

Vos réf : 2015/429

Objet : Complément d'information à la demande d'examen au cas par cas des AVAP

Madame,

Suite à votre courrier du 30 avril dernier, je vous apporte les éléments demandés à savoir :

a) Description des caractéristiques principales de la zone concernée par le Projet d'AVAP

Le projet d'AVAP concerne la ville historique de Villeneuve-le-Comte dont la caractéristique majeure réside dans sa forme urbaine régulière, en damier orthogonal de type 'bastide', liée à sa condition de « ville neuve » d'origine médiévale et comtale.

La superficie totale de la commune est de 1909 hectares.

Le projet d'emprise de l'AVAP qui couvre 677 hectares, s'étend sur trois types d'espaces distincts aux caractéristiques fortes, et organisés de façon concentrique :

- > au centre, un espace urbanisé regroupé en forme d'hexagone, alliant un urbanisme au caractère urbain affirmé à des ambiances habitée plus champêtres,
- > une vaste clairière ouverte auréolant la ville d'espaces naturels traversés d'un réseau hydrographique dense,
- > une couronne extérieure sombre, constituée par les lisières de la forêt de Crécy, et formant le cadre naturel des perceptions urbaines et paysagères du territoire.

En outre, le projet d'AVAP comprend quatre zones :

- > Zone 1 – centre ancien : 27,34 hectares
- > Zone 2 – Ecrin périphérique : 48,03 hectares
- > Zone 3 - Paysage : 444,44 hectares
- > Zone 4 – Ensembles patrimoniaux isolés : 157,19 hectares

./...

Place de la Mairie
77174 VILLENEUVE LE COMTE

b) Valeurs principales de la zone concernée par le Projet d'AVAP

Chacun de ces trois espaces cumule des valeurs justifiant la mise en place d'une protection par une AVAP :

Le centre bourg est porteur de valeurs historiques et mémorielles, liées à sa fondation au début du 13^{ème} siècle dans le contexte des rivalités entre le Domaine royal et les Comtés de Champagne.

En tant que modèle d'urbanisme de ville nouvelle de type 'bastide', encore très préservée à ce jour dans son tracé et son architecture, il constitue un document rare de l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture dans la moitié nord de la France.

Les valeurs paysagères du site de Villeneuve-le-Comte portent également une dimension historique dans la persistance très nette de la vaste clairière liée à la fondation de la cité médiévale par Gaucher III de Chatillon au milieu de la forêt.

Elles sont également d'ordre environnemental, notamment du fait de l'existence d'un réseau hydrographique complexe et la présence de milieux humides constituant des écosystèmes riches.

Elles représentent un potentiel d'amélioration du confort de vie des habitants, en termes de promenades et de cadre de vie.

La dimension pittoresque du site, liée à la forte centralité du bourg, à son urbanisme géométrique, à l'ouverture de la plaine alentour, et à la présence des deux ensembles patrimoniaux du Château de la Pointe et de la ferme de l'Ermitage, est également patente. Elle se traduit par des cônes de vue alliant, pour la plupart, le végétal et le bâti.

c) Vulnérabilité de la zone concernée par le Projet d'AVAP

SUGGESTIONS / RISQUES :

- > affaiblissement de compacité de la forme urbaine
- > dénaturation progressive des caractéristiques architecturales du bâti
- > ruptures ou nuisances liées au passage de la route de déviation
- > rétractation des zones humides
- > altération des nappes d'eau

e) Principales incidences du Projet d'AVAP sur l'environnement :

Aucune incidence néfaste sur l'environnement n'est attendue à la suite de la mise en place de l'AVAP. Plusieurs objectifs peuvent en revanche avoir une incidence favorable sur la qualité de l'environnement, à savoir :

> La mise en place de circuits de circulation douce pour la marche à pied et la bicyclette est de nature à limiter les déplacements automobiles et les embouteillages ; elle est donc susceptible d'améliorer la qualité de l'air.

> La protection de la clairière de Villeneuve-Le-Comte sur la totalité de son emprise du fait de l'entité paysagère qu'elle constitue ; préservation et la restauration du réseau hydraulique qu'elle englobe permettant un drainage régulier de la plaine et maintenant les écosystèmes liés.

../...

- > Inclusion d'un « couloir écologique » entre le projet Village-Nature-Disney et la clairière de Villeneuve, dans la zone de protection-écran formée par la lisière de la forêt de Crécy
- > Elargissement de l'emprise de zone naturelle à préserver autour des deux ensembles patrimoniaux du Château de La Pointe et de la ferme de l'Ermitage.
- > Le projet de création d'un centre de loisirs de type « Ferme pédagogique » avec serres et animalerie autour de la Ferme de l'Ermitage engendrera une diminution des sols arables, une augmentation des surfaces bâties, et une perturbation des réseaux hydrauliques existant. La gestion de ces risques devra être intégrée en amont dans la conception du projet.

f) Principales incidences du Projet d'AVAP sur la santé humaine :

Aucune incidence néfaste sur la santé humaine n'est attendue à la suite de la mise en place de l'AVAP. Plusieurs objectifs peuvent en revanche être considérés comme favorables à l'amélioration de la santé humaine et du bien être, à savoir :

> Dans la zone urbaine, la préservation au moins partielle des jardins, des potagers et des vergers ; le projet de plantation arborée sur l'ensemble du tracé hexagonal faisant le tour de la ville ; l'interdiction des menuiseries en PVC au moins dans les zones historiques sensibles.

> Dans la zone de clairière, la mise en place de circuits de circulation douce pour la marche à pied et la bicyclette, pour la plupart en prolongement des circuits intérieurs à la ville, est également de nature à favoriser l'hygiène de vie et la santé des habitants.

> Dans la zone de forêt, la préservation de la lisière de la forêt, permettant là aussi de maintenir et d'abriter les écosystèmes liés.

Enfin, l'objectif plus général d'amélioration globale de la qualité de vie à Villeneuve-le-Comte va de pair avec les objectifs de meilleure santé des populations.

Espérant avoir répondu à votre demande, je vous prie de croire, Madame, en l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,

Daniel CHEVALIER

Commune de Villeneuve-le-Comte (Seine-et-Marne)

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



LES OBJECTIFS DE L'AVAP

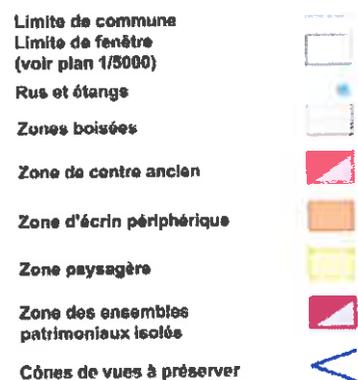
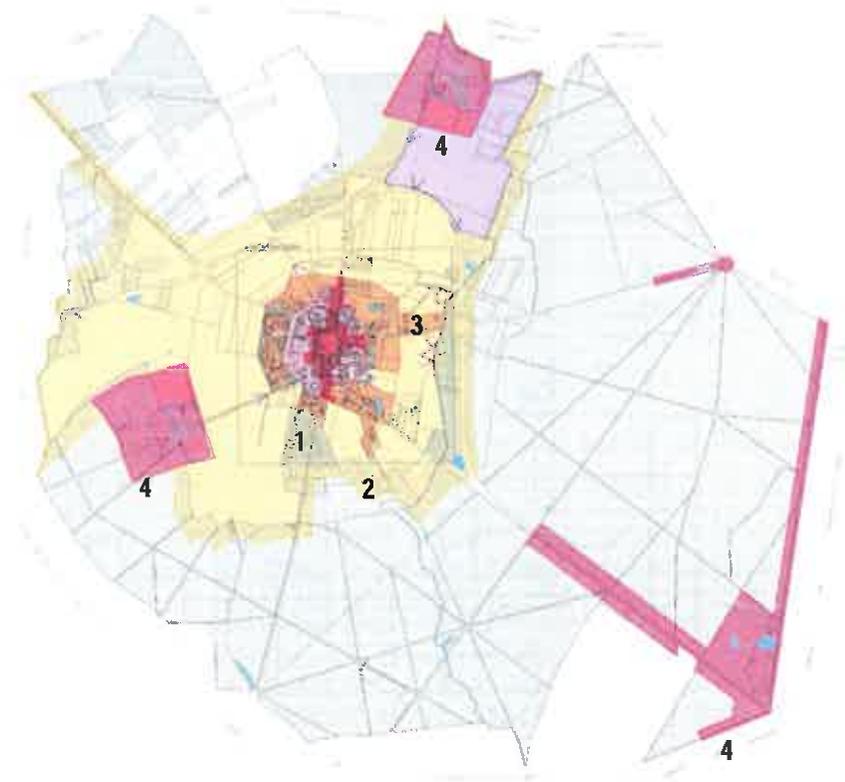
VERSION 05.03.2015

F.BABICS Architecte du Patrimoine | K.RUELLAND Architecte-Urbaniste | C.PAUMIER Paysagiste DPLG

SOMMAIRE

Objectifs généraux de l’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine

- | | |
|---|----|
| <p>1. ZONE DE CENTRE ANCIEN</p> <p>1a) Secteur des grands axes et de la place</p> <p>1b) Secteur des îlots en damier</p> | 4 |
| <p>2. ZONE D'ECRIN PÉRIPHÉRIQUE</p> <p>2) Zone d'écrin périphérique</p> | 8 |
| <p>3. ZONE PAYSAGERE</p> <p>3) Zone paysagère</p> | 9 |
| <p>4. ZONE DES ENSEMBLES PATRIMONIAUX ISOLES</p> <p>4a) Château de la Pointe et domaine de l'Ermitage</p> <p>4b) Obélisque et Croix Tigeaux</p> | 11 |



PLAN DE ZONAGE DE L'AVAP – TOUTES ZONES

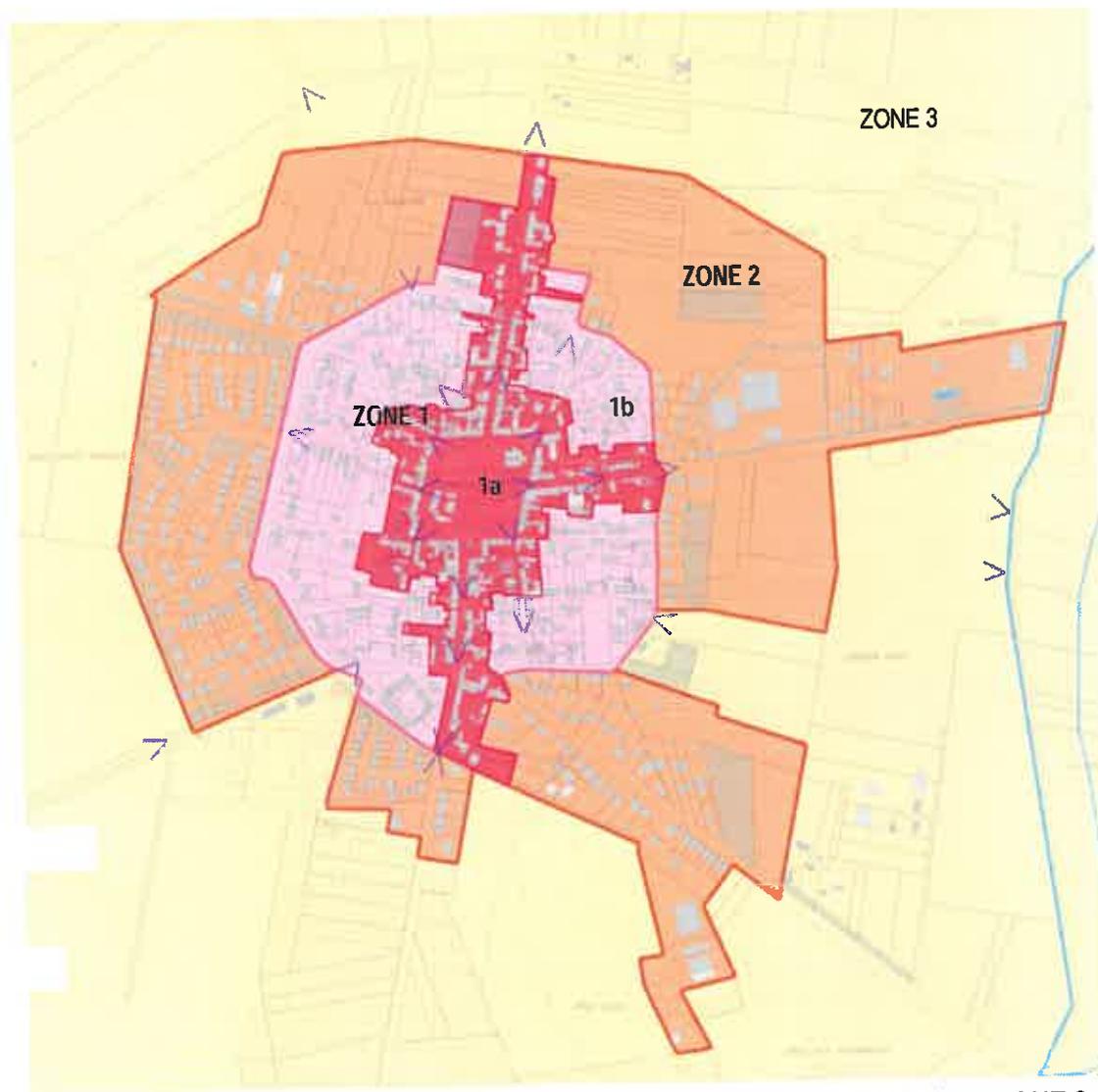
Objectifs généraux de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Les objectifs généraux de l'AVAP pour Villeneuve-le-Comte visent principalement à renforcer l'identité de la ville comme bastide exceptionnelle en Ile-de-France, porteuse de valeurs historique et mémorielle remarquables, ainsi qu'à préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

Ils consistent parallèlement à permettre l'accueil des projets nouveaux sans porter atteinte aux qualités architecturales, urbaines et paysagères de la ville et aux vestiges de son histoire. De même qu'ils visent à intégrer les interventions et les projets d'aménagement et de construction neuve hors du bourg ancien dans le respect des espaces naturels identifiés et des cônes de vue repérés.

Ils ambitionnent enfin de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants dans leur commune par la maîtrise d'un paysage urbain identitaire de qualité, par le traitement qualitatif des espaces publics favorisant la vie communautaire du bourg, et par le maintien d'un paysage naturel environnant harmonieux et accueillant pour ses usagers.

- 1 Zone du Centre ancien
- 1a) Secteur des grands axes et de la place
- 1b) Secteur des îlots en damier
- 2 Zone d'écran périphérique
- 3 Zone paysagère
- Cônes de vue à préserver



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'AVAP – ZONE 1 et ZONE 2

POUR LA PLACE CENTRALE :

- Recomposer, par l'aménagement urbain et paysager, un paysage propre à la place centrale faisant valoir son importance historique et son rôle dans l'ambiance paysagère spécifique de la ville
- Restituer une identité unitaire à la place centrale par une conception globale de son aménagement s'appuyant prioritairement sur les arbres, les perspectives et les cônes de vue identifiés
- Renforcer ses caractéristiques en termes d'axe de composition urbaine et son impact dans la ville comme centralité forte
- Protéger le bâti traditionnel existant et le maintenir et tendre à le restituer à l'occasion de travaux, dans ses dispositions de façade d'origine
- Faciliter la fréquentation du lieu par les habitants et son utilisation pour des usages variés favorisant la qualité de vie à Villeneuve-le-Comte
- Améliorer le fonctionnement commercial et touristique du centre en favorisant l'implantation de terrasses

>> Cela implique de:

- Mettre en valeur les qualités et la force de la composition urbaine de la place au travers de l'accompagnement paysager
- Maintenir l'implantation du bâti à l'alignement des voies constituant la limite quadrilatère de la place
- Maintenir les implantations bâties en mitoyenneté continue le long de ces limites
- Valoriser les fronts bâtis, en minimisant leur dissimulation par les arbres – renforcer leur perception pour permettre une meilleure compréhension du site
- Préserver le gabarit homogène du bâti et la continuité des toitures et faitages le long de ces limites
- Restituer une continuité visuelle des sols de la partie centrale de la place; réadapter les types de finition de sol et rééquilibrer leurs ratios respectifs en fonction des objectifs à atteindre
- Diminuer la vitesse des automobiles et augmenter la sécurité
- Améliorer les circulations "douces" pour piétons et cyclistes
- Accroître la qualité de traitement des espaces
- Tirer parti des perspectives urbaines et des cônes de vue liés aux édifices

Du point de vue de la composition et du traitement architectural du bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré
- Rechercher une bonne intégration des constructions nouvelles
- S'inspirer des devantures commerciales anciennes, améliorer les façades commerciales existantes et rechercher une homogénéité pour les nouvelles

>> Cela implique de:

- Renforcer ou restituer la lecture des rythmes de la composition architecturale des fronts bâtis le long des voies
- Préserver ou restituer à l'occasion de projet la lecture de la composition modulaire des façades existantes sur rue, la dimension des baies, la proportion des ouvertures
- Restituer, à l'occasion de travaux, les éléments emblématiques disparus, tels que les lucarnes ou autres dans leur configuration traditionnelle.
- Mettre en valeur les modénatures et décors renforçant la lecture de la composition de la façade
- Préserver les enduits, les modénatures en façade et les colorations de surface traditionnelles
- Préserver les éléments de second œuvre anciens ainsi que d'autres détails de mise en œuvre
- Respecter la composition modulaire des façades pour les projets de construction neuves
- Intégrer les éléments de second œuvre neufs dans le respect de la composition et de l'aspect des façades traditionnelles
- Intégrer les enduits neufs et modénatures dans le respect de la composition et de l'aspect des façades traditionnelles
- Améliorer la présentation et l'aspect des devantures ou façades commerciales et faciliter leur intégration dans le respect de l'existant et du paysage urbain environnant
- Accueillir les compositions d'ensemble d'architecture contemporaine de qualité lorsqu'elles respectent les caractéristiques urbaines existantes et s'intègrent dans le paysage urbain.

1b) Secteur des ilots en damier

Le secteur 1b du centre ancien, constitué des ilots en damier de la ville s'étendant au-delà de la place centrale jusqu'aux boulevards de ceinture, s'inscrit dans la poursuite exacte du parcellaire et des tracés viaires du secteur 1a ; ce secteur présente cependant un tout autre visage et bénéficie d'autres ambiances, opposées et complémentaires à celles de la place centrale et des grands axes, qui doivent être préservées.

L'ambiance urbaine et paysagère dominante est constituée par les vastes jardins enclos qui participent à l'identité de la ville, accentuent son caractère rural et renvoient à son histoire, et par un bâti largement en retrait par rapport à la rue ; elle révèle une densité bâtie faible conférant une réelle qualité et un charme souvent bucolique à ce réseau de ruelles perpendiculaires. Cette ambiance de quiétude est renforcée par le contraste qu'elle entretient avec la densité du bâti des grands axes dont on aperçoit à tout moment la crête des faitages continus.

Cette dualité complémentaire dynamise la perception de la cité et constitue une vraie identité à préserver. Ces effets de contraste entre les deux secteurs doivent être maintenus et renforcés par les interventions futures.

Les boulevards marquent quant à eux une limite importante, symboliquement et physiquement, dans la ville ; en quatre points symétriquement opposés ils offrent ponctuellement des espaces ouverts procurant des vues renvoyant à la ruralité du contexte paysager de Villeneuve-le-Comte. Ces échappées doivent être préservées au moins visuellement comme repère entre la ville et la campagne.

Néanmoins le traitement actuel de ce secteur affadit l'intérêt de la zone et son impact dans la perception du bourg ; l'objectif est de tendre vers une requalification offrant une relecture plus identitaire de cet espace-frontière particulier et permettant une meilleure compréhension historique et paysagère de la ville.



Rue Gambetta



Rue de Naples

Objectifs pour la Zone A2 du Centre Ancien

Objectifs en termes de composition urbaine et d'ambiances paysagères

- Renforcer la lecture des rythmes de la composition urbaine constituée de fronts bâtis le long des voies, où dominent des linéaires de murs alternant avec du bâti implanté sur rue ou en retrait à l'intérieur d'un jardin enclos
- Préserver les jardins, les jardins potagers et les vergers qui participent à l'identité de la ville, accentuant son caractère rural et renvoient à son histoire
- Accueillir les projets de construction neuve dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de la zone
- Évoquer les limites hexagonales du bourg ancien par des dispositifs et par un traitement spécifiques des boulevards ceinturant la ville ; ces aménagements devront permettre à terme de renforcer leur perception et d'harmoniser leur aspect tout autour du centre-ville
- Préserver les échappées visuelles des boulevards de ceintures vers les extérieurs de la ville

>> Cela implique de :

- Préserver et renforcer la dualité de perception contrastée entre la minéralité des rues bordées de clôtures et les parcelles arborées et fleuries qu'elles ceinturent

- Recenser et protéger les murs anciens et les tracés identifiés restituer à l'occasion de travaux les linéaires de murs disparus le cas échéant
- Protéger les jardins et les arbres dans le secteur, et encourager la replantation d'équivalent en cas d'abattage

Objectifs en termes de composition et du traitement architectural

- Renforcer ou restituer la lecture des rythmes de la composition architecturale du bâti traditionnel
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti repéré
- Recherche d'intégration des constructions nouvelles

>> Cela implique de :

- Préserver ou restituer à l'occasion de projet la lecture de la composition modulaire des façades existantes sur rue
- Mettre en valeur les modénatures et décors renforçant la lecture de la composition de la façade
- Respecter la composition modulaire et normée pour les projets de façades neuves implantées à l'alignement sur rue
- Intégrer les éléments de second œuvre neufs dans le respect de la composition et de l'aspect des façades anciennes
- Intégrer les enduits neufs et modénatures dans le respect de la composition et de l'aspect des façades anciennes

2. ZONE D'ECRIN PÉRIPHÉRIQUE

2) Zone d'écrin périphérique

La zone entourant immédiatement les limites anciennes de la ville est en rupture architecturale, urbaine et paysagère avec le centre ancien, sauf pour ce qui concerne le tracé des grands axes fondateurs nord-sud et est-ouest. Cette continuité doit être maintenue et privilégiée par l'AVAP, notamment par la protection des entrées de ville qu'elle peut assurer au bénéfice du centre ancien.

Elle doit être encouragée également en s'attachant à préserver la permanence des tracés viaires historiques et des formes cadastrales anciennes à l'occasion de projets d'aménagement et d'opérations de construction individuelle ou publique.

En outre, cette zone accueille un certain nombre d'opérations de lotissements, et constitue de fait l'écrin dans lequel se loge le centre ancien: son traitement paysager doit être renforcé pour permettre de masquer des vues et des covisibilités peu valorisantes pour le patrimoine. Cette densification de la présence végétale permettra également de créer une couronne verte, marquant la limite du centre ancien et contrastant avec le traitement paysager et urbain spécifique de la ville.

Objectifs généraux pour la Zone d'écrin périphérique

- Encadrer les interventions situées aux entrées de ville, aux quatre points cardinaux, ou dans les cônes de vue paysager, de façon à ne pas porter atteinte à l'identité du centre-ancien
- Environner le centre ancien d'une couronne végétale dense et masquer au moins partiellement la vue sur les constructions situées au-delà des boulevards de ceinture, en créant un cadre de verdure fort sur lequel se détachera la ville ancienne – Renforcer la perception homogène des limites anciennes de la ville
- Préserver et maîtriser les vues dirigées vers le centre-bourg ancien et vers l'église depuis les extérieurs, en organisant un premier plan végétal et bâti maîtrisé les mettant en valeur
- Préserver les échappées visuelles subsistant ponctuellement aux angles des différents boulevards de ceinture et dirigées vers les extérieurs et la campagne environnante
- Accueillir la construction neuve dans le respect de gabarit, de pentes de toit et d'ambiances colorées compatibles avec la proximité et la co-visibilité avec le centre ancien



Boulevard de l'Ouest



Rue de la Croix de Tigeaux

Objectifs en termes de composition urbaine et d'ambiances paysagères

- Renforcer et densifier la trame verte dans les zones situées au-delà des boulevards de ceinture, de manière à faciliter la lecture des limites de la ville ancienne
 - Encadrer la construction neuve en termes de gabarit et de coloration dans les entrées de ville situées sur les axes principaux N-S et E-O
 - Préserver les cônes de vue extérieurs et intérieurs croisant le secteur d'Écrin périphérique
 - Organiser la constructibilité des terrains bénéficiant de vues vers la campagne de manière à les préserver et les mettre en valeur
- >> Cela implique de :
- Implanter le bâti neuf à l'alignement des axes principaux N-S et E-O
 - Maîtriser la gamme chromatique, les matériaux de couverture et les pentes de toit des constructions neuves
 - Traiter les limites bâties extérieures de la ville actuelle par des aménagements paysagers atténuant leur impact visuel depuis les voies de contournement et les voies d'accès

3. ZONE PAYSAGERE

3) Zone paysagère

Cette zone correspond à la plaine entourant Villeneuve-le-Comte; elle s'étend sur la totalité de son emprise et intègre l'ensemble des lisières qui constituent un arrière-plan visuel constant de qualité. Elle comporte aussi des surfaces boisées et un certain nombre d'éléments hydrauliques situés en zone boisée. Cette zone correspond à une réelle entité paysagère constitutive de l'identité de la ville qui doit être protégée avec tous ses constituants.

Du fait de son dégagement, la plaine permet des échappées visuelles sur les paysages lointains depuis la ville; elle favorise aussi les vues quasi-continues de la plaine vers Villeneuve-le-Comte, dont toutes ne sont pas intéressantes du fait des extensions modernes et de l'impact visuel fort de la déviation routière.

L'impact visuel négatif et les nuisances sonores de la déviation doivent être atténués: un projet agroforestier orienté selon des formes cadastrales et paysagères existantes, transversalement à la route, permettrait d'estomper ses effets, sans créer une barrière visuelle totale, et sans la souligner.

Par sa morphologie, la plaine est également propice au développement des flux de déplacements doux que l'AVAP entend favoriser.

Dans ce secteur, le végétal constitue la partie dominante du patrimoine paysager; outre les individus remarquables, c'est aussi la multiplicité des variétés qui fait leur valeur et doit être préservée.

Enfin, l'identité des lieux associée au végétal ne tient pas qu'à des essences mais aussi aux pratiques qui y sont liées et qui peuvent générer ou maintenir des formes traditionnelles : elles doivent être maintenues ou encouragées.



Vue vers la ville



Lisière

Objectifs généraux pour la Zone PAYSAGÈRE

- Protéger les éléments hydrauliques et inciter à faire émerger ceux qui ont disparu
- Protéger les éléments végétaux et inciter à replanter lorsque l'intérêt est partagé
- Protéger les bois subsistants
- Adopter une agriculture en adéquation avec l'identité paysagère locale et respectueuse de l'environnement
- Favoriser le mode d'exploitation des terres agricoles par agroforesterie (cf nota)
- Développer les communications visuelles, piétonnes et cyclistes entre le bourg et son contexte
- Préserver des vues intéressantes depuis le bourg vers les extérieurs paysagers

Objectifs en termes de protection du végétal

- protéger les lisières de forêt et favoriser leur reconstitution en encourageant leur reconstitution avec les essences adaptées ; les restituer en cas de coupe forestière
- protéger les alignements d'arbres, les groupes d'arbres, les haies et les arbres individuels
- en cas de taille respecter la structure des parties aériennes et préserver au maximum la partie souterraine des végétaux
- favoriser les plantations d'arbres en plein champ ou en limite de parcelle (isolés, alignement ou haies)
- favoriser les plantations d'arbres isolés ou en alignement le long des fossés

Objectifs en termes de protection des éléments hydrauliques

- protéger les cours d'eau et les mares
- protéger les éléments existants (fossés, rus, mares) et favoriser leur émergence
- favoriser la réouverture de fossés disparus et de mares, principalement dans les emplacements des anciennes prairies humides

Nota

Évolution envisageable de l'agriculture

L'agroforesterie est un mode d'exploitation des terres agricoles émergeant qui consiste en l'association d'arbres aux cultures ou au pâturages. Elle est une évolution de développement envisageable pour l'agriculture à Villeneuve le Comte, qui peut apporter des solutions techniques aux agriculteurs (amélioration du drainage et de la qualité des sols, de la biodiversité, diminution de l'évapotranspiration et de l'érosion...) tout en répondant à des problématiques écologiques et paysagères. Elle peut restituer des ensembles boisés détruits durant la seconde moitié du XXème siècle (Cf les photos aériennes de 1939).

La création de parcelles agroforestières bénéficie d'un soutien du Conseil Régional d'Ile-de-France au titre de la mesure 222, et la chambre d'agriculture de Seine-et-Marne accompagne ces projets. Il est à noter que la Seine-et-Marne est pionnière dans ce domaine

4. ZONE DES ENSEMBLES PATRIMONIAUX ISOLÉS

4a) Château de la Pointe & domaine de l'Ermitage

Cette zone correspond au secteur d'influence exercé par le Château de la Pointe et le domaine de l'Ermitage situés respectivement au sud et au nord de la commune. Ces lieux font partie intrinsèque de l'histoire de la ville et constituent des points de repère bien circonscrits dans le paysage, en bordure de la forêt ; ils favorisent la mise en place de circuits de promenade pédestre ou cycliste permettant d'appréhender dans une synergie commune les composantes historiques, géographiques et paysagères de la commune.

Toutefois il est envisagé sur l'Ermitage une reconversion de l'activité agricole en activité de loisirs liés aux plantes et aux animaux, dans un esprit « bio ». Ce projet nécessitera des aménagements importants tant au niveau des bâtiments que des espaces extérieurs et des terrains environnant, puisque sont prévus diverses installations (parc animalier, serres tropicales, centre équestre, hébergement, restaurant, boutique et grand parking).

Outre les bâtiments, il convient donc de protéger la perception de cet ensemble rural remarquable constitué par le domaine et son hameau, et l'écrin formé par les champs alentours et le front forestier auquel il s'adosse. Les vues principales doivent être protégées et mises en valeur.

De la même façon, d'éventuels aménagements futurs au Château de La Pointe ne devraient pas nuire à sa perception éloignée ni à sa mise en scène remarquable dans le décor naturel environnant.



Château de la Pointe



Domaine de l'Ermitage

>> Cela implique de:

- Entretien du bâti dans le respect de son identité et de ses particularités architecturales
 - Favoriser la restitution d'éléments architecturaux disparus ou modifiés
 - intégrer les extensions bâties dans le respect de l'identité des lieux, notamment en termes de volumétrie et de matériaux
- Soigner particulièrement le traitement paysager des installations prévues, notamment le parc de stationnement

Domaine de l'Ermitage

- Mettre en place une scénographie préservant les vues principales sur l'Ermitage et mettant en valeur l'ensemble bâti dans le respect de ses ambiances caractéristiques
- Créer des écrans visuels à base de végétaux en haie, en rideau et en bosquet permettant d'apercevoir l'Ermitage sans l'exposer trop aux regards extérieurs

Château de La Pointe

- Mettre en place une scénographie préservant les vues principales sur l'Ermitage et mettant en valeur l'ensemble bâti dans le respect de ses ambiances paysagères caractéristiques
- Préserver, entretenir et mettre en valeur la longue allée d'accès plantée

Objectifs en termes de protection de mise en valeur du bâti patrimonial et des ambiances paysagères

- Renforcer la perception de ces ensembles comme éléments patrimoniaux présentant un intérêt majeur par rapport à l'histoire de la ville
- Protéger et entretenir le patrimoine bâti et non bâti existant, fossés, ponts et autres aménagements extérieurs, dans leur dimension pittoresque – et restituer le cas échéant, leur usage ancien
- Préserver ou renforcer et mettre en valeur les vues remarquables croisées
- Favoriser les cheminements d'accès « doux » à ces ensembles depuis le bourg, et les liaisons avec les chemins de promenade
- préserver les alignements arborés existant ou les restituer le cas échéant
- maintenir le couvert végétal, les arbres et aménagements existant aux abords

4b) Obélisque & Croix Tigeaux

Cette zone correspond au secteur d'influence exercé par les deux éléments patrimoniaux situés en forêt que sont la Croix Tigeaux et la grande Obélisque en forêt de Crécy, auxquels s'ajoutent le pavillon de chasse et son parc situés à proximité.

Ces éléments éloignés du bourg, isolés, et de petite dimension ont néanmoins une dimension architecturale et paysagère importante, et forment un ensemble en connexion avec la forêt et l'activité cynégétique qui s'y développait.

Objectifs généraux

- compléter les protections existantes en prenant en compte les cônes de vues repérés
- protéger le pavillon de chasse et son parc, comme appartenant à un ensemble cohérent
- valoriser les abords de la Croix Tigeaux et de l'obélisque en créant des aménagements appropriés ou en étudiant la possibilité de restituer à terme les aménagements d'origine
- favoriser leur mise en scène dans le maillage des routes forestières qu'ils contribuent à valoriser
- valoriser les axes en perspective sur les différents carrefours, comme constituant des entrées identitaires sur le territoire de la commune



L'Obélisque en forêt de Crécy

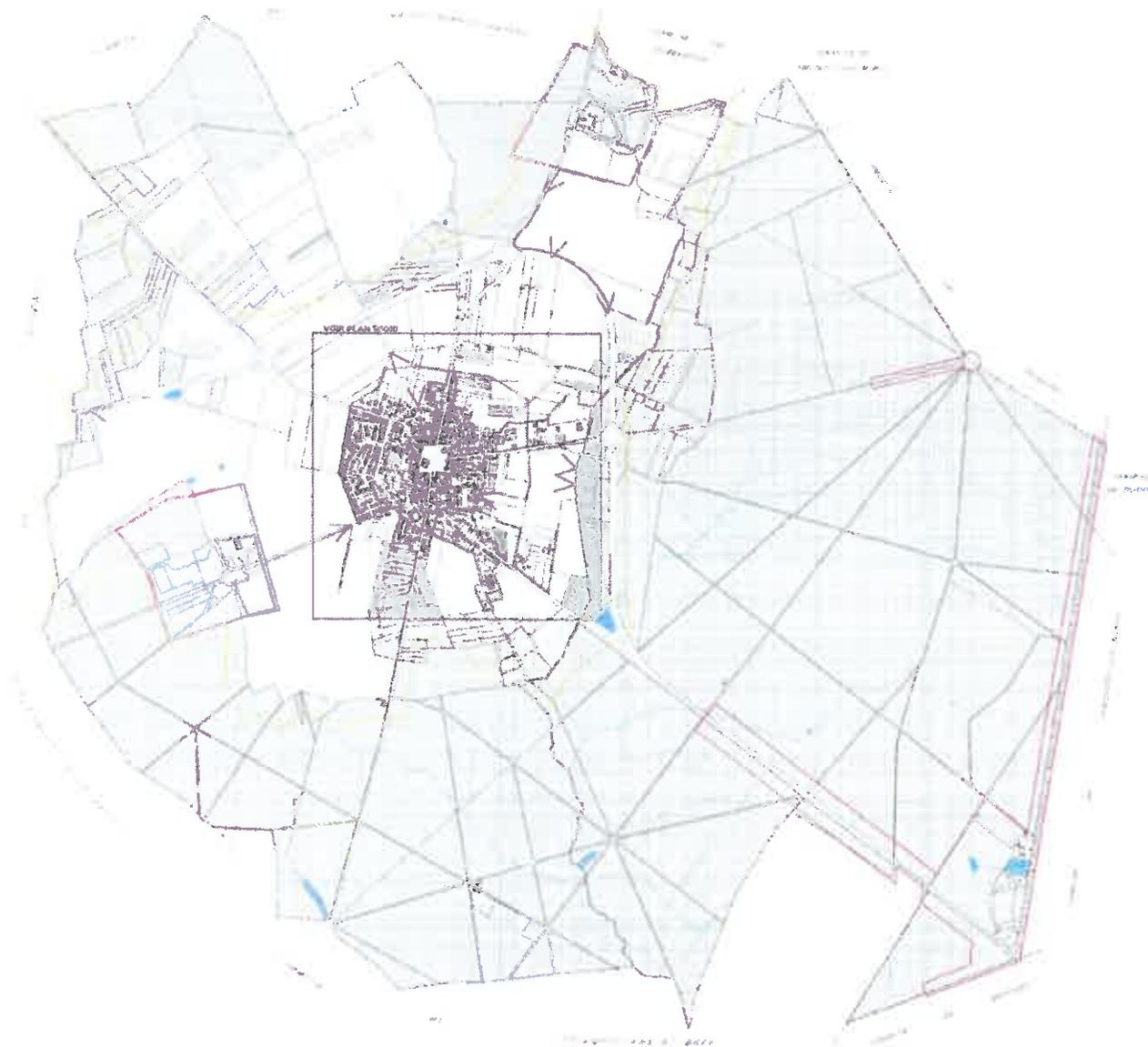


La Croix Tigeaux

PLAN DE ZONAGE de l'AVAP de VILLENEUVE-LE-COMTE sur fond de plan PLU

Aire de Valorisation de
l'Architecture et du Patrimoine
échelle 1/20000

- Limite de commune
- Limite de secteur
(voir plan 1/5000)
- Rus et étangs
- Zones boisées
- Zone de centre ancien
- Zone d'écran périphérique
- Zone paysagère
- Zones à caractère patrimonial remarquable
- Cânes de vues à préserver



- 1) ZONE DU CENTRE ANCIEN
- 1a) Secteur des Grands axes et de la place
- 1b) Secteur des îlots en damier
- 2) ZONE D'ECRIN PERIPHERIQUE
- ∠ Cônes de vue à préserver



EXTRAIT du PLAN DE ZONAGE de L'AVAP - ZONE 1 et ZONE 2

Commune de Villeneuve-le-Comte (Seine-et-Marne)

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



DIAGNOSTIC

F.BABICS Architecte du Patrimoine | K.RUELLAND Architecte-Urbaniste | C.PAUMIER Paysagiste

SOMMAIRE

Préambule

I. APPROCHE ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET HISTORIQUE	7		
1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET LE CADRE PAYSAGER	8	5. ALTÉRATIONS ET DÉRIVES	65
1.1 Localisation de Villeneuve-le-Comte	8	5.1 Pathologies des espaces naturels	65
1.2 Topographie	9	5.2 Pathologies des espaces urbains	68
1.3 Géologie – Le socle		5.3 Pathologie du bâti	71
10			
1.4 Paysages naturels	11		
2. HISTOIRE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	17	II. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	79
2.1 Les stratégies d'implantation de Villeneuve-le-Comte	17	1. ANALYSE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES...	81
2.2 Fondation de la ville et grandes étapes de développement	17	2. ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, DES MODES	86
2.3 Évolution historique des espaces ouverts	18	CONSTRUCTIFS ...	
2.4 Évolution historique des anciens domaines	27		
2.5 L'urbanisme des bastides	31		
2.6 Analyse des formes parcellaires de Villeneuve-le-Comte	32		
2.7 Constitution du bourg et évolution du tracé viaire	34		
2.8 Caractéristiques et évolution des espaces libres dans la ville	38		
3. MORPHOLOGIE DU BOURG ET TYPOLOGIES BÂTIES	43		
3.1 La place centrale	43		
3.2 Les différents secteurs	46		
3.3 Caractéristiques urbaines des secteurs: parcellaire, ilots, volumétrie bâti	47		
3.4 Typologies du bâti	47		
4. LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE VILLENEUVE-LE-COMTE	51		
4.1 Les monuments classés Monuments Historiques	51		
4.2 Le patrimoine remarquable identifié	52		
4.3 Évaluation patrimoniale urbaine et architecturale	55		
4.4 Repérage et hiérarchisation du bâti	57		
4.5 Repérage et hiérarchisation des espaces patrimoniaux	59		
4.6 Les cônes de vue remarquables	61		

Préambule

Conformément à l'article D642-4 du Code du Patrimoine « *le diagnostic constitue la première étape de l'étude* » de la transformation de la ZPPAUP de Villeneuve-le-Comte en AVAP.
 « Il porte sur le territoire de l'aire et comprend :

1° Une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine ; elle comporte une analyse du territoire concerné, à différentes échelles, portant notamment sur :

- a) La géomorphologie et la structure paysagère, l'évolution et l'état de l'occupation bâtie et des espaces ;
- b) L'histoire et les logiques d'insertion dans le site, des implantations urbaines et des constructions, la morphologie urbaine, les modes d'utilisation des espaces et des sols ainsi que l'occupation végétale ;
- c) La qualité architecturale des bâtiments ainsi que l'organisation des espaces ;

2° Une partie relative à l'environnement comportant notamment :

- a) Une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;
- b) Une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie.

Cette partie reprend et complète, en tant que de besoin, l'analyse environnementale figurant au plan local d'urbanisme. ... »

Conformément à la fiche 2, point 2-3-1 de la Circulaire du 2 mars 2012 relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), la commune de Villeneuve-le-Comte disposant d'un PLU, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle étude environnementale.



I. APPROCHE ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET HISTORIQUE

1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET LE CADRE PAYSAGER

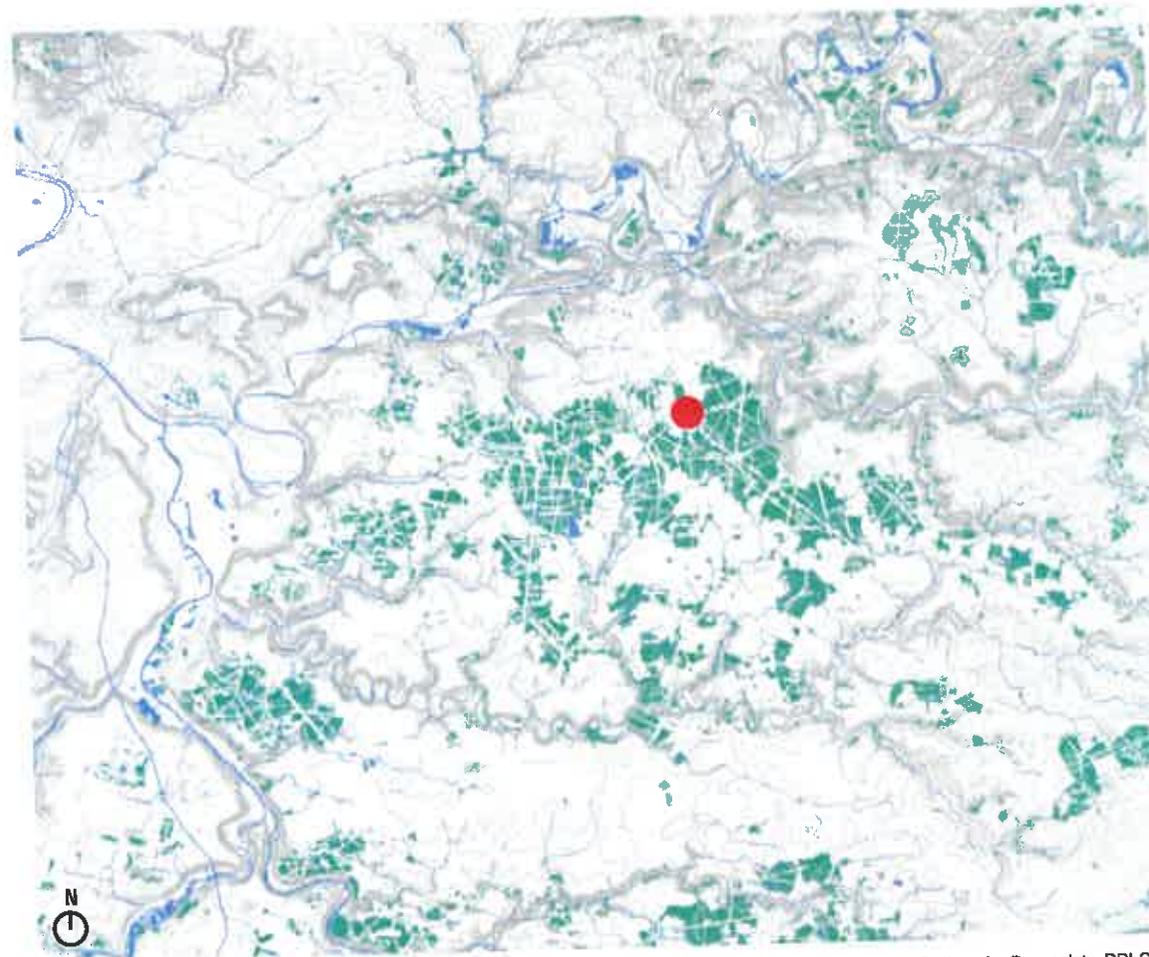
1.1 Localisation de Villeneuve-le-Comte

Villeneuve-le-Comte se situe sur le plateau au relief peu marqué de la Brie Boisée, limité par les vallées peu profondes du Grand Morin, du Petit Morin, de Yerres et de la Marsange.

Au nord-est du plateau, elle est proche du point de crête entre les bassins versants de la Marsange, du Grand Morin et de la Marne.

Les forêts marquent le paysage. La ville est située dans un essart entre les massifs de Ferrière et de Crécy.

À cinq kilomètres de Marne la Vallée, Villeneuve-le-Comte est l'un des premiers villages hors de la continuité urbaine de l'agglomération parisienne.



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG

1.2 Topographie

À l'échelle du territoire, la topographie n'est lisible que par les vallées principales qui délimitent le plateau. La vallée la plus proche est celle du Grand Morin, située à 5 kilomètres à l'est.

Villeneuve-le-Comte se situe sur la partie haute du plateau, sur une légère inclination nord-est/sud-ouest, et forme partie du bassin versant de la Marsange.

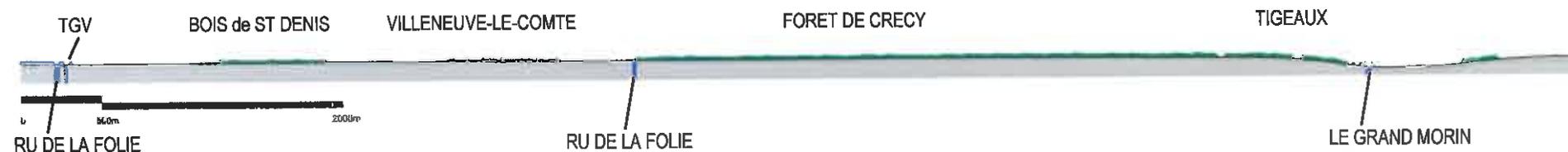
La topographie peu perceptible à petite échelle, ne se manifeste quasiment que par le ru de la Bonde, qui contourne la ville par l'est, et le micro vallon de la Fosse Nalet, qui émerge de la ville et traverse la plaine d'est en ouest.

Les paysages sont marqués par une succession de forêts plus ou moins denses et entrecoupées de nombreuses infrastructures, des massifs de Ferrières, d'Armainvilliers et de Crécy et de champs de cultures en *openfield*.



Source : IAU îdF

Coupe sur Villeneuve le Comte de Villeneuve Saint Denis à Tigaux



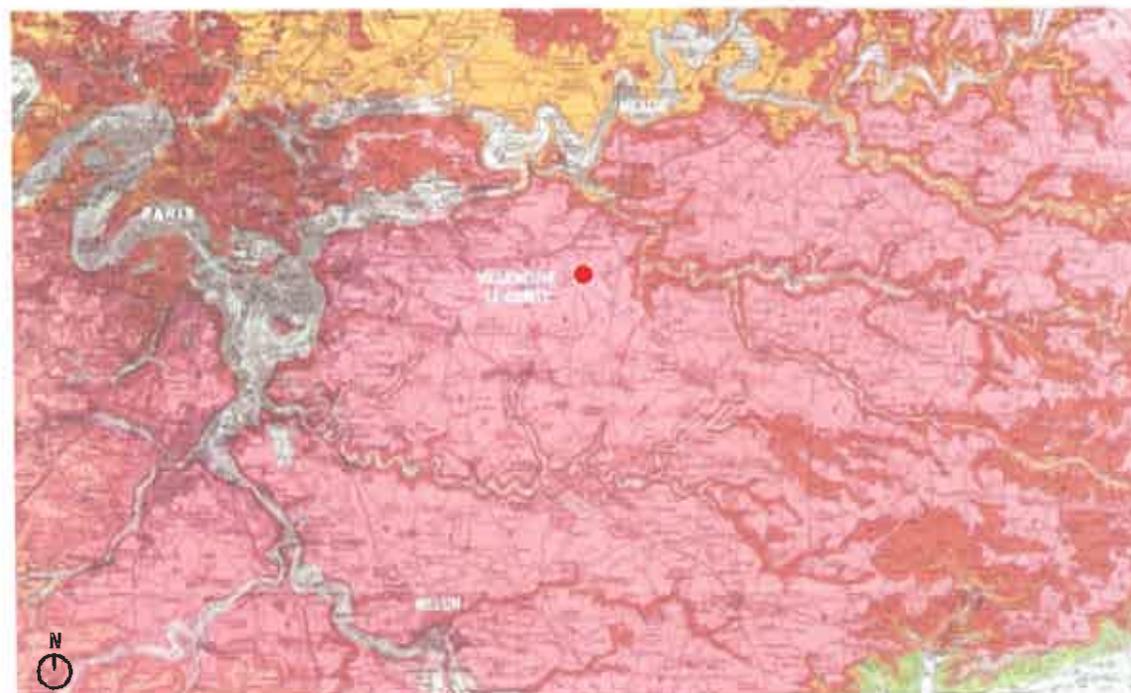
Source : C. Paumier Paysagiste DPLG

1.3 Géologie – Le socle

Dans la structure en « pile d'assiettes » du bassin parisien, Villeneuve-le-Comte se trouve, comme Paris, sur « l'assiette centrale », également la plus récente, qui correspond à l'ère Tertiaire.

Recouvert de loess, c'est un plateau fertile, globalement favorable à la grande culture.

L'omniprésence de mares est due au sous-sol marneux imperméable. Celui-ci contient des poches de calcaire siliceux dont les anciennes carrières forment des points d'eau qui s'ajoutent aux mares naturelles formées notamment par dépression.



Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Géoportail

- G1 et G2: Stampien inférieur et Stampien moyen (sables de Fontainebleau)
- E6: Bartonien (molasse de Carcassonne)
- E7: Ludien (calcaire de Septeuil)
- Fz et Fy: Alluvions récentes fluviales et torrentielles des lits majeurs et alluvions anciennes des moyennes terrasses des grandes vallées

1.4 Paysages naturels

1.4.1 Forêt de Crécy

La forêt de Crécy s'étend sur 3000 hectares dont un tiers de forêt domaniale. Elle est omniprésente dans le territoire de Villeneuve-le-Comte où elle est majoritairement composée de bois de feuillus ou mixtes et de quelques poches à dominance de résineux.

Quelques peupleraies marquent le paysage que ce soit en bois isolés, en lisière ou en clairière, mais ne sont pas à proprement parler, ni en terme de perception, des éléments constitutifs d'une forêt.

Des plantations plus ponctuelles de résineux, notamment des sapins de Douglas, marquent parfois un carrefour, une route forestière principale ou la présence d'une propriété (Château de la Pointe).

Depuis Villeneuve-le-Comte et la plaine, sa mise à distance met en évidence la lisière, élément de perception principal de la forêt lorsqu'on ne se trouve pas dedans. Celle-ci constitue majoritairement la ligne de ciel depuis Villeneuve-le-Comte.



Vue des bois au bout de la route du conseil



Forêt privée



Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Géoportail



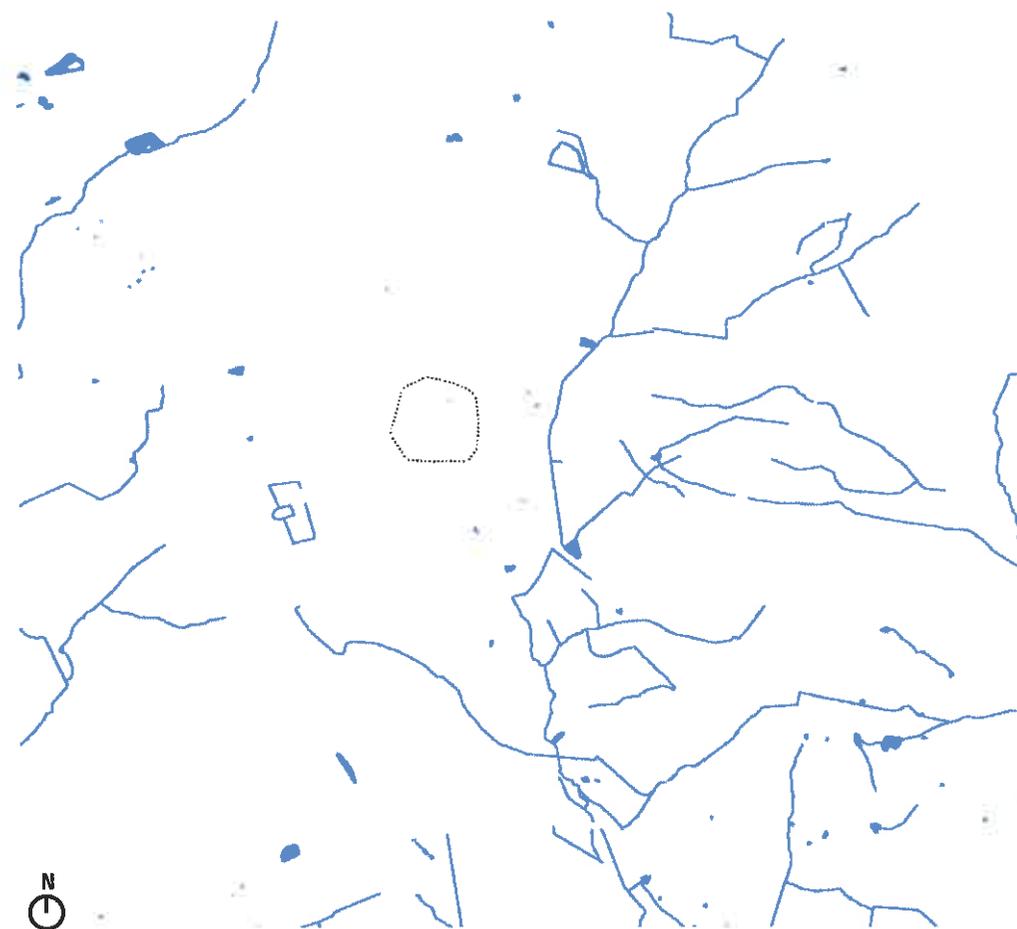
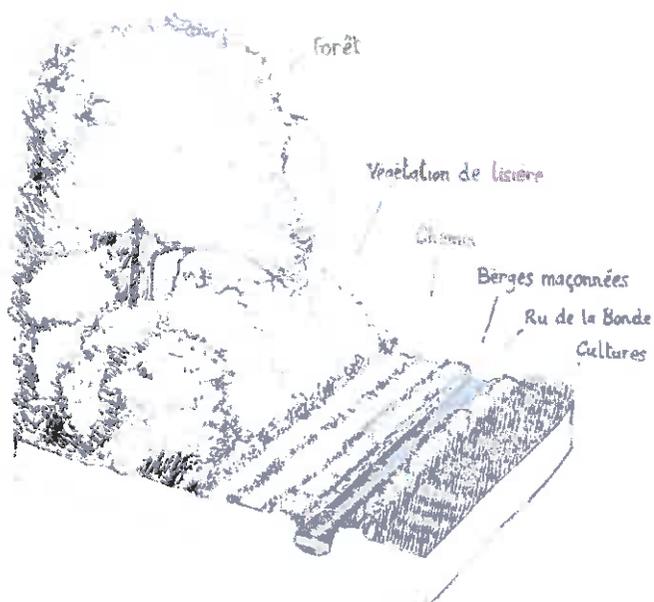
Lisière coté Villeneuve St Denis

1.4.2 Réseau hydrographique

Le ru de la Bonde qui devient ruisseau de la Marsange au sud de Villeneuve-le-Comte se jette dans l'Yerres. Principal cours d'eau de la commune, son débit irrégulier ne devient pérenne qu'au niveau du village. Il est géré par le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Entretien de la Marsange.

Ayant servi de frontière naturelle entre le domaine communal et royal, il marque encore aujourd'hui la limite entre les cultures et la ville discontinue d'un côté et la forêt de l'autre. En soulignant la lisière de la forêt, accompagnée du chemin autrefois appelé « route tournante », cette limite qu'il constitue est remarquable.

Contrairement au ru de la Bonde, les rus busés comme celui de la Lignière ne participent pas à la qualité du paysage.



Réseau hydrographique actuel - Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG

Des fossés de drainage alimentent ces rus. Ils créent des limites dans la plaine et la végétation qui les accompagne ponctue le paysage. Certains sont surmontés d'un renflement planté de saules blancs conduits en têtards. Ces talus jouent le rôle de corridors écologiques pour certaines espèces.

Une petite partie Est de la commune se situe sur le bassin versant du Grand Morin, entièrement boisée. Plusieurs rus y prennent leur source: le ru de la Forêt, le ru de l'Ortie ou le ru du Gouffre, qui s'écoulent vers l'Est, principalement sur des parcelles privées.

En plaine, quelques mares sont perceptibles à la ripisylve qui les borde. La transition souvent brutale de ces espaces avec les cultures voisines est peu harmonieuse. En milieu forestier, une grande partie des mares se situe sur des terrains privés.

Des points d'eau y existent, marécages, mares ou étangs. L'étang de la Borne et l'étang Sardin, issus de carrières, ou le plan d'eau de Villeneuve-le-Comte sont utilisés pour la pêche.



Marécage dans la forêt



Étang de La Borne – Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG

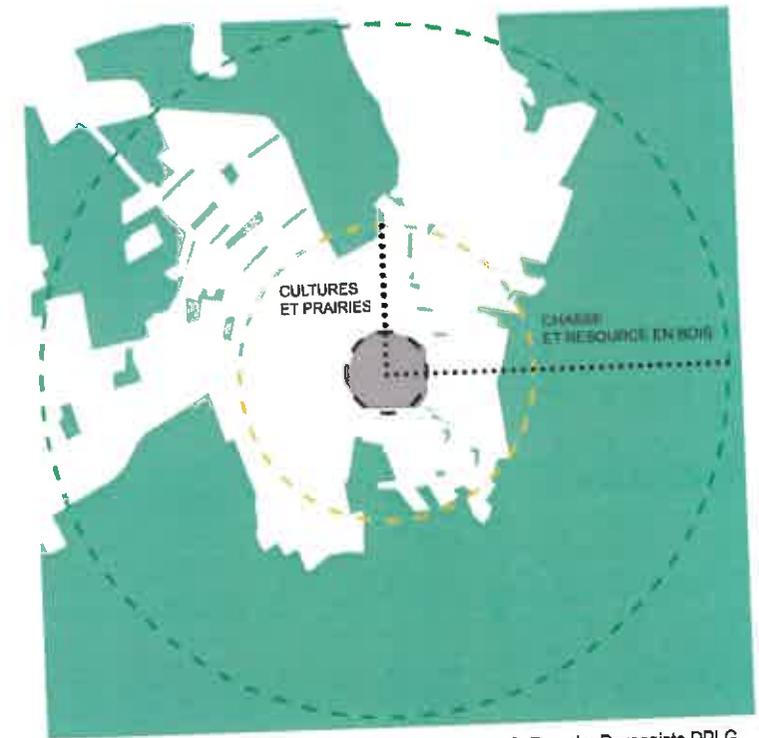
1.4.3 Clairière

La clairière est aujourd'hui très ouverte et présente peu d'éléments marquants: quelques arbres isolés ou en groupes et quelques haies.

La vision est rythmée par les différents plans boisés qui découvrent ou dissimulent le lointain.

En plan, la cohérence de l'occupation du territoire entre les espaces bâtis, agricoles et forestiers est remarquable. La forme concentrique, que dessine de part et d'autre de la clairière la lisière de forêt et de la ville, évoque très directement l'archétype du finage.

Les mares, arbres, haies ou vergers participent à la qualifier mais leur densité est très faible face à l'ouverture de cet espace, principalement côté Ouest. Parmi les éléments qui animent cette étendue, les alignements d'arbres du chemin de la Pointe et de la rue de Paris soulignent les routes.



Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG



Vue sur Villeneuve-le-Comte depuis le contournement de la D231

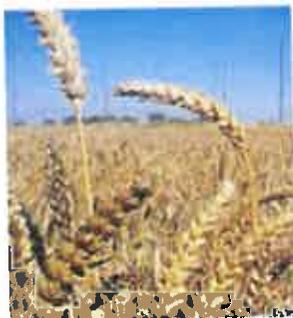
1.4.4 Champs de culture

La grande majorité de la clairière est dédiée à la culture: maïs, blé tendre et colza, notamment. Le parcellaire présente de grandes disparités, entre des parcelles remembrées de parfois près de 10 hectares et des parcelles en lanière très modestes.

Sans pour autant être regroupées sur le cadastre, de nombreuses entités cultivées s'étalent sur plusieurs parcelles. Ces grands champs minimisent la quantité et souvent la qualité des limites séparatives et banalisent le paysage. Ils peuvent produire un effet spectaculaire, par exemple lorsque le colza est en fleur, mais tendent à l'uniformisation et à l'appauvrissement des paysages.



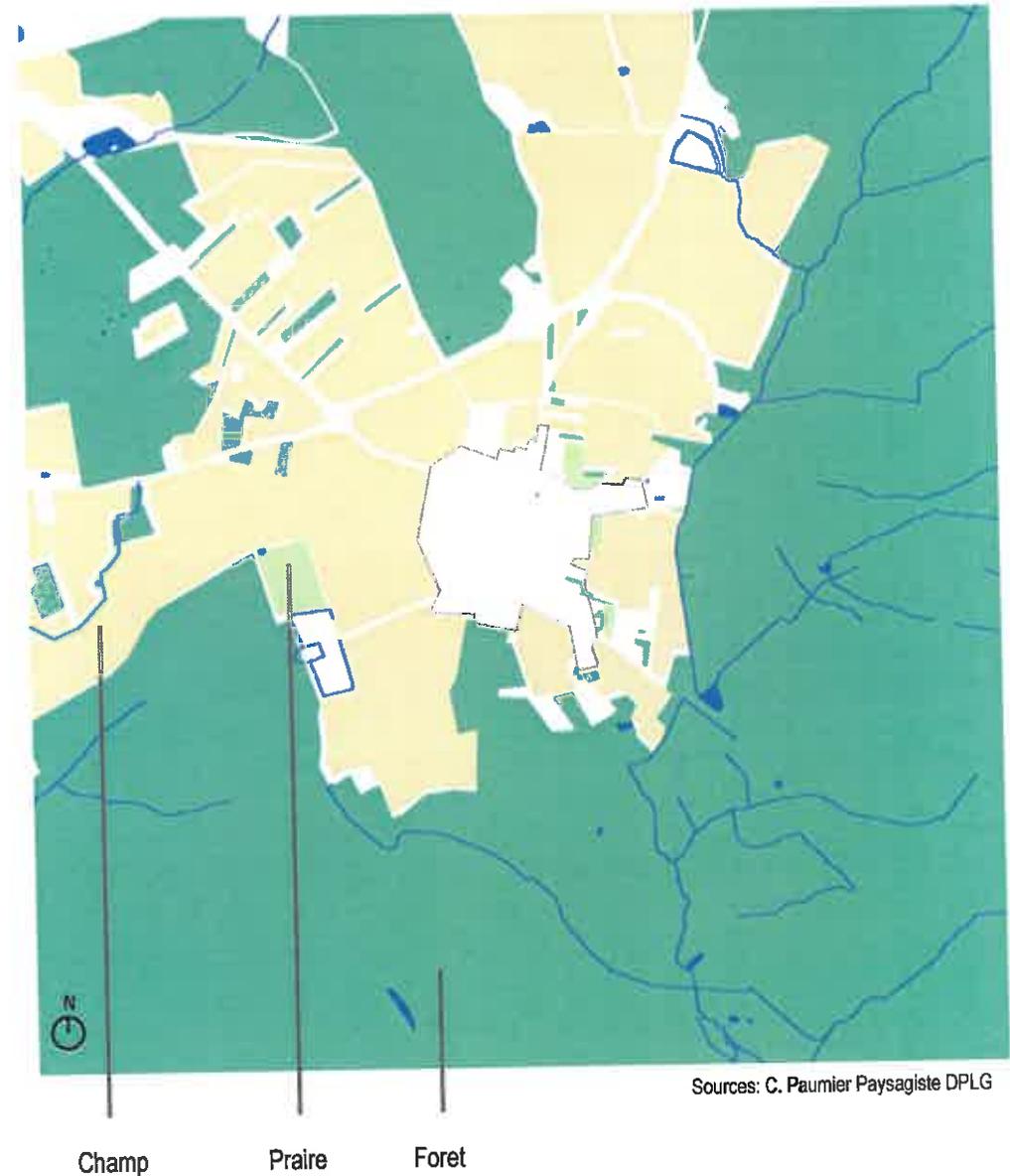
Sources: Cadastre / Géoportail



Blé tendre



Colza



Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG

1.4.5 Prairies

Peu de prairies subsistent dans la clairière autour de Villeneuve-le-Comte, aucune n'est répertoriée comme permanente.

Les pâtures temporaires semblent principalement destinées aux chevaux.

Quelques prés-vergers, n'ayant plus leur vocation de pâture, semblent fauchés uniquement de loin en loin pour limiter l'enfrichement qui s'engage. Certains comportent des halliers plus ou moins fragmentés composés de prunelliers et de ronces.



Prairie et peupleraie de La Pointe



Prairie de l'Ermitage



Ancienne prairie sous verger sur la rue Basses des Fossés



Prairie permanente en milieu urbain

Photos: C. Paumier Paysagiste DPLG

2. HISTOIRE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

2.1 Les stratégies d'implantation de Villeneuve-le-Comte

Le site de Villeneuve-le-Comte est occupé depuis l'âge de la pierre.

Son emplacement était couvert d'un grand massif forestier. Les grands défrichements n'ont débuté qu'à l'époque gallo-romaine; cependant la forêt briarde était déjà traversée de quelques routes dès l'époque gauloise.

Les Romains construisent plus tard le réseau des vias Agrippa qui relient quelques pôles autour de l'actuelle Villeneuve-le-Comte: Chailly en Brie, Meaux, Paris, Meulun...

Durant l'époque Mérovingienne, deux châteaux forts en bois sont construits aux lieux-dits « Le Fief du Pré » et « Fontarabie ».

Source texte: wikia.com/Histoire_des_routes_de_Seine-et-Marne



Le réseau de vias Agrippa constitué au 1er siècle avant J-C

2.2 Fondation de la ville et grandes étapes de développement



Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Google Earth
Sources texte: Boutinot, D. (1775). Villeneuve le Comte, une paroisse de Brie au XVIIIème siècle. Monceaux-Lès-Meaux. 151 p.

En 1203, Gaucher III de Châtillon, décide la fondation d'une ville neuve en un lieu défriché et asséché de la forêt de Crécy.

Il lui donne le nom de « La Villeneuve du Comte de Saint-Pol » en l'honneur du comte de Saint-Pol dont il épouse la fille unique, Élisabeth de Saint-Pol.

Pour attirer un peuplement rapide, en 1203, il accorde une charte de franchise aux habitants qui prévoit l'élection de la part des bourgeois d'un maire et des échevins.

Il leur concède une maison, un jardin et un lot de terre à cultiver. A ces concessions s'ajoutent certaines facilités matérielles comme la création d'un marché où bourgeois et étrangers pouvaient acheter et vendre sans payer ni taxes, ni frais de transport, ni droit de douane.

Son épouse, Élisabeth de Saint Pol exige la construction d'une église qui sera bâtie entre 1205 et 1210. La ville est érigée en paroisse distincte en 1217.

2.3 Évolution historique des espaces ouverts

2.3.1 La forêt de Crécy

Au début du XIII^{ème} siècle, la forêt de Crécy représente probablement un espace à conquérir et donc un atout pour Gaucher III de Châtillon.

Elle est un exemple représentatif de l'histoire des forêts françaises. Dès 1400, elle acquiert le statut de forêt royale, et sa proximité avec le centre étatique permet une grande réactivité aux édits royaux portant sur ses aménagements.

Elle a notamment accueilli les parties de chasse de François I^{er} qui y a fait aménager routes, carrefours forestiers et le calvaire Belle Croix, à l'emplacement de l'actuel obélisque. Par la suite, Louis XV viendra également chasser en forêt de Crécy et y fera ériger l'obélisque.

Les aménagements se sont poursuivis sous Louis XVI qui, grand amateur de chasse, fait aménager des pattes d'oies dans les forêts d'Île de France pour faciliter sa course à grande vitesse. À cette époque, un pavillon de chasse existe à la place de l'actuel manoir de l'obélisque.

Suite au Traité de Paris (1763), qui cause la perte de nombreuses colonies, Louis XVI dévaste les forêts domaniales pour construire des bateaux et préparer sa revanche contre l'Angleterre.

Suite à la Révolution et à l'abolition des privilèges, les propriétaires de bois acquièrent le droit de détruire sur leurs possessions toute espèce de gibier, puis celui de défricher.

Avec Napoléon I^{er}, la gestion des forêts est reprise en main avec la création de l'Administration Générale des forêts. À Villeneuve-le-Comte, de nouvelles routes forestières sont aménagées pour y faciliter l'accès et rationaliser son exploitation.



Fin XVIII^{ème} s. – Sources : C. Paumier Paysagiste DPLG

En 1964, le Général de Gaulle instaure l'Office National des Forêts par décret. C'est dorénavant elle qui gère les forêts domaniales.

En 1987, un décret érige en Projet d'Intérêt Général l'aménagement d'ensemble du secteur IV de Marne la Vallée. 316 hectares de la commune de Villeneuve-le-Comte sont concernés par le projet dit des « Villages Nature » (Disney). Le projet s'étend sur le bois de Grains, l'Épinette, les Cardinaux, le bois de Jariel et la plaine de Saint Blandin.

Certains toponymes témoignent encore du caractère forestier ou de la vocation cynégétique des lieux:

- Le nom du 'bois de la Huppière' pourrait renvoyer à 'hupper', c'est à dire crier à tue-tête, stimuler, dans le but de lever le gibier;
- Diverses interprétations peuvent correspondre au nom des 'Grands Buissons'. Il peut s'agir d'un bouquet d'arbustes sauvages, du fait de battre les buissons (pour lever le gibier), ou de l'endroit de la forêt où se retire le cerf pendant le jour.



Source : www.disneycentralpalza.com



Perdrix dans la forêt de Crécy



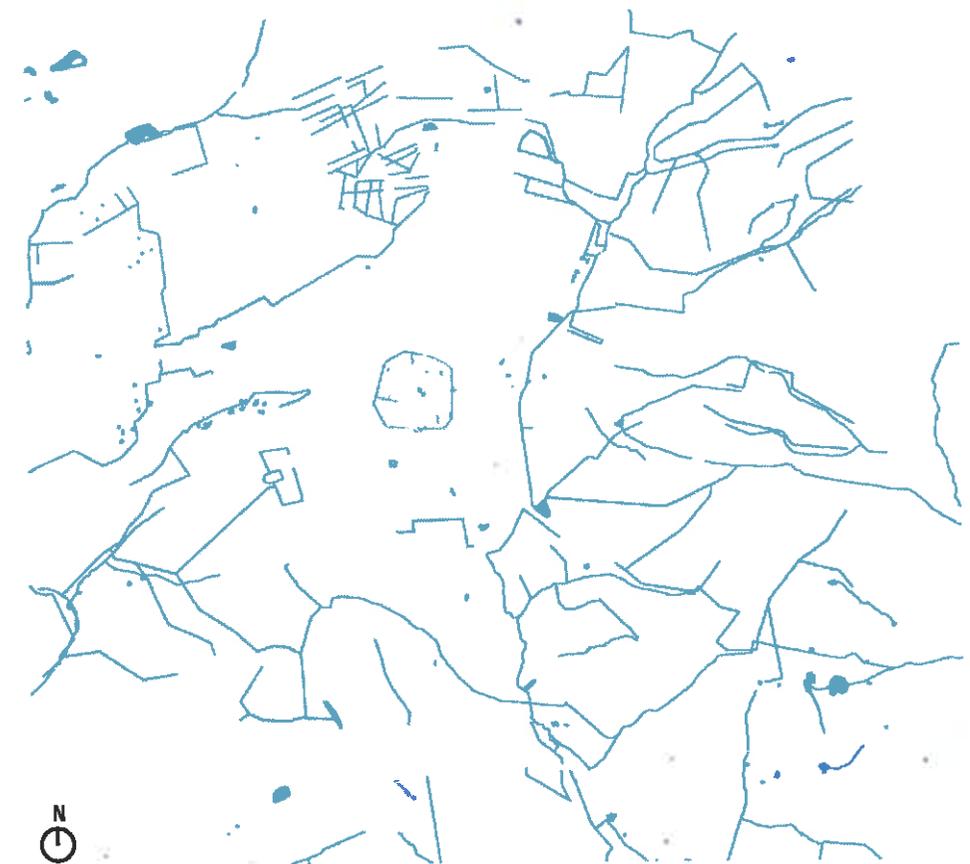
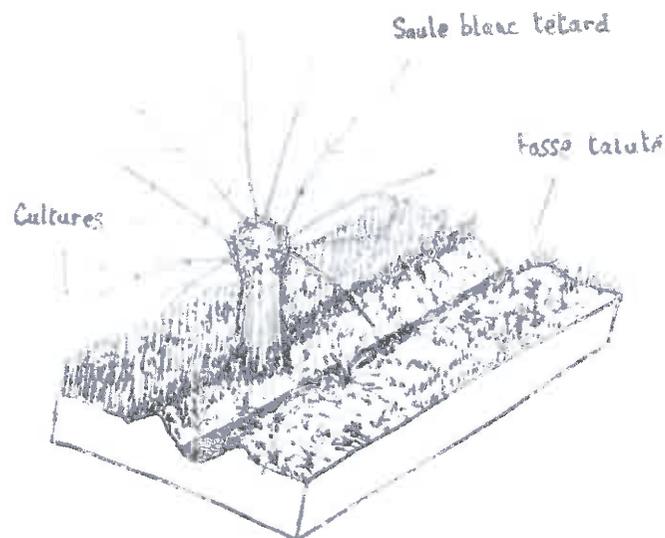
Chevreuils à l'Épinette

2.3.2 Le réseau hydrographique

Face au caractère marécageux du plateau, les premiers occupants du site de Villeneuve-le-Comte ont probablement été contraints de drainer les terres, que ce soit pour y bâtir, circuler ou pour cultiver. Le creusement de fossés a dû s'avérer nécessaire à la culture ou à la pâture, sans quoi le travail de la terre ou le piétinement du bétail n'aurait produit que de la fange.

Les douves, dont celles encore existantes de l'Ermitage et de la Pointe, outre leur rôle défensif, avaient probablement aussi cette fonction drainante. Le nom de la région naturelle de Brie, du celtique, « bray, bry », terre fangeuse; évoque directement cette caractéristique du sol.

En suivant la pente naturelle pour l'évacuation, ces eaux se rejoignent naturellement dans les cours d'eau existant, en creux de vallon. Ceux-ci ont probablement dû faire l'objet d'aménagement ou de curages pour stabiliser leurs berges et réguler leurs débits, comme semblent en témoigner encore aujourd'hui la section du ru de la Bonde et la régularité de ses berges.



Sources: C. Paumier Paysagiste DPLG

- Éléments du réseau actuel
- Éléments disparus

Comme mentionné plus haut, le ru de la Bonde a été utilisé comme frontière entre le domaine communal et royal, ce qui explique encore aujourd'hui sa forte cohésion avec la lisière forestière.

Parmi les étymologies de "bonde", on trouve notamment ouverture pratiquée pour laisser écouler l'eau, dont une des évolutions sémantiques donne base, sol, bouchon et terrain marécageux. La proposition bonde d'un étang, datant de 1347, est issue de l'ouvrage de l'archiviste et historien Auguste Longnon, *Documents relatifs au comté de Champagne et de Brie* (t. 2, p. 450, *ibid.*).

Selon les époques et les tronçons, le 'ru de la Bonde' porte également les noms de 'ru Nou' ou 'ru Noir': ces trois noms peuvent se référer à l'abondance de l'eau présente sur le site (source: Dictionnaire Godefroy). Enfin, l'étymologie de 'la Pilonnerie', toponyme d'un lieu-dit voisin sur le 'ru de la Folie', renvoie notamment à la même étymologie que 'bonde'.

De nombreuses mares sont issues des carrières à ciel ouvert. Jusqu'au début du XXème siècle, les ressources en meulière étaient exploitées, la ligne de chemin de fer servant à en exporter les pierres, notamment vers Paris. À ciel ouvert, les sites étaient sondés avec une tige métallique. Lorsque l'étendue semblait suffisamment conséquente, et profonde pour être qualitative (à plus d'un mètre), le site était ouvert à l'exploitation.

Les moellons extraits du premier lit servaient notamment à construire des quais. La pierre pouvait être exploitée jusqu'à quatre mètres et requérait l'usage de barres à mine ou de cartouches pour parer à l'effet de ventouse causé par le sol argileux. Compte tenu de la nature imperméable du sol, le pompage était la première activité d'une journée d'extraction, afin de chasser les eaux qui s'infiltraient systématiquement dans les trous de carrière.

Avec la mécanisation de l'agriculture, et principalement les vagues dites de "remembrement" de la seconde moitié du XXème siècle, de nombreux fossés ou petits rus ont disparu du paysage, ayant été comblés ou busés.



Ru de la Bonde



Franchissement de ru en pierre calcaire et meulière

2.3.3 La clairière

La clairière de Villeneuve-le-Comte est un essart.

À partir de 1400, la forêt de Crécy est royale. En 1407, l'assassinat du Duc d'Orléans provoque de nouvelles violences dans la Brie. Les habitants des campagnes sont rançonnés, les champs restent incultes et les populations sont décimées par les armes ou la misère. Très peu d'habitants subsistent à Villeneuve-le-Comte. Cette période a donc certainement été marquée par l'enfrichement des terres et un recul de la clairière face à la forêt. Par la suite, le domaine royal a probablement marqué une limite relativement constante à l'expansion des terres agricoles de Villeneuve.

En deçà de cette limite, l'avancée et le recul de la forêt sur la clairière ont certainement été relatifs aux événements et aux variations démographiques.

Le toponymie 'Lignère' renvoie probablement à une production de lin dans la zone qu'il désigne, sans pour autant qu'elle soit avérée. Celui de *Fosse Nalet* pourrait renvoyer à « noue », toponyme voisin, qui évoquait soit la terre grasse et humide servant de pâturage, soit l'espace entre les billons (petites buttes utilisées en culture pour limiter les effets de l'humidité). Enfin, il peut également s'agir du nom de quelqu'un ou d'un emplacement des anciennes marnières.

Jusqu'au vingtième siècle, l'élevage de petite échelle, en exploitation extensive, était omniprésent à Villeneuve-le-Comte. Les ovins, bovins, porcins et caprins faisaient partie du paysage et animaient les pâtures, de part et d'autre de la ville. Outre la pratique de la pâture libre, qui impliquait la présence d'un berger, des parcelles de prairie fermées ont probablement existées, marquant le paysage de leurs clôtures de taillis, de buissons denses voire piquants comme le prunellier, complétés par des perches. Ces espaces sont parfois associés aux vergers avec des fruitiers de haute tige.

Le coutumier et les notes de l'abbé Boutinot, curé de Villeneuve-le-Comte au XVIIIème siècle, recueillies par Alain Pelgas de la Société Vilcomtoise d'Histoire apporte des indications sur les cultures pratiquées. La vigne était ici cultivée. Le froment (ou blé tendre) composait probablement une part importante des céréales cultivées. S'il est encore cultivé aujourd'hui, il atteignait 1,50 mètre à maturité à l'époque contre 60 centimètres actuellement.

L'abbé Boutinot évoque l'époque de l'un de ses prédécesseurs: *Du temps de Mr Duclos, curé, tout le terroir était devenu en friche. Les guerres des protestants, des lorrains et les guerres du temps de Louis XIV avaient épuisé le royaume d'hommes et comme on n'avait pas trouvé l'usage de la marne, on s'était borné à cultiver dans de meilleurs pays et négligé les autres [...]*

Avec le siècle des lumières, de nouvelles techniques de cultures se sont développées. Dans ses notes, l'abbé Boutinot témoigne de la « mise en œuvre de la marne » à Villeneuve-le-Comte: *La Grande Maison la première mis en œuvre la marne, successivement l'Hermitage suivi l'exemple ainsi que la Pointe le Comte, on défricha peu à peu de toute part [...]. Cette avancée des connaissances agricoles représente un grand progrès en regard du pastoralisme: [...] tout était en pâture qu'on louait, il y avait si peu de grain que la dime se trouvait réduite à 6 septiers de grains.*



Photos: C. Paumier Paysagiste DPLG

En effet les productions céréalières (et maraîchères) sont plus satisfaisantes, comparées à l'élevage. Dans la poursuite de cette dynamique approuvée par ce curé de Villeneuve-le-Comte au XVIIIème siècle, les pratiques agricoles tendent toujours à valoriser la production céréalière. Toutefois cette époque marque aussi l'évolution des pratiques pastorales. Les connaissances en culture de la prairie se développent et les prairies "publiques" appelées communaux tendent à se privatiser. La tendance à enclore les cultures s'inverse au profit des pâtures closes.

Dans la seconde moitié du XXème siècle, les politiques agricoles françaises traduisent une volonté de rationaliser la production en créant des régions spécialisées et en regroupant les parcelles pour en favoriser l'exploitation mécanisée. Entre 1967 et 1997, 60 % des exploitations françaises de moins de 20 hectares ont disparues.

À Villeneuve-le-Comte, de très grandes parcelles existent dès le XIXème, en témoigne le cadastre napoléonien, mais l'accentuation de l'ouverture de la clairière correspond principalement à la seconde moitié du XXème. Le développement de ces pratiques a causé la disparition de nombreuses haies, arbres isolés ainsi que des fossés de drainage, malgré leurs rôles de régulateurs (face aux vents, à l'érosion, aux inondations) et de corridors écologiques prépondérants dans les cultures.

Ce faisant, le paysage de la clairière perdait également de sa richesse et de sa diversité.



Inventaire de la présence végétale dans la plaine en 1939 – Bosquets, haies, alignements –
Source : C. Paumier Paysagiste DPLG

Durant le XIXème siècle et au début du XXème, les cartes d'État-Major et topographiques montrent un bel équilibre entre les espaces de culture et les prairies humides. Ces dernières dessinent les creux des vallons, longent principalement le ru de la Bonde et le Fossé Nalet et témoignent d'une utilisation en finesse du territoire.



À gauche: superposition des prairies cartographiées sur la carte d'État-Major sur une photo aérienne actuelle. Des problèmes de culture sont visibles à l'emplacement des anciennes prairies humides.

Ci-dessous : zoom sur les abords du Ru de la Bonde



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Google Earth

Carte d'État-Major - Source : Géoportail

2.3.4 Les chemins

En 1607, l'Edit de Sully, définit les principes de l'alignement, visant à effacer les plis et les coudes d'une voirie très étroite ne permettant pas une circulation satisfaisante des personnes et des marchandises. Utilisé pour l'élargissement des voies, il l'est aussi pour satisfaire des objectifs de salubrité et de sécurité.

Sully incite par ailleurs à la plantation d'arbres le long des routes afin de rendre leur usage *plus facile et plus plaisant*.

Par ailleurs, ils ont l'avantage:

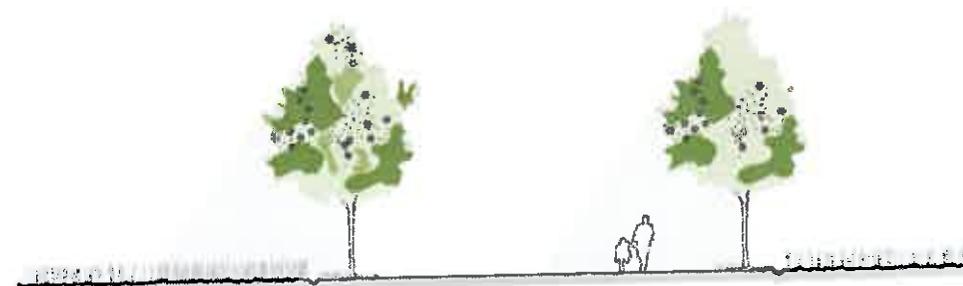
- de maintenir un tracé;
- d'assurer une largeur de voirie sans être amputée par les propriétaires voisins;
- de créer de l'ombre en été;
- d'apporter des fruits et/ou du bois.

Il marquera peu à peu le paysage autour de Villeneuve-le-Comte, en favorisant la rectification des routes.

Les poiriers étaient souvent utilisés en alignement ou comme borne, pour leurs fruits, ainsi que les ormes pour leur bois dont on faisait notamment les affûts de canon.



Le principe de maintien du tracé par la plantation, l'alignement de frênes sur l'allée de la Pointe et un vieux poirier, aujourd'hui arraché, en bord de parcelle le long de la RD231 à l'Épinette



Source: C. Paumier Paysagiste DPLG



Principe de rectification des voies en évitant le rognage

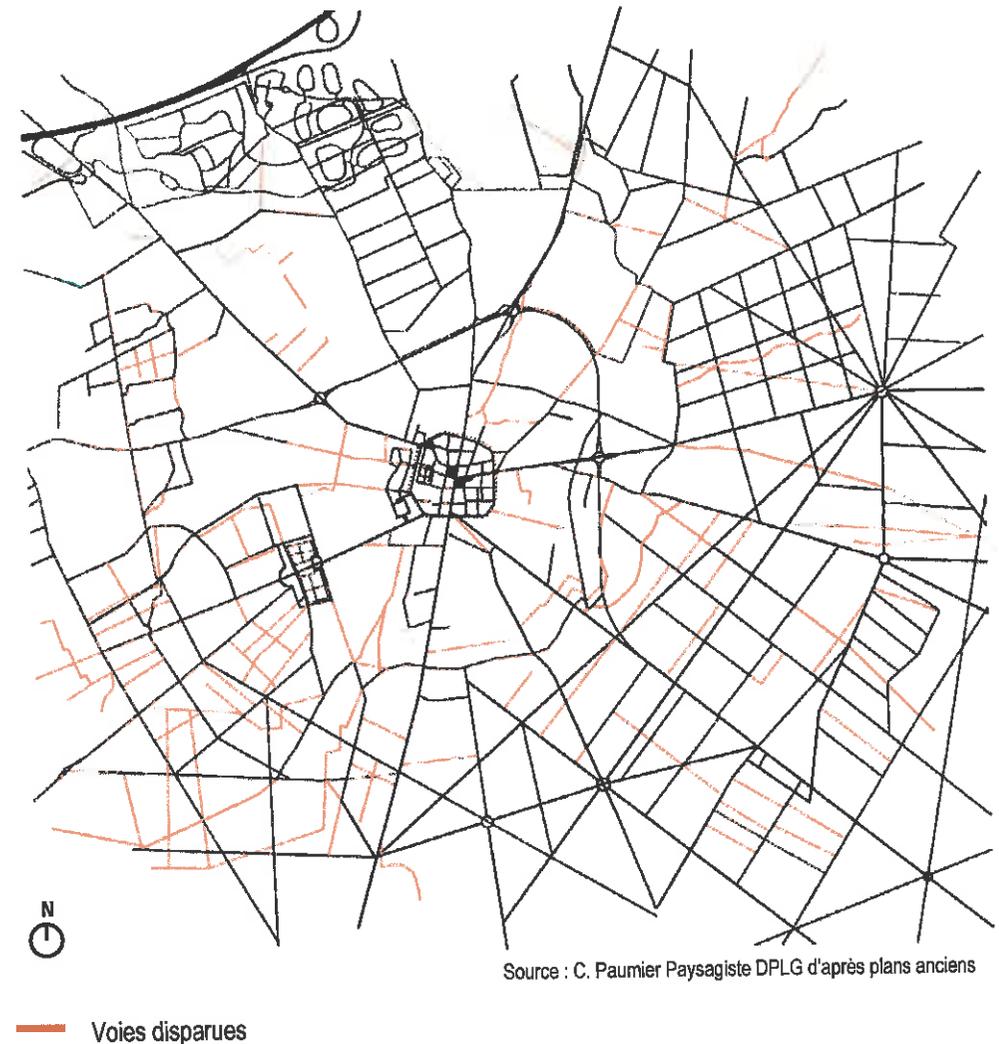
2.3.5 Le réseau viaire

La superposition du réseau actuel aux différents plans historiques permet de faire plusieurs constatations:

- les opérations de remembrement des espaces agricoles ont éliminé des chemins de campagne;
- on observe une dynamique qui tend à organiser, en les géométrisant, les routes et chemins forestiers dans une logique d'ensemble;
- la ville a débordé de ses boulevards, ancienne limite entre le bâti et la plaine, qui ne se trouve plus en lisière;
- Villeneuve-le-Comte a perdu nombre de ses connections avec la plaine alentours.

Par ailleurs, on note l'apparition de la déviation de la RD231 qui fragmente la plaine.

Les opérations liées au parc Disney (dont le projet annexe du parc Davy Crocket) à proximité de la limite communale au nord, génère de nombreuses voies isolées du réseau.



2.4 Évolution historique des anciens domaines

Trois grandes entités bâties constituent les premiers habitats avérés sur le territoire de Villeneuve-le-Comte:

- **Le domaine de l'Ermitage**
Cet ensemble correspond à un défrichement éloigné au Nord de la ville. Il est mentionné pour la première fois en 1301 mais pourrait remonter en réalité plus haut que 1219. Son parcellaire se superpose au parcellaire quadrillé d'origine médiévale de la villeneuve.
- **Le château de La Pointe**
Cet ensemble fortifié entouré de douves a été vraisemblablement construit au XIII^{ème} s. pour protéger le Comté de Champagne sur sa frontière occidentale, en limite du Domaine Royal. Son orientation correspond à une radiale Sud-Ouest / Nord-Est rejoignant la villeneuve.
- **Le domaine de Grand Maison**
Vaste ensemble situé à l'intérieur de l'octogone, l'étude des tracés parcellaires indique néanmoins que son implantation est postérieure à la création de la villeneuve. Il s'intègre toutefois dans sa forme quadrillée générale et en conserve l'orientation originale. Il en est de même pour ses dépendances, La Garenne au Nord et le Clos Saint-Nicolas à l'Ouest.

Parmi ces trois domaines, les deux premiers existent encore, ou du moins leurs vestiges. Du troisième subsistent encore quelques corps de bâti et la trace très nette dans le parcellaire du bourg et de ses abords.



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Géoportail

2.4.1 Le domaine de l'Ermitage

L'ensemble protégé par des douves est décrit comme un prieuré-ferme, ou une grange, ayant appartenu aux Frères de l'Hôtel-Dieu de Crécy au XIII^{ème} siècle, et également propriété des religieuses de l'abbaye de Pont-aux-Dames depuis 1226.

En 1791, la Ferme est vendue comme Bien national.

Le chalet de l'Ermitage est bâti un peu plus au nord en 1881, puis doublé de surface en 1920 par le propriétaire Monsieur Fessart.

Aujourd'hui le site présente une belle ferme briarde traditionnelle autour d'une vaste cour centrale, le tout ceinturé par les anciennes douves, toujours en place. Plus au nord, on accède au chalet-villa de villégiature par une longue allée arborée traversant un parc.



Plan d'Intendance - Source: Géoportail



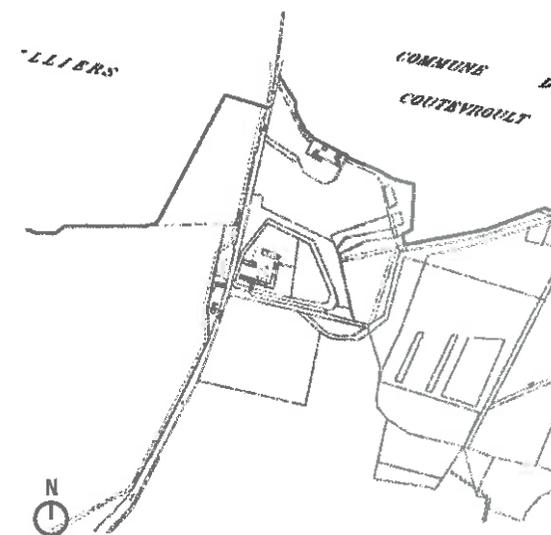
Carte d'État-Major - Source: Géoportail



Carte postale ancienne



Cadastral Napoléonien - Source: Géoportail



Cadastral actuel - Source: Géoportail

2.4.2 Le château de La Pointe

À la fin du XIII^{ème} s., après la réunion de la Champagne et du Domaine royal, l'ensemble fortifié perd sa fonction défensive et se voit transformé en résidence.

Le château est en grande partie démoli dans la deuxième moitié du XIX^{ème} s. : ne subsistent aujourd'hui que quelques vestiges du bâti d'origine: une tour d'angle, une tour-chapelle, une glacière-garde-manger, un abreuvoir, et la base d'un donjon.

La présence du château de La Pointe dans le paysage vilcomtois est néanmoins importante ; elle est soulignée par sa longue allée d'accès rectiligne, et son alignement arboré, traversant la plaine dégagée, à proximité du bourg.

Cette proximité avec la ville, sans interposition de lotissement ni de construction importante, constitue un atout pour leur mise en valeur réciproque.



Plan d'Intendance - Source: Géoportail



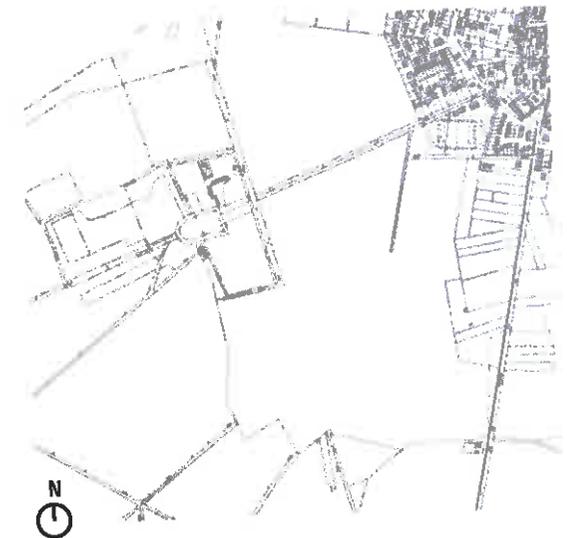
Carte d'État-Major - Source: Géoportail



Carte postale ancienne



Cadastré Napoléonien - Source: Géoportail



Cadastré actuel - Source: Géoportail

2.4.3 Le domaine de Grand Maison

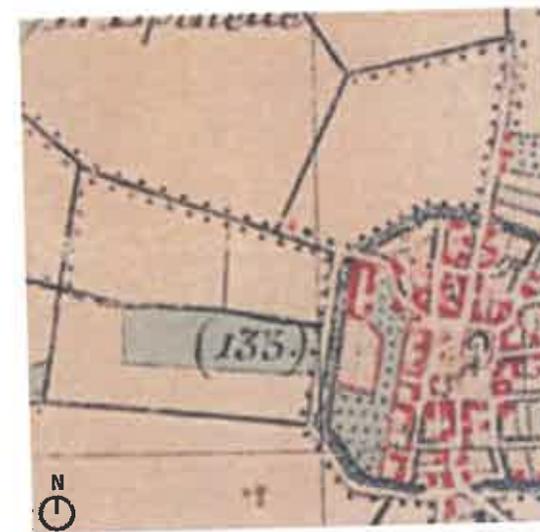
Ensemble dénommé successivement « Hôtel du Pré » ou « fief du Pré » avant le XV^{ème} s, puis « La Grande Ferme » aux XVI^{ème} et XVII^{ème} s., et enfin « Grand Maison » aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} s. Il englobait le Clos St Nicolas, à l'ouest, et le Parc de La Garenne, au nord.

Il semble que ce domaine a appartenu un temps à l'abbaye d'Hermines (située à Favières au sud-ouest de Villeneuve-le-Comte) et l'Ordre des Prémontrés; puis il a été reçu en don par les Célestins de Paris vers 1560, affermé en 1627, avant d'être cédé par le Baron d'Alberta à la communauté religieuse de Saint Nicolas du Chardonnet.

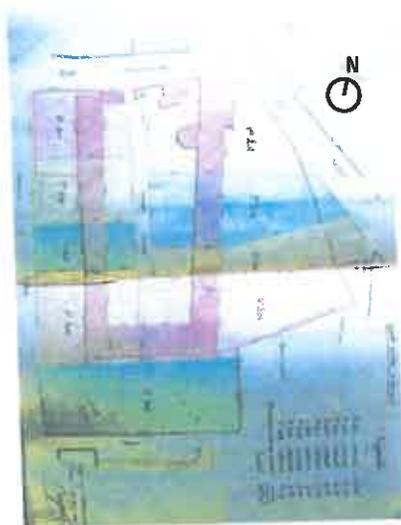
À la fin du XIX^{ème} s., le domaine de la Grand Maison est vendu par lot : il ne subsiste aujourd'hui qu'une petite partie du bâti, mais l'empreinte de ce vaste ensemble et de ses dépendances, loti tardivement, transparait dans le paysage urbain, et le parcellaire porte les traces évidentes de son histoire.



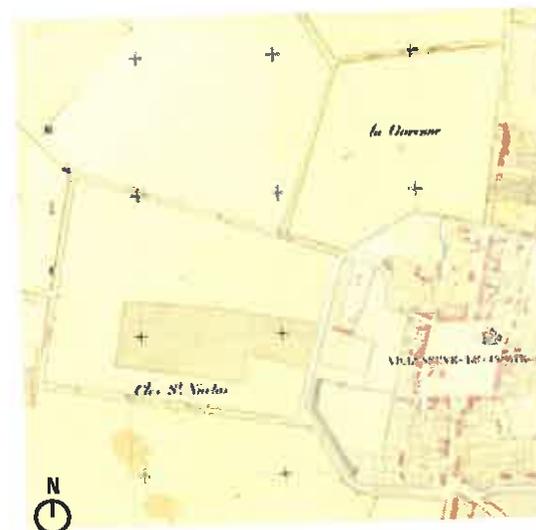
Plan d'Intendance - Source: Géoportail



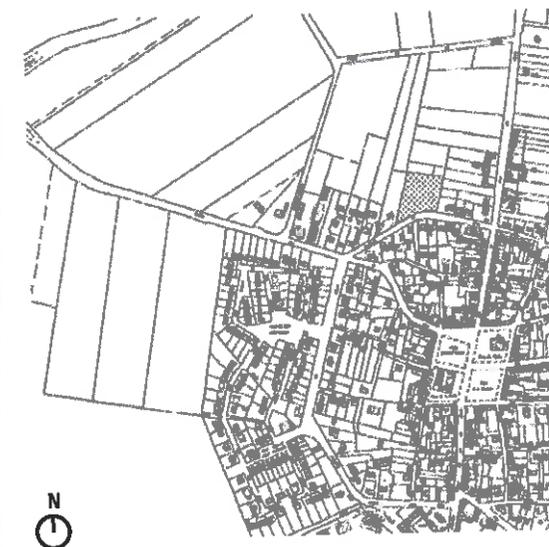
Carte d'État-Major - Source: Géoportail



Plan du Projet de division 1886 –
Source: Mr Pelgas



Cadastre Napoléonien - Source: Géoportail



Cadastre actuel - Source: Géoportail

2.5 L'urbanisme des bastides

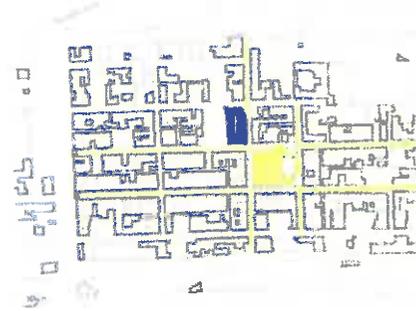
Si à l'origine, le mot "*bastida*" était utilisé pour indiquer une construction récente, à partir du 13^{ème} s., il prend le sens plus large de « ville neuve ».

Parmi les différentes villes neuves de Champagne ou du Bassin Parisien, Villeneuve-le-Comte apparaît comme un modèle unique et novateur par sa volonté de géométrie. Une rigueur formelle qui incite à penser que l'ensemble a été créé tel quel, à l'occasion d'une unique phase.

Ce modèle de Villeneuve-le-Comte a influencé le grand mouvement de création de bastides qui a marqué les 13^{ème} et 14^{ème} siècles dans le Sud-Ouest de la France, réalisées en suivant principalement trois types de plans :

- le modèle aquitain;
- le modèle gimontois;
- le modèle gascon.

Le modèle aquitain: Monpazier

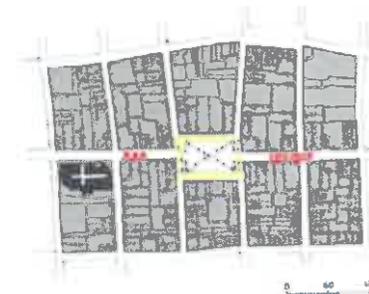


Les bastides de cette typologie présentent des îlots rectangulaires, avec un parcellaire en peigne, encadrant la place. Celle-ci a la dimension d'un îlot et on y accède par les angles.

Les rues principales sont longitudinales et, avec les rues perpendiculaires, structurent un plan orthogonal.

L'église et le cimetière sont implantés sur l'un des îlots proches de la place.

Le modèle gimontois: Gimont



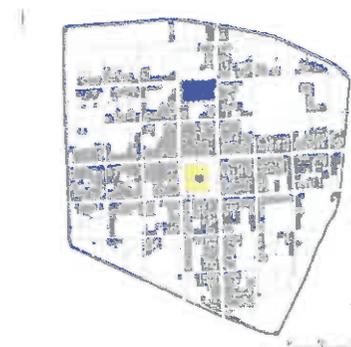
Ce sont des bastides dont le tracé est structuré à partir d'une longitudinale axiale traversant la place centrale.

L'église est installée sur la même longitudinale à un îlot de distance de la place.

Deux longitudinales sont parallèles à la rue principale, de part et d'autre. Ces trois rues sont reliées par des transversales régulières.

Le tout délimite des îlots rectangulaires.

Le modèle gascon: Mirande



Ce sont des bastides parfaitement ordonnées, caractérisées par des îlots de forme et dimension toutes identiques, et par des rues longitudinales et transversales de même gabarit. L'église est positionnée en retrait par rapport à la place, qui est assez vaste.

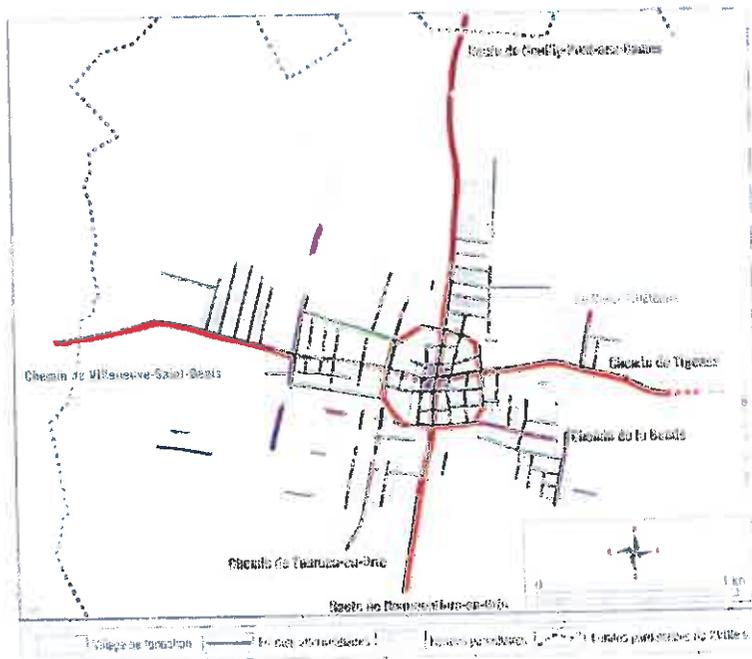
Sources: <http://bastidess.free.fr/bastideTypologie.htm>
Rapport de Présentation de la ZPPAUP

2.6 Analyse des formes parcellaires de Villeneuve-le-Comte

Villeneuve-le-Comte s'inscrit dans la figure géométrique d'un carré d'environ 500 m de côté, aux coins coupés, ou d'un octogone, entouré d'un fossé et d'une promenade. Deux axes perpendiculaires majeurs N-S et E-O, de 13 à 15m de large, servent de support principal à la composition du maillage des rues secondaires, d'une largeur comprise entre 5 et 7m, qui recoupent perpendiculairement les deux voies principales. La vaste place centrale, de 140m de côté, est obtenue grâce à la suppression de 4 îlots.

L'étude fine du parcellaire effectuée par Dominique LEGE a mis en évidence le prolongement, à l'origine, de cette trame régulière hors du centre-bourg, avec un parcellaire en peigne positionné perpendiculairement aux axes principaux et offrant autant de lots à cultiver.

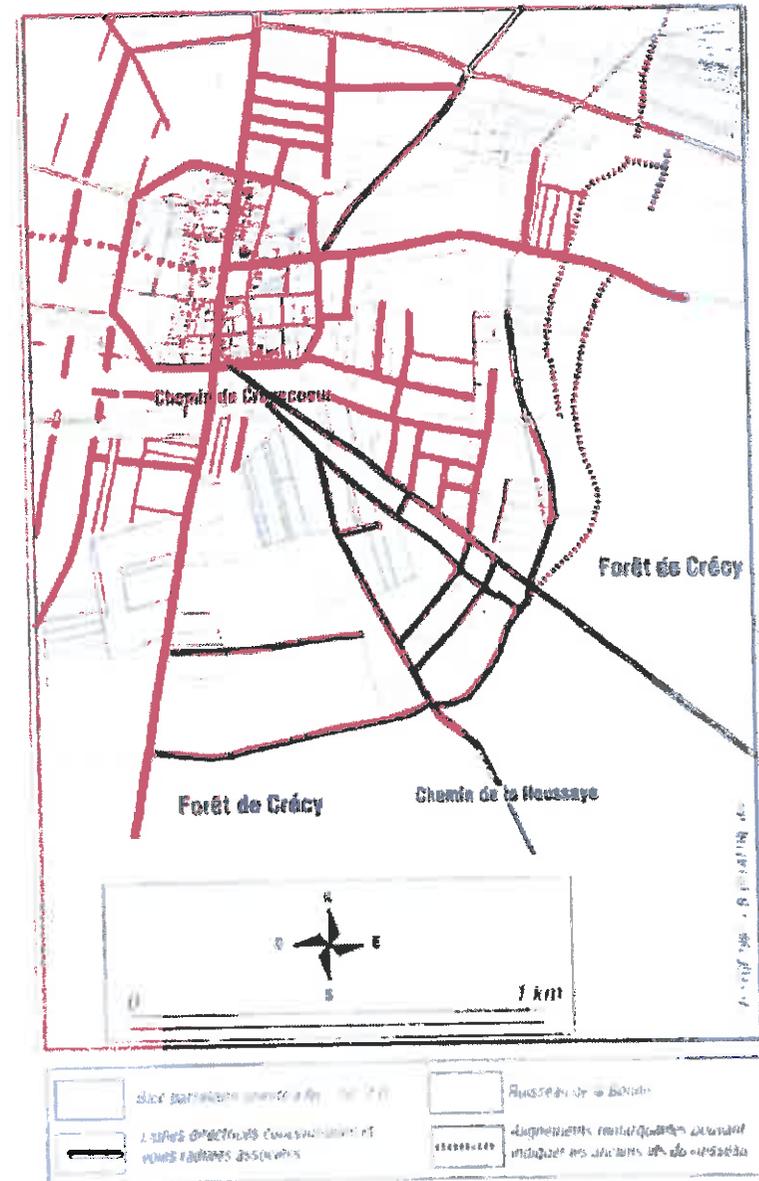
Le système viaire radio-concentrique s'est lui constitué plus tardivement, ce que montrent nombre de parcelles recoupées en sifflet.



orange: axes principaux

fuchsia: trame orthogonale d'origine

marron: liaisons radio-concentriques tardives



Source plans : F. Babics, d'après étude de Dominique LEGE, Tome 3- "L'analyse des systèmes spatiaux"

Le maillage du lotissement du bourg

A l'intérieur de ses limites, le bourg est constitué d'un damier de 6 sections verticales et 6 sections horizontales, soit 36 secteurs axés par rapport au milieu des faces principales de l'octogone.

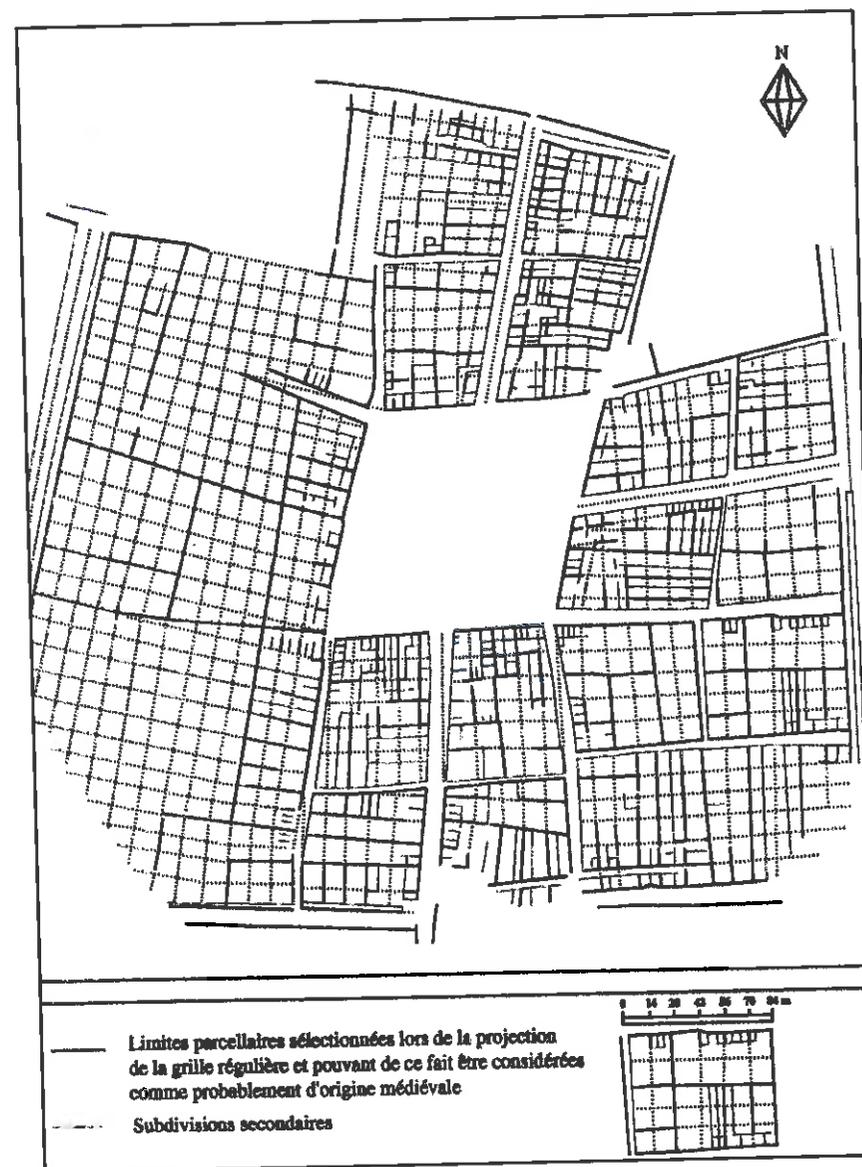
Chaque secteur est redécoupé selon un quadrillage régulier qui conditionne l'ensemble de la cité et présente une grande régularité, en dépit de déformations probablement dues aux irrégularités du sol localement.

Les ilots sont subdivisés différemment selon leur forme, leur emplacement et leurs fonctions dans la trame urbaine:

- Vers le centre, les ilots rectangulaires, les plus urbanisés, sont partagés en 4 ou 5 parties formant des bandes d'une largeur de 14m. Ces bandes sont divisées ensuite en 2 ou 3, afin d'y tracer des lots à bâtir de taille réduite.
- Vers la périphérie, les ilots carrés, les plus « ruraux », sont divisés en 2 ou 3 afin de ménager des parcelles de superficie moyenne favorables à une exploitation horticole.

Cette trame originelle de constitution de la ville, et de ses abords, par lotissement selon une trame régulière, a entièrement persisté jusqu'à nos jours dans le tracé des rues, des ilots et de la place centrale.

Elle peut se distinguer également dans le gabarit des bâtiments, la largeur des façades et le rythme de composition des percements en façade.



Sources: Les Villeneuves médiévales du comté de Champagne: Texte et analyse des formes parcellaires
Etude de Dominique LEGE

2.7 Constitution du bourg et évolution du tracé viaire

2.7.1 D'après l'étude des tracés parcellaires de D. Lege

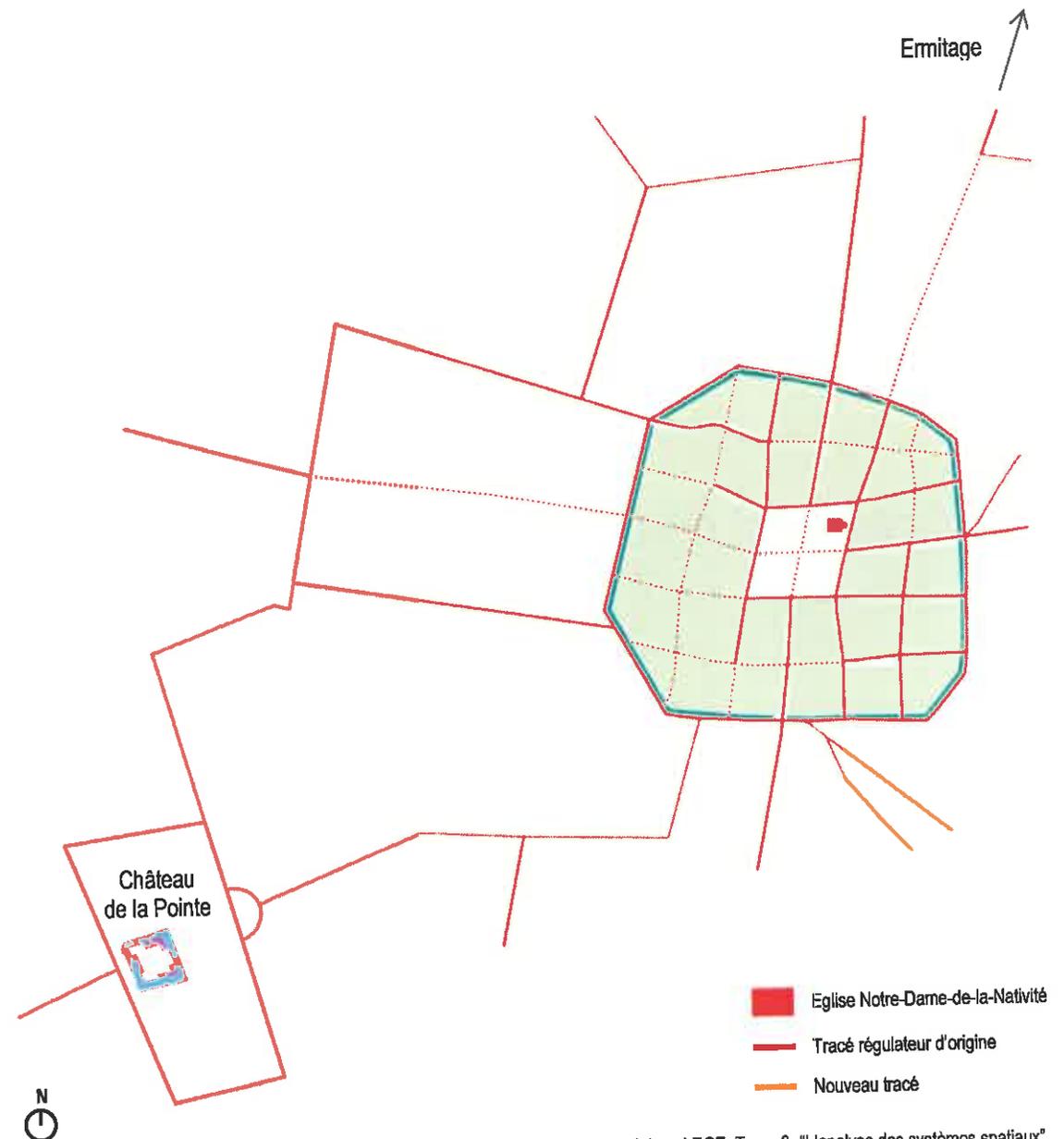
Au moment de sa fondation, le projet de la villeneuve correspond à un bourg de forme octogonale, constitué d'un damier de 36 secteurs parfaitement axés.

Les quatre secteurs au centre du dispositif sont libres de construction et constituent un vaste espace libre carré, où se dresse uniquement l'église, dans sa partie nord-est.

Selon toute vraisemblance, un marché - couvert ou non - s'est tenu dans ces lieux; et un centre du pouvoir a peut-être également partagé cet espace.

L'ensemble est protégé par un fossé et une levée de terre périphériques, limitant les points d'entrée dans la ville aux quatre croisements avec les axes nord-sud et est-ouest.

Le tracé général est à peu près orthogonal: il constituera au fil du temps l'ossature du réseau viaire et la trame principale sur laquelle s'appuieront les murs de clôture et de bâti installés à l'alignement.



Source : F. Babics, d'après étude de Dominique LEGE, Tome 3- "L'analyse des systèmes spatiaux"

2.7.2 D'après le plan d'intendance (1777-1789) et le plan des terres du séminaire de St. Nicolas de Chardonnet

La structure en damier du bourg d'origine est bien présente, mais perturbée par le domaine de la « Grand Maison » qui occupe tout le secteur ouest du bourg : il est constitué d'une grande ferme en U, jouxtant un potager et un grand verger au sud.

Dans le bourg, le bâti est regroupé autour de la place centrale, occupée en partie par l'église et son enclos cimetière, ainsi que deux mares.

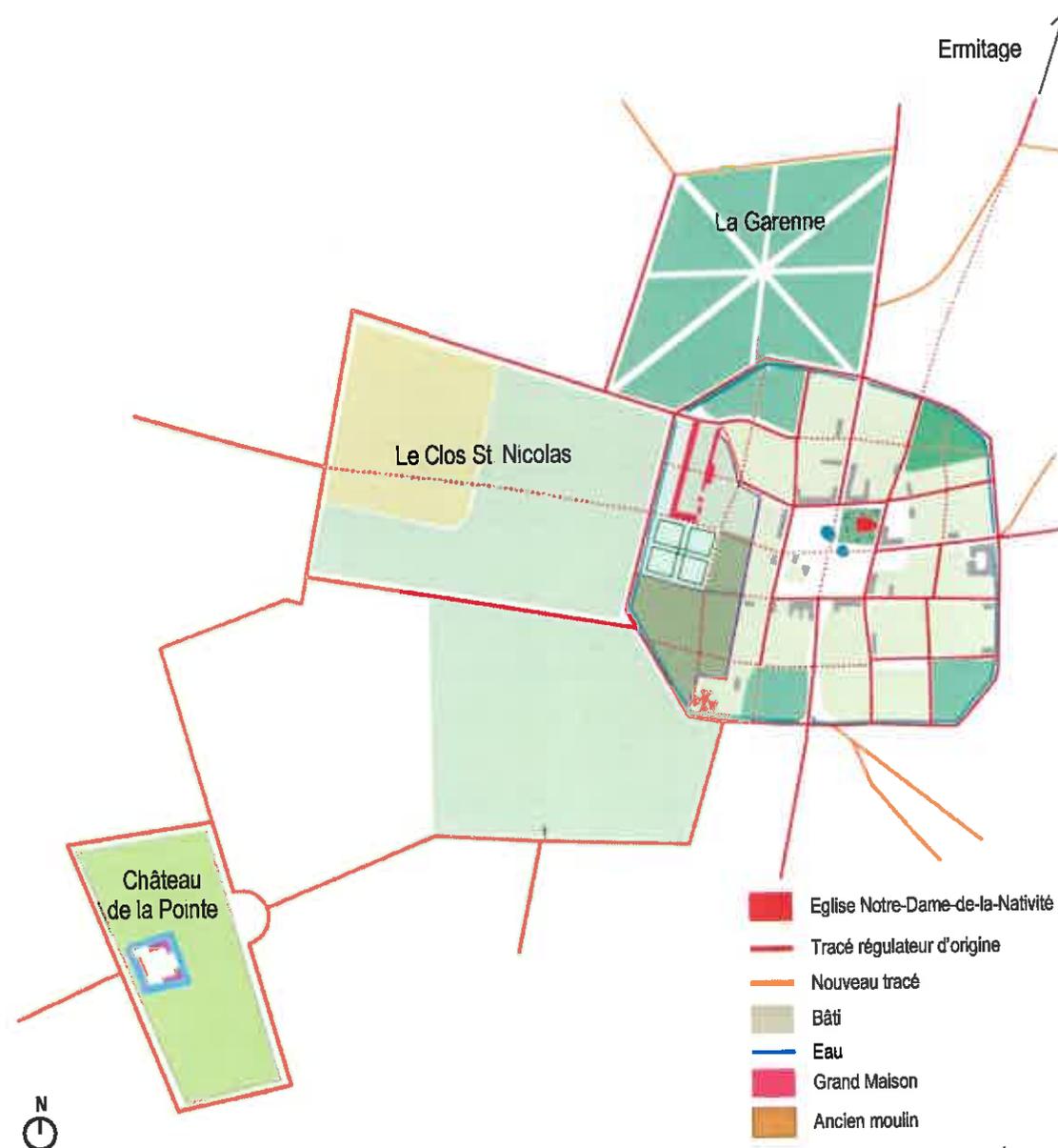
Un îlot triangulaire contre le rempart, au nord-est, contient la cure et le presbytère dans un vaste jardin.

On note la présence de fossés périphériques à la ville, et du moulin en limite sud du bourg.

L'emprise du domaine de la « Grand Maison » s'étend loin hors des limites de l'octogone, avec les vastes terrains de La Garenne, au nord, représenté comme un parc, ceux du Clos Saint-Nicolas, à l'ouest, et d'un vaste terrain sans nom, au sud.

Le Clos Saint-Nicolas est relié par un chemin au domaine du Château de la Pointe, au sud-ouest.

Au nord du bourg, un chemin greffé sur l'axe principal nord-sud conduit au domaine de l'Ermitage, représenté avec ses douves.



Source : F. Babics, d'après le cadastre napoléonien et la carte d'État-Major

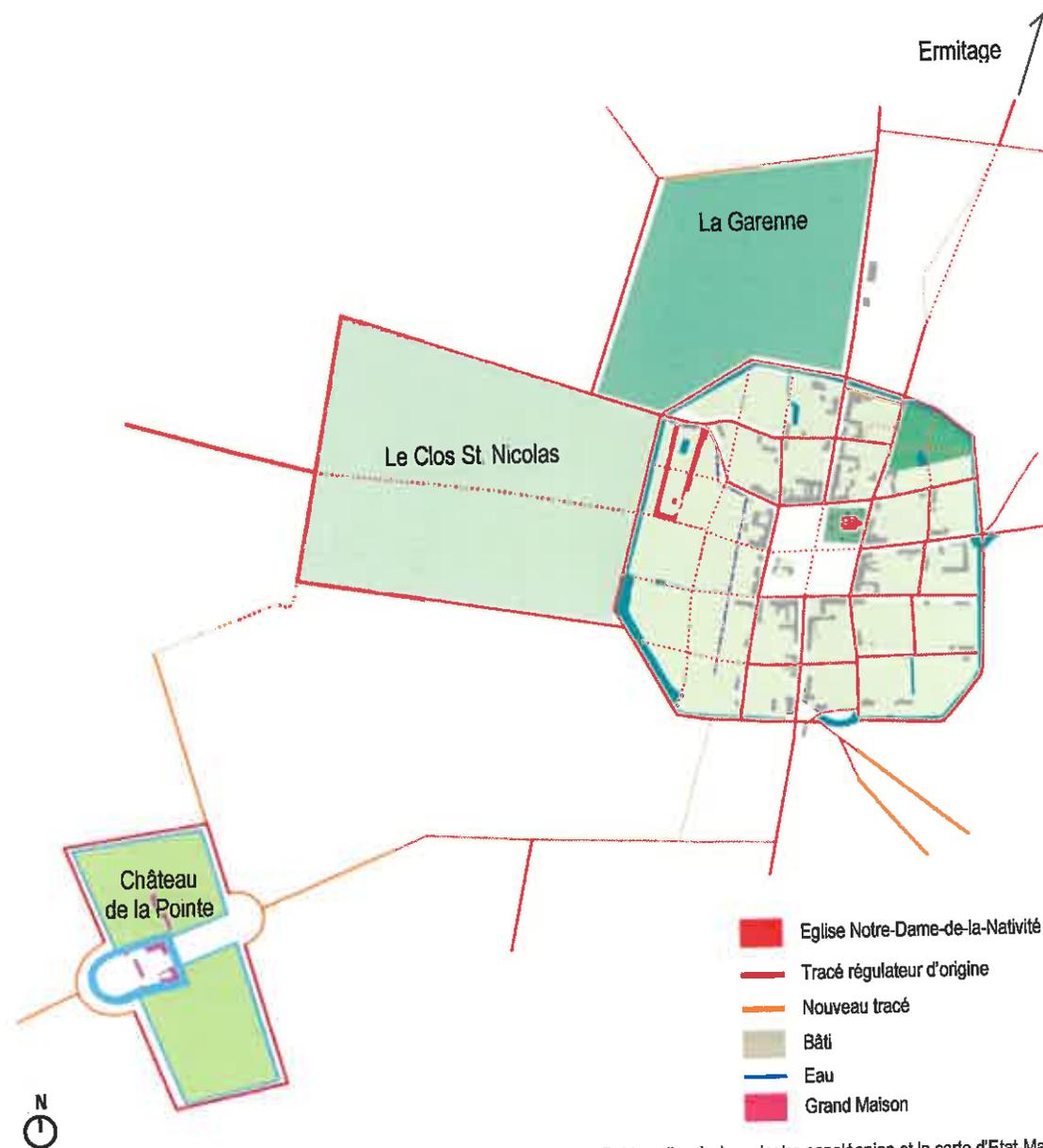
2.7.3 D'après le cadastre napoléonien (1812) et la carte d'État-Major (1850)

On n'observe pas de changement majeur de morphologie générale du bourg et des grands tracés viaries. Le bâti se densifie à l'alignement des voies, principalement dans les îlots du centre, avec une accentuation du tracé des rues en damier. Le vide créé par la place centrale, presque carrée, se renforce par contraste.

Maintien de l'emprise des bâtiments de la Grand Maison et sa grande cour en U.

Les fossés entourant la ville sont toujours en place avec des cales-abreuvoir au sud et à l'est.

Avec la généralisation de l'automobile, certains chemins s'ouvrent en rues.



Source : F. Babics, d'après le cadastre napoléonien et la carte d'Etat-Major

2.7.4 D'après la carte topographique (1906)

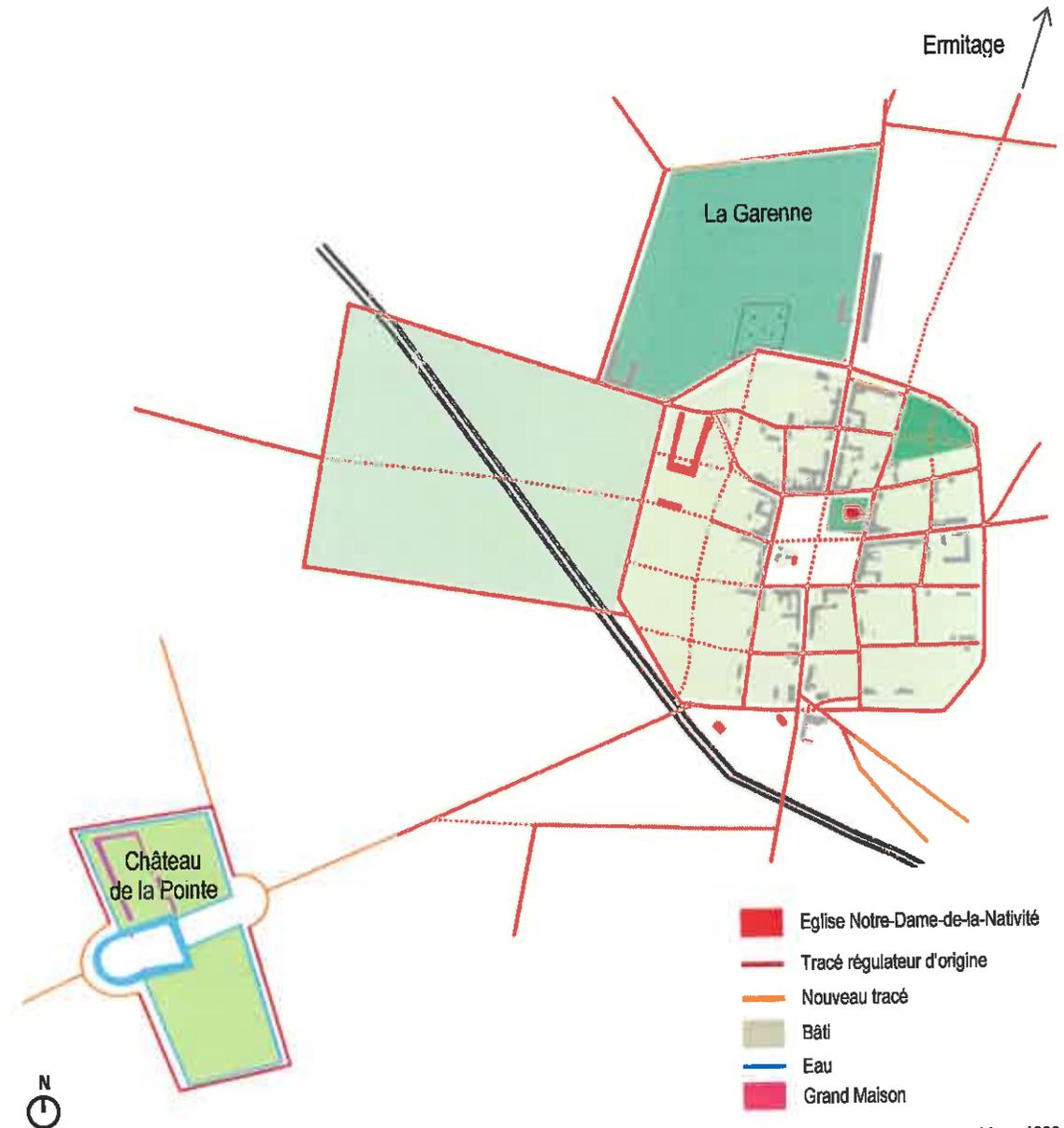
Vers le milieu du XIX^e s., les fossés entourant la ville sont comblés et voient la création ou l'élargissement des boulevards extérieurs. Cette création de voirie donne le signal de départ du franchissement des limites de la ville par les constructions neuves, affaiblissant considérablement son image identitaire de villeneuve géométriquement parfaite et finie.

L'arrivée de la ligne de chemin de fer en date ? entraîne la création de la gare, au sud-ouest du bourg, non loin de l'école, et la modification du tracé de la route d'accès au domaine du Château de la Pointe, qui perd ainsi son lien direct avec le bourg.

Construction de la Mairie en 1853 sur la place centrale, dans l'îlot de l'auberge de l'Ours, en diagonale de l'église.

En 1854 le cimetière est déplacé à l'extérieur du bourg, sur l'emplacement de l'ancienne Garenne.

Fin XIX^e s., le domaine de la Grand Maison est vendu comme bien nationale. Le bâtiment est découpé en une dizaine de lots dont la plupart seront démolis; seuls semblent subsister actuellement 3 lots contigus de l'aile Est, et un lot séparé de l'extrémité du corps de bâti..



Source : F. Babics, d'après la carte topographique 1906

2.8 Caractéristiques et évolution des espaces libres dans la ville

2.8.1 Le végétal en ville: jardins, vergers et alignements

La nature du sol de Villeneuve-le-Comte et l'état des connaissances agronomiques jusqu'au XVIII^{ème} siècle permet de penser que les productions agricoles au sein de la ville étaient principalement liées à l'élevage, aux vergers et au maraîchage.

L'interprétation du plan d'Intendance (seconde moitié du XVIII^{ème} s.) permet d'imaginer une répartition des usages de sols telle que présentée ci-contre.

Les vergers comprenaient sûrement des pommiers et des poiriers. Les murs de clôture orientés au soleil pouvaient permettre la culture de pêcher et de la vigne.

Sous les fruitiers sur haute tige pouvaient paître des moutons, chèvres ou vaches en petits troupeaux.

Parmi les arbres d'alignements qui bordaient les chemins poussaient probablement des ormes et des poiriers.

Cultures céréalières et / ou maraîchères	—
Prairies ou prés-vergers	—
Parc ou jardin d'agrément	—
Alignements d'arbres	•••



Superposition des jardins, prairies sous vergers, parcs et alignements d'après les données du plan d'Intendance.

Source : C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Google Earth

2.8.2 Les remparts et les puits

Au cours de son témoignage, l'abbé Boutinot mentionne les « *remparts qui ceinturaient Villeneuve le Comte* ». Une partie des boulevards actuels porte en effet le nom de *rue des Remparts* et une autre porte le nom de *rue Basse des Fossés*.

Il est probable que ce *rempart* n'ait été qu'une levée de terre flanquée d'un fossé, et que cette levée ait été construite en même temps que le fossé, le déblai du second servant de remblai au premier.

L'abbé Boutinot précise: « *Les curés sont en possession de couper le taillis qui croît autour du rempart, tant du côté des fossés qu'en dedans du clos* ».

Devenue inutile, la levée a probablement fait l'objet d'une campagne d'arasement venant combler le fossé et faisant disparaître toute trace du dispositif.

Autre hypothèse, le terme « rempart » est peut-être une métonymie acceptée par les Vilcomtois, désignant le chemin de ceinture, le fossé ou autre. Les fossés, encore présents au début du XIX^{ème} siècle, et visibles sur le cadastre napoléonien, correspondent aux actuels boulevards.

La présence de l'eau dans la ville a laissé des traces dans le cadastre actuel, notamment avec des limites de parcelles présentant des courbes irrégulières. De plus on remarque la présence de puits communs dans les ilots.



Source : F. Babics, d'après le cadastre napoléonien

- Eglise Notre-Dame-de-la-Nativité
- Tracé régulateur d'origine
- Nouveau tracé
- Eau
- Puits
- Venelles d'accès au puits commun toujours existantes

2.8.3 Espaces ouverts

- 1) Placette de cœur d'îlot du 18 au 26 rue du Pont de Couilly:
Espace privé servant de parking caractérisé par un front bâti continu dont une belle façade (volets rouges) et une vue sur l'église.
- 2) Espace ouvert privé au 1 rue Traversière.
- 3) Place Edmond James de Rothschild :
Cette place ne met en commun que les places de parking et un éventuel espace pour sortir son chien. Ses limites sont distendues et les éléments qui la composent sont peu identitaires.



1 - Placette de cœur d'îlot



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fond Google Earth

- Espace public
- Espace privé



2 - Espace ouvert privé



3 - Place Edmond James de Rothschild

2.8.4 Les axes de circulation: routes, rues, voies et chemins

Le bourg présente un **réseau** viaire très hiérarchisé et régulier, organisé selon le quadrillage fondateur, et relativement riche en cheminements dédiés aux piétons.

Route: voies à caractère principalement lié à la circulation automobile (réel ou ressenti), reliant à d'autres villes.

Rue principale: voies structurantes du village, prolongement des routes dans le milieu urbain.

Rue: voies à échelle inter-quartier.

Rue secondaire: voies étroites de transition à travers un îlot, généralement piétonne.

Voie de desserte: voie intra-quartier ou impasse desservant l'habitat.

Chemin: voie à caractère rural desservant les parcelles agricoles ou forestières.



Sources : C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Cadastraux

Analyse morphologique des voies :

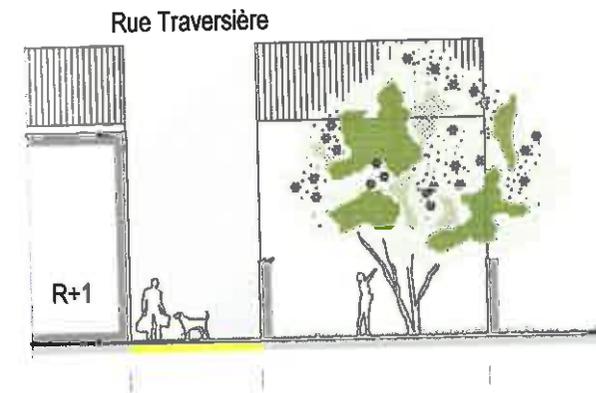
Rue principale du tissu ancien:

- Les façades des maisons animent la rue;
- La section est relativement constante, avec des trottoirs;
- Le bâti sur rue optimise de l'espace en cœur d'îlot;
- Parfois une interruption dans la façade est marquée par un végétal ou une vue sur un jardin.



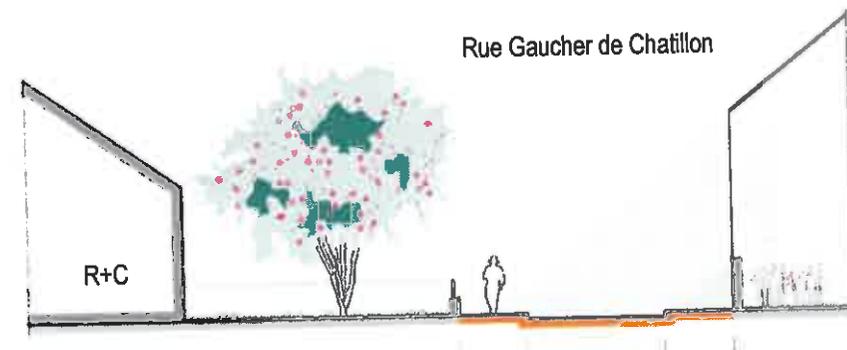
Rue secondaire du tissu ancien:

- Alternance de bâti et de murets en alignement;
- Section de rue étroite avec absence de trottoir;
- Vue animée par les espaces de cœur d'îlot.



Rue du tissu « au coup par coup »:

- Alternance des maisons alignées sur rue et des maisons en milieu de parcelle;
- Sections inconstantes, avec ou sans trottoirs;
- Le bâti est irrégulièrement implanté, tantôt sur rue, tantôt en retrait voire en cœur d'îlot;
- Les limites espace privé/public sont hétérogènes : Haies, murs, grillages, murs bahut...;
- L'espace est animé par la diversité d'éléments mais le caractère identitaire de la rue n'est pas préservé.



3. MORPHOLOGIE DU BOURG ET TYPOLOGIES BÂTIES

3.1 *La place centrale*

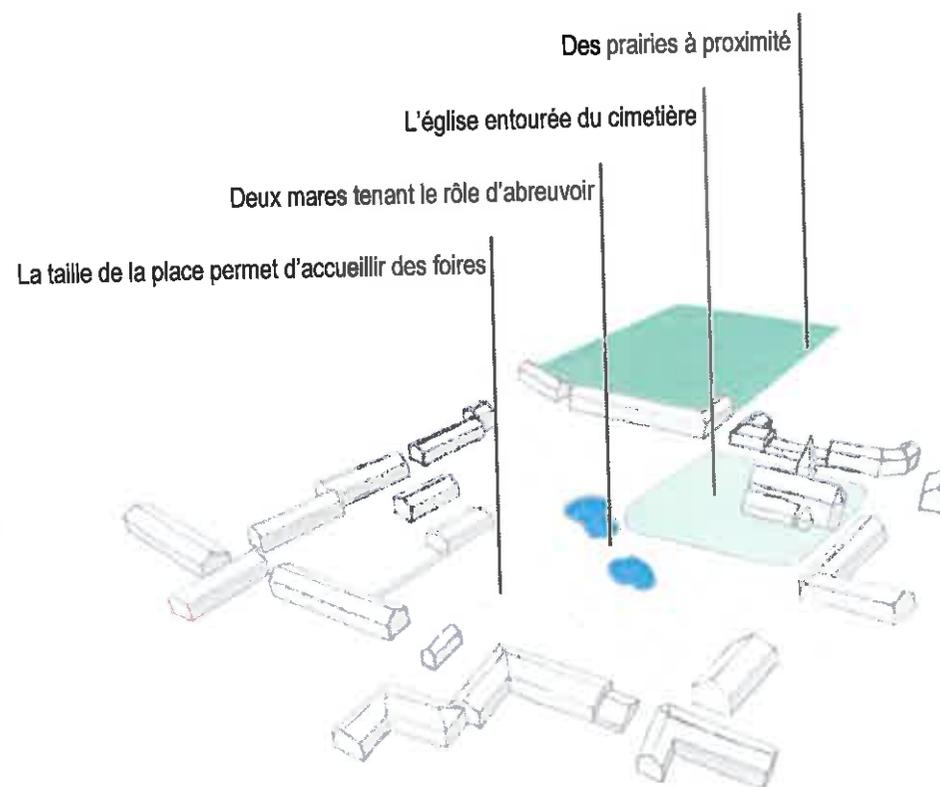
Lorsque débute la fondation de Villeneuve-le-Comte Saint Pol, la foire de Lagny a 50 ans et la foire de Provins en a 100. Des commerçants viennent alors de toute l'Europe pour échanger sur les marchés de Champagne.

La grande place centrale de Villeneuve est adaptée à recevoir, elle aussi, foires ou marchés qui sont attestés du vivant de Gaucher III.

L'omniprésence d'animaux d'élevage et l'usage constant de la traction animale impliquait de nombreux postes pour abreuver et nourrir les bêtes.

À Villeneuve-le-Comte, on peut imaginer que les mares, que l'on distingue sur les cartes jusqu'en 1787, ont principalement eu cet usage.

Les nombreux prés d'embouche, qui longent les légers vallons, et les prairies sous vergers ont permis de faire paître et de produire le fourrage nécessaire aux animaux d'élevage et de trait.



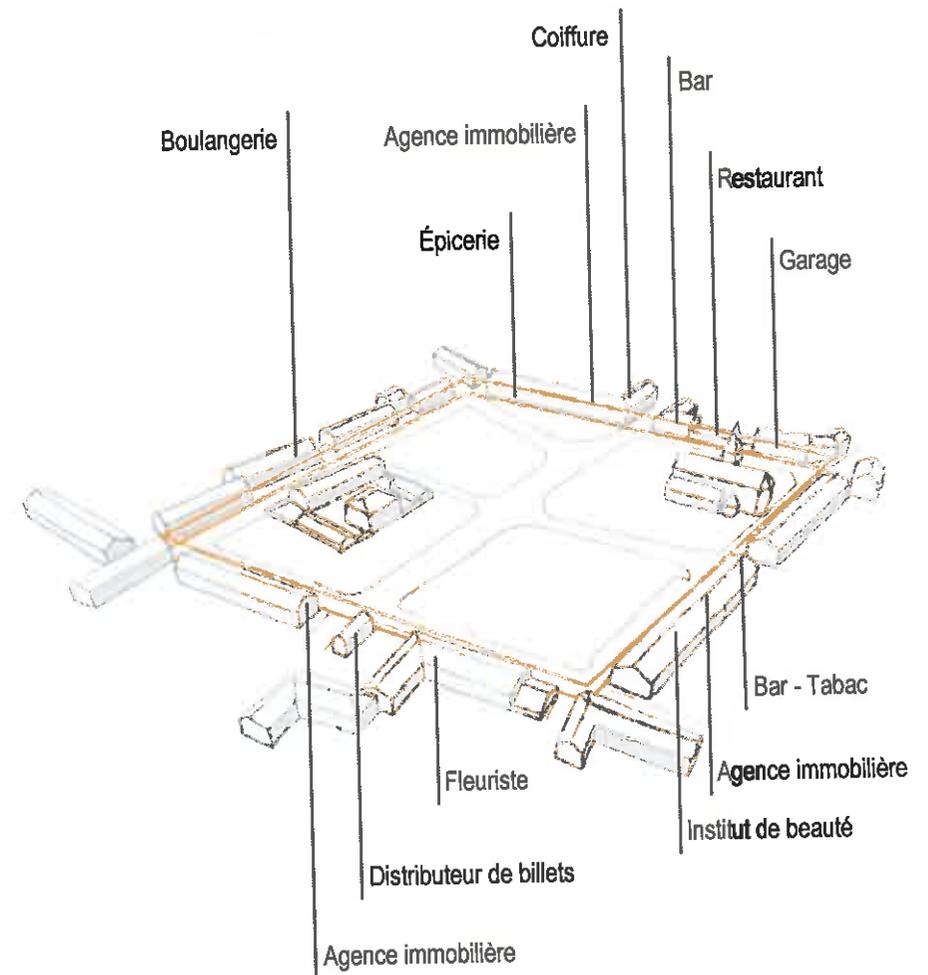
Source : C. Paumier Paysagiste DPLG

Du fait de la régularité des façades, la forme carrée de la place centrale est bien lisible malgré l'église et l'îlot construit de la mairie.

Taillés en « têtes de chats » et densément plantés, les tilleuls de la place ne permettent pas une bonne vision d'ensemble.

Ils correspondent peut-être à une réalité historique mais l'aspect systématique de leur application donne un aspect nanifié à l'espace qui n'a pas de végétal à sa proportion.

Des commerces animent la place presque sur tout son pourtour.



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG

Sur le plan symbolique, la place est aujourd'hui divisée en quatre placettes, divisées par des rues, dont les noms se réfèrent à ce qu'elles comportent: place de la mairie, place de la fontaine, place de l'église et place du Maréchal Leclerc, tandis que le Monument aux Morts fait honneur aux disparus de la première Guerre mondiale.

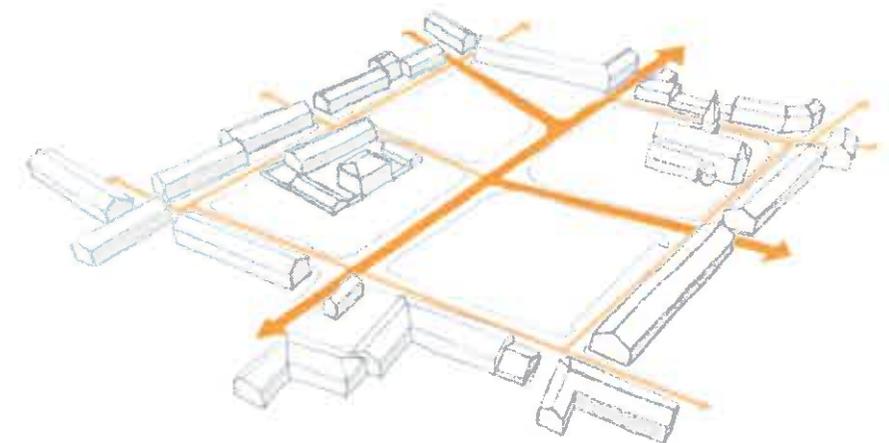
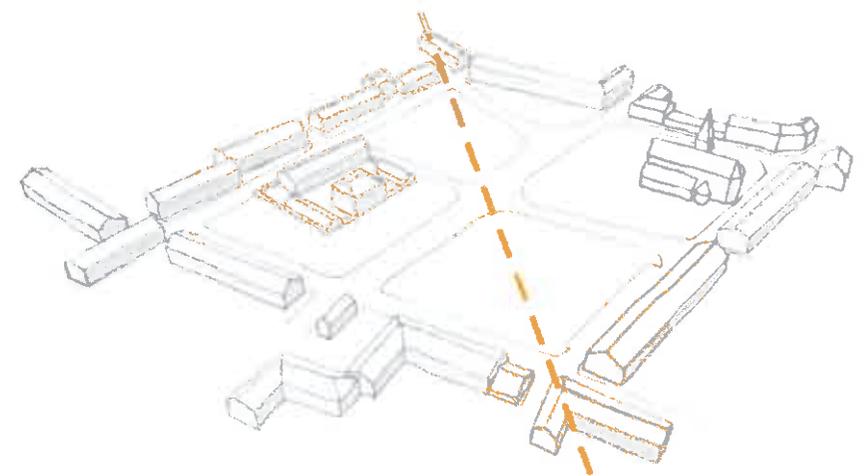
Le civil, le militaire et le sacré sont ainsi représentés ; la place de la fontaine, plus dépouillée, évoque l'état de nature. Ainsi la grande place déroule une narration sous nos yeux.

Du point de vue spatial, la place forme un losange, bordé de façades, et étiré au Nord-Est et au Sud-Ouest. Des quatre placettes, les deux bâties se répondent en symétrie selon un axe qui divise la place en diagonale avec d'un côté « le sacré », de l'autre « le profane ».

L'organisation de la place est une prolongation du plan orthonormé de la ville.

La forme actuelle de la place est également la résultante des besoins fonctionnels de l'ordre du quotidien de la vie du village. Les circulations déterminent la forme des espaces ouverts, jusqu'aux bords arrondis requis par les angles de giration des autos.

Les parkings représentent une part mineure de la place mais semblent disposés au coup par coup, et des encombrements peuvent se former devant certains commerces aux heures de pointe.



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG

3.2 Les différents secteurs

La morphologie urbaine de Villeneuve-le-Comte est caractérisée de 3 secteurs:

1 – Secteur des « axes principaux »:

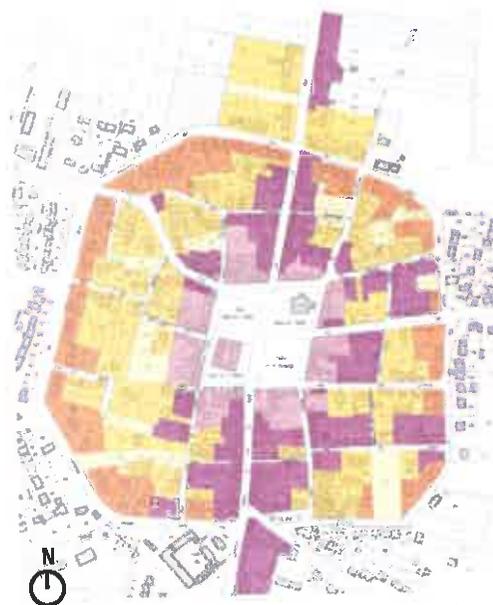
- Ambiance minérale et fortement structurée par le bâti
- Séquences multiples de bâti traditionnel patrimonial
- Front bâti homogène et continu, animé par la composition des façades
- Importance des toitures et niveaux d'égout du toit

2 – Secteur de la « place centrale »:

- Espace dégagé, ouvert sur le front bâti homogène et continu
- Séquences multiples de bâti traditionnel patrimonial
- Jeu de « face-à-face » en diagonal entre l'Eglise et la Mairie
- Importance des toitures et niveaux d'égout du toit e de faitage

3 – Secteur des « voies secondaires »:

- Ambiance végétale ou mixte bâti/végétal
- Bâti discontinu / perception au loin de la continuité des faitages
- Murs de clôtures en prolongement du front bâti
- Échappées visuelles vers le clocher de l'église



Source : F. Babics, d'après le cadastre actuel



1 – Secteur des « axes principaux »



2 – Secteur de la « place centrale »



3 – Secteur des « voies secondaires »

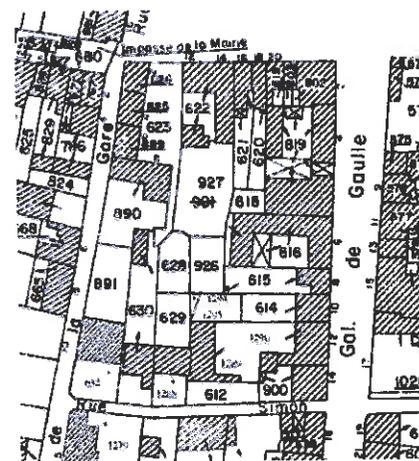
3.3 Caractéristiques urbaines des secteurs: parcellaire, îlots, volumétrie bâti

3.3.1 Secteur des « axes principaux » et de la « place principale »

- Petit parcellaire laniéré, issu de la division du quadrillage du lotissement
- Ilot fermés sur deux ou trois côtés par du bâti continu
- Grande densité bâtie de l'îlot
- Bâtiments implantés à l'alignement des rues
- Front bâti dense, homogène et continu
- Limites matérialisées par des murs
- Cours ou jardins situés à l'arrière et parfois visible de l'espace public



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG



Plan cadastral – Source : Géoportail



Photographie aérienne – Source : Google Earth

3.3.2 Secteur des « voies secondaires »



Plan cadastral – Source : Géoportail



Photographie aérienne –
Source : Google Earth

- Parcelles de dimensions très diverses
- Bâtiments placés sans alignement avec des retraits variés vis-à-vis de la rue
- Ilot de faible densité bâtie, assez homogène
- Présence importante de jardins visibles de l'espace public
- Murs de clôtures ou haies en prolongement du front bâti



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG

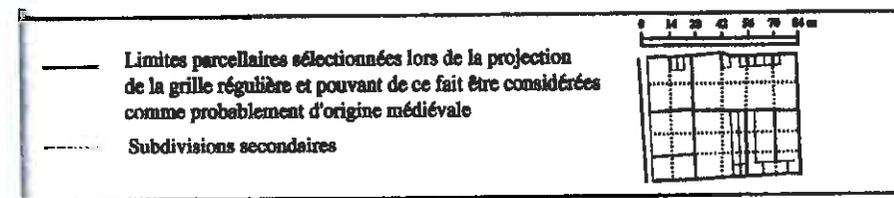
Typologies du bâti

3.4.1 Bâti ancien contigu à 2 ou 3 trames

La subdivision des ilots de base du lotissement médiéval évoqué précédemment génère 3 différentes largeurs de façades:

- Largeur comprise entre 4 et 5m : c'est le cas le plus fréquent
- Largeur d'environ 7 m
- Largeur entre 10 et 11m : obtenue par la fusion des 2 parcelles du premier groupe

La profondeur des lots à bâtir avoisine également les 7m, mais elle peut varier du simple ou double afin de créer une arrière-cour.



Typologie bâtie à 2 trames
Largeur de façade comprise entre 4 et 5m



Typologie bâtie à 2 trames
Largeur de façade de 7m



Typologie bâtie à 3 trames
Largeur de façade > 7m

Le bâti à 2 ou 3 trames est caractérisé par une architecture simples:

Parallélépipède de petite dimension

Hauteur: R+1+comble

Toiture: à 2 pentes avec faitage parallèle à la rue

Couverture: en petites tuiles plates

Souches de cheminée: situées sur le faitage et près du pignon / en brique apparente avec un couronnement saillant

Lucarne: lucarne « à capucine » située coté rue, dans l'axe d'une baie

Façade: en maçonnerie enduite, coloris clair et encadrements plus clairs

Soubassement: légèrement saillant en maçonnerie, enduit coloré d'une teinte un peu contrastée avec la façade

Baies: de proportions verticales et alignées avec éventuellement des traces d'encadrement plus clair

Porte d'entrée: désaxée par rapport à la façade, à un vantail et surmontée, parfois, d'une imposte vitrée fixe. La moitié supérieure de la porte est vitrée elle aussi, et protégée par une serrurerie décorative.

La partie basse est en bois plein

Fenêtres: à 2 vantaux généralement avec 3 carreaux carrés par vantail

Volets: en bois plein aux 2 étages ou demi-persiennés en rez-de-chaussée et totalement persiennés au 1^{ère} étage

Source: Les Villeneuves médiévales du comté de Champagne: Texte et analyse des formes parcellaires

3.4.2 Bâti rural traditionnel / habitation ferme

- Architecture simple
- Parallélépipède de grande dimension
- Hauteur à R+1+comble
- Façade à 3 travées ou davantage
- Composition de la façade régulière
- Présence d'un grand porche traversant vers la cour ou l'intérieur de la parcelle et d'un portail en bois plein à deux vantaux
- Toitures à 2 pentes avec faitage parallèle à la rue
- Implantation bâtie parfois perpendiculaire à la rue
- Présence de grands jardins ou cours à l'arrière
- Murs de clôtures si le bâti est isolé sur la parcelle



Annexes et corps de ferme

- Architecture simple
- Parallélépipède de grande dimension
- Hauteur à R+1+comble
- Toitures à 2 pentes avec faitage parallèle à la rue
- Couverture en petites tuiles plates
- Implantation bâtie parfois perpendiculaire à la rue
- Présence de grand porche
- Portail double en lames de bois à 2 vantaux

Photos: F. Babics (2014)

3.4.3 Bâti bourgeois début 20^e s. / bâti en meulière

- Architecture plus recherchée
- Implantation du bâti en retrait par rapport à la rue
- Hauteur R+1 ou R+1+comble
- Toitures à 2 pentes avec faitage parallèle à la rue
- Présence de décors et modénatures
- Jeux de matériaux (pierre et brique) et de couleurs
- Présence de jardinets à l'avant
- Présence de murets et clôtures en limite de l'espace public



3.4.4 Le bâti neuf



- Architecture simple à R+1 ou R+1+comble
- Toitures le plus souvent à 2 pentes parfois percées par des lucarnes
- Présence de jardins entourant la maison
- Présence de haies, murets et clôtures à limiter l'espace privé

Photos: F. Babics (2014)

4. LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

4.1 Les monuments classés Monuments Historiques

4.1.1 Église Notre-Dame de la Nativité

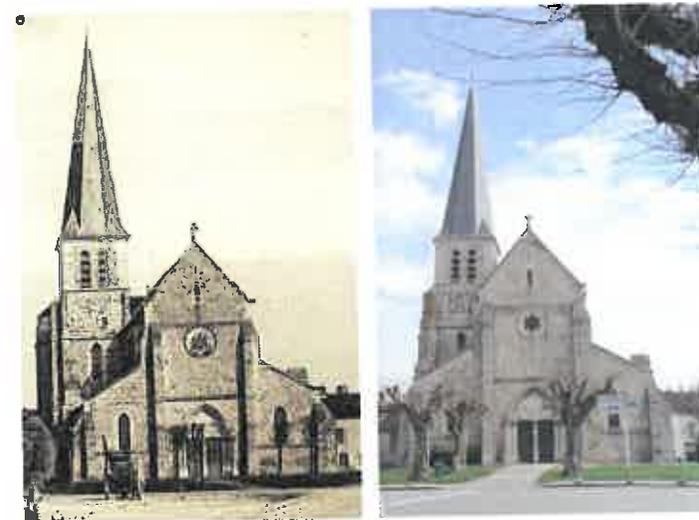
Classée MH en 1849

Débutée entre 1205 et 1210, par Gaucher III de Chatillon, l'église est érigée dans l'angle nord-est de la place centrale. Une première partie est terminée en 1217. La construction se poursuit par phases, mais dans le respect d'un projet homogène, jusque dans les années 1240, date à laquelle on peut attribuer le style des sculptures du tympan du portail d'entrée.

En 1516, après la démolition du porche-clocher, la tour du beffroi est rehaussée pour former un clocher à double bâtière. Endommagé par la foudre, au XVIII^{ème} s., le clocher est alors reconstruit et rehaussé d'un étage surmonté d'une flèche charpentée élancée.

Du XVI^{ème} au XVIII^{ème} s., l'église subit des modifications : une toiture est adaptée sur la chapelle latérale nord-est, des ouvertures sont bouchées, le sol de l'église est remonté, le chœur et la nef sont réaménagés, et une sacristie latérale est bâtie sur le côté nord.

Au cours du XIX^{ème} siècle, de grands travaux de restauration sont réalisés successivement par les architectes diocésains Eugène Millet, Maximilien Mimey et Georges Darcy,



Source: SVH Société Vilcomtoise d'Histoire
<http://www.monumentum.fr/en/glise-na0087323.html>

4.1.2 Obélisque en forêt de Crécy



Source: www.notrefamille.com



Photo: Agence K. Ruelland (2013)

Classé MH en 1921

L'obélisque est construit sur ordre de Louis XV par Alexandre de Faluere, Grand maître des Eaux et Forêt, en remplacement du calvaire de François I^{er} appelé "Belle Croix".

Sur les quatre faces du monument se trouve un bas-relief représentant : Un sceptre symbolisant la royauté; une main de justice; un carquois; un chêne.

Sous ce bas-relief, des phrases en latin évoquent la déesse chasseresse Diane.

Au sommet, une boule avec des flèches symbolisant la foudre qui tombe sur le globe terrestre livré aux forces de l'eau et du fer (selon l'interprétation de l'ésotériste Fulcanelli).

Source: ASV

4.2 Le patrimoine remarquable identifié

4.2.1 Château de la Pointe

Situé à sud-ouest du centre-bourg, il remonte au XIII^{ème} s.

Le château a été en grande partie démoli dans la deuxième moitié du XIX^{ème} s. : ne subsistent aujourd'hui que quelques vestiges du bâti d'origine: une tour d'angle, une tour-chapelle, une glacière-garde-manger, un abreuvoir, et la base d'un donjon.

Une chapelle ronde a été aménagée dans une tour médiévale en 1701 et restaurée en 1994.

L'ensemble possède une valeur historique et archéologique certaine, doublée d'une valeur pittoresque et paysagère manifeste.



Photo: Agence K. Ruelland (2013)



Photo: F. Babics (2013)

4.2.2 Ferme de l'Ermitage



Photo: F. Babics (2013)



Photo: Agence K. Ruelland (2013)

Positionnée au nord de la ville, la ferme date du début du XIII^{ème} s.

Aujourd'hui demeure la ferme et des communs, autour d'une vaste cour centrale ; l'ensemble est ceinturé des anciennes douves, toujours en place.

Il possède une valeur historique et archéologique certaine, doublée d'une valeur architecturale et paysagère manifeste.

4.2.3 Croix de Tigeaux

Implantée à l'est de la commune, à la croisée de douze allées forestières, cette croix se situe à proximité d'un ancien rendez-vous de chasse.

Aujourd'hui elle se trouve le long de la RD21.

Source: SVH Société Villecomtoise d'Histoire



Photo: SVH Société Villecomtoise d'Histoire



Photo: F. Babics (2013)

4.2.4 École Saint-Pierre



VILLENEUVE-LE-COMTE (S.-et-M.) - La Maison Saint-Pierre

Source: SVH Société Villecomtoise d'Histoire



Photo: F. Babics (2014)

La chapelle, date du milieu du 19^{ème} s. Son origine n'est pas connue. A partir de 1820 elle a servi à abriter les sœurs Saint André de la Croix pour éduquer et soigner les Villecomtois.

Actuellement cet ensemble est occupé par l'école Saint-Pierre composée d'une école maternelle et d'une école primaire

L'ancienne gare de Villeneuve-le-Comte

La voie de chemin de fer reliant Lagny à Mortcerf a été ouverte fin 1872.
La gare est agrandie au début du 20^{ème} s. pour intégrer un agrandissement du logement du chef de gare. Elle cesse de fonctionner au début du 1934.

Aujourd'hui il ne reste que le bâti. Les rails ont été démontés pendant la guerre.

Source:SVH Société Vilcomtoise d'Histoire



Source:SVH Société Vilcomtoise d'Histoire



Photo: Agence K. Ruelland

4.2.6 La Mairie



Source: SVH



Photo: Agence K. Ruelland

Bâtiment construit sur la place centrale en 1853, à l'emplacement de l'ancienne auberge de l'Ours, en diagonal par rapport à l'église.

A l'origine, cet édifice accueillait l'école de garçons et comprenait un logement pour l'instituteur.

Actuellement ce bâtiment est occupé par la Mairie.

Source: SVH
Agence Karine Ruelland
Ballade au fil du temps

4.2.7 L'ancienne école communale

Cette école a été bâtie au début du 19^{ème} s. près de la deuxième gare au sud de la ville, et sur l'emplacement de la première.
La façade en meulière est enrichie par des jeux de briques et pierres dans les chaînes d'angles et dans la travée centrale.

Aujourd'hui elle abrite la bibliothèque municipale.

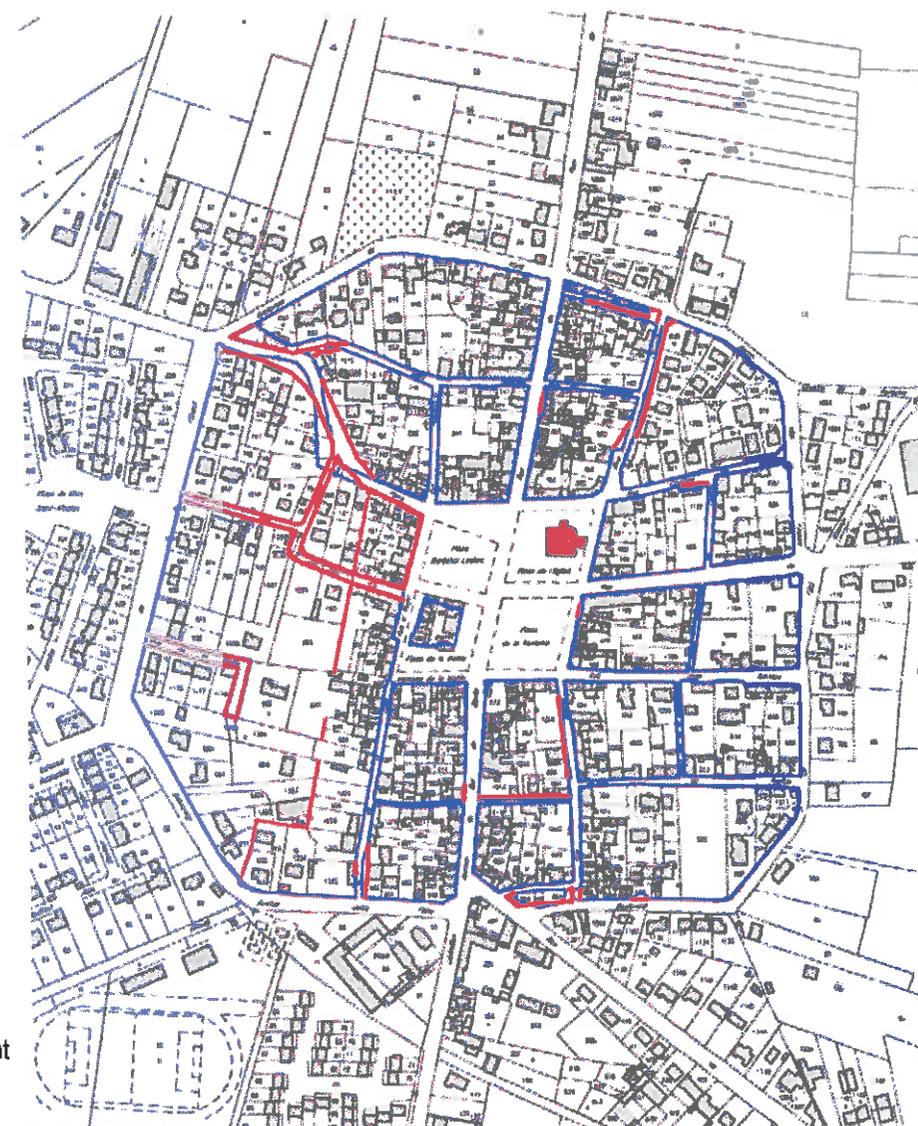
Source: SVH



4.3 Évaluation patrimoniale urbaine et architecturale

Repérage et évaluation urbaine par comparaison du cadastre actuel avec le cadastre napoléonien

- La comparaison et superposition des tracés montre la persistance de la plupart des alignements, inchangés par rapport au cadastre napoléonien
- Préservation également de nombreuses limites parcellaires, et implantations bâties
- Disparition des fossés et rigoles entourant précédemment à ville
- Lotissement de l'îlot du presbytère, resté longtemps doté du seul presbytère et d'un grand bassin
- Etalement urbain aux abords de la ville



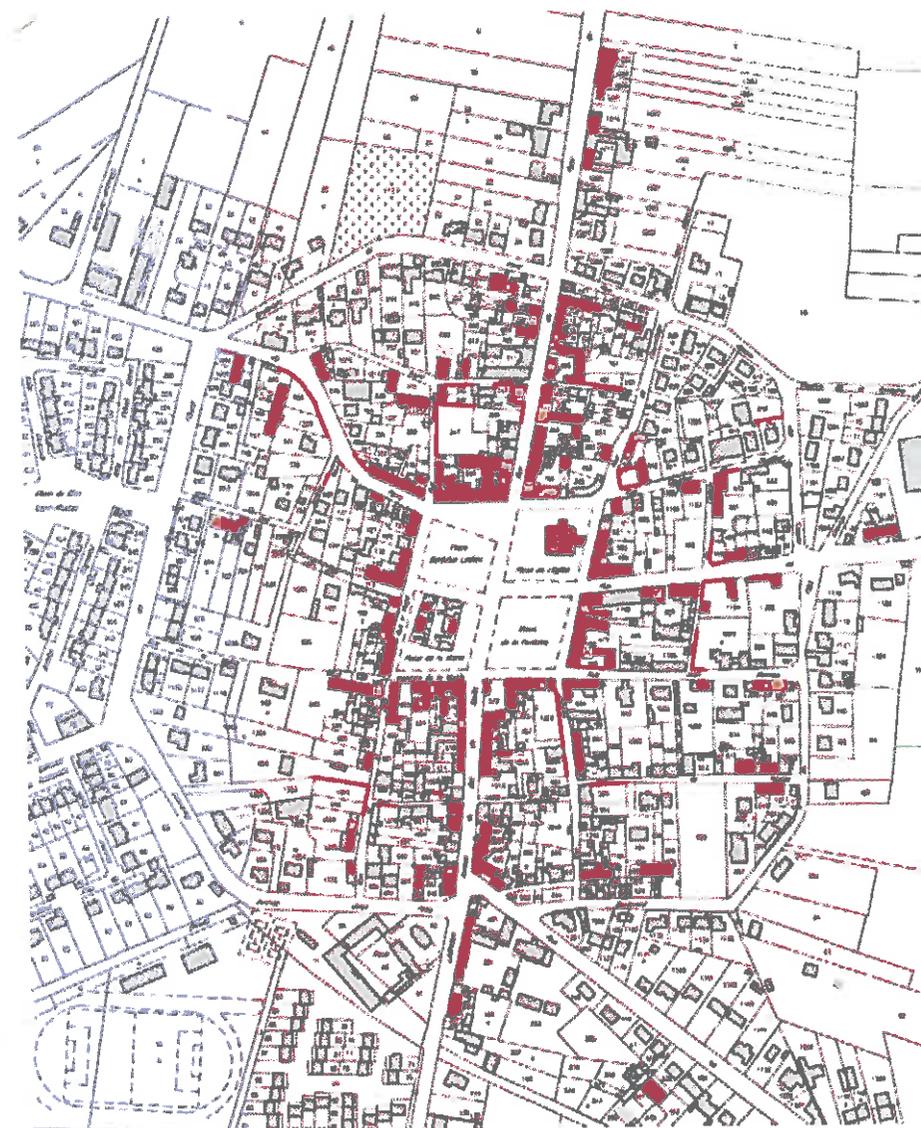
- Alignements inchangés
- Alignements nouveaux
- Persistance des îlots appartenant au domaine de la « Grand(e) Maison »

Source : F. Babics, d'après le cadastre actuel

Repérage et évaluation du bâti par comparaison du cadastre actuel avec le cadastre napoléonien

- La comparaison et superposition des implantations bâties montre la correspondance avec les implantations conservées par rapport au cadastre napoléonien
-
- Persistance de la trame originelle datant du moyen-âge
- Il existe une probabilité importante de permanence de bâti ancien sur ces parcelles (colorées). Elles sont concentrées principalement dans la partie médiane et centrale de la ville.

-  Implantations bâties inchangées sur 4 limites
-  Implantations bâties inchangées sur 3 limites
-  Murs conservés



Source : F. Babics, d'après le cadastre actuel

4.4 Repérage et hiérarchisation du bâti

Tous les bâtiments ont fait l'objet d'une évaluation permettant d'établir une hiérarchisation de leur valeur patrimoniale selon quatre différents niveaux:

- en **bleu**, les édifices protégés au titre des Monuments Historiques
- en **fuchsia**, les bâtiments « Remarquables » protégés au titre de l'AVAP pour leur intérêt architectural ou urbain ; à ne pas démolir, ni modifier, et à mettre en valeur. Les modifications admises visent à revenir à un état antérieur souhaitable et documenté
- en **rose**, les bâtiments « Importants » protégés au titre de l'AVAP pour leur intérêt architectural ou urbain à ne pas démolir, et à mettre en valeur par une réflexion de projet d'ensemble. Ils peuvent être restaurés avec des modifications mineures autorisées, cadrant avec les objectifs de l'AVAP
- en **beige**, les bâtiments « d'Accompagnement », immeubles présentant un intérêt architectural certain (souvent trop modifiés pour être protégés), mais appartenant à une séquence, un alignement, une ambiance intéressante.



Source : F. Babics, d'après le cadastre actuel



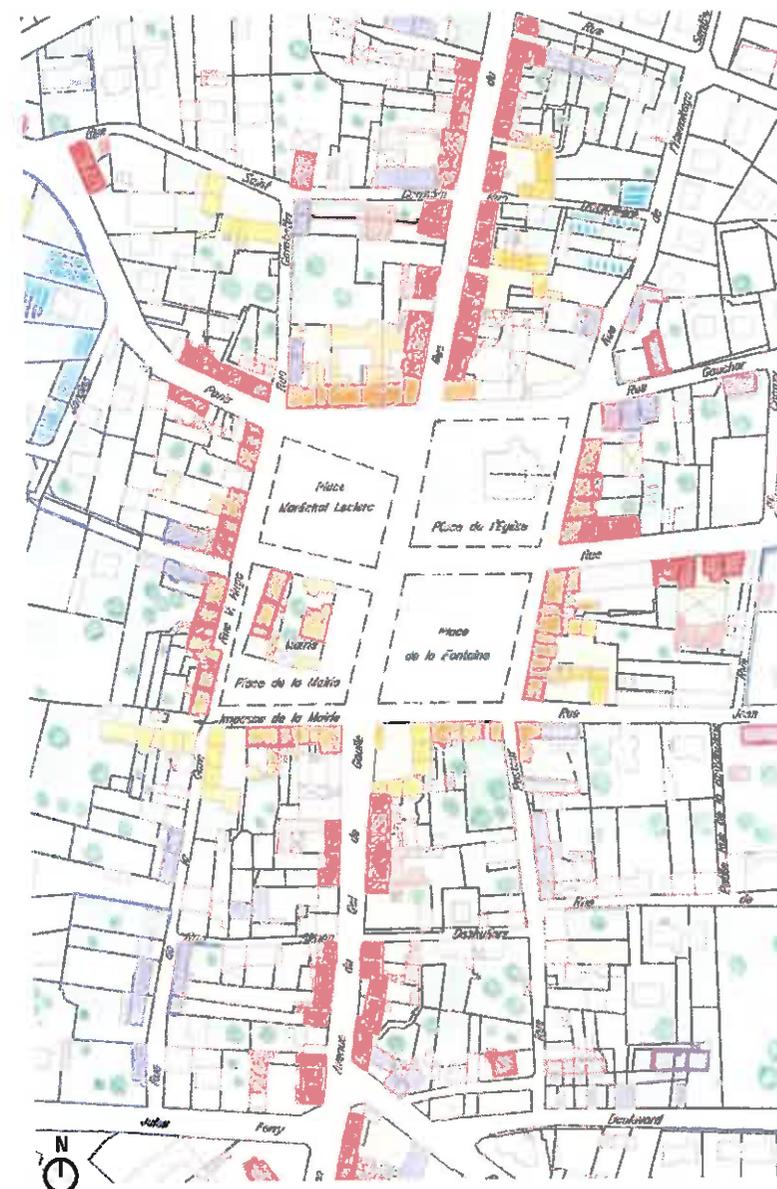
Photos: F Babics (2014)

Le repérage du bâti de Villeneuve-le-Comte a eu pour principal objectif de faire apparaître les notions d'ensemble, de "séquences homogènes" qui caractérisent certains secteurs et renforcent leur intérêt patrimonial.

Le front bâti homogène et continu, qui participe à la notion de "séquences homogènes", est constitué d'édifices alignés le long des axes (bâti en rouge) et autour de la place (bâti en orange) ; Ils présentent des caractéristiques urbaines et architecturales similaires, mais bordent des espaces publics différents



Photos: F Babics (2014)



Source : F. Babics, d'après le cadastre actuel

4.5 Repérage et hiérarchisation des espaces patrimoniaux

Les espaces urbains remarquables:

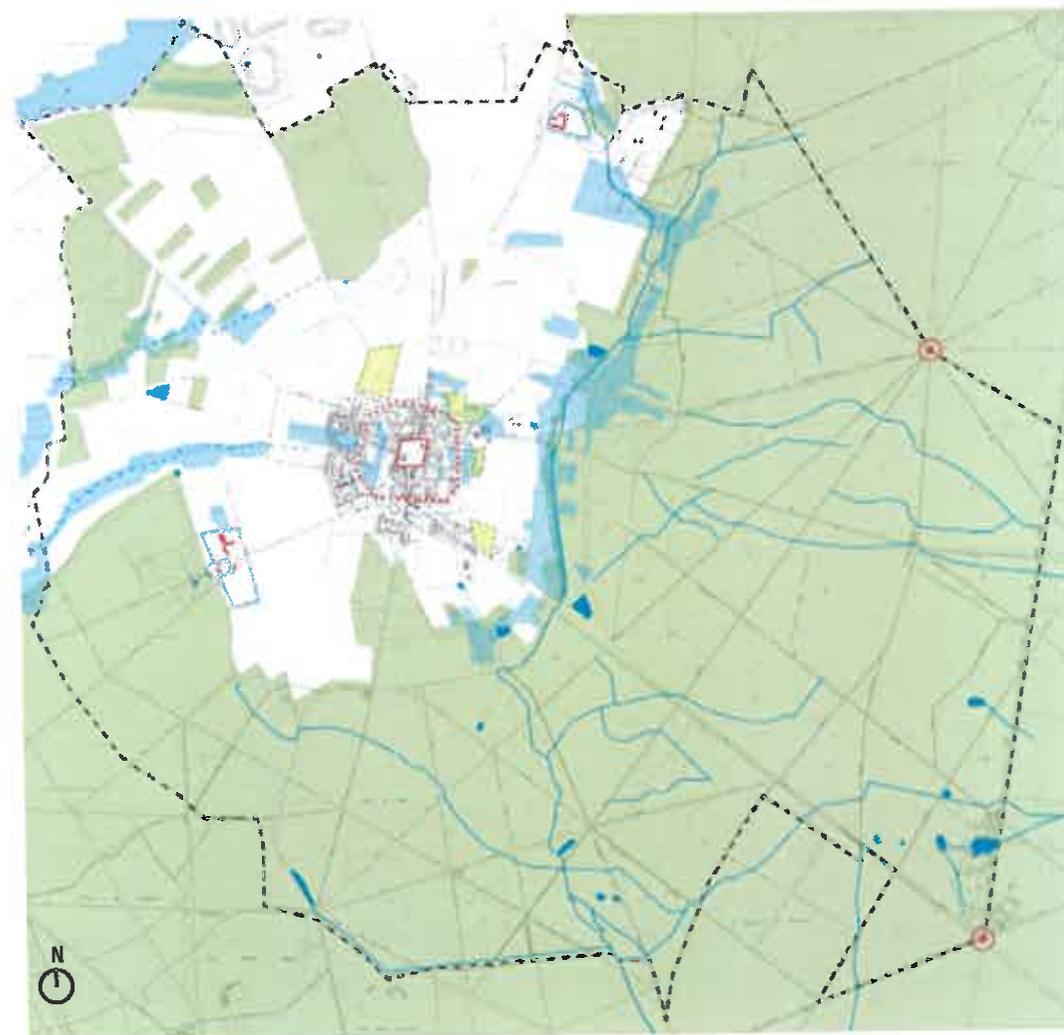
- en **rouge**: la place centrale et les alignements des façades sur rue
- en **bleu clair**: le boulevard cohérent
- en **jaune**: les venelles et espaces communs de cœur d'îlot



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Google Earth

Les espaces ouverts remarquables:

- Bois
- Prairie ou verger en friche
- Lisière contre le ru de la Bonde
- Élément patrimonial
- Boulevards
- Parcelles cadastrales du Clos Saint Nicolas
- Alignement d'arbres de haut jet
- Cours d'eau, mare, étang
- Emplacement des prairies humides
- Fossé ou cours d'eau disparu ou busé
- Limites communales



4.6 Les cônes de vue remarquables

4.6.1 Vues internes et externes situées à l'extérieur de la ville

1. Depuis la route de Lagny, la succession de plans à l'Épinette provoquée par les lanières boisées au milieu des champs
2. Depuis le seuil du bois en arrivant de Villeneuve St Denis
3. Vue sur le village et son clocher depuis la route Départementale 231
4. Vues sur le village depuis le chemin de lisière, ancienne « route tourmante »
5. Vue sur La Pointe et la lisière
6. Perspective dans la forêt, sur la D231 en approchant de la pyramide et sur la D96 en direction de l'étang de la Borne
7. Perspective sur la pyramide dans les bois



Source : C. Paumier Paysagiste DPLG d'après fonds Google Earth



1 - Vue depuis la route de Lagny

La route de Lagny est un accès principal de Villeneuve-le-Comte. Depuis l'Épinette, on aperçoit à droite et à gauche l'alternance de bois, de champs et de parcelles de populiculture tandis que l'on perçoit Villeneuve, dans l'axe, marquée par les toitures et quelques arbres marqueurs, notamment un peuplier.

2 - Vue Depuis le seuil du bois en arrivant de Villeneuve St Denis

En arrivant de Villeneuve St Denis, l'entrée sur la commune de Villeneuve-le-Comte correspond à un bois qui marque un seuil au-delà duquel on découvre un panorama sur la plaine. Les différentes lisières boisées créent un cadre qui va du premier à l'arrière-plan. La ville est perceptible à la succession de maisons que l'on devine, à la silhouette du clocher qui les domine et se distingue des arbres.



3 - Vue sur le village et son clocher depuis la route Départementale

Mis à distance par les champs de culture, le village est perceptible grâce au clocher qui domine, en arrière-plan d'un ancien verger.

Source : C. Paumier Paysagiste DPLG et Google Maps



4 - Vues sur le village depuis le chemin de lisière

Depuis l'ancienne « route tournante », dos à la lisière de la forêt, différents plans se succèdent: le ru de la Bonde, puis les champs de culture et le village et le clocher de l'église.

5 - Vue sur La Pointe et la lisière

Depuis le chemin de la Pointe, l'alignement de frênes met en perspective l'ensemble de la pointe qui semble fondu dans la lisière, à un endroit où la forêt est particulièrement proche du village. Sur les côtés, le vide des champs de culture accentuent cette mise en scène de « traversée de la plaine ».



6 - 7 Perspective dans la forêt

Le parcours des routes en ligne droite avec des perspectives boisées est une expérience de paysage forte. Les lignes irrégulières du ciel, dessinées par les arbres, sont mises en valeur par contraste avec les lignes nettes de la route.

En outre, la perspective n°6 aboutit sur le rond-point de l'obélisque, ensemble monumental protégé au titre de Monument Historique.

Source : C. Paumier Paysagiste DPLG et Google Maps

4.6.2 Les différents cônes de vue à l'intérieur de la ville

Vues axées

Le plan en damier de VLC, constitué de rues rectilignes, offre des vues axées remarquables, particulièrement dans l'axe fondateur nord-sud, rue du Pont de Couilly et avenue du Général de Gaulle (1). Ces vues sont cadrées par des séquences de bâti homogène typique de la ville, se développant de part et d'autre de la voie sur tout son linéaire.

Vues panoramiques et vues cadrées

La place centrale, régulièrement bordée de maisons emblématiques du bourg, constitue un espace remarquable par ses dimensions et sa géométrie peu communes; l'implantation de la Mairie et de l'église dans la diagonale génèrent de multiples vues panoramiques croisées englobant l'un ou l'autre édifice(2).

Les ruelles perpendiculaires débouchant sur l'espace lumineux de la place offrent des vues pittoresques encadrées par le ruban continu des murs bordant les jardins arborés et fleuris. Certaines vues s'accrochent en outre au clocher pointant au-dessus de la ligne continue des toits soulignant la place (3).



Source : F. Babics, d'après le cadastre actuel
Photos : F. Babics (2014)

5. ALTÉRATIONS ET DÉRIVES

5.1 Pathologies des espaces naturels

La Forêt de Crécy peu accueillante du fait d'un domaine majoritairement privé. Outre une partie infime au Sud-Est, l'ensemble de la lisière visible depuis la ville est privé. La majeure partie de la forêt domaniale est relativement éloignée comparée à la perception visuelle de la forêt. La possibilité d'une promenade en forêt à proximité de la ville et sans l'usage d'un véhicule est trop réduite.

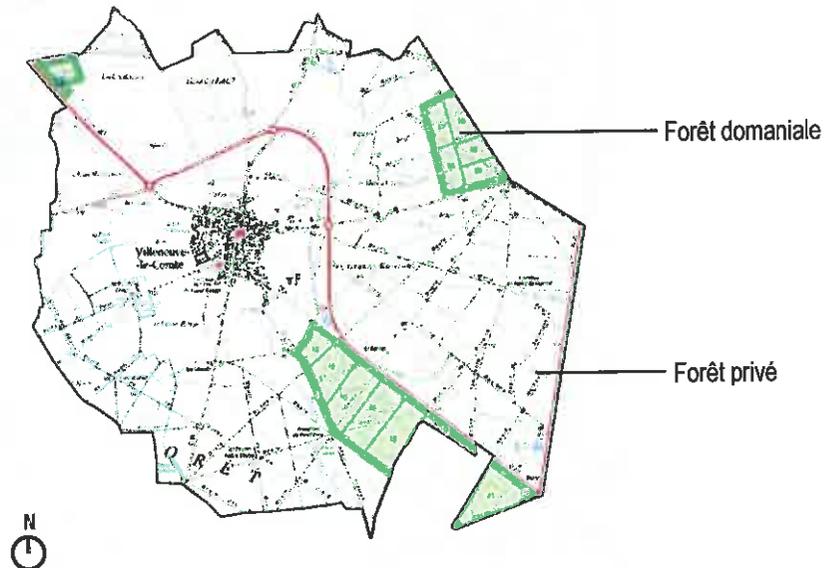
Dans la plaine, la banalisation de la perception des limites de la ville, du fait des transitions entre le village et la plaine, trop brutales et peu identitaires dans de nombreux cas.

L'absence de chemin de lisière de ville.

La surélévation du contournement nord par la D231 suffit à mettre en évidence le trafic automobile dont l'impact dans le paysage est négatif.

La disparition de nombreux chemins, par regroupement de parcelles ou par privatisation d'usage agricole, induit un déficit de porosité.

La disparition des pâtures au profit de cultures céréalières entraînent un appauvrissement du paysage.



Source : C. Paumier paysagiste DPLG d'après carte IGN 125000ème



Lisière de village problématique depuis la promenade de La Pointe



Vue du contournement de la D231 depuis la D96 – Source Google Street View

5.1.1 Pathologies liées au projet dit « Village Nature »

Des impacts liés à l'eau difficilement quantifiables

- ⇒ Modification de l'hygrométrie ambiante due aux étangs créés
- ⇒ L'augmentation des surfaces imperméables, du coefficient de ruissellement des sols et la corollaire diminution de potentiel d'infiltration des eaux et d'alimentation des nappes
- Une perte de fonctionnalité des zones humides en limitant le volume d'eau stocké dans le sol
- Un impact potentiel sur la qualité des eaux (infiltration et ruissellement)
- ⇒ Impact possible sur le réseau de fossés du bois de Jariel, notamment ses écoulements
- Sur les rus de la Folie et de la Lignière : modification des régimes hydriques et augmentation de leur amplitude impliquant des risques d'inondations accrus et des débits d'étiages plus faibles sur la période de juillet à septembre
- La canalisation du ru de la Lignière risque de présenter une capacité d'évacuation insuffisante pour recevoir le débit régulé issu du bassin de la Lignière (318l/s)
- Sur le Ru de la Bonde: une amputation problématique de 5 hectares sur son bassin versant, liée à un réseau d'assainissement propre au "Villages Nature"

Il est à noter que ces impacts entretiennent de nombreuses interactions entre eux (Air / Sol / Eau / Flore / Faune). La complexité de ces interactions au sein d'un milieu écologique ne permet pas d'estimer avec précision les risques réels et leur importance.



Vision à terme sur 20 ans - Source : www.disneycentralpalza.com

Impact sur la flore

- ⇒ Sur une station d'Orchis négligé (en régression suite à la diminution du nombre et de la taille des zones humides et des prairies non amendées) et sur une station de Crépide bisannuelle
- Risque de dégradation par propagation d'espèces végétales invasives et rudéralisation (Renouée du Japon et de Solidage du Canada)
- Impact sur la chênaie-charmaie du bois de Jariel

Impact sur la faune

- Impact sur l'avifaune dont des espèces protégées par altération d'habitats (reproduction, alimentation, repos), par destruction d'individus ou par dérangement lié au bruit
- Sont concernés le Bondrée apivore, le Faucon hobereau, le Pic Mar, le Pic noir, le Bouvreuil pivoine, l'Epervier d'Europe et le Pigeon colombin à différents niveaux
- Impact sur les espèces nicheuses dans les milieux buissonnants du site: Bruant jaune, Fauvette grisette, Locustelle tachetée, Linotte mélodieuse, Tarier pâtre. Bien que des milieux similaires soient disponibles dans l'environnement du projet pour accueillir ces espèces, la notion de territoire très forte chez les oiseaux, peut causer suite au développement de ces infrastructures
- Un impact potentiel sur la Pipistrelle de Nathusius (menacée), la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Khul
- Un impact sur les amphibiens dont des espèces protégées: Grenouille agile, Crapaud commun et Triton palmé, et notamment un impact fort sur la Salamandre tachetée et le Triton alpestre, notamment par la création d'étangs qui créent les conditions propices à l'arrivée de leur prédateurs
- Un impact sur les insectes, notamment les papillons Lépidoptères et Rhopalocères, et les libellules
- Enfin, les reboisements compensatoires prévus sur des surfaces plus importantes que les zones affectées ne compensent pas la perte de qualité du sol (rôle primordial des micro-organismes et de l'humus mis en évidence par la microbiologie des sols) qui ne se constitue que sur des échelles de temps très importantes

Crepis biennis



Source - Roger Morel Fourrier

Faucon hobereau



Source - Maieutapedia.org

Nathusius pipistrelle



Source - Milos Andera

Triton palme



Source - Caroline Ollie

Salamandre tachetée



Source - Bert Blok

Lépidoptère



Source - P. Gagnol

5.2 Pathologies des espaces urbains

5.2.1 Traitement inadapté de l'espace central

La place centrale souffre d'un manque d'unité spatiale et d'un traitement inadapté. L'espace central n'est pas considéré dans son ensemble, sa monumentalité et son identité ne peuvent pas s'exprimer.

Les placettes actuelles sont déterminées par défaut selon les tracés des circulations principales: l'espace perd en clarté et pose des problèmes d'orientation; il est organisé en faveur du trafic automobile au détriment des autres aspects de la vie publique d'un village; et les circulations piétonnes sont ignorées.

Les arbres, curieusement taillés en « tête de chat », qualifient mal l'espace central; ils sont en déséquilibre par rapport à sa dimension importante et créent un décalage d'ambiance. Par ailleurs, les houppliers relativement bas perturbent la lisibilité des façades.

Les espaces de stationnement sont disposés au coup par coup, sans cohérence globale ni perception d'ensemble; les rues Victor Hugo, la place de l'Église et la place de la Fontaine sont souvent encombrées du fait des stationnements en double file entravant la circulation.

Cet ensemble architectural et urbain remarquable n'est pas valorisé à sa juste mesure.



5.2.2 Problème de lisibilité des boulevard de ceinture

Les boulevards sont la mémoire des limites historiques de Villeneuve-le-Comte; cette particularité forte n'est plus lisible aujourd'hui: perte de lisibilité de leur tracé régulier, et du fait qu'ils constituaient les limites de la ville; disparition du fossé qui les longeait.

Absence de traitement d'ensemble cohérent de l'espace public sur le tracé régulier octogonal conservé.

Manque d'homogénéité de traitement des limites entre l'espace public et privé, murs et clôtures notamment.



Photo: Google street view

5.2.3 Manque de porosité des ilots bâtis



Certains îlots sont trop grands ou ne permettent pas d'être traversés ayant perdu l'usage public de leur venelle ou de leur voirie. L'îlot constituant le quart Sud-Ouest de la ville ancienne notamment, est disproportionné comparé à la trame de la ville: des traversées pourraient être étudiées afin de faciliter les déplacements piétons (impasse de la Mairie, rue de la Mairie, ainsi que quelques voies privées).

Autre cas problématique, la privatisation de la venelle reliant la rue traversière à la rue du Pont de Couilly et passant par le puits.

De la même façon, la plupart des cours communes sont privatisées; elles offrent pourtant des potentiels d'espace public à l'écart des axes principaux permettant de développer un autre rapport à la ville.

Il est dommage que ces espaces ne participent pas à la porosité des îlots et au développement des déplacements doux.

5.2.4 Problème d'identité

Dans les espaces pavillonnaires ou au coup par coup, de nombreuses clôtures, murets et haies séparatives tendent à l'uniformisation, avec des végétaux, matériaux ou des enduits non caractéristiques et génèrent un problème d'identité.



Problème identitaire lié aux éléments que composent la rue

5.2.5 Lisière et entrée de ville



Entrée de ville depuis la Croix Tigeaux : plusieurs problèmes sont identifiés sur cet axe notamment la rupture que représente la zone artisanale et l'inexistence de lisière avec les champs de culture



La lisière de ville constitue majoritairement une transition brutale avec les champs ou les autres espaces ruraux environnants. Les clôtures, murs, haies monospécifiques, voire les rues, côtoient directement les champs. Ce problème engendre un problème de qualité des entrées de villes.

Les habitats périphériques, visibles depuis la plaine, constituent la première image que se fait l'habitant ou le visiteur en entrant dans la ville. Dans de nombreux cas, ce sont des pavillons ou des clôtures uniformisées qui ne véhiculent pas une image caractéristique de la ville.

Une urbanisation radiale s'est effectuée le long des rues de la Croix de Tigeaux, de Provins, de la Libération et du Pont de Couilly, perdant la lisibilité des entrées de ville.

Zones artisanales

Celle de la rue de la Croix de Tigeaux s'inscrit dans la logique de développement radial qui rompt l'effet d'entrée de ville. Au Nord, le boisement du chemin de Villiers joue le rôle de masque de ses bâtiments vis à vis du contournement par le nord de la D231.

Celle de la route aux Pierres, quoique peu visible, est perceptible depuis quelques chemins et entre différents filtres visuels (jardins, bois) depuis la rue de la Libération, perturbant la compréhension de l'espace urbain.

De manière générale, il y a une trop grande proportion d'espaces voués à la circulation motorisée par rapport aux espaces voués aux piétons. Par ailleurs, beaucoup de voies n'ont pas de continuité et se terminent en impasse ou sont sans issue.

5.3 Pathologie du bâti

PLACE DU MARECHAL LECLERC

- Suppression des lucarnes
- Création de velux
- Ravalement inadapté
- Perte de la lecture des modénatures
- Bouchement des fenêtres
- Modification des menuiseries
- Suppression et remplacement des volets
- Modification des porches
- Modification de baies



Source : Google Street (2008)



Source : Photo F. Babics (2014)



Carte postale— Source: Ballade au fil du temps



Source : Google Street (2008)



Photo : F. Babics (2014)

Maître de la rue



Carte postale (1902 environ) – Source: Monsieur Pelgas



Source : Google Street (2008)



Photo : F. Babics (2014)

TOITURE TRADITIONNELLE

Toiture à deux pentes avec couverture en petites tuiles plates de terre cuite de couleur rouge foncé à brun-rouge et faitage généralement parallèle à la rue et réalisé à embarrure. Les rives latérales ne débordent pas sur le pignon.

Lucarnes de petites dimensions situées en façade principale dans l'axe d'une baie et «à capucine».

Tabatières constituées de châssis vitrés de petite dimension encastrés dans la toiture.

Souches de cheminée situées à proximité du faitage en brique apparente avec un couronnement en saillie dans la partie haute.



Source : Photo F. Babics (2014)

MODIFICATIONS & ALTERATIONS EN TOITURE

Type de toiture à croupe débordante, différente de l'originelle

Création de chien-assis

Absence d'alignement entre la baie créée et les baies existantes

Suppression de lucarnes

Surdimensionnement des lucarnes

Lucarne ne respectant pas le modèle traditionnel « à capucine »

Création de velux inappropriés (nombre, dimension, type avec volet, pose saillante, ...)



Source : Photo F. Babics (2014)

LES MENUISERIES EXTÉRIURES TRADITIONNELLES

Les menuiseries traditionnelles sont en bois

Porte d'entrée à un vantail, avec partie basse et partie haute vitrée, protégée par une serrurerie décorative

Porte surmontée parfois d'une imposte vitrée fixe

Fenêtre battante de forme rectangulaire verticale, à deux vantaux, avec le plus souvent 3 carreaux par vantail

Volets battant en bois plein ou demi-persiennés en RDCH et totalement persiennés au 1^{er} étage



Source : Photo F. Babics (2014)

LES MENUISERIES INAPPROPRIÉES

Choix de fenêtres ne respectant pas le modèle traditionnel

Remplacement de la menuiserie en bois avec des fenêtres en PVC

Menuiserie de fenêtre plus petite que la baie

Suppression de volets

Ajout de volets roulants en PVC

Remplacement de volets en bois avec volets métalliques pliants



Choix de portes ne respectant pas le modèle traditionnel

Source : Photo F. Babics (2014)

LES EXTENSIONS

Le type d'extension varie selon le type de bâti principal, son gabarit, son implantation et les possibilités constructives du terrain d'assiette

Les extensions doivent se voir appliquer des règles d'implantation renforçant les objectifs du secteur en matière de densité et de fonctionnement des zones

Le volume de l'extension doit rester inférieur à celui du bâti principal

La couverture de l'annexe doit pouvoir s'accorder, à l'identique ou en rupture avec celle du bâti principal

Traitement de la façade doit être en harmonie avec celui du bâti principal



EXTENSIONS PRÉSENTANT UNE MAUVAISE INTÉGRATION

Extensions surdimensionnées par rapport au bâti principal

Extensions conçues sans référence au bâti principal du point de vue du gabarit, de la pente de toit ou de la composition de façade

Traitement de façade non-conforme ou sans rapport à l'existant

Absence de correspondance avec les baies existantes

Source : Photo F. Babics (2014)

LES MURS ANCIENS

Mur continu en pierre apparente ou enduit

Hauteur supérieure à 1,70m

Couronnement saillant



LES MURS ANCIENS ALTÉRÉS

Haies trop hautes et masquant le mur

Ravalement inadéquat (enduit en ciment)

Suppression du couronnement



LES DEVANTURES TRADITIONNELLES

Devantures en applique composées d'un ensemble en bois plaqué en saillie contre la façade de l'édifice

Menuiseries et moulures en bois peintes avec des colorations foncées



LES DEVANTURES ALTÉRÉES

Devantures et enseignes trop voyantes...
...souvent empiétant sur l'allège du 1^{er} étage

Enseignes saillantes

Manque d'uniformité des devantures et des enseignes





II. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1. ANALYSE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES...

Conformément à l'article D.642-4 du code du patrimoine, il s'agit de faire :

L'Analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables

D'une manière générale, l'impact des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, façades solaires,..) sur le patrimoine bâti, surtout dans les centres villageois, dépend en grande partie du niveau de la qualité architecturale des bâtiments existants et de leur visibilité dans le paysage urbain.

Ces installations, en effet, sont de nature à nuire à l'authenticité des maisons et à perturber la qualité des ambiances et des perspectives ; et par conséquent à contrarier la préservation et à la mise en valeur de ce qui fait l'identité des lieux.

L'analyse pour la mise en place de l'AVAP a montré que le patrimoine bâti de Villeneuve-le-Comte était constitué en majeure partie de bâtiments aux volumétries simples mais bien dessinées, et présentait des décors ténus et des modénatures fragiles.

Elle a démontré aussi l'originalité et le niveau de qualité des perceptions urbaines et paysagères, notamment sur la place et le long des axes principaux, où l'on retrouve de longues séquences bâties homogènes et cohérentes, calibrées selon l'urbanisme médiéval de la ville.

Examen des différents dispositifs et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables, à savoir :

- 1 - Dispositifs de production d'énergie renouvelable**
 - 1.1 Capteurs solaires (photovoltaïques et thermiques)
 - 1.2 Capteurs à tubes
 - 1.3 Bardage solaire pour façades
 - 1.4 Pompes à chaleur
 - 1.5 Éoliennes, mini-éoliennes

- 2 - Dispositifs visant à économiser l'énergie fossile**
 - 2.1 Isolant par l'extérieur / appliqué en façade
 - 2.2 Isolant par l'intérieur / installé en toiture
 - 2.3 Pose de menuiseries de fenêtres et volets isolant
 - 2.4 Pose de double fenêtre et/ou de volets intérieurs

1 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

1.1 - Les capteurs solaires

Du fait de leur dimension importante, de leur aspect, de leur position et lieu d'installation, les capteurs solaires ont un impact visuel fort, et a fortiori sur le bâti de faible hauteur. Ils ne peuvent pas être masqués par un habillage sous peine de faire chuter leur rendement et leur mise en place sur des toitures existantes ou récentes peut fragiliser grandement l'ouvrage et provoquer des dégâts sur les toitures.

Pour toutes ces raisons et compte tenu de la faible hauteur du bâti, de l'importance première des toitures dans la lecture des structures urbaines, des multiples vues ouvertes autour de la place et des perspectives rectilignes le long des axes fondateurs, l'impact de ces dispositifs serait extrêmement négatif.

L'implantation de panneaux solaires sur un bâtiment « repéré » par l'AVAP ne sera donc pas autorisée ; de même, elle sera proscrite sur les bâtiments inscrits dans l'emprise d'un cône de vue repéré par l'AVAP et sur les constructions neuves devant s'inscrire dans les compositions urbaines traditionnelles de bâti continu.

En revanche, des capteurs pourront être placés sur les pans de toiture d'une annexe ou d'une extension sans intérêt majeur et qui, par leurs dimensions modestes et leur implantation à l'arrière du bâti principal, ne sont pas perceptibles depuis la rue.

Enfin, les capteurs solaires peuvent être acceptés sur des constructions neuves implantées de façon isolées et situées sur les boulevards périphériques, s'ils sont intégrés dès la conception dans le projet de construction et sont situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

1.2 – Les capteurs à tubes

Les capteurs à tubes ont un impact similaire, voire plus important, aux capteurs solaires et seront donc soumis aux mêmes prescriptions; en revanche, du fait de leurs caractéristiques propres, ils pourront être installés de façon masquée sur des murs à rez-de-chaussée, non visibles de l'espace public, ou sous un pavage approprié à l'arrière du bâtiment ou autour d'un bassin, par ex.

1.3 – Bardage solaire pour façades

Du fait de son aspect extérieur le bardage solaire a un impact fort sur le paysage urbain. En effet, la mise en place de ce dispositif altère totalement l'aspect d'une façade, surtout de petite dimension.

De plus, il ne dénature pas seulement l'aspect d'un édifice lui-même, mais peut aussi constituer une atteinte à l'intégrité des séquences bâties homogènes. L'objectif de préservation des séquences bâties cohérentes par l'AVAP exclut donc toute installation de ce type de dispositifs sur les constructions existantes ou neuves installées à l'alignement sur rue.

Des bardages solaires pourront être acceptés sur des constructions neuves implantées de façon isolées et situées sur les boulevards périphériques, s'ils sont intégrés dès la conception dans le projet de construction, afin de leur assurer la meilleure intégration, et sont situés sur une façade non visible de la rue.

1.4 – Pompes à chaleur

Les unités extérieures de pompes à chaleur sont généralement de dimensions assez modestes, mais elles nécessitent des conditions techniques d'installation qui limitent leur développement. Leur impact visuel, et donc la possibilité de les implanter sans créer de nuisance visuelle, est fonction des possibilités d'implantation masquée qui peuvent s'offrir selon la configuration et la dimension des parcelles.

L'impact visuel sera neutre si elles peuvent être intégrées dans une annexe à condition de ne pas nécessiter de percement de grille dans le mur de clôture; à défaut, leur installation sera interdite du fait de leur impact visuel fort. De même, elles seront proscrites en cas de co-visibilité avec un bâtiment « repéré » par l'AVAP.

En construction neuve, ce type de dispositif est assez aisé à intégrer de façon discrète en amont dans un projet, et pourra donc être accepté, sous réserve de maîtriser parfaitement l'impact visuel des grilles et l'impact sonore du dispositif.

1.5 – Énergie éolienne

Compte tenu des nécessités d'exposition aux vents, et donc de leur grande taille et/ou de leur position dégagée, l'implantation d'éoliennes modifierait considérablement le paysage et aurait un impact visuel sur toute la commune; à proximité, le bruit provoqué par leur mécanique serait très gênant.

Les projets de construction neuve se heurteront aux mêmes difficultés que la réhabilitation.

Leur implantation sera donc tout à fait exceptionnelle, et s'étudiera au cas par cas en fonction de leur visibilité dans le paysage de Villeneuve-le-Comte.

2 - DISPOSITIFS VISANT À ÉCONOMISER L'ÉNERGIE FOSSILE

2.1 – Isolant par l'extérieur en façade et en plancher

Les façades des constructions de Villeneuve-le-Comte, sont enduites et présentent des vestiges de modénatures, encadrements, corniches, et bandeaux.

L'objectif de l'AVP de préserver et mettre en valeur les fronts bâtis continus et homogènes est incompatible avec la pose d'un isolant en façade parce qu'elle crée une changement d'aspect de la façade important et, en même temps, une augmentation d'épaisseur faisant saillie par rapport au nu général du bâti.

Cette prévention s'applique également aux façades non visibles de l'espace public, car l'intégrité même du bâti peut être atteinte par la fixation ou le collage d'un isolant en façade et par les dispositifs de rattrapage de nu qu'ils nécessitent.

La volonté de protéger la qualité du paysage urbain exclut donc cette technique d'isolation, y compris en extérieur sur les pignons.

Elle pourra être admise sur les constructions isolées implantées sur les bds périphériques pour les constructions ne présentant pas de qualité architecturale identifiable, et sur les façades non visibles de l'espace public, ainsi que sur des annexes sans qualité majeure.

L'isolation en sous-face de plancher rez-de-chaussée est en revanche possible et souhaitable dans la plupart des cas en construction neuve. En effet, quel que soit le type de bâti et son niveau d'intérêt patrimonial, tous les bâtiments sauf exceptions rares, peuvent bénéficier d'une isolation en cave ou à défaut en vide sanitaire pour s'isoler de la terre, sans risque de dénaturation ou d'atteinte à l'intérêt patrimonial du bâti.

2.2 – Isolation de toiture

Les couvertures traditionnelles sont en petites tuiles plates: seule une isolation par l'intérieur peut être envisagée, soit par isolation de la charpente dans le comble (comble chauffable), soit par isolation du plancher du comble (comble non chauffé). Ces mises en œuvre ne seront autorisées toutefois qu'à condition de ne pas nécessiter de modification de charpente ni de toiture et nonobstant le règlement concernant l'ouverture de châssis de toit ou de lucarne.

Cette solution est d'une mise en œuvre aisée et peu coûteuse, sans risque pour l'intégrité du bâti, et généralement efficace en terme de lutte contre le gaspillage énergétique.

Elle est possible sur tous les bâtiments, même « remarquables », sauf cas particulier

2.3 - Menuiseries de fenêtres, double fenêtres, vitrages isolants et volets intérieurs

Sur le bâti ancien repéré par l'AVAP, les modèles de menuiseries d'origine en bois constituent un élément de connaissance du patrimoine respectable dont il faut tenir en compte ; à défaut de pouvoir reconnaître d'emblée ces modèles, il convient d'entretenir et de conserver les fenêtres anciennes, le remplacement des menuiseries anciennes par des modernes altérant 'de facto' un part de l'authenticité du bâti, et pouvant aisément dénaturer son aspect.

Cas de non remplacement du châssis existant:

Pour les fenêtres de bonne dimension, des solutions alternatives permettant de conserver les menuiseries en place tout en augmentant leurs performances énergétiques, s'offrent:

- le remplacement des vitrages simples par des vitrages isolant, vitrages performant minces de préférence,
- la pose de contre-châssis vitrés en applique intérieure (avec joint écrasé) sur chaque vantail de la fenêtre qui permet la création d'une lame d'air isolante entre les deux châssis, comme pour le double-vitrage.

Pour les petites fenêtres, la perte énergétique n'est pas assez significative pour risquer de dénaturer l'aspect d'une fenêtre ancienne , et rompre l'équilibre fragile de la façade avec des profilés de taille disproportionnée à l'ouvrage.

Cas de remplacement du châssis existant:

Le remplacement d'une fenêtre est une intervention importante qui touche à l'intégrité des tableaux et des appuis de baie, et qui peut avoir un impact visuel important en fonction de la taille de la nouvelle fenêtre, du matériau utilisé, du profil et de la section des montants et traverses, de la composition ou subdivision en volumes vitrés multiples, etc..

Toute modification d'un de ces paramètres par rapport à la fenêtre d'origine peut être dommageable pour la mise en valeur du bâti patrimonial et sa cohérence architecturale et typologique. En cas de remplacement de fenêtre, il convient donc de respecter strictement les prescriptions dites « à l'identique », à commencer par la taille du châssis, qui doit généralement de ce fait être réalisé sur mesure.

Dans ces conditions, le remplacement par des fenêtres isolantes en bois est envisageable, sauf cas particulier, à condition que leur état de conservation le justifie, que l'ensemble d'une façade soit traité en même temps et uniformément ; des modèles-types devront être référencés pour intervenir de façon homogène sur une même typologie dans l'ensemble du bourg, avec des mises en œuvre similaires.

L'impact visuel peut donc être négatif en cas d'un choix inadapté (matériaux et typologie) et en cas de modification des dimensions de la baie; en revanche, il est neutre si le dispositif choisi préserve les profils (largeur, hauteur et épaisseur) et que les matériaux sont conformes à la typologie du bâti.

Pour les édifices non repérés par l'AVAP, sur les façades non visibles de l'espace public, le remplacement des fenêtres pour amélioration de leurs performances énergétiques peut s'affranchir des questions de type de profil, mais pas de celui de l'adéquation de la taille de la fenêtre aux dimensions de la baie.

En construction neuve, les possibilités d'utiliser des verres et des châssis performant énergétiquement sont ouvertes, quel que soit le secteur.

2.4 - Double fenêtre et volets intérieurs

Deux solutions reprennent, en les modernisant, des dispositifs très anciens et bien connus pour leur efficacité:

- une solution consiste à installer une double fenêtre intérieure en créant un châssis de fenêtre complet venant doubler la 1^{ère} fenêtre;
- une autre enfin consiste à installer des volets intérieurs venant fermer et occulter la baie côté intérieur et se rabattant ouverts sur les jouées d'ébrasement de baies.

Ces alternatives peuvent être envisagées sur tous les types de bâti, sauf cas très particuliers de décors intérieurs par ex., et sont à privilégier notamment pour le bâti repéré par l'AVAP qui ne pourrait pas installer de volets extérieurs, ou en doublage de ceux-ci.

Du fait de leur installation à l'intérieur du bâti, ces dispositifs ne modifient pas l'aspect extérieur des édifices. Il convient bien sûr de vérifier qu'ils n'altèrent pas des décors ou menuiseries intéressantes existant à l'intérieur.

Leur impact visuel est neutre et généralement compatibles avec l'esprit et l'époque des constructions.

En construction neuve, ces dispositifs sont toujours possibles, notamment pour les volets intérieurs qui laissent une grande liberté de traitement de façade; toutefois leur intérêt est moindre que sur l'existant.

2. ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, DES MODES CONSTRUCTIFS ...

Conformément à l'article D.642-4 du code du patrimoine, il s'agit de faire :

L'Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés permettant d'établir un constat en matière d'économie d'énergie afin de déterminer des objectifs d'économie d'énergie

À Villeneuve-le-Comte on peut distinguer deux types d'urbanisme et d'implantation en fonction de leur influence sur la consommation d'énergie:

1 - **Les secteurs d'urbanisme dense**, constitués de bâtiments mitoyens. Il s'agit des « axes principaux » et de la « place centrale » constitués principalement d'immeubles de petite à moyenne taille, accolés en continu le long des voies et autour de la place centrale: cet urbanisme est favorable du point de vue de la performance énergétique, et sera maintenu et renforcé.

En revanche, s'agissant d'un **plan de ville en damier**, emblématique de l'identité de la ville, l'orientation des façades principales connaît quatre orientations différentes, qui peuvent être défavorables vis-à-vis des apports solaires: ce déficit pourra toutefois être parfois compensé par des dispositifs d'isolation intérieure des façades orientées au nord, d'isolation des combles, et la remise en place de volets extérieurs le cas échéant.

Ces caractéristiques de forte densité et d'habitat regroupé en bande continue ont été identifiées comme constituant une identité propre et un atout en termes de paysages urbains à Villeneuve-le-Comte.

- > Dans ces secteurs, la performance énergétique est favorisée par le nivellement des hauteurs du bâti et à l'accolement des pignons ;
- > La simplicité des volumes, sans retrait ni débord, la forme ramassée du bâti sont des facteurs favorables ;
- > Le mode constructif en maçonnerie traditionnelle, épaisse et couverte d'enduit, offre une inertie appréciable
- > La dimension réduite des ouvertures est une caractéristique favorable, qui sera maintenue en réhabilitation, eainsi qu'en construction neuve pour la façade sur rue.

2 - **Le secteur d'urbanisme peu dense** qui occupe la majeure partie de la ville: il s'agit des « voies secondaires » constitué de villas individuelles isolées ou de maisons mitoyennes implantées de façon groupée par 2 ou 3. Dans le premier cas, l'urbanisme est peu favorable du point de vue de la performance énergétique puisque toutes les faces de la construction sont à l'air libre, y compris la couverture, et le rez-de-chaussée est en contact avec la terre.

Dans le second cas, le regroupement en petites séquences de bâti continu est plus favorable en termes de lutte contre les déperditions énergétiques, puisqu'il permet de protéger de facto les pignons des maisons mitoyennes.

En revanche, la végétation arborée peut, le cas échéant, constituer un bon écran contre l'excès d'ensoleillement pendant l'été dans l'un et l'autre cas.

- > Ces caractéristiques de faible densité des quartiers les plus éloignés du centre font partie de l'identité historique et urbaine de la ville ; ils contribuent à l'agrément et à la qualité de vie des Villecomtois par la présence de vastes jardins d'agrément ou potagers, et par la qualité des paysages urbains que génèrent ceux-ci.

DISPOSITIFS TECHNIQUES

L'occupation du territoire de la ville ne laisse aucune zone en friche territoriale, à l'abri d'une co-visibilité ou d'un cône de vue, qui permettrait d'implanter des éoliennes, de capteurs ou nappes solaires, ou tout autre installation à grande échelle: partout on se trouve à proximité d'une habitation ou d'un espace public.

En outre, la vaste place principale, installée au beau milieu de la commune, génère de nombreuses vues croisées limitant de facto beaucoup la pose de dispositifs techniques en façade ou en toiture.

Objectifs et enjeux de développement durable attachés au territoire de l'AVAP

La notion de **développement durable** se traduit à Villeneuve-le-Comte par le type d'urbanisation du centre-bourg et la forme géométrique « finie » du bourg, qui amène à poser ici les objectifs d'avantage en termes de densification mesurée à l'intérieur des limites existantes, que d'extension du bourg. Cette densification mesurée doit être adaptée aux enjeux définis pour chaque secteur, et plus généralement à la consolidation des qualités urbaines et paysagères qui caractérisent l'identité de la ville.

La notion de **durabilité** se traduit parallèlement par l'ancienneté du bâti, de forme simple et ramassée, qui amène à confirmer et reconduire un modèle sobre et parcimonieux en termes de coût énergétique, avec un provenance locale des matériaux de construction.

Néanmoins, la composition urbaine de la majeure partie de Villeneuve-le-Comte, constituée d'édifices patrimoniaux formant un front bâti continu homogène le long des voies, couvert pas de multiples cônes de visibilité, limitera beaucoup les possibilités d'isolation du bâti existant et d'installation de dispositifs techniques liés à l'énergie solaire ou autre. ; En matière d'économie d'énergie et de production d'énergie « douce », les enjeux de développement durable s'attacheront donc surtout aux constructions neuves intra-muros – parmi lesquelles sont incluses les annexes et extensions de bâti existant - et hors les murs.

Les vues rayonnantes autour de Villeneuve-le-Comte, la présence du Château de la Pointe au sud-ouest de la ville, doté d'un vaste domaine d'impact visuel et de nombreuses co-visibilités avec le bourg, et de celle du domaine de l'Ermitage nécessitant également un large périmètre de protection, excluent toute installation de dispositifs techniques en batterie ou même isolés, autour du bourg.