

COMMUNE DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES(Seine-et-Marne)

TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP / SPR

RAPPORT DE PRESENTATION

Version : projet en vue de la 1ère approbation au conseil municipal

Les ajouts par rapport au rapport de présentation de la ZPPAUP sont en violet

SOMMAIRE

Préambule :	7
Protections existantes.....	
De la ZPPAUP à l'AVAP et au SPR : site patrimonial remarquable	
 PREMIERE PARTIE : SYNTHESE DE L'ETUDE PREALABLE	9
 A. APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE, HISTORIQUE	
1. LES DONNEES DU SITE NATUREL	9
Situation géographique, relief, hydrographie, nature du sol,	
2. L'IMPLANTATION DU VILLAGE ET LES POLES D'URBANISATION	13
La topographie, le pont, les routes principales, les fondations religieuses médiévales, l'enceinte du bourg, les moulins.	
3. LA MORPHOLOGIE URBAINE	27
3.1. Evolution des villages depuis 1830 : réseau viaire, parcellaire, bâti	27
3.2. L'évolution démographique de la commune depuis 1960, l'urbanisation récente	38
3.3. Le réseau de routes	41
4. LE PAYSAGE	49
4.1. La trame paysagère	
4.2. Les limites visuelles du paysage	
4.3. Les vues significatives depuis les hauteurs des collines	
Route de Meaux (vers le village de Couilly)	51
Route de Moulignon (vers le village de Couilly)	52
Chemin de Martigny (vers le hameau de Pont-Aux-Dames)	53
5. LES ESPACES URBAINS REMARQUABLES	55
<i>Les entrées des villages sur la RN 34 :</i>	55
5.1. Place Gouas (pont de Couilly)	58
5.2. Place au début de l'avenue Constant Coquelin (où l'on voit l'église en venant de Crécy)	59
5.3. Avenue Constant Coquelin (mail entre Couilly et Pont-Aux-Dames)	60
5.4. Entrée de Pont-Aux-Dames en venant de Crécy	
<i>Les places et les rues anciennes de Couilly :</i>	61
5.5. Place de l'église	62
5.6. Place du marché	63
5.7. Rue Pasteur	63

5.8. Rue Cyprien Borgnon	63
<i>Les vestiges historiques dans le paysage urbain :</i>	
Le tracé de l'enceinte urbaine de Couilly	64
Le mur d'enceinte de l'abbaye de Pont-Aux-Dames	64
Les bornes miliaries	65
6. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES	67
6.1. Les berges du Grand Morin : la promenade le long des berges, les abords des moulins	68
6.2. La zone boisée en bordure du Grand Morin	69
Parc de la Maison des Comédiens : voir chapitre suivant	
7. LES EDIFICES REMARQUABLES	71
1. Eglise Saint Georges	72
2. Maison de retraite des Comédiens	74
3. Moulins	79
4. Anciens entrepôts près du pont	84
5. Ancien presbytère	85
6. Ecole Sainte Thérèse	86
7. Restaurant des Quatre Fils Aymon	87
8. LES CARACTERES DU BATI ANCIEN	89
Les différents types de maisons	90
Les caractères des façades	93
Les toitures	97
Les murs de clôtures	101
BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES	105
B. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	109
1. 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	
2. 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.	
DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DE L'AVAP	112
1. Objectifs de la ZPPAUP / l'AVAP / le SPR	
2. Compatibilité avec le PADD	
3. Modification du périmètre	113
4. Cône de vue n°3 : avenue Constant Coquelin.	118

De la ZPPAUP à l'AVAP et au SPR : SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

ZPPAUP : Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, instituées en 1983, dans le cadre de la décentralisation – le « P » de paysager ayant été ajouté en 1992.

AVAP: Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

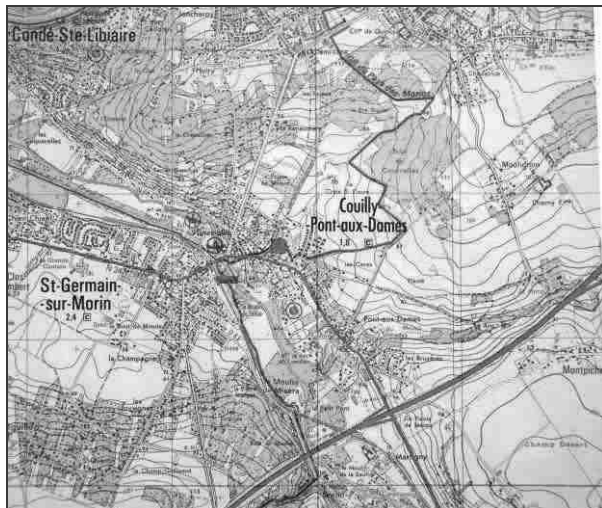
Textes : Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ». Décret du 19 décembre 2011.

Les objectifs des AVAP sont les mêmes que ceux des ZPPAUP, avec une meilleure prise en compte du développement durable dans la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

SPR: Sites patrimonial remarquable.

Textes : Loi du 7 juillet 2016 dite « LCAP » relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Décret d'application en attente. Le document reste une servitude d'urbanisme avec les mêmes objectifs, et le dossier est toujours composé d'un rapport de présentation, un règlement, un document graphique. La procédure change.

La transformation en AVAP permet de réviser la ZPPAUP, le périmètre et le règlement, en fonction des difficultés rencontrées dans son application depuis la création en 2008. Le décret précisera les modalités de transformation de l'AVAP en SPR. Les services de l'Etat nous disent d'ores et déjà que l'AVAP, mise à l'étude sous cette forme, deviendra automatiquement un SPR le jour de sa création.

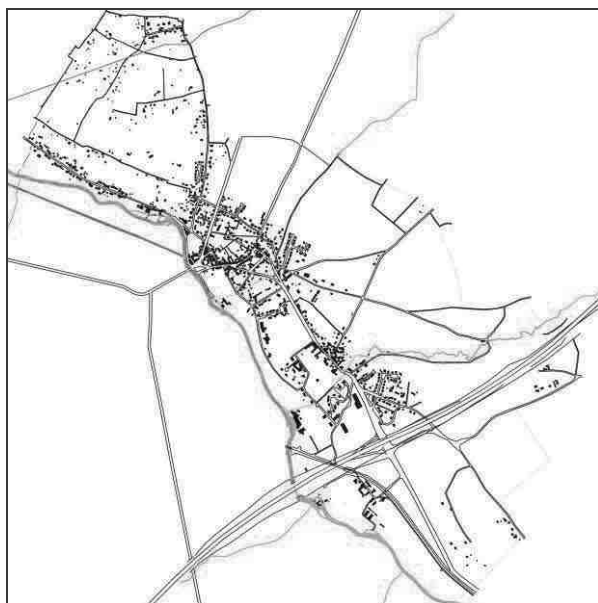


Situation de la commune :

Canton de Crécy, arrondissement de Meaux, sur la rive droite du Grand Morin, face à la commune de Saint-Germain sur Morin (carte page 8). La commune de Couilly Pont-Aux-Dames regroupe le village de Couilly et le hameau de Pont-Aux-Dames, du nom d'une ancienne abbaye cistercienne détruite à la Révolution.

Elle comprend également des fermes et hameaux isolés : Martigny, hameau du bord de la rivière en direction de Crécy ; une partie du hameau de Huiry, au sommet de la colline, la majeure partie de ce hameau appartenant à la commune de Quincy-Voisins ; Beaugardin, ferme sur le coteau en direction de Bouleurs. Les autres hameaux sont aujourd'hui intégrés à la zone bâtie : la Nouvelle France et Les Caves entre Couilly et Pont-Aux-Dames, Le Petit-Pont à l'arrière de Pont-Aux-Dames.

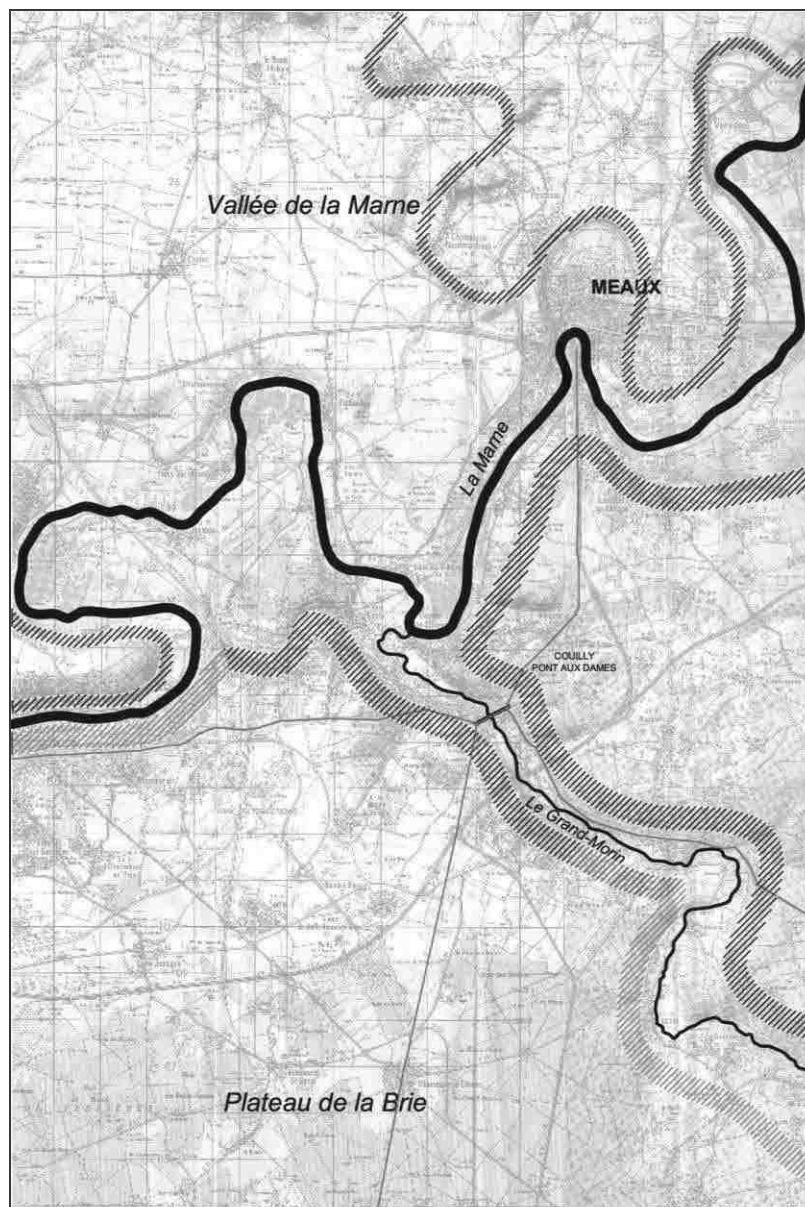
La population de la commune était de 1897 habitants au recensement de 1999.



Protections existantes :

La commune possède un seul édifice protégé au titre des monuments historiques : l'église Saint-Georges classée le 26 mai 1906.

Le périmètre des abords du monument couvre le vieux village de Couilly, les lotissements qui l'entourent et une partie du coteau, mais le hameau de Pont-Aux-Dames en est exclu.



Z.P.A.U.P. DE COUILLY PONT AUX DAMES
Claire GUIORGADZ É, architecte du patrimoine - 2004

SITUATION GEOGRAPHIQUE
Echelle 1:100000 d'après carte IGN 1:50000

La vallée de la Marne : méandre de Jablines, ville de Meaux
La vallée du Grand-Morin
Le canal de Meaux à Chalifert
Le plateau de la Brie

Routes historiques

Limites de plateau

PREMIERE PARTIE : SYNTHESE DE L'ETUDE PREALABLE

A. APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE, HISTORIQUE

1. LE SITE NATUREL

Situation géographique (carte page 8) - Le territoire de la commune de Couilly-Pont-Aux-Dames couvre la rive droite du Grand Morin, peu avant son confluent avec la Marne, en amont de la dernière colline séparant la vallée du Grand Morin de la vallée de la Marne, au sommet de laquelle se trouve le village de Quincy.

Relief (cartes pages 10-11) - Le territoire communal s'étire le long du Grand Morin et sur les versants des collines entre une altitude minimale de 45 mètres au bord de la rivière, et une altitude maximale de 120 mètres sur le coteau. Le dénivelé maximum à l'intérieur de la commune est de 75 mètres, entre le pont de Couilly et la limite de la commune de Quincy-Voisins, sur la route de Meaux.

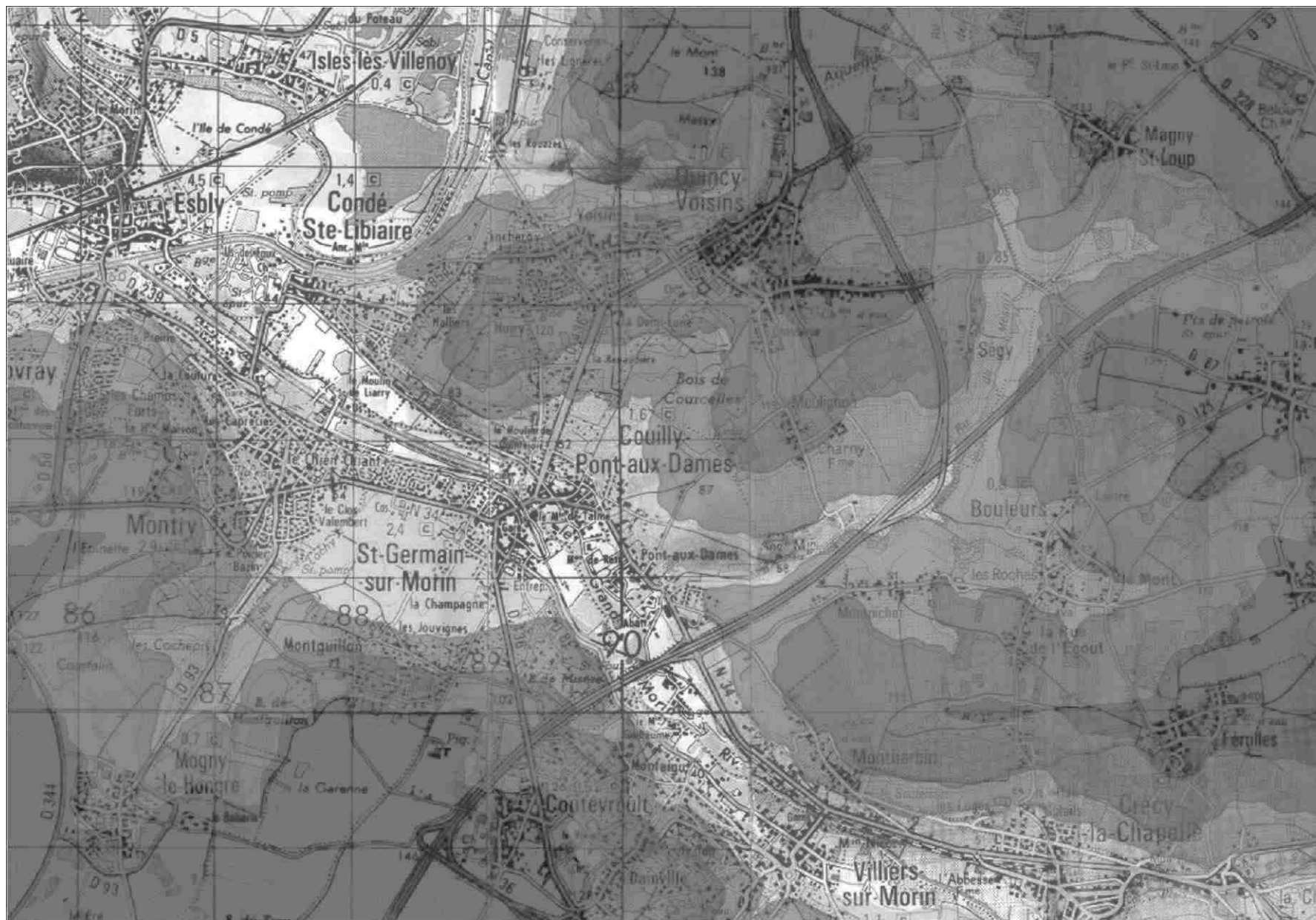
La zone bâtie s'est développée à l'altitude de 50 mètres (altitude de l'église de Couilly, et de la RN 34 à Pont-Aux-Dames), entre ce qui était autrefois une zone marécageuse à proximité de la rivière, et le coteau dédié aux cultures, principalement le long de l'ancienne route de Paris à Coulommiers, actuelle Route Nationale 34.

Hydrographie (carte page 11). La commune est baignée par :

- Le Grand Morin, qui prend naissance à Sézanne et se jette dans la Marne à Condé-Sainte-Libiaire et Esbly. Longueur sur le territoire : 3900 m. L'histoire de la commune est intimement liée à celle de cette rivière, autrefois navigable : l'emplacement du pont, des quais, des moulins, des zones inondables, ont déterminé le réseau viaire actuel et structurent le territoire communal.
- Le rû du Mesnil ou de Champigny, qui a sa source sur le territoire de Vaucourtois et son embouchure dans le Grand-Morin, au moulin de Pont-Aux-Dames. Longueur sur le territoire : 2 km.
- Le rû de Corbiers, qui a sa source sur le territoire de Quincy et son embouchure dans le Grand-Morin, au moulin Berthaut sur la commune de Couilly_Pont-Aux-Dames. Longueur sur le territoire : 1200 m. Ce rû a servi autrefois à mettre en eau les fossés de la ville.
- Le canal souterrain de la Dhuys, qui passe au hameau de Huiry. Longueur sur le territoire : 800 mètres.

Nature du sol - Le sol est constitué en grande partie de calcaire, de craie et de sable, comme dans toute la région de Crécy.

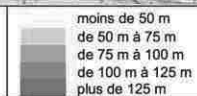
Agriculture - L'activité principale était autrefois l'agriculture : la vigne jusqu'à la fin du XIXe siècle, date de sa destruction par le phylloxéra ; les arbres fruitiers, les céréales. Couilly est resté un village rural jusqu'au milieu du XXe siècle ; la seule industrie était la meunerie.



Z.P.P.A.U.P. DE COUILLY PONT AUX DAMES

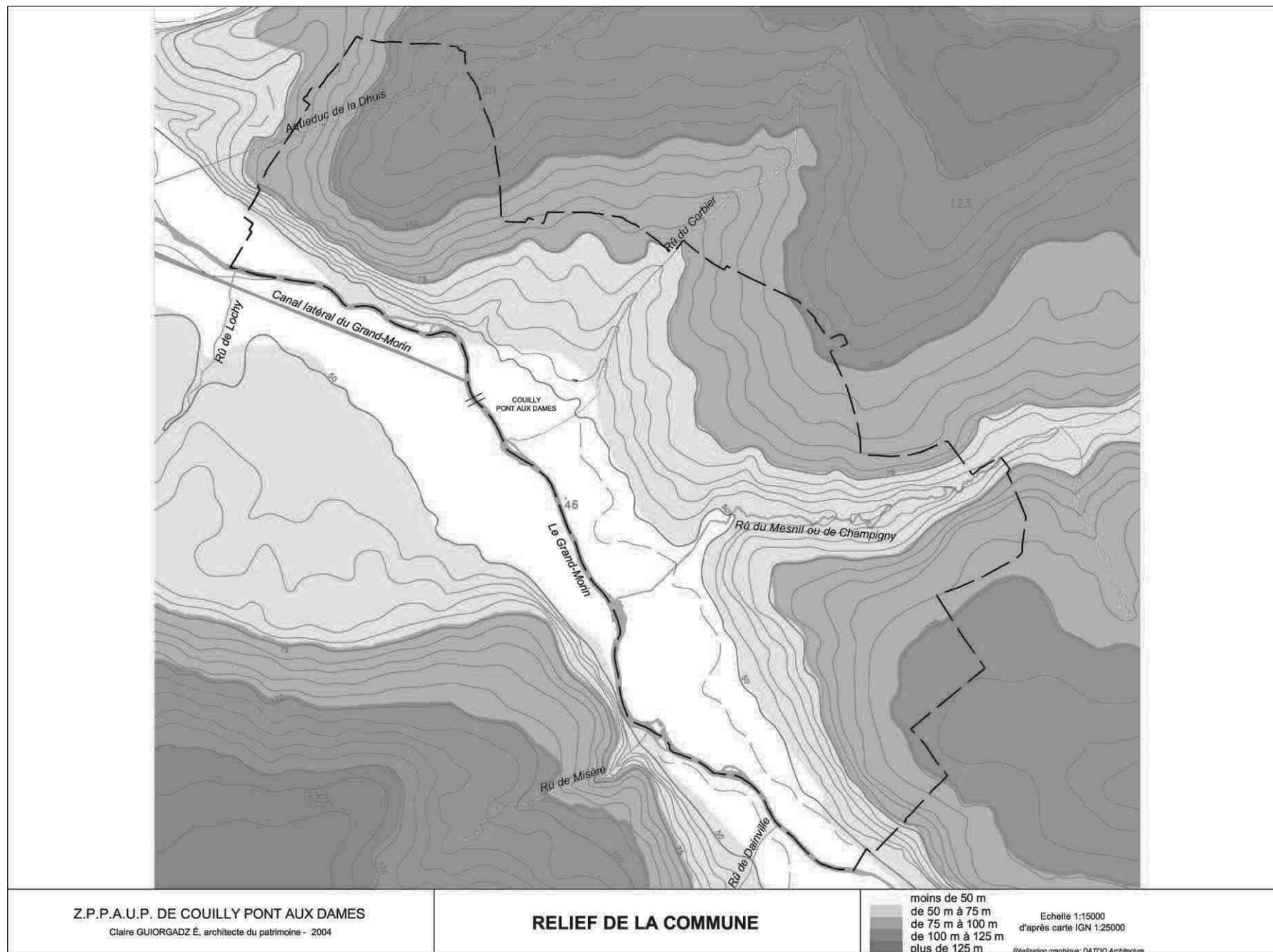
Claire GUIORGADZ É, architecte du patrimoine - 2004

CARTE DU RELIEF



Echelle 1:25000
d'après carte IGN 1:50000

Réalisation graphique: DATOO Architecture



Z.P.P.A.U.P. DE COUILLY PONT AUX DAMES
Claire GUIORGADZ É, architecte du patrimoine - 2004

RELIEF DE LA COMMUNE

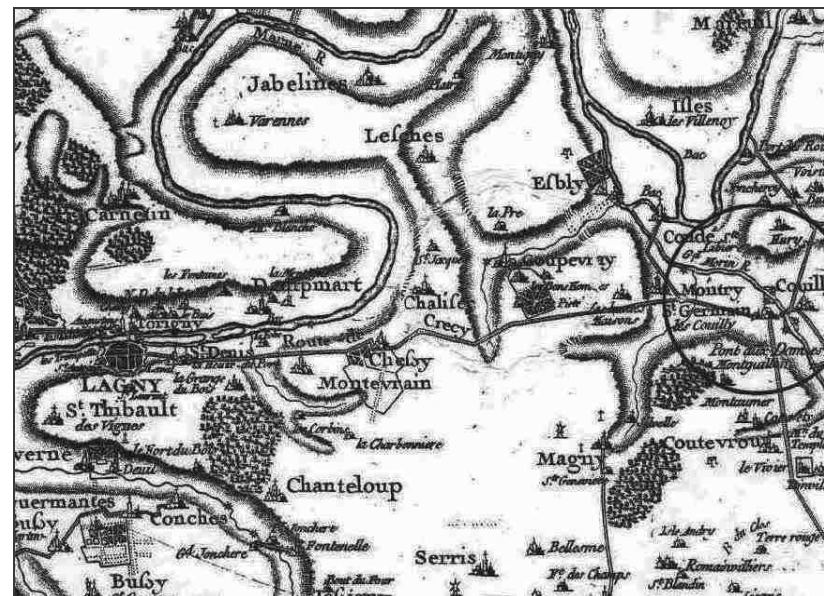
moins de 50 m
de 50 m à 75 m
de 75 m à 100 m
de 100 m à 125 m
plus de 125 m

Echelle 1:15000
d'après carte IGN 1:25000

Réalisation graphique: DATOO Architecture



Carte des environs de Paris, 1823 (IGN, cartothèque nationale). Détail du secteur entre Lagny, Meaux et Crécy : les deux routes principales du secteur se croisent au pont de Couilly : route de Paris à Coulommiers et route de Melun à Meaux.



Détail de la carte de France par Cassini, 1756
Même fourche de part et d'autre du pont de Couilly.



Ancien Pont de Couilly, gravure du XIXe siècle.
Ce pont de pierre a été remplacé par un pont en béton, élargi.

2. L'IMPLANTATION DU VILLAGE ET LES POLES D'URBANISATION

Les facteurs d'implantation du village et du développement urbain furent d'abord la topographie, le site propice à l'implantation d'un pont, puis la fréquentation des grandes routes de Paris à Coulommiers et de Melun à Meaux, enfin la présence des fondations religieuses (croquis pages suivantes).

- La topographie : un site propice à l'implantation d'un pont sur le Grand Morin, en amont de la zone marécageuse qui s'étendait au confluent du Grand Morin et de la Marne .

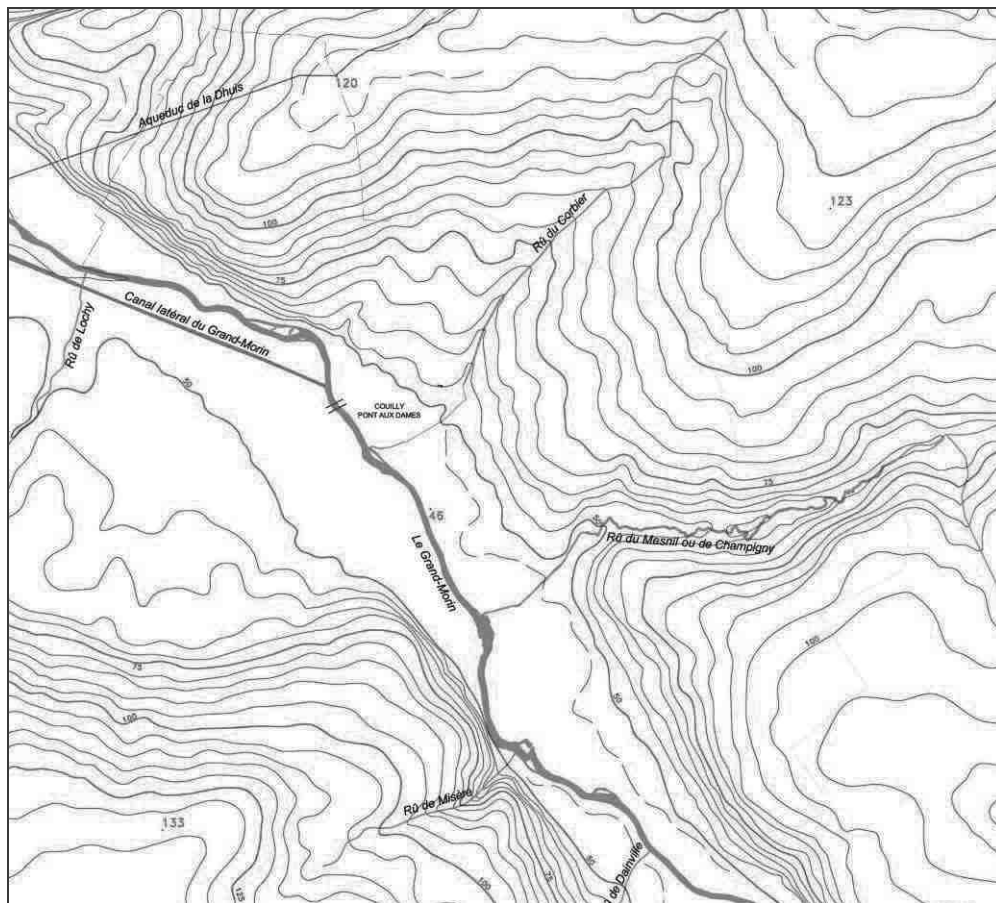
La colline sur laquelle se trouve l'église de Couilly, fut dès l'époque gallo-romaine un lieu de surveillance de ce point de passage de la rivière. L'étymologie de Couilly est d'ailleurs en rapport avec la topographie : *Colliacum* vient de *Collis*, colline, et signifierait « camp sur la colline », ce qui évoque pour certains auteurs la présence d'un camp romain (G. Husson). Le nom de « villa coliac » est mentionné dès 853, dans une charte de Charles-le-Chauve en faveur de l'abbaye de Saint-Maur des Fossés. Le pont de Couilly existait déjà en l'An Mil et s'appelait alors pont Notre-Dame.

- La convergence des routes vers ce pont : deux grandes routes, la route royale de Paris à Coulommiers, et la route de Meaux à Melun, franchissent le Grand Morin en empruntant le pont de Couilly, et forment une fourche de part et d'autre de la rivière.

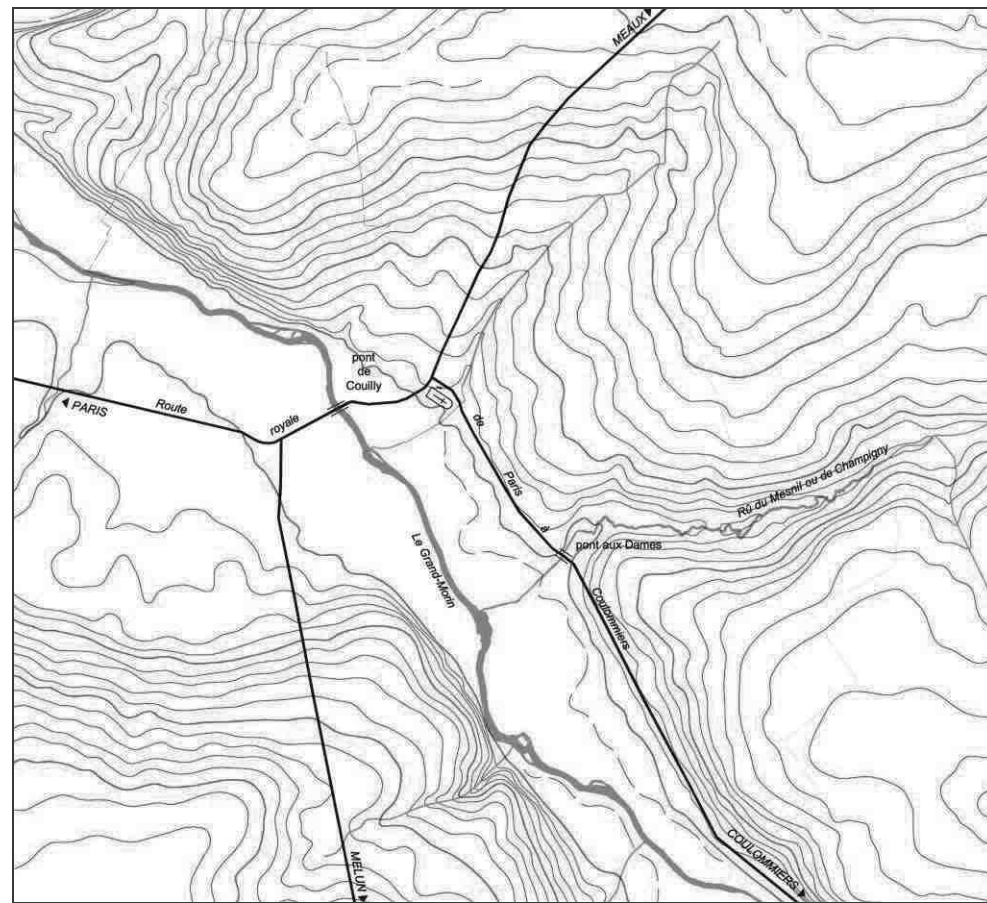
Ces routes très anciennes sont encore aujourd'hui les deux routes principales traversant la commune, si l'on exclut l'autoroute A4. Leur tracé a été modifié dans le village de Couilly : pour la route de Meaux, au XVIII^e siècle, pour la route de Coulommiers, au XX^e. Elles ont donné lieu à travers l'histoire à l'implantation de nombreuses auberges, relais, hôtel-dieu (maladrerie) et lieux de commerce autour du pont et dans le village qu'elles traversaient.

- Trois fondations religieuses : l'église paroissiale, l'hôtel-dieu et l'abbaye cistercienne de Pont-Aux-Dames, ont également généré activité et urbanisation autour d'elles ;
- Deux enclos protecteurs : dans le cas de l'enceinte urbaine de Couilly, le bâti s'est longtemps confiné à l'intérieur de l'enceinte, qui enserrait le village et ses jardins ; dans le cas de l'enclos de l'abbaye, le hameau s'est au contraire développé à l'extérieur du mur ;

Les berges du Grand Morin ont également drainé l'urbanisation : les quais de déchargement, les moulins, les abreuvoirs et autres accès à la rivière ont généré le tracé des rues secondaires.



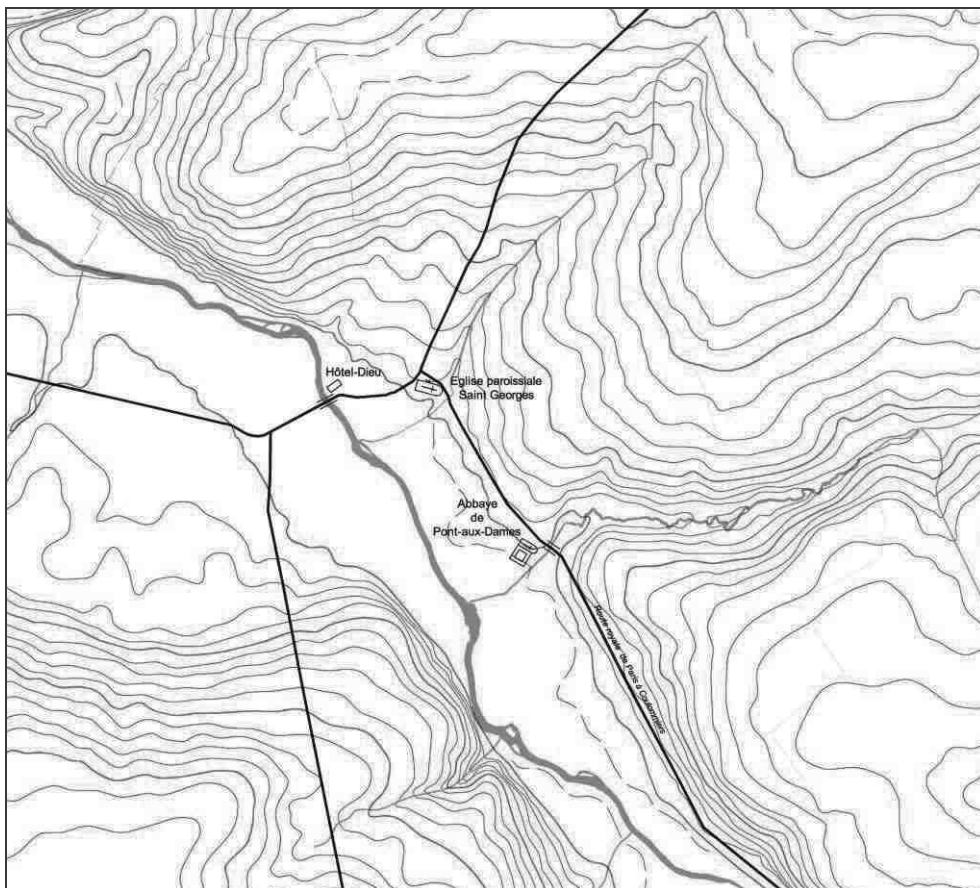
1. Le relief et l'hydrographie



2. Les routes historiques

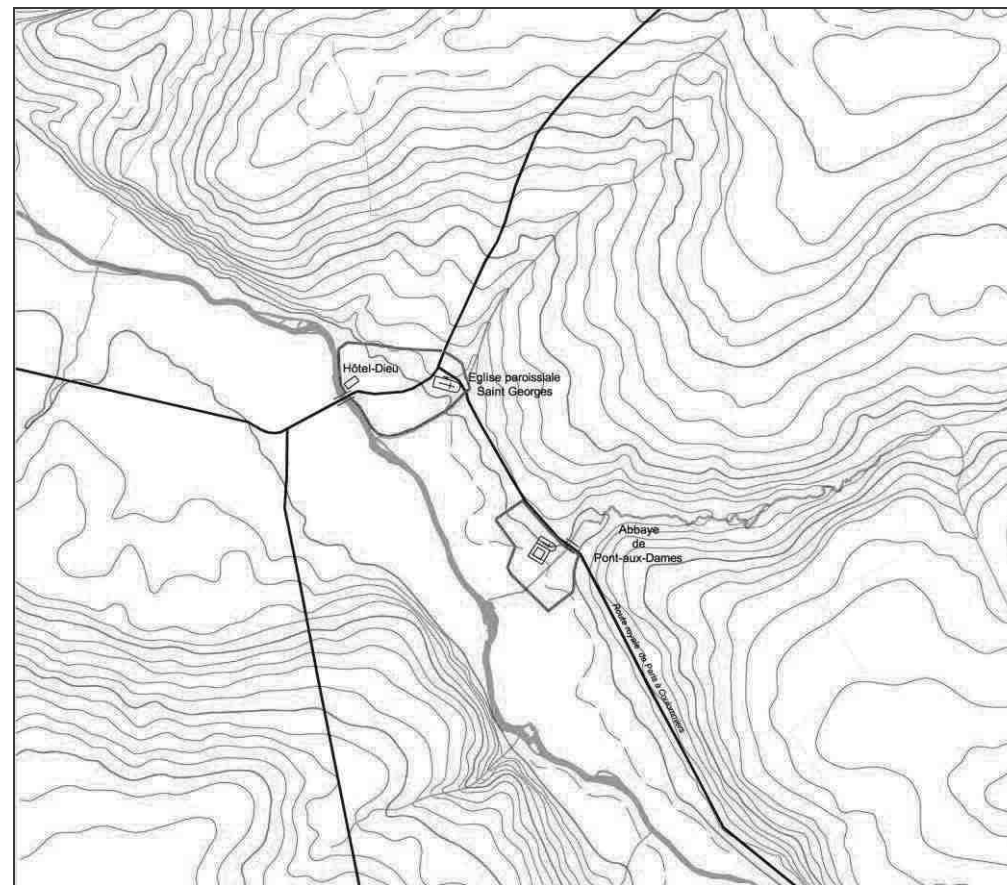
Deux routes se croisent au pont de Couilly, formant deux fourches de part et d'autre de la rivière :

- la route de Paris à Coulommiers (actuelle RN 34)
- la route de Meaux à Melun (RN 36).



3. Les fondations religieuses :

*L'église paroissiale Saint Georges de Couilly
L'Hôtel-Dieu, près du pont de Couilly
L'abbaye cistercienne de Pont-Aux-Dames*

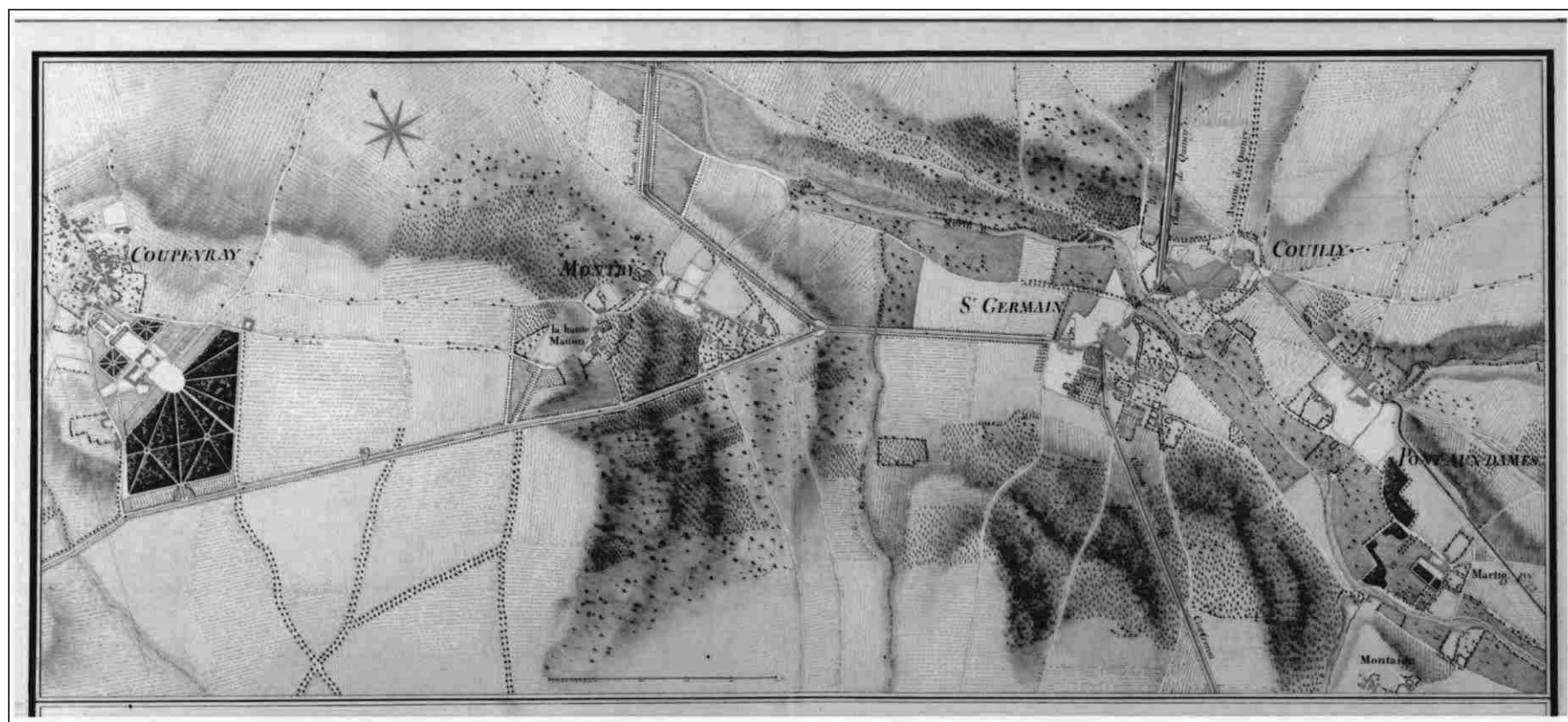


4. L'enceinte urbaine du village et l'enceinte de l'abbaye

*Le village ancien de Couilly s'est développé à l'intérieur de
l'enceinte urbaine ; le hameau de Pont-Aux-Dames
à l'extérieur de l'enclos de l'abbaye.*

Les routes principales :

- La route de Paris à Coulommiers et Vitry-le-François : sur cette route se trouvent le pont de Couilly, le village de Couilly, l'église St Georges, l'abbaye et le hameau de Pont-Aux-Dames. Elle est devenue au XVIIIe siècle la « Route Royale de Paris à Coulommiers, et au XIXe siècle la Route Nationale N° 34.
- La route de Melun à Meaux : l'ancienne route de Meaux partait de l'église et rejoignait directement Quincy, comme on peut le voir sur les cartes anciennes telles que l'Atlas de Trudaine (1748) où elle apparaît sous le nom d' « Avenue de Quincy », et le cadastre de 1833 (page 28), où elle est appelée « grand chemin de Quincy ». C'est encore le nom qu'elle porte aujourd'hui, alors qu'elle n'existe plus que sous la forme d'un chemin de terre. La rue principale du village de Quincy (Cne de Quincy-Voisins) est situé dans le prolongement de ce vieux chemin.



*Atlas de Trudaine , 1748.
Archives Nationales, F/14 bis* / 8444, planche 11.*

Au début du XVIII^e siècle, le tracé de la route de Meaux fut modifié dans le village de Couilly : un nouveau chemin appelée « Chemin de Quincy » sur l'Atlas de Trudaine, fut ouvert à travers les jardins en partant du pont de Couilly pour éviter la traversée du village. C'est aujourd'hui l'avenue Alphonse Boulengre. Cet itinéraire de Paris à Meaux est devenu au XX^e siècle la Route Nationale n°36.

Durant tout le Moyen-Age et jusqu'au XVIII^e siècle, ces deux grandes routes se confondaient depuis le village de Saint-Germain, sur le pont de Couilly et à travers le village de Couilly, où elles suivaient toutes deux les actuelles rue Cyprien Borgnon et rue Pasteur, jusqu'à la place de l'église, après laquelle elle se séparaient de nouveau, l'une partant vers le Nord (vers Meaux) et l'autre vers le Sud-Est (vers Crécy et Coulommiers).

La route de Coulommiers connut ensuite une déviation, comme la route de Meaux : on créa un raccourci à travers les jardins et en suivant un ancien « chemin du jard », pour éviter la montée vers l'église et rejoindre directement la sortie du village vers Pont-Aux-Dames. C'est aujourd'hui la partie Est de la rue Cyprien Borgnon, comme on le verra plus loin (« évolution du réseau viaire », plan page 31, texte page 27).



Borne n°21, rue Cyprien Borgnon



Borne n°22, RN 34 près Martigny

(voir aussi page 65)

La RN 34, ancienne « Route Royale de Paris à Coulommiers », fut reconstruite sous le règne de Louis XV sous la direction des ingénieurs des Ponts-et-Chaussées, et jalonnée de bornes en pierre disposées toutes les demi-lieues, c'est-à-dire toutes les mille toises (= 1948 mètres soit environ 2 km), d'où leur nom de bornes miliaires. Elles sont indiquées par un carré rouge et leur chiffre sur l'Atlas de Trudaine : la n°19 se trouvait entre le parc du château de Coupvray et Montry, la n°20 au village de Montry, la n°21 près de l'église de Couilly, la n°22 à la hauteur du hameau de Martigny (voir détail du plan page suivante). Ces deux dernières, n°21 et 22 subsistent sur le territoire de Couilly-Pont-Aux-Dames, la n° 22 se trouve à son emplacement d'origine, après Pont-Aux-Dames en direction de Crécy, tandis que la n°21 a été déplacée au n°27 rue Cyprien Borgnon, suite à la déviation de la route.

La borne est formée d'un fût cylindrique en pierre légèrement effilé vers le haut, d'environ 1,20 m de hauteur et 0,40 de diamètre. Le chiffre gravé indique la distance depuis le parvis de Notre-Dame de Paris, en milliers de toises : ici le chiffre 21 correspond à 21 000 toises soit environ 42 km. Au-dessous, une fleur de lys était sculptée en bas-relief dans un médaillon en retrait. Nombre de ces fleurs de lys des bornes miliaires ont été bûchées à la Révolution, c'est le cas de la n°21 ; en revanche la n°22 a conservé son relief.

Développement de l'urbanisation autour des fondations religieuses :

L'urbanisation s'est développée autour de l'église, du pont où se trouvait aussi un hôtel-dieu, et de l'abbaye de Pont-Aux-Dames.



Atlas de Trudaine, 1748 :
détail des villages de Couilly, Saint-Germain et du hameau de Pont-Aux-Dames

▪ Eglise Saint-Georges

En 1096, les religieux de Saint-Germain des Prés qui possédaient de nombreux biens dans la paroisse de Couilly, offrirent à l'église de Couilly des reliques de Saint Georges ; la paroisse prit alors ce nom pour patron. Le pont de Couilly fut lui-même appelé pont Saint-Georges, tandis qu'il s'appelait auparavant Pont Notre-Dame.

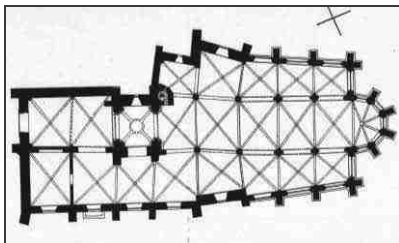
L'église actuelle comporte encore des parties du XII^e siècle, notamment le clocher dont la silhouette domine le paysage de Couilly depuis 8 siècles, avec son toit en bâtière et ses baies géminées.

▪ Hôtel-Dieu

Il existait près du pont un Hôtel-Dieu, c'est-à-dire une maladrerie, comme il en existait à intervalles réguliers le long de toutes les grandes routes.

Les logis de cet Hôtel-Dieu de Couilly furent affectés en 1226 à l'installation de l'abbaye de religieuses cisterciennes fondée par Hugues de Châtillon et sa femme Marie d'Avesnes. Cette communauté s'appela d'abord Notre-Dame du Pont ; elle fut transférée 13 ans après, en 1239, au hameau de Rus, qui prit alors le nom de Pont-Aux-Dames.

L'ancien hôtel-dieu reprit alors son ancienne destination et subsista, avec sa chapelle Sainte-Catherine, jusqu'à la fin du XVII^e siècle, où il fut réuni à la maladrerie de Saint-Michel de Crécy (1695).



Eglise St Georges. Plan J.C. Rochette



Eglise St Georges



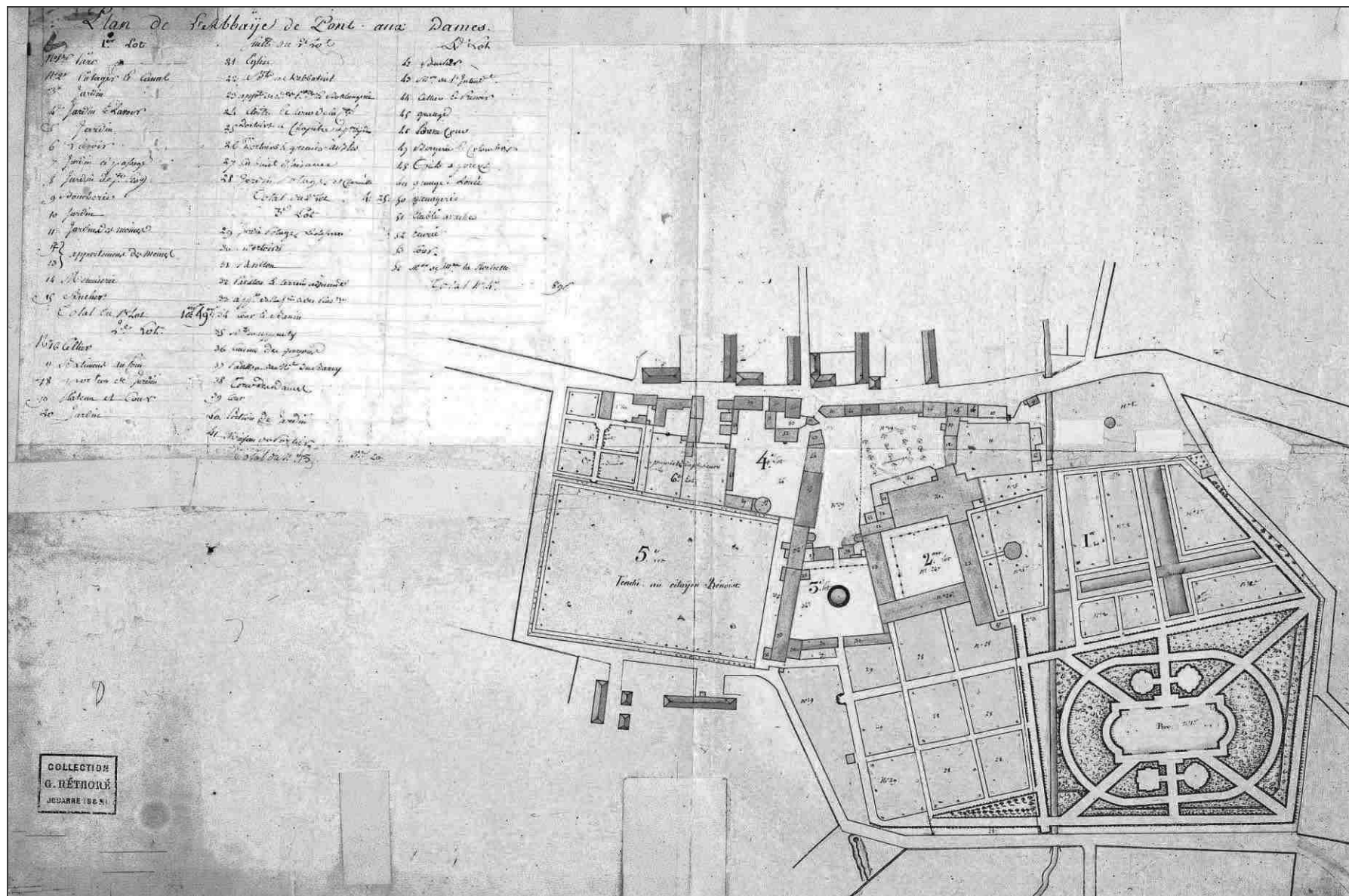
"Pavillon de la Du Barry"
Dans l'ancien potager de l'abbaye.



Mur du parc de la maison de retraite,
ancien mur de l'abbaye.

▪ Abbaye cistercienne de Pont-Aux-Dames

- ❖ Fondée en 1226 par Hugues de Châtillon, dans l'Hôtel-Dieu de Couilly.
- ❖ Translatée en 1239 au hameau de Rus. Le premier enclos de l'abbaye est bordé par la grand route, le rû de Champigny, et le chemin allant de Quincy au moulin banal, face à l'actuelle rue de Moulignon.
- ❖ Agrandie au début du XVIIe siècle. Le monastère abrite alors une soixantaine de religieuses ; il achète des maisons de l'autre côté du chemin du moulin, pour loger des religieuses. L'enclos est étendu en 1622: les religieuses obtiennent l'autorisation de déplacer le chemin du moulin, qui dès lors contournera le nouveau mur de clôture (actuelle rue M. et Mme Bengel). L'enclos fut également étendu à l'est, au-delà du rû de Champigny, où furent créés des parterres à la française avec un canal en croix (aujourd'hui lotissement de la cour de l'abbaye).
- ❖ Vers 1750, le cloître médiéval et une partie des bâtiments conventuels s'effondrent. Un projet de reconstruction est établi par l'architecte DAVILER, et partiellement exécuté.
- ❖ Episode Du Barry : en 1771, la comtesse Du Barry est cantonnée à l'abbaye de Pont-Aux-Dames pendant 11 mois, sur l'ordre de Louis XVI. A cette époque l'abbaye comprenait 25 religieuses de chœur et 18 sœurs converses.
- ❖ Démolition : A la Révolution, l'abbaye est vendue comme bien national. Les dernières religieuses quittent le bâtiment en 1792. Un inventaire des bâtiments en 1796 décrit leur délabrement, après 4 ans d'abandon. Par la suite ils accueillent vraisemblablement une caserne de volontaires, un dépôt de transport militaire, une fabrique de salpêtre (d'après Pignard, qui écrit en 1911). Ils sont démolis au début du XIXe siècle : sur le cadastre de 1833 n'apparaissent plus ni l'église ni le cloître, mais seulement des maisons en bordure de la route, qui existent toujours (plan cadastral napoléonien p. 33-34).
- ❖ Ce qu'il reste aujourd'hui de l'abbaye : une partie du mur d'enceinte, une partie des canaux, quelques maisons rurales en bordure de la RN 34, un petit édicule appelé « pavillon Louis XVI » dans les jardins de la maison de retraite, à l'emplacement de l'ancien potager de l'abbaye (photo ci-contre). Sur le site furent construits autour de 1900 la Maison de retraite des Comédiens, plus récemment le restaurant « l'Abbaye » actuellement désaffecté, signalé par une grande roue d'un « mouvement perpétuel » édifée à l'arrière ; entre la maison de retraite et le restaurant subsistent quelques maisons anciennes. Aucun bâtiment ne reprend les contours ou les fondations des ancien bâtiments conventuels. De nombreuses œuvres d'art provenant de l'église abbatiale de Pont-Aux-Dames sont aujourd'hui conservées dans l'église de Couilly.



Plan de l'abbaye de Pont-Aux-Dames à la Révolution



Z.P.P.A.U.P. DE COUILLY PONT AUX DAMES
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004

**SUPERPOSITION DU PLAN DE L'ABBAYE
ET DU CADASTRE ACTUEL**

En vert, plan de l'abbaye en 1796

Echelle 1:2000
D'après: plan archives départementales
et cadastre actuel

Réalisation graphique: DATOO Architecture



Réalisation graphique: DATOO Architecture



*Mur et fossé baigné par le rû de Corbier,
rappelant le contour de l'ancienne enceinte urbaine.*



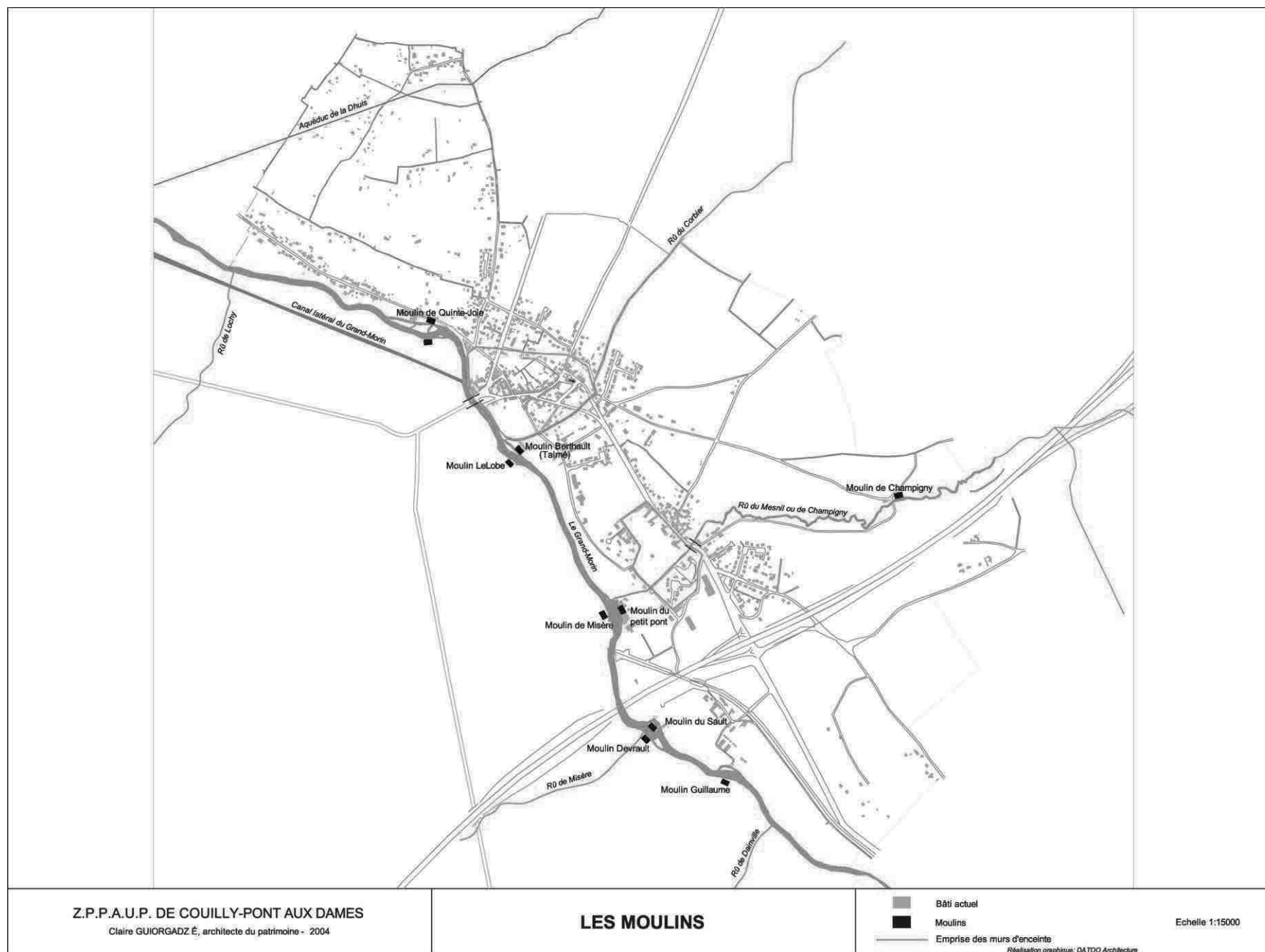
*Plan cadastral : toponymes « Porte de Meaux »,
et « rue des Fossés », réminiscences de l'enceinte urbaine.*

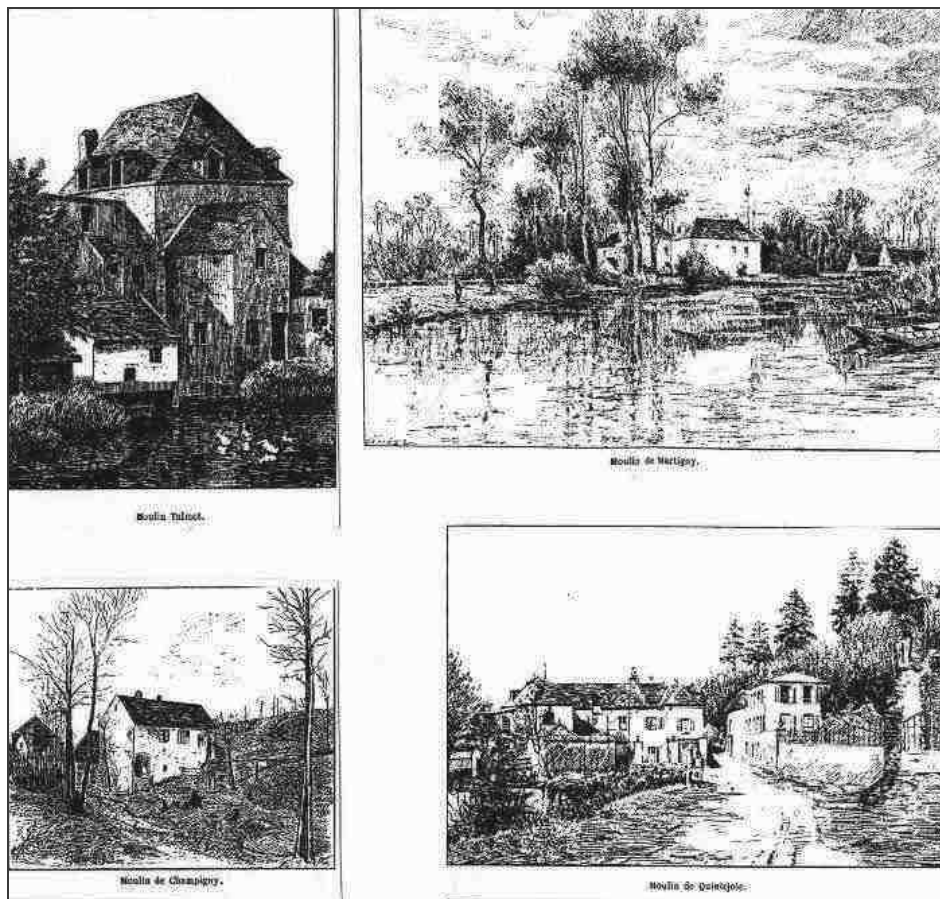
L'enceinte urbaine de Couilly :

On devine le contour de la dernière enceinte urbaine sur l'atlas de Trudaine et sur le cadastre napoléonien (page 28), comme dans le parcellaire du village (ci-contre). Le mur d'enceinte n'existait déjà plus au milieu du XVIIIe siècle mais on remarque la continuité des chemins qui en faisaient le tour, et la convergence des routes vers chacune des anciennes portes. L'enceinte urbaine partait de la rivière près du Moulin de Quinte-Joie, montait sur la colline, suivait l'actuelle rue de la Marne, la sente du cimetière, puis la rue des Fossés, et rejoignait ensuite le Grand Morin en suivant le rû de Corbier, dont les eaux alimentaient ses fossés.

Au nord de l'église se trouvait la porte de Meaux, d'où partait l'« avenue de Quincy », route médiévale de Meaux ; le toponyme se lit encore sur le cadastre actuel, de même que celui de rue des Fossés. Le grand mur doublé d'un fossé le long de la place à l'entrée Est du village est sur le tracé de cette ancienne enceinte urbaine, de même qu'un certain nombre de clôtures privées et publiques, le long de la rue des Fossés, de la sente du Cimetière, de la rue de la Marne, matérialisent encore son tracé.

Cette enceinte a probablement remplacé une autre enceinte plus ancienne et plus petite, qui ne descendait pas jusqu'à la rivière et se cantonnait sur la colline, autour de l'église : on trouve mention d'une « Porte de l'Aître » face à l'église, sur l'actuelle rue de la Marne en direction du cimetière, de la « Porte d'En bas » sur la rue principale menant au pont (peut-être à l'emplacement de la place du Marché), et de la « porte d'En-haut », qui devait se trouver sur l'actuelle rue Pasteur au-delà de l'église, en direction de Crécy. On remarque également dans le parcellaire une continuité des fonds de parcelle en arrière de la rue Pasteur, qui pourrait être aussi la trace de cette enceinte primitive.





*Moulins Talmé, de Martigny, de Champigny et de Quinte-Joie.
Gravures fin XIXe siècle.*

Les moulins :

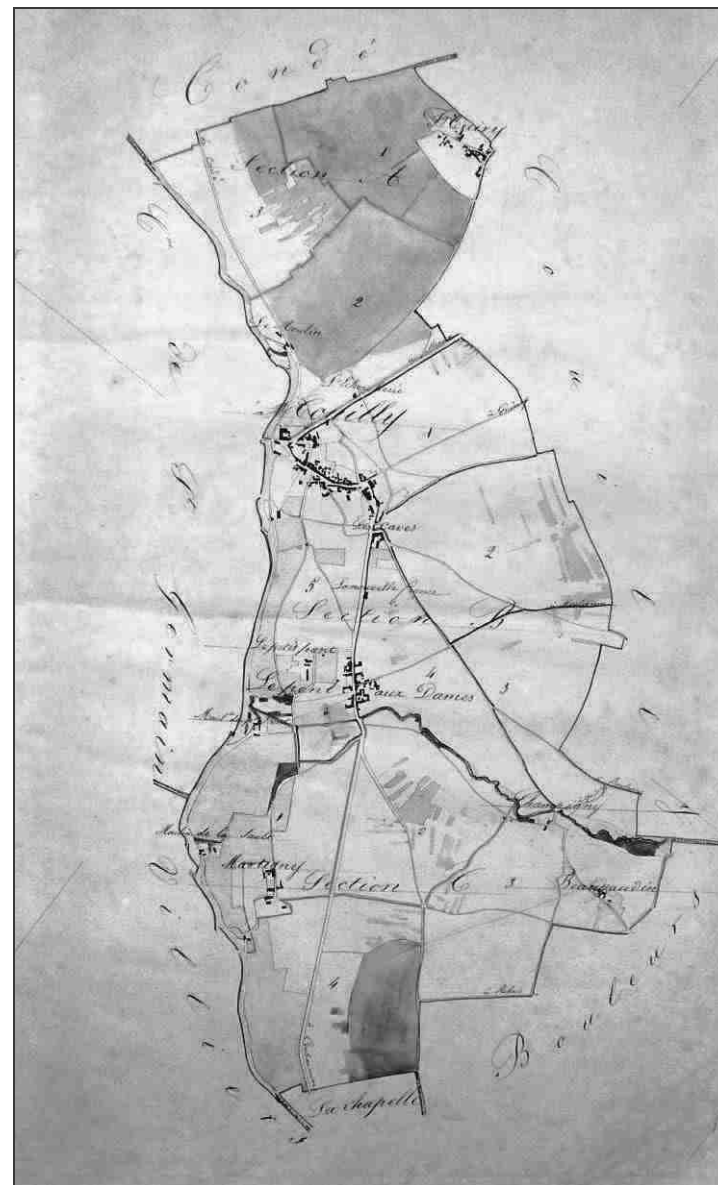
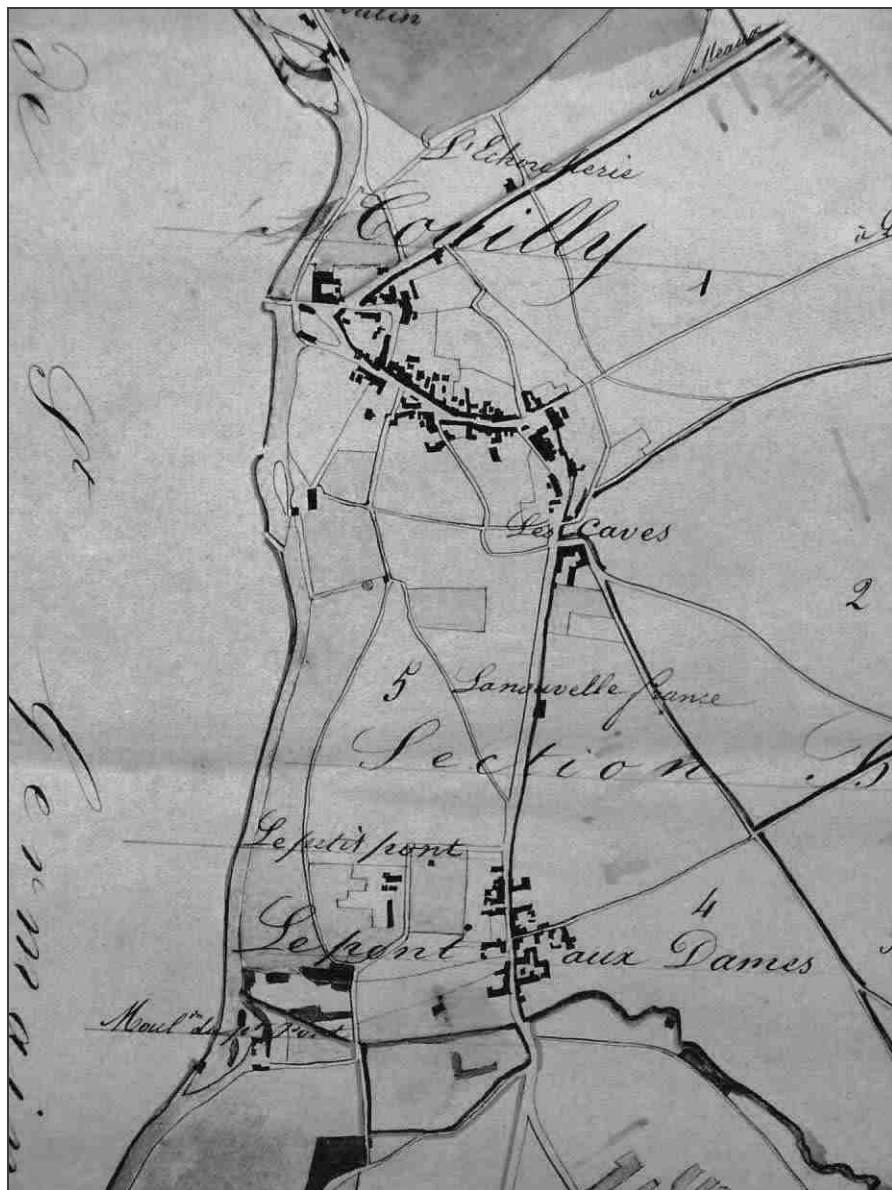
Les moulins ont généré une partie du réseau viaire : hormis les grandes routes de Meaux et de Coulommiers, et les routes secondaires reliant les hameaux à l'église de Couilly et aux portes de l'enceinte urbaine, les autres routes secondaires sont des chemins transversaux à la rivière, reliant les hameaux et les fermes de la colline aux moulins et aux abreuvoirs. Ainsi à Pont-Aux-Dames, la rue du Moulignon, déviée lors de l'extension de l'enclos de l'abbaye en 1622 ; le chemin de Montpichet qui rejoignait autrefois Martigny, ou encore le chemin de Champigny.

Subsistent aujourd'hui 4 moulins qui existaient déjà au XIIIe siècle (tous sont des propriétés privées) :

- Le moulin de Quinte-Joie, mentionné dans la charte de fondation de l'abbaye, en 1226 (p. 80) ;
- Le moulin Talmé ou moulin Berthault, (p.81) ;
- Le moulin de Lassault, ou du Sault, ou de la Saulx ou de la Saule ; mentionné à partir de 1237 (p. 83) ;
- Le moulin de Martigny.

Ont disparus :

- Le moulin de Couilly : transformé en abattoirs au XXe siècle, aujourd'hui désaffecté et en voie de ruine (propriété de la commune ; photos page 82) ;
- Le moulin de Champigny sur le rû du Mesnil, dit aussi rû de Champigny, dont il ne reste plus que quelques pans de murs (propriété privée ; page 83).



Extraits du plan d'assemblage de la commune dressé en 1833, dit cadastre napoléonien. AD 77.

3.1. Evolution du tissu urbain depuis 1830 : réseau viaire, parcellaire, bâti.

Les plans qui suivent résultent de la comparaison du cadastre actuel de la commune avec le cadastre ancien, appelé « cadastre napoléonien », dressé pour la commune de Couilly en 1830-1833. Pour le village de Couilly puis pour le hameau de Pont-Aux-Dames, la comparaison a donné lieu à une série de plans, comprenant :

- le plan cadastral napoléonien, reconstitué par assemblage des différentes sections, d'après les plans originaux conservés aux Archives Départementales de Seine-et-Marne sous les cotes 4 P 34/123 (atlas portatif) et 4 P 37/ 1439 à 1451 (grandes feuilles) ;
- le plan parcellaire du village en 1830, retracé d'après cette source, faisant apparaître l'état du réseau de rues et de parcelles à cette date ;
- un plan analytique montrant l'évolution du parcellaire entre 1830 et 2003 : sur ce plan figurent en noir les limites de parcelles qui existent déjà sur le plan cadastral napoléonien (donc antérieures à 1830) ; en rouge les limites de parcelles qui apparaissent sur le cadastre actuel mais non sur le cadastre ancien (donc postérieures à 1830) ; en noir pointillé celles qui ont disparu d'un cadastre à l'autre.
- un plan analytique montrant l'évolution du réseau viaire entre les deux dates : sur le même principe, le viaire antérieur à 1830 apparaît en noir, le viaire créé entre 1830 et 2003 apparaît en rouge. Les tracés de rues qui ont disparu entretemps sont figurées en noir pointillé. Les noms de rue sont indiqués sur le même principe : en noir ceux qui figurent sur le cadastre napoléonien, en rouge ceux qui figurent sur le cadastre actuel.
- un plan analytique montrant l'évolution du bâti entre les deux dates : le bâti qui figure sur le cadastre ancien est poché en noir , celui qui est apparu depuis est poché en rouge. Les constructions dont la datation est très incertaine, en raison de ravalements modernes par exemple, ne sont pas pochés mais seulement cernés de noir, lorsqu'un bâti apparaît à leur emplacement sur le cadastre ancien mais qu'il n'est pas possible de s'assurer qu'il s'agisse du bâti existant à l'heure actuelle.

Sur tous ces plans, le contour de l'enceinte urbaine de Couilly et celui de l'enclos de l'abbaye de Pont-Aux-Dames sont rappelés en gris clair.



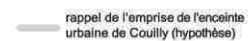
Z.P.P.A.U.P. DE COUILLY PONT AUX DAMES
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004

PARCELLAIRE 1830
VILLAGE DE COUILLY

Echelle 1:2000

D'après: cadastres napoléonien (1830)

Réalisation graphique: DATOO Architecture

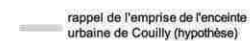


Claire GUIORGADZ É, architecte du patrimoine - 2004

En noir, le cadastre napoléonien;
 — parcellaire subsistant
 - - - - - parcellaire disparu
 — parcellaire apparu depuis 1830
 Réalisation

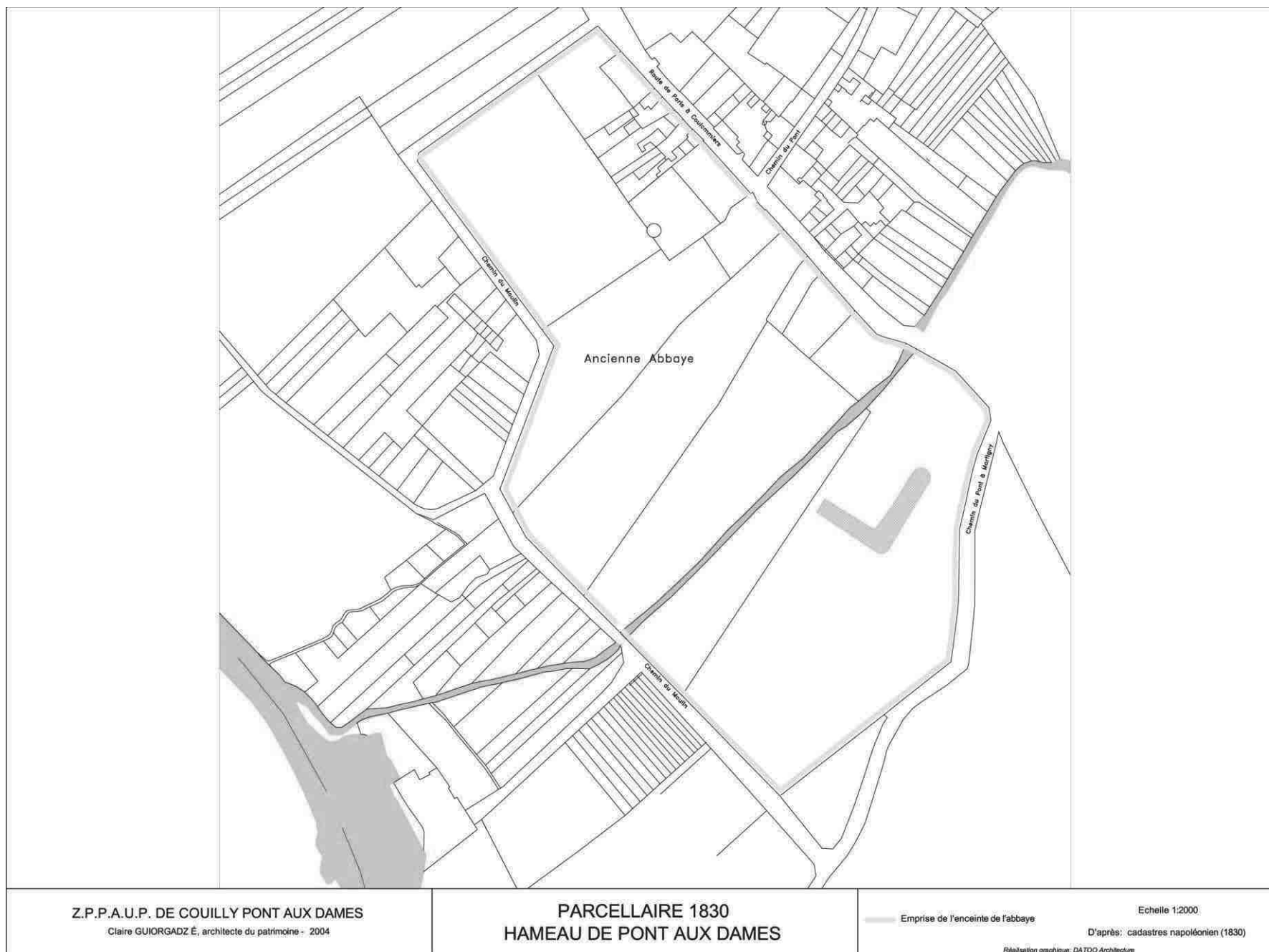
D'après: comparaison des cadastres napoléonien (1830) et actuel.

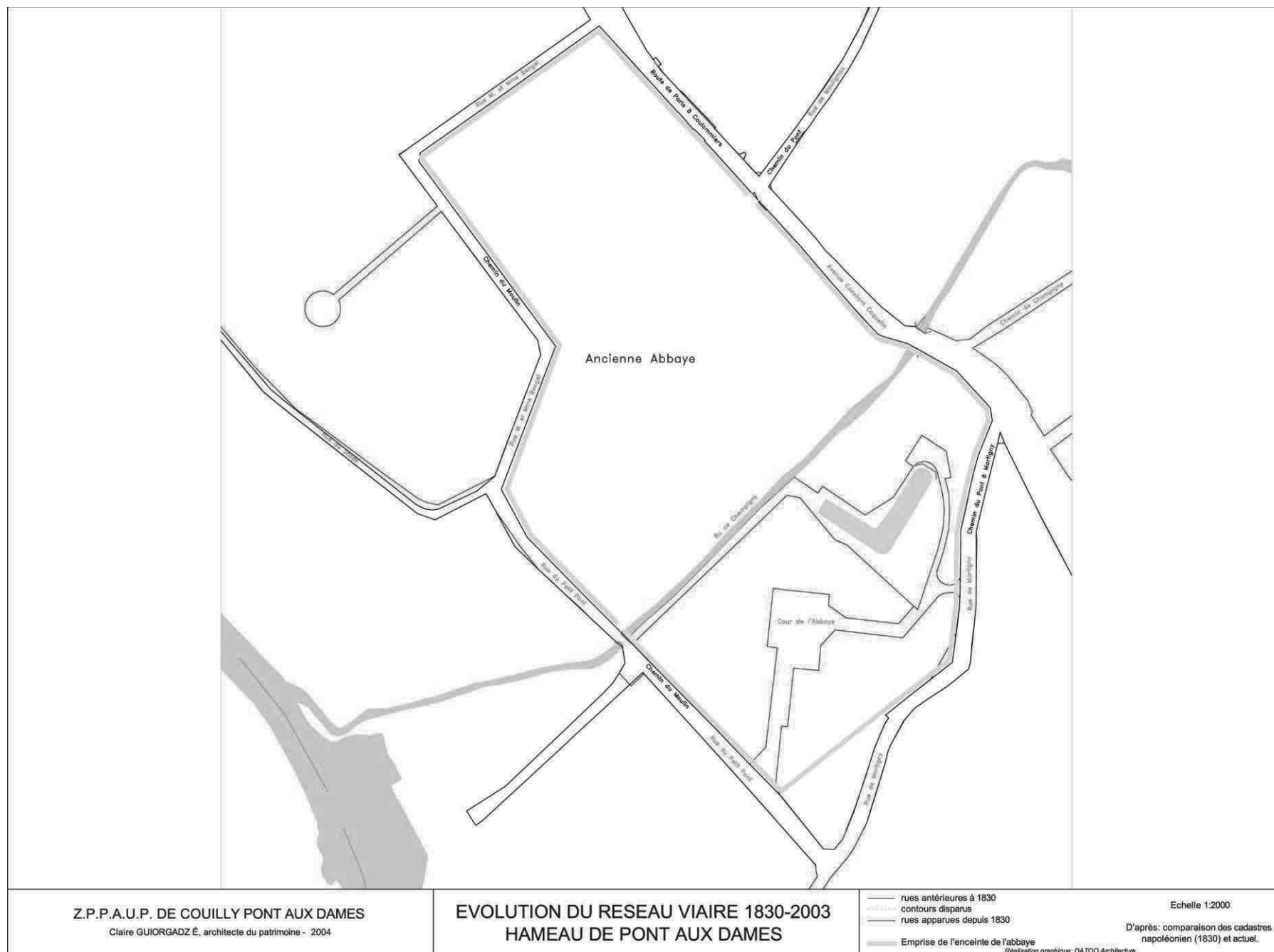
Réalisation graphique: DATOO Architecture

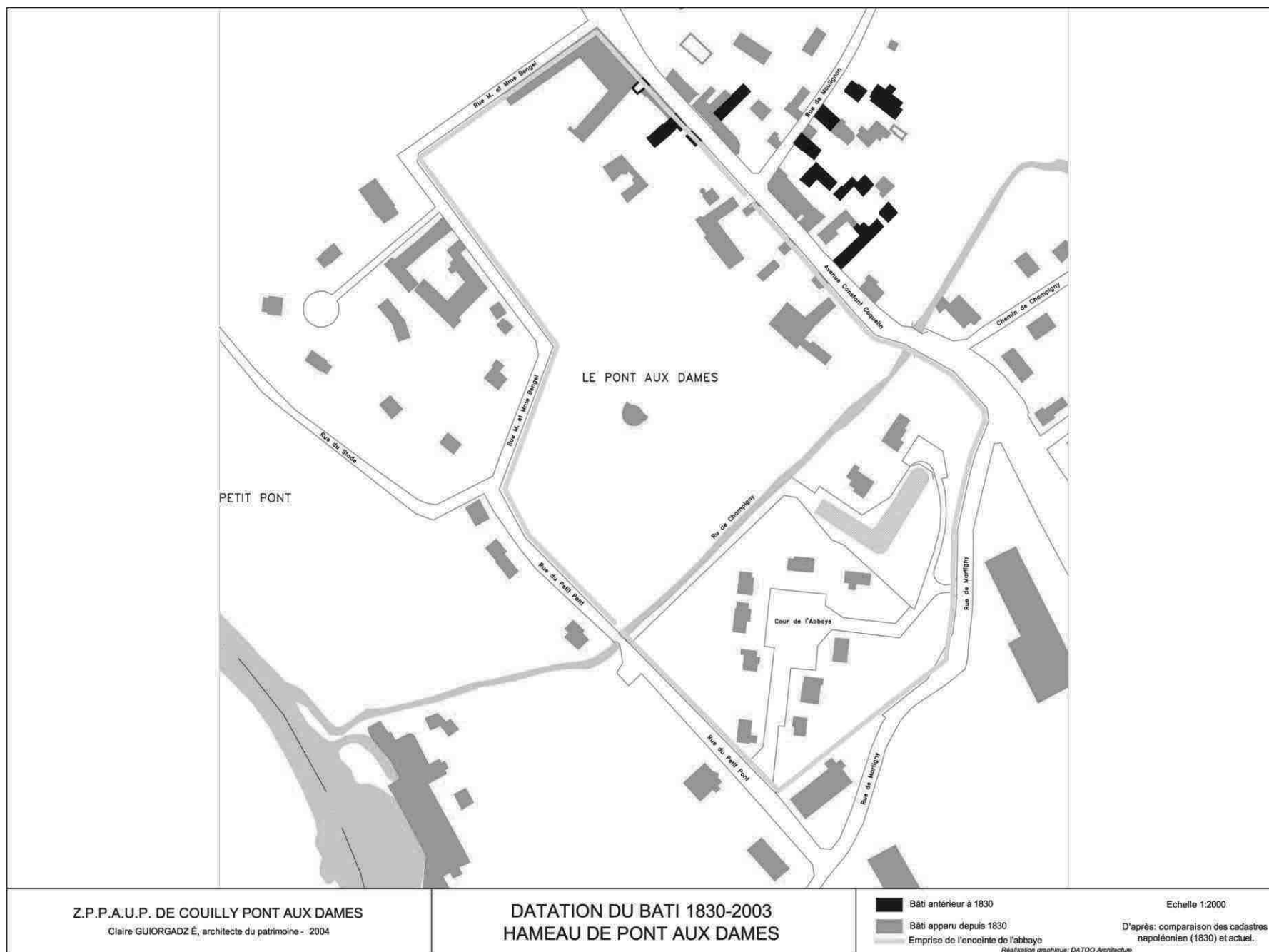


Réalisation graphique: DATOO Architecture









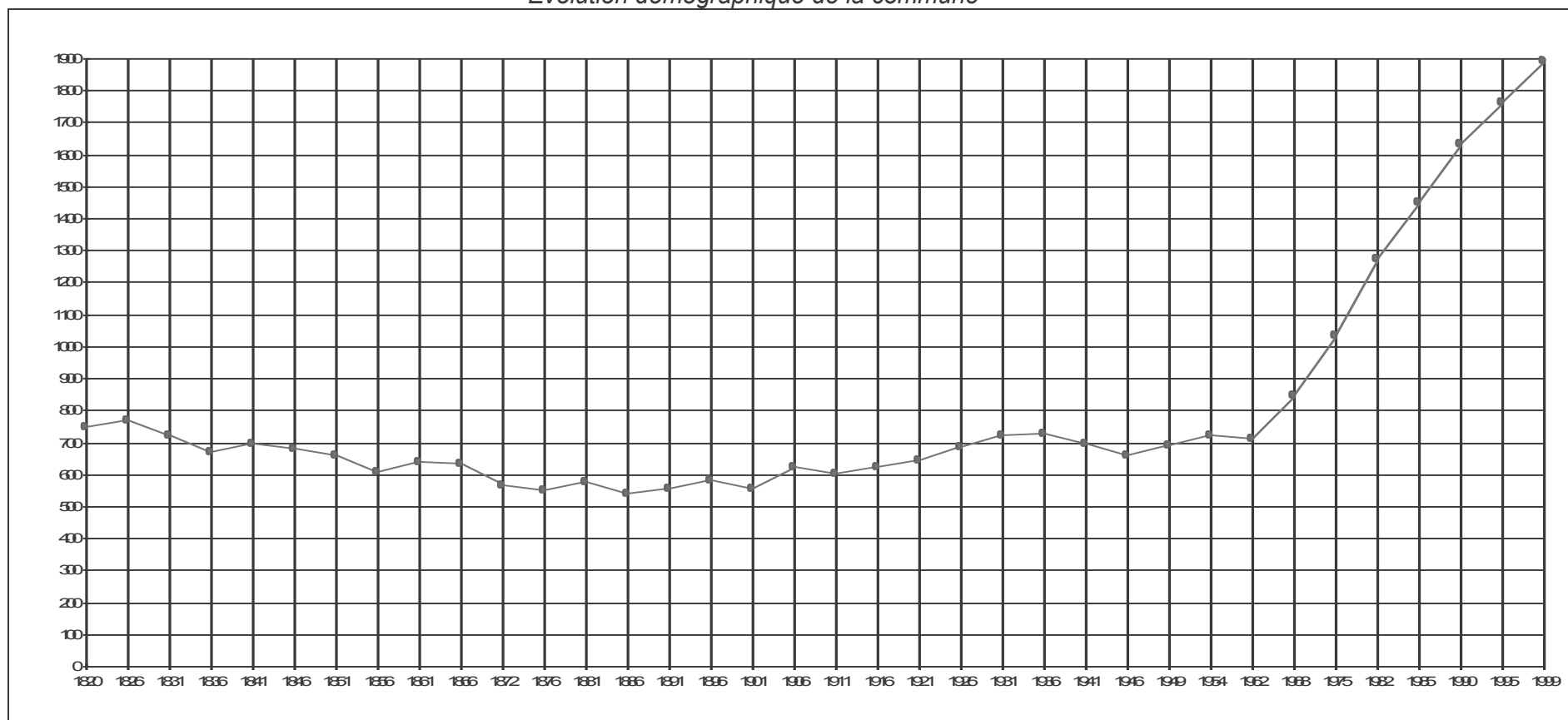
3.2. L'évolution démographique depuis 1960

La commune de Couilly a connu une mutation démographique importante depuis 40 ans, la plus importante de son histoire.

Du début du XIXe siècle jusqu'en 1962, sa population avait peu varié : elle se situait entre 550 et 750 habitants, sans variation brusque même au moment des deux guerres mondiales. En 1962, la population était sensiblement au même niveau qu'en 1820 : autour de 700 habitants.

Puis elle a doublé en l'espace de 25 ans et cette augmentation continue aujourd'hui. La population de Couilly est passée de 700 habitants en 1962 à 1900 en 1999. Une augmentation due au solde migratoire ; le solde naturel n'étant devenu positif qu'autour de 1990.

Evolution démographique de la commune

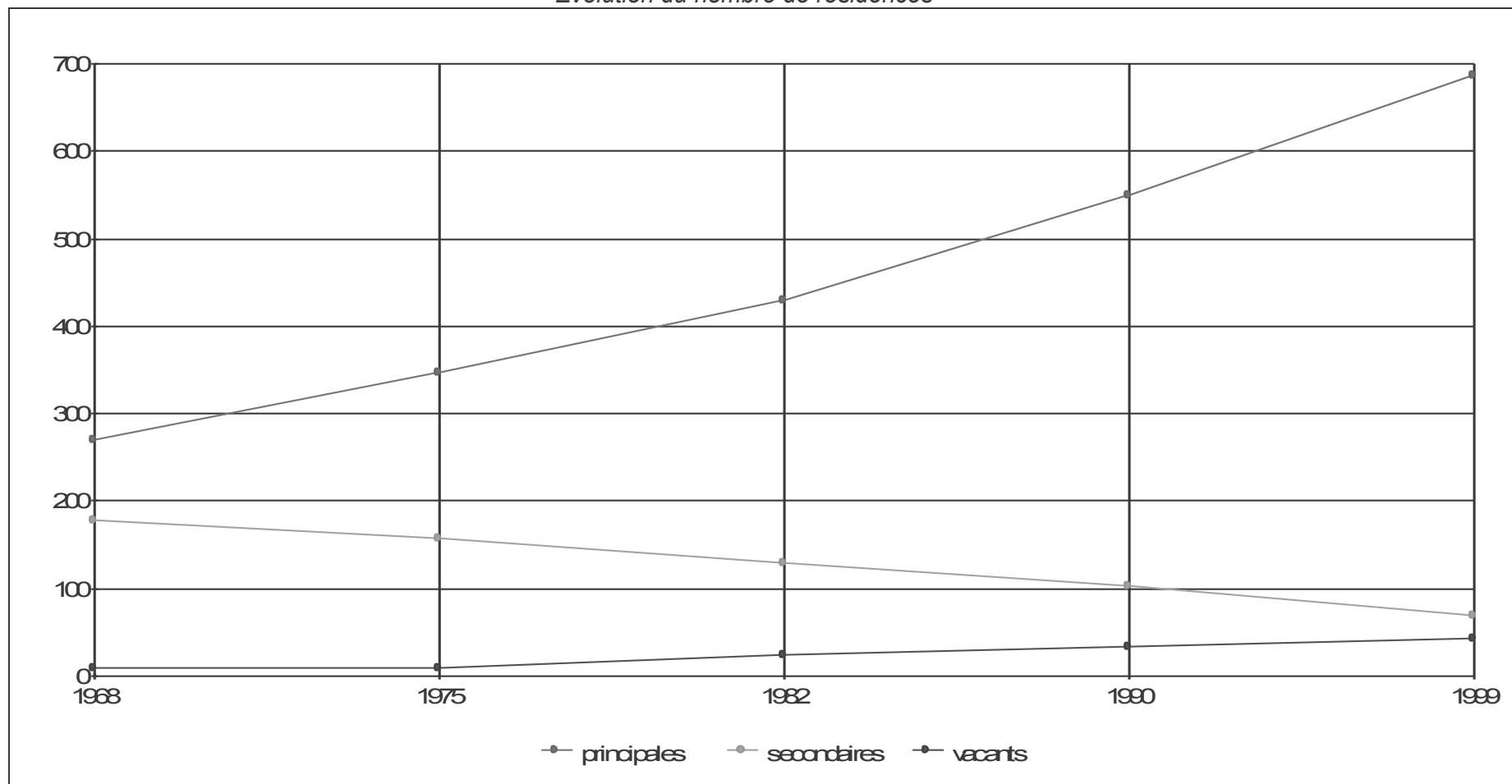


(Source : INSEE, dernier recensement)

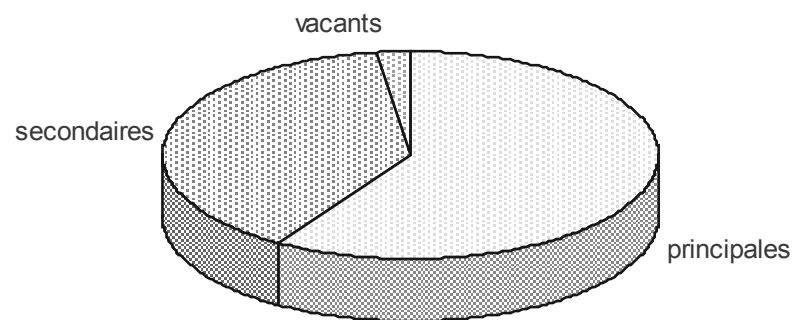
Parallèlement, le nombre total de logements a doublé. Le nombre de résidences principales est passé de 270 en 1968 à 687 en 1999. Dans la même période, le nombre de résidences secondaires est passé de 179 à 69.

En 1968, 58% des logements seulement étaient des résidences principales ; 36% étaient des résidences secondaires. Au recensement de 1999, 86% des logements sont des résidences principales et il n'y a plus que 8% de résidences secondaires. On constate également que les logements vacants ont été multipliés par 4.

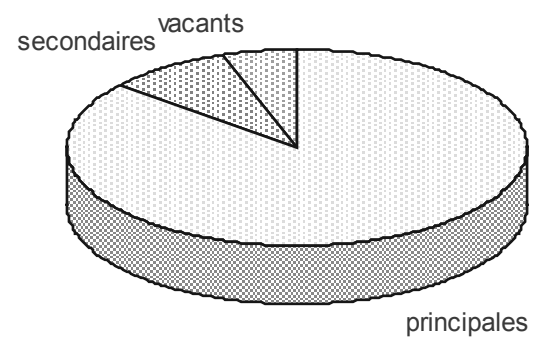
Evolution du nombre de résidences



1968



1999



	1968	1979	1989	1999	2009	2019
résidences principales	45	52	58	65	72	78
résidences secondaires	25	22	18	15	12	10
logements vacants	30	26	24	20	16	12

Cette évolution démographique s'est traduite dans le paysage de la commune par une augmentation considérable de la zone bâtie : de nombreux quartiers pavillonnaires ont vu le jour autour des villages de Couilly et de Pont-Aux-Dames, comme on peut le voir sur les plans pages suivantes (pages 42-43). L'urbanisation s'est cependant cantonnée dans la vallée, elle n'a pas atteint les hauteurs des collines, restées champêtres.

Les anciennes résidences secondaires situées en bord de Marne sont devenues des habitations permanentes et leur environnement bâti s'est densifié (exemple : route de Condé Sainte-Libaire). Des hameaux qui étaient autrefois isolés les uns des autres sont aujourd'hui confondus dans la même zone bâtie (les caves et la Nouvelle France, le Petit Pont). L'urbanisation est quasiment continue aujourd'hui de Couilly à Pont-aux-Dames, les champs des Alois prolongés par le stade formant la seule coupure verte.

3.3. Le réseau de routes

Toutes les routes constituant le réseau actuel sont anciennes, à l'exception de l'autoroute A4, le seul tracé entièrement créé au XXe siècle, comme le montre le plan page 46 : « Chronologie du réseau viaire ».

Le réseau de routes historique est constitué de 2 routes principales :

- la RN 34 traversant Couilly et Pont-aux-Dames, ancienne route de Paris à Coulommiers
- la route de Meaux, ancienne RN 36.

Ces deux routes suivaient au Moyen-Age le même itinéraire depuis le village de Saint-Germain, où elles se rejoignaient pour franchir la rivière du Grand-Morin au pont de Couilly, jusqu'à l'église de Couilly, après laquelle elles se séparaient.

Les deux routes ont été déviées :

- la route de Meaux au XVIIIe siècle, avec la création du nouveau chemin de Quincy, actuelle avenue Alphonse Boulingre, depuis la place Gouas ;
- la RN 34 à la fin du XIXe siècle, avec la portion de l'actuelle rue Cyprien Borgnon située entre la place du marché et l'avenue Coquelin. Le prolongement de l'ancienne Grande Rue, sur le tracé du chemin du Jard, permettait de rejoindre la sortie du village en direction de Crécy en évitant la montée vers l'église.

La rue Pasteur et la place de l'église, qui constituaient autrefois le centre du village, se sont trouvées dès lors à l'écart de la circulation.

Les autres routes de la commune sont :

- une route longeant la rivière, en retrait de la zone inondable (route de Condé – passage de Condé – rue Gouas – rue Berthault)
- des routes reliant les hameaux de la colline aux moulins sur le Grand-Morin (route de Moulignon, route de Montpichet),
- des routes reliant les hameaux à l'église de Couilly (chemin des Caves à Bouleurs),
- des rues contournant l'ancienne enceinte urbaine de Couilly (chemin des fossés, rue de la Marne).

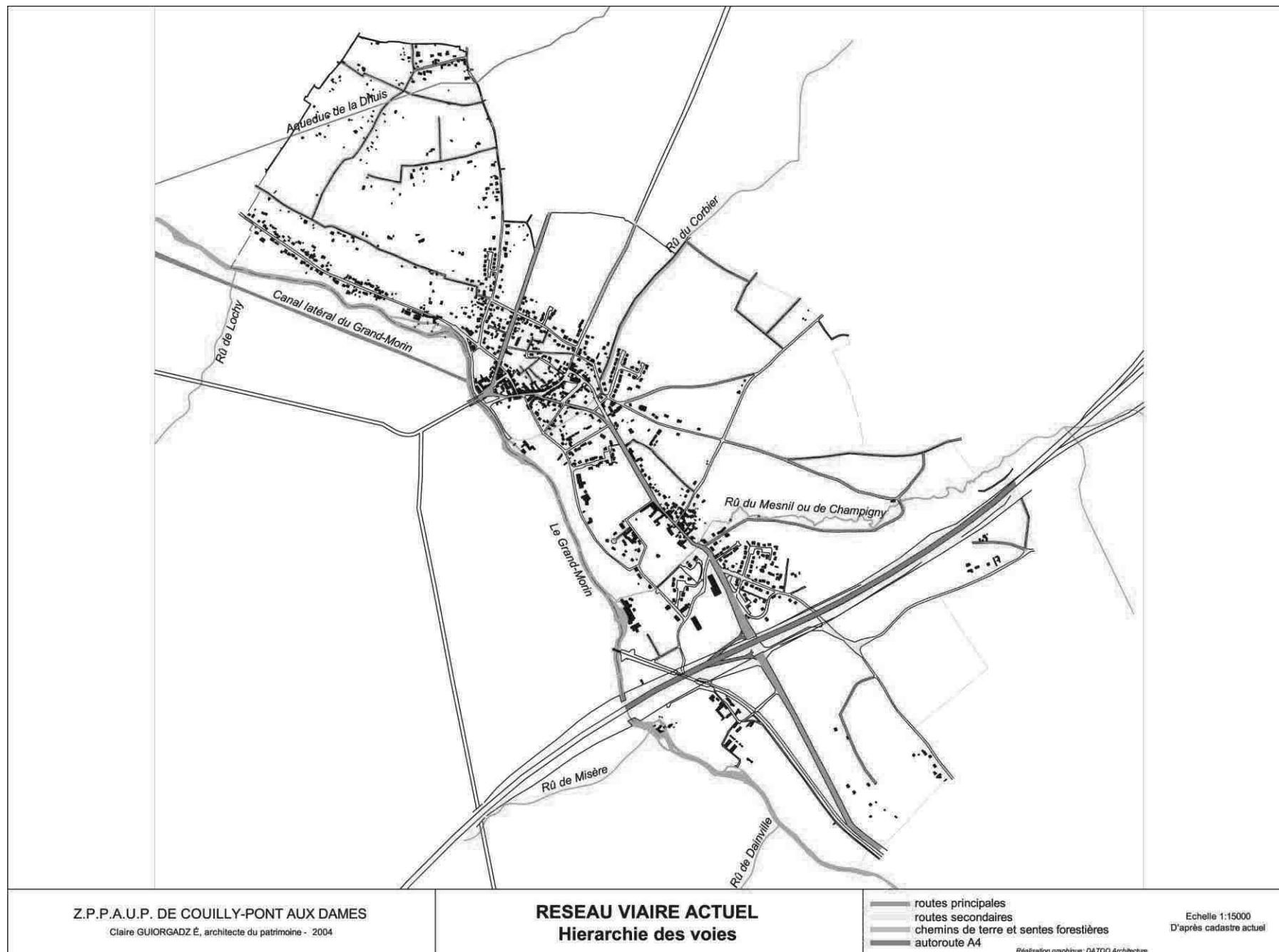


Z.P.P.A.U.P. DE COUILLY-PONT AUX DAMES
Claire GUIORGADZ É, architecte du patrimoine - 2004

PLAN DE LA COMMUNE
Réseau viaire et bâti actuel

Echelle 1:15000
D'après cadastre actuel

Réalisation graphique: DATDO Architecture





Z.P.P.A.U.P. DE COUILLY PONT AUX DAMES

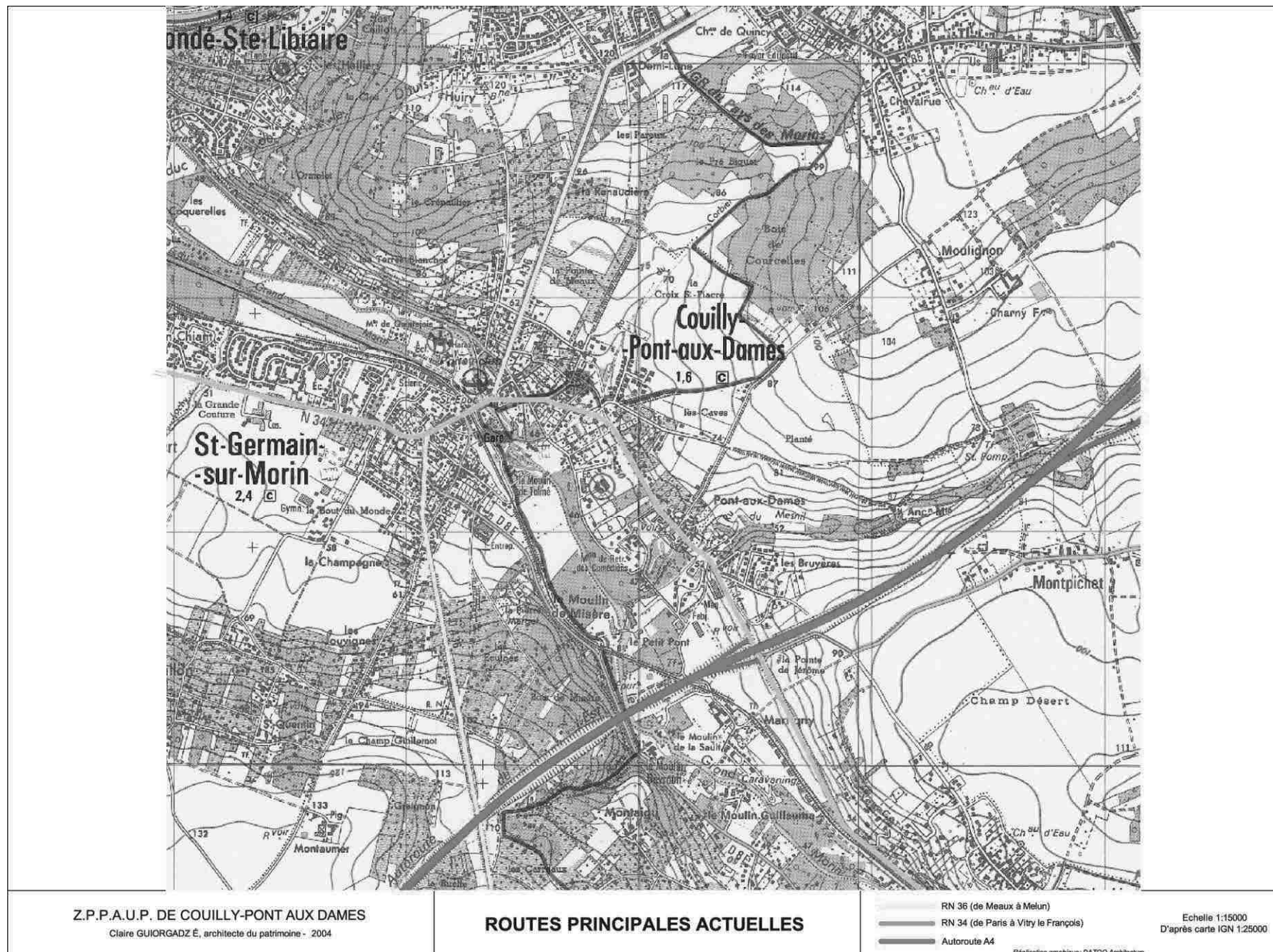
Claire GUIORGADZ É. architecte du patrimoine - 2004

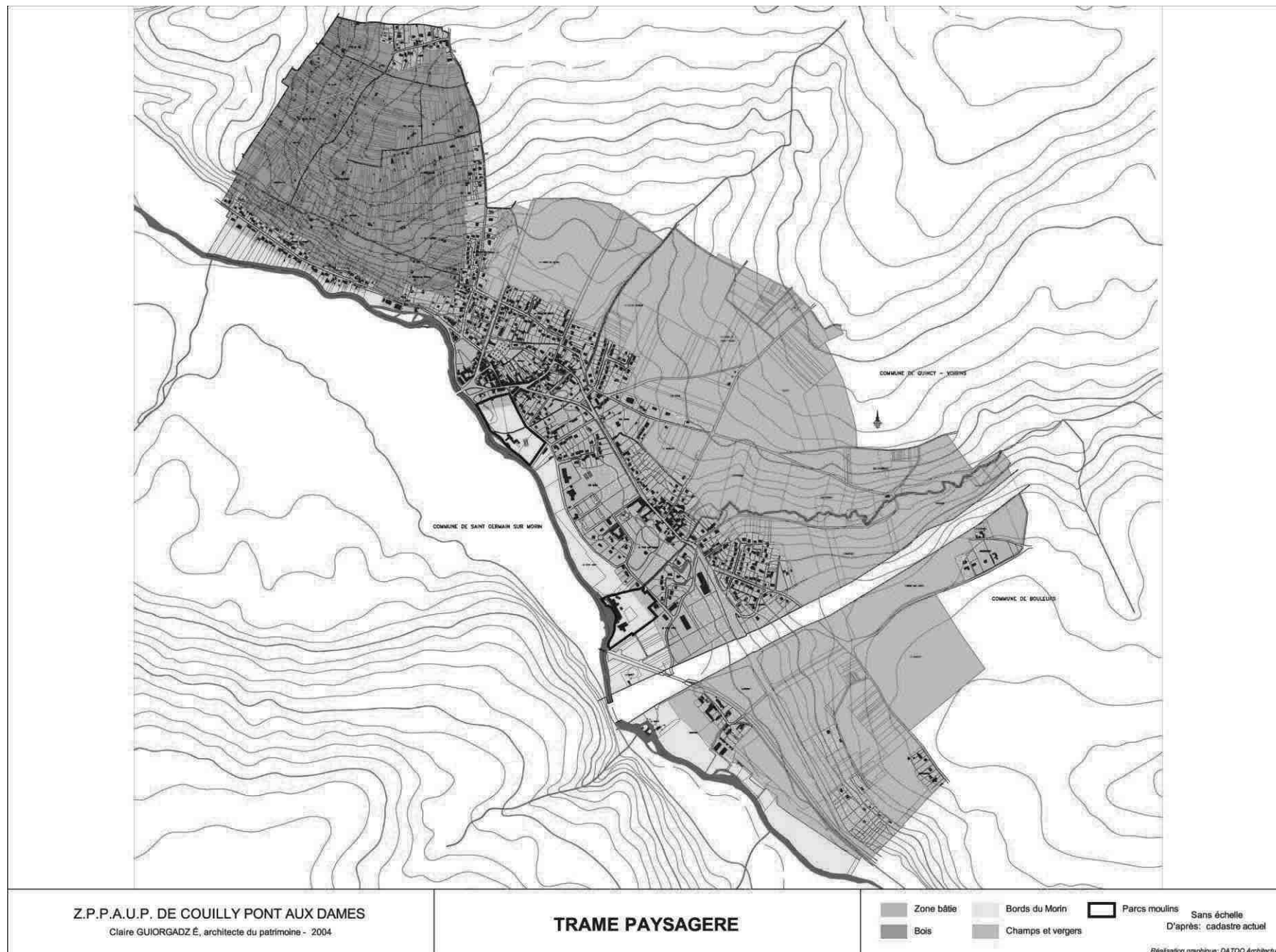
CHRONOLOGIE DU RESEAU VIAIRE

- Routes Médiévales
- XVIIe - XVIIIe
- - - Routes modernes (XIXe - XXe S.)

Echelle 1:25000

Réalisation graphique: DATOD Architecture





4.1. La trame paysagère

La zone bâtie s'étire le long de la route nationale 34, parallèle à la rivière.

Dans la partie basse de la commune, le long de la rivière, sur l'ancienne zone marécageuse : des prés et peupleraie

Au-dessus de la zone bâtie : champs et quelques vergers (parcellaire très large)

Au nord de la commune, une zone boisée (parcellaire très serré des anciennes vignes)

(cf plan par masse de culture au XIXe siècle, détail page 54).

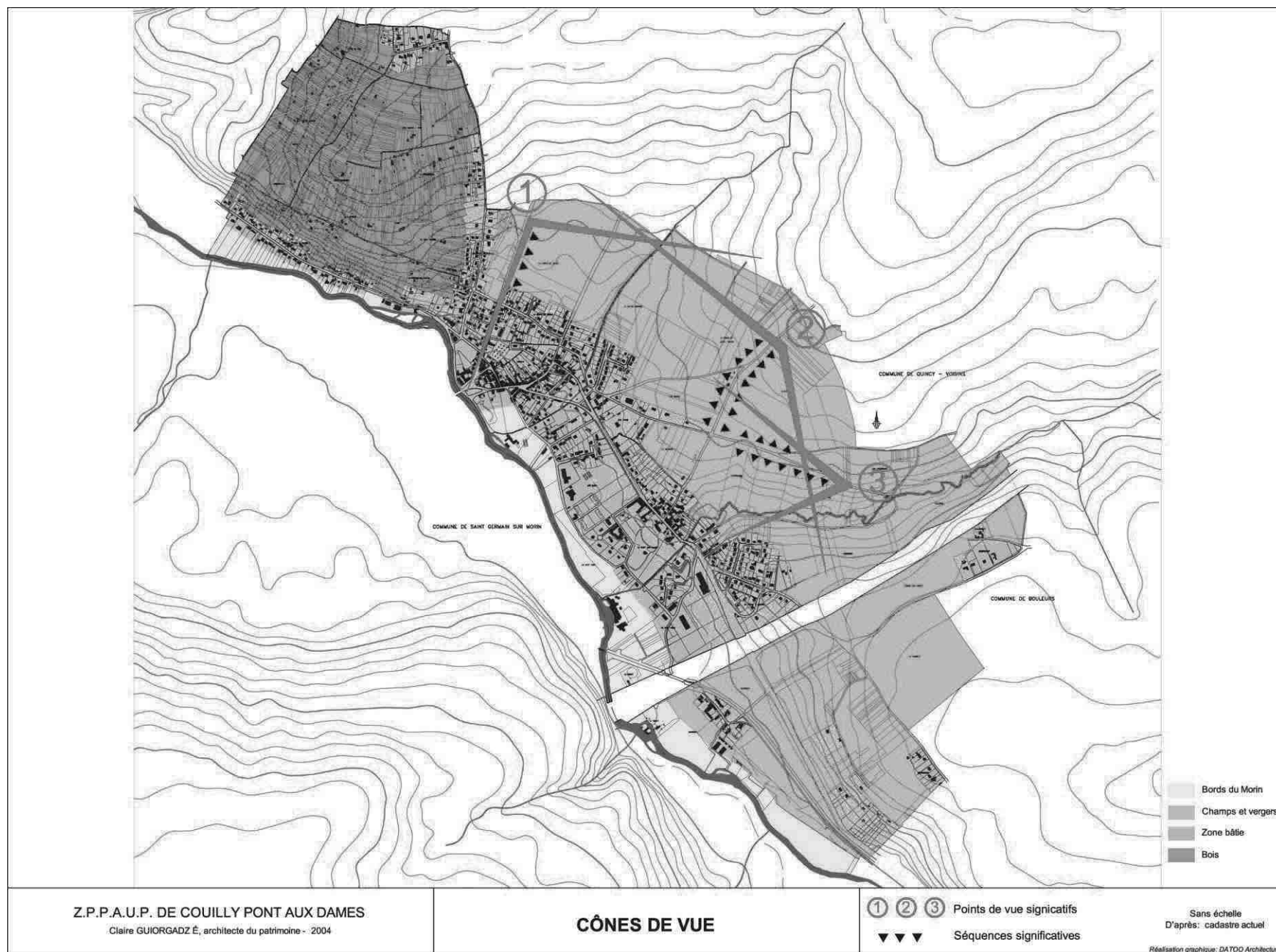
4.2. Les limites visuelles du paysage

Le paysage est limité par les crêtes des deux versants de la vallée du Grand Morin : le sommet du plateau de la Brie à l'Ouest, et la colline de Quincy à l'Est. On voit les coteaux boisés, la zone bâtie de Saint-Germain sur Morin qui s'étage à flanc de coteau, avec les 2 routes de Paris et de Melun qui gravissent le coteau, et au sommet, sur la ligne d'horizon, on voit les bâtiments en cours de construction à Magny-le-Hongre.

4.3. Les vues significatives depuis la colline :

Les trois points de vue les plus significatifs, d'où l'on a un large panorama sur le territoire communal, sont situés sur les hauteurs de la commune en regardant vers la vallée : route de Meaux, route de Moulignon, chemin du moulin de Martigny. face au plateau de la Brie, avec le coteau boisé en arrière-plan. on ne distingue pas les villages du coteau. les villages du fond de la vallée sont invisibles en raison du thalweg.

Les deux premiers sont axés sur l'église ; le troisième, sur le château de la maison de retraite de Pont-Aux-Dames.





CONE DE VUE 1 : COUILLY - DEPUIS LA ROUTE DE MEAUX

En venant de Quincy, après avoir dépassé le hameau de Plailly, la route descend de la colline vers la vallée, en pente douce et en ligne droite ; en sortant d'un bois, on découvre le vaste paysage de la vallée et le village de Couilly. Le premier plan est champêtre, traversé par un verger, au-delà duquel on aperçoit le clocher de l'église de Couilly et les lotissements en lisière du village. Au loin, les coteaux boisés du plateau de la Brie, sur lesquels on distingue également le village de Saint-Germain-sur-Morin.



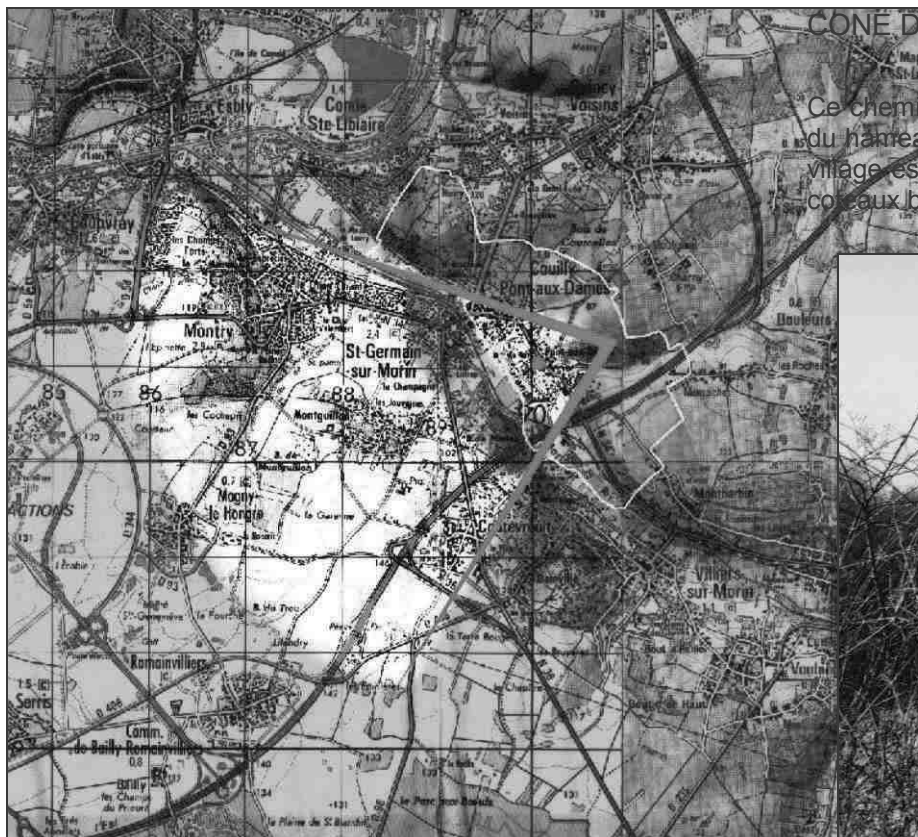


CONE DE VUE 2 :

COUILLY - DEPUIS LA ROUTE DE MOULIGNON

En venant de Quincy ou de Moulignon par cette petite route, on découvre un panorama à plus de 190 degrés, de part et d'autre de la route : les champs couvrant la colline, les constructions en lisière du village de Couilly, avec le clocher de l'église toujours en point de mire, au loin le village de Saint-Germain sur l'autre versant de la vallée. A l'horizon, au sommet du plateau de la Brie, on voit les constructions nouvelles de Magny-le-Hongre.

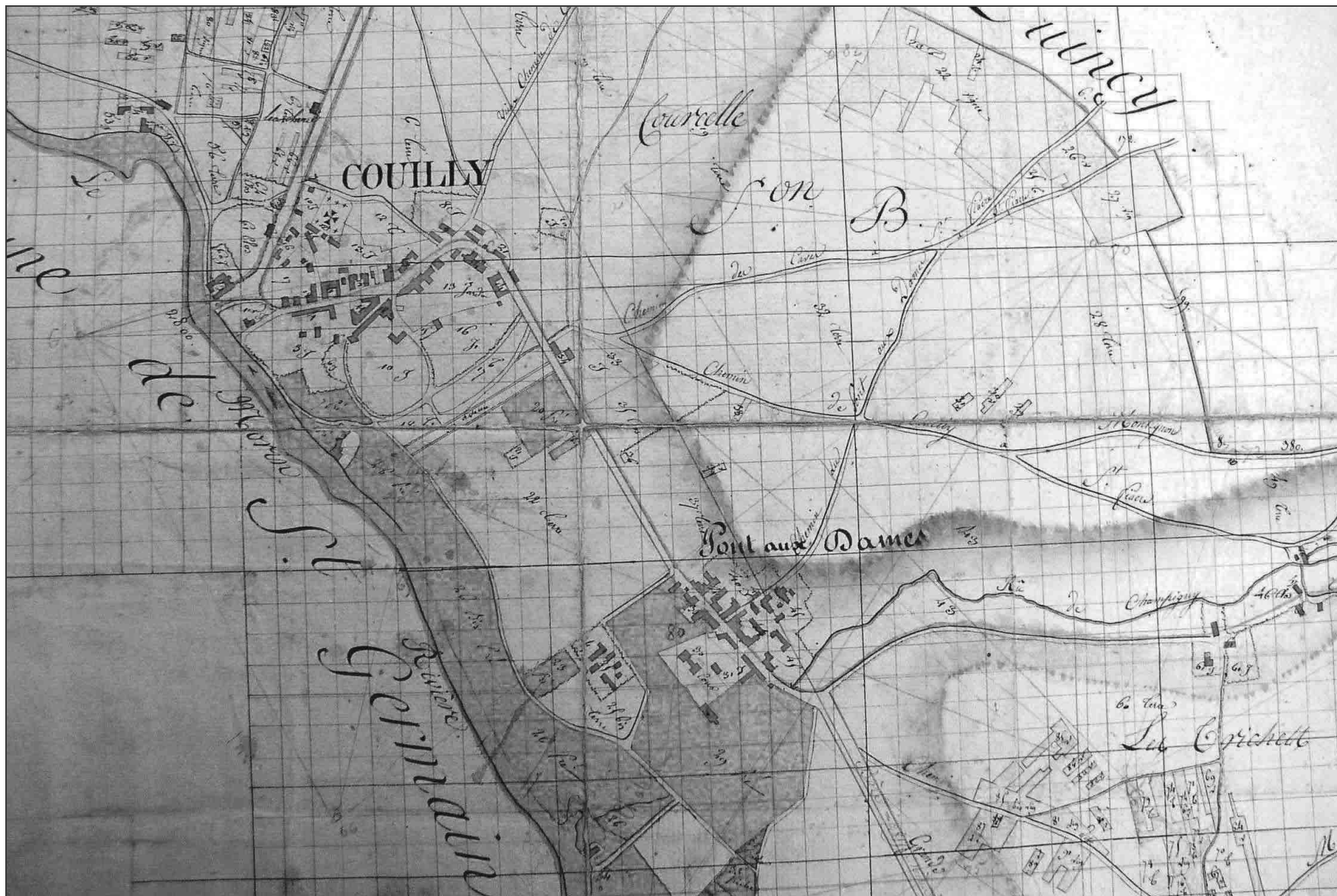




CÔNE DE VUE 3 : PONT-AUX-DAMES - DEPUIS LE CHEMIN DE CHAMPIGNY

Ce chemin de terre mène à l'ancien moulin de Champigny ; il offre une vue d'ensemble du hameau de Pont-Aux-Dames, au-delà des champs. Le grand bâtiment qui domine le village est le « Château » de la Maison de retraite des Comédiens. Au loin, toujours les collines boisées du plateau de la Brie.





Plan par masse de culture, milieu du XIXe siècle. AD 77. Détail. En vert, les prés et les bois, en jaune les vignes.

5. LES ESPACES URBAINS REMARQUABLES

Les espaces urbains les plus remarquables sont les entrées de Couilly et de Pont-Aux-Dames sur la RN 34, ainsi que les deux places et les deux rues anciennes qui formaient autrefois la grande rue de Couilly :

1. Place Gouas (pont de Couilly)
2. Place en venant de Crécy
3. Mail planté entre Couilly et Pont-Aux-Dames, à l'approche de la Maison des Artistes
4. Entrée de Pont-Aux-Dames en venant de Crécy
5. Place de l' glise
6. Place du marché
7. Rue Pasteur
8. Rue Cyprien Borgnon



1. Place Gouas,  tat actuel

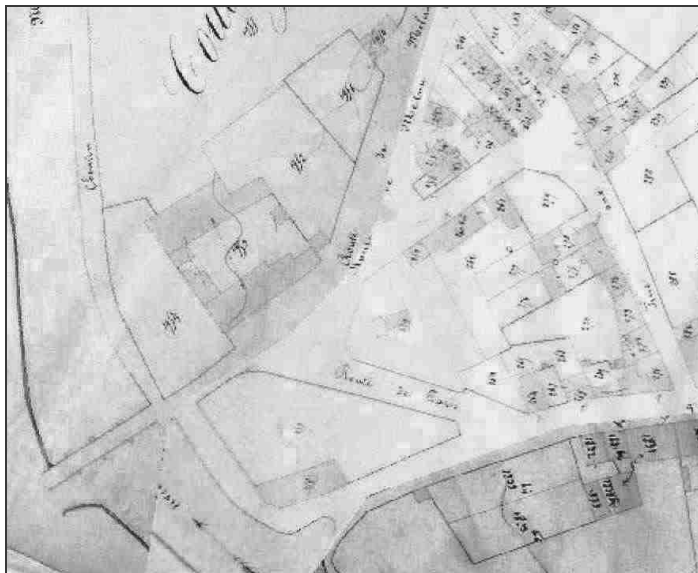
Après avoir franchi le pont sur le Grand Morin, on découvre cette place triangulaire g n r e par la fourche form e par la route de Coulommiers (  droite) et la route de Meaux (  gauche). Le bâti autour de la place est discontinu ; les contours de la place sont encore brouillés par de nombreux éléments rapportés disparates : mobilier urbain, poteaux indicateurs et messages publicitaires.   droite, on aperçoit les berges du Grand Morin.



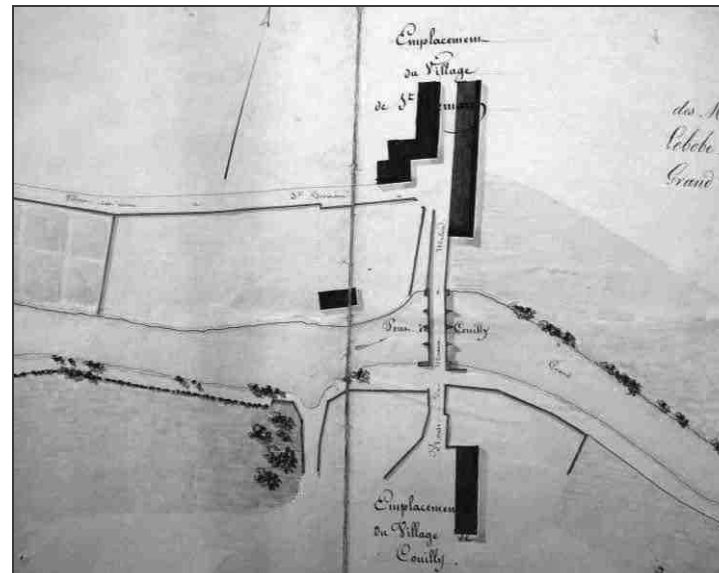
Le pont moderne. On aperçoit les vestiges de la culée de l'ancien pont, à droite de l'actuel : l'axe du pont a été modifié.



L'ancien pont de pierre, gravure du XIXe siècle.
En arrière : le clocher de l'église de Couilly



Détail du cadastre de 1833 (assemblage de 2 feuilles)



Détail d'un plan des moulins en 1840 : le pont de Couilly et la place (en bas)

1. Place Gouas, suite.

Le plan de la place a peu changé depuis deux siècles . Principales modifications : le pont a été rebâti, sur un axe orienté vers la RN 34, et le bâtiment situé en bordure de la rivière (rue de l'abreuvoir) a disparu.



Place Gouas, état actuel



Même vue, carte postale ancienne



Route de Quincy



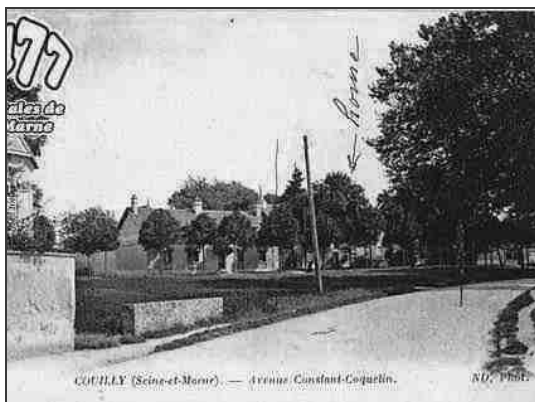
Même point de vue, carte postale ancienne

1. Place Gouas, suite

Le bâti ancien a été conservé ; c'est le traitement des façades et de l'espace public qui modifie l'aspect de la place (ravalement uniforme de l'ancien hôtel des Bons Enfants, multiplicité des enseignes commerciales, caractère routier du carrefour).



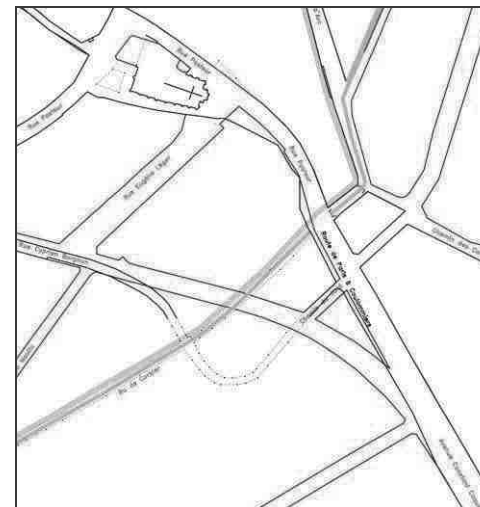
2. Place à l'entrée de Couilly en venant de Pont-Aux-Dames



Vue de la place et de l'avenue Coquelin au début du XXe siècle. Au premier plan, un petit pont sur le rû de Corbier.

Cette place triangulaire résulte de la jonction de la rue Pasteur (l'itinéraire médiéval de la route de Paris à Coulommiers) et de la rue Cyprien Borgnon (sa déviation du XIXe siècle, actuelle RN 34). Au fond, un grand mur de clôture qui marque l'emplacement de l'ancienne enceinte urbaine, et dans l'axe, l'un des plus beaux points de vue sur l'église. La place est plantée d'arbres dans le prolongement de ceux de l'avenue Coquelin, elle est bordée de cheminements piétons protégés par des haies, le centre est occupé par un parking.

Détail du plan « Evolution du réseau viaire, 1830-2000 », page 31.

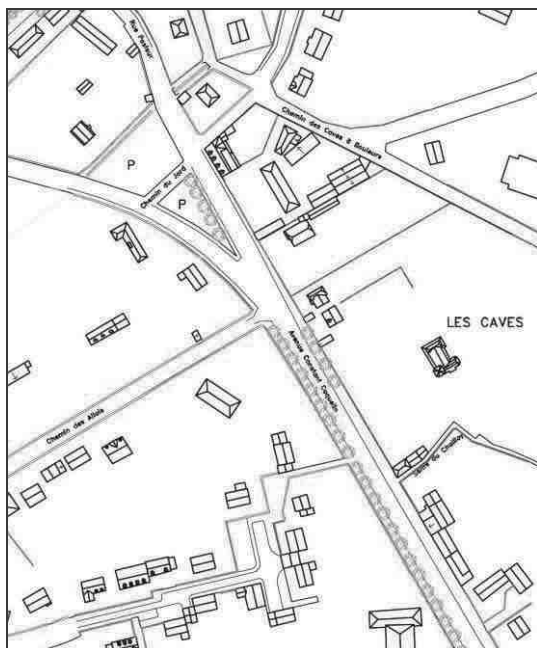




Hiver



Eté



3. Avenue Coquelin (RN 34 entre Couilly et Pont-Aux-Dames).

L'avenue est bordée par un bel alignement d'arbres, qui n'est continu que du côté sud, mais qui visuellement donne l'impression d'être symétrique.

Au fond : la maison de retraite des Comédiens et le hameau de Pont-Aux-Dames.

Plan de la place et de l'avenue Coquelin



Vue dans l'autre sens, en sortant de Pont-Aux-Dames, carte postale ancienne.
A gauche la maison de retraite



4. Entrée de Pont-Aux-Dames en venant de Crécy (RN 34)

Les places à l'intérieur du village et les rues anciennes :

- 5. Place de l' glise
- 6. Place du marché
- 7. Rue Cyprien Borgnon
- 8. Rue Pasteur

Le bâti ancien est majoritairement conservé : ce qui marque le paysage urbain d'aujourd'hui par rapport à celui des cartes postales anciennes, c'est d'une part le grand nombre de poteaux et d'enseignes publicitaires, d'autre part l'importance du trafic automobile sur la RN34 (rue Cyprien Borgnon). Les rues et places situ es à l'écart des routes principales sont au contraire peu fr quent es ; dans les petites rues adjacentes on retrouve rapidement une atmosphère rurale.



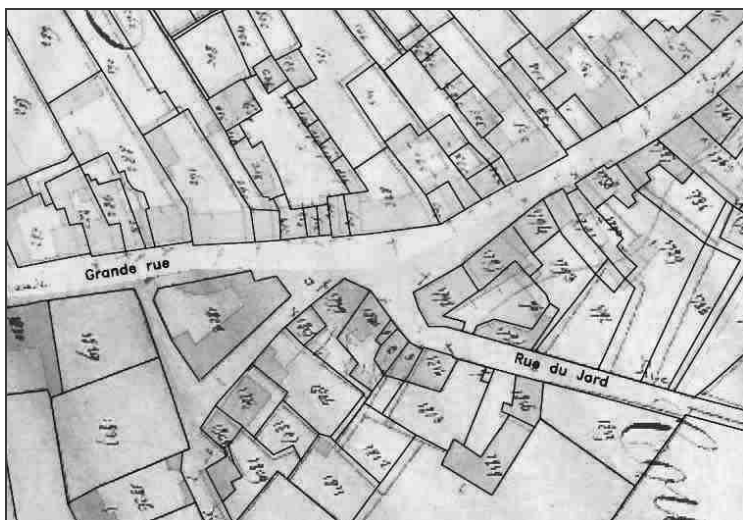
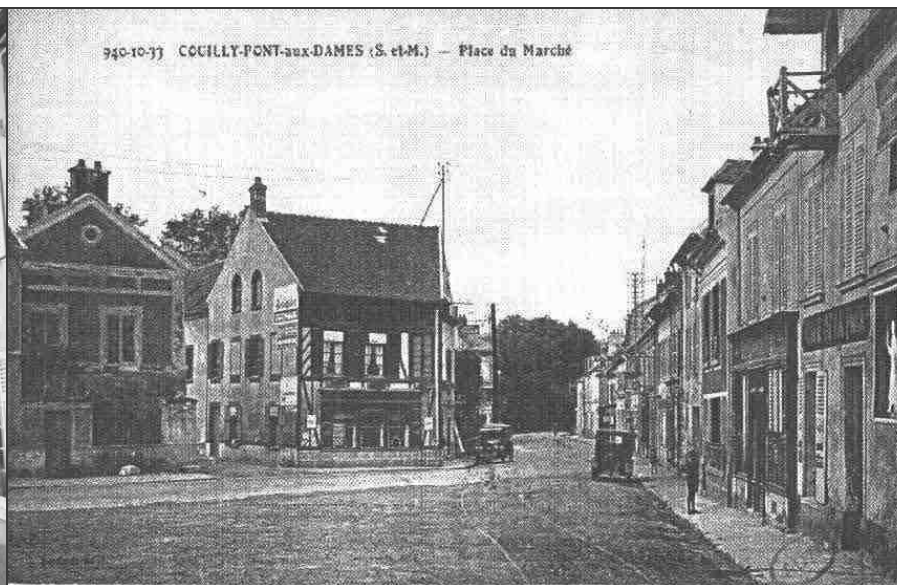
5. Place de l'église

Cette place était autrefois le centre du village. La grande rue y aboutissait ; après l'église, on pouvait continuer tout droit en direction de Meaux ou contourner l'église en direction de Coulommiers. Comme ces deux routes ont été déviées, elle est aujourd'hui à l'écart du trafic, et peu fréquentée.

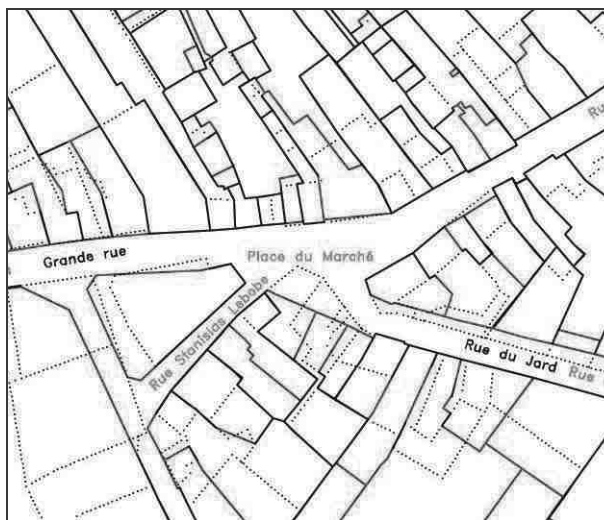
Le bâti autour de la place est antérieur au cadastre napoléonien, à l'exception du bâtiment voisin de l'église.

- ← Vue de la place depuis la rue Pasteur
- ↗ Vue au revers, rue de Moulignon.
- ↓ Détail du cadastre napoléonien (1833)





Détail du cadastre napoléonien



6. Place du Marché

↑ Carte postale ancienne.
Au fond de la place : l'auberge
des Quatre Fils Aymon (cf p.
89). Le long de la rue à droite :
nombreuses devantures
commerciales.

← Détail du plan « évolution du
parcellaire, 1830-2000 (page
30). En noir le parcellaire
antérieur à 1830, en pointillé le
parcellaire disparu depuis, en
rouge le parcellaire apparu
depuis.

Cette place est née d'un élargissement de la Grande Rue, que rejoignait la rue du Jard et l'actuelle rue Stanislas Lelobe. Elle a été agrandie lors de la déviation de la RN 34, sur le tracé de l'ancienne rue du Jard (en pointillé sur le plan de droite, le contour des maisons démolies).



Rue Cyprien Borgnon



Carte postale ancienne



Rue Pasteur



Carte postale ancienne

7 et 8. Ancienne grande Rue : rue Cyprien Borgnon et rue Pasteur.

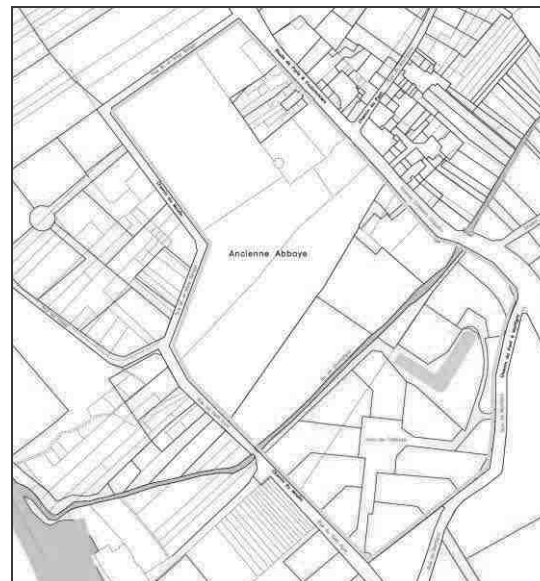
Ces deux rues formaient autrefois la Grande Rue de Couilly, entre le pont et la place du marché pour l'actuelle rue Cyprien Borgnon, entre la place du marché et la place de l'église pour la rue Pasteur. Le bâti ancien qui les borde est intégralement conservé. Seuls le traitement des façades, les devantures commerciales et le traitement des sols de l'espace public diffèrent de ce qu'ils étaient au début du XXe siècle, d'après les cartes anciennes.

Principaux éléments historiques dans le paysage urbain:

- Restes de l'enceinte urbaine de Couilly
- Mur d'enceinte de l'abbaye de Pont-Aux-Dames
- Bornes miliaires n°21 et 22.



Tracé de l'enceinte urbaine (hypothèse)



Fossés et mur matérialisant ce tracé (rû de Corbier)



Mur d'enceinte de l'abbaye de Pont-Aux-Dames, fermant le parc de la Maison de retraite des comédiens



Bornes miliaires n°21 et 22

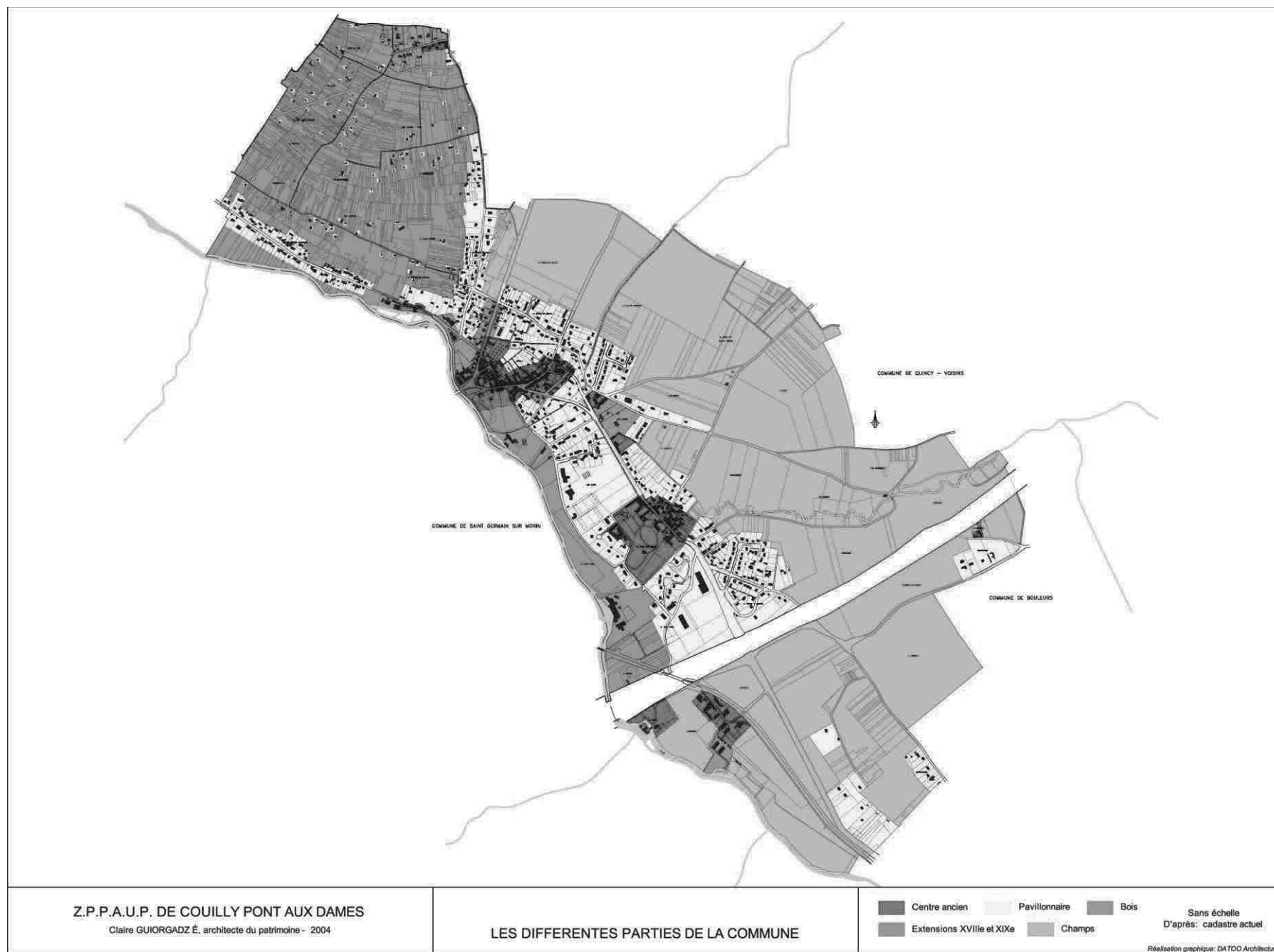
N°21 : 27 rue Cyprien Borgnon,
N°22 : RN 34 entre Pont-Aux-Dames et
Crécy, à la hauteur du hameau de Martigny.

Ces bornes, mises en place au milieu du XVIII^e siècle, jalonnaient la route royale de Paris à Coulommiers, toutes les mille toises c'est-à-dire environ 2 kilomètres. Le chiffre inscrit dans le médaillon indique la distance au parvis de Notre-Dame de Paris, en milliers de toises (ici 42 et 44 km).

Voir aussi page 17.



Détail de l'Atlas de Trudaine (1748). Archives Nationales.
Les milliers de toises sont indiqués par un carré rouge et un chiffre, qui correspond à l'emplacement d'origine de chaque borne.



6. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Espaces publics :

1. Les bords du Grand Morin : la promenade le long des berges de part d'autre du pont de Couilly, depuis le moulin de Quinte-Joie jusqu'au moulin Berthault, avec le jardin public attenant à la place Gouas ;

2. La peupleraie, entre le stade et la rivière ;

Espaces privés, non accessibles au public :

3. Le Parc de la Maison des Comédiens

Parc à l'anglaise redessiné au début du XXe siècle. A l'intérieur on rencontre :

- Le théâtre de verdure : inauguré en 1906 en présence de tout le gouvernement français. Architecte Binet. Nombreuses représentations des plus grandes compagnies du début du siècle.
- La tombe de Constant Coquelin : mort en 1909 à Pont-Aux-Dames. Obsèques grandioses dirigées par Edmond Rostand.
- Le « pavillon Louis XVI » , dit de La Du Barry, serait tout ce qu'il reste de l'abbaye, avec une partie du mur du parc et du bassin en croix.

4. Le Parc du Moulin Berthault.



Berges du Grand Morin, en amont du pont de Couilly. La promenade est aujourd'hui en impasse ; mais un ancien chemin permettait autrefois de rejoindre la rue du Moulin, en suivant le rû de Corbier.



*En aval du pont de Couilly.
De ce côté la promenade se termine aux abords du moulin de Quinte-Joie (au fond sur l'image de droite)*



Zone boisée en bordure du Grand Morin



La zone boisée en bordure du Grand Morin, vue depuis la rive Ouest (Saint-Germain-sur-Morin)

7. LES EDIFICES REMARQUABLES

1. Eglise Saint Georges
2. Maison de retraite des Comédiens
3. Les différents moulins
4. Ancien hôtel des Bons Enfants, place Gouas
5. Ancien presbytère, 22 rue Pasteur
6. Ecole Sainte Thérèse
7. Relais des Quatre Fils Aymon



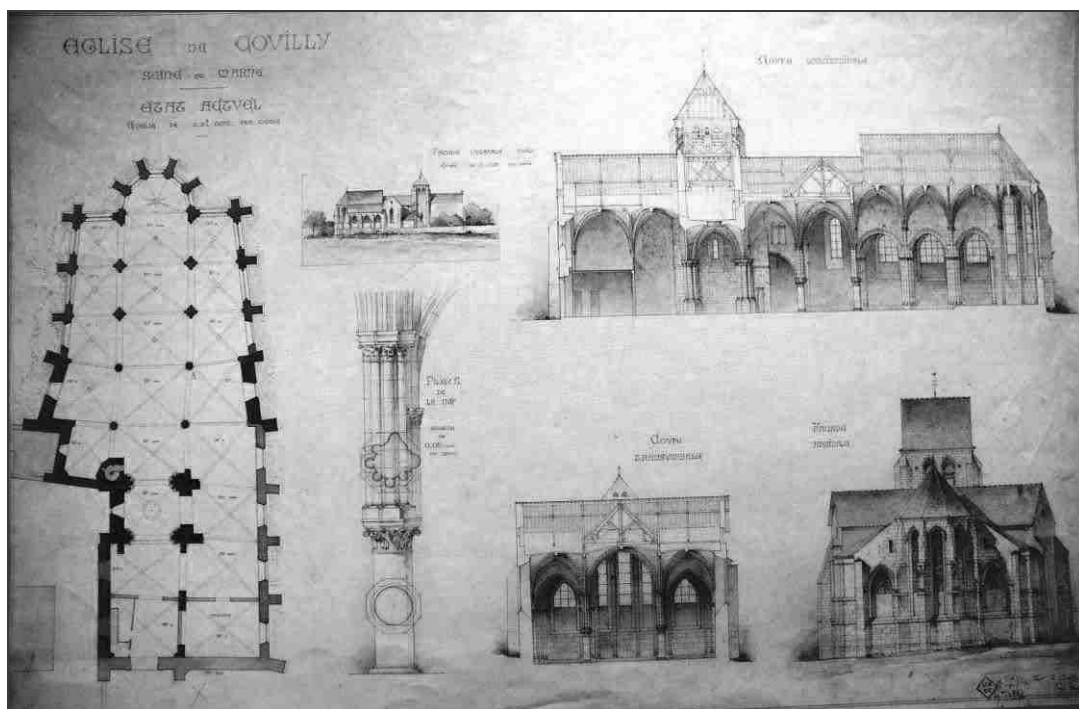
Façade Nord, rue Pasteur



Façade occidentale, place de l'église



*Vue de l'église depuis l'entrée du village,
en venant de Crécy par la RN34*



Relevé de l'église par Paul GENUYS, architecte. 1905.

1. Eglise Saint-Georges

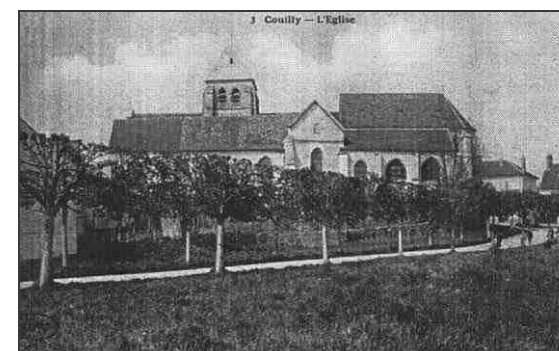
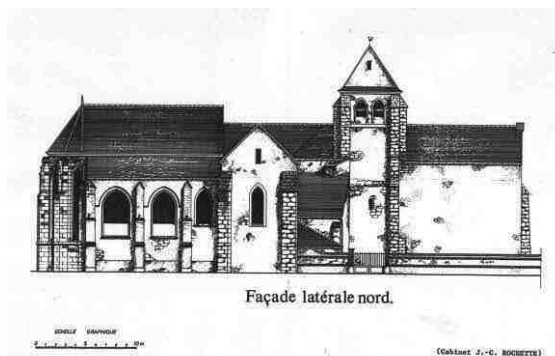
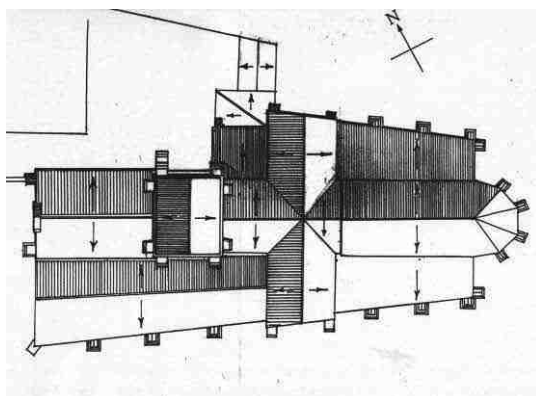
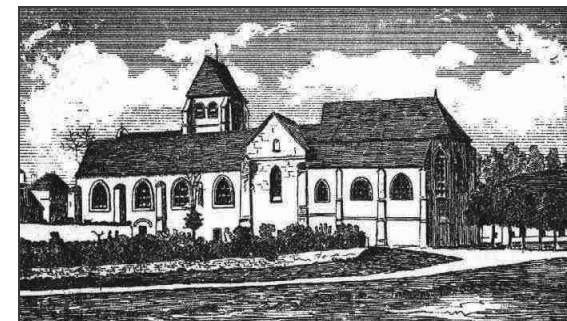
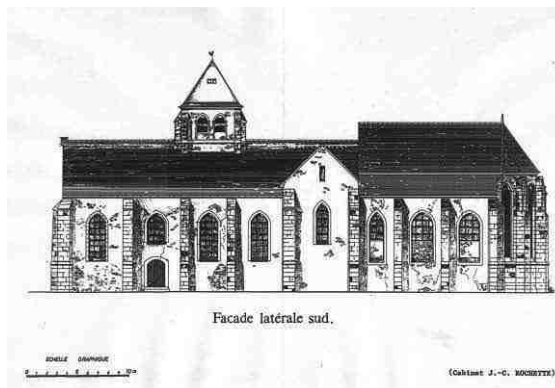
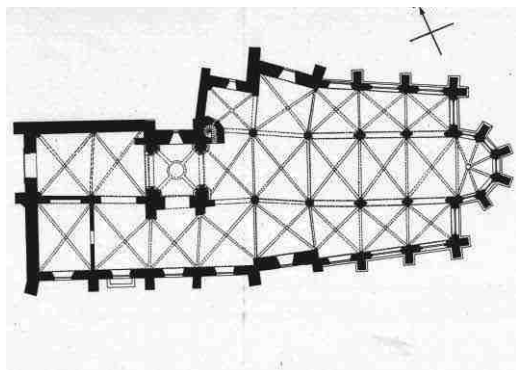
Classée parmi les Monuments Historiques le 26 mai 1906.

L'église est visible de presque tous les points du village, en raison de sa position à flanc de coteau, et de son haut clocher médiéval, coiffé d'un toit en bâtière et percé de baies jumelles sur chaque face.

L'église contient de nombreux objets protégés, dont des pierres tombales provenant de l'église abbatiale de Pont-Aux-Dames, des tableaux sur toile du XVIIe siècle, des statues en bois du XVIIIe siècle, une Vierge en albâtre du XIVe siècle, et plusieurs retables.

L'édifice est hétérogène, il a été maintes fois remanié et comporte des parties de différentes époques, du XIIe au XVIIIe siècle.

On peut retenir la chronologie suivante, de l'étude de J-P Rochette, ACMH (d'après une étude préalable de 1990) :



Plans et coupes de l'église par J.-C. ROCHETTE, A.C.M.H. 1990.

Abords de l'église vers 1930

▪ Avant-nef :

La partie la plus ancienne est l'avant-nef, dont les parties basses et certains éléments de l'élévation datent du XII^e siècle. Elle comporte 3 travées, voûtées d'ogives au XVII^e siècle ; la 3^e travée construite vers 1140, est couverte d'une voûte plus basse et supporte le clocher. Vers 1640, une travée supplémentaire vers l'ouest a été adossée au clocher, puis autour de 1683 une nouvelle travée a été ajoutée vers l'ouest, ainsi que le bas-côté sud. La façade occidentale est reconstruite au XIX^e siècle. Les 4 travées du collatéral ont été reprises fin XVe ou début XVI^e.

▪ Nef :

La nef et le bas-côté sud comportent 5 travées. Le bas-côté nord ne commence qu'avec la 4^e travée. La première travée et le transept ont des bases gothiques, du XIII^e siècle. Les parties les plus proches du sanctuaire ont été rebâties au XVI^e siècle. Ces 3 dernières travées sont signalées de l'extérieur par leur toiture plus haute.

▪ Chevet pentagonal :

Le chevet primitif du XII^e a été rebâti au XVI^e siècle.

2. Maison de retraite des Comédiens

Sa construction commença en 1903, à l'instigation du comédien Constant Coquelin, sur les terrains de l'ancienne abbaye de Pont-Aux-Dames. Elle fut entièrement financée par des dons. Architecte Binet, auteur de la porte de l'Exposition Universelle de 1900. Abrite toujours la maison de retraite des artistes dramatiques ; propriété de la Mutuelle Nationale des Artistes.

Plusieurs bâtiments intéressants :

- La maison de retraite proprement dite : un grand bâtiment en U, comprenant une aile des hommes et une aile des femmes se faisant face, la salle à manger dans la partie centrale. Les façades sur cour sont décorées de médaillons de Louis Edouard Fournier représentant des comédiens célèbres et des bienfaiteurs de la Maison des Artistes. La salle à manger, décorée par le peintre Henri Bellery-Desfontaines (auteur de la frise du Grand Palais).
- De l'autre côté de la RN 34 : un bâtiment de même architecture, qui abrita un temps un orphelinat. Devenu un magasin de meubles. Vient d'être racheté par la Mutuelle Nationale des Artistes.
- « Le château » : abritait initialement l'administration de la Maison de Retraite au rez-de-chaussée et à l'étage le logement de son directeur, Constant Coquelin. Devenu un musée après sa mort ; abrite de nombreux costumes et accessoires de théâtres offerts par des donateurs, une collection qui requiert aujourd'hui une restauration.

Dans le parc :

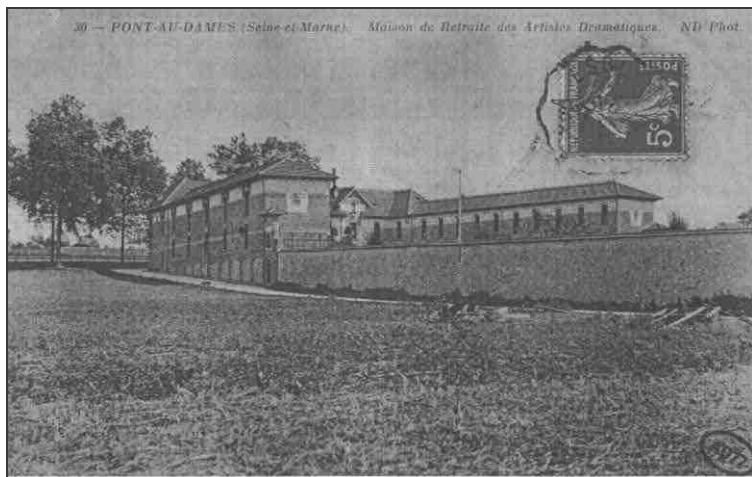
- Le théâtre de verdure : inauguré en 1906 en présence de tout le gouvernement français. Architecte Binet. Nombreuses représentations des plus grandes compagnies du début du siècle.
- La tombe de Constant Coquelin : mort en 1909 à Pont-Aux-Dames. Obsèques grandioses dirigées par Edmond Rostand.
- Le « pavillon Louis XVI » , dit de la Du Barry, serait tout ce qu'il reste de l'abbaye, avec une partie du mur du parc et du bassin en croix.



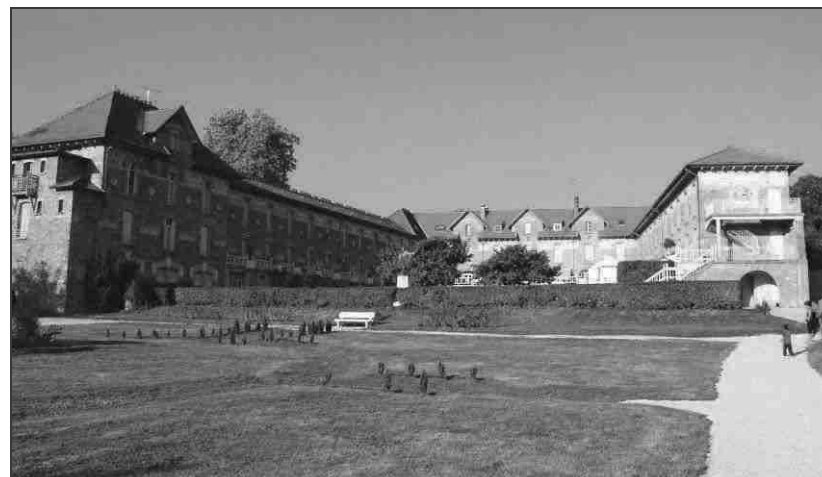
Façade de la maison de retraite sur la route nationale.



Carte postale, AD 77.



Carte postale du début du XXe siècle, AD 77. Dans la construction initiale les deux ailes sont symétriques.



Etat actuel. Le pavillon de gauche a été construit plus tard.

Vues d'ensemble de la maison de retraite



Elévation des façades côté jardin



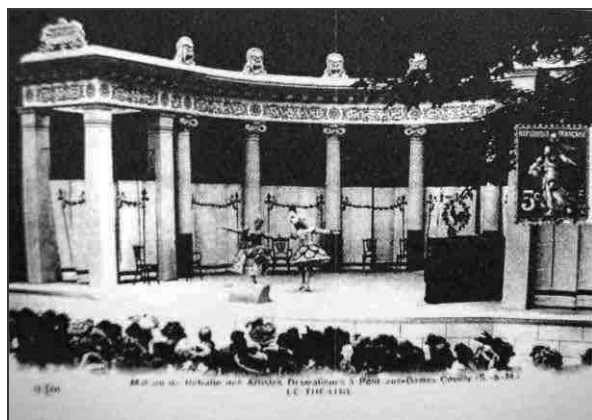
« Le château »



Communs



Ancien orphelinat

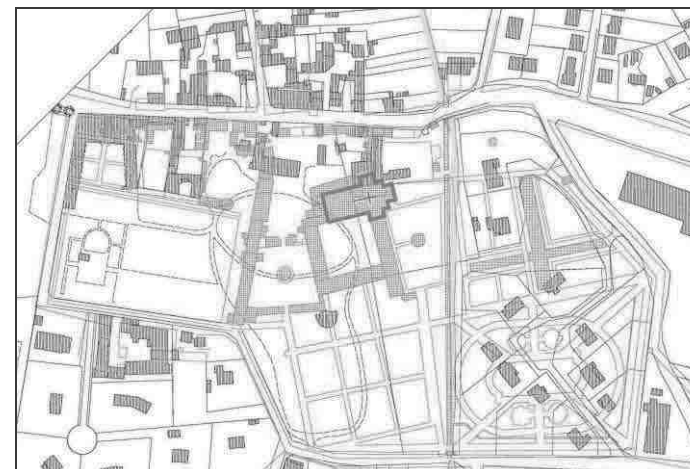
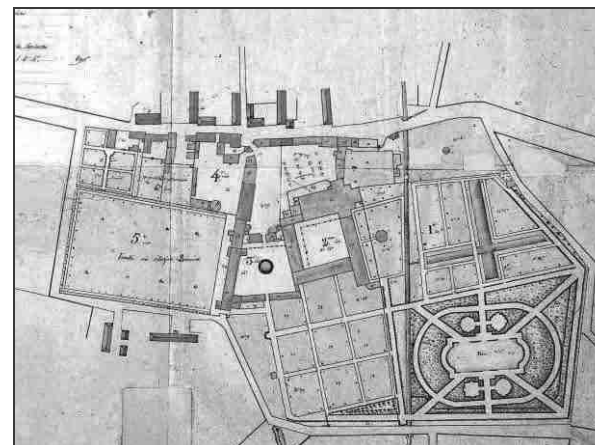


Théâtre de verdure



Tombe de Constant Coquelin

Les constructions annexes



Le vestiges de l'abbaye cistercienne

Pavillon dit « de la du Barry », mur d'enceinte du parc, pierre tombale d'une religieuse du XVIIIe siècle.

3. Les moulins

Il existait 6 moulins sur la commune, dont 5 sur le Grand Morin et 1 sur le rû de Champigny (voir la carte page 24) :

- Moulin de Quinte-Joie
- Moulin Talmé ou Berthault,
- Moulin du Petit Pont ou moulin de Couilly (anciens abbatoirs)
- Moulin de Lassault, ou de la Saulx ou de la Saule ; mentionné à partir de 1237.
- Moulin de Martigny
- Moulin de Champigny sur le ru du Mesnil, dit aussi rû de Champigny.



Vue depuis l'entrée



Côté rivière



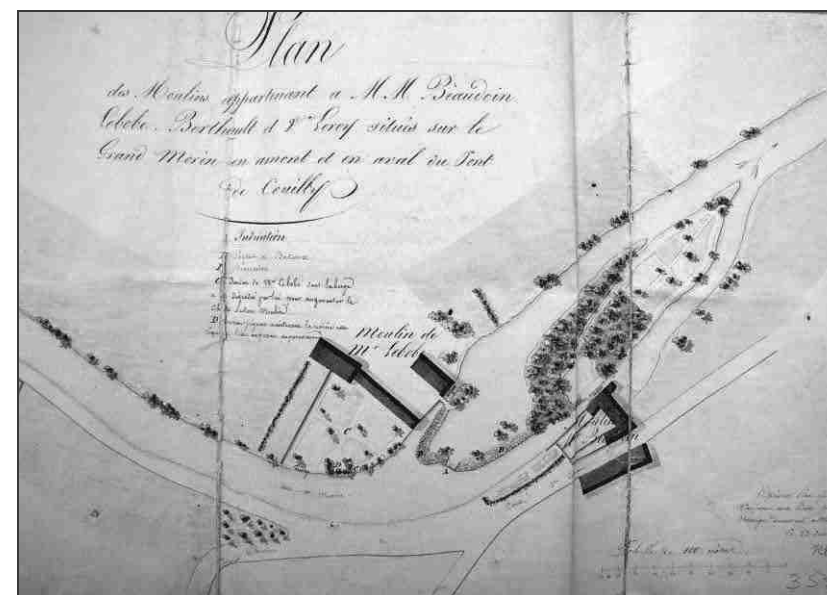
Maisons anciennes de l'autre côté de la rue



Le moulin de Quinte-Joie
est aujourd'hui une
habitation privée.

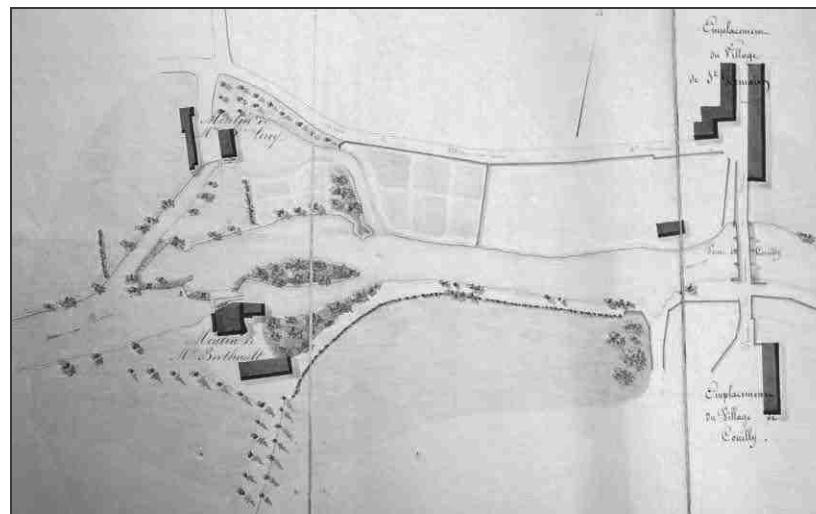
Le moulin est mentionné dans
la charte de fondation de
l'abbaye en 1226.

Plan du moulin au milieu du
XIXe siècle. AD 77, 3 S 83





Vue depuis la rive opposée du Grand Morin



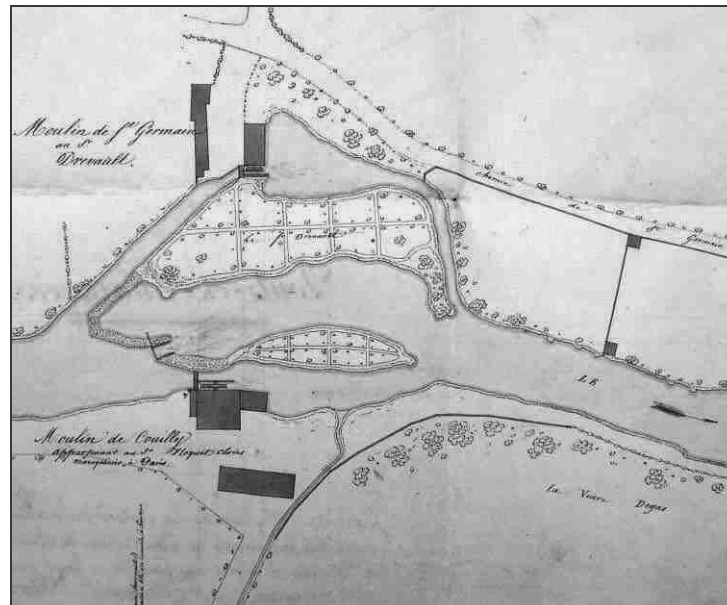
Plan au milieu du XIXe siècle, AD 77



Le moulin Talmé ou moulin Berthault ,
du nom de propriétaires successifs, est aujourd'hui une habitation
privée. L'édifice est peu visible depuis l'espace public.



Etat actuel

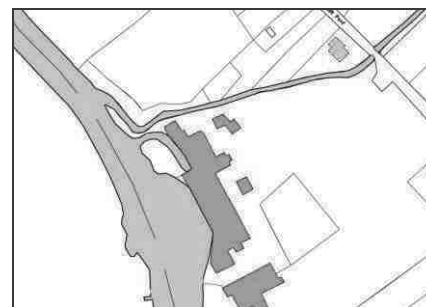


Plan du « Moulin de Couilly », milieu du XIXe siècle. AD 77, 3 S 83



Le moulin de Couilly ou moulin du Petit Pont, a été transformé en abattoir, puis désaffecté.

Plusieurs fois incendiés, les bâtiments sont actuellement très dégradés, en attente d'une reconversion.



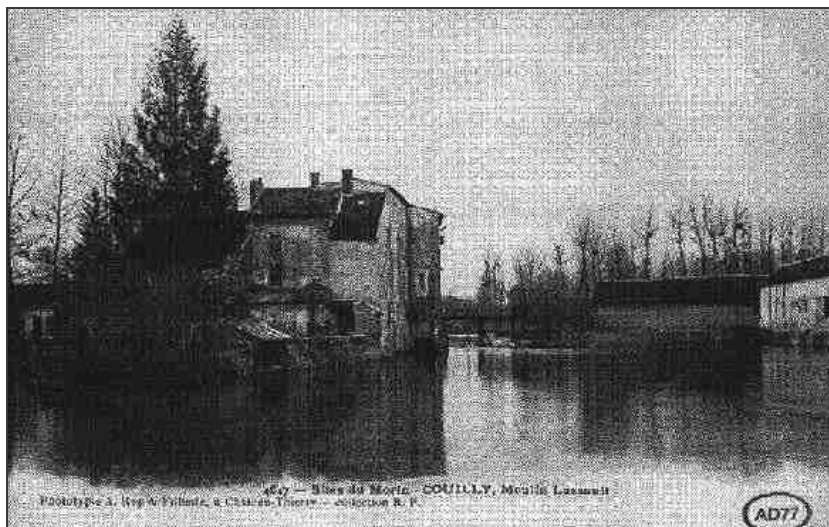


Photo Inventaire, 1974.

Le moulin de Lassault ou du Sault abrite une habitation privée.



*Moulin de Champigny.
Gravure XIXe siècle, extraite de G. HUSSON, 1892.*

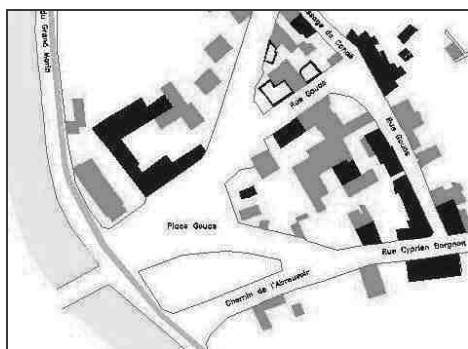


Ruines du moulin de Champigny, état actuel

Le moulin de Champigny , sur le rû de Champigny, a disparu, il n'en reste que des ruines.



Les cartes postales anciennes montrent le décor de la façade au début du XXe siècle.



Le bâtiment est en noir sur la place.
(détail du plan de l'évolution du bâti 1830-2000, page 32)

Etat actuel



4. Ancien Hôtel des Bons Enfants, place Gouas.

Un ensemble de bâtiments, autour d'une cour intérieure, comportant probablement des parties très anciennes. Il apparaît sur les plans les plus anciens de Couilly (Atlas de Trudaine), et occupe peut-être l'emplacement de l'ancienne maladrerie situé près du pont de Couilly, du Moyen-Age au XVIIe siècle. Le fait de trouver un ancien hôtel de voyageurs, comprenant des écuries, n'est pas surprenant à cet emplacement près du pont, à l'embranchement des deux grandes routes de Meaux et de Coulommiers. Les bâtiments sont aujourd'hui divisés entre plusieurs activités et commerces.



*Le presbytère dans les années 1970.
Documentation de l'Inventaire régional, DRAC.*



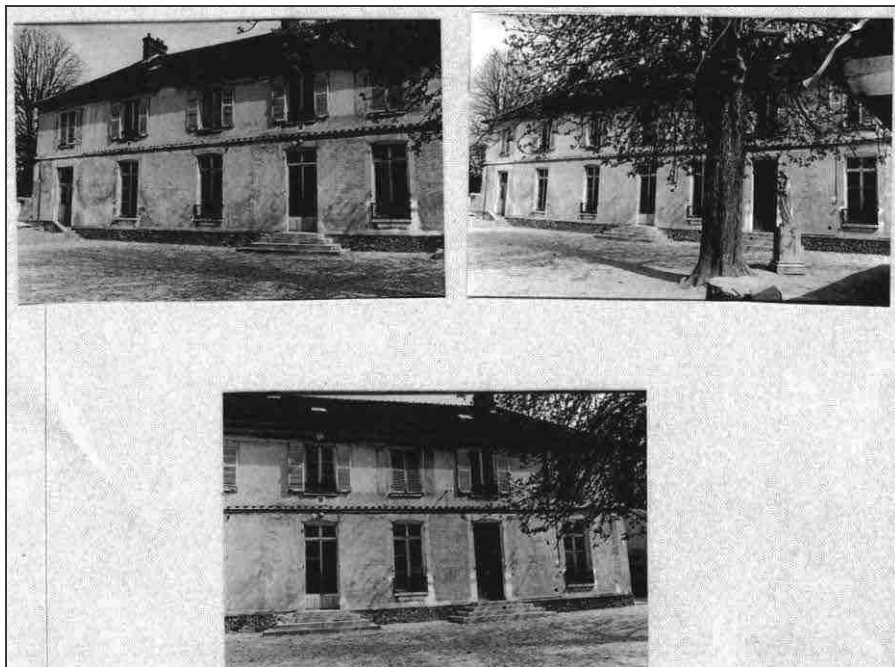
Vue actuelle

5. Ancien presbytère

22 rue Pasteur, juste à côté de l'église.



*Détail de la Vierge à l'Enfant dans
une niche, située sur le pignon.*



*Photographies dans les années 1970.
Documentation Inventaire régional. DRAC.*



Vue actuelle

6. Ecole Sainte Thérèse

Grande maison du XVIIIe siècle, transformée récemment en école.



7. Restaurant Le Relais des Quatre Fils Aymon

Le décor de faux pan de bois date des années 1920. Une carte postale montre le bâtiment dans son état antérieur ; il abritait déjà un restaurant à la même enseigne. Les bâtiments s'articulaient autrefois autour d'une cour ouverte, dans laquelle se trouvaient des écuries. A l'étage, une salle de danse.

1. Les différents types de maisons :

Anciennes fermes avec dépendances agricoles
Maisons briardes
Maisons de ville
Pavillons en meulière fin XIXe – début XXe
Petits châteaux néoclassiques

2. Les caractères des façades

Composition des façades
Enduits
Modénature, décors
Baies, menuiseries

3. Les toitures

Pente des versants
Matériaux de couverture
Lucarnes
Cheminées

4. Les murs de clôtures

Murs en maçonnerie
Murets en maçonnerie + grilles ouvragées



Couilly, ancienne ferme place de l'église



Pont-Aux-Dames



Ferme à Pont-Aux-Dames



*L'auberge de la Brie , ancienne ferme route de Meaux.
XVIIIe siècle, perpendiculaires à la route.*



Maisons paysannes à Huiry

Différents types de maisons :

Anciennes fermes, avec maisons d'habitation et dépendances agricoles.



Place de l'église



Avenue Alphonse Boulingre



Rue Cyprien Borgnon



Allée du Moulin

Pavillons en meulière, 1880-1935
Murs en meulière, décors en brique, pierre, faïence.



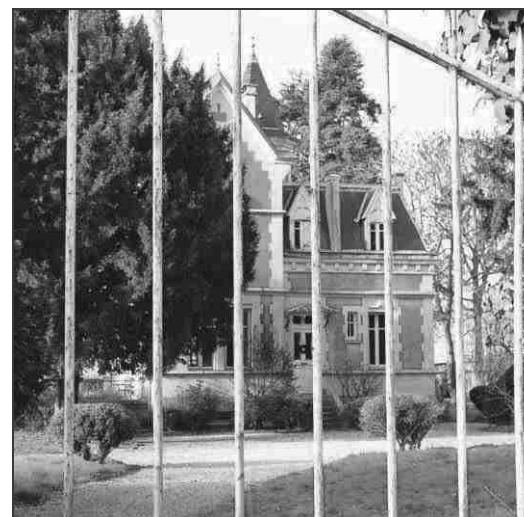
Rue Cyprien Borgnon



Les Caves : « château Bellevue »



« Le château » . Administration de la Maison des Comédiens



Villa à Huiry

« Châteaux » XIXe siècle



Rue Cyprien Borgnon



Angle rue Berthault – rue Stanislas lelobe



Rue Pasteur



Rue Cyprien Borgnon



Place de l'église



Composition des façades

L'enduit au plâtre, la modénature et la polychromie permettent d'imiter le pan de bois, la pierre de taille ou encore la brique.



Modénature en plâtre .
Détails enduits, corniches moulurées, frises, bandeaux, appuis de baies, pilastres, frontons, bas-reliefs.



Persiennes



Volets pleins



Persiennes à rez-de-chaussée



Bandeau d'appui filant

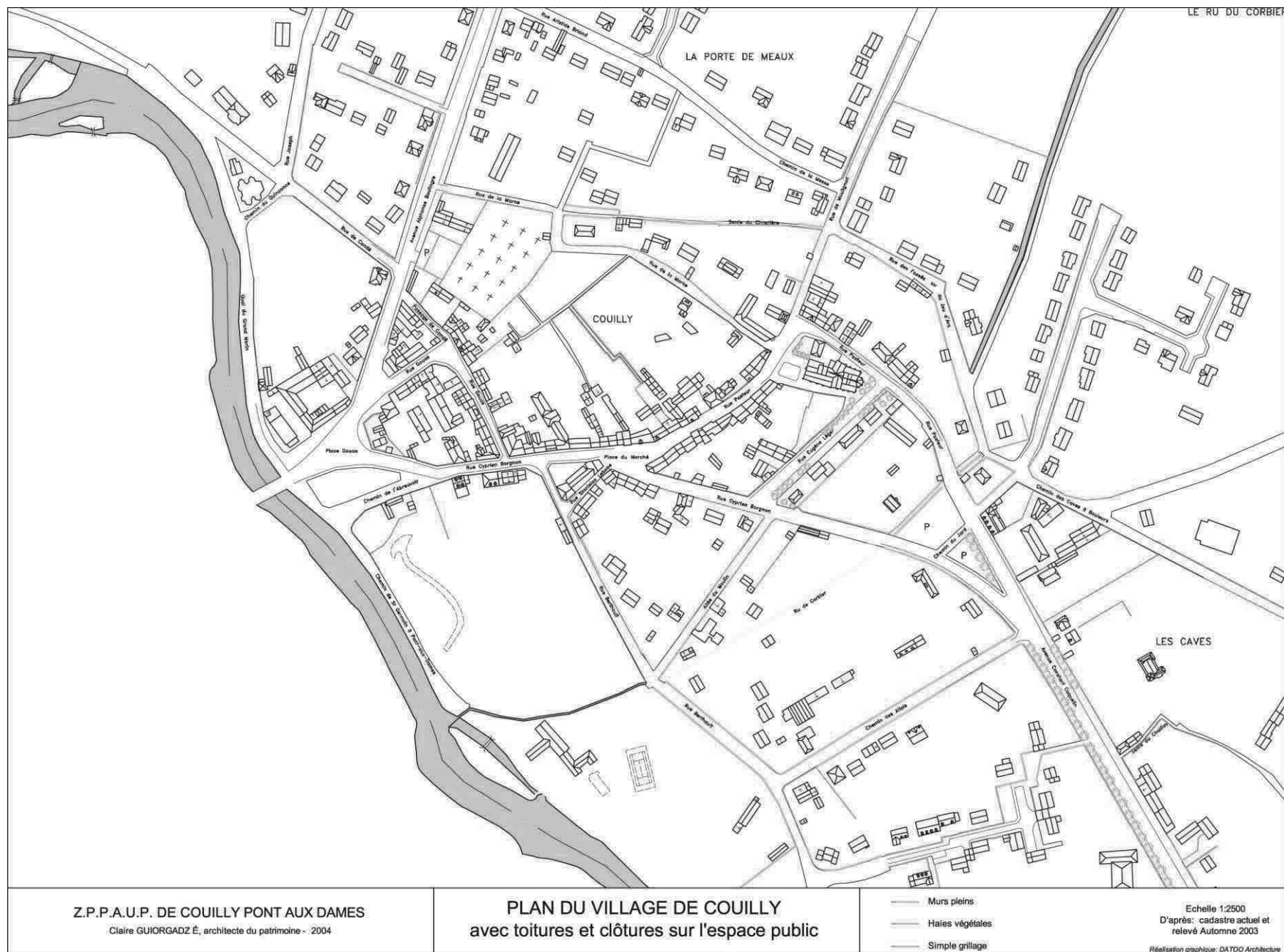


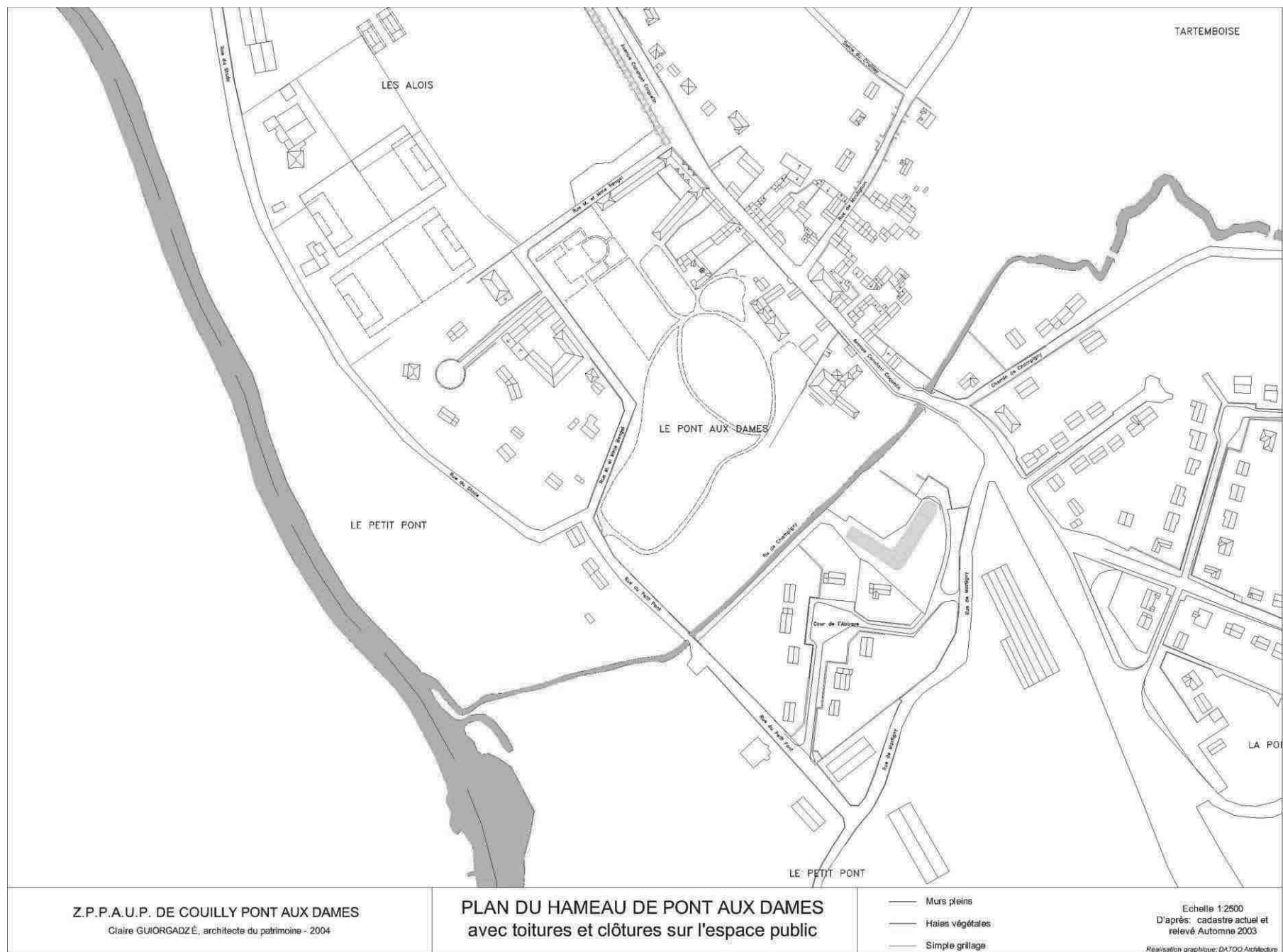
*Bandeau d'étage /
appui de baie isolé*

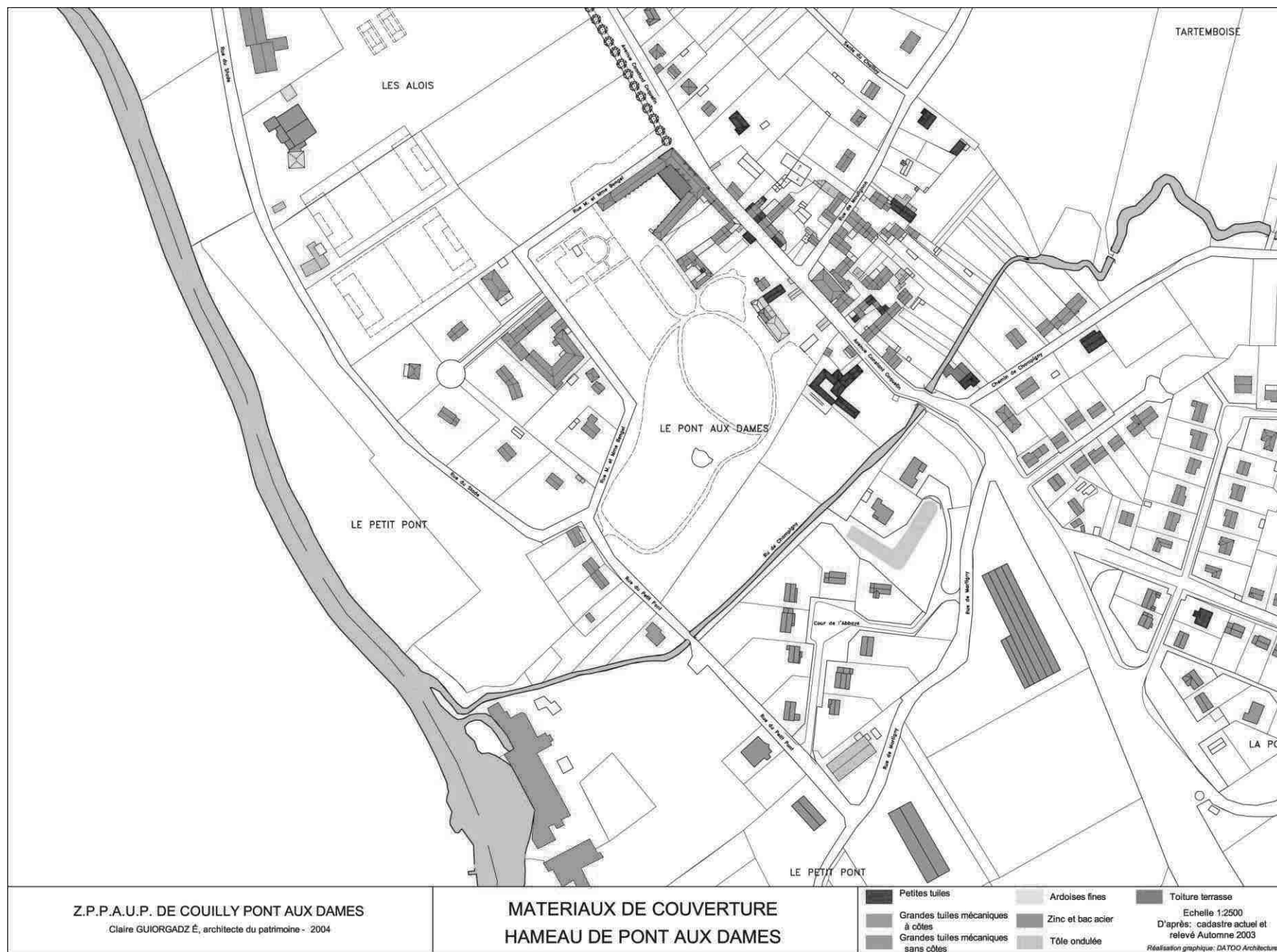


Baies ovales

Forme et proportions des baies ; menuiseries de fenêtre





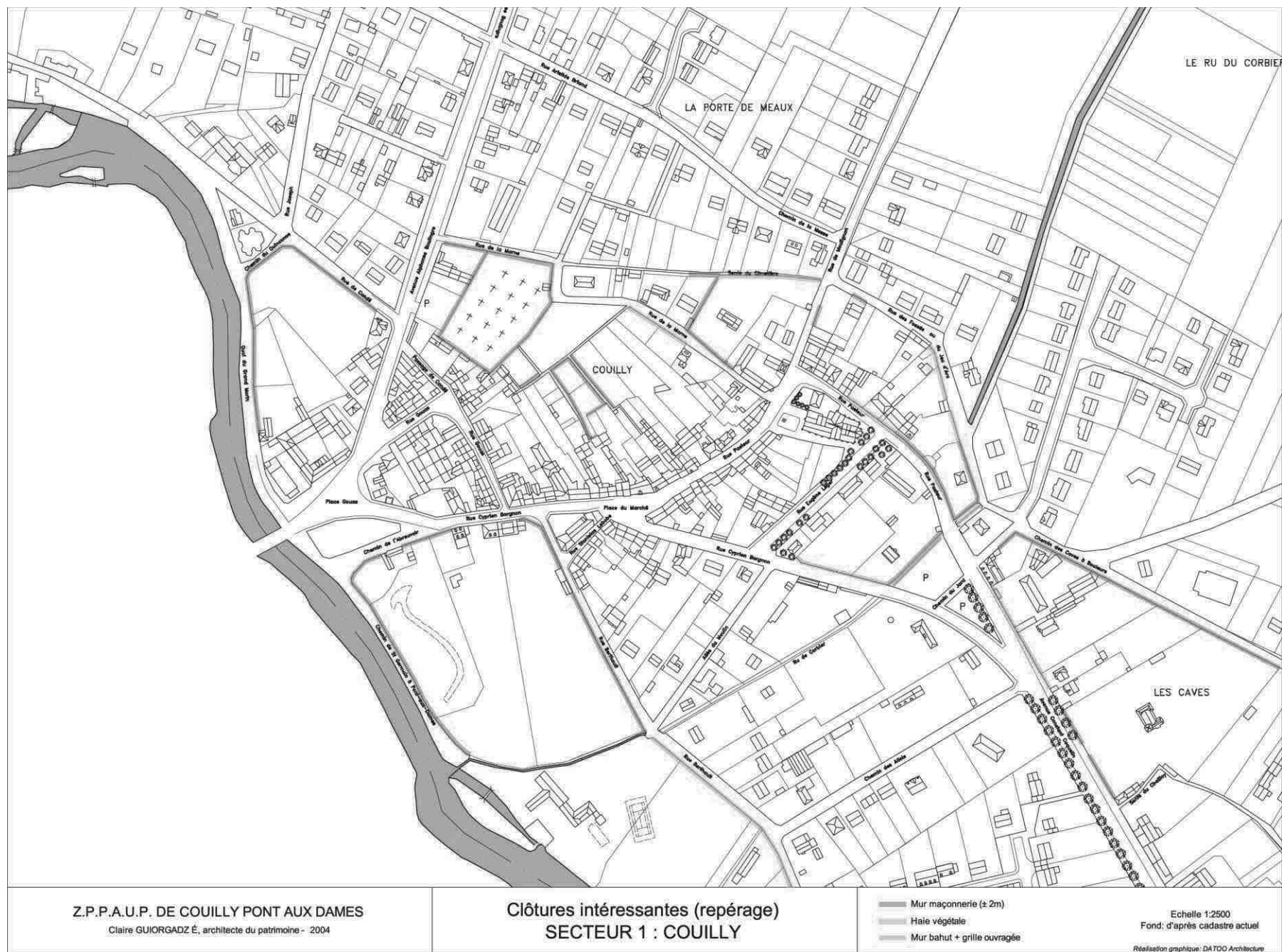




Lucarnes passantes, cheminées en brique



Lucarnes meunières et fenières





Mur du parc de la maison de retraite



Mur du parc de la maison de retraite



Rue de la Marne



Avenue Constant Coquelin



Rue Pasteur



Rue de la Marne



Chemin du Jard



Rue Pasteur



Quai du Grand Morin

Clôtures : Murs pleins en maçonnerie de moellons



Avenue Constant Coquelin



Rue Cyprien Borgnon



Avenue Constant Coquelin

Clôtures : Murets en maçonnerie et grilles à barreaux métalliques verticaux



Quai du Grand Morin



Chemin des Caves



Rue Pasteur



Avenue Alphonse Boulingre



Avenue Constant Coquelin



Avenue Alphonse Boulingre



Avenue Alphonse Boulingre

Portails

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Ouvrages et articles sur l'histoire de Couilly-Pont-Aux-Dames

BERTHAULT Claude Hyacinthe, *Histoire de Couilly-Pont-Aux-Dames*, collection Monographies des villes et villages de France, Res Universis, Paris 1991. Réédition de la « Lettre Historique sur Couilly » publiée en 1875. BNF 16-LK7-18399

BERTHAULT Claude Hyacinthe, *L'Abbaye du Pont-Aux-Dames (ordre de Cîteaux) assise en la paroisse de Couilly*, Paris 1878. BNF 8-LK7-19726

HUSSON Georges, *Histoire et géographie élémentaire de la commune de Couilly, à l'usage des écoles*, Crécy-en-Brie, 1892. AD 77, Az 3181

LHUILLIER, Théophile, « Couilly », dans *Almanach historique, topographique et statistique du département de Seine-et-Marne et du diocèse de Meaux*, 27^e année, 1887, p. 126-140. AD 77.

LHUILLIER, Théophile, *La Chapelle Notre-Dame des Marais*, Meaux, 1873. BNF LK7-20518

MICHELIN Louis, *Essais historiques, statistiques, chronologiques, littéraires et administratifs sur le département de Seine-et-Marne*, Melun, 1829-1841. AD77, Usuels.

OUDIETTE Charles, *Dictionnaire topographique du Département de Seine-et-Marne*, 1821, rééd. 1990 Editions du Bastion.

Sur l'abbaye de Pont-Aux-Dames

Gallia Christiana, tome VIII, Paris, 1744, p. 1724. BNF Usuels, 72A

COTTINEAU Don L.H., *Répertoire topo-bibliographique des abbayes et prieurés de France*, Macon, 1937, tome II, col. 2323. AN, Usuels

DUPLESSIS Toussaint, *Histoire de l'église de Meaux*, 1731, tome 1 p. 600, tome 2 p. 118. AD77.

GERHARDS Agnès, préface de J. LE GOFF, *Dictionnaire des Ordres religieux*. Edition Fayard, 1998.

Collection Gaignières : dessins de 3 tombeaux du XIVe siècle dans *La Gazette des Beaux Arts*, juillet-septembre 1974, Rev. 435, dessins n°556, 557, 931.

Sur l'église Saint-Georges de Couilly

BRAY A., « Les églises du diocèse de Meaux, classées ou inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques », 1906, publié dans *Bulletin de la Société d'Histoire et d'Art du Diocèse de Meaux*, 1957, p. 343.

Sur la Maison de retraite des Comédiens

VALLET Sandrine, *Historique de la Maison de retraite des artistes de Pont-Aux-Dames*, Mairie de Couilly, 2001.

CAIN Georges, *Environs de Paris*, 2^e série, Paris, 1913. p. 107-123.

Sur les bornes miliaries

PIGOT Jean-Yves, « Anciennes bornes milliaires en Seine-et-Marne », dans *Monuments et Sites de Seine-et-Marne*, 1975, page 15.

Sur l'architecture rurale briarde

BILLY Francine de, RAULIN Henri, *Architecture rurale française, Ile-de-France Orléanais*, éd. Berger-Levrault, Paris, 1981.

CHATELAIN André, *Patrimoine rural, reflet des terroirs*, éd. Rempart / Desclée de Brouwer, Paris, 1998.

FILIPETTI Hervé, *Maisons paysannes de l'ancienne France, France Septentrionale*, éd. Berger-Levrault, 1979 (Brie p. 124).

VINCENT Michel, *Maisons de Brie et d'Ile-de-France*, 1981.

ARCHIVES

ARCHIVES NATIONALES

L 997	Abbaye ND de Pont-Aux-Dames, 1559-1647. pas vu.
L 409 n°49 ter	Visite de l'évêque de Meaux. Microfilm (illisible).
LL 1092	Biens de l'abbaye de Saint Germain des Prés à Couilly.
G ⁹ 156 n°17 et 18 :	Bernardines de l'abbaye royale de Pont-Aux-Dames
G ⁹ 144	Etat général des communautés religieuses du diocèse de Meaux
S 2961	Couilly, Saint Germain sur Morin, déclarations à l'abbaye de Saint-Germain-des-Près des fiefs de Gérôme et de la Croix sous Quincy, Couilly et Saint-Germain les Couilly. 1583-1584. Déclarations concernant la seigneurie de Saint-Germain-les-Couilly, appartenant à l'abbaye de Saint-Germain des Prés.

ARCHIVES DEPARTEMENTALES

4 OP 128/1	« <i>Couilly, Biens communaux, travaux, 1873-1870</i> » Carton non classé. Contient : nombreux devis et mémoires de travaux sur église, écoles.
3 S 83	« <i>Rivière du Grand Morin : Communes de Couilly et Saint-Germain, affaires communes aux usines des deux localités</i> ». Contient des Rapports d'ingénieurs des Ponts et Chaussée avec plans des moulins en 1831, 1833 et 1857.
75 F 7	<i>Plan de l'abbaye de Pont-Aux-Dames en 1796.</i> (Copie de ce plan dans l'église Saint-Georges de Couilly.)
1 J 5 - 3 D 1, 3 D 2	« <i>Mémoires de travaux exécutés à l'église de Couilly, 1850-1852</i> ».

ICONOGRAPHIE

ARCHIVES NATIONALES

Atlas de Trudaine :

F/14 bis* / 8444, planche 11.

ARCHIVES DEPARTEMENTALES

Cadastre ancien :

4 P 12/38 Plan par masses et nature de cultures (1^{ère} moitié du XIXe siècle)

4 P 34/123 Atlas portatif

4 P 37/1439-1451 Grandes feuilles du cadastre dressé en 1833 (le village : section B dite du village, en 5 feuilles)

Classeur « plans anciens » : 3 plans des moulins sur le Morin, dont les originaux sont en 3 S 83.

Cartes postales anciennes : série numérisée, contenant 25 cartes postales de Couilly.

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

Médiathèque du Patrimoine, 12 rue du Parc Royal :

Archives : 2 dossiers de travaux sur l'église, photographies.

Planothèque : relevés de l'église par Paul GENUYS, 1905 (n° d'inv. 12 843)

relevés de l'église par LASNERET, s.d., (n° d'inv 15130).

DRAC, Cellule de documentation sur les Monuments Historiques, 98 rue de Charonne :

Etude préalable à la restauration de l'église, J.P. Rochette ACMH, 1990.

B. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.

1. « 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** ».

Capacité du tissu urbain et du paysage de Couilly à accueillir ou à s'adapter aux différents dispositifs et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable:

Capteurs solaires, photovoltaïque et thermique :

Le règlement de l'AVAP maintient les dispositions de la ZPPAUP (articles 4.16 et 5.14) : les panneaux solaires sont autorisés uniquement au sol, dans les jardins, ou sur les versants de toiture non visibles du domaine public.

Pompes à chaleur :

Elles peuvent être intégrées dans une annexe, ou masquées par un écran végétal dense, et avoir ainsi un impact visuel neutre.

Eoliennes :

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. Elles seraient rejetées par le SCOT (en projet).

2. « 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**».

■ **Les leçons à tirer du bâti ancien.**

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable. Le bâti ancien possède de nombreuses qualités qui le rendent performant en termes d'économies d'énergie, un objectif recherché de tout temps : adapter le bâti au climat pour améliorer les conditions de vie tout en limitant les dépenses. Les réponses apportées dans le passé, en terme d'urbanisme, implantation, conception du bâti et modes constructifs, peuvent encore inspirer les concepteurs.

- Les maisons anciennes sont groupées mitoyennes le long des rues anciennes, ou autour des anciennes cours de ferme, ce qui limite la déperdition d'énergie par les murs pignons;
- L'implantation du bâti peut être plus ou moins propice par l'orientation, l'exposition en fonction du soleil et des vents dominants,
- La végétation largement arborée constitue un très bon écran contre l'excès d'ensoleillement l'été et les effets de la canicule,
- Une volumétrie du bâti simple, massive, supprimant les ponts thermiques,

- Des modes constructifs traditionnels performants : maçonnerie épaisse de pierre, de moellons, hourdies à la chaux ou au plâtre, possédant une forte inertie thermique, augmentée par une isolation à l'aide du plâtre, en chapes et enduits,
- L'emploi de matériaux locaux : meulière, pierre calcaire d'île de France, briques, plâtre, bois, argile, limite les transports de matériaux, la dépense d'énergie et la pollution qui s'ensuit,

A contrario, l'implantation des maisons individuelles isolées sur la parcelle 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, cave ou vide sanitaire.

Des maisons mitoyennes implantées de façon groupée, par 2, 3 ou 4 : ce type d'implantation semi-groupé est plus favorable du point de vue de la performance énergétique. Ce regroupement permet d'isoler les pignons des maisons mitoyennes et de diminuer les linéaires de réseaux et de voirie.

■ Dans quelle mesure des dispositifs d'isolation supplémentaires peuvent être mis en œuvre sur le bâti.

Le bâti existant à Couilly : un bâti ancien rural et des villas XIXe, architecture de plâtre, briarde. Ne se prête pas à l'isolation thermique par l'extérieur. **L'ITE en façade**, faisant disparaître les façades et leur modénature ne pourrait qu'appauvrir l'intérêt patrimonial des bâtiments et du village. En revanche, il peut être indiqué pour les murs pignons aveugles qui ne présentent pas de décors.

L'isolation en sous-face de plancher rez-de-chaussée est indiquée dans la plupart des cas de bâti existant, et systématiquement en construction neuve. La plupart des bâtiments peuvent bénéficier d'une isolation en cave ou en vide sanitaire pour s'isoler de la terre, sans risque de dénaturation ou d'atteinte à l'intérêt patrimonial du bâti.

Isolation de toiture : Les couvertures sont pour la plupart en tuiles ou en ardoise, seule une isolation par l'intérieur peut être envisagée, soit par isolation de la charpente dans le comble, soit par isolation du plancher du comble.

Cette dernière solution est d'une mise en œuvre aisée et peu coûteuse, sans risque pour l'intégrité du bâti, et généralement la plus efficace en terme de lutte contre le gaspillage énergétique. Elle est possible sur tous les bâtiments, même « remarquables », sauf cas très particulier.

L'isolation **en sous-face intérieure d'une toiture terrasse** est généralement possible sans dommage, sauf en cas de décors muraux et en plafonds existant, mais elle est moins efficace que l'isolant posé sur la terrasse, du fait des ponts thermiques subsistant au droit des murs extérieurs et des acrotères. La pose d'un isolant par l'extérieur, sur la dalle de toiture, entraîne une surépaisseur qui peut être envisageable si la hauteur d'acrotère est suffisante et si la reprise de l'écoulement des eaux de pluie est correctement assurée. Une construction neuve est construite en fonction.

Menuiseries extérieures : double fenêtres, vitrages isolants et volets intérieurs.

Sur le bâti patrimonial, les menuiseries d'origine en bois ou métal, patrimonial, font partie de l'architecture de la façade et de l'authenticité du bâti, elles doivent être conservées. Remplacer des menuiseries anciennes par des modernes peut suffire à dénaturer l'aspect de la façade.

Il existe des solutions alternatives permettant de conserver les menuiseries en place tout en augmentant leurs performances énergétiques :

- remplacement des vitrages simples par des vitrages isolant, vitrages performant minces de préférence, ou à double-vitrage si les feuillures le permettent,
 - pose de contre-châssis vitrés en applique intérieure sur chaque vantail de la fenêtre : permet la création d'une lame d'air isolante entre les deux châssis, comme pour le double-vitrage.
 - si remplacement du châssis : pour les édifices d'intérêt patrimonial, reproduire « à l'identique », la menuiserie, notamment la taille du châssis (éviter les « fourrures ») et la division de l'ouvrant, l'ensemble devant généralement être réalisé sur mesure.
 - les doubles fenêtres et volets intérieurs sont des dispositifs anciens qui ont fait leurs preuves et dont l'impact visuel est neutre et généralement compatibles avec l'esprit et l'époque des constructions. Double fenêtre intérieure : ajouter un châssis de fenêtre complet à l'intérieur ; volets intérieurs se rabattant ouverts sur les jouées des baies.
- Ces alternatives peuvent être envisagées sur tous les types de bâti, et à privilégier pour le bâti d'intérêt patrimonial.

En conclusion, la construction neuve se prêtera à tous les procédés modernes d'isolation, d'économie d'énergie et de production d'énergie «douce », en incluant les annexes et extensions de bâti existant. Le bâti ancien traditionnel lui-même est déjà en cohérence avec les objectifs du développement durable, et ne se prête pas à l'isolation thermique par l'extérieur.

DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DE L'AVAP.

1. Les objectifs de la ZPPAUP / l'AVAP / le SPR

Les objectifs de la ZPPAUP étaient :

- d'étendre la zone protégée au hameau de Pont-Aux-Dames ;
- de maintenir le caractère champêtre des alentours du village, au nord sur le coteau, et le long de la rivière du Grand-Morin ;
- de protéger les espaces naturels et les édifices remarquables identifiés au cours de l'étude,
- de requalifier les places du village de Couilly et les entrées du village sur la RN 34,
- de retrouver les caractères de l'architecture traditionnelle dans le cœur ancien de Couilly et de Pont-Aux-Dames.

Neuf ans après, les objectifs de l'AVAP sont les mêmes.

2. Compatibilité avec le PADD

Rappel des objectifs du PADD, structuré en 3 axes :

« **Axe 1 : Assurer une qualité de vie**, qui passe par une offre d'habitat, de commerces et de services, comme par une esthétique préservée

Des choix d'urbanisme privilégiant la qualité environnementale en termes d'orientation par rapport aux conditions climatiques locales (ensoleillement, vent, etc.), de choix de matériaux (isolation thermique) comme de recours aux énergies renouvelables (dans le respect de la qualité globale de l'esthétique).

« *Privilégier le recours aux énergies renouvelables* », mais lesquelles ?

Axe 2 : Assurer la cohérence entre urbanisation, équipements et déplacements, dans un site uniquement desservi par des routes favoriser les déplacements doux (piétons, cycles) dans le village, entre logements, commerces, équipements,

Axe 3 : Assurer une qualité écologique de l'urbanisme qui limite les impacts sur les milieux naturels et humains.

Entre autres : préserver les grandes caractéristiques observées en termes de séquences paysagères, notamment d'interpénétration d'éléments de la trame verte (jardins) dans le tissu bâti,

- renforcer cette trame verte et bleue dans les quartiers d'habitat, d'équipements, de manière à créer des continuités écologiques,
- créer une couture paysagère tout autour du village, compte tenu du fait que les limites d'urbanisation à long terme sont dorénavant connues. »

Dans le document « PADD » :

Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages

« - *Eviter l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés : Eviter qu'une urbanisation trop lâche et trop banale ne dilate le village, en organisant sa compacité et en valorisant une architecture créative*

- *Inciter à la construction des dents creuses dans le tissu urbain, tout en y conservant des poumons verts.*

- *Identifier et renforcer la limite du tissu urbain afin de conserver une séparation travaillée entre espace bâti et espace agricole, à l'image du tour de village, de la résidence des pommiers à la résidence du Corbier.*

- *Conserver des vues emblématiques sur le village.*

Veiller au maintien de la qualité architecturale et urbaine du tissu villageois

- *Conserver et valoriser le bâti ancien au centre du village et favoriser les opérations de rénovation de ce bâti.*

- *Préserver le caractère rural du village dans les typologies bâties, et notamment accompagner la transformation des corps de fermes et des cours communes intérieures.*

- *Mener une politique d'effacement des réseaux. »*

Ces objectifs reprennent ceux de la ZPPAUP, les objectifs de l'AVAP adhèrent donc parfaitement aux objectifs énoncés dans le PADD, que ce soit en termes d'objectifs de développement, de mise en valeur ou de qualité de vie pour les habitants.

L'accent est mis dans l'AVAP sur la préservation du patrimoine bâti et des ambiances paysagères, comme faisant partie de l'identité remarquable, constituant une grande part de son attractivité, et justifiant les mesures de protection et de mise en valeur proposées dans le règlement.

3. Modifications du périmètre

Le périmètre global de la ZPPAUP n'est pas modifié. Des modifications mineures sont apportées au découpage des secteurs :

- les contours sont adaptés dans le détail de certaines parcelles, pour mieux correspondre au terrain et découpage parcellaire, ainsi qu'à celui du PLU.

- dans le secteur 2, qui couvre les lotissements situés entre le secteur 1 (le cœur historique du village) et le secteur 3 : un secteur 2B est créé pour les lotissements les plus récents, où il y a une demande d'allègement de certaines prescriptions applicables dans ce secteur 2.

Ce secteur 2B apparaît sur le plan en jaune plus clair que le secteur 2. Il inclut :

- . la résidence du Corbier,
- . la Porte de Meau,
- . le lotissement de la Cour de l'Abbaye,
- . le lotissement au sud de la Maison de retraite des Comédiens.

[illegible]

114

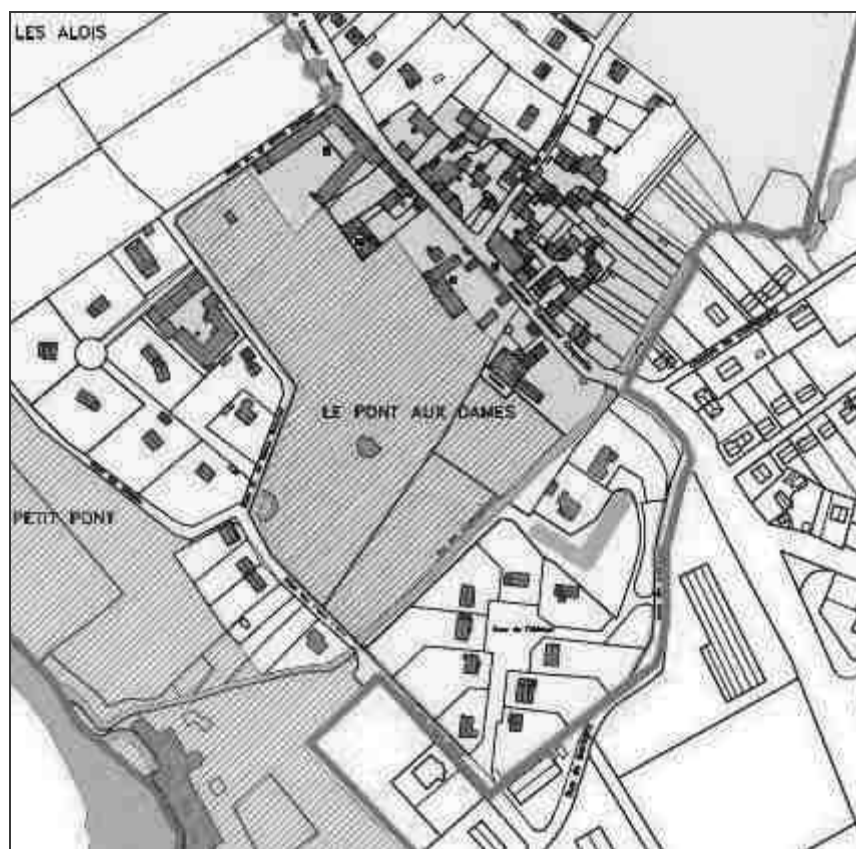


■ La Cour de l'Abbaye à Pont-aux-Dames et le lotissement au Sud de la Maison de retraite des Comédiens, à Pont-aux-Dames :

Les maisons n'ont pas d'intérêt patrimonial. Par contre, le lotissement a été créé sur l'emprise de l'ancienne abbaye cistercienne de dames, supprimée à la Révolution, à laquelle le hameau doit son nom. Dans le clos du lotissement subsiste une partie de l'étang et du mur d'enceinte de l'abbaye, en mauvais état, dans le prolongement de celui de la maison de retraite, dont le parc et les bâtiments occupent le reste de l'emprise du clos de l'abbaye. C'est la raison pour laquelle ce lotissement a été intégré au périmètre de la zone de protection du patrimoine : pour plus d'informations, voir dans le rapport de présentation le plan de l'abbaye au XVIIIe siècle et sa superposition avec le parcellaire actuel pages 20 et 21, l'évolution du parcellaire de Pont-aux-Dames pages 33-37, et les vestiges qui subsistent dans le parc de la maison de retraite, pages 74 à 78.

Ce lotissement passe aussi en secteur 2B, mais il reçoit des prescriptions spécifiques dans le règlement pour la préservation des vestiges du canal, et du mur d'enceinte de l'ancienne abbaye cistercienne, dans le prolongement de celui qui clôt le parc de la maison de retraite. Ces prescriptions sont ajoutées dans le chapitre 6 : règles urbaines et paysagères, article 6.6.

La ferme au Sud de la Maison de retraite des Comédiens, repérée en rouge comme bâti d'intérêt patrimonial, reste dans le secteur 1. Le lotissement autour passe en secteur 2B.





*Vues du
lotissement de la
cour de l'abbaye,
à Pont-aux-
Dames.*



*Mur d'enceinte dans le prolongement de celui du parc de la Msion de
retraite.*

4. Cône de vue n°3.

Pour la protection des vues vers le village ancien et l'église, un troisième cône de vue est repéré en plus des deux déjà repéré sur le plan de la ZPPAUP : il est situé avenue Constant Coquelin en arrivant à Couilly, avec le clocher de l'église dans l'axe de la perspective, entouré de toitures en tuiles et des frondaisons de grands arbres.



Un troisième cône de vue dans l'axe de l'avenue Constant Coquelin, regardant vers l'église, à l'entrée du village de Couilly.