

Pièce n°1

Commune de Sucy-en-Brie

Modification du PLU n°1

Notice de présentation

Complétée après enquête publique

SERVICE URBANISME VILLE DE SUCY-EN-BRIE & B. WAGON, urbaniste

Modification n° 1
Délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2013

La commune de Sucy-en-Brie a décidé de procéder à la modification n°1 du PLU approuvé en Conseil Municipal le 12 décembre 2011.

L'objectif de la modification vise à permettre une meilleure préservation de l'identité paysagère et architecturale de la commune au sein de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme. Pour cela, la présente modification vise deux points particuliers :

- l'identification du patrimoine architectural et paysager au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone UC du territoire communal.
- la modification des règles parcellaires, d'implantation, de stationnement en zone UC afin de maintenir la morphologie urbaine des quartiers, la trame parcellaire et paysagère de cette zone.

Introduction

La commune de Sucy-en-Brie fait partie du département du Val-de-Marne. Elle est située à 17 km de Paris dans la banlieue Sud-Est entre les routes nationales RN4 et RN19.

Chef-lieu de trois cantons, Sucy-en-Brie fait partie de la Communauté d'Agglomération du Haut-Val-de-Marne.

Le territoire est fortement marqué par son relief.

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

- Le plateau, urbanisé à l'Est (centre-ville, quartier du Fort) et boisé (Forêt Notre-Dame) ;
- Le coteau, largement urbanisé mais laissant une place significative aux espaces verts ;
- La plaine, à la confluence de la Marne et de la Seine, où se localise la gare (RER A) et les zones d'activités.

Evolution urbaine

Le développement urbain de la commune s'est fait, d'une part dans la partie basse jouxtant l'agglomération parisienne et d'autre part sur le « plateau ».

La partie basse de la commune est desservie par la gare du RER ; la voie ferrée départage la zone résidentielle de la zone d'activités.

Le quartier du Fort et du « plateau » s'est fortement développé à la fin du XXème siècle.

Situation de Sucy-en-Brie dans le « raz-de-marée » galopant de l'urbanisation : la gare et la pression immobilière ont changé le caractère rural de Sucy-en-Brie en caractère urbain. Avec différents types d'organisations, tout a fait spécifiques qui font de Sucy un véritable témoignage patrimonial du développement urbain. On y trouve la colonisation des coteaux par nombre de pavillons qui s'installent suivant la trame laissée par les vigneron, les agriculteurs et les grands domaines lotis comme le château du Grand-Val.

I L'implantation des constructions en fonction des dimensions parcellaires au sein de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme

A. Analyse du caractère pavillonnaire du paysage urbain

Réalisée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, l'analyse urbaine de la ville (morphologie urbaine, axes structurants, histoire des lieux) a permis 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.

Le zonage du PLU délimite une zone UC qui « concerne une grande partie des quartiers de la ville dont la typologie urbaine se démarque en fonction des éléments naturels : reliefs, sentiers, proximité de la forêt. Cette zone accueille en majorité des habitations individuelles, sous forme de pavillons et comprend également des secteurs d'habitat groupé et collectif. »

La zone UC comprend un secteur UCs qui intègre les sentiers à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

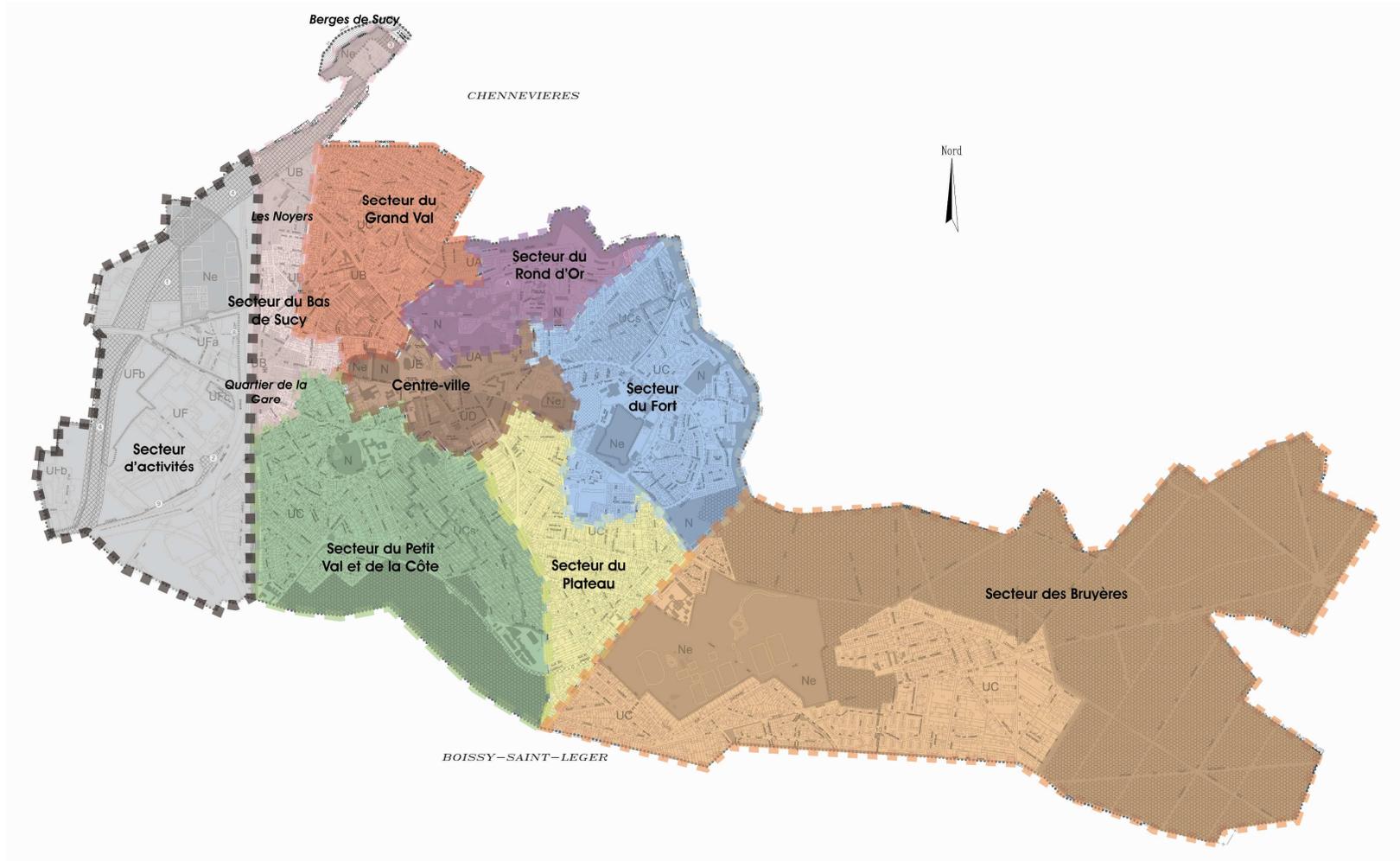
Les quartiers concernés qui sont l'objet d'un zonage UC au P.L.U. sont les suivants :

- Le secteur du Grand Val et du coteau : le coteau du Grand Val, situé au Nord-ouest de la commune est un quartier unitaire structuré autour d'un tracé de voies parallèle et régulier qui créé de fait une impression d'étagement. L'habitat pavillonnaire suit l'étagement de la pente. Les voies parallèles aux courbes de niveau offrent de grandes perspectives sur la plaine ;
- Le secteur du Petit Val et de la Côte est marqué par son homogénéité 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. Le quartier du Petit Val a été construit dans le parc d'anciens châteaux dont les tracés ont donné la forme urbaine des lotissements ;

- 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 se traduit par un paysage bâti très transparent où se trouve une végétation bien spécifique de potagers et de vergers.

Les voies de circulations sont parallèles ou perpendiculaires à la pente mais sans régularité dans le maillage. Une des particularités de ces quartiers provient de la présence de sentiers en cœur d'îlot. Ces derniers présentent des clôtures opaques ou transparentes selon les sentiers et les secteurs ;

- Les quartiers sur le plateau :
 - o 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.
 - o 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.
- Le secteur des Bruyères : Excentré en limite de la forêt de Notre-Dame, le quartier se compose en trois organisations urbaines distinctes : la première à l'Ouest et au Nord du quartier se définit par une organisation assez homogène définie autour des voies structurantes ; le second au sud de la zone est caractérisé par un schéma extrêmement homogène modèle d'une opération groupée ; enfin, un troisième type d'organisation est identifiable sur la partie Sud-est de la zone avec une organisation beaucoup plus lâche basée sur le tracé des anciennes voies forestières.



LA NATURE DU PAYSAGE URBAIN : des « plots » réguliers dans un grand paysage : APPROCHE PAR L'EMPRISE AU SOL (mesure d'emprise cadastrale),

Recensement du bâti d'une emprise inférieure à 144 m² (env.12x12m)



Nombre de bâtis	7208
Part dans l'ensemble des bâtis d'emprise < 144m ²	70 %

Recensement du bâti d'une emprise inférieure à 122 m² (env 11x11m)



Nombre de bâtis	6672
Part dans l'ensemble des bâtis d'emprise < 122m ²	65 %

Recensement du bâti d'une emprise inférieure à 100 m² (10x10m)



Nombre de bâtis	5493
Part dans l'ensemble des bâtis d'emprise < 100m ²	53 %

Recensement du bâti d'une emprise inférieure à 81 m² (9x9m)



Nombre de bâtis	3934
Part dans l'ensemble des bâtis d'emprise < 81m ²	38 %

Les schémas précédents ci-dessus, offrent un aperçu visuel et très représentatif du caractère pavillonnaire de la commune.

L'analyse statistique de la superficie des bâtis fournit les résultats suivants :

70% du bâti de la commune présente une emprise au sol inférieure à 144 m² (12m x 12m),

65% du bâti de la commune présente une emprise au sol inférieure à 122 m² (11m x 11m),

53% du bâti de la commune présente une emprise au sol inférieure à 100 m² (10m x 10m),

38% du bâti de la commune présente une emprise au sol inférieure à 81 m² (9m x 9m).

Ces estimations démontrent la régularité, voire un ordonnancement du bâti, qui expliquent le caractère paysager et homogène, malgré une diversité architecturale : l'enjeu est autant dimensionnel qu'architectural.

Le P.L.U. sera donc amélioré à la lumière de ces données.

Rappel du contexte

Le rapport de présentation du PLU approuvé en décembre 2011 rappelle les positions prises dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Sucy-en-Brie pour le traitement des secteurs à dominante pavillonnaire. « 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 des 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. »

Avec les nouveaux impératifs qui s'imposent aujourd'hui en matière d'urbanisme, notamment suite aux apports de la loi S.R.U. de Décembre 2000, le traitement des secteurs pavillonnaires de la commune a dû être réinterprété au moment de l'élaboration du P.L.U. (décembre 2011). Ainsi la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) a conduit à la suppression de la taille des parcelles ou encore de la taille des façades.

Dans le rapport de présentation du P.L.U., il est précisé que la grande majorité des permis de construire délivrés aujourd'hui concernent des projets d'extension ou de surélévation (besoin d'une famille qui s'agrandit, requalification d'un bâtiment ancien ou mal adapté). L'évolution du prix du foncier provoque une stabilisation des ménages au sein du logement mais avec une évolution des besoins doit être prise en compte.

Tout en introduisant les règles utiles pour ne pas remettre en cause la trame urbaine traditionnelle qui participe à la qualité du paysage urbain de la commune, Le P.L.U. a dû se conformer aux évolutions législatives suivantes :

- La suppression de la taille minimale de parcelles et de largeur de façades pour rendre un terrain constructible, ce qui favorise la création de petits terrains.
- Le maintien d'une superficie minimale des terrains constructibles est possible uniquement lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone (article L 123-1-12°) ;

Rapport de présentation du P.L.U. approuvé en décembre 2011 (p. 141) : « *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 espaces 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.

Malgré les règles définies dans le Plan Local d'Urbanisme, la préservation du caractère pavillonnaire de la zone UC n'est pas assez assurée.

Les règles du P.L.U. en vigueur en permettant notamment une implantation sur les limites séparatives sur les deux côtés de la parcelle encouragent un type d'aménagement nouveau qui, en optimisant le foncier, remet en cause le paysage urbain traditionnel et qualitatif du tissu pavillonnaire de la commune.

Compte tenu de la richesse du patrimoine naturel et bâti, il est apparu nécessaire d'affiner les règles de construction pour respecter l'équilibre inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), entre développement mesuré de la ville et préservation de son patrimoine.

La ville a donc souhaité modifier son document d'urbanisme pour préserver l'identité des quartiers et la morphologie de la zone UC.

B - MODIFICATIONS QUALITATIVES A APPORTER AU REGLEMENT DU P.L.U.

Dans l'ordre de priorité :

1°) GARANTIR LA FORME URBAINE EN DISCONTINUITÉ : Article 7

2°) LIMITER LES EFFETS DE GRAND LINEAIRE BATI : Articles 8 et 9

3°) MAITRISER LES DIVISIONS PARCELLAIRES FACTEURS DE CONTINUITÉ BATI : article 5

4°) EVITER LE DEVELOPPEMENT DU STATIONNEMENT SUR RUE : Article 12

5°) PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL : Article 11

1°) GARANTIR LA FORME URBAINE EN DISCONTINUITÉ : article 7

1. L'objectif premier est de préserver un espace intersticiel entre les constructions, pour arrêter le processus de saturation du paysage par bâti en continu
2. Le second objectif est de déterminer l'importance à accorder aux espaces intersticiels
3. Le troisième objectif est de limiter la dimension de chaque volume bâti pour préserver le paysage de « petits » volumes répartis dans le paysage (avec un seuil à l'article 9).

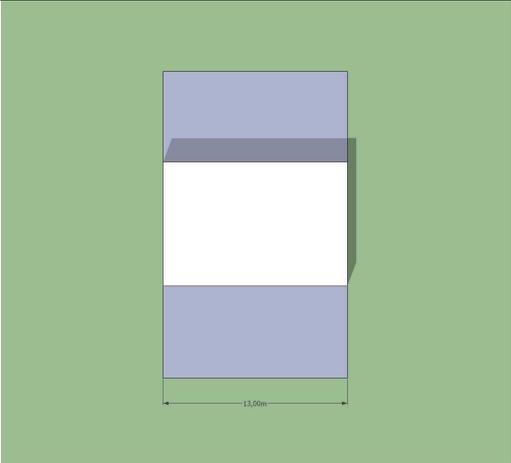
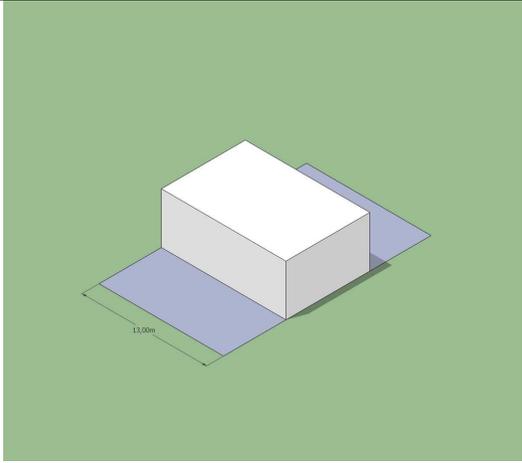
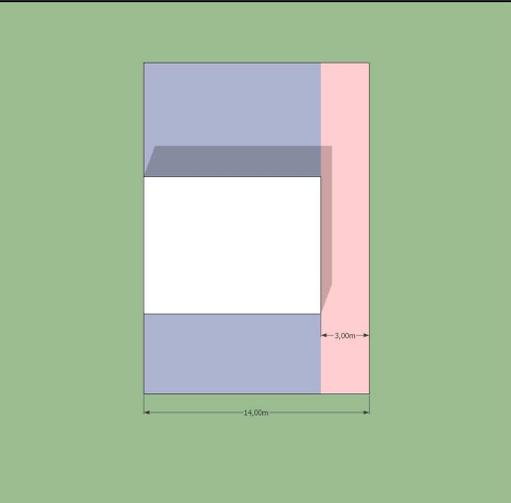
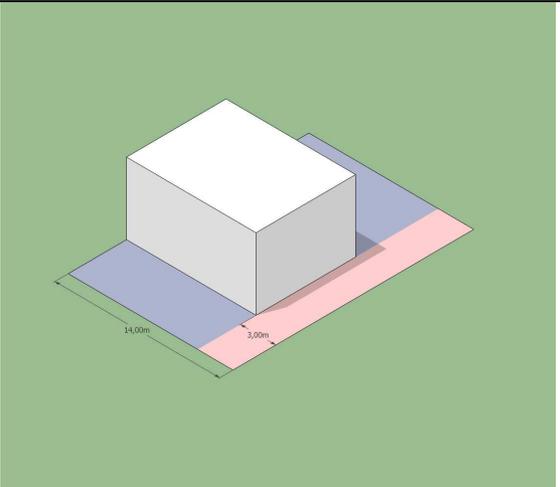
L'article 7 du règlement de la zone UC est modifié afin de permettre une intégration des constructions nouvelles plus respectueuse du tissu pavillonnaire traditionnel dans les quartiers concernés par le zonage UC.

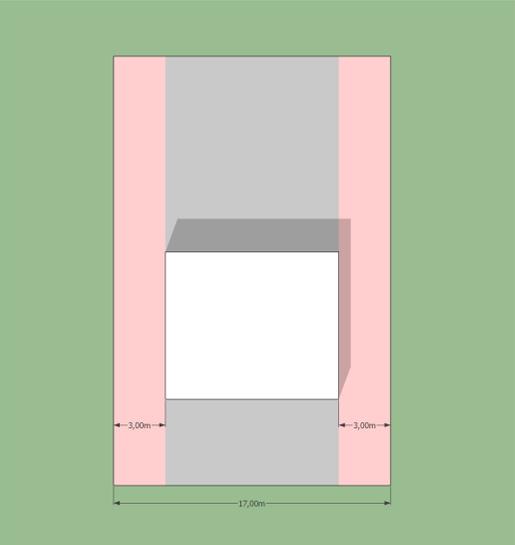
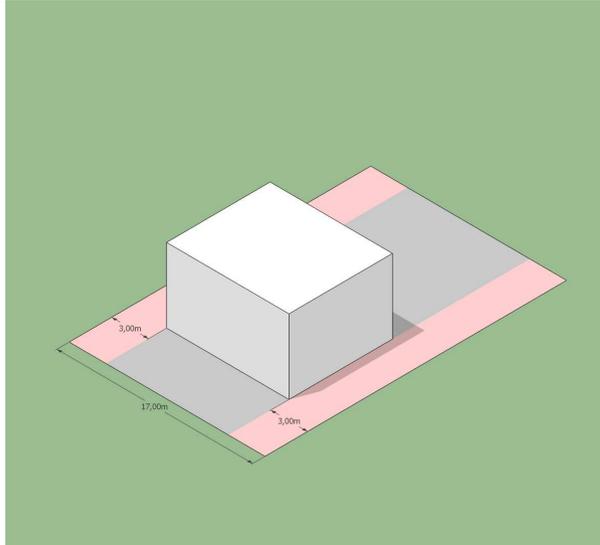
La nouvelle règle est fondée sur une évolution des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de la largeur sur rue de la parcelle concernée par ladite construction.

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, mais en fonction de l'espace disponible suivant les dispositions ci-après :

- a- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales d'une unité foncière est inférieure ou égale à 13,00m :
 - Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives latérales, soit en recul des limites séparatives latérales,
 - Le recul par rapport aux limites séparatives latérales ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur hors tout du bâti, sans être inférieure à 3,00m.
- b- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales d'une unité foncière est comprise entre 13,00m et 16,00m
 - Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives, le recul par rapport à l'autre limite latérale est imposé.
 - Le recul par rapport aux limites séparatives latérales ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur hors tout du bâti, sans être inférieure à 3,00m
($D \geq H/2$ et au moins 3,00m).
- c- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales est supérieure à 16,00m :
 - Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales
 - Le recul par rapport aux limites séparatives latérales ne peut être inférieur à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur hors tout du bâti, sans être inférieure à 3,00m
($D \geq H/2$ et au moins 3,00m).

MODE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES POUR LES PARCELLES EXISTANTES

<i>Largeur sur rue des parcelles</i>	<i>Recul par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Schéma en plan</i>	<i>Croquis (3D)</i>
<p>Inférieure ou égale à 13 m</p>	<p>Implantation possible sur l'une ou sur les deux limites séparatives (avec en cas de recul un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)</p>		
<p>Entre 13m et 16m</p>	<p>Implantation possible sur une des deux limites séparatives avec obligation de recul par rapport à l'autre limite latérale (avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)</p>		

<p>Supérieure à 16m</p>	<p>Implantation avec obligation de recul par rapport aux deux limites latérales séparatives (retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)</p>	 <p>A 2D plan view of a building footprint on a 17m wide plot. The building is a white rectangle with a grey roof. The plot is bounded by two vertical pink lines representing lateral limits. The building is centered between these lines, with a 3.00m gap between the building's side walls and the pink lines. Dimension lines indicate the 3.00m gaps and the 17.00m total width.</p>	 <p>A 3D perspective view of the building on the plot. The building is a white cube with a grey roof. The plot is a grey rectangle with pink lines indicating the lateral limits. The building is centered between the pink lines, with a 3.00m gap between the building's side walls and the pink lines. Dimension lines indicate the 3.00m gaps and the 17.00m total width.</p>
------------------------------------	---	---	--

2°) LIMITER LES EFFETS DE GRAND LINEAIRE BATI : Articles 8 et 9

Le but recherché est de limiter l'importance du linéaire bâti vu depuis l'espace public. En conséquence, l'emprise au sol ne sera pas modifiée mais la dimension des bâtiments limitée.

Article 9 : Limitation dimensionnelle des bâtiments : Dans la bande d'implantation de 25,00m allouée au bâti, on précise que les bâtiments sont limités à 15,00 m dans leur plus grande dimension mesurée parallèlement à la ligne d'alignement sur rue.

Article 8 : La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la plus grande hauteur de l'épave du toit de la construction la plus haute divisée par 2, soit, $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

3°) MAITRISER LES DIVISIONS PARCELLAIRES FACTEURS DE CONTINUITÉ BATI : article 5

Les parcelles existantes sont constructibles quelle que soit leur dimension, toutefois, il faut enrayer le processus de division qui dénature l'aspect paysager des lieux et l'identité des quartiers.

En zone UC, habitat diffus à dominante pavillonnaire, une taille minimale des parcelles a été fixée. Cette règle a pour but de prendre en compte la spécificité du parcellaire, l'identité des quartiers et la morphologie urbaine de Sucy.

Ainsi, au titre de l'article UC 5, le seuil en cas de division de parcelles a été fixé à 400 m² et 12 mètres de façade, taille moyenne des parcelles de la zone UC.

En complément, une analyse précise, des tailles moyennes des parcelles et du nombre de terrains bâtis par îlots, a permis d'identifier deux sous secteurs (UCa).

Dans ces deux sous secteurs, la taille moyenne des parcelles existante est plus importante et la trame paysagère est également prédominante.

Pour ces deux sous secteurs, le seuil de constructibilité de la parcelle, en cas de division, est fixé à 500 m² et 12 mètres de façade. Cette règle permet ainsi de maintenir la qualité architecturale du paysage urbain et la morphologie du tissu pavillonnaire existant.

Les deux sous secteurs identifiés en UCa dit « les Bruyères » et « Petit Val » reprennent l'ancienne trame du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a permis de conserver une trame urbaine et paysagère.

En effet, en cas de division de parcelles, les seuils de 1000 m² et 800 m² étaient nécessaires pour qu'un terrain soit constructible sous ce précédent document d'urbanisme.

La ville ne souhaitant ni bloquer l'évolution foncière, ni accroître la pression foncière en première couronne, le choix a été fait de maintenir un seuil de 500m² et de 12 mètres de façades dans ces deux sous secteurs bien circonscrits et délimités au plan de zonage.

On propose pour conserver l'harmonie paysagère et urbaine, **les dispositions réglementaires suivantes :**

« Il n'est pas fixé de règle pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU. La division d'une unité foncière en vue de la création d'un ou plusieurs lots à bâtir doit répondre, pour chacun des lots, aux conditions suivantes :

Secteur	Surface minimale par lot	largeur minimale par lot
UC	400m ²	12ml
UCa (sous secteur des Bruyères et Petit Val)	500m ²	12ml

Toutefois, lorsque le permis de construire porte sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain pouvant faire l'objet d'une division en propriété, chaque lot issu de cette division devra avoir une superficie d'au moins 800m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour la création de logements sociaux locatifs

- Pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...). »

4°) EVITER LE DEVELOPPEMENT DU STATIONNEMENT SUR RUE : Article 12

La création de **2 places de stationnement par logement** en dehors de la voie publique sera demandée pour répondre aux besoins des usagers.

Mais dans le respect et avec la préoccupation de préserver le milieu naturel :

- L'emprise de stationnement souterrain doit s'inscrire dans la géométrie de l'emprise du bâtiment, sans débord sous l'espace non bâti.

A cela s'ajoute une amélioration des règles de l'espace compris entre le bâti et l'alignement sur la voie, dans une bande des 4 mètres :

- Interdire toute construction sauf local poubelle
- Planter 1 arbre

5°) PROTEGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL : Article 11

L'article 11 du règlement sera complété pour permettre une meilleure protection du patrimoine architectural comme détaillé, ci-après, dans le point II de la notice de présentation.

II. La préservation des éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

A. Règles du PLU en vigueur

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

Ne sont pas résolus au P.L.U. en vigueur :

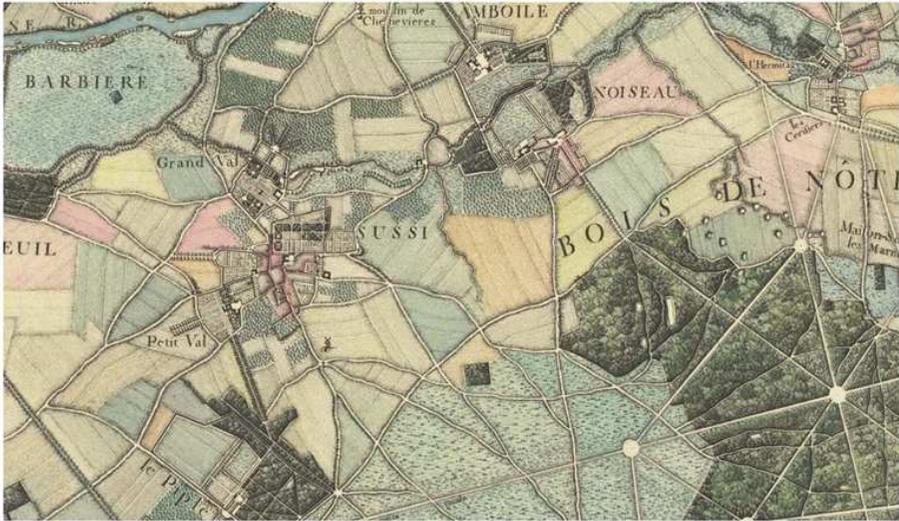
- La suppression des constructions à valeur patrimoniale
- Leur remplacement par des bâtiments hors contexte
- La préservation du caractère « pavillonnaire »

Le développement ci-après démontre que la qualité architecturale de nombreux bâtiments justifie une protection plus exigeante, en confirmant l'interdiction de démolir pour les plus originales d'entre elles.

B. Caractéristiques du patrimoine au sein du tissu pavillonnaire de la commune

B-1. Evolution urbaine : sources : Couleurs de Sucs – Charte de ravalement – CAUE 94

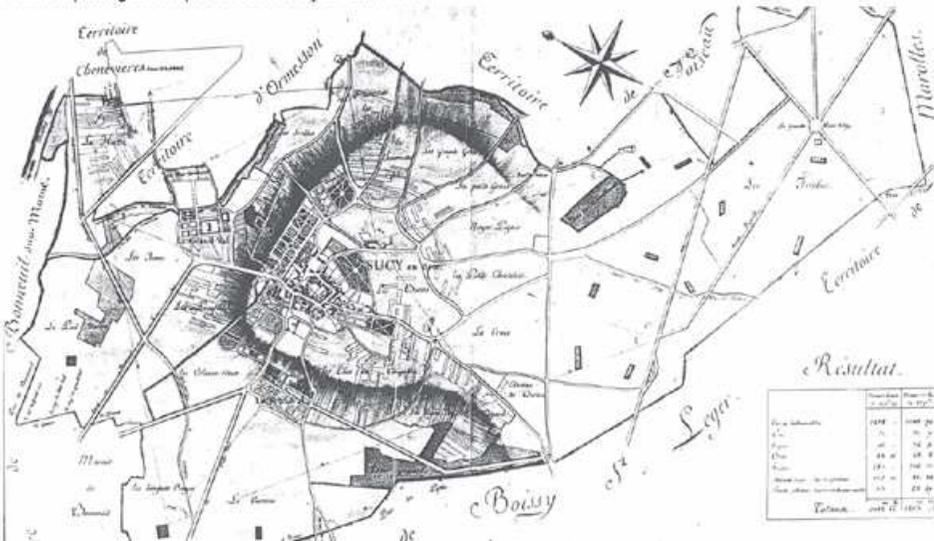
Carte de l'abbé de Grive 1740



Carte des Chasses 1764-1807



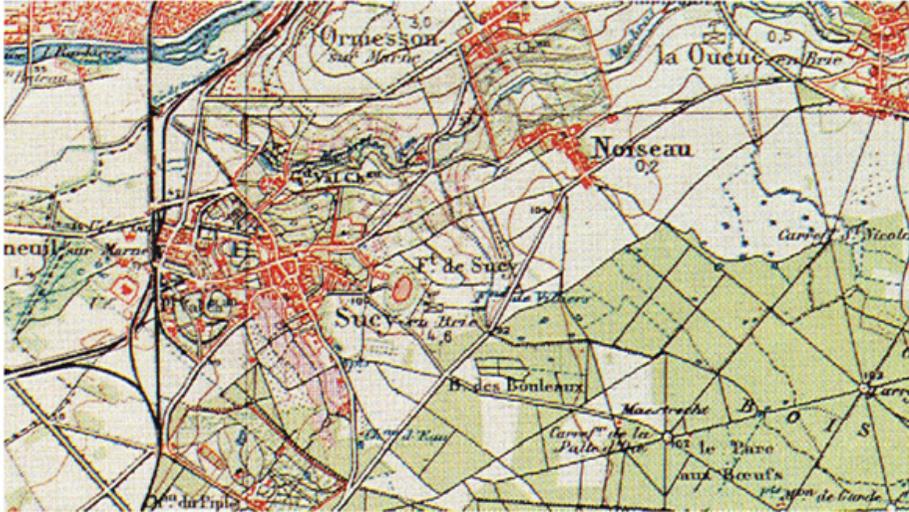
Plan d'arpentage de la paroisse de Sucs-en-Brie 1786



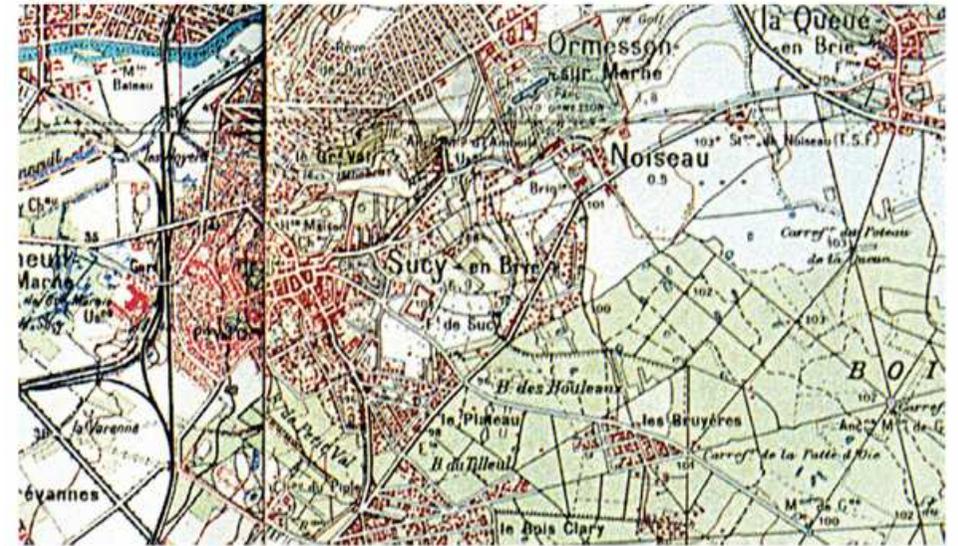
Carte de l'Etat-Major 1865



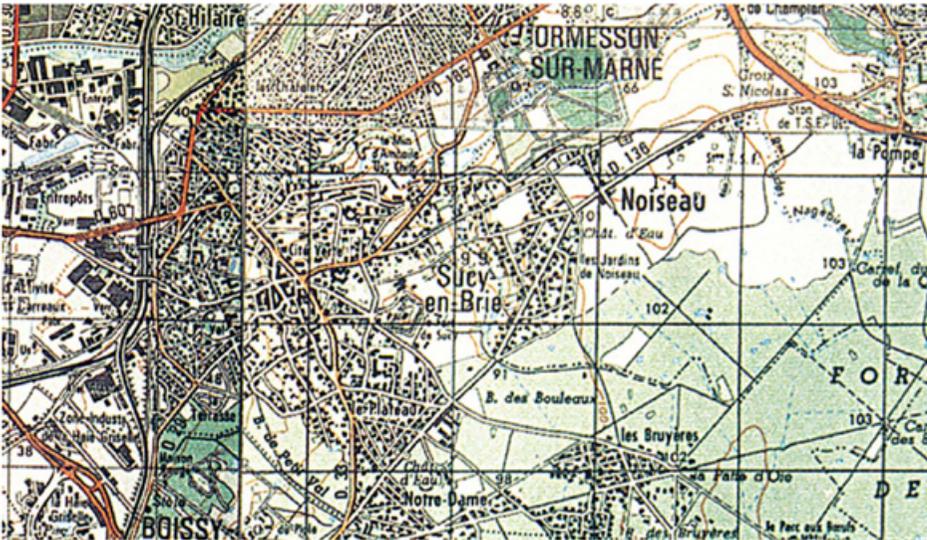
Carte IGN de 1901-1906



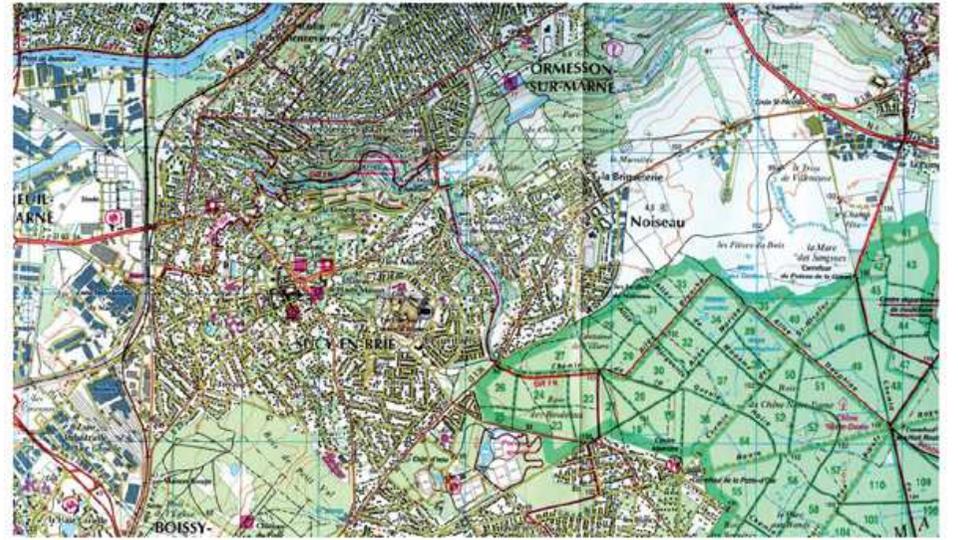
Carte IGN de 1938-1945



Carte IGN de 1965-1971



Carte IGN de 2004

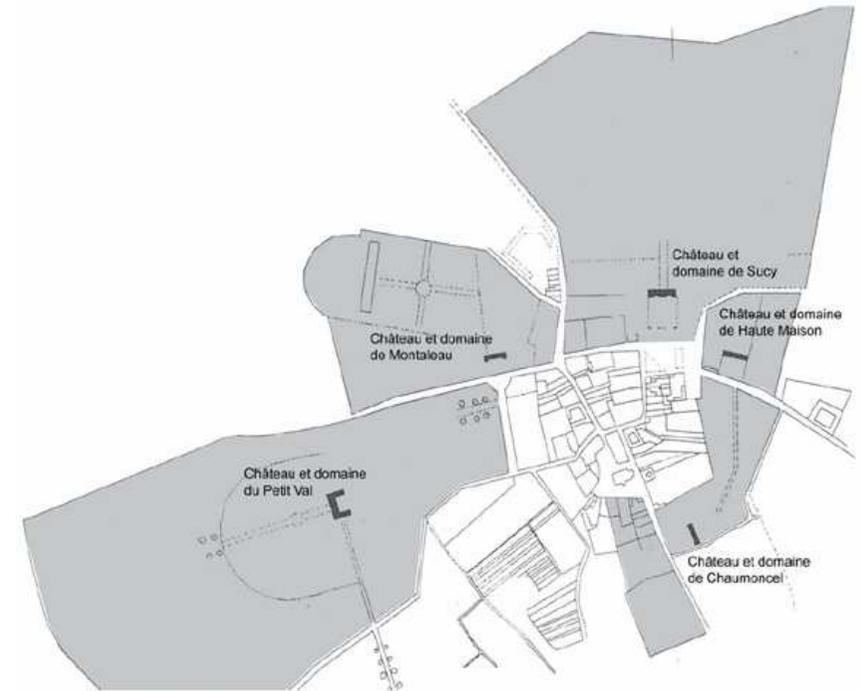


Positionnée en promontoire sur les vallées de la Seine et de la Marne, l'existence de la commune de Sucey est attestée dès le Moyen-âge. Sur les pentes du coteau s'étendent les parcelles de vignobles, sous forme de lamelles étroites parallèles à la pente.

A partir de la fin du XVème siècle, le bourg se développe grâce au commerce pour ensuite s'entourer d'une enceinte, probablement construite en moellons de meulière, et dont les pierres ont certainement été réutilisées, pour les maisons et/ou murs de clôtures.

Les XVII et XVIIIème sont le théâtre de l'émergence des châteaux qui s'implantent dans le cadre très végétal du territoire. Sucey devient alors « la ville aux six châteaux » :

- Le château de la Haute Maison, actuelle mairie, édifié en 1559,
- Le château du Grand Val édifié en 1569 et démoli en 1949,
- Le château Montaleau édifié en 1620,
- Le château de Sucey édifié par François Le Vau en 1660,
- Le château de Chaumoncel construit en 1750 et détruit en 1885,
- Le château du Petit Val édifié en 1755.



C'est à la fin du XIXème et au début du XXème siècle que l'on assiste au développement des premiers lotissements sur le territoire communal qui contribueront à forger le caractère pavillonnaire de Sucey-en-Brie.

Avec les années 1870 et le prolongement de la ligne de chemin de fer jusqu'à Sucey, en passant par la Varenne, la commune devient un véritable lieu de villégiature. En 1888, les trente hectares du parc et annexes du château du Petit Val sont achetés puis divisés en 183 lots pour être vendus dans un premier temps à de riches commerçants ou petits industriels parisiens qui y installent leur résidence secondaire. Cet épisode se répète pour les plus beaux terrains de l'ancien parc de Montaleau, de Chaumoncel et Clos de Ville.

Le parc du Grand Val, loti en 1914, puis en 1922, est plus excentré et les parcelles de plus petites tailles.

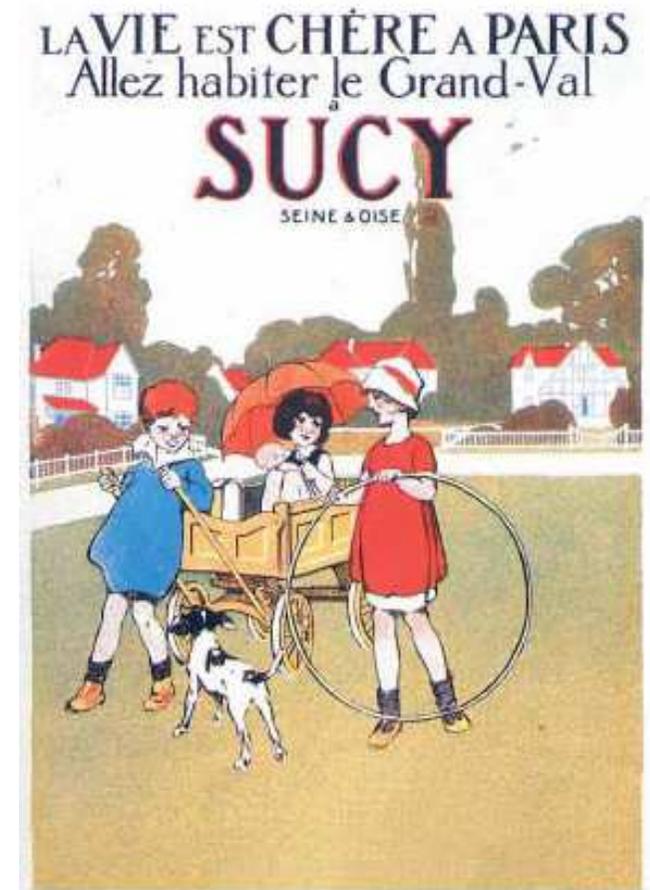
La clientèle y est moins aisée, même si le cahier des charges imposait des règles strictes d'habitat bourgeois.

La construction de ces résidences, principales, cette fois, est confiée aux mêmes entreprises locales : Bemelmans, Colin et Collin, Camot.

La Loi Loucheur aidant (1928), les annonces des lotisseurs attirent des familles toujours plus modestes qui achètent les terrains les moins chers, souvent loin de la gare. Ainsi naissent des quartiers d'habitat pavillonnaire, qui se développent lentement tout au long du XXème siècle, ce qui explique leur caractère hétérogène.

Ainsi le plateau est loti en 1921, la Garenne, les Bruyères en 1922, le Clos Perrault en 1926, le Closeau Révillon en 1934, les Genêts en 1941.

D'autres quartiers d'habitats pavillonnaires se répandent aussi près de la gare, lotissements du Poil vert (1908), du Potager (1914), du Champs Saint-Denis (1923), etc.



B-2. Le modèle architectural de l'extension pavillonnaire.

L'habitat résidentiel individuel s'ouvre dès le milieu du XIX^{ème} siècle à la grande bourgeoisie : l'architecture de villa se répand à l'image du château, du manoir ou de la maison de maître. Le développement des villes thermales ou balnéaires, notamment sous le second empire, instaure des modèles de villas et inaugure une mode qui se répandra dans toute l'Europe. Les architectes rivalisent d'imagination jusqu'à la fin de la Belle-Epoque pour produire un monde architectural décoratif, voire fantastique. Des catalogues, avec des modèles sont édités. L'accès général à la maison individuelle amplifie la production sous des formes architecturales parfois modestes avant de se banaliser par la simplification du vocabulaire architectural, l'usage du parpaing de ciment ou de la brique creuse.

Sucy-en-Brie n'échappe pas à ce phénomène, les villas se répartissent dans les vergers et les jardins et en grande quantité sur le versant ouest du côté, à proximité du village.

Le développement des lotissements à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle contribue au développement d'un matériau de construction typique de l'architecture de l'Ile-de-France : la meulière. Cette roche sédimentaire siliceuse existe sous deux niveaux : l'un d'âge sannoison (meulière de Brie), l'autre d'âge chattien (meulière de Montmorency). On rencontre également deux types de meulière : l'une est grise et sert à la construction de meules de moulins, la seconde est rouge et sert à la construction de moellons pour les maisons.

Cette seconde forme explique que le terme de meulière soit repris pour désigner les maisons anciennes qui utilisent ce matériau et se développent dans les départements du Val-d'Oise, des Yvelines, du Val-de-Marne, de Seine-et-Marne, des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis. Beaucoup d'architectes qui utilisent ce matériau lui associent des imbrications de céramique et de faïence sur les façades. Le style s'inscrit rapidement dans la mode de l'Art Nouveau, avec notamment l'utilisation du fer forgé.

Les moellons de meulières sont des blocs silico-calcaires dont la partie siliceuse présente une très forte résistance mécanique. Quand ils sont destinés à être vu, les moellons sont taillés, de forme homogène, et calibrés de manière à rendre leur surface relativement plane et cohérente.

Autrefois utilisé comme élément constructif, associé à des blocs de silex, de grès et de calcaire, ce matériau coloré s'affiche, dès la fin du 19^{ème} siècle comme parement apparent. Les moellons sont hourdés au mortier de chaux et de sable. Les joints sont souvent terminés au mortier à base de liants hydrauliques de type ciment ou mortier bâtard (ciment +chaux hydraulique artificielle). Ils sont parfois appareillés aux angles des maçonneries.

La façon des joints prend une grande importance dans le traitement du parement. Ils sont souvent à joints beurrés, mais également organisés de façon très précise, tirés au cordeau ou le plus souvent en opus incertum. Ils peuvent être terminés au fer pour une finition plus propre.

Dans ses finitions les plus décoratives, de petits éclats de meulière, ou des cailloux de silex, ou parfois de petits morceaux de céramiques ou de mâchefer sont enchâssés à la surface des joints pour donner à l'ensemble un aspect de rocaille. Dans ces cas-là, l'enduit est souvent un mortier de chaux coloré d'un ton brique par l'adjonction d'un agrégat de terre-cuite. Il existe par ailleurs des incrustations de petits éclats de meulières sur toute la surface d'une maçonnerie enduite avec ce type de mortier.



Ph-BW 22-05-2013

B-3. Analyse typologique des éléments du patrimoine urbain au sein de la zone UC (source : *Couleurs de Sucs – Charte de ravalement – CAUE 94*)

Immeubles de rapport (début XXème siècle)

Un immeuble de rapport est une construction abritant plusieurs logements loués par un ou plusieurs propriétaires, et pour qui cette opération immobilière constitue un placement. À Paris, l'immeuble de rapport se répand à partir du règne de Louis XVI, et est particulièrement en vogue sous Haussmann.

Situation

Acteur important de la composition urbaine, l'immeuble de rapport est souvent implanté sur les points stratégiques : façade de place, entrée de ville, angle de deux voies, etc. A Sucs, ils sont principalement situés dans le quartier de la gare. Un autre se trouve rue de Coulanges, un autre rue du Moutier, rue Maurice Berteaux.



53, rue de Coulanges

Volumétrie et implantation

Volumes simples, implantés en alignement sur rue et en limite séparative. Le bâti s'élève entre R+2+combles et R+4+combles. La toiture est à deux pans, avec pan coupé, lorsque l'immeuble forme un angle de rues.

Façades

Les façades sont ordonnancées et composées selon des travées régulières. Un traitement différencié des étages permet de lire un soubassement (Rez-de-chaussée), un corps (étages courants) et, un couronnement (dernier étage, en forme d'attique). Des lignes verticales peuvent également être soulignées par une avancée, au niveau des pièces principales (séjour, salle à manger...)

Matériaux et couleurs

A Sucy, les quelques immeubles de rapport existant près de la gare datent de la fin du XIX^{ème} ou début du XX^{ème} siècle. Comme pour les maisons de villégiature et les maisons ouvrières en meulière, les matériaux de construction sont laissés apparents. La façade est ainsi colorée naturellement.

- Percements: les percements, de forme régulière, basée sur un rapport de 1 pour 1,5 à 1,8, respectent un certain rythme, des alignements verticaux et horizontaux.
- Modénatures: la question économique étant centrale pour ce type d'édifices, les modénatures sont généralement modestes. Néanmoins elles existent, rythment la façade, soulignant soubassement, couronnement, linteaux, encadrement ou chaîne d'angle. Décors de brique en couronnement, et chaîne d'angle, linteaux apparents peints, motifs de ferronnerie, animent la façade et sont à préserver impérativement.
- Gros oeuvre: moëllon de meulière ou brique apparentes, de couleurs chaude, ocre jaune à rouge.
- Occultations: persiennes métalliques le plus souvent, blanches ou de teinte foncée
- Garde-corps en ferronnerie, avec lisses en bois.
- Toiture: couverture en tuiles mécaniques rouges
- Linteaux et appuis de baies en béton ou métal sont laissés apparents et marquent des horizontales par un changement de matériau et de couleur.

MAISONS DE VILLEGIATURE

fin XIXème - début XXème

Bien représentée à Sucy-en-Brie, en raison des qualités paysagères de son coteau notamment, cette typologie se caractérise par une volumétrie imposante et relativement complexe, une grande liberté formelle et décorative dans le dessin des façades, pour un résultat très coloré.

Situation

Le développement des maisons de villégiature, à la fin du XIXème siècle, correspond au souhait des citadins de retrouver un rapport à la nature. Elles sont donc implantées sur des sites à fort potentiel paysager, tels que le coteau de Sucy, rendu accessible par l'arrivée du chemin de fer. On les trouve principalement dans les secteurs de la Gare, du Petit Val et de la Côte, et plus ponctuellement sur le Plateau, comme dans le Clos Pacot, avenue G. Pompidou.

Volumétrie et implantation

Implantées en retrait de la rue et des limites séparatives, leur volumétrie imposante et relativement complexe, résulte d'un plan en L, auquel se greffent des volumes annexes. La variété des espaces intérieurs apparaît sur l'enveloppe de l'édifice. Elles se développent, la plupart du temps, en R+1+combles. Résultant de cette volumétrie éclatée, les toitures à deux pans sont également élaborées, avec noues, croupes, hauteurs de faîtage décalées, larges débords supportés par des aisseliers courbes, etc.

La richesse chromatique des façades est due à la grande variété des matériaux laissés apparents. Réalisées pour la plupart par des entreprises Sucyciennes, les signatures de Camot, Bemelmans, Colin et



18 rue des remparts



28 rue de Brévannes

Collin, Paillas participent à la décoration de la façade.

Façades

Caractérisées par une certaine liberté formelle et décorative, chaque façade est composée de plusieurs plans, qui jouent sur les retraits et saillies. Riches en ornementation, elles sont marquées par une volonté d'intégrer des éléments de décors originaux. Si la composition respecte des alignements et le principe de soubassement et couronnement, les tailles et formes des baies sont très variées.

- Modénatures: très riches et colorées, linteaux, encadrement et chaînes d'angle décorés au moyen d'appareillages de briques bicolores, briques vernissées, incrustations de galets, éclats de meulière, bandeaux, cabochons, frises de céramiques, etc
- Percements: centrées sur chaque plan de façade, les baies ont des proportions plutôt verticales. La grande diversité des formes est l'expression de la hiérarchie des espaces intérieurs.
- Occultations: celles-ci prennent la forme de persiennes métalliques la plupart du temps, on trouve quelques volets bois.
- Garde-corps: ils sont en ferronnerie et leurs motifs d'inspiration végétale sont variés.
- Marquise: le seuil de l'entrée est parfois protégé par une marquise composée de verre et structure en ferronnerie.

Matériaux et couleurs



21 rue de Villeneuve



64 rue Pierre Brossolette

Concernant la maçonnerie, le moellon de meulière, apparent, est le plus courant. La couleur rocaille dominante est donc celle du matériau, oscillant du jaune au rouge. Les décors de plâtre blancs, briques en terre cuite rouges, briques silico-calcaires blanches, briques vernissées bleues, vertes et céramiques bleues animent la façade. Certaines maisons sont décorées de pans de bois peints. Les éléments de ferronnerie, plus fins, sont peints de couleurs sombres: noir, rouge sang de boeuf, vert bouteille.

PAVILLONS INDIVIDUELS

XXème siècle

Caractérisant les abords de ville, le pavillon individuel apparaît dans l'entre-deux guerres, avec la Loi Loucheur et le lotissement des grandes propriétés. Il va se développer tout au long du XXème siècle, se déclinant sous toutes les formes. Ce modèle d'habitat est une dominante dans le paysage sucycien.

Situation

La Loi Loucheur de 1928, à portée sociale, a permis à des familles modestes, d'accéder à la propriété, en empruntant à l'Etat à des taux très faibles. Pour obtenir les meilleurs prix, les constructeurs ont rapidement proposé des modèles standards dont les variantes tiennent le plus souvent à des détails de décors.

A Sucy, les premiers modèles, souvent signés par les entrepreneurs Bemelmans, Camot, Colin et Collin, apparaissent dans les quartiers de la Gare (Poil Vert, Potager, Terrasse), le Grand Val, le Plateau, la



30, rue Brévannes

Garenne, les Bruyères, Notre-Dame, le Progrès...

Néanmoins, ces différents quartiers, de nature hétérogène, se sont lotis lentement et comptent des pavillons d'époques très différentes, de l'entre-deux guerres, à aujourd'hui, en passant par les années 50. Dans les années 70-80, la commune connaît une nouvelle vague d'habitat individuel, avec la construction d'ensembles homogènes, cette fois, tels que les lotissements du Domaine du Grand Veneur, la Fontaine de Villiers, le Feu, les Bosquets, la Clairière, Beauvilliers, le Moulin de Touillon.



105, rue de Boissy

Volumétrie et implantation

Le type couramment appelé «Loucheur», se caractérise par une volumétrie très simple, sur plan carré, s'élevant de R+comble, à R+1+combles, avec une toiture à deux pans, dont le faîtage est perpendiculaire à la rue. Mais il se décline aussi sur des modèles et tailles différents, selon le budget de chacun. Les modèles plus récents de maisons individuelles prennent des formes variées.

Implantés sur des parcelles de taille variable, les pavillons se tiennent généralement en léger retrait de l'alignement. Souvent en limite séparative, un passage donne parfois accès à l'arrière de la parcelle.

Maisons jumelles, triples ou même ensembles urbains, certaines sont regroupées pour des raisons économiques ou paysagères.

Le plus couramment, la maçonnerie, est constituée de matériaux destinés à être recouverts. Néanmoins, certaines maisons anciennes sont en meulière ou en brique. Les plus récentes peuvent être en bois, bardage bois et autres matériaux composites.



62, rue de Coulanges

Façades

Conçues à l'aide de composants de plus en plus standardisés, les baies sont généralement organisées dans un alignement vertical, avec linteaux alignés horizontalement, parfois une symétrie.

- Modénatures: réduites, soulignant simplement les éléments constructifs: linteaux, encadrements et chaînes d'angle, bandeaux, couleurs.
- Percements: de forme variable, de proportion verticale le plus souvent.
- Occultations: persiennes métalliques pour les plus anciens, volets bois persiennés ou rustiques, volets roulants, pour les plus récents.
- Garde-corps: ferronnerie, lisses en bois, parfois absents.
- Marquise: le seuil de l'entrée est parfois protégé par une marquise, une avancée de toiture, ou creusé dans le volume.



5, rue du Clos Bourgoin

Matériaux et couleurs

Les maisons anciennes en moellons de meulière, briques, ferronnerie, décor de céramiques sont naturellement colorées par les matériaux laissés apparents.

L'usage du parpaing de béton s'étant largement répandu au XXème siècle, la plupart des pavillons

construits après guerre, sont bâtis à l'aide de ce matériau destiné à être recouvert. Ces maisons sont donc enduites, voire peintes, les encadrements pouvant être marqués avec une légère différence de tonalité. Les volets sont souvent en bois vernis ou peint ou en métal.

En couverture, les tuiles mécaniques, de teinte rouge sont très répandues, mais on trouve également des tuiles plates, de couleur plus ou moins foncée et aussi de l'ardoise, voire, aujourd'hui des couvertures métalliques.

Lors de ravalements, une harmonie de couleur sera donc à rechercher entre la couleur du corps d'enduit, les encadrements, les volets et menuiseries, et les tuiles.

Si les pavillons les plus anciens sont très colorés, en raison de la coloration naturelle de leurs matériaux laissés apparents, les maisons plus récentes, enduites et peintes, sont dominées par les tons blancs, gris, tons pierres, relevés par la couleur des volets.



L'ARCHITECTURE MODERNE

XXème et XXIème siècles

L'habitat pavillonnaire reste un sujet d'excellence pour la création architecturale ; les règles d'urbanisme visent à perpétuer, pour ces quartiers typés, la forme urbaine de type « discontinue » : les constructions, de petite taille, sont implantées en recul de l'alignement et en recul des limites séparatives ; le jardin accompagne le bâti qui semble noyé dans un grand paysage arboré.

L'architecture se simplifie au profit de surfaces lisses.

Les formes se multiplient, mais avec un point commun qui consiste à profiter des reculs imposés pour créer une silhouette originale vue depuis la rue ;

C'est en cela que l'architecture en « discontinue » est une originalité à conserver mais moins aisée à exprimer lorsque l'édifice est accolé à d'autres constructions.



Rue du Clos Bourguin



Rue du Clos de Ville



Rue Colbert

C. La hiérarchisation des niveaux de protection

L'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

On considérera comme constructions caractéristiques du tissu urbain des espaces paysagers de Sucy-en-Brie, les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, et quelques bâtiments plus récents, dont la valeur est de nature historique et architecturale, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, de l'émergence de l'art moderne et les villas typiques de l'Ile-de-France.

L'intérêt patrimonial évident justifie de protéger les villas remarquables par le P.L.U. :

Ainsi, la démolition totale des constructions remarquables mentionnées au plan, en application des articles du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique ».

C'est en ce sens que l'article 11 définit l'ensemble des prescriptions de nature à en assurer leur protection.

La restauration et la transformation, des immeubles à valeur architecturale identifiés au plan de zonage, sont possibles sous conditions particulières.

Le repérage des éléments réalisé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est accompagné d'une modification du règlement du P.L.U. concentrée essentiellement sur le développement de l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions.

Il est ainsi proposé une hiérarchisation des niveaux de protection :

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection :

Définition de la première catégorie :

- 1^{ère} catégorie : Immeubles mentionnées au plan par une étoile rouge,
Les immeubles exceptionnels, correspondant aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique ou historique.

Règles applicables à la première catégorie :

- Les immeubles mentionnés en 1^{ère} catégorie dits « exceptionnels » doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect originel de la construction qui la caractérise.
- La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite, sauf pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décor polychrome, etc).
- La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté pourra être admise.
- L'extension du bâti par accollement peut être admise sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Définition de la seconde catégorie :

- 2^{ème} catégorie : Immeubles mentionnées au plan par un rond rouge,
Les immeubles constitutifs du tissu urbain et d'intérêt patrimonial, correspondant aux immeubles typiques des quartiers situés dans la zone, intéressants pour leur aspect esthétique, l'expression de matériaux traditionnels ou les effets d'ensemble constitués par leur présence dans l'espace urbain et paysager (effets de collection).

Règles applicables à la seconde catégorie :

- Les immeubles mentionnés en 2^{ème} catégorie dits « constitutifs du paysage urbain » doivent être maintenus, la démolition partielle peut être autorisée sous réserve de ne pas dénaturer la construction et le paysage urbain existant,
- Les modifications de l'existant : extension, surélévation, création d'ouvertures (...) peuvent être admises sous réserve d'une insertion architecturale.

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

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

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

La méthode de sélection s'est faite à partir de la connaissance de l'architecture du XIXème et XXème siècles, de la documentation historique et architecturale locale et surtout de la visite systématique par quartiers, rue par rue, permettant d'établir une cartographie et des prises de vues exhaustives de ce patrimoine.

Cette identification des immeubles à maintenir s'est faite sur la base de différents critères suivants :

- o Ancienneté
- o Appartenance à un type ou caractère exceptionnel
- o Qualité
- o Authenticité (la typologie originelle n'a pas été trop altérée)
- o Situation dans le tissu urbain ou le paysage

Les murs de clôtures remarquables sont également protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Cette identification des murs de clôtures remarquables s'est faite sur la base de différents critères :

- o Ancienneté
- o Qualité
- o Authenticité (la typologie originelle n'a pas été trop altérée)
- o Situation dans le tissu urbain ou le paysage : les murs de clôtures assurent la continuité du front bâti
- o La composition en pierre ou moellons peu altérée