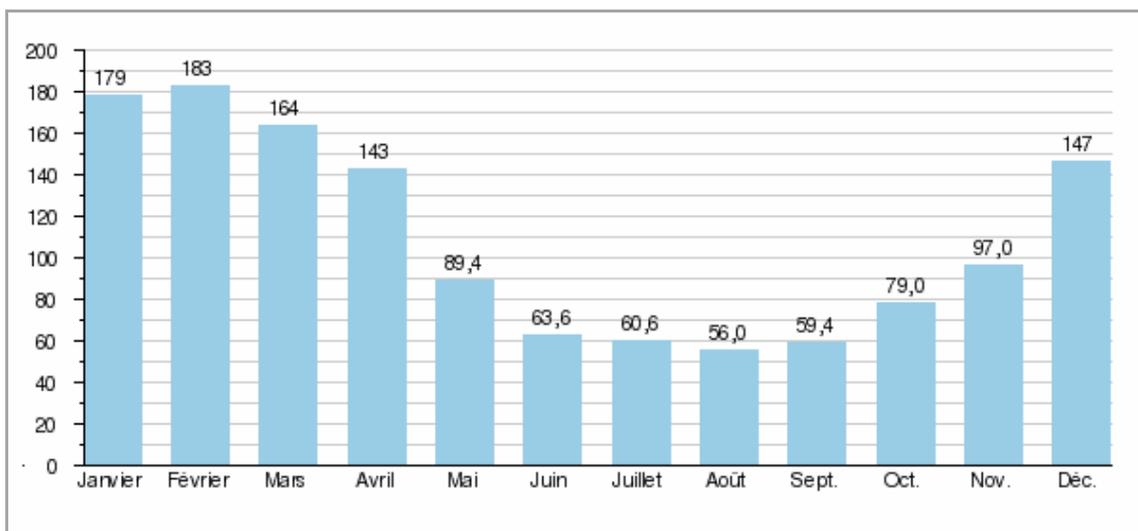
- Retrouver un vrai ruisseau permettant l'implantation d'une vie aquatique diversifiée,
- Limiter les risques dus aux inondations,
- Rechercher des parcours de promenade continus le long du ruisseau et permettant la perception de la vallée,

La Marne :

Le débit moyen annuel de la Marne, calculé sur 35 ans (de 1974 à 2008 à Gournay-sur-Marne localité toute proche de son confluent avec la Seine), est de 110 m³ par seconde pour une surface de bassin de 12 660 km². La rivière présente des fluctuations de débit saisonnières. Les hautes eaux sont hivernales et atteignent en moyenne de 143 à 183 m³ par seconde, de décembre à avril inclus. Les maigres d'été, qui vont de juin à septembre voient le débit moyen chuter à 56 m³ par seconde au mois d'août.

Le VCN3 (la quantité minimale écoulée ou débit minimal sur trois jours consécutifs) peut chuter jusque 20 m³, en cas de période quinquennale sèche.

D'autre part les crues peuvent être assez importantes. En effet, le débit instantané maximal enregistré a été de 550 m³ par seconde le 1er avril 1983, tandis que la valeur journalière maximale était de 544 m³ par seconde le 31 mars 2001. Le QIX 10 ou débit calculé de crue décennale est de 510 m³ par seconde, le QIX 20 de 570 m³ et le QIX 50 de 650 m³.



Débit moyen mensuel de la Marne (en m³/s) mesuré à la station de Gournay-sur-Marne (données calculées sur 35 ans)

Ainsi, la Ville de Sucy est exposée à un risque naturel d'inondation par submersion de la Marne lors de forte crue hivernale (cf. partie « risque »). Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Marne et de la Seine a par ailleurs été approuvé en juillet 2000 et révisé le 28 novembre 2007.

Toutefois, l'ouverture de la commune de Sucy sur les berges de Marne constitue un atout important que la commune souhaite mettre en valeur à la lumière des dernières festivités organisées par le Département du Val-de-Marne sur cette berge en 2009 : halte fluviale dans le cadre du festival de l'Oh.



Bords de Marne sur la commune de Sucy-en-Brie



A l'initiative du Syndicat mixte Marne Vive, de la Région Ile-de-France et de l'Agence de l'eau un contrat de bassin doit être formalisé pour la période 2010-2015 « Pour le retour de la biodiversité et de la baignade en Marne ». L'objectif premier est d'améliorer la qualité de la Marne avec, à terme, un objectif de biodiversité et de baignade retrouvées.

Bien que ne faisant pas partie du Syndicat Marne Vive, la ville de Sucy peut adhérer au Contrat de Bassin et y inscrire des projets d'aménagement ou de développement.

Le contrat de bassin, signé pour 5 ans, intéresse directement la ville, notamment par son objectif B, « Améliorer l'écologie de la Marne » avec les actions suivantes :

- B1 : Améliorer les connaissances sur la fonctionnalité écologique de la Marne et de ses annexes :
 - B2 : Renaturer les berges de la Marne via des techniques végétales adaptées,
 - B3 : Restaurer la ripisylve et les habitats fonctionnels sur les annexes de la Marne.

Afin de valoriser ces espaces, il est donc proposé de conforter et de réaménager les berges de Sucy de la manière suivante :

- Protection et renaturation des berges, pour participer à l'objectif de bon état écologique des cours d'eau d'ici 2015,
- Valorisation de la biodiversité du site et préservation des écosystèmes,

Les autres documents de planification et d'orientation des politiques dans le domaine de l'eau :

Notons quand matière de gestion de l'eau, le territoire de Sucy-en-Brie dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie. Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (Etat, collectivités territoriales, établissements publics) ont donc un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et les éléments du SDAGE.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie prévoit entre autres de :

- Maîtriser les rejets polluants
- Prendre en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement
- Assurer la conformité des branchements,
- Assurer une fiabilité de l'exploitation des réseaux,
- ...

Enfin, la ville de Sucy est également couverte par le Plan Bleu. Ce plan est né de la volonté du Conseil Général du Val-de-Marne. Il oriente la politique de l'eau pour l'ensemble des acteurs concernés du département sur la période 2007-2020. Il a pour ambition de soutenir les actions de protection et valorisation du patrimoine aquatique et des ressources en eau sur son territoire.

Le Plan Bleu a été approuvé par le Conseil Général du Val-de-Marne par délibération du 25 mai 2009 et par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne par délibération du 17 septembre 2009.

Les objectifs du plan bleu sont notamment de :

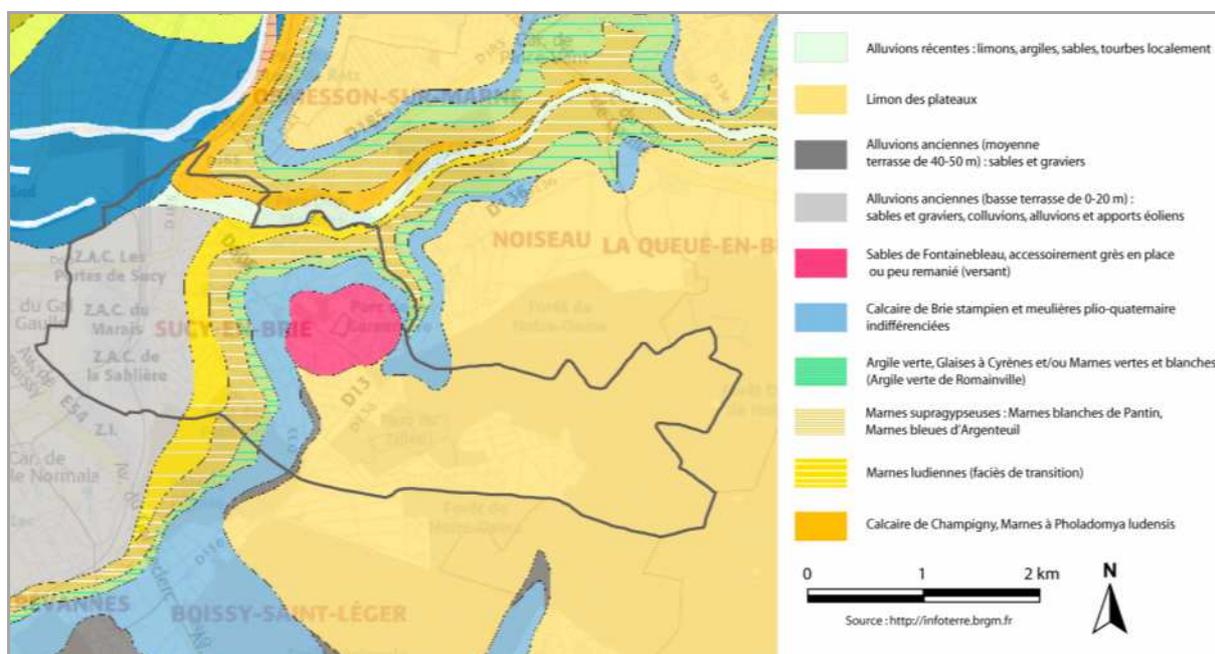
- Améliorer la connaissance et le suivi de la ressource en eau et des milieux aquatiques,
- Assurer une gestion plus raisonnée,
- Maîtriser les sources de pollutions,
- Améliorer l'assainissement et mettre en place des techniques de dépollution adéquates,
- Préserver et reconquérir les zones humides, favoriser le développement de la biodiversité,
- Faire de l'eau une composante essentielle de l'aménagement,
- Faciliter la réappropriation de l'eau par les habitants,
- Faire de l'eau un levier de développement économique durable du territoire,
- Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'eau et favoriser l'émergence d'une culture de l'eau.



2 Géologie

D'après les cartes géologiques au 1/50 000^{ème} de Brie-Comte-Robert et Corbeil-Essonnes, les formations géologiques rencontrées sur la commune, de la plus récente à la plus ancienne, sont les suivantes (cf. carte ci-dessous) :

- **Alluvions modernes** : Ce sont des dépôts récents édifiés par les rivières sur leurs berges déprimées, constitués par des sédiments variés où prédominent les argiles sableuses, les limons argilo-sableux et tourbeux.
- **Limon des plateaux** : Cette formation meuble recouvre de vastes étendues à la surface des plateaux. Ils sont constitués par des dépôts argilo-sableux fins et compacts, foncé vers le sommet, de couleur plus claire et calcaireux à la base.
- **Alluvions anciennes. Moyenne terrasse** : Il s'agit de sables renfermant des graviers grossiers dont les constituants proviennent soit de la craie, soit des différents terrains tertiaires.
- **Alluvions anciennes. Basse terrasse** : Dominant la Seine de 20 m au maximum, sa composition est assez semblable à celle de la moyenne terrasse.



- **Sables et grès de Fontainebleau (Stampien)** : La formation connue sous le nom de Sables de Fontainebleau est fortement décapée sur le secteur étudié, où elle n'a laissé que des dépôts relativement peu puissants (10 à 12 mètres), de sables blancs, jaunes et rougeâtres, quartzeux, relativement fins.
- **Calcaire de Brie (Sannoisien = Oligocène inférieur)** : Cette formation lacustre est constituée à la base par des marnes blanchâtres calcaires, passant au sommet à des



calcaires plus compacts. Souvent d'énormes blocs siliceux apparaissent dans les bancs calcaires.

- **Marnes vertes (Oligocène inférieur) :** Ce sont des marnes argileuses compactes d'un vert vif. Plusieurs cordons de nodules calcaires sont répartis sur la hauteur de ces marnes, qui peut atteindre 7 mètres. A la base règne une assise argileuse composée de feuillets minces de couleur verte, brune et rousse.
- **Marnes supragypseuses. (Bartonien supérieur = Ludien) :** L'assise des marnes supragypseuses comprend deux niveaux : au sommet, les Marnes de Pantin et à la base, les Marnes bleues ou Marnes d'Argenteuil.
Les Marnes de Pantin ont une épaisseur de 5 m en moyenne. Elles sont constituées par des marnes calcaires, blanches au sommet, légèrement teintées en vert à la base.
Les Marnes d'Argenteuil comprennent des bancs successifs de marne bleue ou brune argileuse et des marnes plus calcaires compactes, verdâtres ou jaunâtres.
- **Calcaires de Champigny :** Calcaire blanc grisâtre, parfois siliceux, compact et très dur, dont le type a été pris à Champigny où il est encore bien visible,



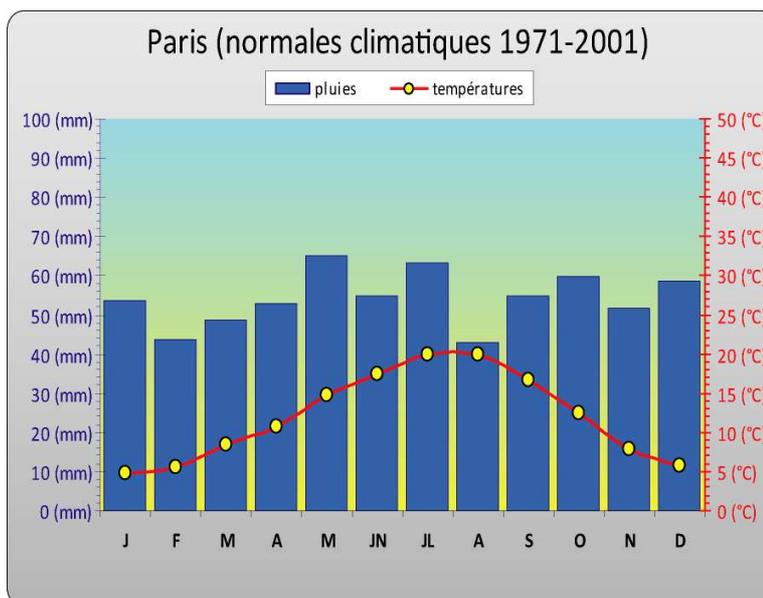
2 Climatologie

Le climat de Sucy-en-Brie est de type océanique. Il se caractérise par :

- **Une répartition régulière des pluies tout au long de l'année**

La pluviométrie annuelle est de 650 mm avec des moyennes mensuelles oscillant entre 65 mm en Mai et 43,7 mm en Février. Le nombre moyen de jours de pluie (hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 mm) est de 111. le nombre de jours avec un cumul de précipitation supérieure à 5 mm est de 43.

Malgré des moyennes mensuelles relativement stables tout au long de l'année, on observe que l'intensité des pluies varie d'un mois à l'autre avec des orages brefs mais intenses en période estivale, et des pluies fines et continues en automne /hiver.



On compte près de 18 orages par an en moyenne, dont plus de 15 entre les mois d'avril et septembre inclus.

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	Années
Rr >= 1 mm	10,2	9,3	10,4	9,4	10,3	8,6	8,0	6,9	8,5	9,5	9,7	10,7	111,4
Rr >= 5 mm	3,8	2,8	3,2	3,6	4,6	3,5	3,9	2,7	3,8	3,5	3,8	4,2	43,3
Rr >= 10 mm	1,0	0,8	0,7	1,4	1,7	1,6	1,8	1,1	1,7	1,7	1,2	1,2	15,9

La station météo de Paris-Montsouris enregistre une hauteur quotidienne maximale de précipitation le 06 juillet 2001 avec plus de 104 mm soit 104 l/m² en 24 h. On compte également près de 16 jours par an avec un cumul de précipitations journalier supérieur à 10 mm.

J	F	M	A	M	Jn	Jl	A	S	O	N	D
31.0	35.3	31.3	29.0	68.2	57.5	104.2	95.7	40.2	74.1	38.7	44.4
21-1995	02-1941	06-1989	30-1993	31-1992	24-1960	06-2001	24-1987	14-1942	17-1920	20-1965	juin-1904

Hauteur quotidienne maximale de précipitations

- **Une faible amplitude thermique et un hiver « doux » :**

Le mois le plus froid est janvier (4,7°C) et les mois les plus chauds, juillet et août avec 20°C en moyenne, soit une amplitude thermique annuelle de 15,3°C. La douceur de l'hiver s'explique principalement par l'influence océanique et le contexte urbain. On compte seulement 4 jours par an



où la température maximale est inférieure à 0°C et 3 jours où la température minimale descend sous les -5°C.

A noter cependant que le mercure descend régulièrement sous les 0°C avec près de 25 jours par an où la température minimale est négative, presque 23 jours pour les seuls mois de Novembre, Décembre, Janvier et Février.

Le total annuel relativement faible de Degrés Jour Unifié³ (2384,4) corrobore ce constat d'un hiver doux en moyenne mais marqué par des chutes de température ponctuelles.

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	Années
Tx >= 30°C	-	-	-	-	0,1	1,3	3,5	3,5	0,4	-	-	-	8,8
Tx >= 25°C	-	-	-	0,5	3,9	7,3	13,7	13,0	4,2	0,4	-	-	43,0
Tx <= 0°C	2,1	0,8	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,8	4,0
Tn <= 0°C	7,5	6,5	1,6	0,2	-	-	-	-	-	0,0	2,6	6,2	24,6
Tn <= -5°C	1,6	0,7	0,2	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,3	3,0
Tn <= -10°C	0,4	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4

A l'inverse, les températures élevées restent relativement rares. La température maximale journalière dépasse 30°C moins de 9 jours par an.

Le record de température enregistré à la station de Paris-Montsouris est de 40,4°C, lors de la canicule de 2003.

J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	Années
16,1	21,4	25,7	30,2	34,8	37,6	40,4	39,5	36,2	28,4	21,0	17,1	40,4
06-1999	28-1960	25-1955	18-1949	29-1944	26-1947	28-1947	11-2003	07-1895	06-1921	02-1899	16-1989	1947

Température la plus élevée

▪ Des vents dominants de secteur Sud à Sud-ouest :

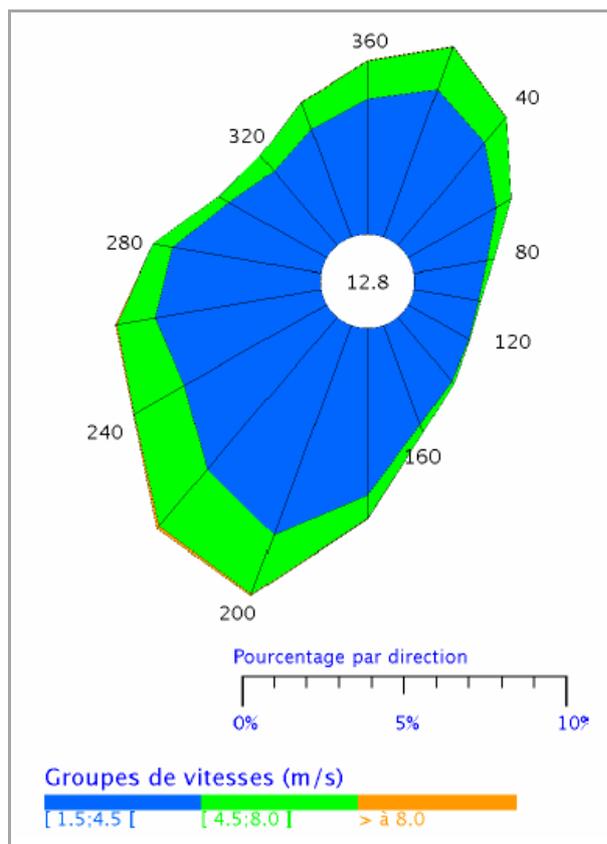
Les vents météo sont généralement de secteur Sud à Sud / ouest (cf. rose des vents ci-dessous). Ainsi, plus de 40 % des vents enregistrés proviennent du quart Sud-ouest. A noter que le contexte topographique peut modifier la direction et le régime des vents de basse altitude. Dans le cas présent, il est vraisemblable que la vallée de Seine et la vallée de la Marne puissent canaliser et accélérer les vents provenant du Sud-ouest.

On relève des rafales de vent supérieures à 16 m/s (57 km/h) en moyenne 47 jours par an. Les tempêtes avec des rafales supérieures à 28 m/s sont relativement rares (moins de 1 jours par an).

J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	Années
32	32	28	26	26	24	34	22	24	33	29	47	47
22-1988	03-1990	25-1988	01-1994	13-2007	27-1991	02-1982	15-2001	09-2002	30-2000	23-1984	26-1999	1999

La record de vitesse de vent est établi lors de la tempête de l'hiver 1999, lors de laquelle le vent souffla à 169 km / h.

³ Les **Degrés jour unifiés** ou **DJU** permettent de réaliser des estimations de consommations d'énergie [thermique](#) en proportion de la rigueur de l'hiver. Dans la méthode « Météo », pour chaque 24 heures, le nombre de degrés jours unifiés est déterminé en faisant la différence entre la température de référence, 18 °C, et la moyenne de la température minimale et la température maximale de ce jour, c'est-à-dire 18 °C moins la moitié de la somme de la température maximale et de la température minimale.



Dir.	[1,5; 4,5[[4,5; 8,0]	8,0 m/s	Total
20	4,9	1,4	+	6,3
40	4,2	1,0	+	5,2
60	3,1	0,6	0,0	3,7
80	2,3	0,2	0,0	2,5
100	2,0	+	0,0	2,1
120	2,1	+	0,0	2,2
140	2,6	0,1	0,0	2,7
160	3,3	0,3	0,0	3,5
180	5,2	0,7	+	5,9
200	6,9	2,0	+	8,9
220	6,1	2,3	+	8,5
240	5,0	1,8	+	6,8
260	5,1	1,2	+	6,4
280	4,6	0,6	+	5,2
300	3,4	0,4	+	3,8
320	3,0	0,6	+	3,6
340	3,6	0,9	+	4,5
360	4,2	1,2	+	5,4
Total	71,6	15,3	0,3	87,2
[0; 1,5[12,8

▪ Un potentiel significatif d'énergie solaire :

Potentiel photovoltaïque :

Considérons :

- Une installation PV (technologie : Poly-Si (12 %) d'une puissance crête de 1 KW, soit environ 8,3 m², dans les environs de Sucy-en-Brie,
- Une orientation Sud et une inclinaison de 35°, sans masque et avec un albédo moyen de 0,2
- Un rendement de conversion électrique module PV vers réseau de 75 %.

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	an
IGP (kWh/m ²)	38	55	109	125	153	159	159	141	117	79	40	33	1208
Prod (kWh)	29	41	81	94	115	119	119	106	87	59	30	25	906

Ainsi, dans des conditions optimales (orientation, inclinaison...), une installation d'une puissance crête d'1kW produit 906 kWh par an.

Calcul économique (par la méthode TEC de B. Chabot/ADEME) :

Considérons :

- Un investissement initial de l'ordre de 8 €/W crête
- Un taux de subvention de l'ordre de 40 % pose comprise



- Que la totalité de l'électricité produite est renvoyée au réseau avec un tarif de rachat de 0,55 cents (ce tarif de rachat nécessite une bonne intégration des panneaux)
- Un coût de la maintenance annuel de l'investissement initial de 1 %
- Un taux d'actualisation de 3 % (« valeur temps de l'argent »)
- Une durée de vie de l'installation de 20 ans.

Productivité électrique annuelle par kilowatt de puissance crête	906,2 kWh/kWc.an
Recette annuelle (CF ou Cash flow)	498,42 € par an
Temps de Retour Brut (TRB)	9,6 ans
Prix de revient du kWh photovoltaïque (CGA)	0,444 €/kWh
Marge sur le prix de vente (MPV)	19,22 %
Temps de Retour Actualisé (TRA)	14,3 ans
Taux de Rentabilité Interne (TRI)	6,1 %
Gain ou Valeur Actuelle Nette (VAN) en fin d'exercice	1425 €
Taux de subventions à l'investissement initial pour une rentabilité nulle	22,2

L'investissement se révèle relativement intéressant avec un temps de retour sur investissement actualisé de 14,3 ans et un gain net en fin d'exercice de 1425 €. Cependant, plusieurs facteurs peuvent tempérer ce constat :

- Le contexte local (orientation et inclinaison des toitures, présence de masques...) ne permet pas toujours une installation optimale
- Le tarif de rachat de 0,55 cents n'est valable que pour des panneaux intégrés à la toiture. Dans le cas contraire, le tarif de rachat est ramené à 0,35 cents. Notons qu'avec un tel tarif de rachat, l'opération n'est plus rentable.
- Il y a encore peu de retours d'expériences sur la durée de vie de ce type d'appareil. Il est donc envisageable qu'elle soit inférieure à 20 ans (durée du contrat avec EDF).

Il s'agit maintenant d'évaluer la quantité de CO₂ économisée grâce à une installation solaire photovoltaïque de 1 kWc :

Equivalent foyer moyen (2 500 kWh/an sans chauffage ni eau chaude)	0,36 foyer
Emission de CO ₂ évitée (moyenne Europe : 0,476 kg/kWh) ⁴	431 kg par an
Emission de CO ₂ évitée (moyenne France : 0,089 kg/kWh)	81 kg par an
Matières hautement radioactives à longue vie évitées (0,0034 g/kWh)	3,081 g par an
Temps de retour énergétique (modules polycristallins : 3 kWh/Wc) ⁵	3,3 ans

Il en ressort que le gain en CO₂ est limité, du fait qu'en France la majeure partie de l'électricité (près de 80 %) est de source nucléaire. Cependant, le gain environnemental n'en est pas pour autant négligeable, considérant que l'énergie nucléaire est également polluante (déchets radioactifs).

⁴ L'électricité PV ne produit pas de CO₂ mais la production de modules PV consomme de l'électricité. Cette énergie est remboursée en moyenne entre 1 et 4 ans de fonctionnement.

⁵ Source www.pvresources.com/en/economics.php



Potentiel de production d'Eau Chaude Sanitaire

Considérons :

- Un logement de 4 personnes consommant chacune une moyenne de 50 l d'eau chaude par jour (soit 200 l au total) à une température maximale de 50°C
- Une installation de 5 m² orientée Sud et inclinée de 35° avec un albédo de 0,2 et sans masque
- Des coefficients de capteurs thermique A0 (ou B) = 0,75 et A1 (ou K) = 3,5 W/m².C (cf. glossaire)
- Un rendement thermique de l'échangeur et du stockage de 75 %.

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	an
IGP (kWh/m ²)	40	56	109	122	146	150	151	136	116	81	42	34	1183
T air (C°)	2,6	4	6,4	9,9	13,8	16,9	17,7	18,3	15,4	10,8	6,3	3,4	10,5
T eau (C°)	7	7,4	9,1	11	13	14	15	15	13	11	8,9	7,5	11
Besoins (kWh)	382	342	366	341	338	320	324	324	327	353	356	378	4152
Apports (kWh)	66	97	189	210	254	267	269	250	215	147	73	57	2094
Couverture (%)	17,4	28,2	51,6	61,6	75,1	83,5	83	77	65,6	41,7	20,5	15	50,4

Ainsi, une installation de 5 m² idéalement orientée et inclinée répond aux besoins en eau chaude d'un foyer de 4 personnes à hauteur de 50,4 % (cf. tableau ci-dessus).

Calcul économique (par la méthode TEC de B. Chabot/ADEME) :

Outre les conditions techniques définies ci-dessus, considérons :

- Un investissement initial de 1000 €/m²
- Un taux de subventions à l'investissement de 50 % (crédit d'impôt)
- Un coût de la maintenance annuel de l'investissement initial de 0,5 %
- Un coût de l'énergie substituée pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire de 0,1 €/kWh
- Un taux d'actualisation de 3 % (« valeur temps de l'argent »)
- Une durée de vie de l'installation de 20 ans.

A noter que le taux d'inflation sur le coût de l'énergie substituée n'est pas pris en compte dans le calcul suivant car difficile à évaluer. Cependant, le coût de l'énergie peut subir l'inflation et le tarif d'achat peut être actualisé pour suivre l'inflation.

Energie solaire thermique produite par unité de surface de capteurs par an	523 kWh/m ² .an
Coût évité sur l'année en énergie d'appoint	209,39 €
Temps de Retour Brut (TRB)	9,6 an(s)
Prix de revient (CGA) du kWh solaire thermique	0,074 €/kWh
Temps de Retour actualisé (TRA)	12,9 an(s)
Taux de Rentabilité interne (TRI)	7,1 %
Gain ou Valeur actuelle nette (VAN) en fin d'exercice	817,6 €



Taux de subventions à l'investissement initial pour une rentabilité nulle :	29,6 %
-----------------------------------------------------------------------------	--------

Selon les critères fixés ci-dessus, le temps de retour sur investissement d'une telle installation est d'approximativement 13 ans pour une durée de vie d'environ 20 ans en moyenne. L'opération est donc rentable avec un gain en fin d'exercice de 818 €, sans compter le gain environnemental lié à l'utilisation d'une énergie renouvelable.

Estimation des rejets de gaz à effet de serre évités :

La encore le gain environnemental en terme de limitation des gaz à effet de serre reste limité pour les raisons évoquées ci-dessus :

Emission de CO ₂ évité (moyenne électricité Europe : 0,476 kg / kWh)	997 kg/an
Emission de CO ₂ évité (moyenne électricité France : 0,089 kg / kWh)	186 kg/an
Emission de CO ₂ évité (gaz naturel : 0,203 kg / kWh)	425 kg/an
Emission de CO ₂ évité (fioul domestique : 0,315 kg / kWh)	660 kg/an
Emission de CO ₂ évité (charbon : 0,473 kg / kWh)	990 kg/an

Dans l'ensemble, le gisement solaire disponible sur place est suffisant pour inciter à la production d'énergie solaire via l'installation de panneaux photovoltaïque et / ou thermique. Toutefois, les simulations faites ci-dessus se basent sur des conditions idéales en termes d'orientation, d'inclinaison et d'absence de masque solaire. L'installation de dispositif de production d'énergie solaire nécessite des études au cas par cas.



Éléments de Synthèse :

Topographie :

- 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. La ville de Sucy-en-Brie est d'ailleurs concernée par un plan de prévention des risques d'inondation par ruissellement (cf. partie « risque »).
- 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

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 Seine 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,

Géologie :

- La Ville de Sucy bénéficie d'un sous-sol riche :
 - Les calcaires de Champigny abritent une nappe pompée pour l'alimentation en eau potable de la ville de Sucy.
 - La ville de Sucy 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.
- A noter toutefois que le sous-sol est par endroit vecteur de risques. La présence d'argiles vertes le long du versant induit un aléa fort de retrait / gonflement des argiles (cf. partie sur les risques),

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.

**Enjeux :**

- Composer avec le relief pour gérer au mieux les eaux pluviales et favoriser les déplacements doux,
- Donner une plus grande place à l'eau dans le paysage urbain : favoriser l'accessibilité des cours d'eau aux habitants par un aménagement adapté de leurs abords.



Les paysages naturels et urbains

Sucy-en-Brie est doté d'un caractère marqué de "ville verte". Les espaces verts représentent près d'un tiers du territoire communal. La qualité des paysages s'en ressent fortement tant sur les franges du territoire qu'en milieu strictement urbain (cœur de ville).

1

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.**

A ces grands ensembles paysagers vient se superposer une trame verte qui suit trois axes différenciés :

- **l'axe nord des vallons** qui s'étend de la forêt domaniale Notre-Dame jusqu'à la Marne en passant par la coulée verte Fontaine de Villiers, la Fosse Rouge, la Coulée Verte du Fort et le parc départemental du Morbras.
- **l'axe central des parcs** composé des principaux parcs de la ville (parc des sports de Sucy, Garennière, Halévy, Cité Verte, Montaleau, square de la Gare)
- **l'axe sud des forêts** qui va de la forêt Notre-Dame au bois du Petit Val et du Piple

La qualité des espaces verts tient à leur extrême diversité : boisements et allées forestières, futaies, vergers, potagers, vignes, jardins, parcs urbains, alignements plantés...

Cette alliance entre le relief et des espaces verts de nature variée confère à la ville des paysages contrastés et remarquables.





2 Secteurs sensibles et politiques de préservation et de mise en valeur

2.1. Espaces naturels sensibles et ZNIEFF

Les îles de la Marne, le bois du Petit Val, le secteur des Bruyères et une partie du secteur du Fort sont répertoriés par l'inventaire des Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) comme milieux naturels sensibles à préserver en raison de leur unité écologique ou de la présence d'une ou plusieurs espèces remarquables ou rares.

Les ZNIEFF, dont le recensement a été initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 sont de deux types :

- les ZNIEFF de type I qui sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable
- les ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés aux potentialités biologiques importantes

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère cependant aucune protection réglementaire. C'est simplement un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement.

En ce sens, la localisation d'un projet à l'intérieur d'un périmètre de ZNIEFF nécessite une prise en compte spécifique de ses impacts potentiels sur l'environnement et une politique de mise en valeur des sites plus active que dans les autres secteurs de la ville.

On dénombre à Sucy-en-Brie, 1 ZNIEFF de type II (ZNIEFF 1703 "Bois Notre-Dame et de la Grange") et 5 ZNIEFF de type I :

- ZNIEFF de type I 2415 043 "Mare 11" (0,77 ha)
- ZNIEFF de type I 2415 037 "Mare 10" (1,14 ha)
- ZNIEFF de type I 2415 030 "Mare 8" (2,17 ha)
- ZNIEFF de type I 2415 027 "Mare" (1,34 ha)
- ZNIEFF de type I 2415 008 "Parcelle 2" (63,4 ha en grande partie sur la commune de Noisau)



On notera par ailleurs l'existence de la Réserve Naturelle Départementale des Iles de la Marne, à hauteur du Bec de Canard. Bien que ne concernant pas directement le territoire de Sucy-en-Brie, l'existence de cette réserve témoigne de la valeur naturelle de ce secteur où ont été recensés des milieux et des espèces sensibles diversifiés et à protéger.

2.2. La Charte forestière de territoire de l'Arc Boisé

L'Arc Boisé est un massif forestier d'environ 3 000 hectares qui s'étire à l'est du département : de la forêt domaniale Notre-Dame à celle de la Grange, en passant par la forêt de Grosbois. Il offre au promeneur une grande variété de richesses écologiques, naturelles et paysagères, et un patrimoine culturel et historique qu'il est nécessaire de préserver.

Ce domaine s'étend sur 3 départements

- le Val-de-Marne
- la Seine-et-Marne
- l'Essonne.

En Juin 2004, une charte a été signée et a engagé les signataires pour une durée de 5 ans. La Ville de Sucy-en-Brie s'est associée à cette démarche. Le travail engagé depuis 2004 se poursuit et la nouvelle Charte 2009-2014 qui a été signée le 23 novembre 2009.

La charte forestière de l'Arc boisé cible trois domaines d'intervention

- Le territoire et le paysage : protéger le territoire forestier et son environnement, conforter durablement les lisières de la forêt, renforcer la biodiversité et valoriser le patrimoine historique naturel et paysager
- L'accueil du public : informer sur la vie et la gestion de la forêt, mieux répondre aux attentes des usagers, concilier milieu naturel et usages
- L'application de la charte : élaborer les conventions d'application pour la mise en oeuvre de la charte, animer, suivre et coordonner la charte



Quelques partenaires

- Collectivités
- Associations
- Institutions et organismes divers

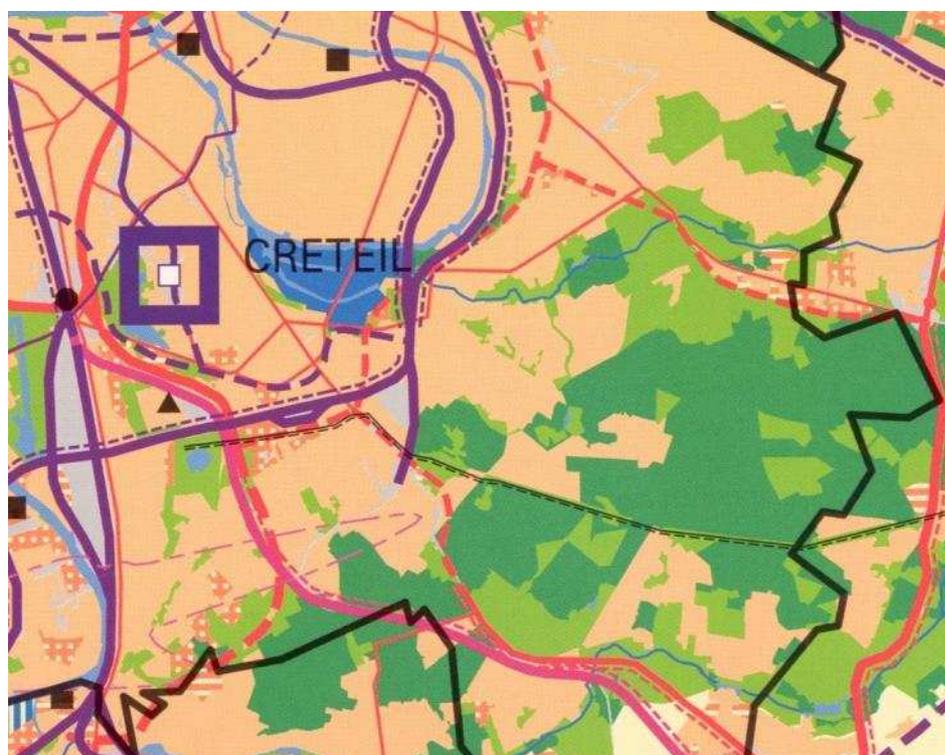
2.3. La protection des espaces verts au titre du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France préconise le maintien des grandes continuités naturelles sur son territoire afin de préserver des coupures d'urbanisation et des continuités écologiques manifestes. A ce titre, les forêts de Sucy-en-Brie ont été répertoriés et font l'objet d'un classement (Espaces Boisés Classés).

Afin d'être compatible avec le SDRIF, le PLU de Sucy-en-Brie devra :

-dans les secteurs répertoriés "bois et forêts" : préserver de l'urbanisation les espaces boisés (forêt domaniale de Notre-Dame, bois du Petit Val) en assurant leur intégrité, notamment en veillant au respect de leurs lisières.

-dans les secteurs répertoriés "espaces paysagers ou espaces verts" : préserver et valoriser les espaces paysagers, éléments essentiels de l'armature verte communale (site du Morbras, berges de la Marne, parcs et espaces verts et notamment le secteur de la Cité Verte, le parc Halévy, le Fort, le parc de la Garennière, le parc des sports...). Les limites des espaces paysagers en zone agglomérée pourront être modifiées sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la continuité de la Ceinture Verte parisienne, ni de la trame verte urbaine ; et que les surfaces concernées soient compensées par la création d'espaces de même nature d'une superficie au moins équivalente et s'intégrant dans le réseau des espaces verts existants.



	Bois ou forêt
	Espace paysager ou espace vert



2.4 Le Plan Bleu

Le Plan Bleu est le résultat d'une vaste concertation à laquelle les communes du Val-de-Marne ont été associées. Adopté le 25 mai 2009 par l'assemblée départementale, le Plan Bleu fédère aujourd'hui près de 80 acteurs du territoire parmi lesquels figurent 33 des 47 communes du département.

La charte de l'eau, qui constitue le socle de cette politique, comporte 10 objectifs et 7 grands principes et guide les politiques mises en place par les acteurs du territoire dans le domaine de l'eau mais aussi dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme.

Aussi les documents d'urbanisme et notamment les plans locaux d'urbanisme à travers notamment le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et le règlement peuvent relayer les principes partagés à l'échelle du territoire, susceptibles de garantir une gestion intégrée et concertée de la ressource en eau du Val-de-Marne.

Il oriente la politique de l'eau pour l'ensemble des acteurs concernés du département. Il couvre les années 2007-2020. Il a pour ambition de soutenir les actions de protection et valorisation du patrimoine aquatique et des ressources en eau sur son territoire.

Les objectifs du Plan bleu

- Favoriser une nouvelle gouvernance de l'eau dans le Val-de-Marne, en France et dans le monde.
- Améliorer la connaissance et le suivi de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- Assurer une gestion plus raisonnée
- Maîtriser les sources de pollutions
- Améliorer l'assainissement et mettre en place des techniques de dépollution adéquates
- Préserver et reconquérir les zones humides et favoriser le développement de la biodiversité
- Faire de l'eau une composante essentielle de l'aménagement
- Faciliter la réappropriation de l'eau par les habitants et renforcer le sentiment d'attachement au territoire
- Faire de l'eau le levier d'un développement économique durable du territoire
- Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'eau et favoriser l'émergence d'une culture de l'eau

Les 7 principes de la Charte du Plan bleu

- Une meilleure cohérence des actions
- La participation au service de l'eau
- Une nouvelle culture de l'eau
- De l'exemplarité et de la recherche de l'excellence
- De l'eau comme un moyen de porter le développement durable
- De la solidarité autour de l'eau
- D'une approche territoriale de la gestion de l'eau

Le volet opérationnel du Plan Bleu : 94 actions autour de 4 thématiques

- Poursuivre les actions et initiatives existantes
- Valoriser les actions et enclencher de nouvelles dynamiques
- Développer de nouvelles actions pour atteindre les objectifs de la charte.
- Renforcer la communication sur l'eau et la sensibilisation

Les acteurs du Plan bleu

- Les syndicats intercommunaux ou mixtes
- Le Syndicat Interdépartemental pour l'Aménagement de l'Agglomération Parisienne
- L'État
- La Région
- L'Agence de l'eau
- D'autres établissements publics



La ville est acteur. Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2009, la Ville a approuvé la Charte de l'Eau à horizon 2020 accompagnée de son plan d'actions.

2.5 Prescriptions et actions communales

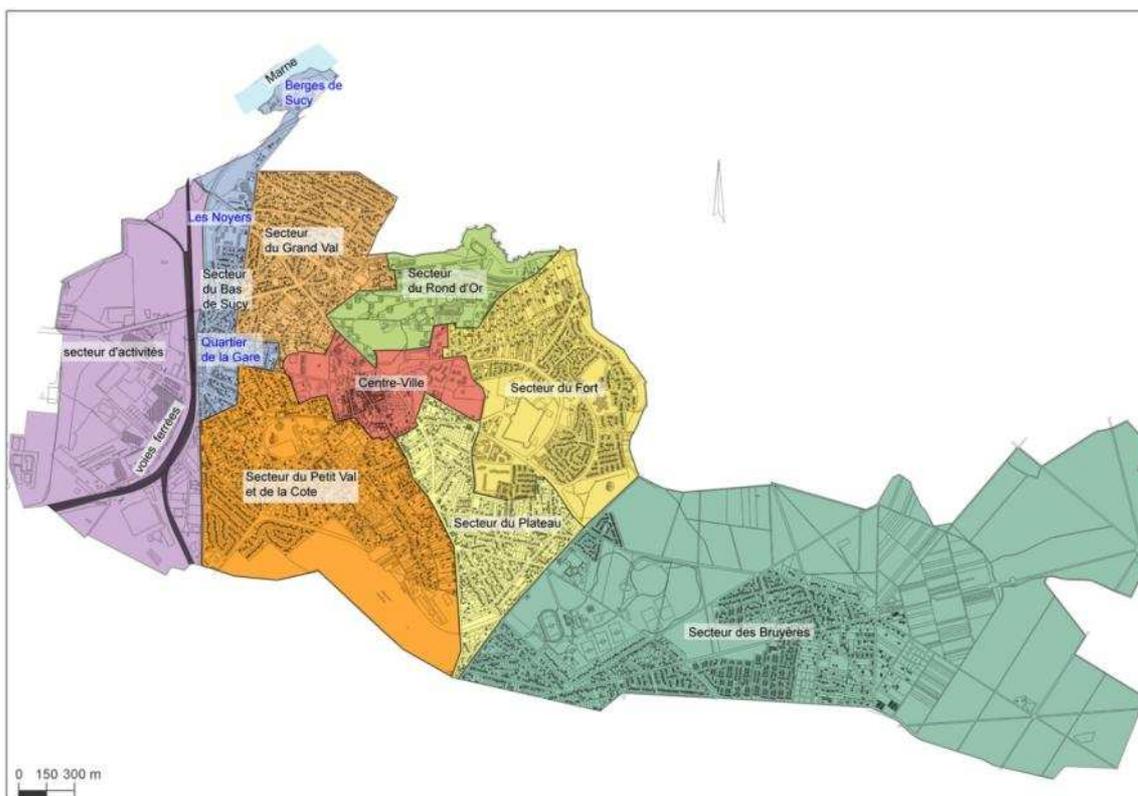
- Pour préserver ses paysages, des prescriptions ont été élaborées par la Ville notamment sur la protection en lisière forestière et le choix des clôtures végétales (bande de 8 mètres).
- L'élaboration d'un guide de recommandations environnementales avec l'agence de l'énergie du Val-de-Marne en annexe au PLU.
- Le Plan du patrimoine naturel et bâti.
- L'élaboration d'un guide de recommandations architecturales avec la Conseil de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Environnement (CAUE)
- Le maintien de la Zone de Publicité Restreinte (ZPR)
- La charte des terrasses.

Synthèse et enjeux

- **Préserver et mettre en valeur les espaces sensibles**
- **Sensibiliser les citoyens aux enjeux écologiques**
- **Prolonger les actions partenariales avec les territoires limitrophes**



3 Paysage urbain et structure des quartiers



L'analyse urbaine de la ville (morphologie urbaine, axes structurants, histoire des lieux) 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

3.1. Les quartiers de la plaine

➔ La Plaine Industrielle

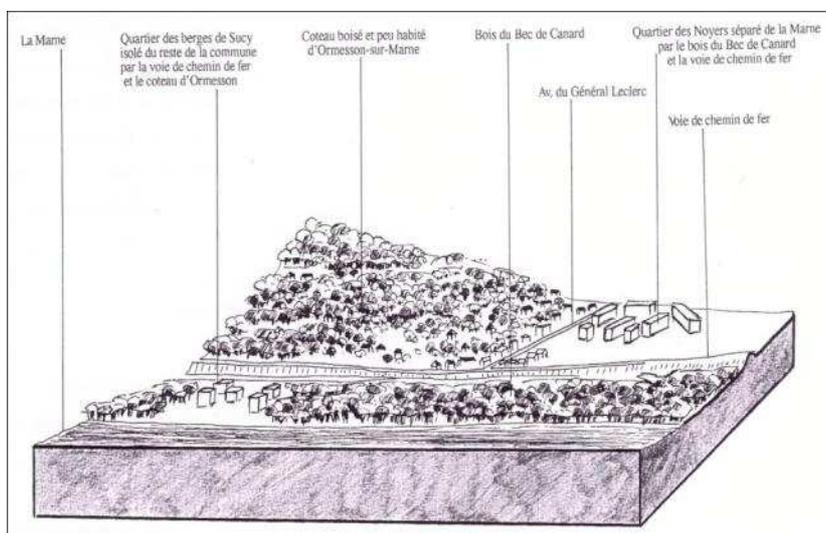
A l'extrême Ouest, la plaine industrielle est le **secteur d'activités** de la ville. Au pied du coteau, elle est coupée du reste de la ville par les voies ferrées.

La structure de cette zone est marquée par la Route départemental 111 et les **entrées de villes** "route de Bonneuil" et "route de Paris".



L'aménagement de la Gare du TCSP, un parking public, une passerelle lien de ville avec le quartier de la Gare, confirment et rendent lisible un secteur en plein développement.

➔ Le secteur des bords de Sucy : quartiers des noyers et des berges.



Ce secteur est composé de deux quartiers proches :

-près de l'avenue du Général Leclerc, le quartier des **Noyers**, quartier d'habitat collectif sans structure forte d'urbanisme et sans aucune liaison avec les quartiers voisins

-le quartier **des berges de Sucy**, résidence d'habitats collectifs isolée du reste de la ville mais reliée aux autres quartiers par l'avenue du général Leclerc. Ce quartier constitue avec l'espace boisé du « bec de canard », l'unique **façade** de Sucy sur la Marne.

Source : définition d'une politique de valorisation des paysages de Sucy-en-Brie dans le cadre de la révision du POS, Gautier-Folléa, octobre 1996

➔ Le quartier de la gare



Le quartier de la Gare, secteur de la plaine centrale, est un quartier assez **mixte**.

Organisé autour de la gare, il se développe autour d'une place urbaine avec un **habitat collectif** (R+4) au pied du coteau ouest de Sucy-en-Brie et s'étend le long de la voie de chemin de fer. Ce quartier est **animé par les flux** liés à la gare et à la circulation de passage sur l'axe Champigny / Général Leclerc.

La place de la gare présente un type d'habitat très hétérogène avec de fortes disparités en terme de gabarit.

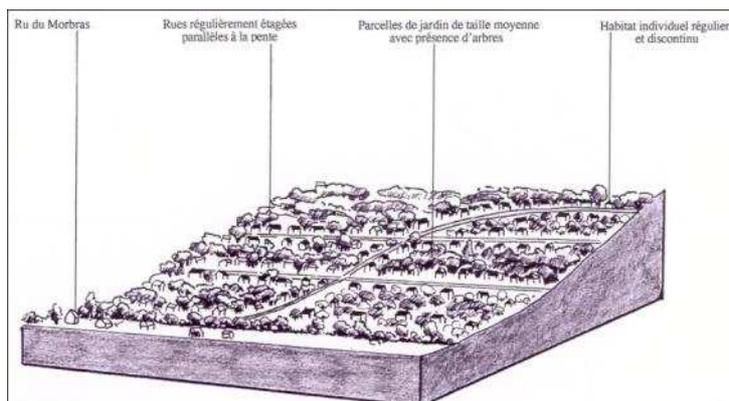
Au-delà de la place de la Gare, le quartier est bien structuré à partir de voies rayonnantes avec un habitat plus bas, **pavillonnaire R+1+C**.

La **place Cauchy** (carrefour rue de Paris/rue Général Leclerc) constitue l'entrée de ville depuis la plaine industrielle.

3.2. Les quartiers des coteaux

Tournés vers la plaine de Bonneuil, **les quartiers des coteaux** (Le Clos de Ville, le Grand Val et le Petit Val) ont été lotis sur des parcelles en lanière desservies par des sentiers ruraux dont la plupart existent encore. L'habitat pavillonnaire et la végétation dense caractérisent ces secteurs.

➔ Le secteur du Grand Val et du coteau



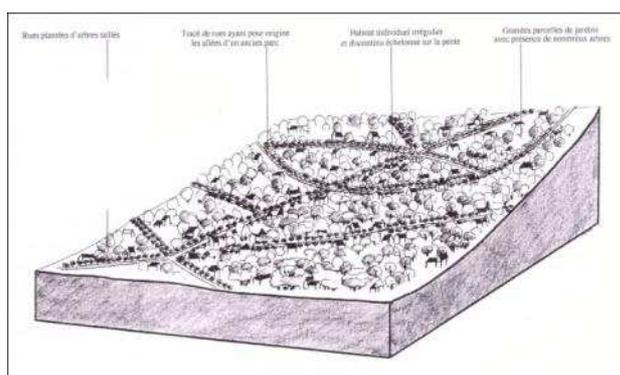
Le **coteau du grand Val**, situé au nord ouest de la commune est un quartier unitaire dont le tracé des voies en parallèles donne un **tissu très structurant**.

L'habitat pavillonnaire suit l'étagement de la pente.

Les voies parallèles aux courbes de niveau offrent de grandes perspectives axiales sur la plaine.

Source : définition d'une politique de valorisation des paysages de Sucy-en-Brie dans le cadre de la révision du POS, Gautier-Folléa, octobre 1996

➔ Le secteur du Petit Val et de la Côte



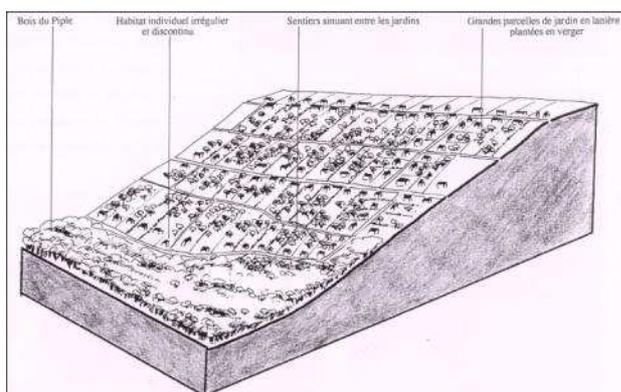
Le **Petit Val** est **homogène** car il présente le même type de clôtures et de nombreux espaces publics : alignements d'arbres taillés, voies étroites, clôtures mur et grille associés au végétal.

Comme la partie lotie du grand Val, le quartier du Petit Val a été **construit à l'emplacement des parcs d'anciens châteaux** dont les tracés ont donné la forme urbaine des lotissements.

Source : définition d'une politique de valorisation des paysages de Sucy-en-Brie dans le cadre de la révision du POS, Gautier-Folléa, octobre 1996



➔ Le secteur du clos de ville



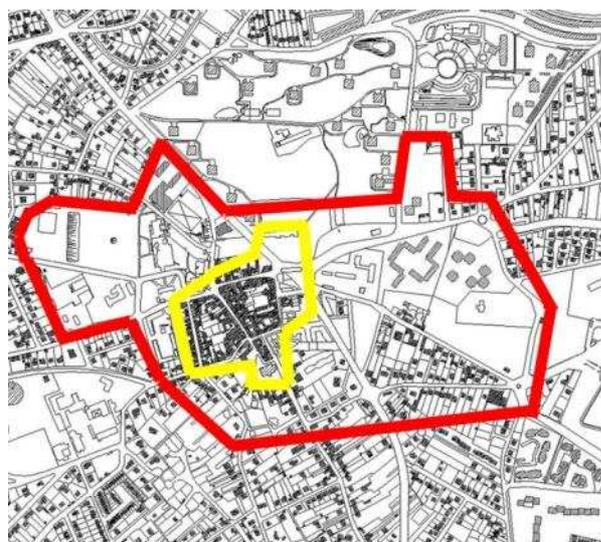
Situé au sud du centre ville, ce secteur est caractérisé par un **parcellaire en lanière de grande taille** dans le sens de la pente.

La **faible densité de l'habitat pavillonnaire (R+1)** et son caractère très discontinu et irrégulier donne un tissu bâti très transparent où s'installe une végétation bien spécifique de potagers et de vergers.

Les **voies de circulations sont parallèles ou perpendiculaires à la pente** mais sans régularité dans son maillage.

Une des particularités de ces quartiers vient de la **présence de sentiers en cœur d'îlot** traversant successivement tous les jardins. Ces derniers présentent des **clôtures opaques ou transparentes** selon les sentiers et les secteurs.

3.3. Le Centre-Ville



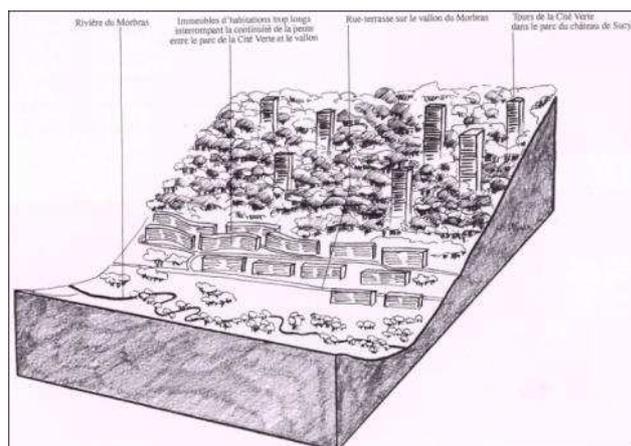
Le **Centre-Ville** de Sucy-en-Brie se compose en deux secteurs :

- **le Cœur de ville**, partie la plus ancienne, est reconnaissable par son aspect semi piéton.

Sa composition urbaine est dense avec cependant des cœurs d'îlots ouverts. L'habitat est continu (R+1 et R+2) et le rez-de-chaussée est occupé par des commerces. Le centre bourg est organisé sur un anneau circulaire de voiries, sans espaces publics ouverts (en dehors du parvis de l'église).

- Le "**centre-ville étendu**" est bordé par de grands parcs (parcs Montaleau, Chaumoncel et Halévy) y convergent les voies principales de la ville.

3.4. Le secteur du Rond d'Or : Fosse Rouge et Cité Verte



La Fosse Rouge et la Cité Verte sont les **principaux quartiers d'habitats collectifs (R+3 à R+11) de la commune.**

Implantés sur le versant sud du coteau donnant sur le vallon du Morbras. Les 21 tours de la Cité Verte ont été construites dans l'**ancien parc** du château de Sucy-en-Brie.

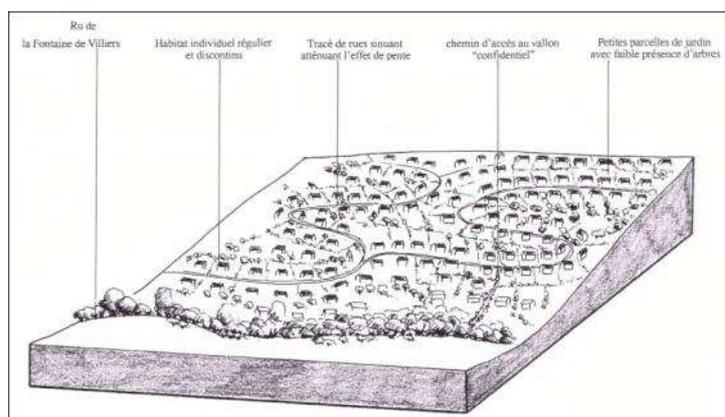
Source : définition d'une politique de valorisation des paysages de Sucy-en-Brie dans le cadre de la révision du POS, Gautier-Folléa, octobre 1996



La Fosse Rouge, conçue en fonction de la forte pente du vallon du Morbras, présente des bâtiments qui dissimulent la pente. L'absence de voie de circulation routière ou piétonnière face à la pente ne permet pas d'avoir une vue sur le parc du Morbras. Le quartier est en effet composé de rues en terrasses donnant sur le vallon du Morbras.

3.5. Les quartiers sur le Plateau

➔ Le secteur du Fort et de la Fontaine de Villiers



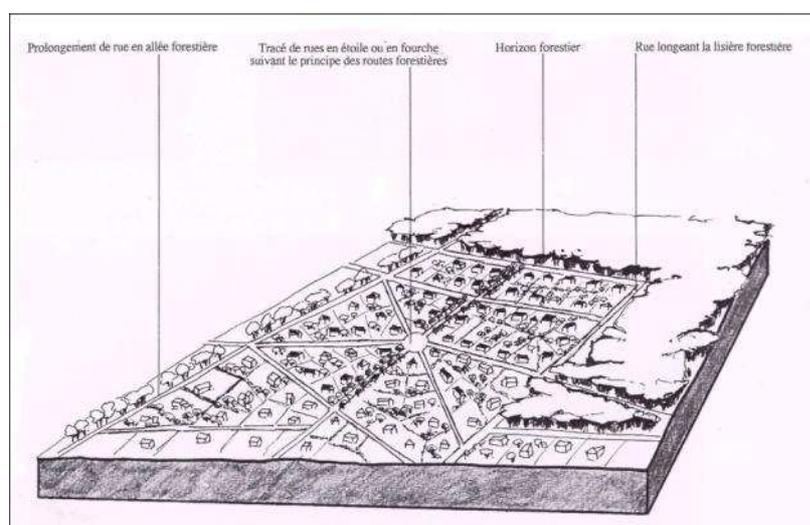
Ces zones pavillonnaires sont constituées essentiellement de lotissements ou d'opérations groupées.

Les maisons individuelles sont desservies par un réseau viaire en forme de **boucles fermées**.

S
o
u
r
c
e

: définition d'une politique de valorisation des paysages de Sucy-en-Brie dans le cadre de la révision du POS, Gautier-Folléa, octobre 1996

➔ Le secteur du Plateau



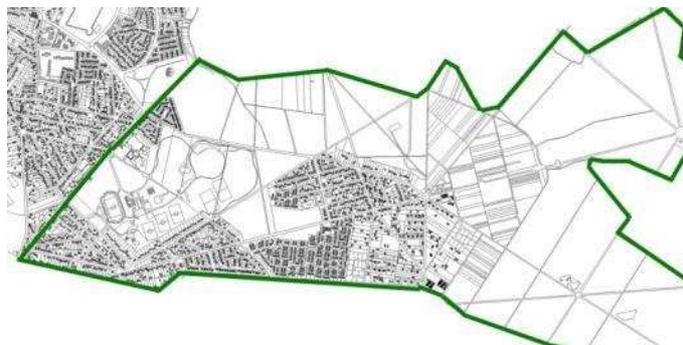
Il s'agit d'une zone de transition entre la zone boisée et le centre-ville.

Il se compose de lotissements implantés sur une trame de **voies rayonnantes** selon le modèle des **allées cavalières** (tracés en étoile ou en patte d'oie).

La plupart des voies ouvrent des perspectives axiales sur la lisière forestière et se prolongent parfois en allées forestières, révélant la relation directe qui unit ces quartiers à la forêt.



3.6. Le secteur des Bruyères



Quartier excentré situé en limite de la forêt de Notre Dame, ce quartier se caractérise lui aussi par des lotissements implantés sur une trame de voies rayonnantes reprenant les allées forestières.

Ce secteur regroupe également la forêt de Notre-Dame et le parc des sports.

Synthèse et enjeux

- Affirmer les liaisons entre les différents quartiers et entre les zones urbaines et forestières.
- Préserver l'identité de chaque quartier
- Valoriser les qualités paysagères et végétales de chaque quartier
- Préserver les ouvertures visuelles générées par le relief (vues depuis la plaine sur la ville et inversement)
- Requalifier le paysage urbain de la gare et du centre ville



4 Patrimoine historique et archéologie

4.1. Les monuments historiques

Le village médiéval centré autour de l'église Saint-Martin est devenu au XVII^{ème} siècle la résidence d'aristocrates fortunés. Quatre des six châteaux rappellent encore ce passé prestigieux : le Château de Sucey (ancienne appellation : château de Berc, la Haute-Maison, le château du Petit Val, le château Montaleau.

Les Monuments Historiques de la commune de Sucey-en-Brie sont les suivants :

- l'église Saint-Martin (classée partiellement inventaire MH - 27 mars 1926)
- le château de Sucey (classé inventaire MH - 18 juillet 1975)
- le château de Haute Maison (classée partiellement inventaire MH - 20 février 1980)



Plusieurs périmètres de protection coexistent dans un rayon de 500 mètres par rapport aux Monuments Historiques.

Les rayons de protection des monuments historiques des communes voisines sont les suivants :

- le château du Piple, l'Orangerie et la fontaine Saint Babolein de la commune de Boissy-saint-Léger
- le château d'Ormesson

Dans son article 40, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a en effet introduit la possibilité de redéfinir le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, complétant la loi du 31 décembre 1983 sur les monuments historiques.



Une modification du périmètre est proposée par l'Architecte des Bâtiments de France et fera l'objet d'une enquête publique en parallèle de celle relative au projet de PLU.

Ce périmètre prend en compte le tissu pavillonnaire des quartiers du Petit Val et du Clos de Ville. Des secteurs pour lesquelles la ville attache une attention particulière quant à leur protection et à la conservation de ce tissu urbain particulièrement remarquable.

Par ailleurs, il a également été proposé d'inclure **le Fort de Sucy** dans ce nouveau périmètre, en tant qu'ouvrage militaire important comme les autres Fort du Val de Marne.

4.2 Les découvertes archéologiques

Afin « ... d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement » (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive), la Ville de Sucy a mené diverses opérations d'archéologie préventive avec le concours de l'Association pour les Fouilles Archéologiques Françaises (A.F.A.N), puis de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (I.N.R.A.P), du Service Régional d'Archéologie (S.R.A), du Laboratoire Départemental d'Archéologie du Val-de-Marne et de la Société Historique et Archéologique de Sucy (S.H.A.S).

Ont ainsi été étudiés les caves et cavités anthropiques de la place du Château et de la rue du Moutier, la Z.A.C. du Centre Ville, le château Montaleau, la rue Ludovic Halévy, la Z.A.C. des Portes de Sucy, le Fort, Sainte Amaranthe, ou encore le Bois du Petit Val.

La plupart de ces diagnostics ont fait l'objet d'un rapport, archivé à la Mission Patrimoine. Ces opérations ont permis de dresser un état des lieux du patrimoine Sucycien enfoui. Du matériel archéologique a également été relevé et étudié

Les différentes opérations sont présentées par ordre chronologique avec une courte fiche signalétique du site puis un résumé des actions menées et des vestiges retrouvés.

1- Caves et cavités anthropiques de Sucy en Brie

Etude de la Place du Château et de la rue du Moutier (Juin - Août 1985)

Une quinzaine de caves, cavités, fosses et vides souterrains ont été répertoriés dans le secteur de la place du château (place du château, avenue Georges Pompidou, Rue Halévy, avenue Churchill, rue Guy Mocquet, rue du Temple.).

Au niveau de la rue du Moutier, rue du Temple et rue de la Porte, trois types de caves ont été recensées : les caves creusées, les caves construites ou voûtées et les caves modernes à plafond. Cette zone est fort riche et assez variées au niveau des typologies des caves.

Les plans de ces caves ne correspondent généralement pas aux plans des édifices bâtis dessus. Cela témoigne à la fois des remaniements des constructions et des agrandissements des caves souvent creusées à même le Travertin de Brie.

2- Château Montaleau.

La réalisation d'un sondage archéologique en 1989 a été réalisée et une seconde campagne de fouilles a été décidée pour compléter ces observations, à l'occasion de la vente du château Montaleau au ministère de la Justice et d'un projet d'extension à l'emplacement de l'ancienne aile du château. Deux tranchées sont creusées dans lesquelles quatre structures ont été observées. Il s'agit de murs de fondation, de trous de poteaux ou encore d'espace creux.

Une opération de fouilles programmées (mars 2004)

Cette opération avait comme objectif de dégager au maximum la structure pour en avoir une meilleure vision mais aussi de comprendre la chronologie du site.



Les résultats semblent confirmer les conclusions de la première fouille. De la céramique datant du XIV^e siècle a été retrouvée dans la cave fouillée ainsi qu'à l'extérieur. Les structures architecturales retrouvées sont bel et bien du réemploi.

3- Z.A.C du Centre

Opérations préventives de fouille d'évaluation archéologique (Février 1999)

Z.A.C. (connue localement sous le nom de Centre Paroissial) : 4000m²

Z.A.C. (angle des rues Halévy et Churchill) : 2500m²

Il s'agit d'une fouille de deux parcelles situées à proximité l'une de l'autre. Au terme de l'opération, il s'avère que les terrains ne présentent pas de vestiges intéressant l'archéologie. De la céramique et une margelle de puits originale (réemploi d'un élément architectural ?) ont été trouvées

L'implantation géographique de ces parcelles (proximité immédiate du centre ancien de Sucy) permettait de s'interroger sur l'existence d'une structure proto-urbaine. Néanmoins, aucune structure archéologique n'a été contactée. Seuls quelques vestiges mobiliers ont pu être prélevés, provenant tous, soit des remaniements liés aux démolitions récentes, soit des niveaux humifères.

4- Sainte Amaranthe, Sucy en Brie (Février 2000)

Adresse : 17 rue de Boissy

Le terrain concerné est situé à une cinquantaine de mètres à l'est du clocher de l'église, daté du XII^e siècle. En plusieurs occasions, la nécropole associée a été mise au jour par des travaux d'aménagement urbains. Ces découvertes n'ont pas été documentées.

Pas de vestiges archéologiques antérieurs au XVII^e siècle. Seuls la tranchée 1 a révélé des vestiges d'occupation (structures excavées). On peut penser que ces creusements sont à mettre en relation avec une activité agricole.

5- Z.A.C. des Portes de Sucy (Novembre 2001)

Parcelles cadastrales AZ 416.

Superficie : 3800m²

Trois tranchées d'exploration ont été réalisées. Aucun fait archéologique n'a été mis en évidence lors de la réalisation de la première tranchée. Cependant un petit ensemble mobilier a pu être prélevé.

Comme pour la tranchée 1, le percement de la tranchée 2 a révélé un petit ensemble de mobilier. Des structures excavées ont aussi pu être identifiées dans cette zone.

La tranchée 3 a permis, quant à elle, de mettre au jour plusieurs structures archéologiques (6 identifiées). Quelques éléments mobiliers ont été recueillis.

Cette évaluation a permis l'identification d'une occupation archéologique structurée. Elle se caractérise par une série de cinq petits fossés recoupant, recoupés par, ou contemporains d'un fossé plus large. Trois structures excavées isolées, de faible épaisseur, accompagnent cet ensemble.

Le mobilier céramique est très peu abondant et collecté essentiellement hors structure. Il est cependant homogène d'un point de vue technologique et chrono-culturel : il est néolithique ou protohistorique, à l'exception de la Tène.

Il apparaît que cette opération a permis la détection d'une occupation néolithique ou/et protohistorique.

Ce site prend place au sein du chapelet de sites ou de découvertes néolithiques de bord de Seine et de Marne qui se déroulent de Paris Bercy à la première boucle de la Marne.

6-Le Fort, Sucy en Brie (2001-2002)

Parcelles cadastrales : 1966-84 AK 377

Surface sondée 100m² environ

Ces sondages ont été motivés par la nécessité de reconnaître les systèmes de gestion des écoulements hydrauliques, situés au fond du fossé diamant de la caponnière de gorge, avant leur restauration. En même temps, cela permettait d'enrichir la connaissance historique, architecturale et anthropologique des fortifications contemporaines. Plusieurs phases de réaménagements ont pu être



prises partiellement en évidence. Des ensembles architecturaux indépendants des réseaux de fluides ont été mis au jour.

Une grande quantité de mobilier a été prélevé. L'observation de traces d'impacts de tir associée à l'analyse de certains éléments mobiliers, peut correspondre à un événement historique local dont il semble que la mémoire collective n'ait pas gardé la trace.

7- Rue Halévy (Z.A.C. Multi-Sites du Centre Ville), Sucy en Brie

Diagnostic archéologique n°2003-843 (Janvier 2004)

Surface sondée : 493 m² environ

Les parcelles sondées sont localisées entre l'église et le château, autrement dit au cœur du bourg médiéval. Les deux lots sont séparés par la rue Halévy.

Trois tranchées de sondage ont été réalisées. Toutes trois contiennent des vestiges archéologiques. Sous le parking, des vestiges d'habitation du plein Moyen Age ont été découverts ainsi qu'une cave et un four du XIV^e siècle. Des vestiges plus tardifs (XVI^e et XIX^e s.) sont également présents sous le parking et la ferme. Il s'agit de deux caves ainsi que des vestiges liés au jardin d'époque moderne (fosses).

Enfin, les sondages ont permis la localisation de latrines riches en mobilier (plats de faïence, pots de chambres, faïence et pâtes fines à décor marbré d'importation anglaise). Cela a permis de dater ce comblement de la première moitié du XIX^e siècle.

De la verrerie a aussi été découverte.

Dans la cour de la ferme Coat, la tranchée n'a livré aucune structure datée du Moyen Age mais une dizaine de faits datant des époques moderne et contemporaine. On trouve ainsi des creusements liés à des plantations datant du XVII^e siècle ou encore des maçonneries.

Les sondages ouverts sur la Z.A.C. du Centre Ville de Sucy ont permis la découverte d'au moins une maison de facture médiévale au cœur de l'îlot. Une seconde maison médiévale est partiellement conservée dans l'angle sud-ouest du parking. Un four rappelle que dans cette rue était probablement localisé le four du Chapitre de Notre-Dame de Paris.

8- Z.A.C. du Centre Ville, Sucy en Brie

Fouille programmée faisant suite au diagnostic de janvier 2004

Date : Octobre- Décembre 2006

La fouille a confirmé certaines données du diagnostic effectué sur la Z.A.C du Centre Ville notamment par la mise au jour de trois caves médiévales et plusieurs caves modernes dont certaines ont été occupées jusqu'à la période contemporaine. Des latrines, des puits, des silos et de nombreuses petites structures liées à ces installations ont également été trouvés.

Ces trois caves correspondent à trois habitations comprenant la demeure et les dépendances agricoles. Celles-ci bordent une rue dont on conserve quelques vestiges observés lors des fouilles.

Synthèse et enjeux

- **Prolonger les actions de protection du patrimoine bâti**
- **Mettre en valeur les monuments existants**
- **Favoriser les démarches en direction des itinéraires de découverte en lien avec les communes voisines**

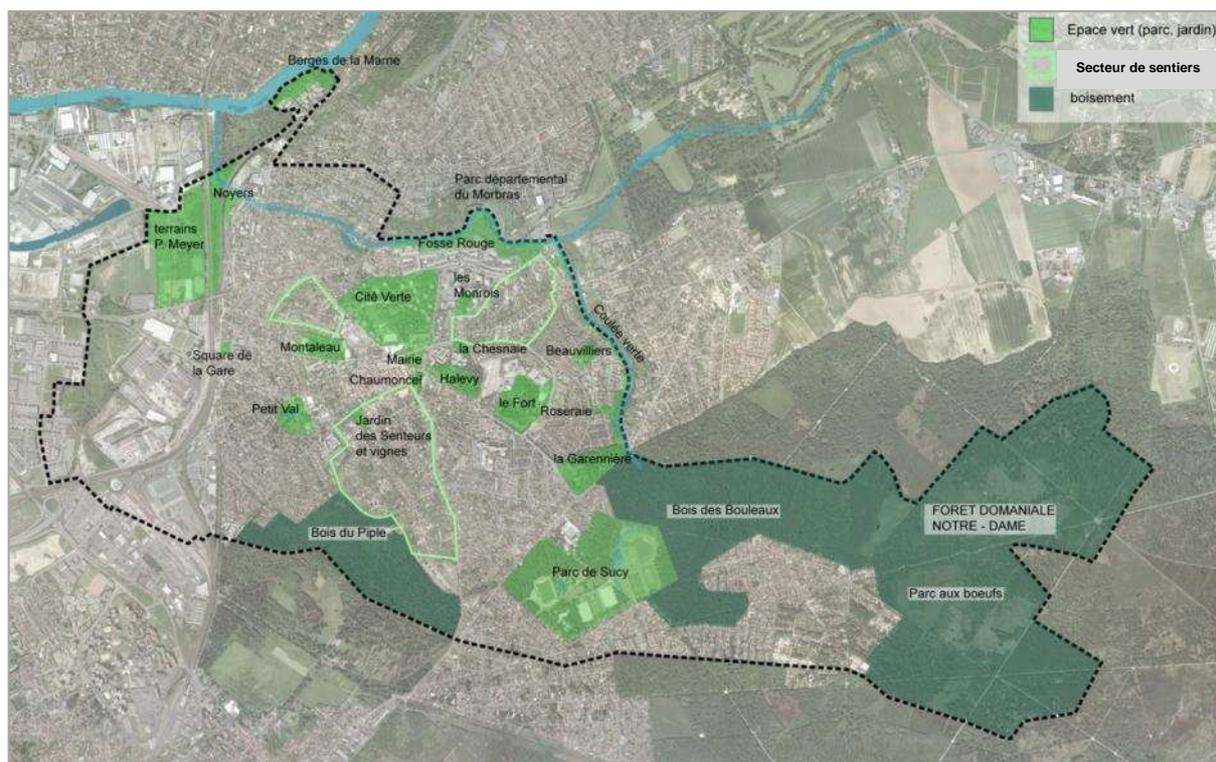


5

Les espaces verts et leur rôle dans l'espace public : une « ville parc »

Qualifiée à juste titre de "**ville parc**", Sucy-en-Brie est composée de nombreux parcs et bois qui jouent un rôle prépondérant. 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 par ailleurs plus d'une dizaine de parcs (**voir fiches parcs en annexe II**) créés et/ou valorisés depuis plus de 25 ans.



Ces espaces verts et naturels ont plusieurs rôles :

- Une valeur historique : les grands domaines

L'urbanisation de Sucy-en-Brie a suivi l'organisation historique des grands domaines de la ville. Pour rappel, c'est dans les parcs des grands domaines que les premiers secteurs d'habitat pavillonnaire se sont implantés vers 1890. En respectant les limites des grands domaines et de la trame, la ville a pris en compte cette organisation permettant le maintien des parcs.

- Des parcs et des espaces naturels qui relient les espaces boisés aux quartiers

- Des parcs et secteurs plantés qui permettent d'aérer et de relier les quartiers

Les espaces verts occupent un tiers de la superficie communale ce qui donne à la ville d'importants espaces de respiration. Sucy-en-Brie se distingue par une densité de population de 25 habitants par hectare, densité deux fois inférieure à la moyenne départementale.

Ces espaces sont de véritables "poumons verts" à l'échelle des quartiers (le parc départemental du Morbras pour le quartier de la Fosse Rouge, le parc de Beauvilliers pour le secteur de la Fontaine de Villiers, Cité Verte, Montaleau, Garennière, jardin des senteurs...)



- Des espaces de loisirs et de convivialité

Certains parcs et bois jouent un rôle de loisirs et de convivialité accueillant par ailleurs des équipements publics :

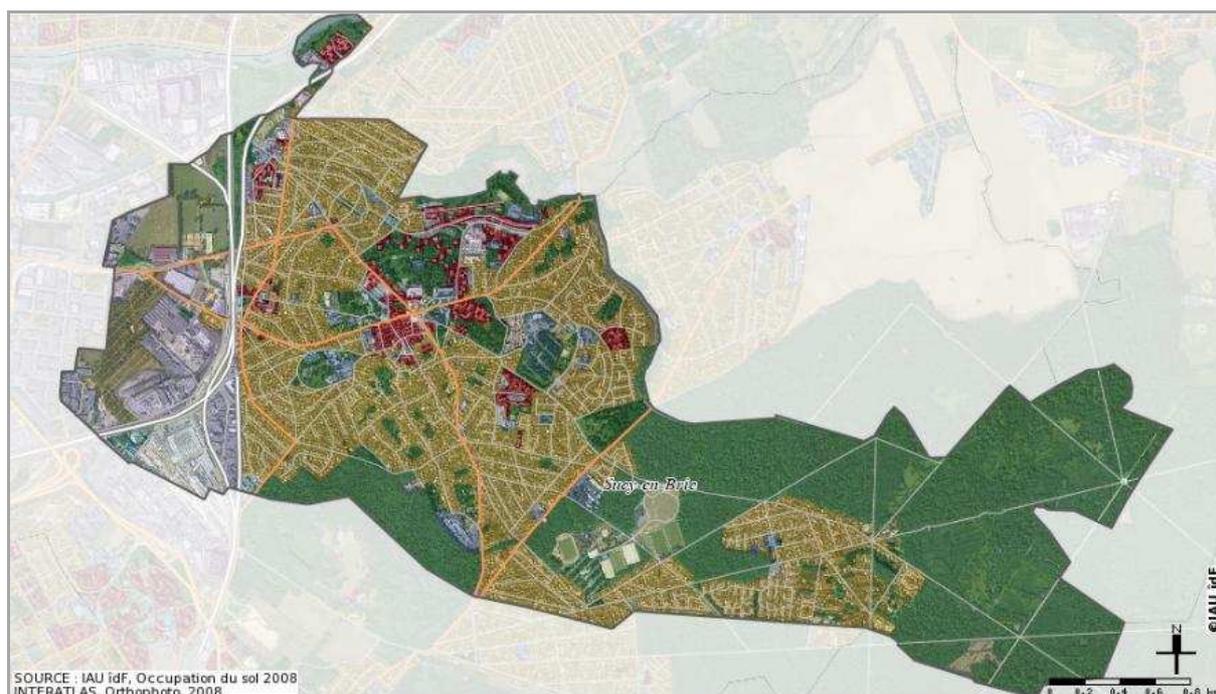
- le parc des sports de Sucy, espace vert et sportif le plus fréquenté de la ville dont le rayonnement dépasse l'échelle communale
- le parc Chaumoncel, en centre-ville, parc très fréquenté par les joueurs de pétanque
- le parc du Petit Val en limite de centre-ville, fréquenté par les enfants (période scolaire et périscolaire)
- le parc départemental du Morbras
- le stade Paul Meyer (ville de St Maur des Fossés)
- le parc Montaleau
- la coulée verte du Fort

- Des bois et des forêts (Bois du Piple, Bois du Grand Veneur, Forêt de Notre Dame)

Au total, le Système d'Information Géographique de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Iles-de-France estime à près de 65 ha (0,65 km²) la surface de parcs et Jardins sur le territoire de Sucy, soit environ 25 m² par habitant. Si l'on ajoute à cela les 336 ha de bois et forêts, chaque habitant de Sucy dispose en moyenne de plus de 150 m² d'espaces verts.

Ainsi, Sucy-en-Brie est dotée d'un patrimoine varié et très étendu d'espaces végétalisés, a fortiori pour une ville de proche banlieue Parisienne. A titre d'information, notons que les parcs et jardins associés aux espaces boisés représentent l'équivalent de la surface occupée par l'ensemble des zones pavillonnaires de la commune.

Occupation du sol détaillée	Superficie (ha)
Bois ou forêts	336.33
Grandes cultures	0.00
Autres cultures	0.00
Eau	6.15
Autre rural	25.41
Parcs ou jardins	64.81
Sports (espaces ouverts)	27.54
Tourisme et loisirs (espaces ouverts)	3.83
Terrains vacants	20.65
Habitat individuel	363.09
Habitat collectif	36.44
Habitat autre	2.13
Activités économiques et industrielles	58.48
Entrepôts logistiques	0.00
Commerces	2.09
Bureaux	0.42
Bâtiments ou installations de sport	6.71
Equipements d'enseignement	20.74
Equipements de santé	0.43
Cimetières	2.41
Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0.00





Synthèse et enjeux

- **Préserver la biodiversité des bois et des forêts**
- **Préserver la trame d'espaces verts existante**
- **Renforcer les liens entre espaces verts**
- **Renforcer le rôle d'espaces de proximité de ces parcs**



6 Les sentiers

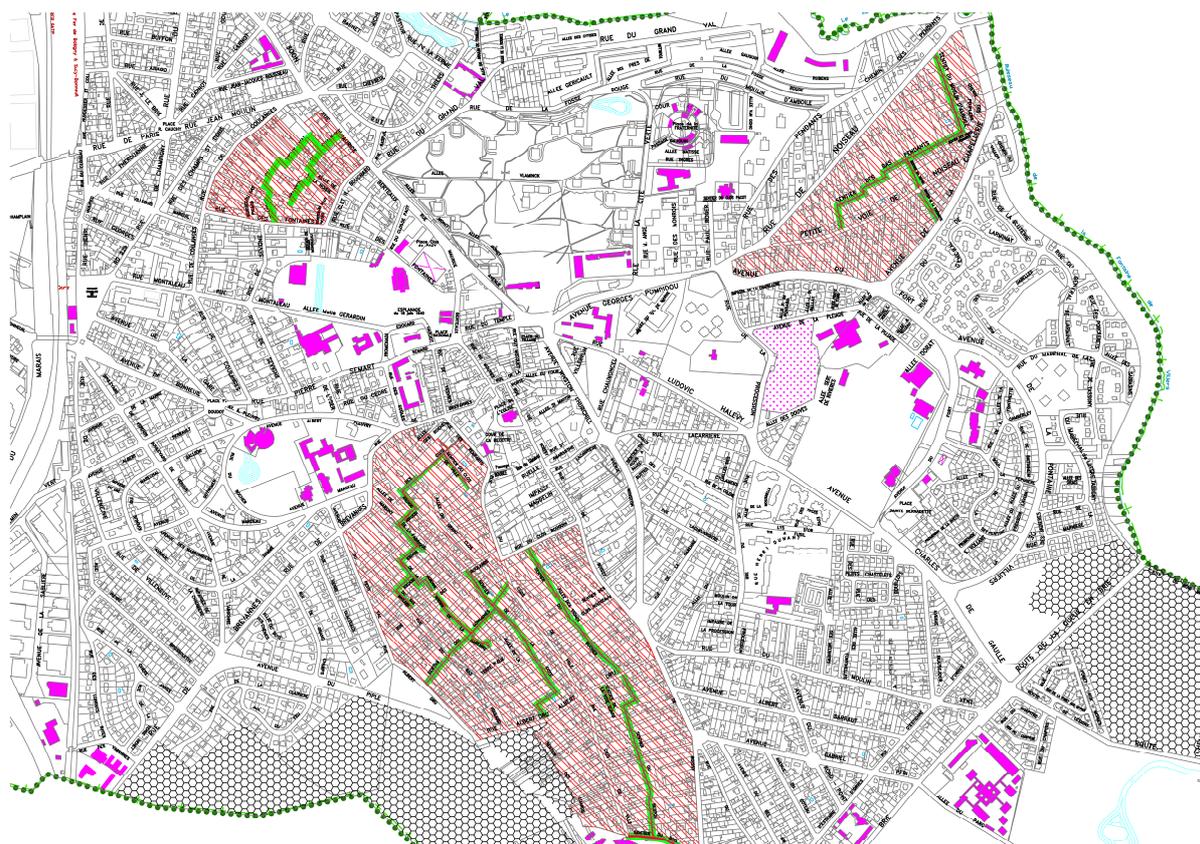
Une des particularités de Sucy-en-Brie vient de la présence d'une vingtaine de sentiers dans certains quartiers des coteaux. Pour la plupart, ces sentiers ont été conservés en raison de leurs rôle urbain et paysager structurant. Ils traversent et relient en cœur d'îlots des jardins, des lotissements,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

Ces sentiers accompagnent la végétation dense qui caractérise ces secteurs.

6.1. Classification des sentiers

Trois quartiers sont traversés par des sentiers :

- le Vieux Val
- les Pendants
- le Clos de Ville





Trois familles de sentiers ont été différenciées pour la ville de Sucy-en-Brie :

- les sentiers "doux"

Ils ne peuvent être parcourus qu'à pied ou en vélo. Ils présentent les caractéristiques communes suivantes : une forte présence végétale, une largeur moyenne d'1,30 mètres et des clôtures fermées (murs anciens), végétales et/ou transparentes.



Sentier de la Fabrique
(Clos de Ville)



Sentier des Clos
(Clos de Ville)



Sentier des Hauts Pendants
(Pendants)

Egalement, le sentier du Clos Pacot dit sentier des Monrois.

- les sentiers à "usage mixte"

Ils sont accessibles en voiture. D'une largeur moyenne de 3 mètres, ils présentent généralement le seul moyen d'accès aux habitations situées en cœur d'îlots. La voirie est plus ou moins déformée et les clôtures sont fermées (mur ou végétation dense).



Sentier de la Fontinette
(Pendants)



Sentier du moulin d'Amboile
(Pendants)

- les sentiers à "usage partiel"

Ils sont en partie accessibles par les véhicules. Leur largeur varie d'1,30 mètres à 3 mètres.



Sentier de la cote
(Clos de Ville)



Sentier de la Garenne
(Clos de Ville)



Sentier du Vieux Val
(Vieux Val)



Les Bas boullards

Les Longaines

La Cote

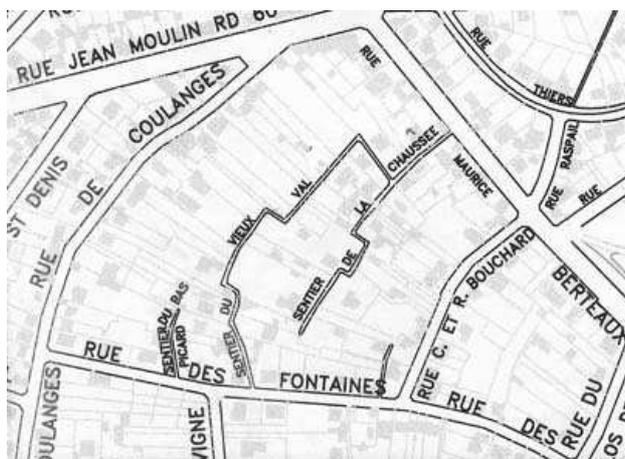


Nom du sentier	Type de sentier	Largeur (en mètre)	Longueur (en mètre)	Type de clôtures
Les Clos	Doux	2m	183m	Mixte (mur ancien / clôtures ajourés)
Clos de ville	Doux	1,33m	97m	Transparente
Fabrique	Doux	1,33m	148m	Mixte (mur ancien, végétale et ajourées)
La Garenne	Partiel	1,33	300 m	Mixte
Bas Boulard	Partiel	1,33m	100m	Végétales ajourées semi
Longaines	Doux	1,33m	291m	Végétales ajourées semi
La Cote	Mixte	1,33 m	434m	Mixte
La voie Suard		1,33m	61m	
Bertou		1,33m	398m	
Bois Guyard		3m	175m	
Bucher		1,33m	354m	

Les sentiers du Plateau

Le seul sentier du plateau est celui du sentier du four à chaux (100 mètres de longueur). D'usage mixte, il donne accès aux pavillons. Il est situé entre la rue Lacarrière et l'avenue Winston Churchill. Et le délaissé du sentier des Buttes (longueur de 12m) entre la rue Lachevardière et la rue Winston Churchill.

Les sentiers du vieux val



« Vieux Val »



« Chaussée »





Nom du sentier	Type de sentier	Largeur Longueur (en mètre)	Type de clôtures
Vieux Val	Usage partiel	1,33m 301m	Mixte (clôtures ajourées et mur)
Chaussée	Usage partiel	1,33m 220m	transparente
Montaleau		1,33m 73m	

Le chemin du Moulin de Touillon, d'une largeur de 3m et s'une longueur de 490m.

La majorité des sentiers ont été élargis d'un mètre par la cession de 0.50 centimètres des propriétaires riverains et de ce fait ont une largeur d'environ 2.33 mètres actuellement.

A Sucy, les sentiers sont protégés en tant qu'ensemble paysager à caractère fortement végétal et sont localisés et délimités par un sous secteur au plan de zonage et une trame verte de protection de part et d'autre de chaque sentier.

Synthèse et enjeux

- Préserver cette unité de paysage de grande qualité au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme

- Préserver la trame piétonne à l'échelle de la ville (promenade urbaine, liens entre quartiers...)

- Permettre dans le règlement les évolutions de l'habitat existant afin de conserver ou améliorer sa qualité



7

Des dispositifs au service du développement durable

7.1. Gestion de la ressource en eau

Assainissement

Le réseau d'assainissement de Sucy-en-Brie est de type séparatif à hauteur pratiquement de 100% (un réseau d'eaux pluviales et un autre d'eaux usées) qui sont évacués respectivement vers les ouvrages départementaux ou pour les eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel. La Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne, CAHVM, est chargée de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans les 7 communes qui la composent et gère à ce titre l'ensemble des réseaux d'assainissement existants de Sucy-en-Brie. Elle réalise aussi les travaux d'entretien, de maintenance et les travaux neufs pour compléter et améliorer la mise en séparatif des réseaux.

Le pourcentage de mise en séparatif restant aujourd'hui à Sucy en Brie se limite essentiellement aux voies et sentiers peu équipés. Les terrains y sont assainis par un système pseudo-séparatif (rejet des eaux usées sur le réseau des eaux pluviales après épuration par fosse septique et filtre). Des travaux de raccordement au réseau séparatif de la ville doivent encore être envisagés et menés. Les principaux problèmes concernent le secteur des sentiers sur les coteaux du Grand Val, du Petit Val, et des Pendants.

La commune compte sur son territoire trois types de collecteurs d'eaux usées :

- le collecteur interdépartemental d'eaux usées de la vallée du Morbras
- le collecteur départemental d'eaux usées du ru de la Fontaine de Villiers
- le collecteur départemental d'eaux usées route de Bonneuil / rue de Villeneuve / rue Albert Dru

Les eaux usées sont ensuite acheminées vers la station d'épuration de Valenton ou d'Achères.

Les cours d'eau du Morbras, de la Fontaine de Villiers et de la Chère Année jouent le rôle de collecteurs d'eaux pluviales, venant en supplément du collecteur situé rue Albert Dru / rue de Villeneuve / ZAC des Portes de Sucy se déversant dans le ru du Marais.

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 concernant notamment les eaux pluviales, recommande que dès leur conception les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volumes des eaux pluviales (usages des espaces verts, puits filtrants) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par rétention en terrasse, chaussée poreuse, etc., dans l'objectif de limiter l'impact sur le milieu naturel.

La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau pose le principe d'une approche globale de l'eau et des milieux aquatiques. Les trois fondements de cette loi sont :

- une gestion équilibrée de la ressource en conciliant intérêts économiques et équilibre écologique
- la lutte contre les pollutions et le gaspillage notamment par la prévention (en réglementant toutes les activités ayant une incidence sur la ressource), le contrôle et les sanctions (instauration d'un délit de pollution)
- une plus grande transparence en matière d'information des élus et du public

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) ainsi que ses décrets d'application, apportent un nouveau cadre pour l'assainissement de la commune.

Le Schéma Directeur Départemental de l'Assainissement (SDDA) approuvé par le Conseil général le 20 juin 2008 a pour objectif la résorption des zones périodiquement inondées, la recherche d'une meilleure gestion des eaux pluviales par la limitation des volumes transportés, la recherche d'une réutilisation sur place et le traitement des eaux avant rejet dans le milieu naturel.



La gestion des eaux pluviales s'appuie sur plusieurs bassins de rétention, parfois mis en réseau, qui permettent de tamponner le volume d'eau ruisselé, pour contrôler son transfert vers l'aval (cf. illustration ci-dessous).



2 bassins tampon collectant les eaux d'écoulement des parkings situés en amont

En matière d'eaux pluviales, la situation du secteur du Bas Sucy, en cas d'orage, (secteur de la gare, zone industrielle) s'est vu nettement améliorer par la mise en service en septembre 2007 d'un bassin souterrain de rétention et de décantation. Ce bassin de 10 000m³ a été réalisé par le CG 94 et est géré par la DSEA.

Dans la zone industrielle il n'y a pas d'assainissement collectif sauf dans la ZAC des Portes de Sucy. Pour les zones des noyers et du Grand Val, certains travaux pris en charge par la Communauté d'Agglomération du haut Val-de-Marne sur le réseau des eaux pluviales permettent aux riverains de ne plus être inondés aussi fréquemment. (Aménagements rue Alexandre Dumas, rue Massenet, rue Gounod)

L'Eau potable

Ressource en eau : origine de l'eau distribuée

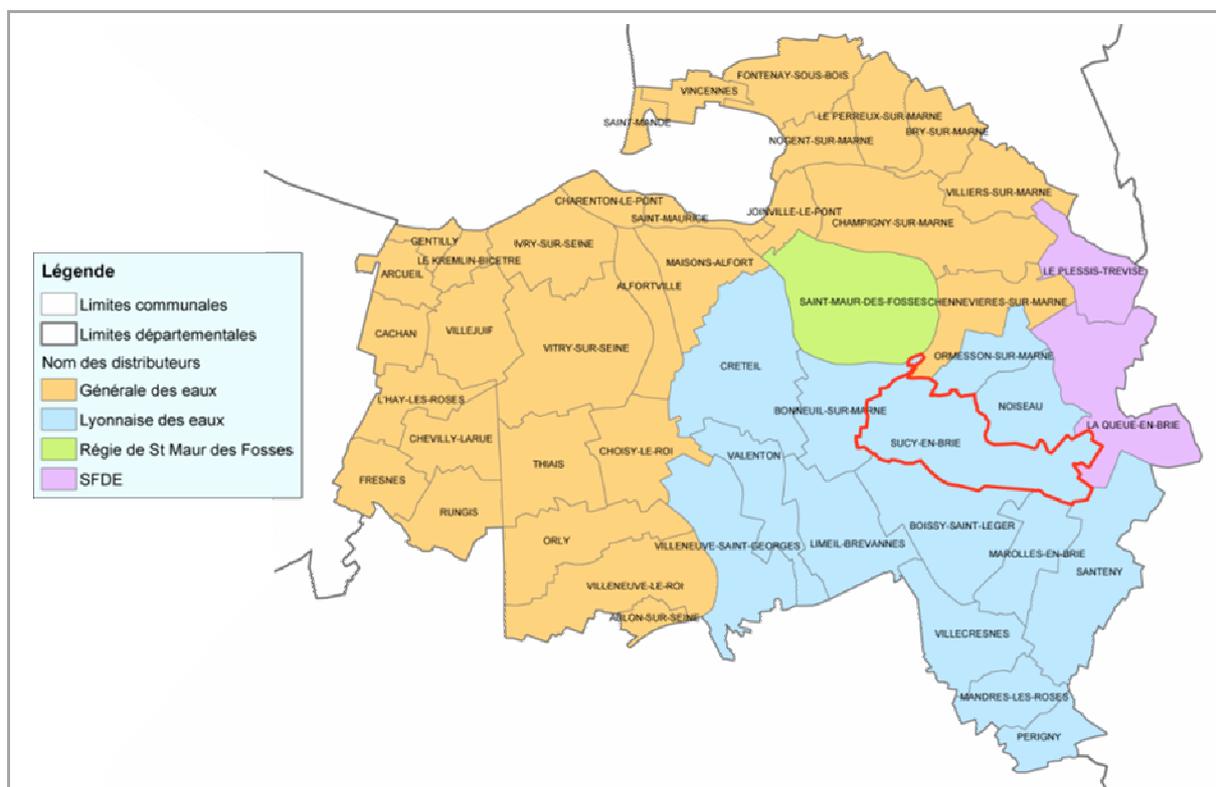
La Seine est la principale ressource utilisée pour la production d'eau potable. L'eau souterraine, pompée dans la nappe de Champigny, complète cette ressource. La rivière Essonne est une ressource alternative pouvant être utilisée par l'usine de Morsang-sur-Seine.

La sécheresse de ces dernières années a provoqué une baisse de niveau de la nappe de Champigny. En concertation avec les autorités compétentes, des restrictions sur le volume pompé ont été décidées par Eau du Sud Parisien puis définies par des arrêtés « sécheresse » édictés depuis 2006.



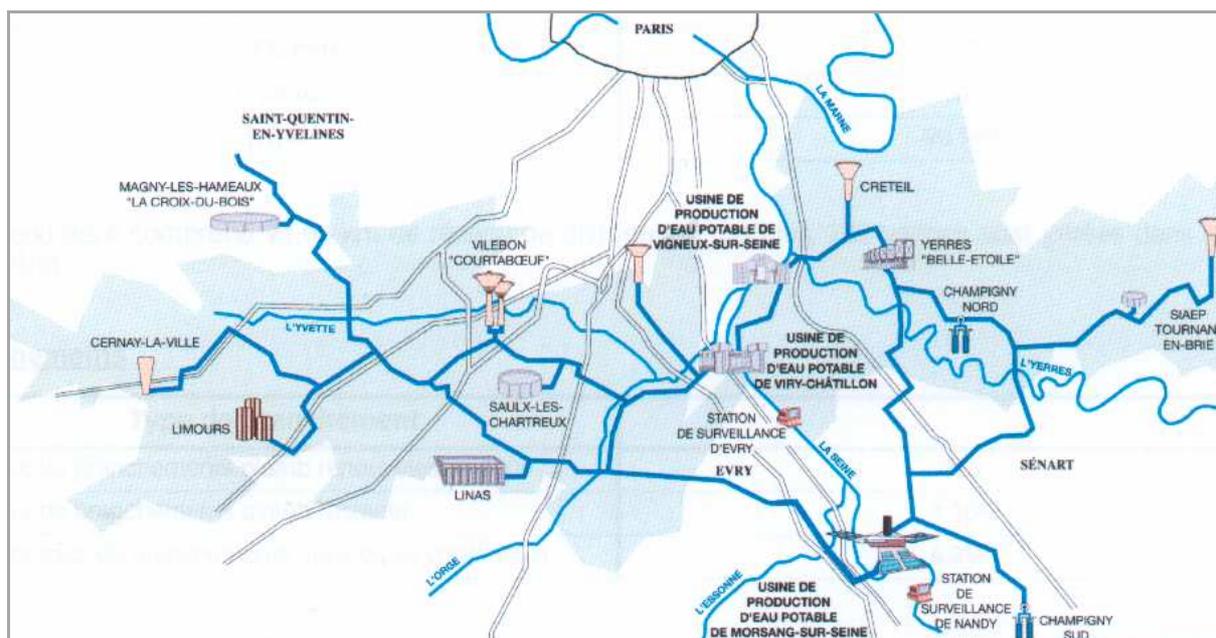
Le patrimoine du service d'eau potable

La ville de Sucy-en-Brie a choisi de déléguer le service de production et de distribution de l'eau potable à la Lyonnaise des Eaux.



La collectivité est alimentée en eau potable via un réseau interconnecté de grande étendue, qui mutualise les fonctions de production, transport, stockage et diversification des ressources.

La production de l'eau distribuée est assurée par les usines de Morsang-sur-Seine, et de Vigneux, traitant la Seine, et celles de Périgny, Mandres-les-Roses et Nandy, qui traitent l'eau de la nappe de Champigny.





Les biens et propriétés de la collectivité, gérés dans le cadre de la délégation du Service Public de l'eau, sont les suivants :

- Les canalisations de distribution d'eau potable, près de 91 km (90 998 ml),
- Les 6358 branchements. Le programme contractuel de réhabilitation des branchements plomb s'est poursuivi. En 2009, 156 branchements plomb ont été renouvelés, il en reste 1106 sur l'ensemble du réseau.

Consommation d'eau potable

Le volume d'eau vendu en 2009 s'élève à 1 306 936 m³ pour une population desservie de 26 407 habitants. Ainsi, la consommation d'eau potable par habitant en 2009 est d'environ 135,6 l/jour, ce qui reste légèrement inférieure à la moyenne Française estimée à 165 l/jour par l'institut Français de l'Environnement. A noter que cette estimation faite en 2004 est en constante augmentation et qu'elle concerne uniquement les adultes.

Performance du réseau

	2007	2008	2009
Volumes mis en distribution (m ³)	1 590 679	1 575 947	1 608 926
Volumes comptabilisés (m ³)	1 309 288	1 295 220	1 306 936
Volumes consommés sans comptage (m ³)	3 022	4 389	4 339
Total des volumes consommés autorisés (m ³)	1 312 310	1 299 609	1 311 275
Indice linéaire de pertes en réseau (m ³ /j/km)	10,40	9,6	11,7
Indice linéaire des volumes comptés		9,7	11,9
Rendement du réseau de distribution (%)	82,5	82,5	81,5

Les volumes mis en distribution et les volumes comptabilisés restent relativement stables de 2007 à 2009 avec des variations n'excédant pas 2 % d'une année sur l'autre.

Les indicateurs de performance du réseau de distribution restent stables lors des trois dernières années avec toutefois une légère baisse en 2009. Cette baisse peut s'expliquer par les températures extrêmement basses du mois de Janvier 2009 et le gel qui a provoqué la rupture d'un grand nombre de canalisations, laissant échapper de grands volumes d'eau. Pendant 15 jours, le niveau des pertes en eau a doublé.

L'indice linéaire de perte traduit le volume des pertes en fonction de la longueur de la canalisation, c'est à dire l'écart constaté entre le volume distribué et le volume facturé rapporté à la longueur du réseau. En ville, un indice de 7,2 à 12 l/h/km est considéré comme correct. Dans le cas, présent l'indice linéaire de perte reste en dessous de 12 l/h/km pour une densité bâtie moindre qu'en zone urbaine (prédominance de l'habitat pavillonnaire). Le réseau d'alimentation en eau potable est donc correct.

Ce constat est confirmé par le rendement primaire du réseau, estimé à 81,5 % en 2009. Le rendement primaire du réseau correspond au rapport entre deux volumes : le volume livré (comptabilisé au niveau des compteurs des particuliers) sur le volume mis en distribution. Il est de 72 % en moyenne en France (métropole). Il varie fortement en fonction de la longueur du réseau : très faible pour les communes de moins de 400 habitants, il dépasse 80 % en moyenne pour les villes de plus de 20 000 habitants.

Qualité de l'eau produite et distribuée

Les analyses du contrôle sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine, sont réalisées par des laboratoires accrédités par le Ministère de la Santé. Ces laboratoires sont mandatés par le Service Santé Environnement de la Direction Départementale des affaires Sanitaires et Sociales (DDASS).



Les analyses réalisées dans le cadre de la surveillance du distributeur sont effectuées par les laboratoires de la Lyonnaise des Eaux.

	Contrôles sanitaires	Surveillance de l'exploitant	Taux de conformité
Type	Nb de prélèvements : 197	Nb de prélèvements : 725	
Analyses Bactériologiques	187	503	100 %
Analyses physico-chimique	197	723	100 %

Un même prélèvement peut permettre d'effectuer des analyses bactériologiques et physico-chimiques

Sur les 922 prélèvements réalisés par les services sanitaires (DDASS) et le distributeur (Lyonnaise des Eaux), 100 % se sont révélés conformes aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Ainsi, l'eau distribuée aux habitants de Sucy est de bonne qualité.

7.2. Les énergies propres

La géothermie

Sucy-en-Brie a développé l'usage d'une énergie propre, locale et renouvelable. Comme une trentaine d'autres villes en Ile-de-France, elle s'est lancée il y a 20 ans dans la géothermie profonde (exploitation de la chaleur naturellement stockée dans les couches aquifères géologiques profondes du bassin parisien, tel que le réservoir du DOGGER à environ 2 000 m de profondeur). L'urbanisation de Sucy-en-Brie et le contexte de chertés des énergies ont suscité la création d'un doublet géothermique (c'est à dire 2 puits ; un pour la production et un pour la réinjection de l'eau géothermale) exploité depuis 1984. Depuis octobre 2008 un troisième puits a été foré, constituant ainsi le premier triplet en Ile de France, permettant une durée de vie de l'installation supérieure à 20 ans et une extension du réseau.

Ce réseau de chauffage urbain, dont la gestion est confiée par la ville à une société pour une durée de 18 ans, alimente actuellement l'habitat collectif et les écoles des quartiers de la Cité Verte, la Fosse Rouge et les Monrois, ainsi que la résidence des jardins de Sucy et le château, représentant environ 2350 équivalents logements. Son extension devrait permettre à terme de passer à environ 2099 à 3000 équivalents logements.

Les collectifs du quartier du centre ville pourraient être les prochains bénéficiaires de ces nouvelles dispositions. Une Marianne d'Or a été reçue par la ville pour ce projet.

7.3. Les déchets

La Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui a été créé au 1er janvier 2001. En plus des compétences obligatoires qu'institue la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999, portant sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne (CAHVM) a retenu plusieurs compétences optionnelles, dont « la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie », qui englobe l'élimination et la valorisation des déchets ménagers.



Collecte des déchets

- *Collecte en porte à porte :*

L'année 2009 a vu la modification de la collecte des déchets ménagers sur le territoire communautaire suite à la mise en œuvre du nouveau contrat de collecte des déchets. Le nouveau prestataire a débuté sa prestation à compter du 06 avril 2009, il s'agit de la société ISS Environnement dont les locaux sont situés à la Queue-en-Brie.

La principale modification apportée par ce nouveau marché concerne le passage en bi-flux, c'est-à-dire que les journaux, magazines et emballages sont collectés en même temps.

La seconde modification concerne la mise en œuvre de la collecte du verre en porte à porte à Sucy-en-Brie.

La fréquence de collecte des ordures ménagères est assez élevée avec 2 passages par semaines en zone pavillonnaire. Les déchets triés sont collectés 1 fois par semaine.

	Gros producteurs d'ordures	Pavillons et petits collectifs
Ordures ménagères	3 fois par semaine	2 fois par semaine
Emballages et journaux / magazines, déchets vert et le verre	Une fois par semaine	
Encombrants	2 fois par mois	1 fois par mois

La ville de Sucy-en-Brie ne compte que 24 % d'habitat vertical, soit le deuxième taux le plus bas sur la CA du Haut Val-de-Marne après Ormesson. Cette forte représentation de l'habitat pavillonnaire sur à pour conséquence d'allonger significativement le circuit de collecte.

- *Collecte des voies étroites et difficiles d'accès :*

Depuis le mois de mai 2005, la CAHVM a mis en place un service de collecte en régie afin de procéder aux ramassages des déchets ménagers dans des voies inaccessibles par les moyens techniques courants. Pour assurer ce service la communauté a fait l'acquisition de deux camions de ramassages des ordures ménagères dont la taille permet d'accéder dans ces voies de tailles réduites, dites « voies étroites ». Les collectes s'effectuent avec les mêmes critères et fréquence que ceux appliqués aux autres usagers.

Sur le territoire de Sucy-en-Brie, les voies étroites concernées sont :

- Le Sentier du moulin d'Amboile (5)
- La Promenade de la Guette (21)
- La Promenade Sophie Volland (19)
- La Rue Nungesser et Coli (18)

Cela représente au total 63 habitations.

- *Collecte en apport volontaire :*

La ville de Sucy-en-Brie dispose encore de 28 colonnes à verre et 18 colonnes à papier réparties sur son territoire, soit une colonne à verre pour 943 habitants et une colonne à journaux-magazine pour 1467 habitants, ce qui est relativement peu.

Toutefois, le passage à une collecte en porte à porte pour l'ensemble des déchets triés rend les colonnes de tri, de moins en moins utiles. Ainsi, les colonnes à verres situées sur le territoire de Sucy font l'objet d'un plan de retrait. La grande majorité des colonnes d'apport volontaire pour les journaux-magazines ont également été enlevées.



Le 1er avril 2004 la déchetterie communautaire située avenue de la Sablière à Sucy-en-Brie, à l'Est des voies ferrées sur la zone d'activités, a été mise en service pour l'ensemble des habitants de la CAHVM. L'accès est gratuit et réservé aux particuliers des 7 communes de la CAHVM. Une autre déchetterie a également été mise en service le 15 décembre 2007 sur la commune de la Queue-en-Brie. 45 229 visites ont été enregistrées en 2009 pour les deux déchetteries. La proximité de la déchetterie pour les habitants des Sucy favorise le geste du tri.

- *La collecte en chiffres*

En 2009, les services de la Communauté d'Agglomération ont collecté 6648,8 tonnes de déchets ménagers sur la commune de Sucy-en-Brie soit environs 251,8 kg/hab., ce qui reste acceptable sachant que la moyenne sur le territoire Français est estimée à 316 kg/hab./an (en 2007).

Le total de déchets triés (collectés en porte à porte et en apport volontaire) s'élève à 5484,6 tonnes en 2009 sur la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, soit 52,6 kg/hab./an, ce qui est inférieur à la moyenne Française estimée 74 kg/hab.

On remarque toutefois une forte augmentation de près de 60 % en 2009 de la quantité de déchets triés collectée sur la CA, qui s'explique par la collecte des emballages depuis le passage en en bi-flux. Il est vraisemblable que la quantité de déchets triés augmente encore significativement en 2010, sachant que la collecte en bi-flux n'a commencé que le 06 Avril 2009.

La quantité de verres collectée reste stable entre 2008 et 2007. On note toutefois une diminution significative du tonnage de verres collecté en apport volontaire au profit du porte à porte, qui s'explique par la mise en place d'un système de collecte du verre en porte à porte sur la ville de Sucy.

		Porte à porte	Apport volontaire	Total
2009	Verres	2018,25	412,75	2431
	Emballages et journaux / magazines : Collectes en mélange	2674,46*	-	2674,46
	Journaux et magazines	90,27*	288,86	379,13
	Total	4782,98	701,61	5484,59
2008	Verres	1774,15	657,91	2432,06
	Emballages et journaux / magazines : Collectes en mélange	50,24	-	50,24
	Journaux et magazines	472,29	475,83	948,12
	Total	2296,68	1133,74	3430,42

La production de déchets verts sur le territoire de la CAHVM est en constante diminution depuis 4 ans passant de 9038 T en 2006 à 8639 T en 2009. 83 % des déchets verts sont produits par les habitants de l'agglomération, le reste par les services « espaces verts » des différentes mairies.

	Service espaces verts des mairies	Déchetteries	Voies étroites	PAP	Total
2006	1999	377	117	6545	9038
2007	1712	458	123	6700	8993
2008	1652	591	145	6471	8859
2009	1456	671	219	6293	8639



Sucy représente à elle seule 36 % des déchets verts produit par les services « espaces verts » des mairies et 29 % des végétaux collectés en porte à porte alors même qu'elle représente seulement 26 % de la population de la CA. Ces chiffres tendent à confirmer le constat d'une ville « verte ». L'explication tient aussi dans le taux d'habitat individuel (pavillonnaire) plus élevé que dans les autres communes.

Des solutions visant à réduire encore la quantité de déchets verts collectée pourront être avancées, notamment le compostage individuel pour une valorisation locale des déchets verts et une réduction des coûts liés à la prise en charge de ces déchets.

Revalorisation énergétique des déchets ménagers

Le centre de traitement et de valorisation énergétique « Créteil Incinération Energie » (CIE) traite 225 000 tonnes de déchets par an.

Délégataire de service public, Créteil Incinération Energie (CIE) – SITA REGION IDF – valorise les déchets produits par les 615 000 habitants des 19 communes adhérentes au Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne (SMITDUVM).

Cette unité est équipée de deux fours de 15t/h pour un pouvoir calorifique inférieur moyen (PCI) de 2 220 Kcal/kg (9210 KJ/Kg) de déchets traités.

L'énergie dégagée par la combustion des déchets est récupérée par deux chaudières sous forme de vapeur surchauffée à 45 bars et 360°C. Cette vapeur est dirigée vers un turbo-alternateur, qui peut produire en fonctionnement 115 000 MWh/an d'électricité, soit la consommation électrique de 150 000 habitants.

Pour fournir de la chaleur au réseau de chauffage, CIE a mis en place des échangeurs sous-station d'une puissance de 18 MW thermiques : ces échangeurs récupèrent un tiers de la vapeur sous-tirée de la turbine et produisent les 93 000 MWh/an livrées à la « chaufferie du Palais » (Créteil). Cette nouvelle source de chaleur aliment le réseau de chauffage urbain et permet de couvrir un tiers des besoins de la ville en chauffage l'hiver et 100% des besoins en eau chaude sanitaire l'été.



Éléments de Synthèse :

Assainissement :

- La ville de Sucy est équipée d'un réseau d'assainissement séparatif. L'intérêt dans un contexte urbain avec de grandes surfaces imperméabilisées est de limiter les apports d'eaux claires pouvant saturer la station d'épuration en aval,
- Une gestion des eaux pluviales améliorer mais toujours problématique en cas d'événement pluvieux intense,

Eau potable :

- Sur le plan quantitatif : La nappe de Champigny connaît une baisse significative de son niveau ayant conduit les autorités à limiter le volume pompé dans cette nappe.
- Sur le plan qualitatif : La qualité des eaux brute nécessite un traitement préalable avant distribution. Suite à ce traitement, l'eau envoyée dans les réseaux est jugée de bonne qualité par les services sanitaires en charge de sa surveillance.
- 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).

Les énergies propres :

- La ville bénéficie d'un réseau de chaleur géothermique qui permettra à terme d'alimenter près de 3000 équivalents logements,

Gestion des déchets :

- La quantité d'ordure ménagère produite par les habitants de Sucy est inférieure à la moyenne française. Il en est de même pour les déchets triés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération,
- La Communauté d'Agglomération s'est orientée vers une collecte en porte à porte pour l'ensemble des déchets,
- La typologie locale de l'habitat, majoritairement pavillonnaire, allonge le circuit de collecte,
- La quantité de déchets triés est amenée à augmenter pour l'année 2010 (prise en charge des emballages),
- La quantité de déchets vert produite est logiquement proportionnellement plus importante sur la commune de Sucy, qui dispose de nombreux espaces verts,
- La proximité de la déchetterie est un atout pour inciter les habitants au tri,
- Les déchets ménagers sont revalorisés énergétiquement au centre « Créteil Incinération Energie ».



Enjeux :

Assainissement :

- Entretien le Morbras et le ru de la Fontaine de Villiers,
- Préserver les espaces végétalisés le long des versants,
- Limiter les surfaces imperméabilisées (réduire leur emprise sur les secteurs sensibles et choisir des revêtements plus perméables),
- Avoir une réflexion sur l'emprise au sol des bâtiments,

Eau potable :

- Préserver la ressource en eau et notamment les eaux souterraines de la nappe de Champigny. Cela implique un travail de sensibilisation sur la nécessité de diminuer sa consommation d'eau potable.
- Améliorer le rendement du réseau. Cela passe par un travail de détection / réparation des fuites mais également par des choix urbains visant à augmenter la densité bâtie.

Energies propres :

- Exploiter le gisement géothermique dans les limites du possible par une extension du réseau et des choix urbains en termes de densité notamment,
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages et de l'environnement,
- Mettre en place des actions de sensibilisation et de maîtrise de la consommation afin d'éviter le gaspillage.

Gestion des déchets :

- Prendre en compte les contraintes liées à la collecte des déchets dans l'aménagement du territoire (largeur des voies, densité bâtie...),
- Continuer à réduire les ordures ménagères et les déchets verts par l'intermédiaire du compostage individuel,
- Initier un travail de sensibilisation des habitants sur la problématique « déchets »,



Les nuisances et contraintes environnementales

1 Les risques Majeurs

La loi du 22 Juillet 1987, modifiée par les lois du 2 février 1995 et du 30 Juillet 2003, met en place les plans de prévention des risques naturels (PPRN). Elle prévoit que tout citoyen a droit à l'information sur les risques auxquels il est soumis, ainsi que sur les moyens de s'en protéger.

Les documents réglementant l'occupation du sol doivent prendre en compte les risques naturels et technologiques prévisibles (article L 121-1 du code de l'urbanisme).

La commune de Sucy-en-Brie est exposée à trois types de risques :

- Transport de marchandises dangereuses,
- Mouvements de terrain,
- Inondations (par ruissellement et par submersion),

15 arrêtés de catastrophe naturelle ont été enregistrés sur la commune de Sucy-en-Brie depuis 1986 (cf. tableau ci-dessous) :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	17/06/1986	17/06/1986	25/08/1986	06/09/1986
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1991	06/11/1992	18/11/1992
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	31/10/1992	18/05/1993	12/06/1993
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/11/1992	31/10/1993	06/12/1993	28/12/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1993	31/12/1995	03/04/1996	17/04/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/12/1996	08/07/1997	19/07/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/03/1998	18/09/1998	03/10/1998
Inondations et coulées de boue	25/08/1999	25/08/1999	28/01/2000	11/02/2000
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	07/07/2000	07/07/2000	06/11/2000	22/11/2000



Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	31/03/2008	04/04/2008

1.1 Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales

Inondation par submersion

Le Val-de-Marne a été confronté au cours de XX^{ème} siècle à plusieurs crues de la Marne et de la Seine qui ont marqué les mémoires, comme celle de 1910. Il s'agit du département d'Ile-de-France le plus touché par les inondations.

Dans l'hypothèse d'une crue de la Marne et de la Seine équivalente à celle de 1910 :

- 24 communes du département sont touchées,
- 20 % du territoire du Val-de-Marne est couvert par les eaux,
- Environ 250 000 personnes sont inondées.

Les crues par débordement de cours d'eau sont des crues lentes. La montée des eaux est généralement inférieure à 1 m par jour, mais la durée de submersion peut atteindre plusieurs semaines. Les vies humaines ne sont pas directement menacées par ce type d'inondations, même si des zones étroites le long des berges peuvent être dangereuses avec des écoulements rapides.

Le territoire de Sucy-en-Brie est concerné par le PPRI de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007

Les espaces affectés sont situés en partie basse de la commune (cf. carte ci-après) avec un risque de submersion allant de quelques centimètres à plus de 2 mètres à proximité immédiate de la Marne (cf. carte « Aléas » ci-dessous). A noter que la majeure partie des zones concernées par le PPRI, à l'Est des voies ferrées, est occupée par des terrains de sport et des activités industrielles.

En revanche, le quartier d'habitats collectifs, situé « allée des Berges », en bord de Marne, est exposé à un risque de submersion supérieur à 2 m.

Le quartier d'habitats collectifs situé entre la voie ferrée et la rue du général Leclerc est concerné par un risque de submersion comprise entre 0 m et 1 m. Il en est de même sur une partie de la zone pavillonnaire située à l'Est de la rue du général Leclerc (le bas des rues Gambetta et Alexandre Dumas).

Les documents réglementant l'occupation du sol devront prendre en compte le risque d'inondation et les recommandations du PPRI. Le PPRI s'appuie sur 5 principes directeurs :

- Ne pas augmenter significativement le nombre d'habitants dans les zones inondables soumises aux aléas forts et très forts,
- Réglementer strictement les établissements sensibles qui accueillent de façon permanente des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants dans les zones inondables soumises aux aléas forts et très forts,
- Ne pas dégrader les conditions d'écoulement et d'expansion des crues. L'augmentation de l'emprise au sol préjudiciable aux capacités d'expansion et de stockage de la crue doit être contrôlée ainsi que les dispositions d'implantation des bâtiments. Des mesures compensatoires devront être prévues, notamment dans le cas d'opérations de restructuration de quartiers ou d'opérations de grande ampleur,
- Mettre les surfaces habitables des constructions nouvelles hors d'eau par rapport à la crue de référence. Toutefois, dans certains cas, des surfaces habitables situées en dessous de la cote de la crue de 1910 (mais supérieure à celle de la crue de 1924 + 20 cm) pourront être admises à condition qu'il existe, pour chaque logement, un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote de la crue de 1910 (règle dite du « duplex »),



- Tolérer pour les activités économiques et les établissements non sensibles le niveau de plancher fonctionnel sous le niveau de la crue de référence sous réserve du respect de prescriptions particulières pour des éléments pouvant entraîner des risques.

Le croisement des zones d'aléas et des zones d'enjeux a permis de cartographier la vulnérabilité des territoires. Le zonage réglementaire issu de cette confrontation comprend au total sept zones (cf. carte du zonage réglementaire ci-dessus). Le PLU devra être cohérent avec l'ensemble des dispositions réglementaires spécifiques à chaque zone.

Inondation par ruissellement et coulée de boue

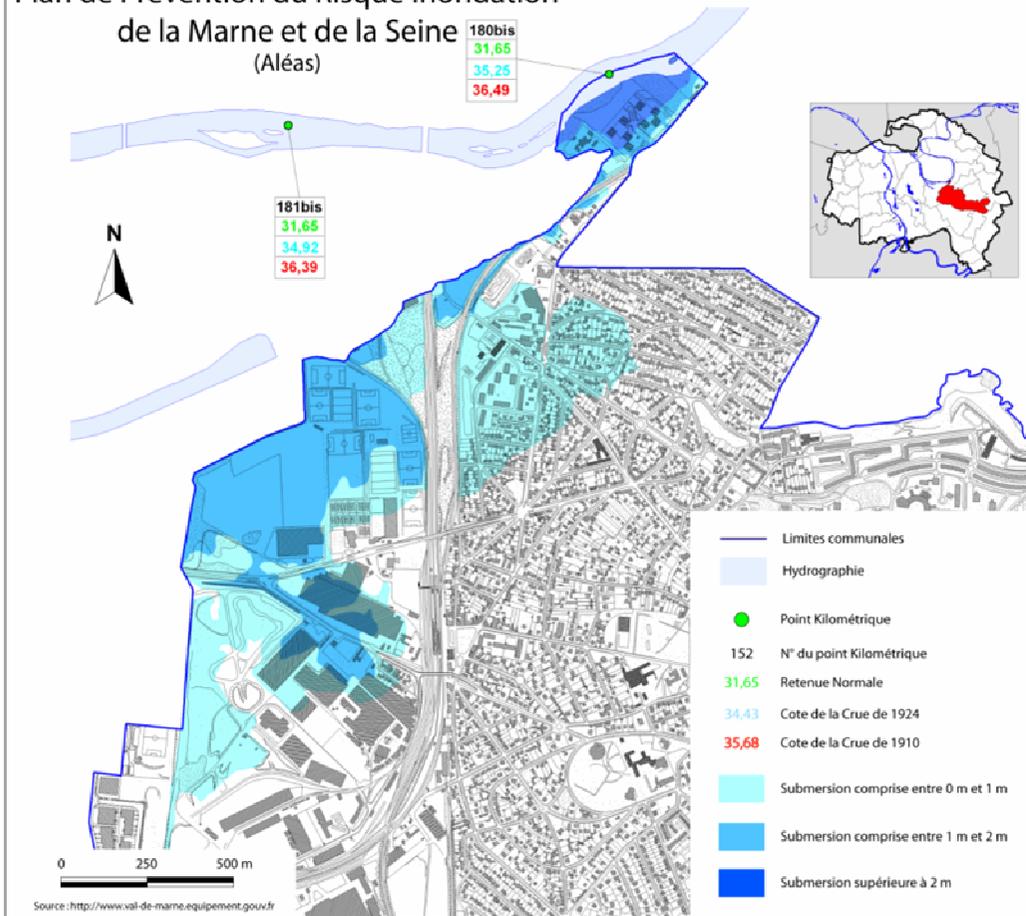
Par ailleurs, un arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels d'inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain, qui concerne également la ville de Sucy-en-Brie :

Les inondations par ruissellement en secteur urbain sont dues à des écoulements sur la voirie de volumes d'eau ruisselés, qui ne sont pas absorbés par le réseau d'assainissement superficiel et souterrain. Elles sont souvent la conséquence d'orages violents s'abattant sur des zones urbanisées en période estivale. La mairie et le CG 94 ont déjà pris plusieurs initiatives pour améliorer et sécuriser la gestion des eaux pluviales, dans le bas Sucy notamment, avec l'installation en septembre 2007 d'un bassin souterrain de 10 000m³ de rétention et de décantation. Ce bassin doit stocker l'eau ruisselée puis la rejeter à débit limité pour éviter tout engorgement en aval.

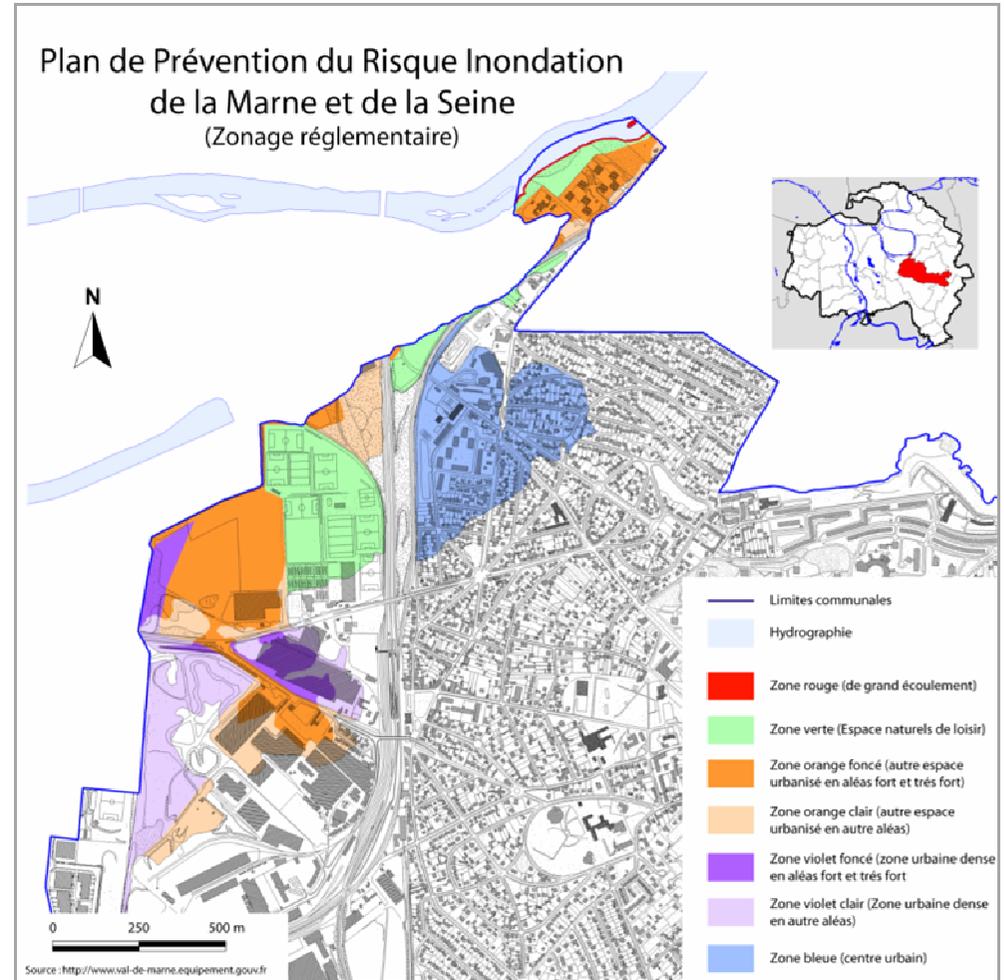
L'objectif sera maintenant d'agir plus en amont par des méthodes d'hydraulique douce visant à réduire le volume d'eau ruisselé par une réduction des surfaces imperméabilisées :

- Maintien des espaces verts le long des pentes,
- Réduction, dans la mesure du possible des surfaces imperméabilisées (parkings notamment),
- Choix de revêtements adaptés (stabilisé),

Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (Aléas)



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



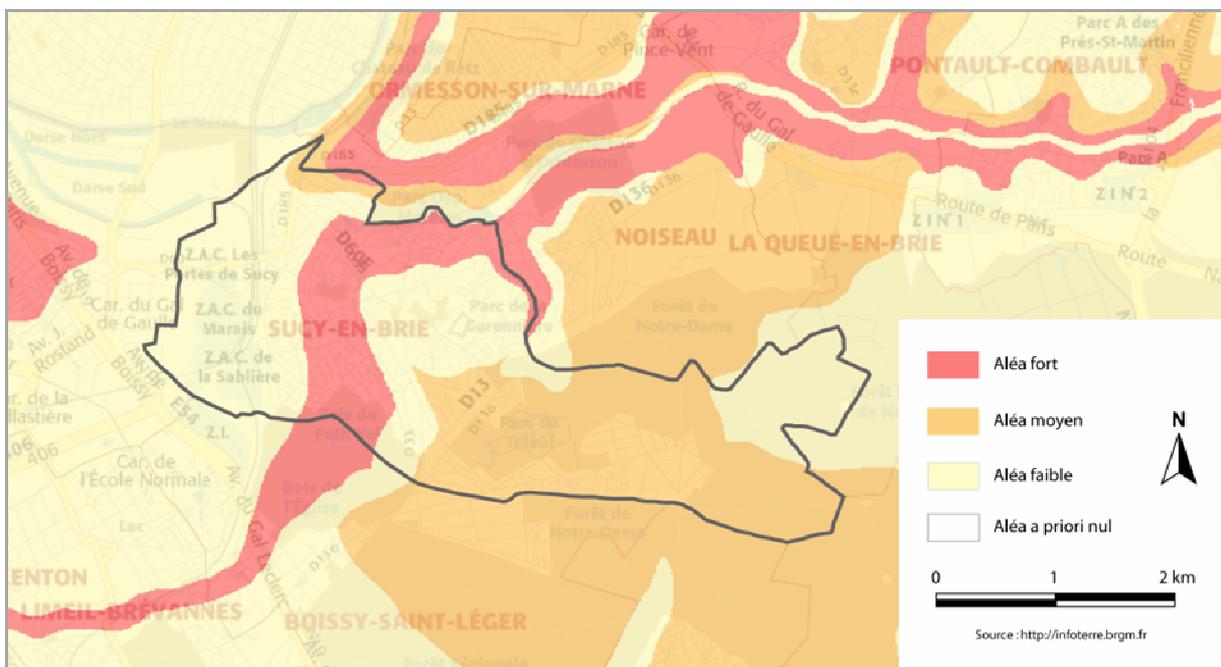


1.2 Mouvements de terrain

Tassements différentiels

Sur le territoire de Sucy-en-Brie, le risque de tassement différentiel est essentiellement lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le volume d'un matériau argileux, tout comme sa consistance, évoluent en fonction de sa teneur en eau. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

Ce phénomène est à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eau pluviale...) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.



L'aléa retrait-gonflement des argiles est classé fort le long du versant, là où affleurent les marnes vertes, très sensibles à ce type phénomène. Le tiers Est du territoire, est également classé en aléa moyen.

Un Plan de Prévention du Risque Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral n°2001/2439 du 9 juillet 2001 sur 33 communes du Val-de-Marne dont la commune de Sucy-en-Brie.

1.3 Le transport de matières dangereuses

Le transport des matières dangereuses s'effectue via :

- la ligne SNCF
- les voies routières primaires (RD 111, RD 229)
- les réseaux (canalisations de transport de gaz)

Les canalisations de transport permettent d'assurer la liaison entre les lieux de production ou de stockage et des lieux où les fluides (gaz naturels, hydrocarbures, produits chimiques) sont distribués, ces lieux étant parfois très distants les uns des autres : elles se distinguent des canalisations de distribution assurant la fourniture au client final.



Les canalisations de transport de matières dangereuses présentent un risque potentiel et sont réglementées par arrêté du 4 août 2006. Des contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (E.R.P) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). De plus, des restrictions de construction ou d'installation peuvent être déterminées, en application de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme.

La commune de Sucy-en-Brie est concernée par trois tronçons de canalisation de transport de gaz à haute pression.

2 Les nuisances sonores

2.1 Cadre réglementaire

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, dite loi « bruit », constitue sans doute le premier effort notable de formulation d'un texte fondateur renforçant la législation existante, sans forcément remanier ni remplacer les textes précédents.

La lutte contre le bruit est un objectif européen affirmé dans la directive « Le bruit dans l'environnement », transposée en droit français par l'arrêté du 4 avril 2006, qui impose notamment aux agglomérations de cartographier le bruit et d'établir un plan d'action.

Cette loi cadre a pour objet principal de poser des bases cohérentes de traitement réglementaire de cette nuisance :

- Instaurer des mesures préventives pour limiter les émissions sonores,
- Réglementer certaines activités bruyantes,
- Fixer de nouvelles normes applicables aux infrastructures de transports terrestres,
- Instaurer des mesures de protection des habitants touchés par le bruit des transports aériens financées par une taxe sur les aéroports,
- Simplifier la constatation des infractions et créer de nouvelles catégories d'agents de l'Etat et des communes habilités à les constater,
- Renforcer les mesures judiciaires et administratives pour l'application de la réglementation.

En matière d'urbanisme, la loi « bruit » limite la constructibilité autour des aéroports. Sur le plan de l'acoustique des bâtiments, elle impose une isolation renforcée près des zones affectées par les transports bruyants.

D'autre part, le **grenelle de l'environnement** prends des engagements fort pour lutter contre les nuisances sonores. Citons notamment :

- **Engagement n°153** : Révision de l'inventaire des points noirs de bruit pour fin 2007, et résorption en 5 à 7 ans des plus dangereux pour la santé ; accroissement des moyens dédiés à la lutte contre le bruit des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires, de 150 à 400-450M€, financement à négocier entre Etat, collectivités locales, RFF et sociétés d'autoroutes,
- **Engagement n°154** : revalorisation de la TNSA (taxe sur les nuisances sonores aériennes) pour les aéroports et réforme du dispositif de mise en œuvre, afin de résorber le stock de dossiers en cours dans un délai de deux ans,
- **Engagement n°155** : Définition des zones incompatibles avec la construction du fait du bruit, interdictions éventuelles et application effective,
- **Engagement n°157** : Processus de réception des bâtiments adapté aux réglementations en matière d'aération, de ventilation et d'acoustique,
- **Engagement n°158** : Mise en place d'observatoires du bruit dans les grandes agglomérations (diffusion de données, concertation)



2.2. Les nuisances aériennes

Une partie de la commune de Sucy-en-Brie est concernée par le **Plan de Gêne Sonore (PGS)** de l'aéroport d'Orly (périmètre de zone III LDEN 55) approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 28 décembre 2004. Une partie du quartier des Bruyères, est incluse dans le Plan de Gêne Sonore qui permet aux riverains de prétendre à une indemnisation allouée par les Aéroports de Paris pour les travaux d'insonorisation.



Dans le but de mesurer les niveaux sonores relatifs aux survols des aéronefs et d'assurer une meilleure information auprès de la population, la ville a sollicité l'installation d'une station locale automatique de mesure de bruit auprès des Aéroports de Paris. Avec l'accord de l'ACNUSA (Autorité de Contrôle des Nuisances Sonores Aéroportuaires) les Aéroports de Paris a procédé à son installation en 2009 à proximité du Poney Club au 16 allée des blancs. Ils ont également en charge son exploitation. Bruitparif est l'observatoire du bruit en Ile-de-France et il organise une campagne « SURVOL » de mesure de bruit lié au trafic aérien.

Certaines interventions de mesures sont organisées sur le territoire de Sucy-en-Brie.

A l'issue de la campagne de mesure, les données recueillies sont transmises à la commune à titre d'information. Elles servent à élaborer une base de données permettant de développer et de mettre au point une surveillance experte du bruit aérien dans le cadre du projet SURVOL.



Par ailleurs, la ville s'est dotée d'un logiciel VITRAIL depuis le 1er novembre 1997.

Outil de communication, ce logiciel permet de suivre en temps presque réel (le décalage étant de 30 minutes) le trafic aérien sur l'ensemble des aéroports de la région parisienne et, pour ce qui nous concerne, sur les 3 pistes de l'Aéroport d'Orly.

Cette application permet de visualiser la trajectoire des avions, nous renseigne sur le type de chaque avion, sa vitesse, son altitude, son émergence acoustique et le respect, ou non, de son axe de vol (techniquement appelé le Volume de Protection Environnemental).

Ce constat permet par la suite la saisine d'Aéroport de Paris par la Ville ou les particuliers, regroupés ou non en association, dans un délai n'excédant pas 30 jours (ce délai correspondant à la capacité maximale de mémorisation du logiciel) en vue d'obtenir des informations sur les raisons de cet écart et à terme saisir en cas d'infraction avérée l'Autorité de Contrôle des Nuisances Sonores Aéroportuaires (ACNUSA), seule compétente pour prononcer des amendes (qui peuvent aller jusqu'à 20 000 €).

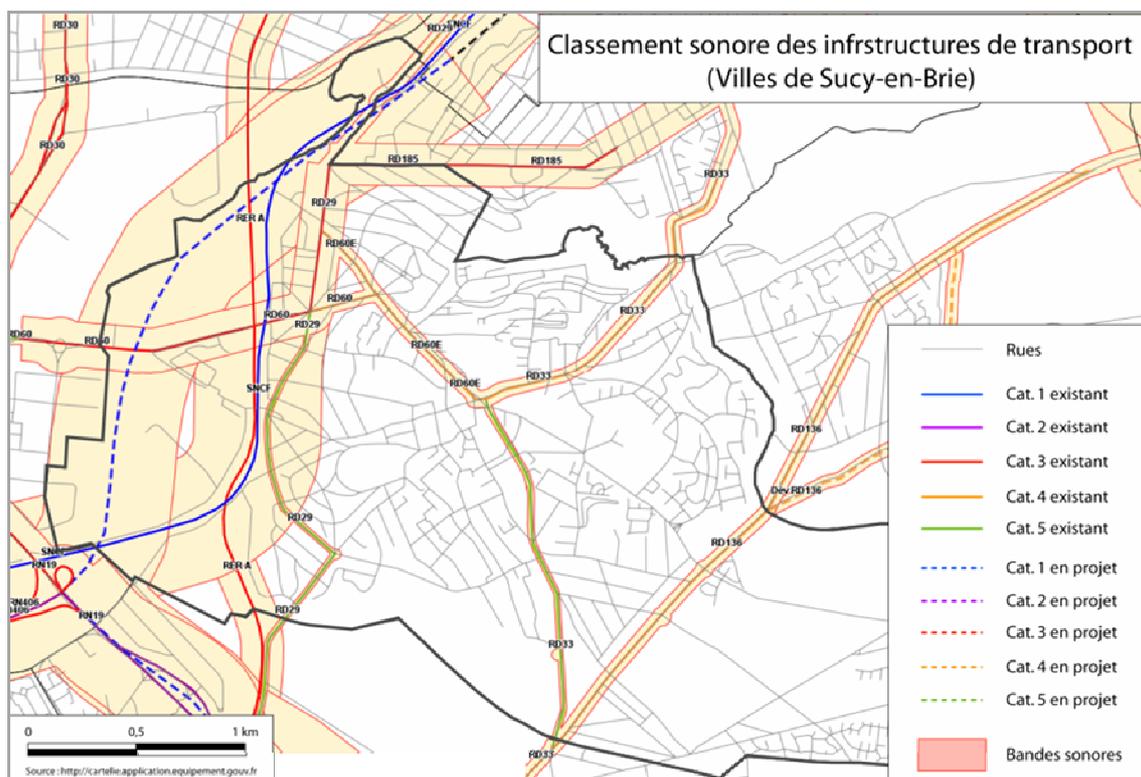
2.3. Les infrastructures de transport classées

Dans chaque département il a été procédé à un classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les secteurs ciblés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont ainsi reportés dans les PLU.

Catégorie	Niveau sonore diurne L	Niveau sonore nocturne L	Secteur affecté
1	$L > 81$ dBA	> 76 dBA	300 m
2	$70 < L \leq 81$ dBA	$71 < L \leq 76$ dBA	250 m
3	$70 < L \leq 76$ dBA	$65 < L \leq 71$ dBA	100 m
4	$65 < L \leq 70$ dBA	$60 < L \leq 65$ dBA	30 m
5	$60 < L \leq 65$ dBA	$55 < L \leq 60$ dBA	10 m

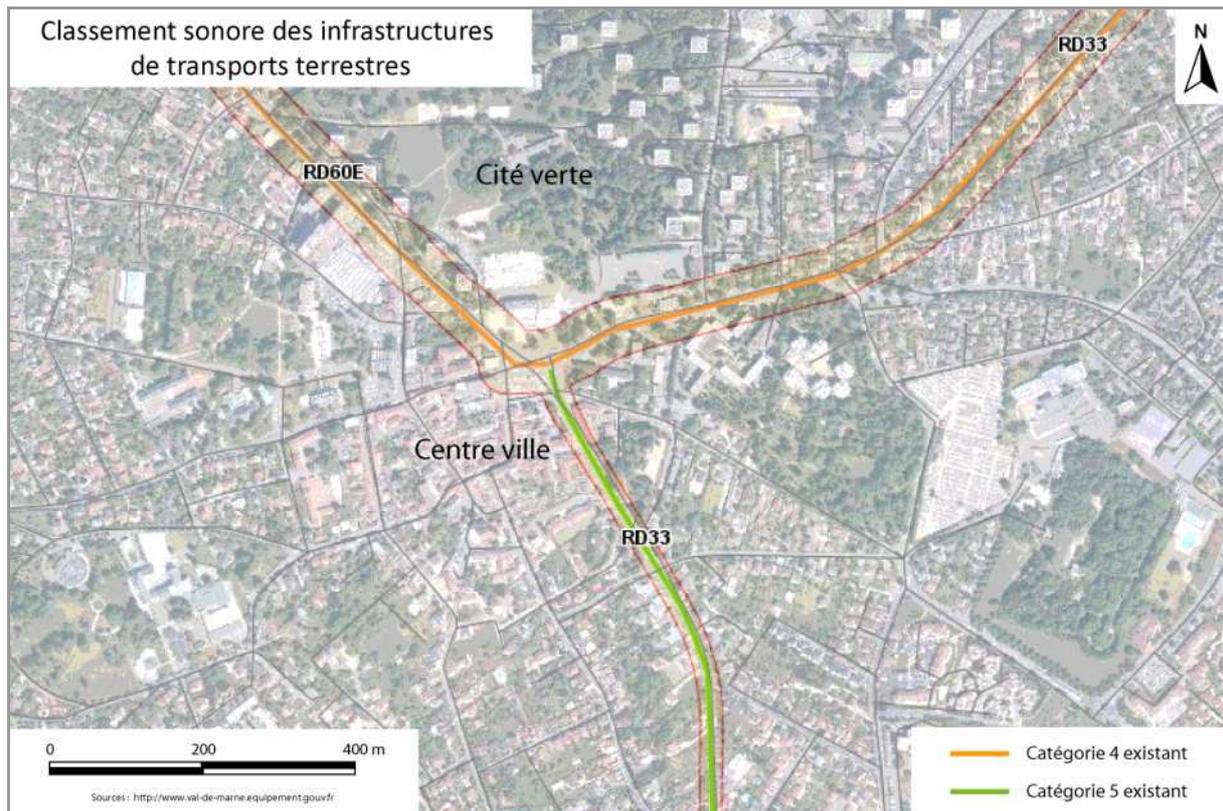
Le classement des infrastructures de transport terrestres du Val-de-Marne a été approuvé par trois arrêtés préfectoraux concernant respectivement la voirie nationale, la voirie départementale et le réseau ferroviaire. Située en proche banlieue parisienne, la ville de Sucy-en-Brie est concernée par plusieurs infrastructures de transports classées pour les nuisances sonores qu'elles génèrent. Au total, 13 tronçons sont recensés dans les différents arrêtés préfectoraux (cf. carte ci-dessous) :

- 1 tronçon en catégorie 1,
- 4 tronçons en catégorie 3,
- 5 tronçons en catégorie 4,
- 3 tronçons en catégorie 5,



La partie Ouest du territoire de Sucy-en-Brie, située en pied de versant, est couverte en totalité par les bandes sonores réglementées. Ceci s'explique notamment par le tracé de deux voies ferrées que sont la ligne SNCF « grande ceinture » et la ligne A du RER classées respectivement en catégorie 1 et 3. Cette zone est principalement occupée par des activités industrielles ce qui limite l'exposition des habitants aux nuisances sonores. Toutefois, il est probable que le contexte topographique associé aux vents de secteur Sud-ouest, puissent favoriser la propagation du bruit vers l'Ouest, sur les zones pavillonnaires qui occupent le coteau.

Le territoire est également traversé en son centre par la RD60 (rue Maurice Berteaux) classée en catégorie 4 et la RD 33 classée en catégorie 4 puis en catégorie 5 au Sud du carrefour avec l'avenue Winston Churchill. Ces deux routes traversent des zones plus densément peuplées avec un nombre non négligeable d'habitations comprises dans les secteurs affectés par le bruit (cf. carte ci-dessous).



Enfin, le territoire est traversé dans sa partie Est par la RD 136, classée en catégorie 4, dite « route de la Queue en Brie ». Cette route traverse une zone pavillonnaire peu dense. Le nombre d'habitation affectée reste limitée, notamment sur le côté Est de la chaussée occupé en grande partie par des bois.

Le PLU devra toutefois prendre en comptes les secteurs ciblés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques afin de protéger les habitants des nuisances sonores induites par la circulation routière.



Nom du tronçon	Délimitation du tronçon		Catégorie de classement	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Tissu
	Origine	Fin			
RER A2	en totalité		3	100 m	Ouvert
Ligne SNCF grande ceinture	en totalité		1	300 m	Ouvert
rue du pont de Chennevières (RD 29)	limite de commune Sucy en Brie/Chennevières	carrefour avec l'avenue d'Ormesson	4	30 m	Ouvert
rue du Général Leclerc (RD 29)	carrefour avec l'avenue O. d'Ormesson	place R.Cauchy	3	100 m	Ouvert
rue du Champigny, de Villeneuve (RD 29)	place R.Cauchy	carrefour avec la rue de Brévannes	5	10 m	Ouvert
rue de Brévannes (RD 29)	carrefour avec la rue de Villeneuve	limite de commune Boissy / Sucy en Brie	5	10 m	Ouvert
rue de Noiseau et av Georges Pompidou (RD 33)	limite de commune Ormesson/Sucy en Brie	carrefour avec l'avenue Winston Churchill	4	30 m	Ouvert
av Winston Churchill et rue de Boissy (RD 33)	carrefour avec l'avenue Winston Churchill	limite de commune Boissy/Sucy en Brie	5	10 m	Ouvert
rue de paris (RD 60)	limite de commune Bonneuil / Sucy en Brie	place R.Cauchy	3	100 m	Ouvert
rue J. moulin, M.Berteaux et av W.Churchill (RD 60)	place R.Cauchy	carrefour avec l'avenue Georges Pompidou	4	30 m	Ouvert
Bd Louis Boon (RD 60E)	En totalité		4	30 m	Ouvert
route de la Queue en Brie (RD 136)	En totalité		4	30 m	Ouvert
Av Olivier d'Ormesson (RD 185)	En totalité		3	100 m	Ouvert



2.4. Les cartes de bruit stratégiques et le plan de prévention du bruit environnemental

La directive européenne n°2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a été votée suite au constat que les nuisances sonores sont à l'heure actuelle, l'une des principales causes de la dégradation du cadre de vie en milieu urbain et à proximité des grandes infrastructures de transport.

Cette directive, transposée en droit français en avril 2006, formalise la mise en place d'un dispositif d'évaluation et de gestion du bruit dans les grandes agglomérations et à proximité des grandes infrastructures de transport sur la base du principe suivant :

- évaluation de l'exposition au bruit des populations
- information des populations sur le niveau d'exposition et sur les effets du bruit sur la santé
- mise en œuvre de politiques visant à réduire le niveau d'exposition et à préserver les zones calmes

Il s'agit donc pour les collectivités territoriales d'élaborer des cartes du bruit stratégiques (C.B.S) et un plan de prévention du bruit dans l'environnement (P.P.B.E). Ces cartes relèvent de la compétence de la CAHVM.

Les C.B.S comportent des documents graphiques représentant de manière distincte le bruit produit par les trafics routier, ferroviaire, aérien et les installations classées soumises à autorisation.

Les C.B.S de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne sont aujourd'hui achevées et approuvées par délibération de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne du 26 novembre 2009. La Communauté d'Agglomération travaille désormais sur la réalisation du P.P.B.E avec le soutien de Bruitparif.



3 La pollution de l'air

3.1 Cadre réglementaire

La **loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie** du 30 décembre 1996, le décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 août 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectif de « mettre en œuvre le **droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé** ». La loi rend obligatoires :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public, dont l'Etat est le garant.

La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, réduction ou suppression des pollutions atmosphériques.

La surveillance porte sur l'ensemble du territoire national depuis le 1er janvier 2000. Une information du public doit être réalisée périodiquement et une alerte doit être déclenchée en cas de dépassement de seuil.

Le **Plan Régional de Qualité de l'Air (PRQA)** a été approuvé le 26 novembre 2009 et fixe, pour une période d'application de 5 ans, les objectifs d'amélioration du niveau de la qualité de l'air ambiant en prenant en compte l'ensemble des situations.

Cet exercice de planification doit permettre :

- La réduction des émissions polluantes ;
- La réduction des inégalités environnementales au sein de la population ;
- La sensibilisation du grand public et des décideurs ;
- L'amélioration des connaissances et l'information sur la qualité de l'air intérieur.

Le **plan de protection de l'atmosphère de la région Ile-de-France** a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 7 juillet 2006. L'objectif de ce plan est de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires et minimiser ainsi l'impact sanitaire. Le plan liste 9 mesures réglementaires pour atteindre ces objectifs.

Enfin, le **Grenelle de l'environnement** prend des engagements forts pour lutter contre les pollutions atmosphériques :

- **Engagement n°149** : le respect sans délai des objectifs réglementaires pour les NOx et l'ozone,
- **Engagement n°150** : un objectif de 15µg/m3 (PM 2,5) valeur cible en 2010 et obligatoire en 2015, soit une réduction de 30 % par rapport à aujourd'hui, avec atteinte à terme de la valeur guide de l'OMS (10µg/m3). Il intègre les particules primaires et secondaires : installations de combustion, chaudières, transports, chauffage au bois.

3.2 A l'échelle de la ville de Sucy-en-Brie

Dans le cadre de la loi sur l'air, la qualité de l'air en France, l'association AIRPARIF effectue une surveillance du territoire francilien ainsi que l'information des autorités concernées.

L'indice Atmo de la qualité de l'air est un nombre entier compris entre 1 et 10 et associé à des valeurs qualificatives allant de « Très bon » (1 et 2) à « Très mauvais » (10). Il est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités

de transport, urbaines et industrielles : dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃) et les particules.

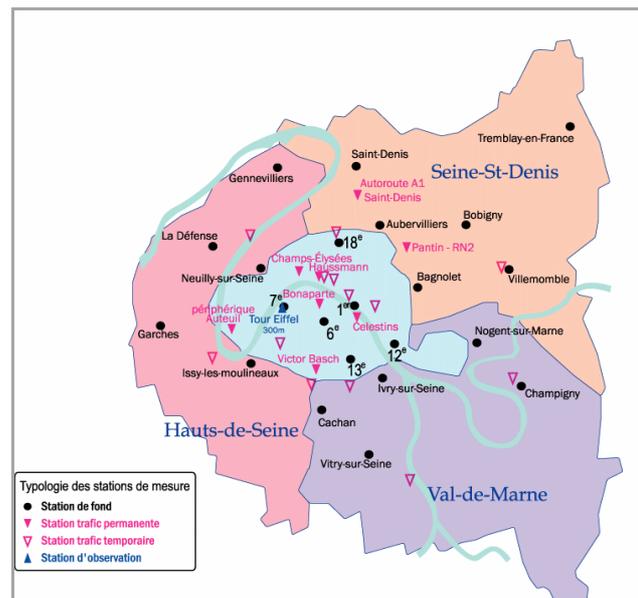
La qualité de l'air sur la ville de Sucy-en-Brie est globalement bonne. On dénombre en 2008 et 2009 respectivement 307 et 290 jours où l'indice est bon ou très bon. On ne compte que 3 jours en 2009 où l'indice est jugé mauvais.

2008				2009		
Indices	Nb de jours	% jours		Indices	Nb de jours	% jours
10	0	0%	Très mauvais	10	0	0%
9	0	0%	Mauvais	9	2	0,55%
8	0	0%	Mauvais	8	1	0,27%
7	3	0,82%	Médiocre	7	6	1,64%
6	15	4,10%	Médiocre	6	21	5,75%
5	41	11,20%	Moyen	5	45	12,33%
4	127	34,70%	Bon	4	117	32,05%
3	162	44,26%	Bon	3	154	42,19%
2	18	4,92%	Très bon	2	19	5,21%
1	0	0%	Très bon	1	0	0%

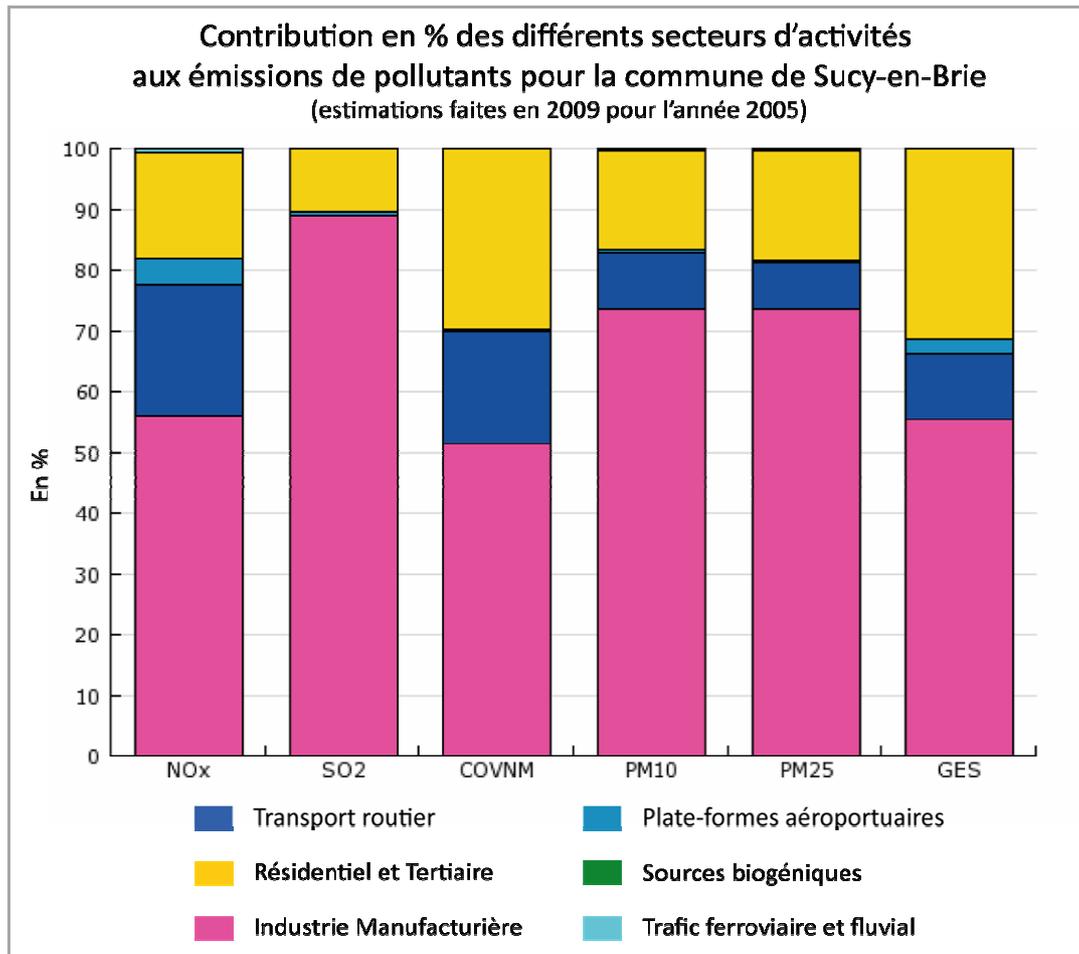
A noter que les résultats commentés si dessus ne reflètent pas nécessairement la réalité vécue par les habitants de la ville.

Les mesures caractérisant la qualité de l'air sont réalisées via un réseau de stations peu dense (41 stations de fond sur l'ensemble de la région parisienne) qui ne permet pas de rendre compte des variations locales de la qualité de l'air. Dans le cas présent, la station « de fond » installée à proximité de Sucy-en-Brie se situe à Champigny-sur-Marne (cf. carte). Elle mesure la qualité de « l'air ambiant », loin de toute source de pollution et rend compte de la pollution générale du secteur géographique alentour. C'est en quelque sorte la pollution « minimale » à laquelle on ne peut échapper.

Ainsi, il est probable que la qualité de l'air soit dégradée localement et/ou sur des périodes limitées, en fonction du trafic et des activités industrielles.



Contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, Le secteur des transports routiers ne constitue que la 3^{ème} source de pollution atmosphérique sur le territoire de Sucy-en-Brie, 2^{ème} pour les émissions de NO_x (Composés d'azote et d'oxygène qui comprennent les gaz d'acide nitrique et de dioxyde d'azote). Le secteur industriel est la première source de dégradation de la qualité de l'air sur l'ensemble des paramètres mesurés. Vient ensuite le secteur résidentiel et tertiaire qui émet plus d'1/4 des Gaz à Effet de Serre notamment, d'où la nécessité de réduire la consommation énergétiques de bâtiments.



La politique de la Ville, incitant à développer l'usage des transports en commun et à l'utilisation des modes doux, va dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air par réduction de la circulation automobile (réduction du CO₂ et des gaz à effet de serre).

4 Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

La ville de Sucy-en-Brie a adopté le 18 janvier 2007 son Plan Communal de Sauvegarde. Ce document est consultable en mairie.

Il a pour objectif d'organiser les secours sur le territoire communal en cas d'incident d'origine naturelle (inondations, tempête, neige ou feux de forêt) ou d'origine technologique (transport de matières dangereuses et des activités industrielles).

Suite à l'élaboration du Plan Communal de Sauvegarde, la ville a élaboré son Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs naturels et technologiques (DICRIM).

Ce document informe la population et les entreprises sur les comportements à adopter en cas de crise.



Eléments de Synthèse :

Risques naturels et technologiques :

- La partie basse de la ville de Sucy 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 Sucy 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,

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),
- Le contexte topographique et climatique (vents généralement de secteur Sud-ouest), peut favoriser la propagation du bruit sur le versant,
- La qualité de l'air sur le territoire de Sucy est généralement bonne. Ce constat fait par AIRPARIF sur « l'air ambiant » peut toutefois masquer des réalités variables localement (près des axes routiers fréquentés) et ponctuellement (aux heures de pointe),

Enjeux :

Risques naturels et technologiques :

- Protéger les biens et les personnes des risques d'inondation et de mouvement de terrain,
- Informer la population sur les risques naturels et technologiques qui concernent leur commune,
- Lutter contre le risque de ruissellement plus en amont par des choix d'aménagement qui limitent le volume d'eau écoulé,
- Respecter les recommandations des différents PPRI,
- Elaborer le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Nuisances :

- Continuer à encourager l'utilisation de modes de transport alternatifs (Transports en Commun et modes doux) pour limiter les nuisances sonores et la dégradation de la qualité de l'air.



CHAPITRE 3 :

PROJET DE DEVELOPPEMENT DE SUCY-EN-BRIE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) consiste à définir les projets et les orientations d'urbanisme notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

L'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme énumère notamment ce qu'il peut préciser, à savoir :

- 1) Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux
- 2) Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles
- 3) Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- 4) Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciales des quartiers
- 5) Les conditions d'aménagements des entrées de ville en application de l'article L 111-1-4
- 6) Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages



Exposé du Projet d'aménagement à Sucy

1

Les orientations générales du Projet de développement de Sucy

Deux débats en séance du conseil municipal et une réunion publique ont permis de définir le P.A.D.D. qui s'articule autour des orientations suivantes :

1.1. Permettre le renouvellement urbain

Le diagnostic a mis en évidence un potentiel foncier limité à Sucy-en-Brie et parallèlement, un certain nombre de contraintes réduisant les possibilités de développement du territoire (risques d'inondations, nuisances sonores, périmètres de protections relatifs aux monuments historiques ou aux zones naturelles à préserver...).

Dans ce contexte et compte tenu des objectifs démographiques de la commune (maintenir le niveau de population en répondant mieux aux besoins en logement et limiter le vieillissement), le PADD propose un développement mesuré de la commune, centré sur des opérations de renouvellement et de densification autour de centralités garantissant à la population une offre de services conséquente (équipements, services, emplois) et des facilités d'accès (notamment sur les secteurs bien desservis par les transports en commun).

Ces secteurs stratégiques que sont le centre-ville élargi, le quartier de la gare, le Rond d'Or, les anciennes emprises VDO, les carrefours Cauchy et Boon. Ils constituent des lieux où des aménagements seront réalisés afin de renforcer leur rayonnement et d'améliorer leur capacité d'offre en habitat.

Un objectif de construction minimum de 90 logements neufs en moyenne par an doit être envisagé par la commune pour mieux maintenir les populations existantes et s'adapter aux transformations de la structure démographique communale (besoins endogènes ¹). Le développement de l'habitat et le renouvellement de la ville s'attacheront à répondre aux enjeux de mixité sociale, afin de répartir les opérations sociales et de répondre à des besoins diversifiés en terme de logement.

C'est également au développement économique, à celui des emplois, qu'il faut pouvoir répondre. La requalification de la plaine d'activités, en lien avec le pôle gare, représente une potentialité importante dont la valorisation est un élément fort du PADD.

Ce renouvellement, véritable moteur de la dynamique urbaine, s'attachera à prendre en compte et à respecter les éléments patrimoniaux (tant naturels que bâtis), présentés comme particulièrement fort et structurants pour la ville. Ainsi, la morphologie spécifique de Sucy-en-Brie, son relief, ses paysages et ouvertures visuelles, son réseau de parcs, cours d'eau, forêts ainsi que les éléments de son patrimoine bâti... orientent fortement le choix des secteurs de renouvellement urbain et les potentiels d'intervention.

¹ Les concertations et débats autour du PADD se sont tenus en 2008, avant l'arrêt du PLH communautaire en 2010. Ce sont les objectifs du PLH qui viennent préciser, pour 6 ans, le rythme de construction pour la commune de Sucy-en-Brie, les orientations du PADD ne fixant ici qu'un seuil minimum utile aux équilibres démographiques pour le long terme.



1.2. Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et urbain

L'attractivité de la commune est liée à plusieurs facteurs dont le PADD s'efforce de préserver les singularités.

Cette préservation passe tout d'abord par une prise en compte accrue des problématiques environnementales : protection des milieux naturels (ZNIEFF), développement des énergies renouvelables, gestion des déchets, développement des modes d'assainissement alternatifs, lutte contre les pollutions, lutte contre le bruit au voisinage des infrastructures de transport, performance énergétique des constructions nouvelles.

Les projets à venir sur le territoire de Sucy-en-Brie s'efforceront d'être en adéquation avec ces préoccupations actuellement grandissantes au travers du règlement du PLU, de cahiers des charges spécifiques et de recommandations environnementales...

La morphologie urbaine et la structure paysagère de la ville articulée autour de parcs et d'ensembles forestiers qualitatifs à une échelle qui dépasse celle de la commune, confèrent une qualité de vie aux habitants de Sucy-en-Brie.

C'est un maintien de la protection de certains espaces naturels qui est envisagé : forêt Notre Dame, bois du Piple.

La préservation des sentiers implique qu'un équilibre puisse être trouvé entre leur rôle de desserte de zone d'habitat et leur identité actuelle marquée par une forte végétalisation.

Enfin, la préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine architectural sont le dernier axe de cette démarche. Il s'agit des trois monuments historiques (Château de Sucy, Haute Maison et Eglise Saint-Martin) pour lesquels l'action de l'Architecte des Bâtiments de France doit être mieux ciblée. Il s'agit également du Bourg ancien dont la structure doit être préservée.

1.3. Conforter ou valoriser l'identité et les fonctions des quartiers

Une des singularités de la commune est de se structurer autour de quartiers bien identifiables pour la plupart. Ce particularisme tient à la morphologie géographique du site et à l'histoire même de la commune (usages liés à la Marne d'un côté et à la forêt de l'autre; urbanisation dans les parcs de Château) qui a conféré à ces quartiers des qualités à mettre en avant.

Le PADD décline plusieurs orientations pour favoriser l'identification de chacun des quartiers de Sucy-en-Brie et améliorer la qualité de vie de ses habitants.

La Ville souhaite préserver et valoriser son patrimoine végétal qui qualifie aujourd'hui l'espace. Assurer la pérennité des grands ensembles de parcs et espaces boisés, affirmer leur perception depuis l'espace public via un contrôle spécifique des clôtures, identifier des typologies végétales spécifiques dans chaque quartier, aménager des espaces verts de proximité... constituent autant d'orientations du PADD répondant à des objectifs de qualité.

La qualité du paysage urbain vient conforter l'identité des quartiers. Elle dépend de l'attention portée à la qualité architecturale des constructions, au traitement des clôtures, des vitrines et enseignes commerciales, au choix du mobilier urbain. Des prescriptions particulières doivent contribuer à la recherche de cette qualité.

Il s'agira également de conforter les fonctions d'animation des principaux lieux de vie. Le dynamisme de la ville constitue un point important du PADD. Il est fondé sur plusieurs thématiques urbaines que sont l'offre d'emploi, le commerce, l'offre en services aux habitants et équipements.

La ville de Sucy-en-Brie s'attache, à travers son projet, à redonner une impulsion aux centres de vie majeurs, par :

- la redynamisation du centre-ville au travers de ses commerces, espaces publics, offres nouvelles de logements...



- la requalification du quartier de la gare par une évolution du tissu urbain existant et une requalification de la place, en s'appuyant sur les arrivées de nouveaux transports en commun,
- le repositionnement stratégique de la plaine d'activités via la réorganisation du pôle gare, en confortant son rôle économique et par le traitement des entrées de ville
- la valorisation des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge, au travers des espaces publics, de l'amélioration et de la diversification de l'habitat
- la requalification d'un quartier en intégrant les anciennes emprises de la VDO, devant permettre l'affirmation d'un nouveau centre de vie entre le quartier des Berges et celui des Noyers, en s'appuyant sur une desserte de qualité (TCSP, piste cyclable, boulevard urbain)

La consolidation des cœurs de quartiers secondaires participe à cette amélioration de la qualité de la vie des habitants (petits commerces, équipements, espaces publics de qualité...) :

- Les évolutions des places Cauchy et Boon doivent permettre de requalifier ces espaces peu structurés
- La prévision d'un petit équipement public sur le quartier des Bruyères est un élément devant conforter son animation

Le renforcement des liaisons entre les grandes centralités communales doit en outre venir renforcer leur rôle d'animation.

1.4. Faciliter les échanges, rendre la ville plus lisible et plus accessible

Afin de renouer des contacts étroits de la ville "urbaine" avec son environnement naturel et ses franges, le PADD propose de développer un maillage de circulations douces, d'échelle communale permettant une mise en connexion de hauts lieux de son territoire. Au travers de trois axes "verts", la Ville affirme une armature structurante et rend perceptible ses composantes "naturelles" (les parcs urbains, les forêts, les rivières). Cette réflexion intègre une dimension intercommunale (CAHVM et Département du Val de Marne : intégration du Schéma Départementale des Itinéraires Cyclables).

De la même manière, le PADD propose la mise en place de plusieurs boucles de promenades permettant une découverte de la ville et, par là même, une mise en valeur effective des éléments patrimoniaux et identitaires de la commune. Ces itinéraires se complètent d'une réflexion initiée par la CAHVM sur la découverte de ce territoire communautaire constitué de 7 communes.

L'amélioration des liaisons en transports en commun doit également renforcer les liens entre quartiers, notamment sur l'axe majeur reliant le pôle Cité Verte - Mairie au pôle gare en passant par le centre-ville. Cette orientation du PADD vise favoriser ce mode de déplacement, dans un contexte où les enjeux environnementaux et économiques incitent à limiter l'usage de la voiture.

Le projet d'aménagement des anciennes emprises VDO confortera un second axe Nord-Sud par une desserte en transport en commun en site propre reliant ce quartier au pôle multimodal de la gare.

En termes de maillage viaire, le diagnostic a fait apparaître la nécessité de structurer et hiérarchiser les axes de déplacement. Plusieurs orientations du PADD permettent d'atteindre cet objectif :

- la requalification des entrées de ville, comme point de repère et seuil entre Sucy-en-Brie et les communes voisines (Place Cauchy, Gare et ex VDO)
- la création d'espaces d'identité (valorisation de certains carrefours et de certains axes structurants et stratégiques quant à la lecture de la trame urbaine)
- le retraitement de certains espaces publics majeurs, espaces de seuils entre quartiers ou entités urbaines fortes (plaine / coteau / plateau)

Ces orientations visent parallèlement à valoriser l'existant (valoriser et rendre perceptibles les sentiers en cœur de ville, dynamiser les centres de quartiers et les grands équipements structurants par leur mise en réseau...) et à améliorer les déplacements au sein de la commune (franchissement de la voie ferrée et accès à la zone d'activité, sécurité des déplacements, accès à la forêt, optimisation de l'offre en stationnement...)



2

Les orientations spécifiques à certains secteurs

Il est apparu que certains secteurs devaient faire l'objet d'une attention particulière s'agissant de leur développement.

2.1. Le secteur du Centre-ville

Les attentes de la population montrent aujourd'hui un intérêt pour un centre ville attractif et commerçant.

Un nouveau regard sur le centre ville doit permettre :

- un développement de l'offre de services,
- le renforcement de l'attractivité commerçante,
- la création d'une cohérence urbaine en tirant partie de sa spécificité : centre historique, châteaux, parcs, vues sur Paris ...
- la problématique des déplacements et notamment des problèmes de circulation,
- l'intégration des enjeux environnementaux.

Le dynamisme d'un quartier tel que le centre ville trouve ses clés dans les équipements publics présents, un linéaire commerçant cohérent qui donne envie aux consommateurs : de cheminer et de consommer. En lien avec les équipements culturels, institutionnels, il permet d'associer aux déplacements effectués plusieurs usages.

La proximité du quartier de la Gare, dynamique et attractif du fait notamment de l'offre en transport en commun, participe également à la fréquentation du centre ville. En effet, du centre ville au centre gare il ne faut qu'une dizaine de minutes à pied à travers le parc Montaleau. Ce lien est à renforcer, il est d'ores et déjà le terrain de déplacements domicile / travail, de déplacements liés aux loisirs (équipements culturels, sportifs) et également liés à l'existence de plusieurs équipements scolaires.

Les équipements publics très présents sur ce quartier conduisent les habitants à se rendre sur ce centre. Le marché de Sucy extrêmement attractif tant pour les Sucyciens que les habitants des communes limitrophes confirme également une animation qu'il faut capter pour animer les commerces présents sur les rues adjacentes.

La proximité des équipements publics, un quartier proche des moyens de transports en commun et un commerce qui se développe ne peut s'envisager sans un équilibre de l'offre de logements.

Les dernières opérations livrées sur le centre ville montre un grand intérêt de la population sur ce quartier bien équipé. Les opérations d'aménagement présentées à la population au début des années 90 ont vu pour les 2/3 leur aboutissement et participent aujourd'hui à l'animation de ce quartier. Néanmoins, il reste un secteur sur lequel l'ancienne équipe municipale avait accepté, après concertation avec la population, un arrêt du projet : Il s'agit du secteur dit « du Marché » de la Zac multi-sites Centre Ville.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, le concessionnaire du marché et ses commerçants confirment que le marché, élément extrêmement fédérateur, ne doit pas être bouleversé dans son implantation. Le non déplacement de cet équipement est donc confirmé mais pourrait s'intégrer dans un linéaire cohérent et attractif entre les commerces du Clos de Pacy et les commerces du Vieux Centre. L'offre en stationnement existe et peut être renforcée.

La place du piéton doit être également valorisée par des aménagements de l'espace public agréables et sécurisés.



Enfin, il reste aujourd'hui un foncier disponible et valorisable qui peut être sollicité pour offrir une typologie de logements qui répondra aux besoins de la population et à la dynamique démographique de notre Ville.

Le renouvellement du secteur du Centre Ville répond à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- la restructuration d'espaces publics majeurs en plein cœur du centre-ville
- le traitement de l'interface entre plusieurs polarités majeures (Cité verte, parc Montaleau, place du marché, Espace Jean-Marie Poirier, mairie, poste, commerces du centre-bourg, Château de Sucy, ...) et l'inscription du site comme pivot entre quartiers.
- l'amélioration de la circulation des transports en commun
- la valorisation des équipements existants
- la dynamisation des commerces du centre-ville
- la création de logements

➔ **Pour permettre la réalisation de tels objectifs, une nouvelle zone est créée. Cette zone UE est située entre le cœur de ville (UD) et la zone d'habitat collectif (UB) et son règlement est en adéquation avec cette volonté de renouvellement du secteur Centre Ville.**

2.2. Le secteur de la place de la gare

Le quartier de la Gare est un des quartiers animés de la Ville. Bien évidemment l'attractivité des transports en commun en est à l'origine mais deux paramètres importants sont à relever également : un linéaire commercial continu et diversifié et une zone d'activités de l'autre côté des voies ferrées historiquement présente (le groupe Saint-Gobain et l'usine Mazda notamment) et un développement économique qui se confirme.

Les efforts engagés par la Ville au début des années 90 (création des ZAC) ont conduit à de nombreuses créations ou déplacements d'entreprises mais deux secteurs restent aujourd'hui à développer.

L'un dénommé « Sucy Ouest », encore marqué par une activité de production liée aux travaux publics (extractions de matériaux ...), qui apparaît aujourd'hui plus attractif compte tenu de la proximité de la Gare mais également d'infrastructures routières qui ont évolué considérablement (RN 19, accès à la RN 406, requalification du Chemin du Marais).

Une attention toute particulière sera menée pour un développement d'activités créatrices d'emplois et inscrites dans une dynamique environnementale.

L'autre secteur très en lien avec la place de la Gare connaît actuellement un regain dans son développement. Il s'agit de la Zone d'Activités des Portes de Sucy.

En effet, le projet du TCSP Orbitale a neutralisé pendant de nombreuses années les conditions d'implantation d'activités compte tenu d'un tracé incertain. Aujourd'hui, la Ville et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne ont entrepris un partenariat avec le STIF, la RATP et le Conseil Général, avec la création d'aménagements réaffirmant le développement économique de cette zone.

Il s'agit d'un bassin de rétention de 10 000 m³ (qui met fin aux problèmes d'inondations sur le secteur lors de fortes pluies), d'un parking d'environ 500 places en lien avec la station du RER, et plus récemment d'une passerelle, lien de ville visant à créer une continuité entre la Zone d'Activités et le Quartier de la Gare. La qualité architecturale et esthétique de cette passerelle ainsi que le parking public contribuent également à confirmer une volonté de changement.



Des projets en cours d'analyse soulignent également une évolution du quartier d'activités : hôtel d'entreprises, crèche et restaurant inter entreprises, bureaux, activités innovantes ...

Confirmant l'intérêt que portent la Ville et ses partenaires à ce secteur, la RATP, propriétaire d'un foncier important, mène une réflexion pour requalifier l'espace gare RER et gare routière en créant du logement notamment pour ses salariés et des aménagements qui permettront à terme une meilleure accessibilité aux moyens de transports.

Consciente de l'offre en transport et de la nécessité d'une bonne desserte de ce secteur, la Ville affirme son intérêt d'imaginer une densité urbaine plus adaptée. Les constructions existantes sur la place de la Gare donnent une idée des hauteurs qui pourraient participer à la requalification mesurée et adaptée sur ce quartier. Le lien avec le Centre Ville sera également à renforcer.

Enfin dans le cadre du Plan Local de Déplacement par la CAHVM, une réflexion est partagée en ce qui concerne l'attractivité de ce pôle, les modalités d'accès aux transports, le stationnement et la réorganisation de l'espace urbain en lien étroit avec le positionnement de la gare routière.

Conformément aux objectifs du PADD, le renouvellement du tissu urbain proche de la Gare et des carrefours Cauchy et Boon doit permettre :

- de redonner au secteur un caractère plus "urbain" permettant de l'intégrer dans une logique de lien avec le centre-ville et de requalification des entrées de ville
- d'intégrer les futurs aménagements multimodaux liés à la gare RER, à l'arrivée d'Orbitale et d'un projet de transports en commun vers le centre-ville
- de retraiter un espace public majeur devant la gare
- de dynamiser l'offre commerciale et de services sur les secteurs
- de créer une nouvelle offre en logements dans un secteur bien desservi par les transports en commun
- de rationaliser l'offre en stationnement

➔ **Le règlement de la zone UB et UF correspondant à ces secteurs permet de répondre à de tels objectifs, notamment dans les règles de stationnement, hauteurs et emprise au sol.**

2.3. Secteur de la « Cité Verte »

Le secteur dit de la Cité Verte, lieu de convergence entre les quartiers du Centre Ville, de la Fosse Rouge, du Rond d'Or et des Monrois a fait l'objet ces dernières années d'un regard particulier.

En effet, les déconventionnements engagés par ICADE depuis le début des années 2000 et une attention particulière de la Ville pour requalifier le centre commercial du Rond d'Or donnent aujourd'hui une image nouvelle sur ce quartier.

Une volonté affichée d'apporter de la mixité sociale et des aménagements publics de qualité permet de penser aujourd'hui que ce quartier se présente sous un nouveau jour : attractif par son offre de logements à confirmer, une présence de commerces et d'offres de services apportant également un soutien non négligeable à ce nouveau regard.

Par ailleurs, un environnement paysager remarquable acté par la présence du Parc du Château de Sucy (dont près de 40% sont sous la gestion d'entretien des espaces verts de la Ville) et le Parc du Morbras participe également à cette image agréable.



Il subsiste néanmoins quelques difficultés liées à l'histoire de ce quartier construit au début des années 50. Des collectifs à réhabiliter même si un bon nombre de travaux ont d'ores et déjà été engagés, des équipements sur lesquels une réflexion est à engager : relocalisation d'équipements publics, travail sur les déplacements et l'accessibilité au quartier (intégration de la réflexion sur le comité d'axe 308/206 à l'initiative de la RATP et du Conseil Général du Val-de-Marne pour rendre plus accessible à tous les transports en commun par des arrêts bus bien identifiés et une voirie requalifiée permettant une meilleure sécurité des usagers).

Six étapes importantes marquent cette nouvelle image :

- la requalification du centre commercial du Rond d'Or, une nouvelle place (la place de la Fraternité) lieu d'échanges et de convivialité.
- le reconventionnement de logements sociaux, un partenariat accru avec les bailleurs permettant un travail soutenu et une programmation visant à apporter un meilleur confort aux locataires.
- La construction d'une résidence pour personnes âgées, de qualité architecturale et ouverte sur la vie du quartier
- la réhabilitation extérieure du groupe scolaire de la Cité Verte en lien étroit avec la construction de logements sur le site dit « du commissariat. »
- la construction, au milieu du Parc de la Cité Verte, d'un ensemble immobilier d'environ 100 logements participant à la mixité attendue sur ce quartier.
- la construction, en lieu et place de l'ancienne Résidence pour Personnes Agées « les Acacias », d'un programme de 48 logements en accession à la propriété.
- la gestion par les services municipaux de près de 40% de l'ensemble du Parc confirme ce lieu public ouvert à tous les habitants, lieux de rencontre, de convivialité et lieu récréatif très appréciés avec des arbres remarquables caractérisant les lieux.

La réflexion ne s'arrête pas à ce stade et deux questions restent à travailler dans les prochaines années :

- le lien avec le Centre Ville et la Gare
- la question du positionnement des équipements scolaires du quartier.

C'est dans ce sens qu'une servitude de localisation est confirmée dans le PLU. Cet emplacement réservé permettra à terme d'accueillir un nouvel équipement scolaire et du logement.

Les évolutions envisagées sur ce secteur doivent permettre :

- un renforcement de son attractivité en améliorant notamment la qualité des équipements publics ou scolaires
- une ouverture de ce quartier vers le reste de la ville
- une diversification de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale

➔ **Le règlement de la zone UA correspondant à ce secteur permet de répondre à de tels objectifs.**



2.4. Le secteur Nord (emprises ex-VDO)

La Ville de Sucy est largement impactée par les emprises inscrites sur son territoire dès l'origine du premier POS de Sucy. Ces emprises inscrites au bénéfice d'un projet autoroutier appelé dans un premier temps l'A 87, puis Voie de Desserte Orientale (VDO). Aujourd'hui, une partie a été réalisée jusqu'à la RN 19 avec la RN 406.

Ce projet autoroutier est aujourd'hui abandonné par l'Etat. Ces emprises inscrites dans les documents d'urbanisme des villes traversées auront une toute autre destination.

En effet, l'Etat en partenariat avec le Conseil Général du Val-de-Marne, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne et les villes concernées dont Sucy-en-Brie, ont engagé une étude visant à développer un nouveau site de transport en commun en site propre appelé « ALTIVAL ».

Cette réflexion s'accompagne d'un développement économique et d'une offre en logements sur ce linéaire de transport en commun.

Pour la Ville de Sucy, deux enjeux majeurs :

- Consolider un développement économique le long d'un axe structurant de transport en commun et utiliser les délaissés pour accueillir des entreprises et créer des emplois.
- Requalifier une entrée de ville côté Ormesson et Chennevières / Saint Maur, largement impactée depuis 30 ans par ces friches non utilisées. Il s'agit en effet d'imaginer un développement mesuré et équilibré de l'habitat existant du quartier des Noyers et des Berges par la création de commerces et de service en rez-de-chaussée d'immeubles.

L'offre de transport en commun, la proximité de la Marne et d'une zone naturelle importante (le Bec de Canard) font de ce secteur un enjeu de développement de la Ville.

➔ Le règlement du PLU ne peut inscrire cette zone en secteur à urbaniser dit « AU » avec des règles spécifiques car l'emplacement réservé matérialisé au plan de zonage doit être maintenu tant que le projet de VDO est inscrit au SDRIF.

2.5. Le secteur à dominante pavillonnaire

Lors de la révision du POS approuvé en 1998 une étude innovante est engagée, elle diagnostique le territoire, en tire ses différentes composantes et apporte des solutions pour adapter le développement de la Ville à ses différentes identités paysagères.

La déclinaison de plusieurs paysages est établie : les secteurs des coteaux et des sentiers, les bâtiments dans les parcs, la plaine d'activités et la clairière forestière.

Reconnaître un paysage, le mettre en valeur tout en permettant à chacun de mener à bien son projet de construction et la valorisation de sa parcelle. Equilibre fragile et difficile, les règles d'urbanisme déclinées dans les documents d'urbanisme précédents ont acté le principe d'un développement équilibré et harmonieux : retrait de constructions par rapport aux voies, traitement de la lisière entre espaces publics et espaces privés (clôtures, végétaux ...), gabarits, préservation des cœurs d'îlots verts, stationnement à la parcelle.

Après plus de 10 ans d'application, le Plan d'Occupation des Sols de 1998 ne paraît plus adapté aux besoins nouveaux exprimés.



Plus de 80 % des permis de construire délivrés concernent des projets d'extension ou de surélévation : les besoins d'une famille qui s'agrandit, la requalification d'un bâtiment ancien ou mal adapté.

Compte tenu du prix du foncier, les familles recherchent maintenant beaucoup plus, une modification de leur habitat existant d'autant que la Ville de Sucy située à proximité de Paris et d'une desserte en transports en commun demeure très attractive.

L'application des règles dérogatoires inscrites au POS depuis de nombreuses années n'est plus possible. Il faut les adapter sans bouleverser l'évolution de l'habitat de Sucy caractérisé par une harmonie entre espaces bâtis et espaces naturels.

Répondre aux obligations de la loi SRU et notamment à la suppression des tailles des parcelles, les largeurs de façades, la possibilité de créer plusieurs logements dans une habitation de type pavillonnaire sont de nouveaux paramètres à prendre en compte.

Un paysage particulier et bien identifié fait partie intégrante du territoire de la Ville de Sucy. Il s'agit des secteurs de sentiers : le Clos de ville, les Pendants, le Vieux Val. Identité remarquable qualifiée et reconnue dans le cadre de l'étude paysagère menée dans le cadre de l'élaboration du POS approuvé en 1998.

En effet, depuis le début des années 1990 une attention toute particulière a été inscrite dans les règlements successifs du POS : tout d'abord tout terrain accessible dans une bande de 100 m d'une voie publique était réputé constructible. Cette règle a permis effectivement dans cette bande de construire ou de réhabiliter un certain nombre d'habitations mais a complètement occulté les terrains situés au-delà de cette bande. Puis à la fin des années 90, une nouvelle règle voit le jour, un terrain devient constructible si au droit de celui-ci un élargissement entre 5 et 7 mètres est constaté.

Aujourd'hui, un nouveau bilan est dressé.

Certes, ces secteurs de sentiers ont très peu évolué et offrent une vision très champêtre d'un ancien parcellaire de vignes et de vergers mais il reste un nombre d'habitations occupées qui ne peuvent être agrandies ; ceci a pour conséquences une augmentation de pré-contentieux et une dégradation du bâti. Fort de son constat, conscient de la valeur paysagère de ces sites, une nouvelle réglementation est proposée afin que les constructions existantes et pérennes puissent recevoir une extension ou une surélévation accompagnées de règles permettant de préserver, voir de valoriser cette identité paysagère remarquable.

Par ailleurs un autre secteur dit de « clairière forestière » le quartier des Bruyères, de part sa localisation à proximité de la forêt domaniale Notre Dame, forme une identité à part entière.

Les documents d'urbanisme précédents ont incité les propriétaires à planter des essences forestières dans le cadre de leur projet de construction. Par ailleurs, toutes coupes et abattages d'arbres doit faire l'objet d'une information auprès de la Ville afin de limiter au maximum les coupes intempestives et inutiles. De même une attention toute particulière a été menée ces dernières années sur les limites entre espace urbain et forêt. C'est en effet dans les opérations de lotir présentées à la Ville qu'une bande de 8 m était sollicitée pour accompagner la transition entre la trame urbaine et l'espace naturel forestier.

Le PLU ne modifie pas l'esprit de ces règles mais généralise ces protections.

Enfin, plus généralement le nouveau document d'urbanisme intègre une évolution législative obligatoire (suppression de la taille des parcelles) tout en introduisant toutes les règles utiles pour ne pas remettre en cause la trame urbaine identifiée par tous et dont la qualité a été précisée dans le cadre de l'étude paysagère en 1997.



Conformément aux objectifs du PADD, l'identité et la morphologie de ce secteur à dominante pavillonnaire sont préservées pour permettre :

- de préserver les entités paysagères remarquables
- de maintenir un équilibre entre espace bâti et espaces verts
- de protéger le sous secteur des sentiers
- de prendre en compte l'évolution de l'habitat existant

➔ **Le règlement de la zone UC correspondant permet de répondre à de tels objectifs, notamment dans les règles de hauteurs, d'emprise au sol, d'implantation dans la parcelle et par rapport aux limites séparatives et du respect d'un pourcentage d'espaces verts important.**

2.6. Secteur du Fort

Le quartier du Fort a vu son essor dans les années 1980. Avec des équipements diversifiés tant scolaires (école, collège), petite enfance, sportifs (piscine, gymnase, dojo, salle de danse ...), commercial, c'est un quartier dynamique, qui rayonne sur les autres quartiers de la Ville voir au-delà des limites de la commune.

C'est un habitat mixte, collectif et pavillonnaire qui apporte une forme urbaine où dominent voiries paysagères, sentes piétonnes et trames vertes.

Cet urbanisme de qualité joue un rôle notoire dans la Ville.

Au début des années 1990, un partenariat Ville de Sucy-en-Brie / Préfecture de Police et Brigade des Sapeurs Pompiers tente de mettre fin à l'existence de la Caserne de Pompiers située en plein centre ville. En effet, les bâtiments peu fonctionnels pour la Brigade et une accessibilité également peu favorable (rues étroites) ont conduit la Ville à proposer, par voie de déclaration d'utilité publique, l'acquisition d'un terrain permettant la construction d'un centre de secours moderne, avenue du Fort sur un terrain d'environ 3600 m². Le terrain a été dans un seconds temps cédé à la Préfecture de Police / Ville de Paris.

A ce jour, ce projet n'a pas été concrétisé et la Ville a proposé à la Préfecture de Police et aux Pompiers de Paris, afin de ne pas voir disparaître de la commune ses pompiers, une école désaffectée : l'école des Mésanges.

Cette école a fait l'objet de travaux d'extension et de réhabilitation il y a 10 ans et les pompiers de Sucy ont ainsi confirmé, en s'y installant, un positionnement stratégique très favorable. En effet, situé le long de la Route de la Queue en Brie (RD 136) au centre de son périmètre d'intervention et à proximité immédiate du Parc des Sports, les missions de la Brigade des Sapeurs Pompiers en sont facilitées.

Cette situation favorable, le coût de la construction d'une caserne neuve sur le terrain initialement prévu avenue du Fort, ont modifié les projets. Dans ce sens un accord est intervenu entre la Préfecture de Police et la Ville pour que la caserne actuelle, propriété de la Ville, soit cédée en contre partie d'un terrain nu et en friche avenue du Fort.

Compte tenu des besoins de la Préfecture de Police en matière de logements pour les pompiers et ses personnels plus généralement, un petit projet immobilier pourrait voir le jour. Cette opération, si elle se confirmait, devra être compatible avec l'environnement paysager et pavillonnaire de ce secteur et veiller, en terme de gabarit et d'emprise, à s'intégrer parfaitement dans cet environnement de coteaux.



L'impact très modéré d'un tel projet, la proximité des équipements, des commerces, d'une ligne de transports en commun et du centre ville le rendent attractif.

Par ailleurs, prend également une place importante dans le quartier, le Fort qui contribue à accueillir toute l'année des activités associatives et régulièrement des événements culturels, artistiques et festifs. Cet élément fort de notre patrimoine est également très visité, il participe au rayonnement de la Ville qui affiche un patrimoine historique important (cf. point ABF périmètre modifié).

Enfin, la question de l'extension du cimetière se pose dans un avenir à moyen terme et pour ce fait le principe d'un emplacement réservé est acté sur le plan de zonage.

➔ **Le règlement de la zone UC intégrera ces principes.**

2.7. Les Espaces Naturels

La Ville bénéficie d'un cadre privilégié située en limite de plaine et de la proximité de la Marne et d'un espace boisé d'environ 2021 hectares : la forêt Notre-Dame. Entre ces deux ensembles un secteur de coteaux, le vieux bourg originel et le quartier dit du Plateau.

Au Nord, le bec de canard (en limite de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie), la Vallée du Morbras (traité en espaces variés : mares, zones humides, vergers, caractère champêtre).

A l'Est, la coulée verte du ru de la Fontaine de Villiers : peu aménagé, c'est un espace de transition entre deux espaces urbanisés de la Ville de Sucy et de Noisieu. Il fait par ailleurs lien avec le domaine forestier Notre Dame.

Au Sud Est, la Forêt domaniale Notre Dame qui ceinture le quartier des Bruyères.

Au Sud Ouest, le domaine du Piple situé sur les deux communes de Sucy et de Boissy-Saint-Léger.

Cette description est par ailleurs reprise par le SDRIF 1994 et le SDRIF en cours d'adoption.

Enfin, cette ceinture est complétée également sur un axe médian qui prend appui sur la forêt domaniale, le Parc de la Garennière (partie boisée, prairie en fauchage tardif, fleurissement différencié), la coulée verte du Fort, le Fort de Sucy, le parc Halévy (prairie en fauchage tardif, sous-bois), le Parc de la Cité verte, le parc Montaleau et le square de la Gare.

Cette armature verte, confirmée par le SDRIF s'inscrit également dans un zonage protecteur du PLU: Zone N, Ne, Nebc.

Il s'agit de conforter, de valoriser et de protéger des espaces naturels (chose faite depuis le premier POS de la Ville en 1978), le PLU confirme la démarche engagée par le POS en valorisant et protégeant les espaces naturels. Ainsi, dans le PLU avec la masse globale « espaces naturels » est identique au POS et apporte une réponse plus adaptée aux usages et besoins.

L'ensemble des règles prescrites dans le règlement du PLU permet la réalisation des orientations du PADD.

Elles sont en outre compatibles avec les objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne.



La traduction réglementaire du projet de développement

1

Du POS au PLU

PREAMBULE

Les choix retenus pour la délimitation des zones et pour le règlement du PLU ont résulté du croisement de plusieurs données:

- de l'analyse du zonage et du règlement du POS de 1998.
- de l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différentes zones.
- des objectifs du projet de ville intégrés dans le PADD.
- de la loi SRU qui offre de nouvelles possibilités en matière réglementaire.
- _ de la prise en compte des aspects environnementaux dans le règlement.

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

D'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet urbain.

D'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L123-1 et R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les principales évolutions du POS de 1998 s'inscrivent à la fois dans une démarche d'intégration des nouveaux projets répondant aux besoins des habitants et dans une démarche de mise à jour du zonage et du règlement lorsqu'elle s'avère utile.

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

L'évolution du règlement porte sur la « réécriture » de certains articles afin de reformuler des règles peu claires et offrir ainsi à la population un règlement plus compréhensible.

1 / Les modifications du plan de zonage.

La Zone UC

Une simplification de la zone UC, à dominante pavillonnaire. Un seul sous secteur relatif aux sentiers permettant une meilleure lisibilité de cette zone.

La Zone UB

Une zone (habitat mixte) qui vient délimiter le pôle gare ainsi que les carrefours des secteurs pour lesquels un renouvellement urbain est souhaité autour d'un linéaire commercial existant.

La Zone UD

Un bourg historique dont le périmètre a été ajusté au mieux par rapport au parcellaire existant.



La Zone UA

Une zone qui regroupe un habitat mixte à dominante collective avec une forte présence d'espaces naturels.

La Zone UE

Une zone qui assure la transition entre le bourg historique et le quartier de la Cité Verte.

La Zone UF

Une zone UF qui intègre les ZAC conformément à la loi SRU avec deux secteurs correspondant aux ZAC maintenues : la ZAC des Portes de Sucs (UFa) et la ZAC des Petits Carreaux (UFb). Un secteur (UFc) correspondant au lotissement de la grande ceinture.

La Zone N

Une zone naturelle qui répond à une volonté de protection et une possibilité d'évolution pour les espaces naturels avec équipements publics.

2/ Les modifications du règlement

La référence à l'article L123-1-5-7[°]assurant la protection des sites et paysages qui s'applique :

- Au secteur des sentiers et à la trame verte inconstructible inscrite de part et d'autre des sentiers.
- Aux cœurs d'îlots
- A la bande de protection en lisière de la forêt Notre Dame et des fonds de parcelles.
- Aux arbres d'alignements.

Les mesures applicables à toutes les zones

Art.2 : Occupation du sol admise

L'article prend en compte un pourcentage de logements locatifs sociaux (20% minimum) dès lors que les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la SHON est supérieure ou égale à 500m².

Art. 3 : Voiries

L'article a été simplifié par rapport au POS. Seule la largeur d'accès change d'une zone à l'autre pour prendre en compte la typologie du bâti (habitat, activités ...).

Art. 4 : Desserte par les réseaux

Cet article tend à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

Art. 5 : Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règle dans les différentes zones.

Art.11 : Aspect extérieur des constructions des clôtures et aménagement de leurs abords.

Des dispositions qui assurent la protection du patrimoine existant et des constructions neuves, des devantures commerciales et du traitement des clôtures.

Art. 12 : Stationnement

Cet article prend en compte le stationnement des vélos, élément qui n'existait pas dans le POS. Le nombre de places est en fonction du type de constructions : habitations, commerces, bureaux ... Deux adaptations de ces règles sont prévues au règlement.



Pour la zone d'activités et pour la zone UB (autour du pôle gare), la règle est assouplie afin de permettre d'une part, le développement des zones d'activités et d'autre part, de permettre une évolution autour de la place de la gare compte tenu de la présence du pôle multi modal de transports en commun.

Art. 13 : Espaces libres et plantations

Le règlement est le même dans toutes les zones.

Seul le pourcentage d'espaces à planter et le nombre d'arbres à planter par m² de surface libre sont différents. En effet, le règlement prend en compte la taille du parcellaire et les typologies urbaines.

Art. 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols

La suppression du COS sur l'ensemble du territoire.

Des limites ont été fixées aux autres articles du règlement (hauteur, emprise, pourcentage espaces verts ...) afin de conserver la typologie du bâti.

Les mesures spécifiques aux zones

La Zone UA

C'est une zone d'habitat collectif où les espaces verts ont une importance toute particulière.

Les constructions sont en retrait des voies afin de conserver cette ambiance de « ville parc ».

Le règlement ne modifie pas ces caractéristiques existantes.

La Zone UB

Le POS n'a pas permis une évolution de ce quartier malgré un COS à 0,70 pour permettre le développement des commerces autour de la Place de la Gare.

Le règlement du PLU apporte donc une souplesse en terme d'emprise au sol, de stationnement et des hauteurs permettant une évolution de ce secteur en lien à la fois avec les zones d'activités et le centre ville.

La Zone UC

Cette zone à dominante « pavillonnaire » qui conserve sa typologie urbaine avec un règlement plus homogène sur ce secteur. Les hauteurs du POS sont conservées, le maintien d'une zone d'implantation pour conserver des cœurs d'îlots et une emprise au sol adaptée pour permettre des évolutions mesurées de l'habitat existant. Une limitation, de la création de lots localisés à l'arrière des constructions implantés le long des voiries, permet également de préserver ce secteur et les espaces verts.

Un sous secteur UCs est créé. Celui-ci correspond à la localisation des sentiers sur la commune. Ce secteur permet une évolution des constructions d'habitation existante et pérenne tout en préservant la trame paysagère bien identifiée.

La Zone UD

Cette zone comprend le bourg historique. Le règlement est renforcé pour permettre à la fois de préserver un bâti remarquable et des évolutions de celui-ci avec des règles adaptées (hauteur, densité, implantation ...). Ainsi il est prévu une protection des façades des immeubles et le renforcement des cœurs d'îlots.

La Zone UE

Cette zone correspond au site de l'ancienne ZAC multi sites et du secteur dit du « marché ».

Elle doit permettre de faire le lien entre le centre ville et le Parc de la Cité Verte. Le règlement permet une mixité des fonctions pour assurer le développement commercial, le traitement des espaces publics, l'inscription d'un habitat mesuré entre l'habitat existant, les limites du Bourg et le Parc



Montaleau. Le règlement permet une implantation à l'alignement, une densité en front à rue, la préservation des cœurs d'îlots avec des hauteurs adaptées à cette zone de transition.

2 Le nouveau zonage dans le cadre du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme modifie le Plan d'Occupation des Sols et va dans le sens d'une simplification du document et notamment de sa partie réglementaire, en proposant un découpage en zones et secteurs moindre.

Le tableau ci-dessous opère un comparatif entre le zonage tel qu'il ressort du POS et le zonage tel qu'il ressort du PLU.

Zones urbaines mixte	Zones urbaines activité	Zones urbaines équipement	Zones à urbaniser	Zones Naturelles
POS				
7 avec 13 sous secteurs	1 (UF)+ 2 sous secteurs	3 (UN + UC _a + UC _b)	1 (NA)	1ND
PLU				
5 avec 1 sous secteur	1 (UF) 2 sous secteurs	0	0	2 :N et Ne

Le PLU comporte deux zones dans le règlement :

- la zone naturelle : N
- la zone urbaine : U

La zone urbaine se définit entre les zones urbaines (U) et les zones d'activités (UF).

Il n'y a pas de zone **AU** dite « A Urbaniser », ni de zone **A**, dite « Agricole » dans le règlement.

3 Présentation des surfaces par zonage

Il est particulièrement difficile de faire une comparaison exacte entre les données du P.O.S. approuvé en 1998 et le P.L.U. par rapport aux zonages et à leur superficie.

1/ Il existe une différence générale de calcul issue de l'absence d'outil informatique précis lors de l'élaboration du POS de 1998.

Deux exemples :

- la superficie totale du territoire communal qui n'est pas de 1043 hectares mais de 1040.61hectares.
 - certaines limites de zones ne figurent pas exactement aux documents graphiques de 1998 notamment les voies ou chemins ruraux étaient pris en compte dans le calcul des espaces naturels.
- En ce sens, il y a une marge d'erreur entre les deux documents.

2/ Il existe une modification de zonages entre le POS et le PLU pour lesquelles il n'y a pas de totale correspondance.

Il s'agit par exemple :

- de la nouvelle classification dans le PLU des espaces verts liée aux usages et aux besoins.

→ de la création de la zone UE, zone intermédiaire entre le bourg historique et le secteur d'habitat mixte de la Cité Verte.

Le tableau ci-dessous permet néanmoins d'avoir une vision globale du territoire et des changements de zonage.

POS de 1998 (hectares)				PLU (hectares)			Commentaire	
					UA	42,24	Recalage de la zone sur l'habitat à dominante collective	
UBb	5,3		69,8		UB	26,08	Recentrage de la zone autour du pole gare, carrefours et habitat des Noyers et des Berges	
UBc / UBc1	64,5							
UCa	16,7		21,15		UC	420,69	Recentrage de la zone UC sur les secteurs à vocation majoritaire d'habitat et à forte proportion d'individuel	
UCb	4,45							
UD	8		8		UD	9,04	Recalage du périmètre du bourg ancien	
UEa	81		354	686	UE	4,39	634,55	La zone UE du POS correspondait au tissu pavillonnaire qui est intégré à la zone UC du PLU. La zone UE du PLU est une zone intermédiaire nouvelle entre le bourg historique et la Cité Verte.
UEb / UEb1	63,5							
UEc	16,8							
UEd	41,6							
UEe	4							
UEf	40							
UEg	20							
UEh	60							
UEi	27							
UFa	71,1		82		UF	132,11	Maintien des ZAC en cours : ZAC des portes de Sucy et ZAC des Petits Carreaux. Suppression des ZAC du Triangle, Petit Marais et la Sablière : intégrées à la zone UF.	
UFb	10,9							
UG1	12,3		17,5					Intégration du Fort à la zone Ne
UG2	5,2							Intégration au secteur UC
UH	2,5		2,5					Intégration au secteur UC
UI	29		29					Intégration au secteur UC
UN	101,15		101,15					Intégration à la zone N
NA	13,4		13,4	13,4				Sans objet pas de zone AU au PLU
ND	293		296,6	296,6	N Ne	406,06 dont 61,78	406,06	Intégration à la zone N
NDb	3,6							
ZAC	47		47	47	Comprises dans la zone UF			
TOTAL				1043			1040,61	



4

Présentation des articles du règlement du PLU

<p>Caractère des zones</p>	<p>Le caractère des zones, présenté dans le « chapeau » de chaque zone et définissant leur affectation dominante n'entre plus dans le contenu réglementaire des PLU.</p> <p>Cette modification est justifiée par l'objectif de la mixité urbaine poursuivi par la loi SRU qui conduit, sur le principe, à admettre toutes les occupations et utilisations du sol.</p>
<p>Articles obligatoires</p> <p>R.123-9</p>	<p>Le règlement comprend quatorze articles.</p> <p>Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.</p>
<p>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Occupations et Utilisations soumise à des conditions particulières</p> <p>R.123-9, 1° et 2°</p>	<p>La mise en oeuvre réglementaire du projet urbain de Sucy en Brie commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition.</p> <p>Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées en fonction des zones considérées.</p> <p>Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers (...)</p>
<p>Article 3 :</p> <p>Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>R.123-9, 3°</p>	<p>L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies.</p> <p>Cet article a été simplifié par rapport au POS et la notion de circulations douces introduites.</p> <p>La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.</p> <p>Une disposition spécifique est introduite pour le secteur des sentiers.</p> <p>Les modes doux et le stationnement sont pris en compte pour toute nouvelle voirie.</p>



<p>Article 4 :</p> <p>Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p> <p>R.123-9, 4°</p>	<p>La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement.</p> <p>Les aménagements doivent intégrer les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.</p>
<p>Articles 6, 7 et 8 :</p> <p>L'implantation des Constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et sur une même propriété</p> <p>R.123-9, 6°, 7° et 8°</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine et détermine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la perception des espaces publics et des vues - la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des voies, passage sous porche, espaces entre les constructions,) - la perception des espaces non visibles depuis l'espace public (coeur d'îlots, sentiers). <p>Ces règles sont adaptées à chaque tissu urbain existant : implantation à l'alignement dans le bourg historique (UD), ou implantation en retrait des limites séparatives et des voies dans le secteur à dominante pavillonnaire (UC).</p>
<p>Article 9 :</p> <p>L'emprise au sol des constructions</p> <p>R.123-9, 11</p>	<p>L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions.</p> <p>Un CES moyen a été inscrit dans la zone à dominante pavillonnaire.</p> <p>Un CES plus important dans des secteurs en évolution (habitat, commerces ...) pour les secteurs de la zone UB (Gare) et UE (zone de transition entre le vieux bourg et la Cité Verte) .</p> <p>En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions de Sucy en Brie permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations.</p> <p>La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à Sucy à la volonté de construire le long d'axes ou pôles majeurs mais également d'aérer le tissu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
<p>Article 10 :</p> <p>La hauteur maximale des Constructions</p> <p>R.123-9, 10°</p>	<p>L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée.</p> <p>La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de la ville.</p>



<p>Article 11 :</p> <p>L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</p> <p>R.123-9, 11°</p>	<p>L'article 11 concerne désormais, non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, façades, toitures, clôtures, annexes...), mais aussi, l'aménagement de leurs abords.</p> <p>Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la protection des éléments de paysage prévues aux articles L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Les sentiers font partis de ce dispositif.</p> <p>Le patrimoine bâti et végétal protégé dans le PLU est conséquent. Les protections édictées et les moyens permettant une meilleure mise en valeur de ces espaces sont énoncés dans le règlement.</p>
<p>Article 12 :</p> <p>Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>R.123-12°</p>	<p>Les règles de stationnement sont assouplis dans le secteur UB (Gare) compte tenu de la proximité d'un pôle multi modal et dans le secteur de la zone d'activités (UF) en lien également avec le pôle gare de Sucy.</p> <p>Le règlement prend en compte le stationnement des vélos</p>
<p>Article 13 :</p> <p>Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p> <p>R.123-9, 13°</p>	<p>Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres.</p> <p>Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.</p> <p>Le rôle essentiel de cet article est la protection des espaces boisés et verts de manière à conserver le paysage végétal traditionnel de Sucy.</p> <p>L'article 13 impose sur une grande partie du territoire un pourcentage minimal d'espaces verts.</p> <p>Le règlement prescrit des compensations pour les petites parcelles en plantant les espaces de dalles de toitures.</p>
<p>Article 14:</p> <p>Le coefficient d'occupation du sol</p> <p>R.123-10</p>	<p>La fixation d'un COS est facultative (article L.123-1, 13°). Pour traduire les orientations d'urbanisme retenues par le PADD, il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble des zones du territoire de Sucy.</p> <p>Les limites sont inscrites dans les articles relatifs aux implantations, hauteurs, et pourcentage d'espaces verts à respecter.</p>



5 La Zone Naturelle (N)

Les zones Naturelles « N » sont des zones équipées ou non, protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N couvre des parties du territoire au caractère très varié, tant dans leur géographie et la qualité du milieu que dans leurs usages et leurs modes de gestion.

La zone N du PLU concerne les espaces naturels de la commune de Sucy : espaces forestiers, parcs urbains, parcs avec équipements publics, vallon du Morbras, ru de la Fontaine de Villiers (...).

Ces espaces sont décrits dans le diagnostic du rapport de présentation ainsi que dans les fiches descriptives en annexe du présent rapport.

Afin de mieux répondre aux usages, le PLU a inscrit un secteur propre aux espaces naturels avec équipements publics, **zone Ne**, afin de permettre dans la réglementation applicable une évolution possible de ces équipements publics.

Ce secteur **Ne** correspond au parc Montaleau, au parc des Sports, au Fort, au stade Paul Meyer, à une partie du parc Halévy. En effet, ces lieux accueillent des équipements publics à vocation sportive ou culturelle.

Par ailleurs, la **Zone N avec un classement en EBC** (Espace Boisé Classé) correspond aux bois et forêts de la commune : Forêt Notre Dame, bois du Piple, bois du Grand Veneur et partie boisée du parc de la Garennière.

6 La Zone Urbaine (U)

Les zones « U » sont des zones déjà urbanisées ou des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones Urbaines sont au nombre de 6.

La zone UA est une zone d'habitat mixte qui accueille des services, commerces, équipements et habitat.

Elle se situe en limite du centre-ville qui s'est développé autour du cœur historique et comprend des opérations mixtes réalisées dans le parc des anciens domaines (exemple de la Cité Verte).

Le règlement du PLU permet la réalisation ou réhabilitation de logements, services, bureaux, activités, et équipements tout en confortant la trame verte du parc urbain, atout paysager majeurs de ce secteur.

Le parc de la Cité Verte a été classé en Zone Naturelle pour le préserver mais sans EBC (Espace Boisé Classé) pour permettre des aménagements possibles : liens entre quartiers, aires de jeux...



La zone UB est une zone de mixité fonctionnelle qui accueille de l'habitat, des services, activités, commerces et équipements.

Elle s'étend :

- à proximité de la gare et de son pôle d'échanges en développement, où le renouvellement de l'habitat est à encourager
- autour des carrefours (Manitot et Cauchy) situés à proximité de la gare et qui constituent de véritables points de repères de la ville, à mettre en valeur,
- au quartier des Noyers et des Berges, en limite des emprises de l'ex VDO, secteur en mutation avec une possibilité de logements, commerces et activités.

Le règlement du PLU s'attache à favoriser le renouvellement urbain de cette zone par des règles plus adaptées notamment en matière d'emprise au sol et de stationnement et pour favoriser l'implantation de commerces en RDC.

La zone UC concerne l'ensemble des quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire.

Des typologies différentes sont marquées selon les époques de construction et également en termes d'inscription urbaine par rapport aux reliefs de la ville ou de la proximité de la forêt.

Cette zone protège des sentiers au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Eléments du patrimoine paysager, les sentiers sont marqués par un parcellaire irrégulier et étroit caractérisant la composition urbaine de Sucy-en-Brie dans ces secteurs. La délimitation de ces périmètres contribue à conserver ce patrimoine et à valoriser un cadre de vie.

Les sentiers sont protégés en tant qu'ensemble paysager à caractère fortement végétal et délimités par des sous secteurs UCs au plan de zonage. Seuls sont constructibles les terrains avec une construction existante et pérenne à usage d'habitation.

Par ailleurs, une trame verte de protection est également inconstructible de part et d'autre des sentiers (bande de 5mètres).

Le règlement du PLU a simplifié le zonage et supprimé de nombreux sous secteurs pour une meilleure homogénéité et lisibilité de son territoire.

La loi ne permet plus d'interdire l'habitat collectif sur ces secteurs ou d'exiger des tailles minimum de parcelle. Le règlement s'y conforme mais fixe des règles pour préserver ce tissu urbain et paysager, de même qu'il accompagne les évolutions du bâti existant.

En effet, le règlement du PLU permet de préserver l'identité actuelle des quartiers d'habitat diffus, en maintenant des exigences en matière de pourcentage d'espace planté ou d'emprise au sol du bâti, en respectant les hauteurs limitées de ce type d'habitat et la zone d'implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives.



La zone UD concerne le centre bourg marquant le village historique d'origine. Elle se compose d'habitations, de constructions à usage de commerces, de bureaux ou d'artisanat.

Le centre bourg offre une structure urbaine et paysagère particulière et il convient de protéger les cœurs d'îlots existants par rapport à la densité et au gabarit des immeubles implantés en front à rue. Le règlement du PLU conserve les règles du précédent POS et maintient la préservation de ces cœurs d'îlots, véritable respiration du cœur de ville.

De même, les règles maintiennent des dispositions permettant de conserver les gabarits de ce bâti historique et de son implantation à l'alignement par rapport à la voirie.

La zone UE est une nouvelle zone intermédiaire entre le cœur de ville (**UD**) et la zone d'habitat collectif (**UA**).

Celle-ci correspond au site du marché de l'ancienne ZAC multi sites du centre ville, sur lequel de nouveaux aménagements auront pour objectif de faire le lien entre le vieux bourg et le reste de la ville. Cela dans le but d'élargir le centre-ville et lui donner une dimension favorable à une meilleure dynamique commerciale.

Le règlement du PLU (hauteur et emprise au sol) permet le développement de cette zone pour favoriser une grande mixité des fonctions : habitations, constructions à usage de commerces, de bureau ou d'artisanat.

Néanmoins, la part d'espaces plantés demeure importante, elle doit en outre permettre de créer des espaces publics de qualité. Les alignements aux voiries doivent laisser place aux cheminements piétonniers et l'incitation des commerces en RDC est fortement recherchée.

La zone UF concerne les zones d'activités. Elle inclut la voie ferrée. Cette zone est à vocation d'activités, incluant commerces et artisanat.

Le règlement du PLU maintient cette vocation, compte tenu des forts besoins en emplois du territoire et de la qualité urbaine à améliorer dans ce secteur.

Le règlement du PLU crée les conditions favorables à la requalification attendue de cette zone notamment dans les règles de densité et des règles de stationnement moins exigeantes compte tenu de la proximité de moyens de transport.



7 La prise en compte des aspects environnementaux dans le règlement

Il est utile d'anticiper la réglementation européenne qui sera applicable en 2012 et de rendre possible les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sur le territoire communal.

La performance énergétique qui sera obligatoire dès 2012 n'est pas sans conséquence sur l'aspect extérieur des bâtiments et implique de nouvelles formes d'habitat et des techniques particulières.

Installer des énergies renouvelables ne constitue pas seulement un acte technique. L'enjeu est à la fois énergétique, architectural, urbain et paysager. L'impact sur le paysage urbain et la faisabilité économique doit être bien mesuré.

L'organisation du territoire est un facteur majeur de l'augmentation des transports et de l'utilisation de la voiture. Il est nécessaire de mettre en place des mesures permettant aux habitants de limiter les temps de parcours et de prendre en compte les changements de comportements de la population en matière de transport.

La ville de Sucy-en-Brie possède un maillage d'espaces verts et de coulées vertes. Il est possible de développer des interconnexions pour créer un réseau maillé de voies vertes pour les habitants en favorisant les modes de déplacements doux au travers des corridors.

Le PLU de Sucy et particulièrement son règlement, s'inscrivent d'ores et déjà dans cette démarche environnementale au travers des dispositions réglementaires développées ci-dessous.

7.1 Article 4 du règlement « Desserte par les réseaux »

Les ressources en eau

L'article 4 du règlement prévoit le rejet obligatoire d'une partie des eaux pluviales sur la parcelle par infiltration ou stockage. Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les dispositions applicables seront celles du règlement du P.P.R.M.T.

Le raccordement au réseau de chaleur

L'article 4 du règlement stipule que si une possibilité de raccord à un réseau de chaleur produit par la géothermie existe, il est à privilégier dans ce secteur.

7.2. Articles 6-7-8 du règlement « Implantation des constructions »

Les articles 6, 7 et 8 du règlement donnent la possibilité de modifier l'implantation de la construction pour rechercher les apports solaires passifs et actifs, et pour éviter les masques solaires.

Les articles 6, 7 et 8 du règlement prévoient une dérogation possible pour l'isolation d'une construction par l'extérieur, quand celle-ci est déjà implantée au retrait minimum autorisé



7.3. Article 11 du règlement « aspect extérieur des constructions »

La prise en compte de l'architecture bioclimatique

Quand la construction prend en compte le bioclimatisme, l'article 11 du règlement autorise les dépassements de débords de toiture (pare-soleil, auvent, volets à lames verticales...) et les grandes surfaces vitrées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (pare-soleil, auvent, volets à lames verticales...) peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans les articles 6, 7 et 8 du règlement.

L'intégration des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

L'article 11 du règlement précise que les installations techniques extérieures tels que capteurs solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'enveloppe architecturale de la construction.

7.4. Article 12 du règlement « stationnement des véhicules »

L'article 3 du règlement précise que les modes doux de déplacements et le stationnement doivent être pris en compte dans toute nouvelle voirie créée.

L'article 12 du règlement prévoit des espaces de stationnement pour les vélos pour les constructions collectives, les établissements publics et les constructions à usage d'activités.

L'article 12 prévoit une incitation aux Transports en Commun en zone UB (habitat mixte à proximité d'un pôle de transport), par un assouplissement d'un tiers des normes exigées en matière de stationnement.

7.5. Article 13 du règlement « espaces libres et plantations »

Un emplacement réservé aux Bruyères pour le maintien d'un corridor biologique entre le bois du Grand Veneur et la forêt Notre Dame.

L'article 13 du règlement prévoit le maintien d'une bande de 8 mètres d'espaces plantés en fonds de parcelle pour les terrains situés en limite de forêt dans le quartier des Bruyères.

Le maintien d'un pourcentage d'espaces plantés important en zone UC : 50%. Cela représente pour cette zone la préservation de plus de 200 hectares en secteur diffus. Les cœurs d'îlots, respirations entre bâtiments sont ainsi préservés.

Un guide des végétaux est annexé au règlement et comporte la liste des végétaux adaptés selon le quartier.



8 Le PLU et la compatibilité avec d'autres documents supra communaux

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire dont la valeur et la portée doivent être mis en perspective avec les normes qui lui sont supérieures.

8.1. Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

Le Schéma Régional applicable dans le Val-de-Marne est le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF).

« Le SDRIF a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. »

Il s'agit donc d'un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit l'avenir possible et souhaitable de la Région Ile-de-France. A ce titre il définit un ensemble d'ambitions et de moyens permettant le développement d'une région plus dynamique dans toutes ses dimensions : habitat, transports, développement économique, préservation de l'environnement, implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale.

Le SDRIF étant un document d'aménagement du territoire, il constitue un cadre mettant en cohérence, sur le territoire régional, l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs.

C'est également un document d'urbanisme prescriptif dans la mesure où les documents d'urbanisme locaux et notamment le PLU doivent être compatibles avec ses dispositions.

Le Conseil Régional a décidé d'engager sa mise en révision par une délibération de l'assemblée plénière intervenue le 25 juin 2004. Le lancement de cette révision a eu lieu le 21 octobre 2004 et le projet de SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008.

Aucun schéma directeur local ou Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est actuellement applicable ou en cours d'élaboration pour Sucy-en-Brie.

8.2. Le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF)

Le PDU a été institué par la **loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI)** du 30 décembre 1982. La **loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE)** du 30 décembre 1996 a rendu obligatoire l'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbain en région Ile-de-France. La **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 renforce leur rôle.

En Ile-de-France, les politiques de déplacements et d'urbanisme relèvent de la compétence de divers acteurs. Le PDUIF vise donc à coordonner les différentes politiques existantes à l'échelle régionale pour tous les modes de transports, les politiques de stationnement et d'exploitation routière.

Il s'agit d'un **document d'orientation et de programmation** qui vise à assurer un équilibre durable entre, d'une part, les besoins de mobilité et de facilité d'accès et, d'autre part, la protection de l'environnement et de la santé. Il définit donc les principes de l'organisation des déplacements des personnes et des transports des marchandises au sein d'une agglomération.



Le PDUIF a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté préfectoral.

L'évaluation du PDUIF, menée en 2007 par le STIF, a montré un bilan contrasté. Les actions qui ont été initiées concernent principalement les transports en commun alors que les actions du PDUIF portaient sur de nombreux thèmes.

La révision du PDUIF a donc été lancée en décembre 2007 et l'approbation du nouveau PDUIF est prévue pour décembre 2012.

Le PLU doit **être compatible avec les dispositions du plan de déplacements urbains**. L'intégralité du volet déplacement du PLU doit donc découler des objectifs et actions du PDUIF.

Les points particuliers du PLU qui concourent à la mise en oeuvre du PDUIF visent à :

- intégrer progressivement un volet « déplacements » lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, à l'initiative des communes ou des groupements de communes
- mettre d'avantage en cohérence la localisation des projets d'aménagements (industriel, tertiaire, commercial ou résidentiel) avec leurs dessertes
- systématiser une procédure de type "étude d'impact" pour les grands projets publics
- élaborer un plan de gestion des déplacements avant toute implantation d'un pôle générateur de trafic
- définir des normes de stationnements en matière de logements
- identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés, ou justifier le réaménagement de voiries existantes
- identifier, en tant que de besoin, d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et de leur desserte.

8.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La loi d'Orientation sur la Ville (LOV) du 13 juillet 1991 fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire. Elle recherche la diversification des habitats ainsi que la mixité habitat / activités au sein des communes. La LOV encourage à la mise en place de Programmes Locaux de l'Habitat afin de permettre aux communes de disposer d'un outil d'évaluation de leur parc de logement et des moyens à mettre en oeuvre pour le faire évoluer.

Afin d'organiser l'équilibre social de l'habitat sur son territoire, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne s'est engagée dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Au-delà de son statut de document de programmation de la construction et des interventions sur le parc existant, le PLH constitue un véritable support pour le développement territorial.

Le PLU doit à ce titre être compatible avec le Programme Local de l'Habitat.

Le PLH a fait l'objet de deux arrêts par le Conseil Communautaire, le 15 avril 2010 et le 1^{er} juillet 2010. Son adoption définitive était encore en attente au moment de l'adoption du P.L.U.

Pour la ville de Sucy-en-Brie, les objectifs sont les suivants :

Entre 2010 et 2015, l'objectif communal prévu au PLH arrêté le 1^{er} juillet 2010 est de 1060 logements sur Sucy comprenant l'habitat en secteur diffus à raison de 177 logements par an sur 6 ans dont :

- 660 logements comprenant les secteurs de renouvellement urbain (480 logements environ) et l'habitat en secteur diffus (30 logements/an)
- 400 logements dans le secteur de la « VDO »



Plusieurs sites de renouvellement urbain ont été identifiés, avec une capacité d'accueil de 482 logements pour le moyen terme :

Opération	Localisation	Capacité de logements	Logement social	Type de financement	Période CT / MT (court et moyen terme)
RPA Acacias	4, rue du Moulin d'Amboile	48	0		2012
Icade	Cité Verte	0	678	VALOPHIS LOGIREP	2011
Centre Verte	Cité Centre Cité Verte	100	28	28 PLS	2011
Centre ville	Centre ville	150	30	A définir	2015
Gare	Gare	100	40	A définir	2015
Fort	Fort	50	50	A définir	2015
Procession	Rue de la Procession	34	34	19 PLS 11 PLUS 4 PLAI	2011

Concernant le secteur de la VDO, l'emplacement réservé dédié à la voie de type autoroutier, dont l'Etat est bénéficiaire, ne peut être levé afin de s'orienter vers l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat. Une révision du PLU sera nécessaire dès que les procédures administratives et la finalisation d'un projet le rendront possible.

La poursuite de l'aménagement des secteurs gare, centre-ville ainsi que de la diversification de l'habitat sur les secteurs Monrois et Fosse Rouge, permettront de maintenir les objectifs globaux de satisfaction des besoins en logements sur la commune, à moyen ou long terme. Les règles du PLU sont compatibles avec cet objectif.

Enfin, l'article 2 du règlement prescrit dans chaque zone du territoire en dehors des zones UF (Activités) et N (Naturelle): « *Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la SHON est supérieure ou égale à 500m², sont admis sous réserve de contenir **au minimum 20%** de logements locatifs sociaux* ».

8.4. Le Plan Local de Déplacements (PLD).

La question des transports et des déplacements est primordiale en Ile-de-France, c'est pourquoi la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a souhaité s'engager dans une démarche de plan local des déplacements en cours d'élaboration.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a délibéré le 11 mars 2002 pour l'élaboration de son Plan Local des Déplacements (PLD).



La mission confiée à un bureau d'études a permis de réaliser un important travail de diagnostic notamment en termes de fonctionnement des infrastructures et des transports en commun :

- **les déplacements routiers** (études de circulation, modélisation de trafic, scénarii avec simulation de trafic, préconisations d'infrastructures...),
- **les transports en commun** (diagnostic de la problématique des transports en commun comprenant une analyse urbaine, une analyse socio-économique, une analyse des déplacements domicile-travail, une analyse du transport collectif local et des préconisations en termes de création d'un transport en commun en site propre).

Les études se sont avérées insuffisantes pour finaliser un PLD et entamer la procédure d'adoption (transmission pour avis aux personnes publiques associées, mise à enquête publique,...).

Or, aujourd'hui la nécessité d'avoir un PLD sur le territoire communautaire est toujours aussi prégnante au vu des objectifs poursuivis à travers la mise en œuvre d'un tel document :

- améliorer la gestion des flux automobiles, diminuer la saturation du trafic routier,
- être en capacité de proposer au Syndicats des Transports d'Ile-de-France une restructuration du réseau de transport en commun afin d'en améliorer l'offre et l'efficacité pour les habitants,
- développer les cheminements doux et améliorer l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite

C'est en ce sens que le Conseil Communautaire du 24 septembre 2009 a délibéré pour relancer des études du Plan Local des Déplacements.

8.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Créé par la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le SDAGE « fixe pour chaque bassin hydrographique ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau ». Cette gestion de la ressource en eau s'organise à l'échelle à l'échelle de territoire hydrographique cohérent (bassin versant).

Par application de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau du 23 octobre 2000, le SDAGE est un **document d'orientation** qui définit des règles encadrant les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) dont l'objet est de « fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielles et souterraines et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides »

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de quantité et de qualité définis par les SDAGE et les objectifs de protection définis par les SAGE.

La commune de Sucy-en-Brie fait partie du bassin Seine-Normandie pour lequel un SDAGE a été approuvé en 1996.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 est venue remodeler le contenu du SAGE. Ses documents sont définis collectivement par les membres de la Commission Locale de l'Eau. Les principales modifications introduites par cette loi résident dans le contenu et la portée juridique du SAGE, dont les règles deviennent opposables aux tiers.

Un SAGE sur la commune de Sucy-en-Brie a été approuvé le 20 novembre 2009. La commune se situant dans le périmètre de deux sous-bassins elle sera concernée à terme par deux autres SAGE : le SAGE de l'Yerres et le SAGE Marne Confluence.

Afin d'être compatible avec les dispositions de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et ses décrets d'application, les dispositions concernant l'assainissement sont donc à prendre en compte dans le PLU.



8.6. Prise en compte de la Loi sur l'Eau

Afin d'être compatible avec les dispositions de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 les dispositions concernant l'assainissement sont à prendre en compte dans le PLU.

Il s'agit de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel et de faire en sorte que les pollutions par temps de pluie soient réduites en amont. Il est ainsi préconisé de favoriser la mise en place de dispositifs d'assainissement dits "alternatifs" qui limitent le volume des eaux pluviales.

La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau. Les nouvelles orientations qu'elle apporte sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ;
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;

8.7. Prise en compte de la Loi Paysage

Le PLU doit prendre en compte la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et doit mettre en avant les moyens qu'il met en place pour assurer cette préservation.

Cette préservation se retrouve dans le règlement principalement autour des éléments suivants :

- ➔ La protection des coeurs d'îlots non constructibles en centre ville
- ➔ La protection des coeurs d'îlots en secteur à dominante pavillonnaire, par le respect d'une implantation des constructions, dans une bande de 4 à 25 mètres par rapport aux voies.
- ➔ La protection des sentiers en application de l'article L123-1-5-7°
- ➔ La protection des lisières de forêt dans le quartier des Bruyères par une bande de 8mètres non constructible en fond de parcelle et en limite de forêt.
- ➔ La protection des arbres d'alignement de la commune
- ➔ La définition d'une Zone Naturelle répondant à des objectifs de protection et également aux besoins : aménagement d'une piste cyclable, aire de jeux, sentes piétonnes...
- ➔ La mise en place d'un Emplacement Réserve pour préserver un lien entre deux espaces naturels : forêt Notre Dame et bois du Grand Veneur



Dispositions réglementaires complétant le zonage

1 Les servitudes d'utilité publique

- Servitudes de protection des Monuments Historiques

Les Monuments Historiques de la commune de Sucy-en-Brie sont les suivants :

- l'église Saint-Martin (inventaire MH - 27 mars 1926)
- le château de Berc (inventaire MH - 18 juillet 1975)
- le château de Haute Maison (inventaire MH - 20 février 1980)

Plusieurs périmètres de protection dans un rayon de 500 mètres par rapport aux Monuments Historiques.

Les rayons de protection des monuments historiques des communes voisines sont les suivants :

- le château du Piple, l'Orangerie et la fontaine Saint Babolein de Boissy-saint-Léger
- le château d'Ormesson

Dans son article 40, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a en effet introduit la possibilité de redéfinir le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Une modification du périmètre sera proposée par l'Architecte des Bâtiments de France et fera l'objet d'une enquête publique en parallèle de celle relative au projet de PLU.

Ce périmètre prend en compte le tissu pavillonnaire des quartiers du Petit Val et du Clos de Ville. Des secteurs pour lesquelles la ville attache une attention particulière quant à leur protection et à la conservation de ce tissu urbain particulièrement remarquable.

Par ailleurs, il a également été proposé d'inclure **le Fort de Sucy** dans ce nouveau périmètre, en tant qu'ouvrage militaire important comme les autres Fort du Val de Marne.

- Servitudes générales "électricité" (ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres) et "gaz" (ancrage, appui, passage)

- Servitudes relatives aux chemins de fer

- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport d'Orly et plan de gêne sonore

- Servitudes de marchepied liées aux cours d'eau domaniaux

- Servitudes relatives aux télécommunications et transmissions radioélectriques

- Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000

Près de la moitié du territoire de la plaine industrielle est classée en Zone Inondable, d'après le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine et Marne révisé le 12 novembre 2007.

Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de son périmètre doit respecter son règlement.



2 Le Droit de Prémption Urbain

2.1. Les dispositions légales

"Les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan".

Le Droit de Prémption Urbain permet alors à la commune de se porter acquéreur prioritaire en cas de vente d'immeuble ou de terrain sur ces secteurs.

Cette volonté exprimée par la commune doit faire l'objet d'une argumentation précise justifiant l'utilité d'user de ce droit.

2.2. Les droits de préemption sur la commune

Par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 1987, le droit de préemption urbain simple s'applique à toutes les zones du P.L.U excepté les ZAC.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2006, le droit de préemption urbain simple prévoit que seules les cessions situées en ZAC faites par le HVMD, l'aménageur, sont exclues du droit de préemption urbain jusqu'au 13/11/2011.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2004, le droit de préemption urbain du secteur Sucy-Ouest est délégué à la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 9 avril 2010, le droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux s'applique sur le périmètre du centre-ville.

L'objectif de sa mise en place vise à préserver au mieux un linéaire commercial cohérent et dynamique.

3 Les Espaces Boisés Classés

3.1. Les dispositions légales

Le Code de l'Urbanisme indique dans son article L 130-1 que *"les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".*



3.2. Les Espaces Boisés Classés du PLU

Une nouvelle classification est proposée dans le PLU pour mieux répondre aux usages et besoins :

- une **zone N avec EBC** pour les bois et les forêts : bois du Piple et forêt Notre Dame, partie du Parc de la Garennière et bois du Grand Veneur.
- une **zone N** pour les parcs reliant les quartiers (parc Chaumoncel, parc de la Cité Verte, coulée verte du Fort...)
- une **zone Ne** pour les parcs et espaces avec équipements publics (parc des sports, stade Paul Meyer...) pour leur permettre une évolution de ces équipements.
- un linéaire de 41 km d'arbres d'alignement sur la commune représentant 3100 sujets.

➔ Le comparatif POS /PLU :

- Zone N au POS : 412 ha dont 325 ha en Terrain Classé Espace Boisé Classé
- Zone N au PLU : 407 ha dont 278 en EBC, Espace Boisé Classé

La masse globale des espaces verts est identique car il n'y a aucune suppression d'espaces verts dans le PLU.

➔ Les différences entre le POS et le PLU s'expliquent pour plusieurs raisons :

- De la nouvelle classification des espaces verts du PLU qui ne trouve pas forcément de correspondance avec celle du POS. (tableau comparatif ci-dessous)

- D'une différence générale issue de l'absence de calcul informatique précis en 1998.

Le territoire de Sucy étant relativement vaste, l'ensemble des zones étaient alors estimées avec une marge d'erreur.

Pour exemple, la superficie de la commune n'est pas de 1043 hectares mais de 1040.61 hectares.

- Des modifications de zonages entre le POS et le PLU :

Les espaces classés en Terrain Classé (Espace Boisé Classé) au POS étaient incorporés de manière diffuse dans les zones urbaines et non dans des zones Naturelles (N) comme avec le PLU.

Au PLU, ces espaces sont clairement identifiés et comptabilisés en zone N avec EBC.

La suppression des espaces TC au POS a pour objectif de permettre de petits aménagements dans les parcs urbains de la ville (exemple : aire de jeux, cheminements piétons et vélos..) , il s'agit des espaces suivants :

- Une partie du parc Montaleau et de l'institution Petit Val
- Le jardin des senteurs
- L'espace boisé Albert Dru /Piple
- Le Lac du grand Val
- Une partie du parc de la Cité Verte
- Le Parc des Monrois



3.3. Tableau de surface et dispositions réglementaires des espaces verts

Espace vert	Zonage du POS	Zonage du PLU
1/ Les bois et forêts bénéficiant d'une protection maximale		
Forêt Notre Dame	ND + TC	N+EBC
Arrière parc de la Garinière	UN + TC	N+EBC
Bois du Piple	ND+ TC	N+EBC

2/ les parcs de châteaux et coulées vertes à préserver		
Coulée verte de la Fontaine de Villiers	UN	N
Coulée verte du Morbras (Fosse rouge)	UB + TC	N
Parc de la Cité Verte	UB + TC	N
Parc des Monrois	UB + TC	N
Parc de la Garennière	UN + TC	N + EBC
Coulée verte du Fort	UG	N
Parc Halévy	UN	N + Ne
Parc du Petit Val	UC + TC	N
Triangle Albert Dru	ND + TC	N
Parc Chaumoncel	ZAC Centre Ville	N
Parc Montaleau	UC + TC	N + Ne
Lac du Grand Val	UE + TC	N
Jardin des Senteur	UE + TC	N
Parc Fontaine de Villiers	UN	N

3/ Les parcs accueillant des équipements sportifs ou culturels d'intérêt collectif		
Parc Omnisport site d'extension possible	UN	Ne
Stade Paul Meyer	UN	Ne
Parc Montaleau	UC + TC	Ne + N
Fort	UG	Ne
Berges de la Marne	UN	Ne
partie construite du Parc Halevy	UN	Ne



4 Les Emplacements Réservés et autres servitudes particulières

4.1. Les dispositions légales

En application de l'article L.123-1-8^e du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son P.L.U des emplacements réservés « *aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts* ».

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son terrain dans les conditions délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

Ces emplacements réservés, indiqués au plan de zonage sont numérotés avec un renvoi à une liste qui figure sur le plan de zonage et le tableau ci-après.

De nouvelles servitudes d'urbanisme énumérées à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme ont été instituées, à savoir :

- une servitude permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation par la commune, d'un « projet d'aménagement global » (périmètre de gel article L.123-2, a)
- une servitude permettant de réserver des emplacements pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.123-2, b)
- une servitude offrant la faculté de préciser la localisation et les caractéristiques des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à réaliser sans définir l'emprise exacte de ces équipements (article L123-2 c)
- une servitude permettant de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit (article L.123-2,d)

4.2. Les Emplacements Réservés du PLU

Le PLU a prévu **11 Emplacements Réservés (ER) et 1 servitude de localisation**, afin de pouvoir réaliser des équipements publics, voirie (...) pour répondre aux besoins nouveaux de la commune. Pour cela, la Ville doit être en capacité de mobiliser les terrains d'assiette foncière.

Une mise à jour par rapport au POS a été effectuée, d'une part pour supprimer les ER qui ont été réalisés et d'autre part pour supprimer les ER n'ayant plus d'objet et de justification, pour un nombre total de 10.

- ER n°3 : voie d'accès sécurité incendie (rue Char lotte et Roger Bouchard) : réalisé
- ER n°4 : parc public, lac du Grand Val : supprimé
- ER n°6 : aire de sports, école maternelle des Br uyères : supprimé
- ER n°7 : parking public, route de Bonneuil : supprimé (Parking de 491 places réalisé)
- ER n°8 : extension équipement, maternelle des Bru yères : réalisé
- ER n°9 : équipement scolaire : école JJ.Rousseau : supprimé
- ER n°12 : aménagement de voirie, rue Royale/Dauph ine : supprimé
- ER n°15 : voie nouvelle depuis la route de Bonneuil jusqu'au chemin du Marais : supprimé
- ER n°18-19 : aménagement de carrefour Albert Dru /Boissy/Moulin à vent : supprimé



Le PLU a maintenu 4 emplacements réservés du POS :

- ER n°1 pour une réserve pour des équipements liés à la voie de desserte orientale VDO sur Le Petit Marais
- ER n°3 pour un parc public et des aménagements liés à la Marne
- ER n°4 pour une voie de desserte orientale du Val -de-Marne de la zone ouest de Sucy
- ER n°6 pour l'aménagement de voirie de la rue de Boissy jusqu'au chemin du Tilleul

Par ailleurs, le PLU a mis en place 7 nouveaux emplacements réservés :

- ER n°2 et n°9 pour l'aménagement de carrefours de la desserte des Zones d'Activités du secteur Sucy Ouest
- ER n°5 pour une voie nouvelle pour les bus et les vélos de la rue Albert dru à la rue de Boissy
- ER n°7 pour une extension du cimetière
- ER n°8 pour le Terminus Altival (projet de Transport en Commun en Site Propre entre Sucy et Noisy le Grand)
- ER n°10 pour la protection d'une sente piétonne entre le bois du Grand Veneur et la Forêt Notre Dame
- ER n°11 pour le projet de la 3^{ème} voie frêt

Enfin, **une servitude de localisation** (L132-2-c du code de l'urbanisme) a été créée. L'emplacement « A » se substituant à l'emplacement réservé du POS N° 1 de la Cité Verte, pour la réalisation d'un programme mixte : habitat/scolaire.

Cette servitude de localisation d'équipement indique, sans délimiter l'emprise précisément, le site sur lequel sera réalisé un programme.

La liste des emplacements réservés et servitudes est jointe en annexe du règlement du PLU.

5 Les Zones d'Aménagement Concerté

Dans le POS de 1998, Sucy-en-Brie comptait 6 ZAC dont 5 à vocation d'activités.

En application des dispositions de la loi SRU, les ZAC conservées sont intégrées au PLU et la clôture administrative de certaines ZAC a été effectuée.

Les ZAC dépourvues d'objet en tant qu'outil opérationnel sont supprimées et cela permet une meilleure lisibilité du territoire.

Un bilan figure dans une annexe du rapport de présentation.

1/ La ZAC multi site du centre ville.

La clôture de la ZAC multisites du Centre Ville est rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

- Aujourd'hui le Règlement d'Aménagement de Zone et le Plan d'Aménagement de Zone sont obsolètes. Leur contenu ne répondant plus aux besoins, il n'y a pas d'intérêt à les intégrer dans le règlement du PLU.



- La suppression de la ZAC, dont les règles sont aujourd'hui inadaptées, permet de réfléchir sur un nouveau règlement pour mettre en œuvre le projet urbain du Centre Ville venant répondre à de nouvelles attentes.

2/ Les ZAC de la plaine industrielle

La ZAC de la Sablière et la ZAC du Petit Marais, seront clôturées et un règlement plus uniforme s'appliquera sur ce territoire : la zone UF.

La ZAC du Triangle a été clôturée par délibération du Conseil Communautaire le 26 juin 2008. Un règlement plus uniforme s'applique sur ce territoire : la zone UF.

Dans cette zone UF, trois secteurs sont néanmoins maintenus pour répondre aux caractéristiques de deux ZAC intégrées au PLU.

1/ La ZAC des Portes de Sucy II, secteur en pleine mutation à proximité du pôle gare (secteur UFa)

2/ La ZAC des Petits Carreaux localisée, à la fois sur Sucy et sur Bonneuil, et à proximité des emprises de l'ancienne « VDO » et du secteur dit « Sucy Ouest » déclaré d'intérêt communautaire (secteur UF b).

3/ Le lotissement de la Grande Ceinture pour lequel les règles du POS sont maintenues (secteur UFc).

Le règlement du PLU permet l'évolution commerciale de ces secteurs notamment dans les règles d'emprise au sol, de hauteurs et d'une plus grande souplesse en terme de normes de stationnement compte tenu de la proximité immédiate du pôle gare et conformément à l'esprit de la loi SRU.

6 Les lotissements

6.1. Les dispositions légales

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans, sauf si les colotis demandent le maintien de ces règles dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme dans les articles L.442-9 et suivants.

A défaut de la demande du maintien de ces règles spécifiques, c'est le règlement du PLU qui s'applique.

6.2. Les règlements de lotissement applicables

Les lotissements ayant demandé le maintien de leur règlement :

- Les Hauts Bois de Sucy (allée des Hauts Bois de Sucy)

Les lotissements ayant moins de 10 ans (en 2010) et dont le règlement s'applique :

- Bois Guyard (allée des caraques, allée des caravelles)
- Bahier Immo (148 rue de Boissy)
- Le Domaine du Centre (rue des marcassins)
- S.B.M (allée George Sand)



CHAPITRE 4 :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



Préambule

1

Le développement durable de la commune

L'importance de la valorisation et de la protection de l'environnement est une préoccupation de la Ville depuis fort longtemps. Les premiers documents d'urbanisme en témoignent et la protection et la mise en valeur des sites naturels et des parcs le confirment.

A chaque opération d'aménagement ou d'urbanisme, trames vertes, sentes paysagères, coulées vertes, rues plantées prennent place, ce qui se confirme à la simple vue d'une photographie aérienne.

Egalement par l'application de la loi Paysage du 8 janvier 1993, une attention toute particulière est affichée sur l'analyse du permis de construire et d'aménager :

- intégration dans un site.
- identités de quartiers.
- qualité architecturale.
- Qualité des matériaux.

Ces « ingrédients » forment en effet la recette d'un paysage urbain de qualité.

L'application de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 contribue également aux changements de mentalité et à la mise en œuvre de programme de travaux importants :

- une meilleure connaissance du circuit de l'eau.
- un retour des eaux pluviales à la nappe phréatique.
- la mise en œuvre de moyens de rétention adaptés pour un usage domestique.
- une optimisation de la qualité des rejets d'eaux usées.

A ce jour, plus de 90 % des réseaux sont sous mode séparatif. C'est un investissement lourd engagé depuis le début des années 1990.

Les documents d'urbanisme successifs, protecteurs et incitatifs en matière d'usage des droits à bâtir, l'application de la loi Paysage et du regard attentif dans la délivrance du permis de construire ont été poursuivis par la mise en révision du POS valant élaboration du PLU.

En effet, la mise au débat du Projet d'Aménagement et du Développement Durable, nouvelle étape issue de la loi SRU vient apporter une vision plus descriptive de l'avenir de la Ville à moyen et plus long terme : lier les différentes composantes du développement urbain, densité, transports, déplacements, valorisation et protection du patrimoine architectural et urbain, développement économique (...).

Plus précisément, il s'agit de faire lien entre une meilleure consommation de l'espace, l'utilisation de matériaux de construction plus respectueux de l'environnement, la question des déplacements et l'identification de lieux où peut se confirmer une constructibilité renforcée compte tenu de la présence d'équipements publics, de moyens de transports et d'une bonne accessibilité en règle générale.

Poursuivant l'identification et la valorisation de son territoire, actant les principes d'un développement respectueux de l'environnement qui participe à l'épanouissement de chacun, la Ville a souhaité poursuivre sa réflexion et son engagement en élaborant son Agenda 21.

Né du Sommet de Rio en 1992, l'Agenda 21 a pour objectif la définition d'un programme d'actions environnementales, sociales et économiques pour lutter contre la dégradation de la planète, la pauvreté et les inégalités.

Pour la Ville de Sucy, l'ambition affichée c'est un développement équitable, solidaire et respectueux de l'environnement et économiquement efficace.



Le Conseil Municipal a, par délibération du 19 octobre 2009, acté ces principes et engagé la construction de son Agenda 21. Clairement affiché, ce document traduit une volonté politique forte : s'engager davantage dans le développement durable grâce à des actions concrètes en concertation avec ses habitants.

Depuis cette date, l'Agenda 21 se construit et se partage : formation du groupe acteurs, forums avec la population, formation des agents municipaux et des élus, élaboration du diagnostic, participation à la semaine du développement durable (...).

2

La traduction du PLU en terme de développement durable

LA PRISE EN COMPTE DANS LE REGLEMENT

➔ L'Agence de l'énergie a analysé le projet de règlement de la ville et a fait des propositions pour intégrer des aspects environnementaux. Ces éléments se retrouvent aux articles relatifs :

- à la desserte des réseaux
- à l'implantation des constructions
- à l'aspect extérieur des constructions
- au stationnement des véhicules
- aux espaces libres et plantations.

➔ La protection des sentiers de la commune, au titre de l'article L123-1-5-7 ; en tant que secteur identifié comme remarquable avec une protection spécifique dans le règlement.

➔ La protection des lisières de la forêt Notre Dame avec le respect d'une bande de 8 mètres non constructible en fond de parcelle et en limite de la forêt.

➔ L'inscription d'un Emplacement Réservé sur une sente piétonne permettant de relier la partie Nord de la forêt Notre Dame, le bois du Grand Veneur à la partie Sud de la forêt Notre Dame.

LA CONSOMMATION DE L'ESPACE: le renouvellement urbain.

Un renouvellement urbain qui se situe principalement autour de la Gare et du Centre Ville, deux secteurs bien desservis en terme de transports en commun, d'équipements et de commerces et présentant d'ores et déjà un habitat plus dense.

LES DEPLACEMENTS

➔ La prise en compte des circulations douces :

- confirmer des liaisons cyclables
- favoriser les déplacements piétons
- renforcer le stationnement des vélos pour une meilleure utilisation de ce mode de déplacement sur la ville.

➔ Une réflexion menée en faveur d'une meilleure fluidité des transports en commun :

- Lien Centre Ville/Gare
- Aménagements de voirie dans le cadre du comité d'axe 308 (accessibilité, sécurité et fluidité du bus)
- une nouvel examen précis des pans coupés et alignements pour accompagner les projets de voirie.



ENERGIE RENOUVELABLE

L'extension du réseau de géothermie sur la commune et l'incitation à se raccorder à ce réseau.

DE NOUVELLES RECOMMANDATIONS

- ➔ La ville a souhaité disposer d'un cahier de recommandations environnementales qui a été élaboré par l'Agence de l'énergie du Val de Marne.
- ➔ La charte des terrasses des cafés et restaurants qui regroupe un ensemble d'orientations et de préconisations qualitatives concernant les matériaux des mobiliers dans le cadre de l'Agenda 21..
- ➔ Le guide des végétaux qui offre un choix d'essences adapté à l'identité de chaque quartier.
- ➔ Le règlement de publicité restreinte qui assure une implantation limitée des enseignes, de leur éclairage.

Ces différents documents sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.



Effets du PLU sur l'environnement et mesures compensatoires

1

L'impact du projet sur l'évolution de la consommation d'espace

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Sucy-en-Brie s'inscrit dans la perspective d'un soutien de la démographie. Le constat sur les évolutions récentes fait apparaître une baisse de la population sur la période 1990-1999 due à un solde migratoire négatif, puis à une stabilisation du nombre d'habitants entre 1999 et 2006. Parallèlement, les évolutions nationales se retrouvent à Sucy-en-Brie (vieillessement de la population, diminution de la taille des ménages, difficulté de décohabitation).

Les perspectives d'évolution se situent dans une moyenne de construction d'environ 90 logements neufs par an, ce, afin de maintenir la population existante en tenant compte des phénomènes de vieillissement et de décohabitation. La commune doit pouvoir proposer une offre adaptée en logements et donc gérer les impacts d'une évolution somme toute limitée.

Soucieux de maintenir un rythme de construction adapté à l'évolution de la population, mais conscient de la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et de préserver ses espaces naturels et son patrimoine remarquables, le PLU de Sucy-en-Brie projette plusieurs actions concrètes pour préserver les espaces libres :

- favoriser la **densité** urbaine dans les secteurs de forte attractivité

Le PADD préconise en ce sens un élargissement du centre-ville afin de mieux gérer la consommation d'espace sur des territoires bien dotés en services et équipements. La connexion d'un plus grand nombre de population aux moyens de transports en commun par la recherche d'une densification notamment le long des différents axes et pôle de transport (pôle gare notamment) constitue également un souhait affiché.

- engager le **renouvellement urbain** dans les tissus urbains constitués

Il s'agit ici de reconquérir certains tissus urbains de nature ancienne ou dégradée, en valorisant les éléments patrimoniaux. L'espace urbain doit être reconquis et valorisé de façon à réduire les espaces vacants centraux déjà construits ou artificialisés avant de penser à toute consommation nouvelle d'espace. Il s'agit bien là d'une gestion raisonnée de l'espace préconisée par le PLU, en conservant dans ces cœurs de parcelles des sols végétalisés, corollaire de la densité de façade.

- requalifier les tissus d'activités en **mutation**

Ce troisième axe concernant les zones d'activités permet d'envisager une réutilisation des espaces construits en vue de les adapter à de nouvelles exigences économiques. Les ZAC créées au sein de la plaine industrielle ont permis et permettent encore aujourd'hui de renouveler le tissu industriel afin de le diversifier et le dynamiser. Le renouvellement du tissu économique de la plaine et les relations recherchées avec les projets relatifs aux déplacements (pôle gare) participent d'une volonté de renforcer les pôles d'emplois et de valoriser le foncier existant.



L'espace urbanisé actuel représente environ les 2/3 du territoire communal. **Aucun espace d'urbanisation future (zone AU) prenant place sur des espaces naturels n'a été envisagé.** Les économies d'espaces prennent de fait tout leur sens à Sucy-en-Brie.

Mesures d'accompagnement

Préserver la diversité des formes urbaines

- **délimiter des zones par rapport aux morphologies du tissu urbain**
- **préserver les cœurs d'îlots, majoritairement végétalisés, en centre-ville (Zone UD) et en Zone UC par la protection des fonds de parcelle**
- **dispositions particulières relatives à l'intégration urbaine des constructions et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions, sans limiter les évolutions technologiques et le recours aux énergies renouvelables (article 11)**
- **préserver les formes urbaines, transparences visuelles par le maintien des bandes d'implantation et des distances par rapport aux limites séparatives, sur certains îlots**

Assurer la protection des parcs, jardins et arbres remarquables

- **recensement dans le plan du patrimoine naturel et bâti et délimitation en zone N ou identifié par des trames.**
- **inscription des cônes de vues**
- **bande de 8m relative au maintien de la végétation existante en lisière de la forêt Notre Dame**

Maintenir les équilibres population- emploi-habitat

- **mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)**
- **adaptation des règles d'emprise, de hauteurs et espaces verts suivant les zones**
- **normes de stationnement adaptées à la baisse autour de la gare**

2

L'impact du projet sur la faune et la flore

Les orientations du PLU participent à la préservation de la trame verte et bleue du Sud Val de Marne, en cohérence avec l'arc boisé, ainsi qu'à la préservation des espèces de la faune et la flore inféodés aux milieux naturels de la commune (boisement, friches et milieux humides). La préservation des bois et forêts dont l'emprise est particulièrement importante à Sucy-en-Brie participe clairement de cet objectif. **Les espaces boisés identifiés à l'inventaire ZNIEFF font l'objet d'une protection** en espaces boisés classés, qui assure leur pérennité.

Le PADD propose par ailleurs de tirer profit de l'ensemble de ces espaces pour des activités de loisirs (accès à la forêt, itinéraires de promenades et développement des circulations douces, espaces de détente...). Cette orientation a une incidence positive sur la relation de la population avec son environnement mais elle génère des **problèmes de cohabitation entre les hommes, la faune et la capacité de régénération des forêts**. L'ouverture de ces espaces naturels au public devra être contrôlée dans l'espace et dans le temps, avec une identification précise des zones accessibles au public au regard de la valeur écologique des milieux forestiers ou des milieux humides de vallées. Il conviendra de gérer la fréquentation des lieux pour qu'elle ne dégrade pas les milieux et que ceux-ci puissent garder leurs qualités biologiques, environnementales et paysagères. En cas de fréquentation intensive des sites naturels, les orientations devront prévoir des mesures visant à maintenir les espaces "naturels" les plus intéressants à l'écart des axes de déplacements piétons-cycles afin de constituer des **zones refuges** pour la faune locale et de protection de la flore. La **Charte de l'Arc Boisé** va dans ce sens.

Les orientations du PADD mettent l'accent sur un développement des liaisons douces permettant des interconnexions entre quartiers et centres de vie et une meilleure lecture du maillage communal via des axes structurants (axe des parcs, axe des forêts, axe des rivières) assurant les déplacements le



long ou dans la forêt de Notre-Dame, le bois du Piple, le ru de la Fontaine de Villiers, le ruisseau du Morbras, la Marne... ou en cœur de ville à travers les parcs, vergers, vignes... qui la caractérisent. Cette présence d'une trame pour les déplacements doux, si elle est accompagnée d'une végétalisation adaptée, peut constituer des couloirs écologiques pour la flore et la faune locales. Ces échanges et déplacements seront d'autant favorisés que les axes seront peu éclairés et bien végétalisés. Les orientations du PLU sur ces espaces vont dans le sens d'une pérennisation, ce qui est tout à fait favorable au maintien de la biodiversité dans la région. Elles sont aussi en compatibilité avec les préconisations du SDRIF en matière d'espaces naturels visant à la préservation de trames et de coupures vertes à l'échelle de l'Île de France pour un maintien assuré de la variété des espèces animales et végétales.

Mesures d'accompagnement

Traiter les franges du territoire

- **Affirmer le rôle de transition paysagère et de lisière forestière des franges de la forêt Notre Dame : bande de 8 mètres de protection dans le secteur des Bruyères**
- **Confirmer l'intérêt paysager du Bois du Piple, par un classement en N et EBC**

Confortation des couloirs biologiques

- **Emplacement réservé sur la trame verte reliant le bois du Grand Veneur à la forêt de Notre Dame, préconisations de végétalisation**

Sensibiliser le public sur la biodiversité et la gestion des milieux naturels

- **gestion différenciée des espaces verts (Parc Halévy)**
- **labyrinthe pédagogique du Parc de la Garennière**

3 L'impact du projet sur le cadre de vie et le paysage

Les orientations du PADD sont globalement positives pour la qualité de vie à Sucy-en-Brie ainsi que pour la préservation des éléments de paysage caractéristiques.

L'accent mis sur les déplacements doux ou la consolidation de la trame verte communale par la mise en valeur des espaces naturels et des espaces verts urbains (jardins privés qualitatifs, alignements plantés, parcs...), la préservation de percées visuelles significatives, la capacité de développement des énergies renouvelables (géothermie, solaire...)... présentent de nombreuses incidences positives, à savoir :

3.1. Un impact positif sur le bien-être de l'individu et sa santé

La présence de végétation en milieu urbain assure un contact de l'homme avec la nature sous ses formes les plus diverses et lui garantit un espace de vie plus sain et moins oppressant à l'échelle de villes et de banlieues de plus en plus peuplées.

La plantation d'arbres dans les rues, les surfaces engazonnées, la conservation des massifs de boisements, la préservation de ceintures vertes en périphérie des villes... luttent efficacement :



- contre l'effet d'îlot de chaleur (réchauffement et sécheresse de l'air) induit localement par le réfléchissement solaire sur les surfaces bâties et imperméabilisées, en apportant de l'ombre, de l'humidité et de la fraîcheur.
- contre le vent en jouant le rôle d'écran protecteur
- contre le bruit en constituant un effet de diffraction des ondes à proximité des axes de circulation et en limitant la vue sur les zones de nuisance
- contre la sécheresse localisée en garantissant un taux d'humidité permanent, en particulier grâce à la préservation d'arbres et d'arbustes.

La présence de végétation limite fortement la transformation des sols, qui continuent à avoir des échanges avec l'atmosphère et l'eau pluviale ; participant à l'assainissement de l'air par l'absorption des poussières et par l'épuration des polluants.

3.2. Un impact positif sur la qualité de l'air

Le développement des transports en commun et des modes de circulations douces permettent d'envisager une réduction (à l'échelle de la ville) des nuisances liées à la pollution atmosphérique en réduisant sa production (gaz d'échappements– CO₂, O₃ et MES).

Par ailleurs, la présence de masses végétales contribue à réduire les poussières et les différents polluants chimiques en provenance du trafic routier et aérien ou de certaines activités industrielles. Les feuillages permettent un certain filtrage des poussières suivi d'un lessivage au sol lors du lavage par les pluies. Ils contribuent au maintien de la qualité de l'air par absorption de dioxyde de carbone, rejet d'oxygène, filtration des particules...

3.3 Un impact esthétique

La végétation a un impact positif sur le milieu urbain dans son expression et la perception qu'on peut en avoir. Elle améliore l'esthétique du paysage bâti, en créant des événements, des variations de textures ou de couleurs. Le choix d'essences végétales différenciées pour marquer l'identité des quartiers de Sucy-en-Brie ou des points repères dans la ville (les trois "axes" urbains stratégiques) va dans le sens d'un enrichissement des inventaires végétaux de la commune, dans le sens d'une biodiversité génétique.

Le végétal minimise l'impact visuel, souvent négatif, de certaines infrastructures (parcs de stationnement, voies à grande circulation, entrées de villes, emprises ferroviaires...) ou de certains bâtiments (zones d'activités, grandes zones d'habitat collectif). A ce titre, plusieurs orientations du PADD prévoient le maintien du végétal et le règlement du PLU intègre un % d'espace planté significatif.

Mesures d'accompagnement

Améliorer la qualité des paysages

- élaboration d'un guide des végétaux par quartier
- adaptation des règles relatives aux espaces plantés selon les zones (article 13)



4

L'impact du projet sur l'assainissement, la qualité de l'eau et la maîtrise des ruissellements

La préservation des grands ensembles naturels, des parcs et des espaces verts, la définition d'emprise au sol adapté au contexte urbain et la capacité de mise en œuvre de toitures végétalisées constituent des orientations du PLU positives vis-à-vis de l'assainissement, de la gestion de la ressource et de la qualité de l'eau.

En effet, les espaces verts et les végétaux de la ville aussi bien dans les parcs que dans les parcelles privées contribuent à absorber l'eau de pluie, par la percolation au niveau du sol et par les racines des arbres et donc participe à réduire le volume des eaux de ruissellement et de prévenir ou du moins réduire les dommages occasionnés par des inondations. Par leur perméabilité, ces espaces favorisent la préservation de la ressource en eau par le retour des eaux de surface vers les nappes et les cours d'eau dans un temps différé.

La présence d'espaces verts permet aussi de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sol minéraux chargés en polluants. Ces eaux, drainées naturellement vers les cours d'eau ou captées par les égouts pluviaux, contribuent à la pollution de l'eau et ont un impact négatif sur la faune aquatique.

Le PADD comprend un volet environnemental qui préconise une **utilisation plus raisonnée de la ressource en eau et une réduction de la consommation en eau potable**. Il recommande, conformément à la réglementation actuelle (Loi sur l'Eau - 2006), une réflexion poussée sur la qualité des eaux de rejet et la gestion des eaux pluviales, pour atteindre d'ici 2015 le bon état écologique des cours d'eau.

Toutefois, le **PPRMT** (Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain) vient réduire la capacité à la gestion alternative des eaux pluviales, en ne permettant pas systématiquement l'infiltration. Pour autant la récupération et le stockage pour une réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont réalisables et donc préconisés. En effet, la composante argileuse des sols est très sensible aux variations hydrométriques qui produisent des gonflements et rétraction des sols provoquant des mouvements de terrain. Par conséquent, la création de surfaces perméables et imperméables, qui conduit à générer des volumes et des débits d'eaux de ruissellement plus importants, doit être gérée en tenant compte des préconisations du PPRMT.

Tout projet devra par conséquent prendre en compte les différentes possibilités de **régulation et de traitement des débits** en fonction notamment des contraintes physiques du site : nature des sols et du sous-sol, capacité d'absorption, vulnérabilité des nappes... mais aussi des contraintes techniques : capacité des exutoires, disponibilités foncières pour la réalisation d'ouvrages (bassins de régulation, fossés et noues, zones d'expansion de crues...), des contraintes environnementales (qualité des eaux des exutoires, objectifs de qualité, capacité d'écoulement) et des risques de glissement de terrain. Les niveaux de débits de rejets sont définis par le schéma d'assainissement en accord avec la police de l'eau et les moyens de gestion est réfléchi à l'échelle de chaque projet.

La prise en compte du PPRI Marne et Seine par une limitation du droit à construire dans la vallée de la Marne, permet en outre de ne pas entraver l'écoulement des eaux tout en garantissant la sécurité des biens et des personnes en cas de crues.

Mesures d'accompagnement

Préserver la ressource en eau en milieu urbain

- **porter attention à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales en fonction des situations**
- **obligation de pré-traitement des eaux usées non domestiques et des eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places (articles 4 et 12)**



5

L'impact du projet sur le réseau routier et les nuisances sonores

Le PADD présente plusieurs orientations positives sur la mobilité et l'amélioration des déplacements sur le territoire à savoir :

- le développement des **déplacements doux** qui contribuent à l'utilisation de moyens de locomotion écologiques en réduisant le bruit et la pollution de l'air, tout en permettant de relier entre elles les centralités urbaines et les grands espaces verts communaux "naturels" ou plus urbains.
- une politique partenariale en direction des **transports en commun** (TCSP Val Pompadour-Sucy, recherche de solutions pour la fluidification du transit bus sur l'axe cité verte – centre – gare RER) favorable aux changements de comportement en matière de déplacements
- une réflexion sur un Transport en Commun en Site Propre entre Noisy le Grand et Sucy (ALTIVAL)

Ces orientations, qui ont pour objectif une réduction de l'utilisation de la voiture, vont s'accompagner d'un renforcement des centres de quartiers existants, dans l'optique de faciliter les échanges de proximité, entre pôles d'habitat, d'emploi, de commerces et services, d'équipements, de loisirs...

- une prise en compte des nuisances liées au bruit, doit permettre d'améliorer la qualité de vie des riverains et usagers. Il est notamment préconisé de **prendre en compte les niveaux sonores dans l'organisation du bâtiment par rapport aux voies et dans la construction** des bâtiments exposés aux infrastructures routières et ferrées et aux nuisances sonores aériennes inscrites dans le Plan de Gêne Sonore (quartier des Bruyères notamment).

Mesures d'accompagnement

- **respecter les servitudes d'utilités publiques liées aux infrastructures de transports terrestres**
- **atténuer les nuisances dans les zones sensibles (Plan de prévention du bruit dans l'environnement)**
- **adapter la morphologie et l'implantation des bâtiments en limite des voies RER**
- **mesurer les nuisances : installation d'une station de mesure de bruit aux Bruyères**



6 L'impact du projet sur le développement des énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique

Les orientations du PLU s'attachent à favoriser la construction de bâtiments bioclimatiques et le recours aux énergies renouvelables (solaire et géothermie).

En effet, les capacités solaires de Sucy-en-Brie sont bonnes sur la majorité du territoire en position sommitale et ouvert au sud. Elles peuvent donc être valorisées pour une absorption passive, autant que pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïque (production d'électricité) ou thermiques (Eau chaude). La mise en œuvre de ces installations devra être réalisé dans le respect des qualités architecturales et paysagères de chaque site.

La géothermie est depuis longtemps développée à Sucy-en-Brie, avec plusieurs puits de captage, et un réseau de chaleur permettant l'approvisionnement des habitations. Le raccordement à ce réseau est favorisé.

Tout nouveau projet devant répondre aux nouvelles exigences thermiques aura donc la possibilité d'être mis en œuvre aisément.

Mesures d'accompagnement

Prendre en compte le bioclimatisme dans les constructions et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables

- adaptation du règlement au vu de contraintes spécifiques (débord de toit, grande surface vitrée, panneaux solaires...).



ANNEXES

ANNEXE 1 : BILAN DES ZAC

ANNEXE 2 : FICHES ESPACES VERTS



ANNEXE I

BILAN DES ZAC



Au titre du Plan d'Occupation des Sols, 6 ZAC étaient présentes sur le territoire de Sucy:

- 1 ZAC en centre ville (multi sites)
- 5 ZAC dans la plaine industrielle : les Portes de Sucy II, la Sablière, le Triangle, les Petits Carreaux, et le Petit Marais.

La CAHVM a par ailleurs déclaré d'intérêt communautaire le secteur « Sucy Ouest » d'une superficie de 37 hectares comprenant une zone d'activités de fait, la ZAC du Triangle et la ZAC des Petits Carreaux.

Dans ce même périmètre est également localisé le lotissement de la Grande Ceinture, zone pavillonnaire mixte.

Les ZAC dépourvues d'objet en tant qu'outil opérationnel, seront supprimées au titre de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme : ZAC du centre ville, ZAC du Triangle et ZAC de la Sablière.

Dans la Zone UF du PLU, trois secteurs sont inscrits pour tenir compte des morphologies urbaines et également du type de développement qui est attendu pour ces ZAC.

Les périmètres de ces secteurs sont reportés dans les annexes du PLU (code de l'urbanisme art.R123-13).

La zone UF comporte trois secteurs :

- Le secteur UFa : zone des Portes de Sucy II.
- Le secteur UFb : zone des Petits Carreaux.
- Le secteur UFc : lotissement de la grande ceinture.



Fiche 1 : ZAC « les Portes de Sucy II »

1 – Description de l'Opération

- Date de l'opération :
ZAC des portes de Sucy I : approbation le 29 mars 1990
ZAC des portes de Sucy II : 3 juin 1998 : (dossier de réalisation).

- Localisation et quartier :
Entrée ouest de Sucy en Brie dans le secteur affecté à des activités économiques (superficie de 8,2 hectares).
Une localisation en entrée de ville à proximité du pôle multi modal.

- Objectifs du programme initial
(ZAC Portes Sucy II)
 - Organiser le maintien, l'expansion et l'accueil d'activités économiques
 - Valoriser l'entrée de ville de Sucy en Brie par la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité.SHON constructible : 63 000 m² à vocation de bureaux, activités et services.

- Aménageur : HVMD ; concession avec la CAHVM.

2 – Etat d'avancement de l'opération :

Les incertitudes liées au tracé du TCSP étant levées, les emprises sont aujourd'hui définitives et l'opération d'aménagement peut se poursuivre.

Par rapport au programme, environ 40% sont commercialisés, soit 26 000 m²

La ville a souhaité une augmentation du potentiel et de la réceptivité de cette zone d'environ 10% sans remettre en cause l'économie générale de l'opération.

La zone est intégrée dans le secteur UFa.



Fiche 2 : Parc d'activités des « Petits Carreaux »

1 – Description de l'Opération

- Date de l'opération :
Date d'approbation : 16 novembre 1973
Date de réalisation : 16 novembre 1976
- Localisation et quartier :
ZAC se localisant à Sucy et à Bonneuil
- Descriptif détaillé du programme initial :
Ensemble du programme sur les deux communes
4 tranches de travaux visant essentiellement la construction d'usines (65000m²), de bureaux (40 000m²) et d'équipements.
- Aménageur : SOFIBUS

2 – Etat d'avancement de l'opération

- Evolution des objectifs et du programme

Des emprises non aménagées de la ZAC des Petits Carreaux (10,5 ha à Sucy dont 8 ha à aménager) font parties du secteur dit « Sucy Ouest »

Le secteur des Petits Carreaux est intégré dans le secteur UFb.



Fiche 3 : ZAC de « La Sablière »

1 – Description de l'Opération

Date de l'opération :

Date de création 15-12-1988

ZAC POS

- Localisation et quartier :

En partie à l'Ouest de la ville, encadré par des voies SNCF et le Chemin Vert

- Descriptif du programme initial :

Shon constructible : 30 000 m² environ en zone UFb

- Aménageur : HVMD

2 - Bilan de l'opération :

La ZAC est aujourd'hui entièrement commercialisée.

Celle-ci sera supprimée en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Une convention sera établie entre la ville et l'aménageur formalisant les éléments contractuels nécessaires à l'achèvement des travaux, notamment la voirie.

Le secteur de la Sablière fait parti de la zone UF

La suppression de cette ZAC est prévue.



Fiche 4 : ZAC « du Triangle »

1 – Description de l'Opération

- Date de l'opération :
Date de création: 05-10-1989
Pas de dossier de réalisation

- Localisation et quartier :
Le terrain est inscrit dans le triangle formé au Sud par le Chemin du Marais et à l'Ouest par l'emprise de l'ex « VDO »

- Descriptif détaillé du programme initial :
SHON constructible : 18 000 m²
Le périmètre est délimité par la voie SNCF, la route de Bonneuil et l'emprise de l'ex « VDO ».

2 - Bilan de l'opération :

Cette ZAC est occupée par un important stock de remblais. Son emprise est connexe avec celle de l'ex VDO.

La ZAC du Triangle fait partie du secteur Sucy Ouest, déclaré d'intérêt communautaire.
Les terrains sont en cours d'acquisition par la CAHVM.

La procédure de ZAC n'est pas utile à son aménagement futur.

Le secteur du Triangle fait parti de la zone UF

Elle a été clôturée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2008 et sera supprimée.



Fiche 5 : ZAC du Petit Marais

1 – Description de l'Opération

- Date de l'opération :
Date d'approbation : 4 janvier 1990.
Date de réalisation : 4 octobre 1990

- Localisation et quartier :
Terrains à l'entrée Ouest de Sucy en Brie dans le secteur affecté à des activités économiques et sur une superficie de 3,5 hectares. Elle se délimite de la manière suivante :
 - au Sud, par la rue de Paris,
 - à l'Est, par l'emprise de l'ex « VDO »

- Descriptif détaillé du programme initial :
Réalisation de 39 000 m² de SHON (25 000 en capacité d'accueil)

- Aménageur : CAHVM

2 Bilan de l'opération :

La ZAC est entièrement commercialisée.

Une convention sera établie entre la ville et l'aménageur formalisant les éléments contractuels nécessaires à l'achèvement des travaux et notamment la voirie.

Le secteur du Petit Marais fait parti de la zone UF.



Fiche 6 : ZAC multi-sites du Centre Ville

1 – Description de l’Opération

- Date de l’opération :

Dossier de création : 12/12/91

Dossier de réalisation : 10/02/94

- Localisation et quartier :

3 sites du quartier Centre ville étaient concernés :

- Secteur dit de Chaumoncel
- Secteur dit du Village
- Secteur dit du Marché

- Objectifs du programme initial

- Conforter et structurer le Centre Ville et permettre la réalisation de logements, commerces et parkings publics

- La vocation de la ZAC est de permettre la construction d’un programme mixte qui vient s’insérer et conforter le quartier existant : logements (45% de locatifs), commerces et services (superette et reconstruction du marché)

- 400 logements, reconstruction d’un marché fonctionnel et moderne, installation de nouveaux commerces

et réalisation de 80 places de parkings publics

- Aménageur : HVMD

2 - Bilan de l’opération :

Le site Chaumoncel a été partiellement réalisé et le site du Village a été achevé.

Le programme du site du Marché n’a pas été réalisé et ne correspond plus aux besoins et à l’évolution souhaitée pour ce secteur.

Celle-ci sera supprimée en application des dispositions du code de l’urbanisme.

Une convention est établie entre la ville et l’aménageur formalisant les éléments contractuels nécessaires à l’achèvement des travaux.

Le secteur est intégré dans la zone UE.

La suppression de cette ZAC est prévue.



ANNEXE II

FICHES ESPACES VERTS



INTRODUCTION

La ville de Sucy se distingue par sa nature omniprésente constituée de 263 hectares de bois et de 110 hectares de parcs.

Ces espaces verts prennent la forme :

De parcs historiques autour du centre-ville

De nombreux grands parcs entourent le centre-ville et se compose d'arbres à grand développement (parcs des châteaux de Sucy, Montaleau, Petit Val et Chaumoncel et parcs du Fort de Sucy et Halévy).

Très présents historiquement et physiquement dans le cœur de ville, ces grands arbres sont visibles au dessus des maisons.

Cette forte présence végétale qui s'affirme plus on se rapproche du centre, constitue une particularité de la commune.

Des bois et parcs forestiers

Une ceinture forestière, constituée par la forêt domaniale de Notre-Dame et le bois du Piple, limite le territoire au Sud et à l'Est.

La forêt Notre Dame permet de nombreuses promenades piétonnes, cyclables et cavalières.

Les parcs de la Garennière et Beauvilliers constituent un paysage de forêts urbaines facilement appropriables par les habitants.

Des espaces naturels de milieu humide

Les vallées humides le long de la Marne, du Morbras et de la Fontaine de Villiers créent une frontière naturelle pour le territoire communal.

Ces espaces constituent des corridors verts assurant des continuités paysagères, écologiques et récréatives.

Des jardins

Le jardin des senteurs et la roseraie constituent des petits espaces « précieux » car peu nombreux dans la ville.

Publics ou privés, les jardins constituent de réelles respirations dans la ville. Lieux de couleurs et de repos, conservatoires d'essences végétales, pédagogie et apprentissage (...) ces jardins donnent du sens à la ville.

Le rôle des jardins publics ou privés n'est pas à sous estimer, ils contribuent souvent des espaces de transition entre l'espace public (une rue, un parc, un équipement...) et l'espace plus privé de propriétés qui laissent parfois « à voir » leur univers.



SOMMAIRE

- 01** Parc de Sucy
- 02** Parc de la Garennière
- 03** Parc Beauvilliers
- 04** Parc Chaumoncel
- 05** Parc Halevy
- 06** Espace vert de la Fosse Rouge
- 07** Parc Montaleau
- 08** Lac du Grand Val
- 09** Jardin des senteurs
- 10** Vignes de Sucy
- 11** Square de la Gare
- 12** Espace vert de la Chesnaie
- 13** Espace vert des Noyers
- 14** Roseraie
- 15** Coulée verte
- 16** Parc du Petit Val
- 17** Parc de la Cité Verte
- 18** Espace Vert des Monrois
- 19** Fort de Sucy
- 20** Berges de la Marne
- 21** Parc du centre administratif
- 22** Forêt domaniale « Notre Dame »
- 23** Bois du Piple
- 24** Parc départemental du Morbras
- 25** Jardins du Centre Culturel

01

PARC DE SUCY



Localisation : Plateau bordure forêt – secteur des Bruyères

Superficie : 44 ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Le parc des sports est situé sur d'anciennes zones marécageuses et forestières.

Celui-ci a été créé en deux étapes :

1970-75 : aménagement de la partie Sud (22 Ha)

1987-89 : aménagement de la partie Nord

Le parc a été ouvert au début des années 1990.

Il se compose :

- de terrains de sports (quatre terrains de foot, deux terrains de rugby, treize courts de tennis, une piste d'athlétisme, terrain de beach volley...),
- de promenades et plaines de jeux (pelouses, parcours de santé, pièces d'eau, etc.)

Les terrains de sports en herbe couvrent 4,00 ha, les pelouses et aires de jeux s'étendent sur 4,50 ha. Ce parc comprend plusieurs secteurs de forêt en limite Ouest et Est, des essences horticoles pour sols humides et des surfaces engazonnées.

En 2000 a été lancée une opération de plantation de 200 chênes, correspondant à chaque enfant né sur le territoire communal cette année là .

Qualité biologique et paysagère :

Il présente un caractère « sauvage » dans les zones boisées. La tempête de 1999 a détruit un certain nombre de sujets. Il est répertorié en ZNIEFF de type 2

Domanialité : Ville de Sucs

Gestionnaire : Services de la Ville.

Les services de la ville prennent soin de ne pas trop débroussailler la zone forestière pour conserver son caractère naturel.

Insertion urbaine :

Le parc est clôturé.

Il présente 3 accès :

- Un accès avec parking à l'Ouest,
- deux accès piétons au Sud et à l'Est.

Ces accès permettent la traversée Est-Ouest, facilitant la liaison entre les quartiers des Bruyères et du Plateau.

Condition de fréquentation par le public :

Ce parc est très fréquenté par les sportifs et les familles.

L'attraction de ce parc dépasse les limites communales.



02

PARC DE LA GARENNIERE



Localisation : entre le quartier du Fort et la forêt Notre Dame

Superficie : 6,30 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Ce parc public est situé sur une ancienne parcelle forestière.

Celui-ci comprend :

- une partie boisée
- une autre partie constituée d'une grande pelouse plantée arbres d'ornement et essences forestières.

Un bassin de rétention des eaux pluviales reçoit les eaux des résidences Gentilhommières du Chapitre et du lotissement du Grand Veneur.

Qualité biologique et paysagère :

Ce parc offre une ambiance de forêt et de sous-bois éclairci par la présence d'essences forestières, notamment de chênes anciens et des châtaigniers. Une plaine engazonnée avec présence d'arbres et de végétaux d'ornement forme un espace ludique et récréatif.

Celui-ci est répertorié en ZNIEFF de type 2

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Il constitue un espace ouvert, limité au Nord par les haies des parcelles d'habitation.

De part sa situation géographique et son ambiance végétale, il représente un espace de transition et de dialogue entre ville et forêt.

Des sentiers en terre permettent une traversée Nord-Sud et Est-Ouest et favorisent la liaison entre différents espaces verts de la commune (le Fort, le parc de Sucy, la coulée verte...)

Aucune traversée n'est matérialisée sur la route de la Queue en Brie entre le parc et la forêt Notre Dame, excepté celle située à l'entrée de ville de Sucy (liaison piétons, cycles et chevaux).

Réglementation :

Le parc est ouvert jour et nuit. Une partie du parc est inscrite comme Espace Boisé Classé.

Condition de fréquentation par le public :

Il est très fréquenté, en particulier par les familles (nombreux pique-niques et jeux de balle).



03

PARC BEAUVILLIERS



Localisation : au cœur du quartier de la Fontaine de Villiers

Superficie : 1,00 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Ce parc a été créé dans les années 1980.

Il présente des futaies très hautes composées d'essences forestières (érables, ...) sur un terrain en pente gazonné.

Les arbres sont surtout présents dans sa partie la plus basse.

Les cheminements sont en terre.

Depuis 2010, une plantation d'arbres caduques et de conifères a été réalisée.

Qualité biologique et paysagère :

Ce parc offre une ambiance de forêt éclaircie.

Il est répertorié en ZNIEFF de type 2.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Il constitue un espace ouvert permettant de nombreuses liaisons Est-Ouest (entre la coulée verte et le Fort) et Nord-Sud reliant les différents sentiers piétons.

Cet espace vert est inséré dans un quartier très végétalisé.

Réglementation :

Ce parc est ouvert jour et nuit.

Condition de fréquentation par le public :

Il constitue un espace vert de proximité au sein du quartier.

Sa fréquentation est locale, composée principalement de riverains.



04

PARC CHAUMONCEL



Localisation : Centre-Ville

Superficie : 0,90 Ha

Composition et évolution au cours des 10 dernières années :

Il se compose de zones engazonnées et d'un espace en stabilisé, plantés d'érables, de marronniers et de conifères.

Des équipements sont présents (Chalet des sports, Maison des Familles, club de pétanque).

Qualité biologique et paysagère :

Certains arbres sont étêtés.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Par l'absence de clôture, il constitue un espace de liaison privilégié dans le centre-ville.

Réglementation :

Ce parc est ouvert jour et nuit

Condition de fréquentation par le public :

Il constitue un terrain d'évolution des boulistes et accueille les locaux de l'association.



05

PARC HALEVY



Localisation : Centre-Ville

Superficie : 1,70 ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Cet espace vert a été aménagé sur un ancien parc privé appartenant à Elie Halévy et constituant l'ancien domaine de Haute Maison.

Une première partie a été ouverte au public. Elle est composée d'une pelouse et d'un boisement et comprend des cheminements en terre. Certains arbres ont été replantés après la tempête de 1999.

Une deuxième partie du parc, comprenant la « Maison Blanche » (ancien rendez-vous de chasse), a été léguée début 2004.

Les volontés de l'ancienne propriétaire étaient la réalisation d'un arboretum avec un conservatoire ornithologique.

Cette deuxième est entretenue par la Ville mais n'est pas encore ouverte au public. Elle est limitée par une clôture ajourée.

Qualité biologique et paysagère :

La partie du parc située à l'Est est répertoriée en ZNIEFF de type 2.

Le parc ne constitue pas le seul espace planté de la zone. Le végétal se retrouve également au niveau des rues Halévy et de la Procession, ainsi qu'au niveau du rond-point au Sud-Est du parc.

Cet ensemble de plantations crée une ambiance végétale affirmée sur le secteur.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

La partie ouverte du parc est très traversée, notamment par les élèves du Collège du Fort.

La liaison se fait essentiellement d'Est en Ouest, entre le secteur du Fort et le centre-ville puisque les accès Nord du parc vers les résidences sont fermés.

Réglementation :

Le parc est ouvert nuit et jour.

Condition de fréquentation par le public :

On observe un très grand passage des collégiens par le parc.



06

ESPACE VERT DE LA FOSSE ROUGE



Localisation : secteur Nord, longeant le Morbras en limite communale

Superficie : 1,50 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Cet espace vert se compose d'une grande étendue enherbée en pente, plantée d'une cinquantaine d'arbres à hautes tiges et de quelques centaines d'arbustes par la Communauté d'Agglomération dans un programme de plantations.

Un terrain multi sports se situe sur la partie plane de l'espace vert.

Une passerelle permet de franchir le ruisseau du Morbras et d'accéder au parc départemental du Morbras.

Qualité biologique et paysagère :

On note la présence d'essences de zone humide.

Cet espace présente des qualités paysagères du fait de sa position en creux de vallon et des vues qu'il offre sur le parc départemental du Morbras.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Entretien par la ville

Insertion urbaine :

Cet espace ouvert sur le quartier joue un grand rôle social et urbain.

Il permet une liaison avec le parc départemental du Morbras.

Réglementation :

Cet espace vert est ouvert jour et nuit.

Condition de fréquentation par le public :

Il accueille tout type de public, notamment des familles lors de pique-niques ou de traversées vers la grande aire de jeux du parc départemental du Morbras.

Le terrain de sport est fréquenté par les jeunes du quartier.

Projets de la Ville :

Le projet d'embellissement des berges du Morbras est inscrit au Schéma Directeur d'Ile de France, en lien avec la coulée verte et le parc départemental du Morbras.

Potentiel de valorisation :

- Une valorisation de l'entrée Ouest, aujourd'hui très confidentielle
- Une création d'entrée depuis le quartier de la Fosse Rouge : cheminements, aires récréatives, création de terrasses (...).

07

PARC MONTALEAU



Localisation : limite Ouest du secteur Centre-Ville

Superficie : 4,00 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Il représentait à l'origine le grand parc du château. La présence d'équipements publics (gymnase, Espace Jean Marie Poirier, Lycée Hôtelier, club Montaleau ...) anime cet espace.

Il se compose de deux terrasses :

- une terrasse haute et minérale
- l'autre basse et végétalisée, avec un lac

Elles sont reliées par une pente enherbée et plantées.

Le lac présente un phénomène de renversement de bassin en été.

Le curage du lac avec un traitement biologique (traitement des matières naturelles en décomposition pour éviter la formation de vase) a été réalisé.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Ce parc ouvert est longé par l'allée M^{elle} Gerardin, très utilisée comme axe majeur reliant la Gare au Centre Ville.

Le parc permet également des traversées Nord-Sud vers la Cité Verte.

Réglementation :

Le parc est ouvert jour et nuit

**Condition de fréquentation par le public :**

Ce parc est le lieu de très nombreuses traversées entre la Gare et le centre-ville. Celui-ci est également très fréquenté, du fait des équipements publics qui l'entourent.

Projets de la Ville :

Ce parc regroupe beaucoup d'enjeux. Il constitue un secteur clé du fait de sa localisation et du nombre important d'équipements publics qu'il accueille et qu'il borde sur ces franges.

Potentiel de valorisation :

L'axe centre-gare / centre ville constitue un axe très important à valoriser et à renforcer.

Des liaisons Nord-Sud, pourraient être créées et affirmées suivant le tracé des terrasses du parc.

La partie haute du parc pourrait être renforcée dans sa fonction de belvédère.

L'intégration des équipements dans un réaménagement global du parc permettrait de redonner à cet espace vert historique ses dimensions originelles.



08

LAC DU GRAND VAL



Localisation : Secteur du Grand Val

Superficie : 0,40 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Ce lac se présente comme le dernier vestige du domaine du Grand Val. Il a été aménagé au milieu du XIX^{ème} siècle sur l'ancien lit du Morbras.

Le lac est aujourd'hui entouré par une petite bande de pelouse et des arbres. Un cheminement en terre longe l'arrière de parcelles d'habitation.

Sa petite île est accessible par une passerelle.

Depuis 2006, un traitement biologique du lac est réalisé par la ville.

Qualité paysagère :

Le lac représente un espace de grande qualité, tant d'un point de vue écologique qu'historique. En effet malgré ses petites dimensions, celui-ci a été conçu comme un parc romantique, typique du XIX^{ème} siècle en France, prônant l'évasion dans le rêve et l'exotisme. On retrouve ces éléments caractéristiques dans l'aménagement du plan d'eau, de l'île avec sa passerelle, des rochers posés sur l'herbe.

Domanialité : privé

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine : Il constitue un espace ouvert de proximité pour les riverains.

Réglementation : Celui-ci est ouvert jour et nuit

Condition de fréquentation par le public : par les pêcheurs et modélistes de bateaux et par les riverains.

Potentiel de valorisation :

Les liaisons avec l'espace vert de la Fosse Rouge, le parc départemental du Morbras et le jardin de la Ferme du Grand Val pourraient être affirmées.

09

JARDIN DES SENTEURS



Localisation : Secteur du Petit Val et de la Cote

Superficie : 0,50 Ha (comprenant les vignes)

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Ce jardin, ouvert en 1999, a été créé sur des parcelles privées fines et longues d'anciens vergers.

Il a été parrainé par l'association Alpha Sucy pour réaliser un parcours destiné aux non-voyants autour des sens (toucher, odorat, ouïe...).

Qualité biologique et paysagère :

Il est situé sur un coteau orienté plein Sud.

Il offre des vues sur les vignes, situées en bordure Est du jardin.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

L'espace est clôturé par un grillage.

Il se situe le long du sentier des Clos qui permet la liaison entre le centre-ville et le bois du Piple.

Réglementation :

Il est ouvert au public le mercredi, samedi, dimanche et jours fériés.

La plus grande partie du jardin est inscrite en Espace Boisé Classé.

Condition de fréquentation par le public :

Il est fréquenté par les familles et les riverains.



10

VIGNES DE SUCY



Localisation : secteur du Petit Val et de la Cote

Superficie : 0,5 ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Localisées à plusieurs endroits (notamment au niveau du sentier de la Garenne), les vignes ont été regroupées partiellement lors de l'aménagement du jardin des senteurs en 1998-1999. Elles longent ce jardin à l'Est. Il reste une parcelle située à environ 200m.

L'espace viticole à Sucsy représente le plus grand du Val-de-Marne avec ses 1 000 pieds de sauvignon et de sémillon.

Qualité biologique et paysagère :

Ce paysage des vignes renvoie à l'histoire de Sucsy, riche d'un terroir viticole important.

Domanialité : AFU du sentier des Clos (cession en cours à la Ville de Sucsy)

Gestionnaire : Ville de Sucsy et par la Confrérie des Coteaux de Sucsy

Condition de fréquentation par le public :

Habituellement fermé au public, celui-ci est ouvert pendant les journées du patrimoine. Plusieurs rendez-vous festifs sont organisés avec dégustation de vin lors des vendanges notamment.

SQUARE DE LA GARE

Localisation : secteur du Bas de Sucy

Superficie : 0,25 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Le square a été aménagé il y a 20 ans avec une redistribution des parcours des bus et des cheminements du square. Il est constitué d'espaces de pelouses, d'arbres et de nombreuses allées se croisant au niveau d'une petite place centrale.

Les grands platanes structurent la place au Sud et à l'Est et accompagnent le stationnement. Un alignement de tilleuls se trouve au centre de la place. Quelques grands conifères ponctuent l'espace et constituent une hauteur intermédiaire entre les platanes, arbres à grand développement et les tilleuls taillés. Le square compte également quelques arbustes, notamment un buis remarquable par sa hauteur (3 à 4 m).

Qualité biologique et paysagère :

Malgré de beaux éléments, ce square souffre d'un manque d'unité du fait de ses espaces verts morcelés par les multiples cheminements.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Le square correspond à l'entrée de ville pour les usagers du RER.

Il se situe à un carrefour stratégique de nombreux flux (véhicules, transports en commun, modes doux) et au centre d'un secteur commerçant.

Condition de fréquentation par le public :

Fréquentation extrêmement forte par les usagers des transports en commun (RER et bus) et par les clients des commerces.

Projets de la Ville :

Ce square, participant à la première image de la ville de Sucy pour les usagers du RER ne reflète pas la qualité et l'homogénéité des autres espaces verts de la ville.

Celui-ci a donc besoin d'un réaménagement global.

La mise en place d'un comité de pôle sur la gare, permet d'engager une réflexion sur la fonction et les qualités urbaines et paysagère de ce square.

Potentiel de valorisation :

Le square pourrait être réaménagé pour répondre aux nouveaux besoins générés par la mise en place de la passerelle, lien de ville entre la Gare et la Zone d'Activités des Portes et également des objectifs visés dans la zone UB.



12

ESPACE VERT DE LA CHESNAIE



Localisation : en limite des secteurs du centre-ville et du Fort, le long de l'avenue G. Pompidou et la rue de la Procession

Superficie : 0,40 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Cet espace est issu de l'ancien domaine de la Haute Maison.

Il relève d'une composition simple avec une pelouse et des arbres : marronniers, acacias, érables et 2 cèdres du Liban replantés en 2000 suite à la tempête de 1999.

Cet espace vert public borde les espaces extérieurs privés de la résidence du Parc de la Chesnaie.

Qualité paysagère :

Cet espace participe à l'ambiance de « Ville- Parcs » qui caractérise Sucy.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Un cheminement fait la liaison entre l'avenue G. Pompidou et la rue de la Procession.

Réglementation :

Cet espace est ouvert jour et nuit.

Condition de fréquentation par le public :

Cet espace est utilisé par les piétons de la rue G. Pompidou principalement.

Il voit le passage de nombreux élèves du collège du Fort.



13

ESPACE VERT DES NOYERS



Localisation : Quartier des Noyers

Superficie : 0,60 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Cet espace vert se situe entre la voie ferrée et le programme de logements des Noyers. Il regroupe pelouses, arbres et terrains de jeux (espace de jeux pour enfants, terrains de foot, basket,...).

Qualité biologique et paysagère :

Il compte quelques grands tilleuls et érables. Sur cette emprise, un jardin potager familial a été aménagé en 2005. Une partie de cet espace est en gestion différencier (fauchage tardif) accessible aux élèves du groupe scolaire des Noyers.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Son insertion est limitée car l'espace est enclavé entre la voie ferrée et les logements des Noyers.

L'espace est grillagé le long de la rue du Moulin Bateau.

Il est situé à proximité du terrain bicross très utilisé (géré par une association) et d'un club de dressage de chiens situés sur les emprises de l'ex VDO.

Il présente deux accès ; depuis la rue du Moulin Bateau et la rue de la République.

Réglementation :

Il est ouvert jour et nuit

Condition de fréquentation par le public :

Il est très fréquenté par le jeune public de la résidence des Noyers et par les familles, notamment pour des pique-niques (présence de tables).

C'est un espace vert de proximité pour les habitants de ce quartier



14

ROSERAIE



Localisation : secteur du Fort

Superficie : 0,11 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Le jardin est ouvert depuis mai 1999. Il est constitué de rosiers anciens (botaniques) et autres cultivars, de parterres de vivaces et d'annuelles, d'arbustes et de pins parasols.

Les végétaux sont étiquetés (lierre, fougères, laurier, viornes, ...)

Qualité biologique et paysagère :

Ce petit jardin de proximité, par sa taille et son traitement minutieux, représente un espace inhabituel dans le paysage de Sucs. En effet ces jardins sont peu nombreux dans la ville qui compte surtout des parcs ouverts d'ambiance forestière.

Ce jardin est classé en ZNIEFF de type 2

Domanialité : Ville de Sucs

Gestionnaire : Ville de Sucs

Insertion urbaine :

Ce petit jardin de proximité est grillagé, bordé d'une haie de charmilles. Il est accessible à l'Ouest depuis l'avenue du Fort, au Sud par le boulevard de la Serpentine et à l'Est depuis la résidence pour Personnes Agées.

L'accès au jardin le long de l'avenue du Fort n'est pas minéralisé.

Réglementation :

Le jardin est fermé la nuit

Condition de fréquentation par le public :

Ce jardin est fréquenté par les personnes âgées de la résidence donnant sur celui-ci et par les habitants du quartier. Les bancs disposés le long des parterres sont très utilisés.



15

COULEE VERTE



Localisation : secteur de la Fontaine de Villiers, en limite communale avec la ville de Noisheu

Superficie : 7,00 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

La coulée verte le long du ru de la Fontaine de Villiers a été aménagée en même temps que la ZAC du Fort dans les années 1980.

Elle est composée de zones enherbées, de sous-bois et de bosquets.

Elle présente un chemin piéton principal Nord-Sud en terre.

Qualité biologique et paysagère :

Les plantations marquent des ambiances très différentes au cours de la promenade depuis la route de la Queue en Brie jusque la rue de Noisheu :

- une 1^{ère} séquence forestière très ombragée ;
- une 2^{ème} séquence de clairière encadrée, limitée le long des parcelles d'habitation par un mail très serré d'érables et d'acacias et le long de la rivière par un front boisé ; les parties herbacées sont en gestion différenciée (fauchage tardif).
- une 3^{ème} séquence de clairière vallonnée dégagant des vues à l'Est sur Noisheu et à l'Ouest sur les parcelles d'habitation ;
- une 4^{ème} séquence de bosquets et de friches.

Cette coulée verte accueille de nombreux oiseaux. La promenade est accompagnée par le bruit de l'eau du ru de la Fontaine de Villiers.

Celle-ci est répertoriée en ZNIEFF de type 2

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Cet espace, bien qu'ouvert dans le vallon, est peu visible car situé à l'arrière des parcelles d'habitation et souvent longé par un mail très serré d'érables et d'acacias.

Ce mail crée un écran visuel à proximité des clôtures des habitations.

Cette situation encaissée à l'arrière des parcelles préserve cet endroit des bruits de la ville. Il se présente comme un lieu de ressource.

De nombreux accès existent depuis la zone pavillonnaire, d'où partent des liaisons vertes transversales vers le Fort.

La coulée verte est traversée à deux endroits, permettant de relier Sucy et Noisheu.

Le chemin piéton principal Nord-Sud permet de relier la route de la Queue en Brie (CD 136) et la rue de Noisheu.

Cette coulée verte est inscrite au SDRIF

**Réglementation :**

Cet espace est ouvert jour et nuit

Condition de fréquentation par le public :

Elle constitue un espace de promenade pour piétons, cyclistes et chevaux.

Elle est très fréquentée, notamment par les familles.

Projets de la Ville :

Une liaison verte est projetée en lien avec le parc départemental du Morbras.

Potentiel de valorisation :

Les différentes séquences végétales et paysagères et les accroches transversales avec le tissu urbain de Sucy et de Noiseau pourraient être affirmées.

La promenade pourrait être aménagée pour permettre la pratique aisée de la coulée verte comme espace de liaison structurant de la ville entre le parc du Morbras et la forêt domaniale « Notre-Dame »

La coulée verte pourrait être confortée comme lien entre les zones humides de la commune (Marne et Morbras) et les espaces forestiers.

Le ru est peu visible actuellement et pourrait être mis en valeur.



16

PARC DU PETIT VAL



Localisation : Quartier du Petit Val

Superficie : 2,51 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Ce parc est situé sur l'ancien domaine du Château de Petit Val. Il est occupé aujourd'hui par un établissement d'enseignement privé mixte : l'Institution du Petit-Val (école, collège, lycée privé) et une résidence pour personnes âgées.

Il présente une pièce d'eau, des pelouses et des arbres centenaires.

Qualité biologique et paysagère :

Il représente un patrimoine historique. Il offre un espace vert privé de qualité : essences d'ornement, parc aménagé et paysagé.

Domanialité : OGEC

Gestionnaire : OGEC

Insertion urbaine :

Cet espace est en partie ceinturé par un mur. Certains endroits sont permettent les vues depuis la rue (avenues Marceau et Albert Pleuvry) sur ce parc.

Réglementation :

Cet espace est fermé au public

Une grande partie du parc est classé en Espace Boisé Classé.

Condition de fréquentation par le public :

Le parc est fréquenté par les élèves des établissements scolaires, du personnel, de personnes âgées et de leur famille



17

PARC DE LA CITE VERTE



Localisation : au Nord du Centre-Ville

Superficie : 12ha environ dont 4.5 ha géré par la ville (cession en cours).

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Cet espace vert se situe sur l'ancien parc du château de Sucy et constitue aujourd'hui les espaces extérieurs de la résidence d'habitat collectif de la Cité verte.

Ces espaces extérieurs ont été peu traités pendant des années. Ils font aujourd'hui l'objet d'un programme de requalification.

Il se compose de grandes étendues de gazon plantées de nombreux arbres (ambiance boisée) et de grandes aires de jeux pour enfants. Le terrain est situé sur le coteau orienté vers le Morbras. La terrasse du Château constitue un belvédère sur le parc et le vallon.

Qualité biologique et paysagère :

Le parc compte de vieux chênes, platanes et tilleuls assez remarquables. Il offre des vues sur le vallon et Paris (Montmartre et bois de Vincennes).

Domanialité : privé / public

Gestionnaires : VALOPHIS – LOGIREP- Domaxis / Ville de Sucy-en-Brie

Insertion urbaine :

Cet espace ouvert permet de nombreuses traversées Est-Ouest et Nord-Sud.

Il sert particulièrement d'espace de liaison entre le centre-ville d'une part et le quartier de la Fosse rouge et le centre commercial du rond d'or d'autre part. Il joue un rôle social et urbain important à l'échelle du territoire communale, par sa situation géographique, sa superficie et son histoire.

Réglementation :

Il est ouvert jour et nuit

Condition de fréquentation par le public :

Ce parc privé est utilisé comme un espace public par les habitants de la commune.

Projets de la Ville :

Un plan de gestion du parc a été établi.

Potentiel de valorisation :

Ce parc pourrait être aménagé afin de rendre ses traversées plus lisibles et dégager, par leur traitement, quelques grands axes principaux. Le parc pourrait être repositionné par rapport au château par un aménagement plus global du secteur. Les aires de jeux pourraient être mieux intégrées dans le parc.

18

ESPACE VERT DES MONROIS



Localisation : en limite Est de la Cité Verte

Superficie : 1,00 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Il se compose essentiellement de pelouses, d'allées et d'arbres, situés au cœur d'équipements et de tours de logements collectifs.

Qualité biologique et paysagère :

Il présente des chênes de grande taille

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Il sert d'espace vert relais entre l'espace vert de la Fosse Rouge et celui de la Chesnaie.

Il permet des liaisons Est-Ouest et Nord-Sud.

Réglementation :

Celui-ci est ouvert jour et nuit

Condition de fréquentation par le public :

Ce lieu est surtout fréquenté par les habitants des Monrois, des enfants de la crèche et des personnes âgées de la résidence de la Cité Verte.

Il est le lieu de nombreuses traversées.

19

LE FORT DE SUCY



Localisation : Quartier du Fort

Superficie :

Jardin public du Fort : 0,21 Ha

Mail du Fort : 1,40 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Le Fort fut construit entre 1879 et 1881.

Certaines parties du Fort ont été mises à la disposition d'associations (A la découverte du Fort, confrérie des Coteaux de Sucs, cercle de tir, modélisme, cyclisme...).

Les douves ont été remises en valeur. L'espace reste grillagé. Un espace boisé, relativement dense, existe à l'intérieur de l'enceinte.

Le Fort compte plusieurs types d'espaces extérieurs :

- une bande engazonnée avec un mail le long des parcelles d'habitation.
- un espace engazonné le long de l'avenue Charles de Gaulle
- un terrain de sport grillagé et un petit espace vert ouvert le long de l'avenue du Fort

Qualité biologique et paysagère : Le Fort est répertorié en ZNIEFF de type 2. Une gestion différenciée a été mise en place depuis 2009. Le débroussaillage est assuré par 6 chèvres depuis une dizaine d'années.

Domanialité : Ville de Sucs

Gestionnaire : Ville de Sucs avec la collaboration de l'association « à la découverte du Fort »

Insertion urbaine : Le Fort est situé en renfoncement, il est donc peu visible. Avec le cimetière, il forme une zone d'enclave pour les traversées urbaines.

Le mail sert de liaison douce entre le collège et l'avenue Charles de Gaulle.

Depuis quelques années, c'est le lieu de manifestations : fête de la musique, exposition, marché...

Condition de fréquentation par le public :

Ce secteur est fréquenté par les licenciés des clubs et des associations et les visiteurs du Fort. Il est traversé par les collégiens et les habitants.

Potentiel de valorisation :

Valorisation de l'ouverture du Fort sur la ville



20

BERGES DE LA MARNE



Localisation : limite Nord-Ouest de la commune

Superficie : 1,60 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Elles se composent d'une surface de pelouse, de zones de boisements et d'un cheminement non matérialisé.

Le secteur est situé en zone inondable

Qualité biologique et paysagère :

Les îles situées à l'Est de la limite communale de Sucy, sur le territoire de Saint-Maur sont classées en ZNIEFF de type 1.

L'eau a raviné les berges. De nombreux oiseaux sont présents.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine : L'espace est ouvert sur la Marne.

Le cheminement est interrompu au Nord par une parcelle construite. Au Sud, la présence d'une parcelle clôturée et le ravinement de la berge limitent fortement le passage.

L'accès aux berges se fait depuis le parking de la résidence (allée des Berges en impasse).

Réglementation :

Cet espace est ouvert jour et nuit

Condition de fréquentation par le public : Les berges sont fréquentées par les riverains et les pêcheurs.

Projets de la Ville : La ville recherche des subventions pour l'enrochement des berges et pour des plantations. L'embellissement des berges est inscrit au SDRIF.

Potentiel de valorisation :

Cet espace pourrait être mis en liaison avec le ruisseau du Morbras.



21

PARC DU CENTRE ADMINISTRATIF



Localisation : secteur Centre-Ville

Superficie : 0,80 ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Il se compose de pelouses et d'arbres autour de l'ancien château de Haute Maison.

Qualité biologique et paysagère :

Il compte un platane et des tilleuls très anciens. Leur état phytosanitaire est moyen.

Domanialité : Ville de Sucy

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

L'espace ouvert devant la mairie permet des perspectives depuis la Place Nationale et l'avenue Churchill. Le mur le long de la rue Halévy empêche la vue sur le parc du château de Haute Maison depuis le parc Chaumoncel.

Condition de fréquentation par le public :

Il est fréquenté par le public lors des mariages. Il constitue un lieu de passage entre le centre administratif et l'avenue Churchill, en parallèle avec le parc Chaumoncel. Il est en liaison direct avec le Parc Halévy.

Projets de la Ville :

Une refonte du parc est envisagée pour réorganiser le stationnement et les liaisons piétonnes, ainsi que pour remplacer les tilleuls vieillissants.

Potentiel de valorisation :

Ce parc pourrait être réaménagé plus globalement, en lien avec le parc Halévy.



22

FORET DOMANIALE « NOTRE DAME »



Localisation : constitue la limite Est de la commune

Superficie : totale = 2 021 hectares

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

L'acquisition du massif du bois Notre Dame a été effectuée par l'Etat en 1975.

L'ONF a réalisé l'aménagement et l'entretien de la forêt en 1977.

Ce massif boisé comprend notamment le bois des Bouleaux, des Bruyères et le parc aux Bœufs.

Le chemin de grande randonnée n°14 relie la coulée verte, la forêt et le quartier des Bruyères.

La forêt compte plusieurs mares.

Elle constitue une entité foncière relativement homogène et fait l'objet d'une régulation de chasse encadrée par l'ONF.

Une brigade équestre assure le rôle de surveillance, de renseignements et de recommandations auprès des promeneurs.

Qualité biologique et paysagère :

Cette forêt remplit une fonction à la fois paysagère, écologique et récréative.

Elle constitue un réservoir de diversité biologique notamment au niveau des mares répertoriées en ZNIEFF de type 1 (intérêt écologique fort). Elle compte un mélange d'espèces variées et de landes de bruyères.

La tempête de 1999 a causé beaucoup de dégâts.

Domanialité : Etat

Gestionnaire : ONF

Insertion urbaine :

Elle tient un rôle urbain important puisqu'elle est très présente comme fond de perspectives depuis les axes urbains situés sur le plateau. Elle confère ainsi à ces voies une profondeur et constitue un repère. Elle forme un écrin végétal autour du quartier des Bruyères.

Réglementation :

Elle est inscrite en Espace Boisé Classé.

Condition de fréquentation par le public :

La forêt connaît une forte fréquentation dans sa globalité (près d'un million de visites par an) sous plusieurs formes : randonnée, détente, vélo et VTT, équitation, chasse, cueillette...



Elle s'inscrit dans la charte forestière de territoire sur l'Arc boisé du Val-de-Marne par le Conseil Général et l'ONF qui a pour but de permettre une gestion et un développement cohérent des usages de ces espaces boisés ainsi que leur protection.

Le nouvel aménagement forestier 2002-2025 est en cours de réalisation.

Potentiel de valorisation :

La qualité des relations physiques et visuelles entre la commune et sa forêt pourrait être renforcée dans le but de conforter l'image forestière (par des perspectives et des liaisons entre chemins, parcs et forêt).



23

BOIS DU PIPELÉ



Localisation : limite Sud de la commune

Superficie : 22 ha sur la commune (110ha environ dans sa totalité)

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Il constitue une zone boisée en limite Sud de la commune

Il comprend le bois du Petit Val entre rue du Petit Val et l'avenue du Pipelé.

Qualité biologique et paysagère :

Ce bois est classé en ZNIEFF de type 2

Domanialité : privé

Gestionnaire : privé – 1.5 ha est tout de même entretenue par la Ville.

Insertion urbaine :

Son insertion urbaine est limitée du fait de sa position en limite de la ville et de sa situation principalement en fond de parcelle.

Il offre un cadre forestier attrayant pour les deux entrées de ville situées au Sud de Sucy, ainsi que pour les usagers du lycée C. Colomb et du gymnase.

Réglementation :

Il est inscrit en Espace Boisé Classé.

Condition de fréquentation par le public :

Bien que privé, il est fréquenté par le public sur la partie accessible au Nord.

Projets de la Ville :

La ville maintient son classement en espace boisé classé.

Potentiel de valorisation :

Les lisières pourraient faire l'objet d'une plus grande mise en valeur.



24

PARC DEPARTEMENTAL DU MORBRAS



Localisation : commune d'Ormesson mais plusieurs accès depuis Sucy

Superficie : 12,17 Ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Cet espace vert est composé de pelouses, d'arbres, d'un plan d'eau, d'aires de pique-nique et de jeux.

De nombreuses petites sources sont présentes, elles alimentent mares et zones humides.

Lors de l'aménagement, il était envisagé de maîtriser le réseau de rus et de sources pour réduire les surfaces marécageuses mais ces sources souterraines évoluaient trop rapidement.

Une étude hydromorphologique confiée à l'Université Paris VII montra la complexité du sous-sol et les mouvements de surface. L'aménagement d'un réseau d'assainissement dans le cadre du programme " Seine propre, Marne Vive ", a permis de limiter la pollution de la rivière.

Qualité biologique et paysagère :

Ce parc, au caractère champêtre prononcé, présente une grande diversité faunistique et floristique.

Il présente des plantes de lieux humides (salicaire, ciboule, phragmite) et de belles collections de plantes vivaces en terrasses.

Domanialité : Ville d'Ormesson

Gestionnaire : Département du Val de Marne

Insertion urbaine :

Les accès sont très confidentiels depuis les rues Victor Hugo et Antoine Baron

Un sentier et une passerelle permettent de rejoindre le parc depuis l'espace vert de la Fosse Rouge (vers l'aire de jeux).

Réglementation des Horaires :

- novembre à janvier : 8h-17h
- octobre, février et mars : 8h-18h
- avril à septembre : 8h-20h
- mai à aout : 8h-21h

Condition de fréquentation par le public :

Le parc est fréquenté dans le cadre de promenades, pique-nique en famille, jogging...

Projets de la Ville :

Le parc pourrait s'ouvrir davantage sur le quartier de la Fosse Rouge en créant un véritable accès sur ce parc.



25

JARDINS DU CENTRE CULTUREL



Localisation : quartier du Grand Val

Superficie : 0.5 ha

Composition et Evolution au cours des 10 dernières années :

Une partie du jardin a été aménagée à la Française composée d'un labyrinthe de conifères, et une seconde partie, plus confidentielle, néanmoins accessible au public, a été aménagée à l'anglaise. Sa conception est irrégulière : chemins tortueux, végétation en apparence non domestiquée donnant une impression naturelle.

Qualité biologique et paysagère :

Jardin à caractère ornemental composé de plantes vivaces, d'arbustes fleuris, et rosiers. On constate la présence d'un bosquet de bambous remarquables proche de l'ancienne écurie.

Domanialité : public

Gestionnaire : Ville de Sucy

Insertion urbaine :

Ce jardin est peu visible de l'extérieur, car bordé par l'enceinte de l'ancienne ferme du château sur les $\frac{3}{4}$ et une haie végétale côté quartier du Grand Val.

Réglementation :

Ouvert au public en journée

Condition de fréquentation par le public :

Il est fréquenté par le public aux horaires d'ouverture du Centre Culturel. De nombreuses associations y sont installées.