

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

7.2.3

Z.P.P.A.U.P

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : **18 NOVEMBRE 2014**

Agence Karine Ruelland
architecte-urbaniste
42, rue Sorbier 75020 PARIS

VILLENEUVE-LE-COMTE
SEINE ET MARNE

ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN
ET PAYSAGER

1

RAPPORT DE PRESENTATION

0 - INTRODUCTION

Cadre juridique

1 - DIMENSION HISTORIQUE

- 1.1 L'histoire de Villeneuve-le-Comte
- 1.2 La charte de création
- 1.3 L'évolution du plan d'origine
- 1.4 Défrichements et villages neufs
- 1.5 Une volonté de création urbaine
- 1.6 Villes neuves et bastides

2 - DONNEES DU SITE

- 2.1 Caractéristiques du milieu
- 2.2 Paysage et environnement
- 2.3 Perception de la ville
- 2.4 Sensibilité des prospects paysagers
- 2.5 Perception des carrefours en forêt

3 - ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

- 3.1 Edifices protégés
- 3.2 Périmètres des abords

4 - COMPOSANTES DU PATRIMOINE

- 4.1 Patrimoine architectural
- 4.2 Patrimoine urbain
- 4.3 Patrimoine paysager

5 - LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE

- 5.1 Délimitation de la ZPPAUP
- 5.2 Découpage en secteurs
- 5.3 Effets de la ZPPAUP

ANNEXE - BIBLIOGRAPHIE

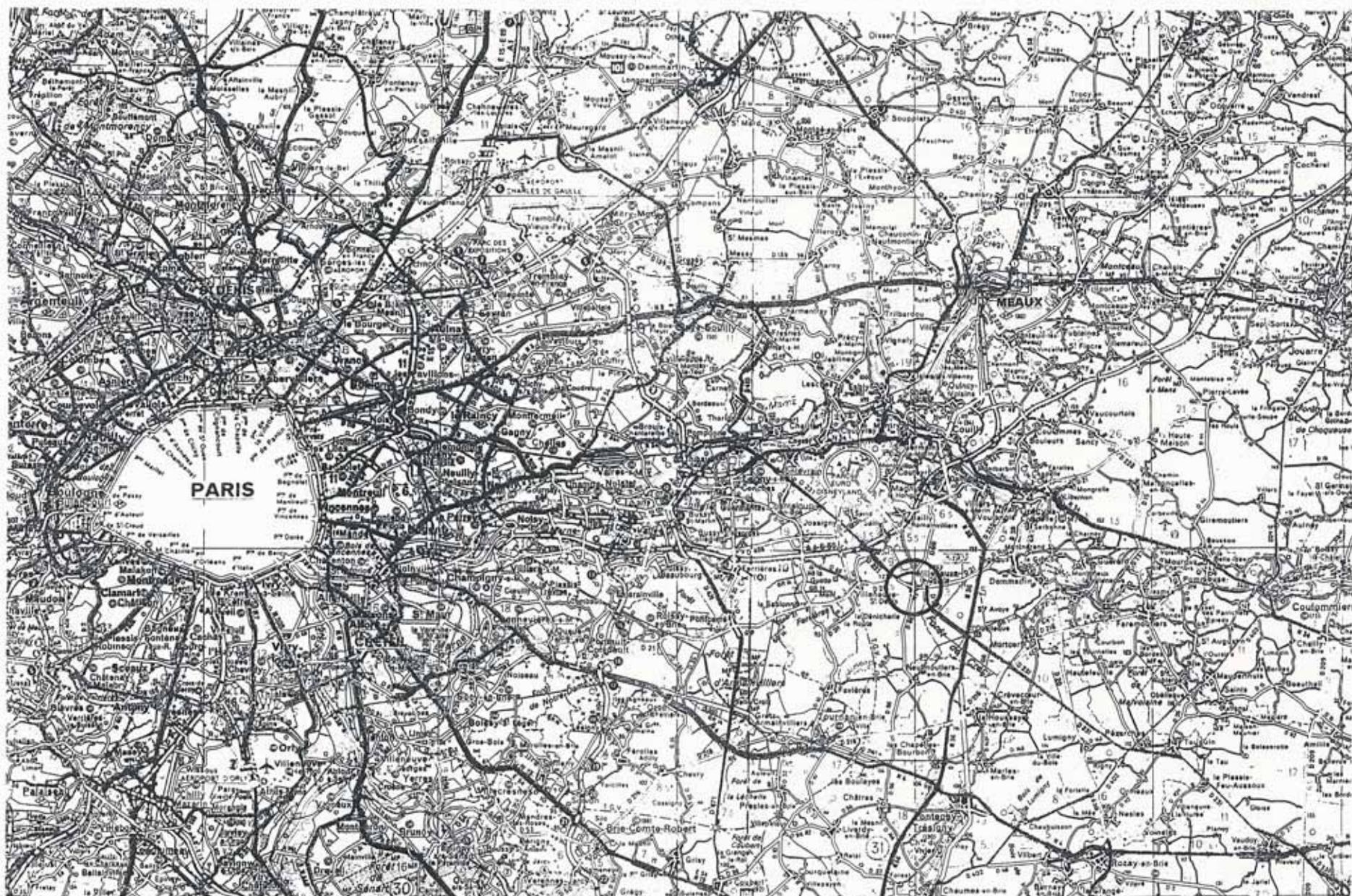
C'est par délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-le-Comte, en date du 24 juin 1991, qu'une étude préalable à la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) a été décidée.

La présente étude a été prise en charge conjointement par la Commune de Villeneuve-le-Comte (contrat du 05.01.1994) et par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) d'Ile-de-France (lettre de commande du 18.12.1993).

Conformément aux dispositions de la loi N° 93-24 du 8 janvier 1993, cette étude a été étendue à l'ensemble du territoire de Villeneuve-le-Comte et à son site, dans l'optique de la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Elle a été réalisée par le cabinet :
François RAYMOND
Architecte DPLG - Urbaniste SFU
18, rue Juge - 75015 PARIS
Tél : 40.59.00.50 - Fax : 45.79.53.07

Nous tenons à remercier ici les personnes ayant participé au Groupe de Travail mis en place par la Commune de Villeneuve-le-Comte, ainsi que celles ayant mis à notre disposition des documents ou archives.



introduction

CADRE JURIDIQUE

Les textes de référence définissant le cadre juridique dans lequel s'inscrit la démarche de création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain sont principalement les suivants :

- Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
- Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
- Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les Communes, les Régions et l'Etat.
- Décret N° 84.304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain.
- Circulaire N°85.45 du 1er juillet 1985 relative aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

La loi N° 93.24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage" qui a étendu à l'ensemble des sites urbains ou naturels, le champs des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, devenues ZPPAUP.

Seuls seront rappelés ici les passages de ces textes les plus importants, permettant de comparer l'état du droit avant et après création de la Z.P.P.A.U.

LOI DU 31 DECEMBRE 1913
sur les monuments historiques (1) (2) (3)
(Journal officiel du 4 janvier 1914.)

CHAPITRE 1^{er}

Des immeubles.

Article 1^{er}.

Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé des affaires culturelles selon les distinctions établies par les articles ci-après.

(Loi n° 92 du 25 février 1943, art. 1^{er}.) « Sont compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés, aux termes de la présente loi :

« 1° Les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques ;

« 2° Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager ou assainir un immeuble classé ou proposé pour le classement ;

« 3° D'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement. Est considéré, pour l'application de la présente loi, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. « (Loi n° 62-824 du 21 juillet 1962.) « A titre exceptionnel, ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission supérieure des monuments historiques, déterminera les monuments auxquels s'applique cette extension et délimitera le périmètre de protection propre à chacun d'eux. »

A compter du jour où l'administration des affaires culturelles notifie au propriétaire sa proposition de classement, tous les effets du classement s'appliquent de plein droit à l'immeuble visé. Ils cessent de s'appliquer si la décision de classement n'intervient pas dans les « douze mois » (1) de cette notification.

(Décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, art. 15-1.) « Tout arrêté ou décret qui prononcera un classement après la promulgation de la présente loi sera publié, par les soins de l'administration des affaires culturelles, au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

« Cette publication, qui ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, sera faite dans les formes et de la manière prescrites par les lois et règlements concernant la publicité foncière. »

Article 13 bis.

(Loi n° 66-1042 du 30 décembre 1966, art. 4.) « Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. »

(Loi n° 92 du 25 février 1943, art. 4.) « Le permis de construire délivré en vertu des lois et règlements sur l'alignement et sur les plans communaux et régionaux d'aménagement et d'urbanisme tient lieu de l'autorisation prévue à l'alinéa précédent s'il est revêtu du visa de l'architecte départemental des monuments historiques. »

Article 13 ter.

(Décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, art. 12.) « Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire est nécessaire la demande d'autorisation prévue à l'article 13 bis (alinéa 1^{er}) est adressée au préfet ; ce dernier statue après avoir recueilli l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou de l'architecte départemental des monuments historiques. »

(Loi n° 92 du 25 février 1943, art. 4.) « Si le préfet n'a pas notifié sa réponse aux intéressés dans le délai de quarante jours à dater du dépôt de leur demande, ou si cette réponse ne leur donne pas satisfaction, ils peuvent saisir le ministre chargé des affaires culturelles, dans les deux mois suivant la notification de la réponse du préfet ou l'expiration du délai de quarante jours imparti au préfet pour effectuer ladite notification.

« Le ministre statue (1). Si sa décision n'a pas été notifiée aux intéressés dans le délai de trois mois à partir de la réception de leur demande, celle-ci est considérée comme rejetée.

« Les auteurs de la demande sont tenus de se conformer aux prescriptions qui leur sont imposées pour la protection de l'immeuble classé ou inscrit soit par l'architecte départemental des monuments historiques dans le cas visé au 2^o alinéa de l'article 13 bis, soit par le préfet ou le ministre chargé des affaires culturelles dans les cas visés aux 1^o, 2^o et 3^o alinéas du présent article. »

MISE EN PLACE

La notion d'abords, instituée par la loi de 1913 complétée par les lois de 1943 et 1966 est consécutive au classement, ou à l'inscription d'un monument historique.

PRESCRIPTIONS

Non définies par un document de référence, les prescriptions sont à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

GESTION

Inscription au P.O.S au titre des servitudes d'utilité publique. L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute demande de travaux situés en covisibilité avec le monument historique dans un rayon de 500 mètres.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET DE LA DÉCENTRALISATION

Décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

Le Premier ministre,

Décrète :

Art. 1^{er}. — La décision de mettre à l'étude un projet de zone de protection du patrimoine architectural et urbain est prise sur délibération des conseils municipaux ou par le commissaire de la République de région.

L'acte par lequel cette mise à l'étude est prescrite fait l'objet d'un affichage en mairie et en préfecture durant un mois ainsi que d'une mention insérée dans deux journaux publiés dans le département.

Art. 2. — Lorsque la mise à l'étude d'un projet de zone est décidée par les conseils municipaux, l'étude est conduite sous l'autorité des maires ou, si les communes le demandent, du président d'un établissement public de coopération communale avec, dans ces deux cas, l'assistance de l'architecte des bâtiments de France.

Lorsque la mise à l'étude du projet est prescrite par arrêté du commissaire de la République de région, elle est conduite dans les conditions fixées à l'article précédent si la commune le demande et, dans le cas contraire, par le commissaire de la République de département, assisté de l'architecte des bâtiments de France et en liaison avec les maires des communes concernées par le projet.

Art. 3. — Le dossier du projet de zone comprend :

1° Un rapport de présentation exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone ainsi que les raisons de sa création ;

2° L'énoncé des règles générales et particulières qui lui sont applicables dans sa totalité ou dans certaines de ses parties en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture et l'urbanisme ;

3° Un document graphique faisant apparaître les limites de la zone et, le cas échéant, des parties de zone soumises à des règles spécifiques.

Art. 4. — Le projet est transmis aux conseils municipaux des communes intéressées, qui disposent de quatre mois pour donner leur avis. Celui-ci, passé ce délai, est réputé favorable.

Le projet est ensuite transmis au commissaire de la République de département, qui le soumet à une enquête publique, puis l'adresse, avec son avis ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur, au commissaire de la République de région.

Celui-ci, après l'avoir le cas échéant modifié au vu de l'avis du commissaire de la République de département, des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des conseils municipaux concernés et de l'avis du collège régional du patrimoine et des sites, le transmet pour accord aux conseils municipaux.

Après avoir recueilli cet accord, le commissaire de la République de région crée la zone.

Art. 5. — Le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer le projet soit lorsqu'il est transmis au commissaire de la République du département, soit lorsqu'il est transmis par celui-ci au commissaire de la République de région. Dans l'un et l'autre cas, les maires des communes intéressées sont informés de l'évocation par le commissaire de la République du département.

Si le ministre exerce son pouvoir d'évocation, au moment où le projet est transmis au commissaire de la République du département, il soumet le projet à enquête publique. Après l'avoir, le cas échéant, modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur et après avoir recueilli l'avis du collège régional du patrimoine et des sites ainsi que l'accord des conseils municipaux concernés, il crée la zone.

S'il use de ce pouvoir au moment où le projet est transmis par le commissaire de la République du département au commissaire de la République de région, il crée la zone après avoir recueilli l'avis et l'accord mentionnés à l'article précédent.

Art. 6. — Si un projet de zone inclut un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le ministre chargé de l'urbanisme, s'il est saisi par le ministre chargé de la culture d'une demande en ce sens, évoque le projet dans les conditions fixées à l'article 5.

La zone est créée par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de la culture.

Art. 7. — L'arrêté du commissaire de la République de région portant création d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture, du ou des départements où se trouve la zone.

Il est fait mention de cet arrêté en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département.

L'arrêté ministériel ou interministériel créant une zone est publié au Journal officiel de la République française.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution des formalités de publication prévues au présent article.

Art. 8. — Le dossier de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain est tenu à la disposition du public dans les mairies, des communes intéressées et à la préfecture.

Art. 9. — Lorsque le ministre chargé de l'urbanisme use de son pouvoir d'évocation en vertu de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 susvisée, les travaux visés par cet article ne peuvent être autorisés qu'avec son accord exprès.

Le ministre chargé de l'urbanisme exerce ce pouvoir d'évocation sur proposition ou avis du ministre chargé de la culture dans les zones qui incluent un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

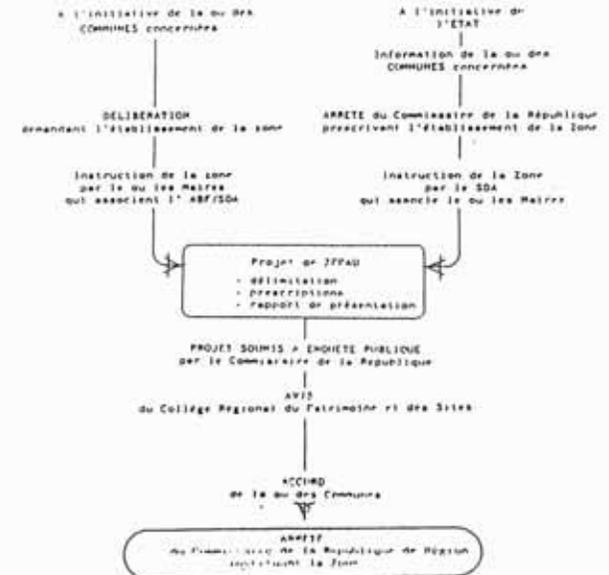
Art. 10. — Le ministre de l'économie, des finances et du budget, le ministre de l'intérieur et de la décentralisation, le ministre de l'urbanisme et du logement et le ministre délégué à la culture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 25 avril 1984.

PIERRE MAURIOY.

MISE EN PLACE

Etablie à l'initiative de la Commune ou de l'état, la Z.P.P.A.U. définit un périmètre raisonné, se substituant au périmètre de principe des 500 m.



PRESCRIPTIONS

Elles sont définies par un cahier des charges contractuel entre la Municipalité et l'Architecte des Bâtiments de France.

GESTION

Le Document est annexé au P.O.S. comme servitude d'Utilité Publique. L'Avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour l'ensemble des demandes de travaux situés à l'intérieur de la Z.P.P.A.U.

CIRCULAIRE N° 85-45 DU 1^{er} JUILLET 1985

relative aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain

(B O M U L T E n° 85/32)

I - Les enjeux des zones de protection du patrimoine architectural et urbain

- 1.1 La prise en compte d'un patrimoine historique, architectural et urbain
 - 1.1.1 Les abords des monuments historiques
 - 1.1.2 Les autres patrimoines
 - 1.1.3 Zone de protection du patrimoine architectural et urbain et opérations d'aménagement
- 1.2 Un instrument de meilleure gestion du patrimoine au sens traditionnel
 - 1.2.1 L'occasion d'établir un programme de protection
 - 1.2.2 L'archéologie
- 1.3 Un nouveau partage des rôles
 - 1.3.1 La commune devient responsable
 - 1.3.2 Le rôle de contrôle de l'architecte des Bâtiments de France
 - 1.3.3 Possibilités d'arbitrage
 - 1.3.4 Information et participation du public

II - Étude et contenu d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain

- 2.1 L'étude
 - 2.1.1 La définition des champs de l'étude
 - 2.1.2 La conduite de l'étude
- 2.2 La délimitation
- 2.3 Le rapport de présentation
- 2.4 Les prescriptions

III - Procédure d'élaboration de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain

- 3.1 Procédure de création
 - 3.1.1 La mise à l'étude
 - 3.1.2 La création de la zone de protection
- 3.2 Procédure de révision
- 3.3 L'évocation par le ministre

IV - Les effets de la zone de protection

- 4.1 Les effets sur les autres servitudes de protection
 - 4.1.1 Les monuments historiques
 - 4.1.2 Les abords des monuments historiques
 - 4.1.3 Les sites
 - 4.1.4 Les zones de protection de la loi du 2 mai 1930 (titre III)
 - 4.1.5 Les Z.P.P.A.U. et les secteurs sauvegardés
- 4.2 Les effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain sur les plans d'occupation des sols
- 4.3 Les effets sur le régime d'autorisation
 - 4.3.1 Travaux soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme
 - 4.3.2 Travaux non soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme
 - 4.3.3 Autorité compétente pour délivrer l'autorisation
 - 4.3.4 L'appel au commissaire de la République de région et l'évocation ministérielle
- 4.4 Effets sur le régime de la publicité esthérique et des enseignes
- 4.5 Autres effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain

La loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des zones de protection du patrimoine architectural et urbain. Cette loi a été précisée par les décrets n° 84-304 et 84-305 du 25 avril 1984.

La présente circulaire se propose d'apporter quelques éléments complémentaires concernant l'élaboration, la mise en œuvre et les effets des zones de protection.

I - Les enjeux de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain

La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'État. Elle porte sur un périmètre précisément défini, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques protégés (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913). A une procédure de contrôle au coup par coup — avia conforme — de l'architecte des Bâtiments de France, la Z.P.P.A.U. répond par la sélection et la délimitation des espaces méritant effectivement analyse, protection et mise en valeur et par les prescriptions nécessaires. A une règle de procédure trop automatique, mal comprise et parfois ressentie comme aléatoire, se substitue progressivement une charte entre communes et État précisant les règles du jeu. C'est l'occasion de trancher les difficultés qui ont pu apparaître à l'occasion de l'insurrection des autorisations en abords de monuments historiques.

L'application de la Z.P.P.A.U. fait intervenir, outre l'autorité compétente en matière d'utilisation du sol (dans le cadre de la République de département), l'architecte des Bâtiments de France. Elle peut aussi faire intervenir le commissaire de la République de la région et le collège régional du patrimoine et des sites, aux fins d'une part de renforcer la pertinence du périmètre proposé et des prescriptions, et d'autre part d'offrir une instance d'appel en cas d'avis contraire entre le maire et l'architecte des Bâtiments de France. En dernier ressort, un arbitrage du ministre peut être rendu.

Dans le même esprit, la Z.P.P.A.U. peut se substituer également aux sites urbains inscrits au titre de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930.

C'est dire que la création de la Z.P.P.A.U., en organisant différemment les compétences entre les communes et le représentant de l'État aux différents niveaux administratifs, ne met nullement en cause la responsabilité fondamentale de l'État en matière de sauvegarde du patrimoine et des sites ; mais la loi de décentralisation en permet une prise en compte différente entre les partenaires dans un souci de plus grande clarté et de plus grande efficacité.

Dans tous les cas, la délimitation de la Z.P.P.A.U. doit permettre une prise en compte effective du patrimoine existant, qu'il y ait ou non présence d'un monument historique, et sans que des positions a priori n'entraînent des réductions injustifiées des protections existantes. La zone de protection est une démarche d'étude, d'explication et de proposition. Ce ne peut être, sans raison forte, urbaine ou architecturale, un renoncement aux protections existantes. La plus grande attention doit être apportée sur ce point.

Il sera opportun de lancer en priorité une étude de Z.P.P.A.U. chaque fois que possible conjointement avec celle du plan d'occupation des sols, ou sa révision, là où le tissu urbain est riche en patrimoine et en monuments historiques qui impliquent l'intervention fréquente de l'architecte des Bâtiments de France, là où les transformations du bâti et l'urbanisation sont faibles, l'intervention traditionnelle au coup par coup de l'architecte des Bâtiments de France peut être suffisante. Mais, ailleurs, la valeur architecturale d'un patrimoine trop peu entretenu et en voie de déperissement peut justifier l'étude d'une Z.P.P.A.U. comme moyen de mise en valeur, de réhabilitation, voire de revitalisation.

Ainsi, sous l'impulsion ou l'autorité des commissaires de la République de département et de région et de leurs services, plus particulièrement compétents en matière d'espace et de patrimoine, et en liaison avec le collège régional du patrimoine et des sites, une véritable politique peut être arrêtée, des priorités définies, des orientations proposées, les conflits mieux gérés.

1.1. La prise en compte d'un patrimoine historique architectural et urbain

1.1.1. Les abords des monuments historiques

Le contrôle des abords des monuments historiques par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 reposait, bien souvent, sur une ambiguïté fondamentale : à l'égard du site ou bien de respecter le cadre ou l'écran d'un monument historique, au sens d'un édifice important, en contrôlant travaux et constructions, la loi est parfois utilisée au-delà de sa lettre pour guider l'évolution d'un tissu urbain ou de l'architecture, sans que les liens visibles entre tel ou tel élément de celui-ci et le monument historique soient évidents.

Lorsqu'une zone de protection est créée autour d'un ou de plusieurs monuments historiques, ce lien de visibilité n'est plus le seul critère de délimitation de la zone. Certes, il est des cas où les notions de visibilité en termes de hauteurs, de toitures ou de silhouette urbaine, par exemple, doivent être prises en compte pour définir la zone de protection autour d'édifices, repères monumentaux insignes, qui marquent fortement un paysage rural ou urbain. Mais ce qui sera déterminant, c'est l'intérêt architectural, historique, patrimonial ou paysager du secteur ou du quartier à protéger qui doit principalement justifier la délimitation du nouveau périmètre.

Le périmètre délimité sera donc, selon le cas, inférieur, comparable ou supérieur au rayon de 300 m existant autour des monuments historiques.

1.1.2. Les autres patrimoines

D'autres secteurs d'intérêt historique, architectural, patrimonial ou paysager peuvent faire l'objet d'une Z.P.P.A.U., en l'absence d'un monument historique et qu'il y ait eu, ou non, protection d'un site auparavant : quartiers anciens, ensembles d'habitat rural, villages, éléments du patrimoine préindustriel ou industriel du XIX^e ou XX^e siècle, architectures du début de ce siècle, balnéaires ou thermaliques par exemple, espaces paysagers directement liés à un ensemble bâti ou eux-mêmes formés architecturalement (les terrasses, cascades ou ouvrages d'art...). Cette liste n'est qu'indicative, mais il est clair que c'est à la fois l'intérêt intrinsèque du patrimoine et de ses éléments paysagers et la nécessité de suivre très précieusement les transformations du site qui conduisent à créer une Z.P.P.A.U. ; il est tout aussi évident que les espaces seulement agricoles et naturels ne peuvent faire l'objet d'une zone de protection.

Le patrimoine est lui-même une notion qui évolue dans le temps et qui est relatif, par exemple, à la personnalité d'un quartier et une politique régionale peut permettre cette perception ; ici l'histoire et l'archéologie prédominent, là le XIX^e siècle industriel, ailleurs l'architecture rurale du vignoble ou des alpages, parfois aussi les mines et mines de XIX^e siècle qui fondent la conscience collective.

1.1.3. Zone de protection du patrimoine architectural et urbain et opérations d'aménagement

Une zone de protection doit s'attacher à permettre l'affirmation d'une vie économique et sociale, au niveau d'un quartier ou d'une entité urbaine, compatible avec l'affirmation de son identité architecturale et patrimoniale.

La mise en œuvre d'une démarche opérationnelle dans une ville (Z.A.C., projets de quartiers), d'habitat (O.P.A.M., R.H.I.) ou autres (zones de publicité à réglementation spéciale, interventions spécifiques en espaces sensibles, etc.), est l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de lancer une Z.P.P.A.U.

En sens inverse, l'étude d'une zone de protection doit être menée dans le souci d'une mise en valeur du patrimoine à travers ses possibilités d'utilisation économique et sociale.

L'incitation se fait donc dans les deux sens : le plan opérationnel vient prolonger et « ancrer » la zone de protection dans le contexte économique, la zone de protection vient inspirer, cadrer et « qualifier » sur le plan architectural et patrimonial, le processus opérationnel projeté ou en cours.

Les liens les plus étroits sont à trouver entre les deux démarches, en recherchant une usure d'intervention sur différents plans : structure de commande et de maîtrise d'ouvrage, équipe de conception et d'étude, équipe de maîtrise d'œuvre, d'animation et de suivi, participation du public, approche géographique (du quartier à l'intercommunalité), etc.

1.2. Un instrument de meilleure gestion du patrimoine au sein traditionnel

La Z.P.P.A.U. permet d'améliorer grandement la gestion du patrimoine traditionnel.

1.2.1. L'occasion d'établir un programme de protection

En matière de monuments historiques proprement dits, la réflexion menée à travers la zone de protection pourra fournir l'occasion d'étudier, de mettre au point, de formaliser un programme échelonné et cohérent de protections au titre des monuments historiques, et de faire les propositions correspondantes susceptibles de déboucher, selon les cas, au niveau national ou au niveau régional déconcentré.

A cet égard, des liens seront à créer au niveau régional entre la démarche des zones de protection et notamment le rôle que seront amenés à y jouer les collèges régionaux du patrimoine et des sites, d'une part, et les travaux des commissions régionales du patrimoine historique, archéologique et ethnologique (Cohéphae) en matière de monuments historiques, d'archéologie, d'histoire de l'art ou de patrimoine ethnologique, d'autre part.

Ce rapprochement des deux commissions et de leurs préoccupations ne doit pas aboutir à un accroissement systématique de la protection. En effet, dans certains cas, la création d'une zone de protection pourra être le moyen d'assurer, autrement qu'au titre de la législation sur les monuments historiques, la protection d'immeubles dont la préservation et la mise en valeur se trouveront assurées par les prescriptions de la zone, d'éléments d'architecture rurale, industrielle ou d'intérêt ethnologique, jardins, édifices contemporains notamment.

1.2.2. L'archéologie

Lorsqu'une Z.P.P.A.U. est étudiée dans un site urbain à valeur archéologique reconnue ou potentielle, le périmètre et les prescriptions éventuelles seront étudiés afin de préserver les possibilités d'exploitation des gisements.

L'élaboration d'une Z.P.P.A.U. doit être l'occasion d'une meilleure prise en compte des contraintes archéologiques : elle peut permettre la mise au point, à l'avance, de modalités d'action permettant le respect des vestiges ou repères déjà mis au jour ou appelés à l'être et, d'une manière générale, la prise en compte de tous les enseignements tirés des vestiges archéologiques ou historiques.

Dans certains secteurs urbains ou péri-urbains, la richesse archéologique peut constituer une forme patrimoniale telle qu'elle justifie à elle seule la création d'une Z.P.P.A.U. Les règles de gestion de celle-ci seront alors essentiellement dictées par les impératifs de protection et de mise en valeur des vestiges archéologiques.

1.3. Un nouveau partage des rôles

La création d'une Z.P.P.A.U. modifie profondément le mode d'intervention en matière de protection des trois partenaires essentiels que sont la commune, l'Etat et le public.

La zone de protection repose sur la définition en commun entre l'Etat et la commune d'un périmètre et de règles adaptées qui serviront de guide à l'action quotidienne de l'architecte des Bâtimens de France, comme de l'autorité compétente en matière d'occupation du sol.

1.3.1. La commune devient coresponsable

Face à l'Etat, la municipalité devient désormais un partenaire responsable à part égale d'un document de protection. Une zone de protection ne peut être créée sans l'accord le plus explicite du ou des conseils municipaux des communes couvertes. C'est, pour une démarche de protection, un ajout et une garantie d'efficacité considérable. Il est souhaitable que la responsabilité de la commune soit engagée le plus tôt et le plus en amont possible dans le processus qui va de la décision initiale de mettre à l'étude, jusqu'à l'avis final avant création de la zone, en passant par la conduite et la maîtrise d'ouvrage de cette étude. Si, en théorie, une zone de protection peut ne faire l'objet d'une prise de position explicite de la municipalité qu'en toute fin de processus, il est clair qu'un tel état de fait n'est pas souhaitable et doit se limiter à des cas exceptionnels justifiés par un contexte local spécifique.

1.3.2. Le rôle de contrôle de l'architecte des Bâtimens de France

L'avis conforme du l'architecte des Bâtimens de France dispose en abord des monuments historiques se retrouve en zone de protection, mais ce qui pouvait apparaître comme une moquette d'avis donnés au coup par coup, en fin de procédure, devient l'application d'une orientation définie préalablement.

Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle consigne s'imposent en effet aussi bien à l'architecte des Bâtimens de France qu'au maire et à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations.

L'architecte des Bâtimens de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme.

1.3.3. Possibilités d'arbitrage

Les difficultés peuvent être traitées au niveau du partenariat entre la République de région : afin de ne pas laisser un des partenaires seul juge de l'interprétation qu'il convient de donner à telle ou telle disposition de la zone, la loi du 3 janvier 1983 a prévu, en cas de contestation par le maire ou par l'autorité déléguant le permis de construire de l'avis donné par l'architecte des Bâtimens de France, la possibilité d'un arbitrage du commissaire de la République de région.

Ce dernier doit alors, comme tout autre intervenant, respecter et appliquer les dispositions de la Z.P.P.A.U.

Il en va de même en cas d'évocation ministérielle : ce sont là encore les prescriptions de la zone qu'il s'agit de mettre en œuvre.

1.3.4. Information et participation du public

Enfin, l'association du public (habitants, propriétaires, associations, etc.) à l'élaboration d'un document de protection est une innovation essentielle de cette procédure.

La tenue des mesures de publicité prévues aussi bien lors du lancement de l'étude que lors de la création de la zone ainsi que le bon déroulement de l'enquête publique sont à cet égard déterminants. La présence d'un document largement et préalablement diffusé, et sur lequel chacun aura pu donner son avis, donnera un impact particulier à cette procédure de protection.

Seront encouragées toutes les initiatives tendant à la meilleure information du public, que ce soit pendant l'élaboration ou après la création de la zone : utilisation des médias, expositions, réunions d'informations, etc.

C'est notamment le rôle du rapport de présentation de la zone de permettre cette sensibilisation et d'être un outil pédagogique.

II — Etude et contenu d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain

2.1. L'étude

2.1.1. La définition des champs de l'étude

L'étude préalable à la création d'une zone de protection est l'occasion d'une réflexion la plus large possible sur son patrimoine sous toutes ses formes. Refusant d'adopter une définition restrictive de celui-ci, on doit au contraire en rechercher une perception aussi globale que possible.

A cet égard, la démarche initiale de documentation est essentielle pour prendre conscience de l'ampleur des champs géographique et thématique à traiter. La consultation des études et travaux scientifiques, menés notamment par la direction des activités, et l'inventaire général constituent un préalable indispensable. Un guide méthodologique concernant, d'une part, l'utilisation des sources documentaires, d'autre part, les techniques utilisables pour l'inventaire du patrimoine bâti, sera mis à la disposition des chargés d'étude.

2.1.2. La conduite de l'étude

Le choix des professionnels auxquels les études seront confiées est, dans ces conditions, déterminant puisqu'il devra être capable de mener avec la nécessaire ouverture d'esprit ce travail de recherche documentaire préalable, de repérage du patrimoine et de mise en forme des prescriptions susceptibles de le protéger le plus efficacement.

Les domaines de compétences du ou des chargés d'étude choisis devront être à l'évidence l'architecture, l'urbanisme, les paysages, l'histoire de l'art. Selon les cas et la nature des problèmes mis en jeu, d'autres compétences devront être parfois recherchées (archéologie, archives, sociologie, géographes, économistes, ingénieurs, juristes, zoologues, ethnologues) pour la constitution d'équipes pluridisciplinaires.

Leur choix relève du responsable de la conduite de l'étude. Dans le cas où la commune a l'initiative de la mise à l'étude d'une zone de protection, la responsabilité appartient donc au conseil municipal et au maire d'en déterminer la durée, l'ampleur, les orientations et, par voie de conséquence, les professionnels auxquels elle sera confiée.

Il est souhaitable qu'il en aille de même dans le cas où c'est l'Etat qui a pris l'initiative de l'étude, et où la commune demande à prendre le relais et à conduire la procédure d'élaboration.

La ou les communes concernées peuvent également demander au président d'un établissement public de coopération intercommunale de prendre en ce qui concerne leur territoire la conduite de l'étude.

Un minimum d'accord doit, dans tous les cas, être très tôt recherché entre la ou les municipalités et les représentants de l'Etat, sur les grands orientations thématiques et méthodologiques de l'étude. Le rôle de l'architecte des Bâtimens de France est, dans cette phase initiale, tout à fait déterminant.

Dans les cas où la mise à l'étude de la zone de protection a été prescrite par arrêté du commissaire de la République de région, et sans

que la commune n'a pas exprimé le souhait de conduire la procédure, l'étude est conduite par le commissaire de la République du département, qui tient alors régulièrement les maires informés de l'avancement et des premières orientations des travaux.

Que l'étude ait été décidée et soit conduite sous la responsabilité de la commune ou de l'Etat, l'élaboration de la zone de protection se fait avec l'assistance constante, à toutes les phases de la procédure, de l'architecte des Bâtimens de France.

Celui-ci aura soin d'éclairer ses propres avis en prenant tout au cours de l'étude l'attache aussi bien des services compétents au sein de la direction régionale des affaires culturelles et maître de monuments historiques, d'inventaire, d'archéologie, d'ethnologie, etc., que du délégué régional à l'architecture et à l'environnement, du directeur départemental de l'équipement ou de tous autres services pouvant être utilement consultés.

Le commissaire de la République de région pourra enfin, à la demande de l'autorité responsable de la conduite de l'étude (maire ou commissaire de la République de département), soumettre au collège régional du patrimoine et des sites pour examen un projet de zone de protection avant enquête publique. Cette procédure informelle de consultation devrait permettre de recueillir d'utiles conseils grâce à l'expérience acquise par cet organisme.

2.2. La délimitation

La délimitation de la zone de protection sera étudiée avec un soin particulier. Elle ne résulera d'aucune idée a priori mais au contraire de l'étude approfondie des éléments de patrimoine à mettre en valeur.

Par rapport aux abords des monuments historiques, aux sites inscrites, le périmètre sera soit étendu sur l'ensemble des objectifs recherchés, des caractéristiques du milieu architectural ou urbain à traiter.

De façon générale, le périmètre sera étudié avec mesure en n'étendant pas sans justification la Z.P.P.A.U. à l'ensemble de la commune urbanisée de la commune ou, a fortiori, à l'ensemble de la commune.

Le champ géographique de la zone doit répondre à une logique urbaine, architecturale et paysagère cohérente et expliquée par rapport à la visibilité avec un monument ou un élément caractéristique du lieu mais aussi, dans d'autres cas, par les perspectives, les axes, les places, l'unité d'un quartier, les bâtiments repères, les végétations, les reliefs, les glaciers, les zones d'approche.

Cette hiérarchie des espaces à protéger peut amener à désigner une seule Z.P.P.A.U. sur plusieurs emplacements territorialement distincts, ou encore une Z.P.P.A.U. avec des échappées le long d'axes visuels.

Cette hiérarchie conduit aussi à examiner l'opportunité de multiplier les sous-zones avec chacune leurs caractéristiques et leurs prescriptions : le « découpage » de l'espace à mettre en valeur peut bien entendu être l'occasion de clarifier le suivi par l'architecte des Bâtimens de France et le maire des transformations du site, en soulignant les différences entre centre ancien, secteurs résidentiels, entrées de ville, zones particulières d'industrie ancienne, cadre paysager, etc.

Malgré ailleurs, il sera inutile de distinguer plusieurs sous-zones, les prescriptions générales applicables sur l'ensemble du périmètre pouvant viser des espaces particuliers comme les places, les quais, les remparts ou des objets significatifs comme les maisons d'angle.

Dans le cas d'une définition des sous-zones « concentriques » — du centre ancien aux abords du bâti — il conviendra de s'en tenir au milieu construit et aux éléments qui en sont indissociables, tels les espaces paysagers directement liés au cadre bâti. En particulier les zones agricoles, les zones d'urbanisation future n'ont pas, en tant que telles et sauf projet particulier, à être traitées par la Z.P.P.A.U.

Le périmètre peut évoluer et être étendu ou réduit en fonction des projets d'aménagement qui pourront se présenter.

De même, les limites administratives d'une commune ne sont pas des contraintes : quartiers, petits centres, espaces s'étendant sur plusieurs communes peuvent faire l'objet d'une ou plusieurs Z.P.P.A.U., contiguës ou discontinuës ; seule la prise en compte d'un patrimoine et l'accord entre la ou les communes et l'Etat fondent la création d'une zone.

Sur le plan technique, il peut être, dans certains cas, opportun d'exclure certains monuments historiques à caractère majeur d'une Z.P.P.A.U. la ou leur protection doit absolument être assurée par le rayon de cinq cents mètres et où une limite communale, par exemple, ne permet pas la création d'une zone de protection pertinente. Dans les autres cas, il est préférable, au contraire, d'inclure autant que possible les monuments historiques afin d'éviter, dans des espaces proches, la cohabitation d'une zone de protection et la persistance d'abords de monuments historiques.

2.3. Le rapport de présentation

Il constitue un élément important du dossier de Z.P.P.A.U. En effet, le rapport de présentation expose les motifs de la création, les particularités essentielles de la zone — historiques, géographiques,

architecturales, paysagères, urbaines, etc., ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Trouve place dans le rapport de présentation tout ce qui peut contribuer à expliciter le contexte de la protection et à mieux en faire comprendre les raisons : l'analyse de l'évolution historique ou géographique de la ville, du quartier ou du site concernés, l'analyse architecturale et urbaine, le relief du bâti existant, ses caractéristiques, etc.

Par ailleurs, le rapport de présentation peut contenir un certain nombre de conseils, d'aquas et de principes d'aménagement ou de traitement des constructions ou espaces publics ou privés, d'indications en matière d'implantation et de forme des vestiges.

Ces conseils et indications qui n'ont pas leur place dans les prescriptions de la Z.P.P.A.U. peuvent être utilement illustrés par des croquis, schémas, simulations montrant des exemples à éviter, des « avant-après », le résultat d'intervention du conseil architectural, la finalité des prescriptions édictées dans la zone.

Le rapport de présentation n'obéit à aucune règle particulière quant à sa présentation. L'essentiel est qu'il permette :

— d'une part, d'expliquer les objectifs à atteindre, la démarche de protection adoptée pour le faire entre la commune et l'Etat et de justifier, notamment en les situant dans leur contexte, les prescriptions édictées ;

— d'autre part, d'orienter, voire de fonder plus objectivement, les avis et décisions de l'architecte des Bâtimens de France, de l'autorité compétente en matière de permis de construire et autres autorisations d'occuper ou d'aliéner le sol et, le cas échéant, du collège régional du patrimoine et des sites et du commissaire de la République.

En ce sens, le rapport de présentation, son opposable au tiers, constitue un document d'information et un exposé des motifs sur la création de la Z.P.P.A.U. et les orientations ou prescriptions qui en résultent.

L'insuffisance du contenu du rapport de présentation pourrait être sanctionnée par le juge administratif qui porte une attention croissante à ce type de documents.

2.4. Les prescriptions

Chaque Z.P.P.A.U. doit définir sa propre règle du jeu qui assure l'information maximale des candidats pétitionnaires sur les prescriptions opposables. Les prescriptions doivent être justifiées, limitées aux objets mêmes de la Z.P.P.A.U. qui doit s'attacher à définir en priorité la protection du patrimoine architectural et urbain.

Ces prescriptions doivent être également liées et proportionnées à la nature, aux caractéristiques, à l'intérêt des différents lieux à protéger et aux objectifs recherchés par cette protection. Dans certaines zones ou parties de zones, elles peuvent être limitées à certains éléments : le paysage urbain, la qualité du lieu, son homogénéité ou unité, la protection de la mappe végétale, le traitement des espaces publics, par exemple ; si les détails d'architecture ou la vocation des Bâtimens n'ont aucune incidence sur le respect du site ou la protection des vues lointaines des monuments historiques, des prescriptions en la matière ne s'imposent pas.

Les prescriptions pourront par ailleurs se limiter, dans certains cas, à de simples recommandations ayant juridiquement valeur de « directives », c'est-à-dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'architecte des Bâtimens de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Ces derniers pourront s'en inspirer et, le cas échéant, y déroger au vu de situations particulières.

Les prescriptions doivent préserver une certaine marge d'appréciation. Une trop grande rigidité, notamment par l'édiction de normes trop nombreuses et trop précises, pourrait conduire à des situations bloquantes dans la gestion des autorisations. La loi ainsi que ses travaux préparatoires, et en particulier le rapport de la commission des affaires culturelles du Sénat, permettent d'assimiler les prescriptions à un corps de règles mais également de doctrines, une sorte de « cahier des charges » guidant l'avis de l'architecte des Bâtimens de France.

Il importe que ce dernier conserve, comme il était précisé dans le rapport précité, certaines marges d'appréciation :

— la première est générale et porte sur le caractère de la zone : les raisons qui font juger un quartier digne de protection dépendent de l'histoire de l'architecture, etc., et ne peuvent être décrites dans un document normatif absolu. Il y a là un élément esthétique qui échappe à la formulation. Si certains immeubles ou espaces peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, objectives et précisément définies, l'ensemble ne peut faire l'objet que des prescriptions générales, normes ou directives, permettant une certaine capacité d'interprétation ;

— la seconde marge d'appréciation porte sur les autorisations ponctuelles « au coup par coup ». L'architecte des Bâtimens de France doit toujours être amené à un projet qui, sans défigurer le caractère général de la zone, est inévitablement dans l'espace envisagé ; en sens inverse, il doit être en droit de laisser « passer » un projet qui est un peu audacieux, mais dans un endroit où l'audace ne nuit pas ; cela

lui permet également de donner un avis favorable à des travaux non prévus initialement.

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U. peuvent être de natures très différentes. Il peut s'agir, sans, bien entendu, qu'une même Z.P.P.A.U. ait à réunir l'ensemble de ces éléments :

- d'interdictions ou de limitations au droit de construire et plus généralement au droit d'occuper et d'utiliser le sol, comme dans les documents d'urbanisme, ainsi, par exemple, des interdictions en matière de démolition, de débouement, de modification de l'aspect des immeubles, des prescriptions en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de forme des immeubles, de clôture, etc.;

- d'obligations de faire d'œuvre motivées, édictées à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol comme la réalisation de travaux d'entretien, de restauration, de couverture ou de ravalement des immeubles, de plantation ou de reconstruction paysagère ou végétale;

- d'obligations de moyens ou modes de faire, dans la mesure où ils sont indispensables de l'aspect, tels, par exemple, l'utilisation de certains matériaux, procédés ou techniques nécessaires au bon entretien des immeubles existants ou aptes à harmoniser les constructions nouvelles avec ces derniers, le mode de traitement des espaces publics, du mobilier urbain, de la voirie, des réseaux, de l'éclairage public, des façades commerciales, etc.

Le Conseil d'Etat a notamment considéré, s'agissant d'une zone de protection de la loi de 1930, qu'il était légalement possible, dans la mesure où c'était nécessaire pour assurer la protection, d'imposer des normes relatives à l'aspect, à la hauteur et au volume des constructions ainsi que des servitudes de prospect ou même des servitudes non edificandi (Conseil d'Etat, 8 juillet 1977, Dame Rié et autres).

Il est bien évident que de telles interdictions ou limitations peuvent conduire à l'inconstructibilité de certaines parcelles ou parties de zones et que les obligations et charges économiques, voire sociales, qui peuvent en résulter, doivent être particulièrement justifiées et nécessaires à la préservation générale du site ou de l'ensemble architectural concerné par la Z.P.P.A.U. Il convient donc de mesurer les avantages et les inconvénients des prescriptions édictées dans le cadre de la Z.P.P.A.U. Il convient également de prendre en considération les règles de protection déjà existantes sur le territoire concerné par la Z.P.P.A.U. Le nombre et le détail des prescriptions de la zone de protection seront plus ou moins importants selon qu'il y a ou non un plan d'occupation des sols. Il importe que le P.O.S. et la Z.P.P.A.U. aient de concert, qu'ils ne créent pas de contradiction et évitent toute superposition génératrice de confusions et de complications. Les prescriptions édictées dans le cadre de la Z.P.P.A.U. peuvent :

- soit venir en complément des P.O.S. quant à la sauvegarde de la qualité d'un site urbain, l'aspect extérieur d'un ensemble de bâtiments existants (toitures, couvertures, ouvrages en saillie, nature des travaux, etc.) ou parce que le P.O.S. n'a pas le pouvoir d'édicter des prescriptions telles qu'obligations ou modes de faire qui peuvent être fixés par la Z.P.P.A.U.;
- soit corriger certaines règles du P.O.S. qui apparaîtraient inadéquates à la qualité de certains espaces.

En l'absence de P.O.S., le champ des prescriptions peut être plus étendu. Elles précéderont d'abord, pour la partie actuellement urbanisée de la commune, les règles d'aspect, de hauteur, de volume, etc., nécessaires à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

III. — Procédure d'élaboration de la Z.P.P.A.U.

3.1. Procédure de création

3.1.1. La mise à l'étude de la zone de protection

C'est un arrêté du maire pris après délibération du conseil municipal, ou une délibération seule, qui exprime le souhait de la mise à l'étude d'une Z.P.P.A.U.

L'article 1^{er} du décret du 25 avril 1984 précise toutefois que le projet de zone peut être mis à l'étude par un arrêté du commissaire de la République de région, hypothèse qui doit résulter relativement exceptionnelle.

L'acte prescrivant la mise à l'étude doit faire l'objet de mesures de publicité prévues à l'article 123.1 du code de l'urbanisme, à l'exception des communes concernées (y compris lorsque l'initiative vient de l'Etat), ainsi qu'à la préfecture du département, insertion dans deux journaux diffusés de manière significative dans le département.

Le commissaire de la République de département doit veiller à la régularité de ces mesures de publicité.

Aux cas où l'étude est à caractère intercommunal, une simultanéité de décisions devra, dans la mesure du possible, être recherchée pour aboutir à une publicité commune.

3.1.2. La création de la zone de protection

A l'issue du travail d'étude et d'élaboration de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain, le projet définitif est transmis, accompagné de l'avis du conseil municipal pris sous forme de délibération, par la ou les communes concernées, au commissaire de la République du département pour mise à l'enquête publique.

Lorsque le commissaire de la République de département considère, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, que l'étude qui s'est menée sous son autorité débouche sur un projet de zone de protection suffisamment élaboré, il le transmet officiellement aux conseils municipaux concernés. Ceux-ci disposent d'un délai de quatre mois pour donner leur avis, réputé favorable passé ce délai (art. 4 du décret du 25 avril 1984).

La mise à l'enquête publique du projet de zone de protection est faite à la diligence du commissaire de la République du département. Les modalités d'information, d'accès du public et de durée se déroulent selon les formes prévues au code de l'expropriation, et non selon la loi du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

En cas d'élaboration ou de mise en révision simultanée du plan d'occupation des sols, les modalités des mises à l'enquête publique respectives devront se fonder quasi aux lieux et dates choisis, même si les deux procédures sont indépendantes. Il est souhaitable que le commissaire de la République du département comme commissaire-enquêteur pour la Z.P.P.A.U. la personnalité désignée par le président du tribunal administratif pour l'enquête du P.O.S., afin de clarifier les dossiers pour le public.

Le commissaire de la République de département transmet au commissaire de la République de région le dossier, en l'accompagnant de l'avis des conseils municipaux, des conclusions du commissaire-enquêteur, de l'avis de synthèse qu'il aura rédigé en liaison avec les principaux services départementaux, interdépartementaux et régionaux concernés (S.D.A., D.D.E., D.R.A.E. et D.R.A.C., notamment).

Le commissaire de la République de région soumet enfin le dossier de la zone à l'examen du collège régional du patrimoine et des sites, selon les modalités précisées dans le circulaire en date du 27 février 1983.

A l'issue de cette consultation du collège régional, il appartiendra au commissaire de la République de région de procéder à d'éventuelles modifications au vu de l'ensemble des avis et conclusions recueillis afin d'aboutir à un projet définitif qui revêt l'assentiment des élus.

Il convient que ces modifications n'entraînent pas un accroissement sensible des contraintes, sauf à prévoir une enquête publique complémentaire.

Une délibération du ou des conseils municipaux exprime l'accord définitif et explicite des communes concernées.

Sauf en cas d'évocation ministérielle, la zone de protection est créée par arrêté du commissaire de la République de région; elle doit être conforme au projet qui a obtenu l'accord des municipalités.

L'article 7 du décret du 25 avril 1984 précise que les effets juridiques de la Z.P.P.A.U. ont pour point de départ l'extinction de deux formalités de publication : mention au recueil départemental des actes administratifs et mention dans deux journaux à diffusion départementale significative. C'est le commissaire de la République de département qui assure cette publicité.

Il conviendra, par conséquent, de veiller à ce que cette publicité ait effectivement lieu dans les plus brefs délais.

3.2. Procédure de révision

Ni la loi du 7 janvier 1983, ni le décret du 25 avril 1984 ne précisent les conditions de révision d'une Z.P.P.A.U. Il est cependant clair que la révision doit pouvoir être engagée en cas de besoin, soit pour étendre, soit pour restreindre le périmètre, soit pour modifier les prescriptions de la zone ou d'une partie de zone.

Une révision qui toucherait au périmètre de la Z.P.P.A.U. implique une étude aussi rigoureuse que celle qui a présidé à la création et la nouvelle limite éventuelle doit être tout aussi justifiée.

La révision peut aussi ne concerner que les prescriptions, notamment pour un secteur dont l'aménagement ne paraît pas compatible avec le règlement, ou parce que la pratique sur le terrain a révélé des difficultés d'application.

Dans tous les cas, la révision ne peut être effectuée que par un accord explicite entre l'Etat et la ou les communes concernées et la procédure applicable est celle qui est prévue pour la création de la zone, telle qu'elle est décrite dans le paragraphe ci-dessus.

3.3. L'évocation par le ministre

L'évocation ministérielle prévue à l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983 et aux articles 5 et 6 du décret du 25 avril 1984, est susceptible d'intervenir lorsque, par exemple, le projet de zone met au jour des enjeux ou des problèmes insuffisamment pris en compte : délimitation choisie, degré de précision ou portée des prescriptions proposées, coordination intercommunale mal maîtrisée, articulations avec d'autres procédures...

Ce peut être également le cas si sont apparus des difficultés juridiques ou procédurales graves.

C'est le ministre chargé de l'urbanisme qui a le pouvoir d'évoquer le projet de zone de protection. Ce pouvoir peut être exercé à

l'importe quel stade de la procédure à partir du moment où le projet, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux, a été transmis au commissaire de la République du département. Des lors qu'il a évoqué un projet de Z.P.P.A.U., le ministre veille à l'accomplissement de toutes les phases de la procédure normale restant à effectuer. C'est notamment lui qui, par l'intermédiaire du commissaire de la République de département, recueille l'accord des conseils municipaux concernés avant de créer la zone par arrêté.

Lorsqu'il lui paraît que le projet de zone de protection présente des risques ou insuffisances graves dans la prise en compte d'un ou plusieurs monuments historiques ou de leurs abords, de vestiges archéologiques ou d'un patrimoine culturel, le ministre de la culture peut demander au ministre chargé de l'urbanisme de faire jouer son pouvoir d'évocation, qui est alors de droit. Un arrêté conjoint des deux ministres est dans ce cas nécessaire à la création de la zone.

Les formalités de publicité sont effectuées par le commissaire de la République de département dans les conditions précisées au paragraphe 3.1.2.

IV. — Les effets de la zone de protection

A. Les effets sur les autres servitudes de protection

4.1. Les monuments historiques

La création d'une zone de protection est sans incidence sur les immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques dans le régime propre n'est pas affecté par la création de la zone.

Les règles de protection édictées par la loi du 31 décembre 1913 et les textes d'application continuent de s'appliquer, de même que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles.

S'il y a lieu d'éviter l'intention d'un programme de restauration des monuments historiques, qui pourrait être indûment le ministre de la culture, que ce soit dans les prescriptions ou dans le rapport de présentation, par contre la nouvelle politique d'études préalables aux travaux conduits par les conservateurs régionaux des monuments historiques est susceptible de fournir des indications sur les actions à entreprendre sur les édifices protégés qui pourraient être rappelées dans le rapport de présentation. Il va de soi que le ministre de la culture peut, à tout moment, décider une protection au titre des monuments historiques d'immeubles ou de vestiges archéologiques, et entreprendre les travaux ou les fouilles nécessaires.

4.1.2. Les abords des monuments historiques

Les monuments historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de protections autonomes de leurs abords (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913), que le périmètre des abords (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913), que le périmètre des abords (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913), il en est de même si la révision du périmètre d'une zone de protection fait sortir un monument historique qui s'y trouvait précédemment et que son rayon de protection n'interfère plus avec la nouvelle zone. S'il y a interférence, la partie du rayon incluse dans la zone est régie par les dispositions de celle-ci, comme il est précisé plus haut.

De même les rayons d'abords de monuments eux-mêmes situés en dehors de la Z.P.P.A.U. cessent, à l'initiative de ce dernier, de produire leurs effets.

L'absence de servitude d'abords s'applique de la même façon aux monuments venant à être inscrits ou classés après la création de la zone de protection.

Dans tous les cas, il s'agit non pas d'une suppression mais d'une suspension de la servitude : la suppression d'une Z.P.P.A.U. a pour effet de restituer autour des monuments historiques la protection de leurs abords selon le régime de droit commun des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913; il en est de même si la révision du périmètre d'une zone de protection fait sortir un monument historique qui s'y trouvait précédemment et que son rayon de protection n'interfère plus avec la nouvelle zone. S'il y a interférence, la partie du rayon incluse dans la zone est régie par les dispositions de celle-ci, comme il est précisé plus haut.

4.1.3. Les sites

Les effets du site inscrits en application de l'article 4 de la loi du 7 mai 1930 sont suspendus dans la zone de protection dans le périmètre englobé celui du site, mais perdurent dans les zones non couvertes par la Z.P.P.A.U. L'existence d'une Z.P.P.A.U. ne fait pas obstacle à l'inscription de nouveaux sites correspondant à des unités paysagères englobant l'ensemble architectural géré par la zone : c'est notamment le cas de villages situés également dans un site inscrit étendu. Il va de soi que l'inscription de tout ou partie d'un site de petite étendue dans une commune où est étudiée une Z.P.P.A.U. est à éviter : l'ensemble architectural doit être étudié avec son paysage, si besoin en est, et une seule règle de protection édictée et applicable.

Les sites classés qui se trouvent situés à l'intérieur d'une Z.P.P.A.U. ne sont modifiés ni dans leur périmètre ni dans leur régime d'autorisation propre, délivrée au niveau du ministre.

Les prescriptions de la zone peuvent, le cas échéant, préciser les conditions d'entretien — notamment pour les parcs, jardins et espaces verts — ainsi que leur évolution ou mise en valeur souhaitée.

bles : le ministre chargé des sites délivre alors son autorisation en prenant en compte ces éléments de réflexion.

De même, sur le plan juridique, le ministre chargé des sites peut eximer indispensable une protection par classement d'un élément paysager ou patrimonial, même si cette situation doit demeurer exceptionnelle dans le cadre d'une Z.P.P.A.U. bien étudiée.

4.1.4. Les zones de protection de la loi du 2 mai 1930 (titre III)

Enfin, il convient de s'interroger sur l'évolution souhaitable des anciennes « zones de protection » créées en application du titre III de la loi du 2 mai 1930 :

- soit il apparaît qu'un enjeu national s'attache à la conservation en l'état de tout ou partie de ces espaces : dans ce cas, il convient de maintenir l'ancienne zone dans les effets subsistants, ou de la remplacer par un site classé, par exemple;

- soit il paraît opportun d'en redéfinir les modalités de gestion et les perspectives d'évolution en accord avec les élus : dans ce cas, leur remplacement sur tout ou partie de leur périmètre par une Z.P.P.A.U. pourra être choisi, sans que cette substitution, expressément prévue par l'article 72 de la loi du 7 janvier 1983, n'entraîne de formalités particulières.

4.1.5. Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain et les secteurs sauvegardés

Z.P.P.A.U. et plans de sauvegarde et de mise en valeur ne sont pas des documents de même nature : le premier est une servitude d'utilité publique, le second est un document d'urbanisme. Des textes urbains de qualité architecturale peuvent être tirés par l'un ou l'autre instrument en fonction du projet urbain que les élus veulent mettre en œuvre. La différence de nature juridique entre ces documents, l'utilisation de l'un ou de l'autre dépendra en effet essentiellement de la nature des prescriptions que l'on souhaite ou que l'on a besoin d'imposer : le plan de sauvegarde et de mise en valeur, notamment, soumis à autorisation de l'architecte des Bâtiments de France des travaux à l'intérieur des immeubles et permet ainsi la protection d'éléments autres que ceux qui touchent au seul aspect extérieur ; de même la loi du 1962 permet l'édition d'obligations de faire. De son côté, la loi du 7 janvier 1983 prévoit explicitement la possibilité d'éduquer des prescriptions paysagères, ce qui relève moins spécifiquement du champ de la loi de 1962.

Enfin, il est clair que la procédure de création ou de révision de Z.P.P.A.U. est plus simple que celle qui préside à la création d'un secteur sauvegardé avec approbation de son plan.

Si la Z.P.P.A.U. n'a pour objet que de s'attacher à la préservation des ensembles d'intérêt architectural, urbain et paysager, le plan de sauvegarde et de mise en valeur permet en un seul document d'appréhender tous les problèmes d'urbanisme dans le secteur considéré, alors que la Z.P.P.A.U. peut se superposer à un P.O.S. ou exister sans lui.

Il va de soi que Z.P.P.A.U. est plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peuvent se superposer.

En revanche, il est tout à fait possible de faire voisiner un secteur sauvegardé et une ou plusieurs zones de protection, prenant en compte ces résultats patrimoniaux ayant leur propre cohérence mais non intégrés, pour des raisons diverses, dans le secteur sauvegardé.

4.2. Les effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain sur les plans d'occupation des sols

La création d'une Z.P.P.A.U. n'est pas sans effets sur les P.O.S., qu'ils soient en cours d'élaboration ou approuvés.

Les P.O.S. doivent tout d'abord, conformément au dernier alinéa de l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme, respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique et donc celles des Z.P.P.A.U. Lorsqu'un P.O.S. est en cours d'élaboration et que le stade doit, en application de l'article R. 123.5 du code précité, porter à l'avancement de cette procédure, le commissaire de la République de département de l'autorité compétente pour élaborer le P.O.S. la création de la Z.P.P.A.U.

Lorsqu'un P.O.S. a été rendu public ou approuvé antérieurement à la création de la Z.P.P.A.U., les dispositions de cette dernière peuvent conduire à reconsidérer les dispositions d'un P.O.S. Dans cette hypothèse, si le P.O.S. n'est que rendu public, il y a lieu de tenir compte de la Z.P.P.A.U. et de modifier le P.O.S. en conséquence avant son approbation ; si le P.O.S. est approuvé, il conviendra, le cas échéant, d'engager sa modification ou sa révision.

Par ailleurs, les dispositions de la Z.P.P.A.U. doivent, en vertu du dernier alinéa de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, être annexées au P.O.S. Cette annexion s'effectue dans les conditions prévues à l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces mesures doit être mené avec le souci de simplifier au maximum la vie de l'usager et de veiller à ce que le soumettre à deux normes contradictoires.

4.3. Les effets sur le régime d'autorisation

L'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 indique que les travaux situés dans le périmètre de la zone de protection sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des Bâtimens de France.

L'instruction de la demande consiste à vérifier la conformité des travaux projetés aux dispositions de la zone de protection.

4.3.1. Travaux soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme

Dans la plupart des cas, ces travaux sont également soumis à autorisation dans le cadre du contrôle des divers modes d'occupation du sol. Dans cette hypothèse, il appartient à l'autorité qui délivre cette dernière autorisation de vérifier la conformité du projet avec les dispositions de la zone de protection et de consulter, à cet effet, l'architecte des Bâtimens de France.

Chacune des procédures d'autorisation d'occupation du sol concernées régit les modalités de dépôt, de transmission et d'instruction des demandes que l'autorité compétente pour statuer doit respecter. Le tableau annexé à la présente circulaire en expose les principaux aspects.

A l'occasion de sa consultation, il appartient à l'architecte des Bâtimens de France de préciser, dès qu'il en est besoin, les conditions de réalisation du projet qui lui est présenté.

Ces conditions complémentaires se doivent d'être conformes à l'esprit des règles générales dont elles précisent l'application, et se fonder avec attention sur le rapport de présentation.

En tant que parties intégrantes de l'avis de l'architecte des Bâtimens de France, elles s'imposent à l'autorité qui délivre l'autorisation.

4.3.2. Travaux non soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme

Toutefois, certains travaux soumis à l'autorisation spéciale prévue à l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 peuvent ne pas être soumis, par ailleurs, à un autre régime d'autorisation d'occupation du sol; il peut s'agir de travaux exemptés de permis de construire, de démolitions non soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-3 du code de l'urbanisme, de débouchements non soumis à l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres, de transformations ou de modifications de l'aspect des immeubles non bâtis.

Pour ces travaux, la demande d'autorisation spéciale, accompagnée des pièces permettant d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, est déposée ou adressée à la mairie de la commune ou les travaux sont envisagés. Ce dépôt ne répond à aucune formalité particulière; il peut être simplement conseillé d'établir la demande en double exemplaire afin de faciliter son instruction, et notamment la consultation obligatoire de l'architecte des Bâtimens de France.

Dans le cas où l'autorité compétente pour statuer est le président d'un établissement public de coopération intercommunale ou le commissaire de la République, le maire lui transmet la demande d'autorisation dès sa réception.

4.3.3. Autorité compétente pour délivrer l'autorisation

La décision est prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire, à savoir :

- dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, soit par le maire au nom de la commune, soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement, lorsque cette compétence lui a été déléguée par la commune;

- dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé ainsi que dans les cas mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, par le commissaire de la République au nom de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article R. 421-36, 11° de ce code.

En ce qui concerne le régime particulier de compétence dans les agglomérations nouvelles, il convient de se référer aux dispositions de la circulaire du 6 juin 1984 (§ 2.4.1.2.) relative au transfert de compétences en matière de permis de construire.

La décision doit être notifiée au demandeur dans le délai de trois mois, à savoir de quatre mois à compter de la réception de la demande, faute de quoi celle-ci est réputée rejetée. Il convient donc que l'accord de l'architecte des Bâtimens de France ait été donné et reçu par l'autorité compétente pour statuer dans ce délai.

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, elle doit être transmise, en même temps que sa notification au demandeur, au commissaire adjoint de la République ou, dans l'arrondissement chef-lieu, au commissaire de la République, en vue de l'exercice du contrôle de légalité.

4.3.4. L'appel au commissaire de la République de région et l'évocation ministérielle

On aura présent à l'esprit ce qui précède dans les cas où la constatation d'un désaccord avec l'appréciation portée par l'architecte des Bâtimens de France, à l'occasion d'une autorisation, amène le commissaire de la République de région à arbitrer, en application du second alinéa de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 après avis du collège régional du patrimoine et des sites.

Tout comme à l'architecte des Bâtimens de France, au maire ou à l'autorité qui délivre les autorisations, les dispositions contenues dans la zone de protection s'imposent à cette occasion au commissaire de la République de région.

Celui-ci aura soin d'éviter de s'en tenir à une interprétation excessivement stricte et restrictive des dispositions de la zone de protection. Une décision nuancée, tenant suffisamment compte des enjeux présents et à venir, devra être recherchée.

Toute décision du commissaire de la République venant contredire l'avis précédemment donné par l'architecte des Bâtimens de France ou par le collège régional du patrimoine et des sites devra être clairement et expressément motivée.

L'autorité compétente en matière de permis de construire ou le maire, qu'il soit ou non cette autorité compétente, peuvent être chacun à l'origine de désaccords avec l'avis de l'architecte des Bâtimens de France.

L'existence d'un désaccord ne signifie pas en elle-même que le commissaire de la République de région soit saisi; il est nécessaire qu'il soit fait explicitement appel à son arbitrage.

Ainsi, par exemple, l'autorité compétente peut refuser une autorisation, alors même que l'architecte des Bâtimens de France a précédemment donné un avis favorable. Ce désaccord de fait n'est pas obligatoirement porté à l'arbitrage, sauf si le maire ou l'autorité compétente en matière de permis de construire l'a voulu explicitement.

En revanche, lorsqu'il s'agit de travaux soumis au permis de construire, au permis de démolir, à l'autorisation de clôture ou d'implantations et travaux divers, ou à l'autorisation d'aménager un écran de camping ou de caravanage, et en cas d'avis défavorable de l'architecte des Bâtimens de France, l'autorité compétente pour statuer ou le maire, s'il interprète les prescriptions dans un sens différent, devra faire appel à l'arbitrage du commissaire de la République de région. Bien que ces dispositions ne soient pas expressément prévues en matière de lotissement et de coupe et d'abattage d'arbres, la même attitude devra être adoptée dans cette hypothèse.

L'accusé de réception par le commissaire de la République de région de la lettre recommandée le saisissant fait courir le délai de quatre mois qui lui est imparti pour donner l'avis venant se substituer à celui de l'architecte des Bâtimens de France. Il veillera à ce que son avis soit inscrit dans les meilleurs délais à l'ordre du jour du collège régional du patrimoine et des sites l'examen du dossier faisant l'objet du litige.

Passé un délai de quatre mois, l'avis du commissaire de la République est réputé confirmer celui de l'architecte des Bâtimens de France.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 84-104 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain, le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer tout dossier en vertu de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 précitée, lors de la saisine du commissaire de la République de région. Dans ce cas, les travaux ne peuvent être autorisés qu'avec son accord exprès.

Le ministre chargé de l'urbanisme exerce ce pouvoir d'évocation sur proposition ou avis du ministre de la culture dans les zones qui incluent un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

4.4. Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

L'article 7 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes a interdit toute publicité dans les sites classés, inscrits, et dans les abords des monuments historiques. La loi relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement a étendu cette interdiction aux Z.P.P.A.U.

Toutefois, les conditions de réinsertion de la publicité dans le secteur couvert par une zone de protection peuvent faire l'objet d'une approche dans le cadre de l'étude préliminaire à la création de cette zone. Cela pourra conduire à l'institution d'un groupe de travail prévu pour élaborer une réglementation spéciale en matière de publicité conformément aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de la loi de 1979.

Les enseignes sont, dans la Z.P.P.A.U., soumises à l'autorisation du maire après avis de l'architecte des Bâtimens de France conformément à l'article 17 de la loi de 1979 et aux articles 8, 9, 10, 11, 12 et 13 du décret n° 82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes.

Si le règlement de la Z.P.P.A.U. ne peut donc établir de prescriptions ayant valeur normative pour les enseignes, son étude peut par contre être l'occasion d'établir des recommandations qui serviront de

cadre à l'appréciation de l'architecte des Bâtimens de France et pourront en outre guider les créateurs d'enseignes.

4.5. Autres effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain

Les autres effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain sont notamment :

- l'extension du champ d'application du permis de démolir; en effet, conformément à l'article L. 430-1 g du code de l'urbanisme, cette autorisation est exigée dans les zones de protection, à l'exception des cas prévus à l'article L. 430-3 de ce code;

- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes dans les zones de protection, sous réserve des possibilités de dérogation qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'architecte des Bâtimens de France, conformément à l'article R. 443-9 du code de l'urbanisme.

Enfin, en cas de non-respect des dispositions des zones de protection du patrimoine architectural et urbain ou des procédures et autorisations applicables dans les zones, il conviendra en particulier de se référer au document intitulé : « Application des dispositions pénales du code de l'urbanisme », établi par le ministère de l'urbanisme et du logement (direction de l'urbanisme et des paysages, novembre 1981), qui précise les actions préjudiciaires à entreprendre en fonction de la nature et de la gravité des infractions, la procédure judiciaire et les modalités de mise en œuvre des sanctions, et comporte notamment en annexe la circulaire ministérielle du 3 juin 1978 relative à la répression des infractions en matière de secteurs sauvegardés, d'abords de monuments historiques et de sites protégés.

Il y aura également lieu de faire application des dispositions de la circulaire ministérielle n° 84-52 du 6 août 1984 relative aux conséquences du transfert de compétences en matière d'urbanisme sur les contentieux administratifs et pénal, qui précise en particulier les responsabilités respectives du maire et du représentant de l'Etat dans le département en ce domaine.

Tous les renseignements complémentaires concernant les dispositions de la présente circulaire et les modalités de son application peuvent être obtenus à la direction de l'urbanisme et des paysages, mission des abords et ensembles urbains protégés.

D'une manière générale, la mise en œuvre des premières Z.P.P.A.U. nécessite que s'opère au niveau central de l'Etat une synthèse constante des informations afin d'en tirer les conclusions, orientations et impulsions nécessaires.

Il est en effet attendu de cette procédure une diversification des modes d'abords et d'appréhension des problèmes de patrimoine, et des langages utilisés pour formaliser les solutions adoptées.

Au moins pendant la période actuelle de lancement de cette politique, un suivi attentif des premières zones de protection en cours de création sera de ce fait nécessaire afin de permettre un échange et une synthèse des expériences.

La tenue de fichiers spécifiques est également indispensable, ainsi que l'actualisation des fichiers concernant d'autres procédures de protection sur lesquelles la création d'une Z.P.P.A.U. a des conséquences directes (monuments historiques en ce qui concerne leurs abords, et sites inscrits).

C'est la raison pour laquelle, et jusqu'à instructions contraires, les commissaires de la République de région feront parvenir à la direction de l'urbanisme et des paysages (mission des abords et ensembles urbains protégés), en double exemplaire, les documents suivants qu'ils demanderont aux délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement d'établir :

- à chaque création d'une zone de protection :
 - une copie de l'arrêté de création;
 - un double du dossier complet de la zone créée, y compris le rapport de présentation;
 - un document cartographique localisant les autres servitudes de protection affectant le secteur couvert par la Z.P.P.A.U. :
 - les monuments historiques classés ou inscrits inclus dans le périmètre de la zone de protection;
 - les monuments historiques extérieurs à la zone dont le périmètre des abords est en partie recouvert par elle;
 - les sites inscrits ou classés en totalité ou partie recouverts par la zone de protection;
- une synthèse annuelle d'activité, faisant le point, notamment :
 - des communes où la décision de mettre une zone de protection à l'étude a été prise, ainsi que la forme de cette décision (délégation municipale ou arrêté préfectoral);
 - de celles où un projet de zone a été mis à l'enquête publique;
 - des projets dont a été saisi le collège régional du patrimoine et des sites;
 - des communes où une zone de protection a été créée;
 - des dossiers dont le commissaire de la République a été saisi après que l'avis de l'architecte des Bâtimens de France a été consulté, en précisant l'origine de sa contestation (maire ou autorité compétente en matière d'autorisation);
 - de ceux de ces dossiers pour lesquels il a été amené à prendre une décision différente de l'avis de l'architecte des Bâtimens de France ou du collège régional.

dimension historique

1.1 L'HISTOIRE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

LA FONDATION EN 1203

Au 11e siècle, la limite séparant les domaines du Roi de France de ceux des Comtes de Champagne se fixe peu à peu, entre 1015 et 1063.

Celle-ci forme une ligne sinueuse joignant les environs de Montereau, à ceux de Meaux. Elle constituait "la Marche" frontière, bande de terrain de plusieurs kilomètres de large, souvent ravagée par les guerres féodales. La Seigneurie de Crécy en était l'un des bastions avancés.

C'est Gaucher III de Chatillon, Bouteiller de Champagne, Seigneur de Crécy qui, après avoir guerroyé dix ans en Terre Sainte, rentrant en 1190, eu la désagréable surprise de constater la création, par l'Abbé de Saint-Denis d'une ville neuve - Ville Neuve Saint-Denis - à proximité du Comté de Champagne.

Il décide en conséquence de fonder à son tour, en un lieu défriché de la forêt de Crécy, face à la fondation de l'Abbé de Saint-Denis, une ville neuve.

A cet emplacement avait existé un ancien camp romain, puis s'était élevé à l'époque mérovingienne un château de bois.

En 1196 (ou 1197) Gaucher de Chatillon épouse la fille aînée du Comte de Saint-Pol, Elisabeth. Pour assurer le succès de son entreprise de peuplement, il concède avec sa femme, une charte de franchise en 1203 aux habitants de la Ville Neuve.

En échange de redevances et obligations, les seigneurs concèdent aux "Bourgeois" une maison, un jardin, et un lot de terres de culture. Il s'engage à construire four et moulin banaux.

A ces concessions s'ajoutent certaines facilités matérielles, entre autres la création d'un marché où bourgeois et étrangers pourront acheter et vendre sans payer ni taxes, ni frais de transport (conduit), ni droit de douane (tonlieu).

La Charte de 1203 prévoit que les bourgeois élisent pour un an un maire et des échevins.

Alors que Gaucher III se préoccupe de la défense militaire de sa ville, Elisabeth s'intéresse au salut des âmes en décidant la construction, malgré l'opposition de l'Abbé de Saint-Germain-des-Prés, d'une belle église.

En 1205, le père d'Elisabeth meurt sans héritier mâle. Elisabeth hérite alors du Comté de Saint-Pol et les Chatillons deviennent Comtes de Saint-Pol. La ville neuve, du Comte de Saint-Pol prend le nom de "Villa Nova Comitum" ou Villeneuve-le-Comte.

A la mort de Gaucher III, en 1219, au cours de la croisade contre les Albigeois, ses fils lui succèdent : d'abord Guy puis, à sa mort en 1226, son frère Hugues.

VILLENEUVE-LE-COMTE PASSE DANS LE DOMAINE ROYAL

A la mort de Hugues de Chatillon, ce sera son fils qui lui succédera dans la Seigneurie de Crécy, puis enfin son petit fils, Gaucher V (1250-1329) qui épousera en 1274 Isabelle, fille du Comte de Dreux, descendant de Louis VI dit le Gros.

Devenu allié à la famille royale, il devient Connétable. En 1289, Gaucher V cède au Roi de France Philippe le Bel et à Jeanne de Navarre, Comtesse de Champagne son épouse, la chatellenie de Crécy-en-Brie, de Crévecoeur, et leurs appartenances en échange du Comté de Porcien et de la Seigneurie de Rosoy en Thiérache.

Villeneuve-le-Comte demeure dans le domaine royal jusqu'en 1762, date à laquelle le roi Louis XV, cède la seigneurie de Crécy, par voie d'échange à Louis Charles, Comte d'Eu (1704-1775) fils du Duc du Maine, fils naturel de Louis XIV et de Madame de Montespan.

A sa mort en 1775, étant sans héritiers directs, c'est son cousin et légataire universel, Louis de Bourbon, duc de Penthièvre (1725-1793) fils du Comte de Toulouse, second fils naturel de Louis XIV et de Madame de Montespan qui devient dernier seigneur de la seigneurie jusqu'à sa mort en 1793.

Villeneuve-le-Comte prend alors, et jusqu'en 1797, le nom de "Villeneuve-le-Peuple".

DE LA PERIODE REVOLUTIONNAIRE A NOS JOURS

Les idées révolutionnaires furent tout d'abord bien accueillies à Villeneuve-le-Comte, mais très vite les exactions commises en son nom, la terreur rouge, les pillages organisés suscitent des mouvements de révolte.

Des vandales venus saccager l'église sont mis en fuite par des habitants, la statue de Notre-Dame sauvée et mise en lieu sûr, le curé qui avait été emprisonné à Rosay délivré.

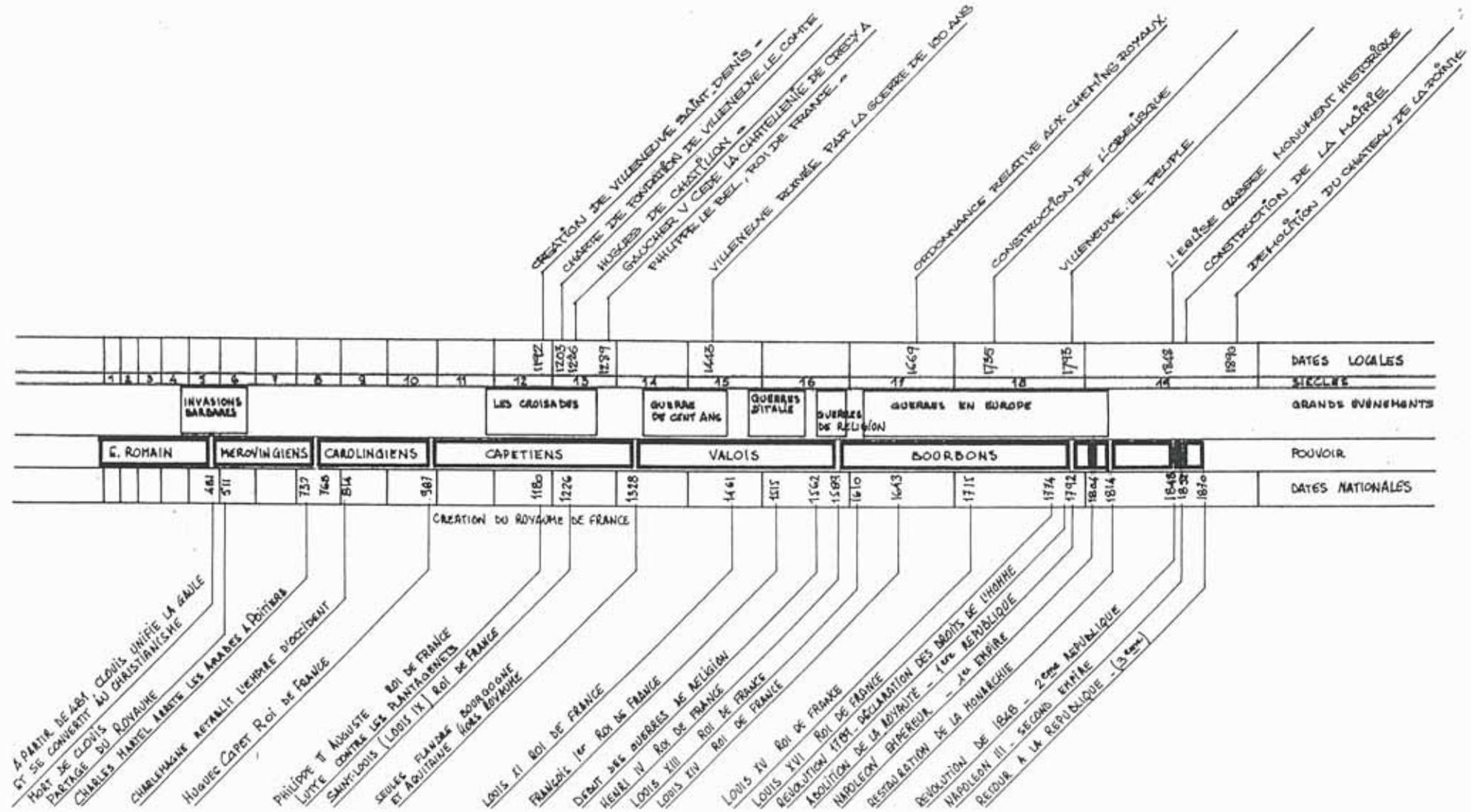
Les guerres de la Révolution et de l'Empire vont apporter leur inévitable cortège de ruines et de désolation. La conscription, aidée en cela par une épidémie de choléra, privera le village des bras nécessaires au travail des champs.

En 1845, les architectes venus enquêter pour le classement de l'église, relatent que l'état des routes est tel qu'il leur a fallu six heures pour parcourir les deux lieux qui séparent l'obélisque de Villeneuve, "incroyable pays perdu et presque inabordable, au centre de la forêt de Crécy, à la porte de Paris".

Peu après la voirie sera améliorée, redonnant vie au village. En 1849, l'église est classée et fait l'objet d'importants travaux sous la direction de Viollet-le-Duc.

En 1854, la mairie actuelle est construite. De style néo-classique, avec façade à pilastres, elle est coiffée d'un curieux campanile à bulbe.

seine et marne . VILLENEUVE-LE-COMTE



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

1.2 LA CHARTE DE CREATION

L'oeuvre de Gaucher de Chatillon et d'Elisabeth, sa femme, constitue une création remarquable à plus d'un titre.

Il y avait eu déjà avant la fondation à cet emplacement des essarts ouverts dans la forêt, probablement liés au château mérovingien préexistant.

Gaucher de Chatillon donna, pour attirer un peuplement rapide en cet endroit, certainement assez inhospitalier, une charte remarquable constituant la ville neuve (novam villam).

Les emplacements à bâtir seraient frappés d'un cens de 12 deniers, mais il semble bien que c'est une maison et non seulement un terrain qui était attribué à chaque arrivant. Les habitants seraient exempts de conduit et de tonlieu.

Pour chaque "falcatura" de pré, ils donneraient 2 deniers. Enfin, pour les terres défrichées dans le bois (in terra que innemore extirpatur) le champart serait de deux gerbes sur quatorze.

A ces mesures économiques destinées à faire de la ville neuve un centre de colonisation s'ajouterait un statut de commune (communia) comportant l'institution d'un maire et de jurés et la référence à la Loi de Beaumont.

Charte de franchise
de Villeneuve-le-Comte -1203

Toutes ces mesures n'étaient pas inutiles pour assurer la réussite d'une entreprise plus ambitieuse que celles qui l'avaient précédée sur le plan de l'urbanisme. Le plan octogonal établi dès la fondation fixait en effet l'échelle de l'organisation spatiale qui était celle d'une véritable ville, et non plus celle d'un simple village.

*«Moi Gaucher de Châtillon et Elisabeth ma femme,
aux sujets de cette commune et à tous autres tant présents qu'à venir, à toujours.
Puisque les institutions qui doivent recevoir la force et la stabilité perpétuelle méritent d'être fixées
par une lettre pour ne pas risquer d'être ruinées ou altérées, par ces présentes,
nous décidons de consigner par écrit
que nous nous constituons sur notre terre une ville neuve qui est déclarée commune.
Nous y établissons les coutumes et libertés ci-dessous dites.*

Droit de bourgeoisie
Nous décidons en effet, chers et fidèles sujets, et nous concédons à toujours que tout bourgeois qui aura une maison dans les limites de la ville et un jardin hors les murs, nous paiera chaque année 12 deniers, à savoir 6 à Noël, et 6 à la Saint-Jean-Baptiste; et celui qui n'aura pas payé dans les trois jours après les dates susdites s'acquittera d'une amende de deux sous.

Franchises et exemptions diverses
De plus, il vous sera permis à tous et à qui que ce soit d'acheter et de vendre en ce lieu ce que l'on voudra, librement et paisiblement, sans payer ni conduit ni tonlieu.

Sur la terre défrichée aux dépens de la forêt, de 14 gerbes nous en recevrons 2 seulement.

Banalités
De plus, nous ferons faire dans cette ville des fours qui seront notre propriété, où vous apporterez votre pain à cuire, conformément à notre ban, et sur 24 pains vous en donnerez un en paiement. Nous y ferons faire aussi des moulins où vous viendrez moulinier, selon le ban, et pour 20 setiers de grains vous en donnerez un en paiement sans donner de farine.

Si quelqu'un est accusé de s'être mal acquitté des dîmes et des terrages ou d'avoir enfreint le ban des moulins et des fours, il se disculpera par serment.

Maires et jurés
Dans cette ville, de votre consentement unanime, seront établis des jurés et un maire qui, semblablement, nous jurera fidélité et sera responsable devant nos officiers des redevances et des prestations de la ville; mais, ni le maire, ni les jurés ne resteront en charge plus d'une année, à moins que ce ne soit pour répondre au désir de tous...

Inatallation dans la ville
Si l'un quelconque des bourgeois vient ici pour habiter, il donnera un denier au maire un aux jurés, et ainsi il recevra du maire, sans autres formalités, selon l'attribution qui lui sera faite, une maison et une terre.

Police de la ville, justice et droit coutumier
Si quelqu'un a dit à quelqu'un: «hors la loi» ou quelque chose d'équivalent à cette injure, il paiera 10 sous: aux seigneurs 6 sous, à celui auquel l'injure aura été faite 2 sous, au maire 12 deniers, aux jurés 12 deniers et s'il n'y a eu de témoin, il se justifiera par son seul serment.

Si quelqu'un a porté, avec violence, les mains, sans armes, sur un autre, il versera 45 sous: aux seigneurs 38 sous, au maire 12 deniers, aux jurés 12 deniers, à celui qui a été frappé 5 sous; et si la victime n'a pas de témoin, il se justifiera par le serment de deux hommes et le sien propre.

Si quelqu'un en se défendant en a frappé un autre ou a fait couler le sang, il se justifiera par le témoignage de deux hommes et le sien propre.

Si quelqu'un conteste le jugement des jurés et les a confondus de faux jugement sur le témoignage des jurés de Beaumont, les jurés paieront 100 sous; mais s'il ne peut les convaincre, il paiera 100 sous et la dépense des jurés: aux seigneurs 60 sous, au maire 5 sous, aux jurés 35 sous. Le jugement des jurés sera confirmé et restera définitif.

Si un bourgeois de cette ville a frappé un étranger, il paiera 40 sous et si un étranger a battu un bourgeois, il paiera tout autant: au maire 12 deniers, aux jurés 12 deniers, à celui qui a été frappé 10 sous, aux seigneurs le reste.

Si quelqu'un est trouvé par un garde en train de cueillir des raisins dans la vigne d'un autre et des fruits d'un autre, il paiera 6 sous: aux seigneurs 4 sous, au maire 6 deniers, au garde 6 deniers...

Et si c'est un étranger qui est trouvé maraudant dans la vigne, le jardin ou dans les champs, il versera 2 deniers au garde et jurera qu'il ignore les coutumes de la ville et s'il ne veut pas jurer, il paiera 5 sous: aux seigneurs 4 sous, au maire 6 deniers, au garde 6 deniers.

Si un étranger se réfugie dans les limites de la ville pour un délit quelconque, vol et meurtre exceptés, il sera recueilli en sécurité; et il restera jusqu'à ce qu'il se soit établi en lieu sûr, et lui sera permis de se justifier de ce vol et de ce meurtre s'il le veut...

Service militaire
Les bourgeois devront se rendre à notre armée dans des conditions telles qu'ils puissent en revenir le jour même ou le lendemain.

Voulant que toutes ces choses restent ratifiées et inaltérables, nous les avons confirmées par l'autorité du présent écrit et l'apposition de nos sceaux. Nous nous sommes engagés par serment à tenir et observer toutes les choses dites.

Moi Gaucher de Châtillon et Elisabeth ma femme, et Raoul chevalier de Dussy, Beaudouin chevalier de Reims; Thibault chevalier de Noisy, Pierre prévôt de Montgé, Jean prévôt de Crécy, nous avons donc décidé et afin que l'autorité en soit respectée nous défendons que quelqu'un donne une interprétation contraire à notre confirmation, le droit ecclésiastique étant sauf en tout, ainsi que l'autorité du siège apostolique.

Fait en l'an de l'Incarnation du Verbe mil deux cent trois.

Traduction du texte latin reconstitué d'après deux documents originaux et incomplets, l'un de 1298, l'autre de 1453-1454, copies de la charte primitive de 1203 (Archives départementales de Seine-et-Marne, E 1956).

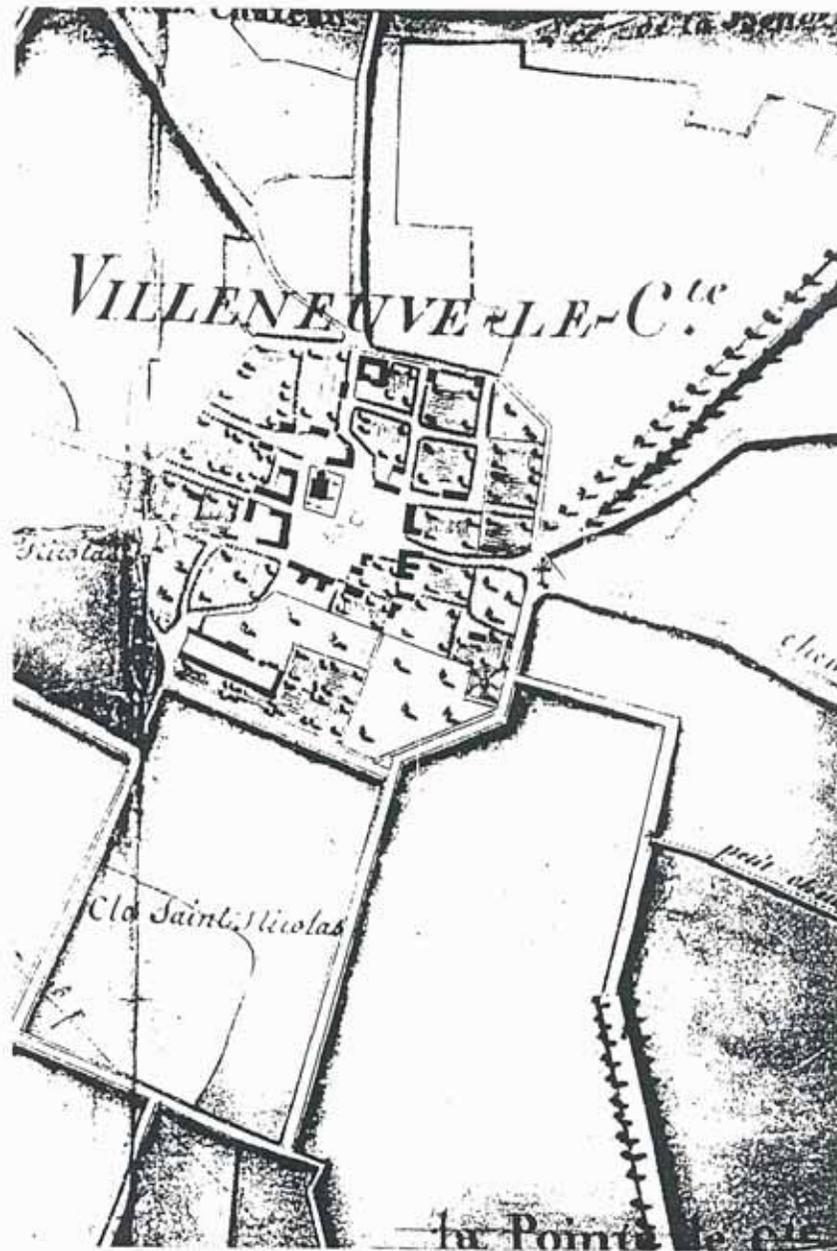


En 1443, la guerre de Cent ans a laissé Villeneuve ruinée et en grande partie détruite.

A partir de 1562, ce sont les guerres de religion qui vont cette fois apporter désolation et destruction.

Les siècles suivants ramèneront une certaine prospérité mais longtemps le plan en quadrillage de la fondation restera en partie vide. Seule la force du dessin d'origine permettra à cette trame viaire de se maintenir dans le temps.

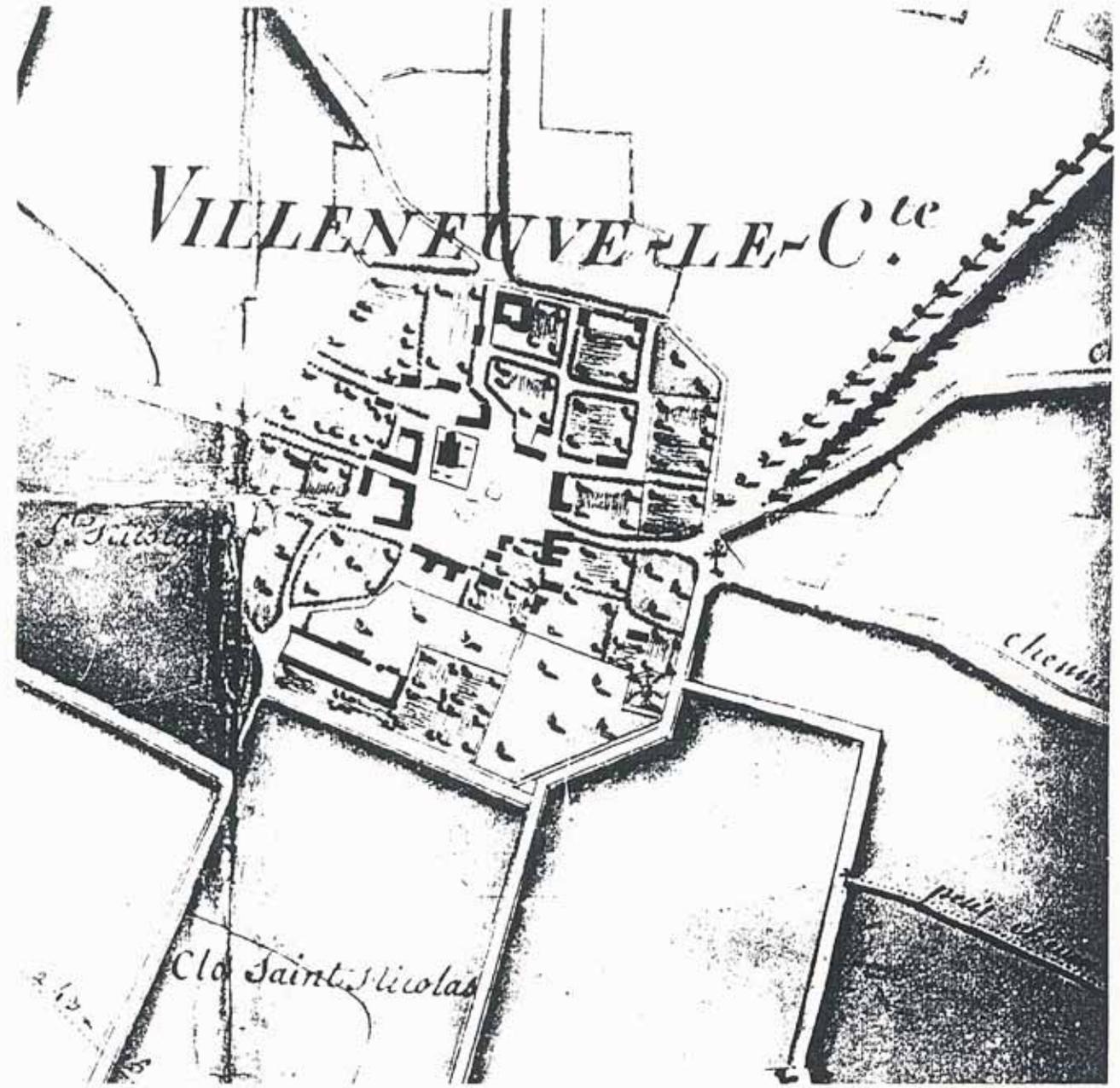
Villeneuves et hostises dans le centre du Bassin parisien : 1. villeneuve ; 2. villeneuve en pariage ; 3. villeneuve probable ; 4. hostise ; 5. hostise probable ; 6. ville repère.



Ce plan du 18^e siècle fait clairement apparaître la trame viaire, proche de ce qu'elle est encore aujourd'hui avec notamment les manques dans la partie Ouest de la ville, confirmant ainsi soit que ces éléments de voirie n'ont jamais été réalisés, soit qu'ils ont été effacés à une époque ancienne, du fait probablement de leur inclusion dans le domaine des Premôntrés.

On notera la mention vieux château en direction de Tigeaux, ainsi que le domaine de la Pointe très composé avec son allée plantée d'accès, sans débouché direct sur la ligne des boulevards cernant la ville.

La figuration du bâti, groupé autour de la place centrale, ne met pas en évidence une densité urbaine plus forte autour de l'axe Nord-Sud, telle qu'elle existe aujourd'hui.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

1.3 L'EVOLUTION DU PLAN D'ORIGINE

Le cadastre ancien donne une bonne image de Villeneuve-le-Comte dans la première moitié du 19^e siècle, probablement assez proche du plan d'origine.

La feuille 3 de la section A, dite du village, rend compte de l'état du parcellaire et du bâti à l'intérieur du périmètre octogonal hérité de la fondation de 1203.

En bordure du boulevard de l'Ouest, le Monastère des Prémontrés, aujourd'hui détruit apparaît clairement. L'importance de cet établissement permet de mieux comprendre la déformation subie par la rue de Lagny par rapport au plan théorique.

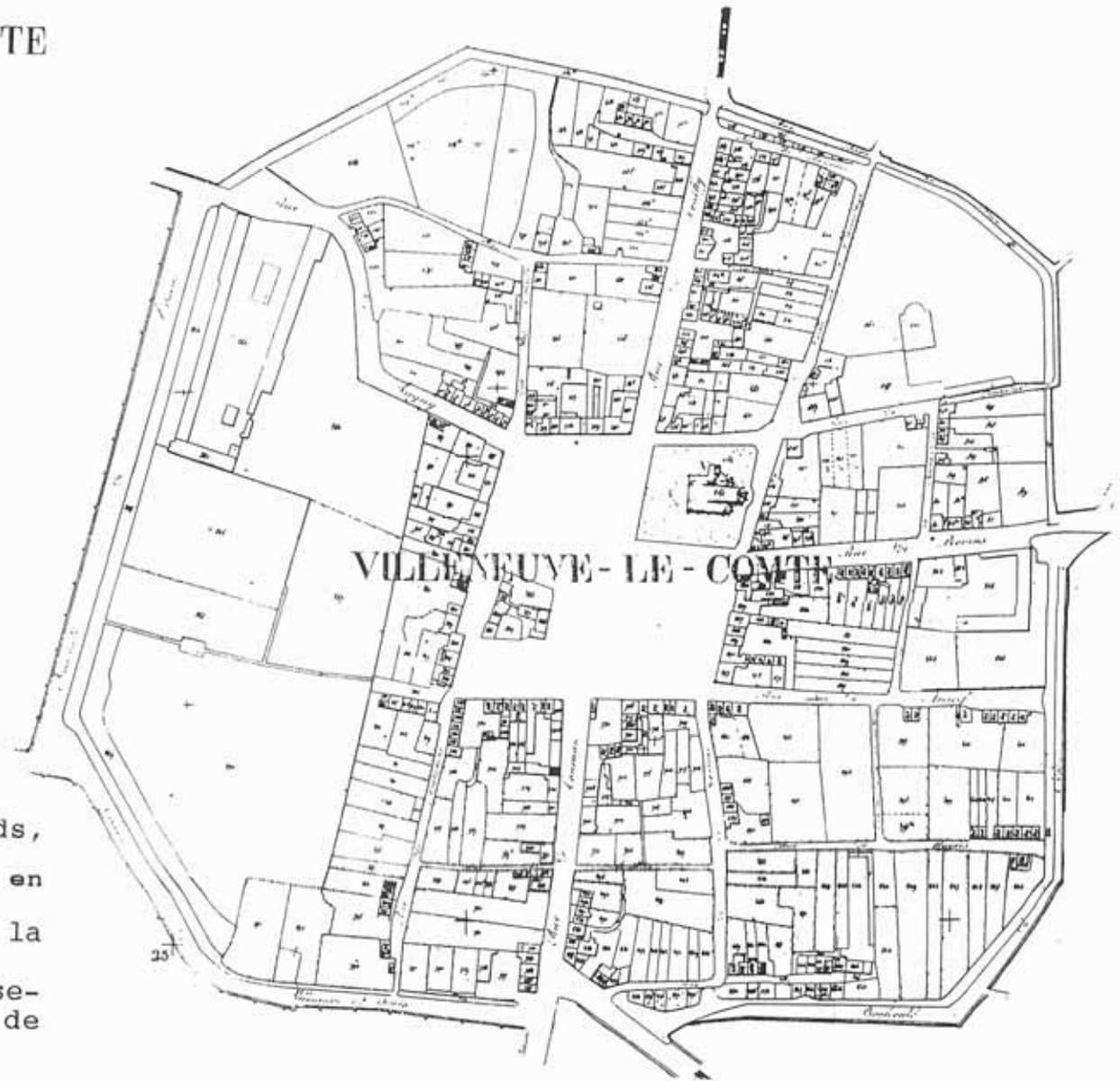
Le dessin du parcellaire tendrait à indiquer que les voies manquantes dans la partie Ouest du plan ont bien été tracées à l'origine puis effacées au cours des siècles par incorporation au domaine privé du Monastère.

VILLENEUVE-LE-COMTE
SECTION A
dite du Village

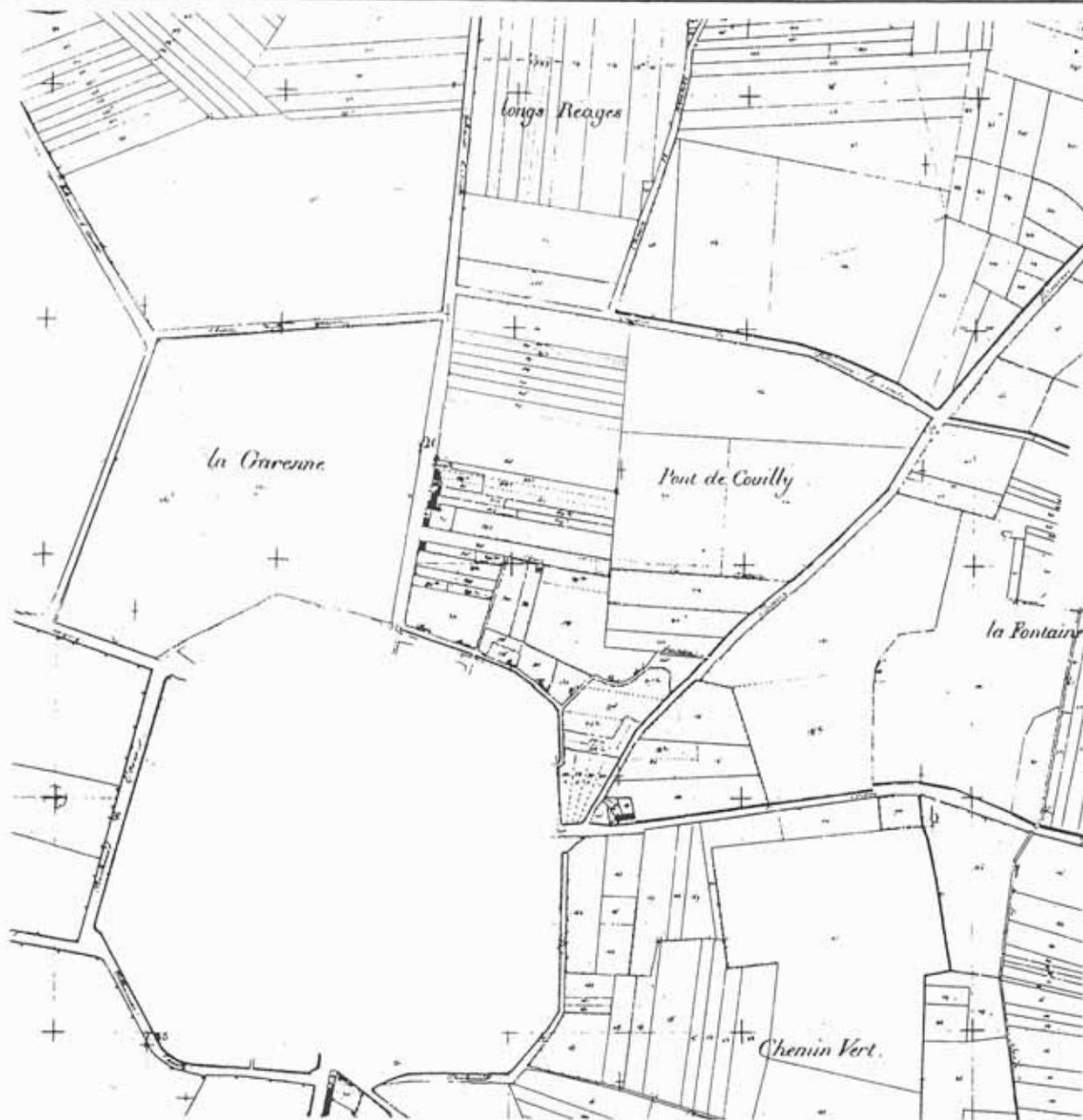
en 3 Feuilles
5^e Feuille
du N° 24 au N° 28

Feuille
1870
N° 24 au N° 28
1870

CADASTRE ANCIEN
EXTRAIT



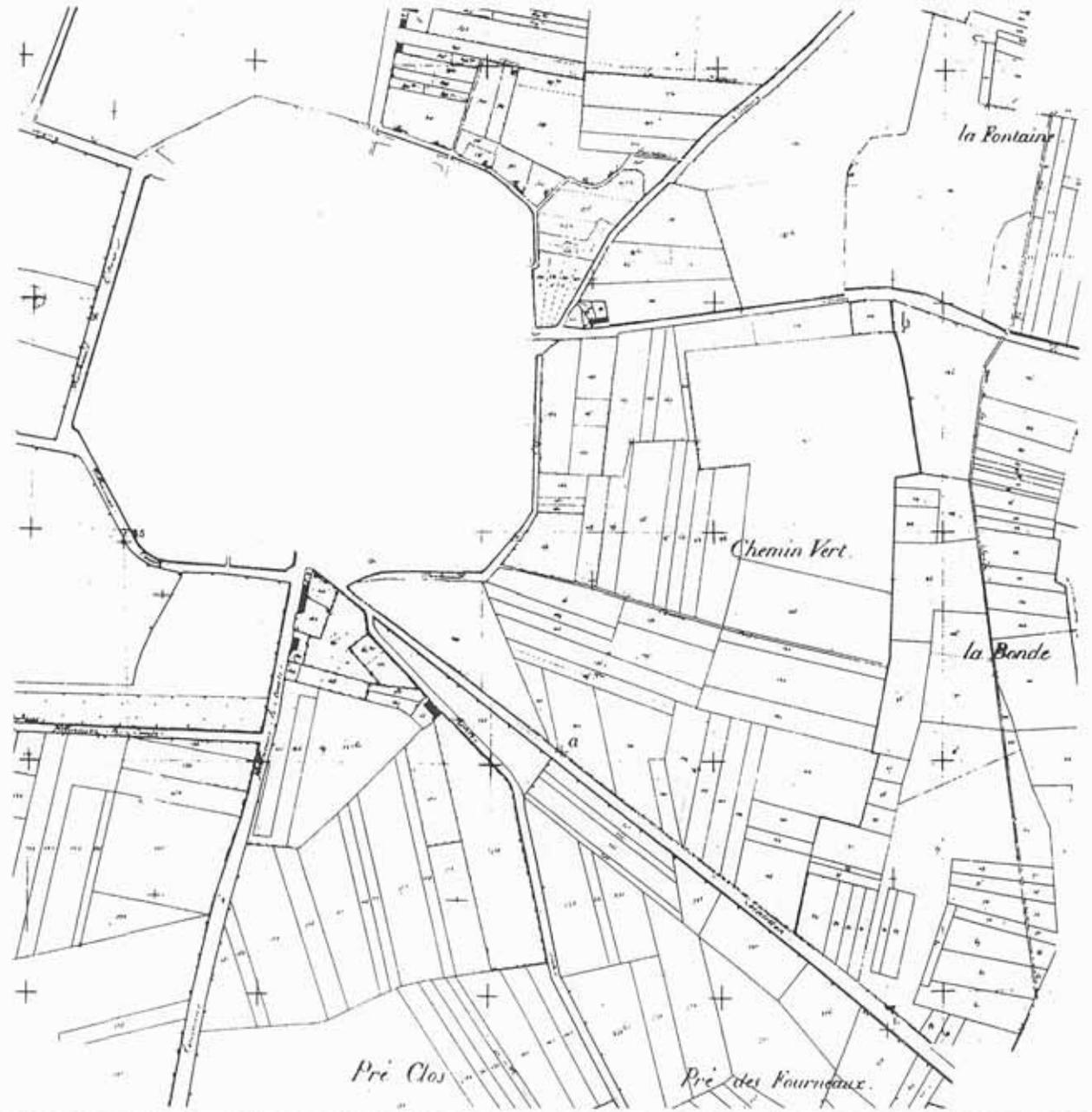
- A l'extérieur de la ligne des boulevards,
les seules parties bâties sont :
- un petit faubourg sur la route du Nord en direction de Meaux,
 - deux ou trois maisons sur la route de la croix de Tigeaux,
 - quelques constructions dont un établissement religieux au Sud, sur la route de Neufmoutiers-en-Brie.



CADASTRE ANCIEN
PARTIE NORD-EST

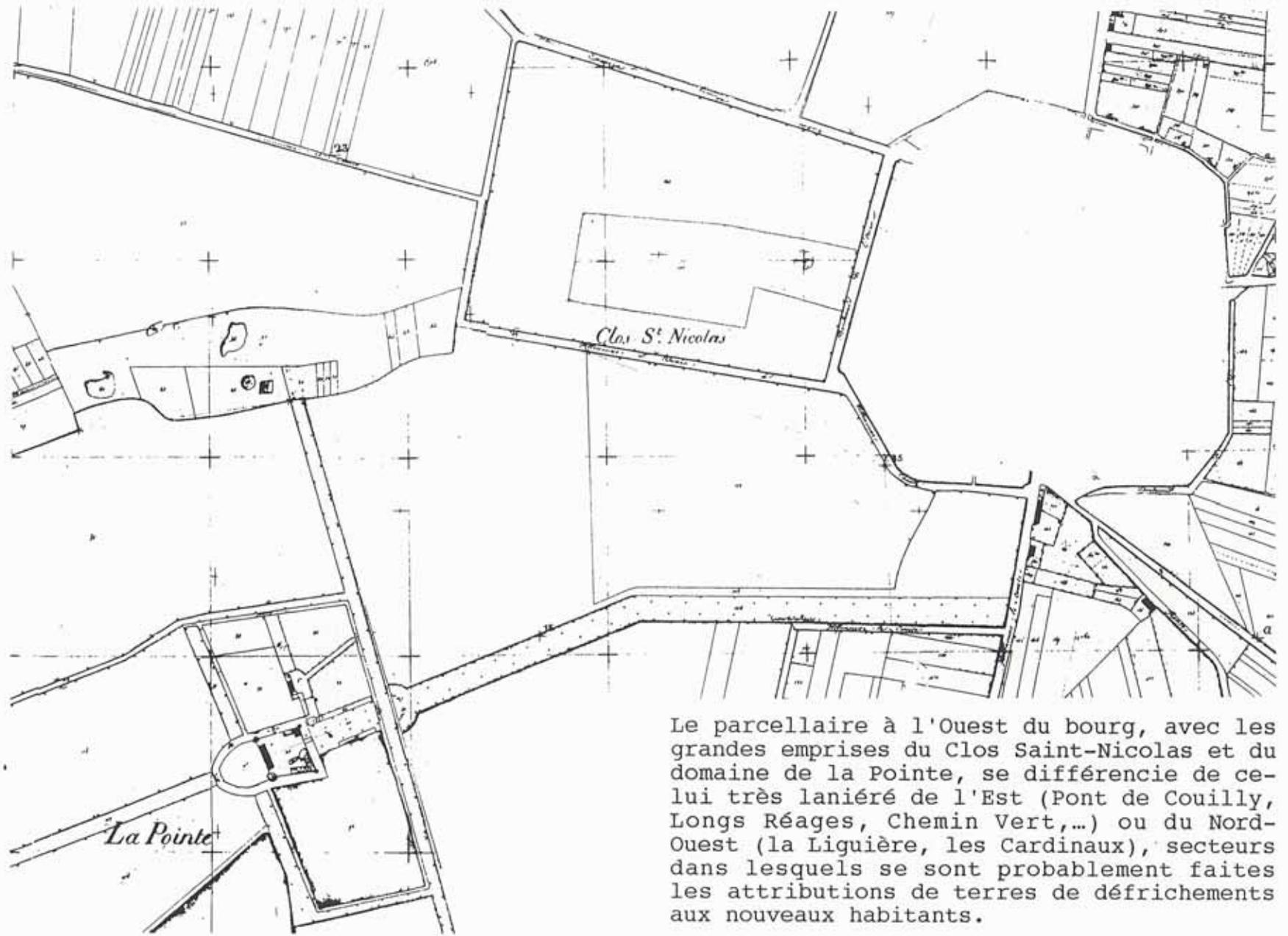
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

formation de la ville



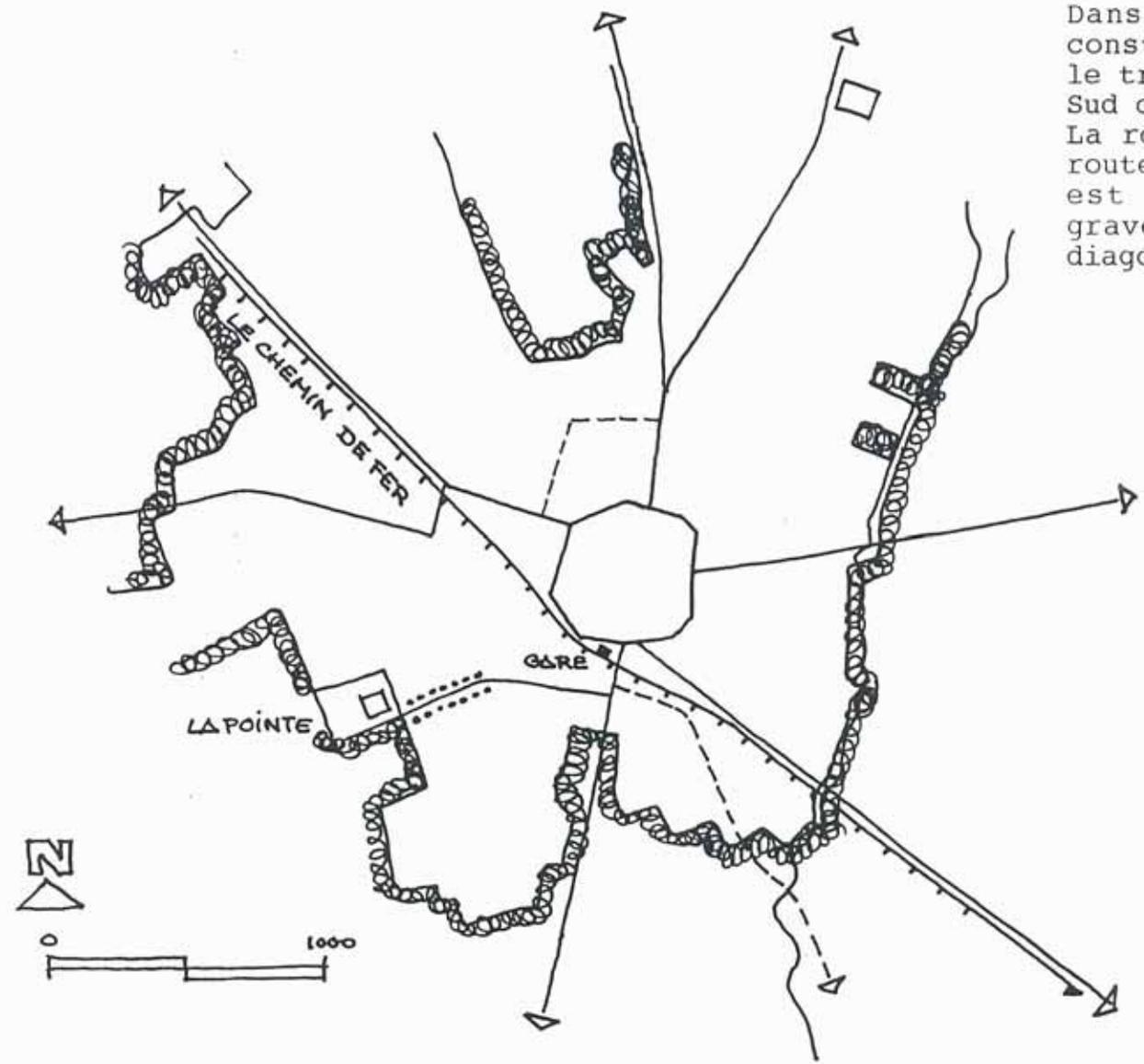
CADASTRE ANCIEN
PARTIE SUD-EST

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



Le parcellaire à l'Ouest du bourg, avec les grandes emprises du Clos Saint-Nicolas et du domaine de la Pointe, se différencie de celui très laniéré de l'Est (Pont de Couilly, Longs Réages, Chemin Vert,...) ou du Nord-Ouest (la Liguère, les Cardinaux), secteurs dans lesquels se sont probablement faites les attributions de terres de défrichements aux nouveaux habitants.

Dans la seconde moitié du 19^e siècle, la construction d'une gare est venue modifier le tracé des voies convergeant vers la porte Sud du bourg.
 La route aux Pierres a été rabattue sur la route de Pézarches. La nouvelle voie ferrée est venue apporter la première atteinte grave au parcellaire ancien par coupure en diagonale du Clos Saint-Nicolas.



1.4 DEFRICHEMENTS ET VILLAGES NEUFS

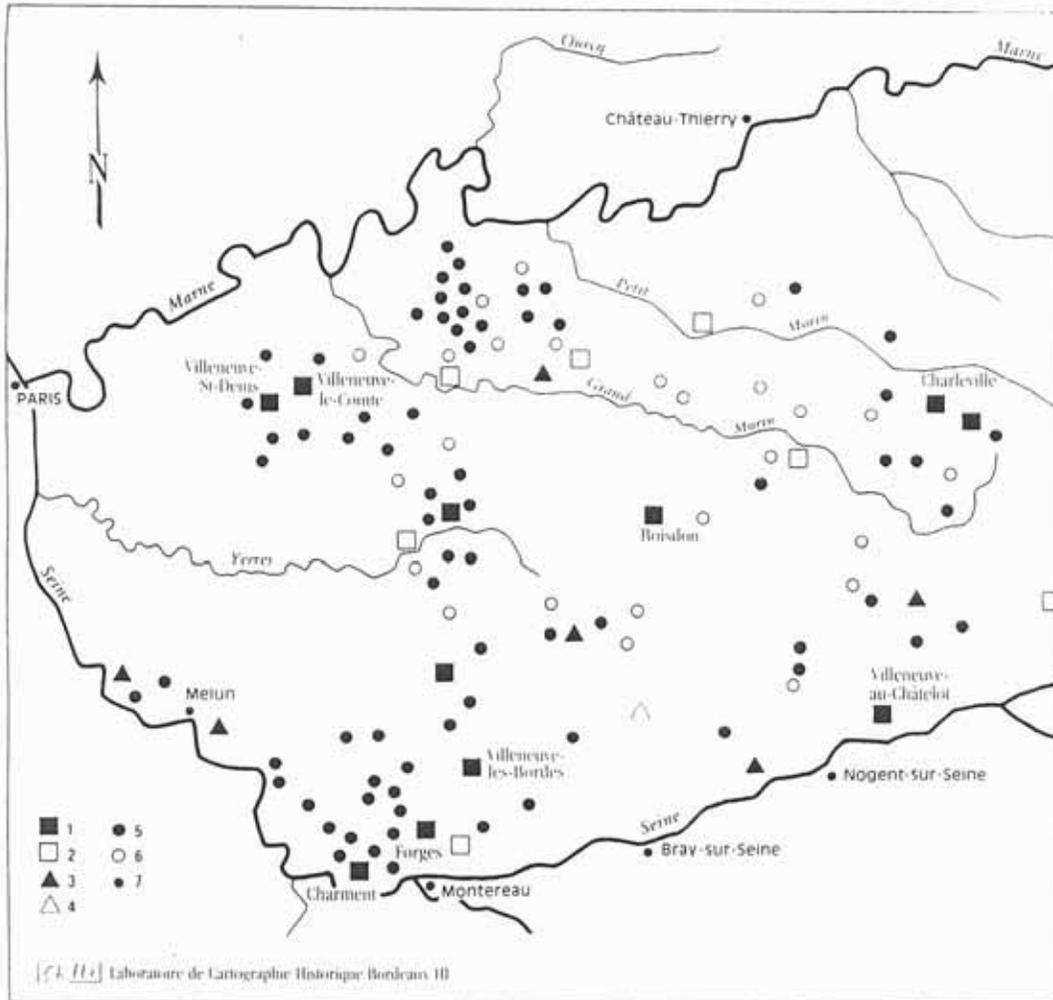
La création de Villeneuve-le-Comte est à replacer dans ce grand mouvement de colonisation rurale qui a marqué les 12^e et 13^e siècles dans tout le Bassin Parisien.

Les pays autour de Paris étaient à l'époque encore très largement couverts de vastes forêts. Les Bois de Roissy, de Sénart, de Crécy couvraient une large partie de la Brie. Ces vastes superficies incultes et vides d'habitants étaient propriétés royales, seigneuriales ou monastiques.

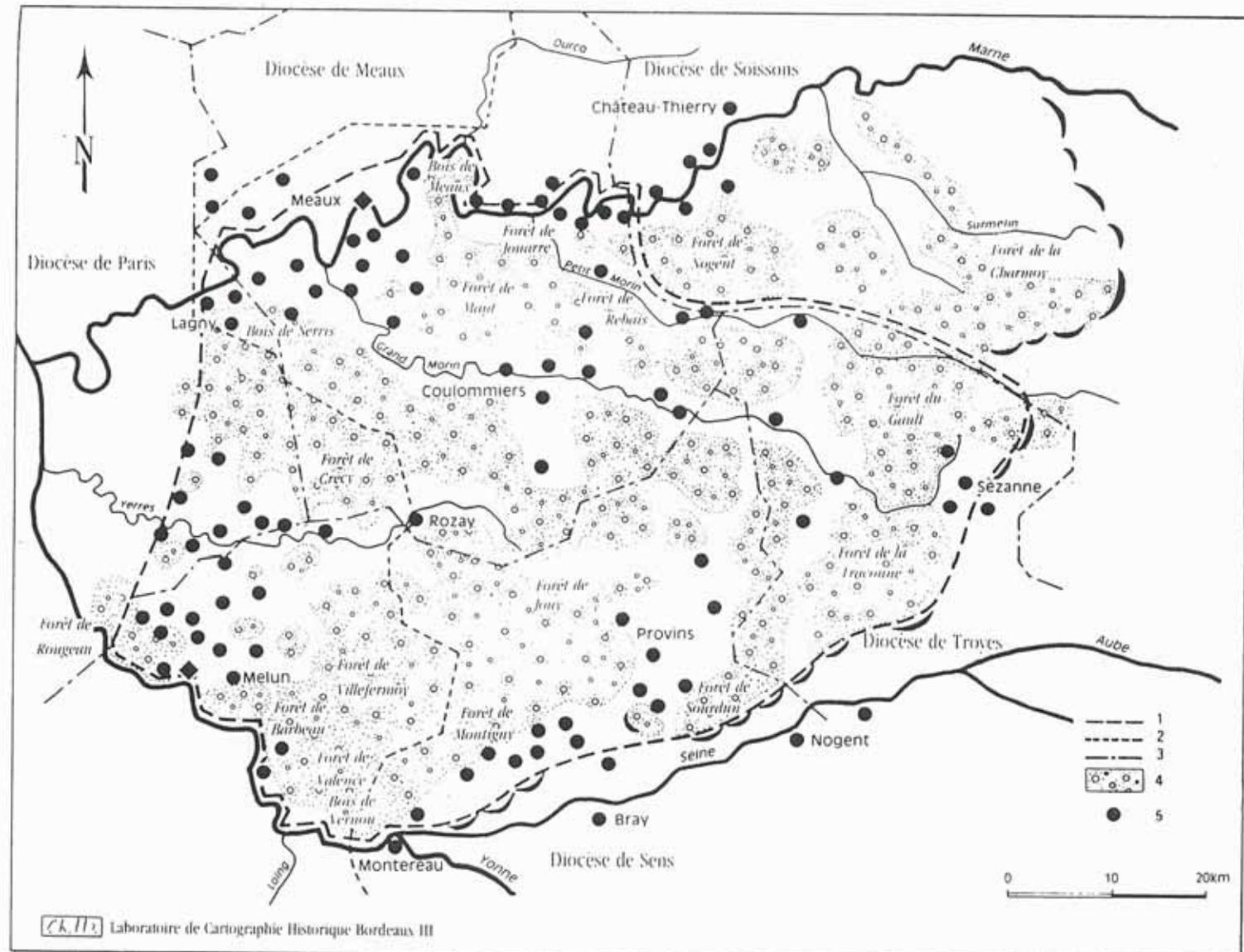
L'essor démographique et la volonté de développement économique justifiaient la création de défrichements, ou essarts, avec création de villages de peuplement au cœur des clairières.

L'initiative de ces mises en valeur revint bien souvent aux ordres monastiques sous forme de création de granges, amorce de pôles de peuplement dépendant directement de l'abbaye mère.

Un autre facteur de l'essor de cette colonisation rurale est la concurrence frontalière, qui conduisait à marquer les franges des territoires, et les axes de circulation entre les foires, en favorisant le peuplement, pour des raisons évidentes de sécurité.



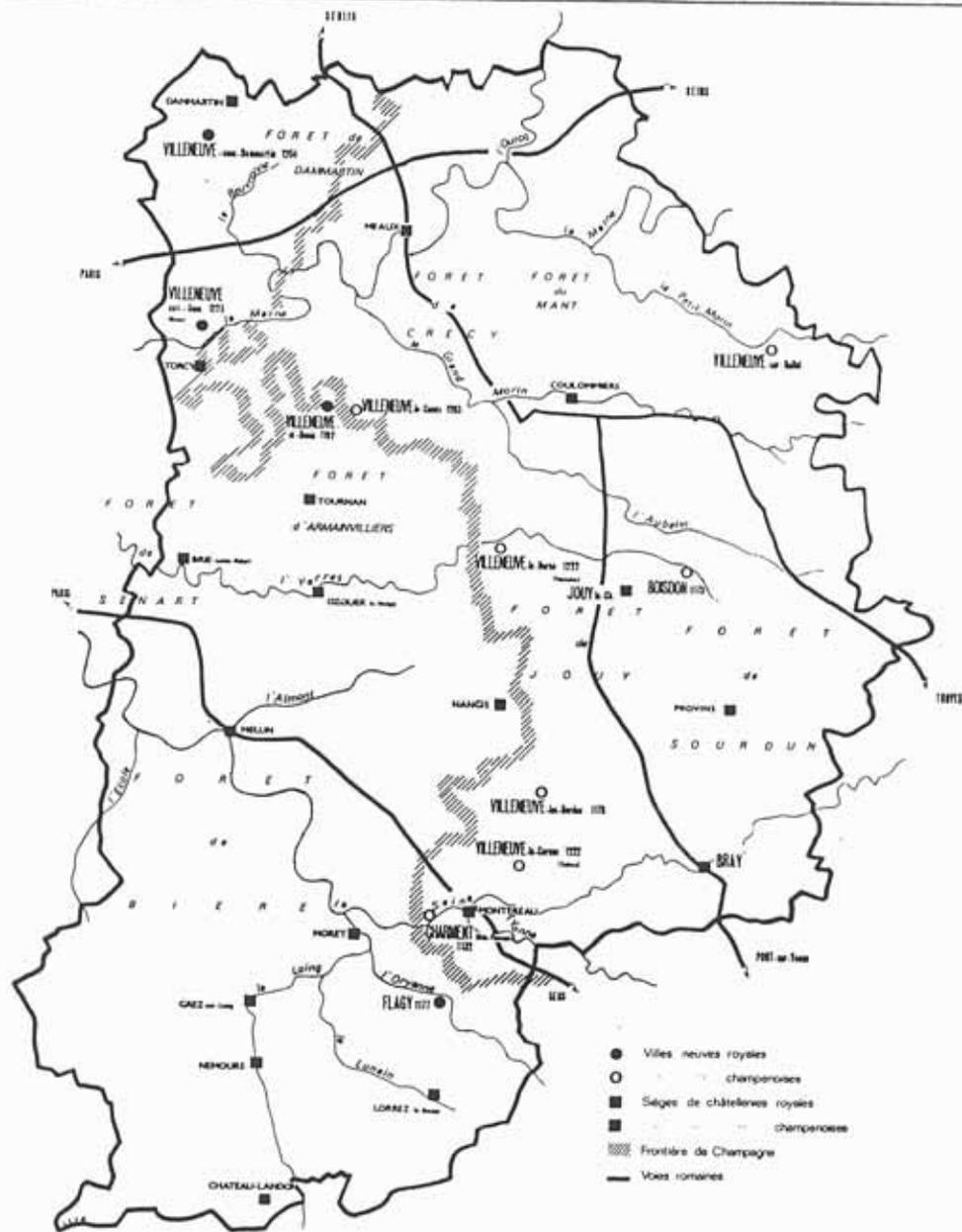
La Brie : villeneuves et hostises : 1. villeneuve attestée ; 2. villeneuve probable ou attestée par la toponymie ; 3. hostise ; 4. hostise probable ; 5. défrichement attesté ; 6. défrichement attesté dans la toponymie ; 7. ville repère.



(C.K. II) Laboratoire de Cartographie Historique Bordeaux III

La Brie : cadres administratifs, forêts et peuplement : 1. limite de la région ; 2. limite orientale de la vicomté de Paris en 1328 ; 3. limites de diocèse ; 4. zone forestière ; 5. établissement antérieur au XI^e siècle.

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



VILLES NEUVES ETABLIES AUX XII^e ET XIII^e SIECLES EN SEINE-ET-MARNE

L'ancienne voie romaine de Sens à Meaux traitée en "chemin pavé" constituait l'une des routes essentielles du pays Briard en limite de la Champagne, que les officiers royaux cherchaient à atteindre, dans leurs prétentions vers l'Est.

Par rapport à cet itinéraire, l'établissement d'un axe direct reliant Lagny à Provins constituait pour les Comtes de Champagne un objectif de toute première importance aussi bien stratégique qu'économique. La création de Villeneuve-le-Comte en 1203 correspond à cet objectif.

La vaste masse forestière de Crécy, trouée jusque là seulement par de petits essarts monastiques, va alors s'ouvrir à une mise en valeur agraire sur sa frange Ouest.

L'abbaye de Saint-Denis qui possédait les bois situés au Sud de Serris créa de toute pièce vers 1192-1193 le village de Villeneuve-Saint-Denis, érigé en paroisse dès 1194 par l'évêque de Paris. Quelques années plus tard, les acquisitions effectuées couvraient déjà 800 arpents et une charte de franchise à la ville de Tournan en favorisait le peuplement. Les Comtes de Champagne ne pouvaient y voir qu'une provocation, ce qui explique en grande partie la création de Gaucher de Chatillon en 1203.

1.5 UNE VOLONTE DE CREATION URBAINE

La plupart des villages neufs de Brie ne se distinguaient que fort peu des villages anciens, simples villages-rue obtenus par découpage parcellaire le long d'une voie rectiligne existante ou tracée en forêt.

Villeneuve-Saint-Denis est un simple carrefour et aucun caractère particulier ne distingue Villeneuve-les-Bordes ou Villeneuve-la-Hurée.

Par contre, avec Villeneuve-le-Comte, on trouve une implantation manifestement préparée et la volonté de faire acte de création urbaine.

La fondation de Gaucher de Chatillon s'est faite sur un plan qui a été voulu régulier. Une vaste place à peu près carrée en forme le noyau. L'église entourée autrefois par un cimetière en occupe le quart Nord-Est.

De larges rues enserrant, au moins dans la partie Est, des îlots eux aussi grossièrement carrés suivant un plan en échiquier.

Un chemin de ronde de dessin octogonal limite l'agglomération et ses jardins. Sans doute était-il complété par un fossé et une levée de terre. Ce qui a même permis d'évoquer la présence de murs et de quatre portes.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Le terroir de la grande clairière de défrichement de la forêt de Crécy répond lui aussi à une structure radiale en toile d'araignée.

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.

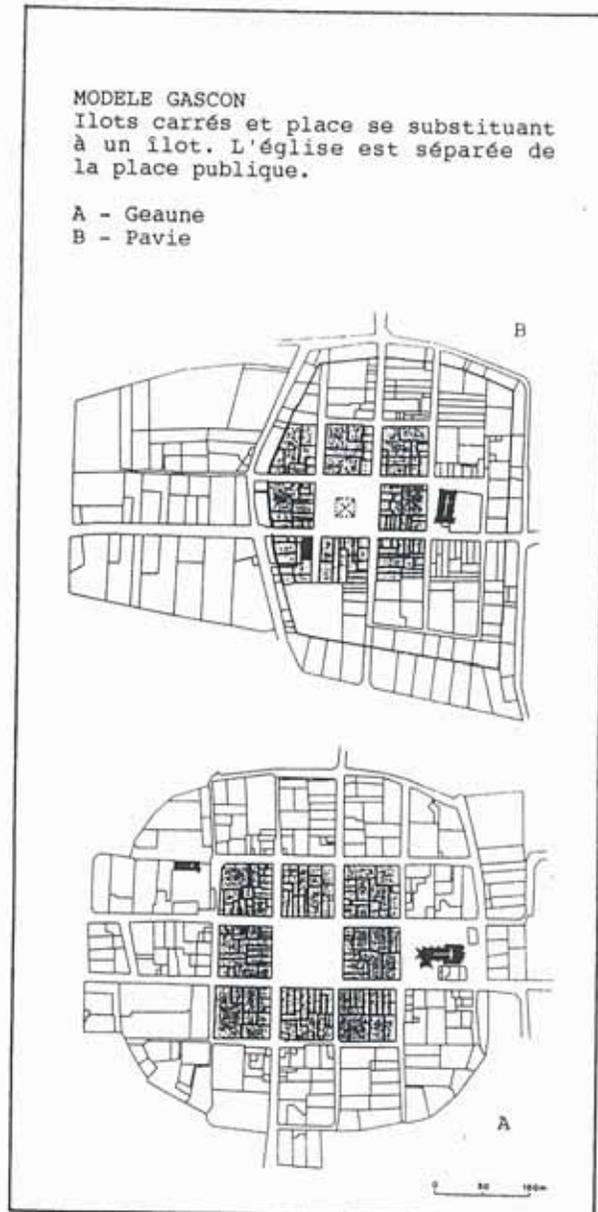
Villeneuve-sur-Yonne ou Villeneuve-l'Archevêque, deux créations antérieures mais comparables par leur importance, apparaissent comme plus classiques, avec découpage d'îlots très allongés par une structure de voirie en peigne, à l'intérieur d'une enceinte quadrangulaire, suivant le modèle du castrum romain.



VILLENEUVE-L'ARCHEVEQUE



VILLENEUVE-SUR-YONNE



1.6 VILLES NEUVES ET BASTIDES

Modèle novateur et resté unique parmi les fondations urbaines du Bassin Parisien, Villeneuve-le-Comte a nécessairement influencé le grand mouvement de créations de bastides qui a marqué les 13^e et 14^e siècles dans le Sud-Ouest de la France, et lui est donc postérieur.

Rappelons que ce sont, là encore, les rivalités territoriales (entre les Comtes de Toulouse, les Anglais et la couronne de France) qui ont entraîné ces créations, à but défensif ou commercial. Sur le plan du droit, une charte de "paréage" était conclue entre le propriétaire du sol et l'autorité susceptible de la mise en oeuvre du plan.

Dans ces créations, toutes postérieures à Villeneuve-le-Comte, on distingue trois types de plans :

- le modèle aquitain,
- le modèle gimontois
- le modèle gascon.

Les deux premiers se caractérisent par des ilots rectangulaires avec parcellaire en peigne.

Seul le modèle dit gascon reprend le principe des ilots carrés déjà expérimenté à Villeneuve-le-Comte.

MODELE AQUITAIN

La place a la dimension d'un ilot.
On y accède par les angles.
D et E sont des modèles dérivés du
parti retenu à Villeneuve-le-Comte

- A - Monpazier
- B - Monflanquin
- C - Laparade
- D - Dunes
- E - Villefranche-du-Périgord



A



C



D



E

0 50 100m



B

MODELE GIMONTOIS

La place est à cheval sur la trame
des ilots

- A - Gimont
- B - Saint-Lys



A



B

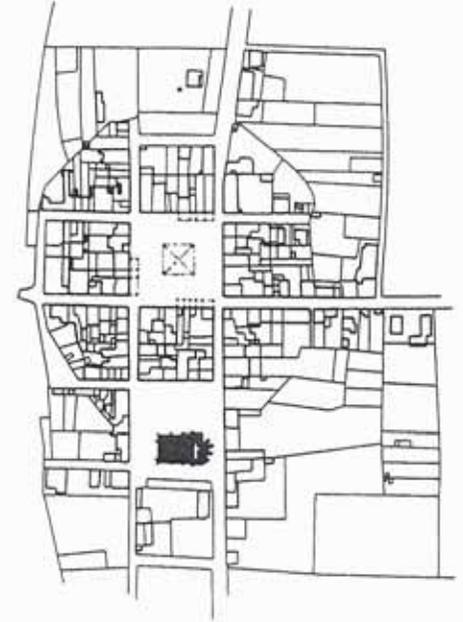


CRÉON

La place centrale, obtenue par suppression d'un îlot (Créon, Lestelle,) est accessible par les angles, et souvent bordée de portiques.



LESTELLE

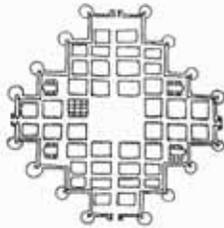


SOLOMIAC

VILLES IDEALES DE LA RENAISSANCE



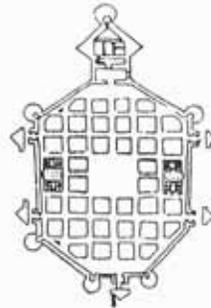
EIXIMENIC



FR. DI GIORGIO MARTINI



PIETRO CATANEO



FRANCESCO DE MARCHI

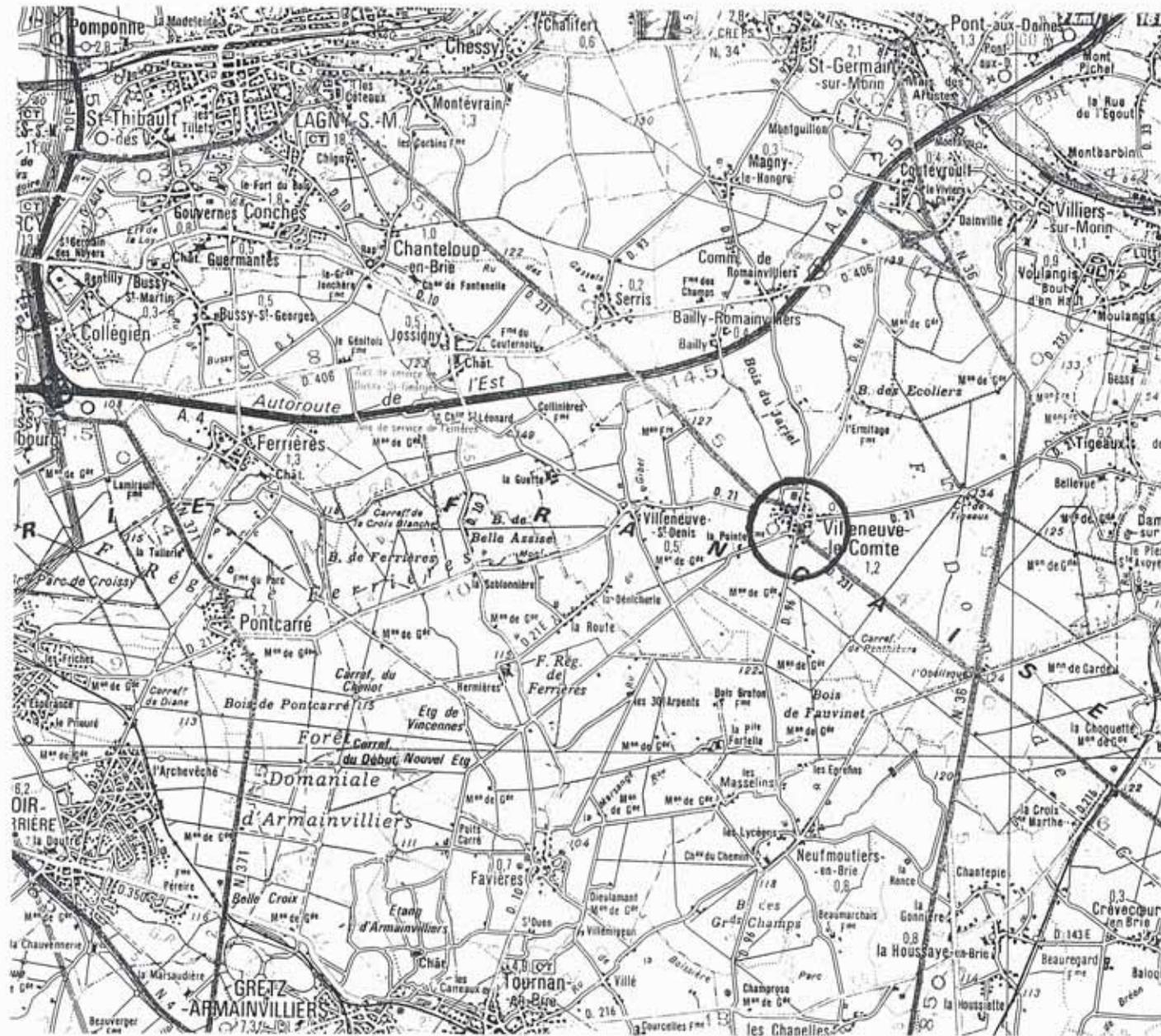
Pour des raisons probablement d'ordre climatique, jamais le principe d'un vaste espace central obtenu par suppression de quatre îlots n'a été repris dans ces créations du Sud-Ouest.

Le plan de Villeneuve-le-Comte avec sa qualité de composition permettant l'accès à la place centrale dans l'axe est donc resté un "prototype" sans autres applications sur le terrain.

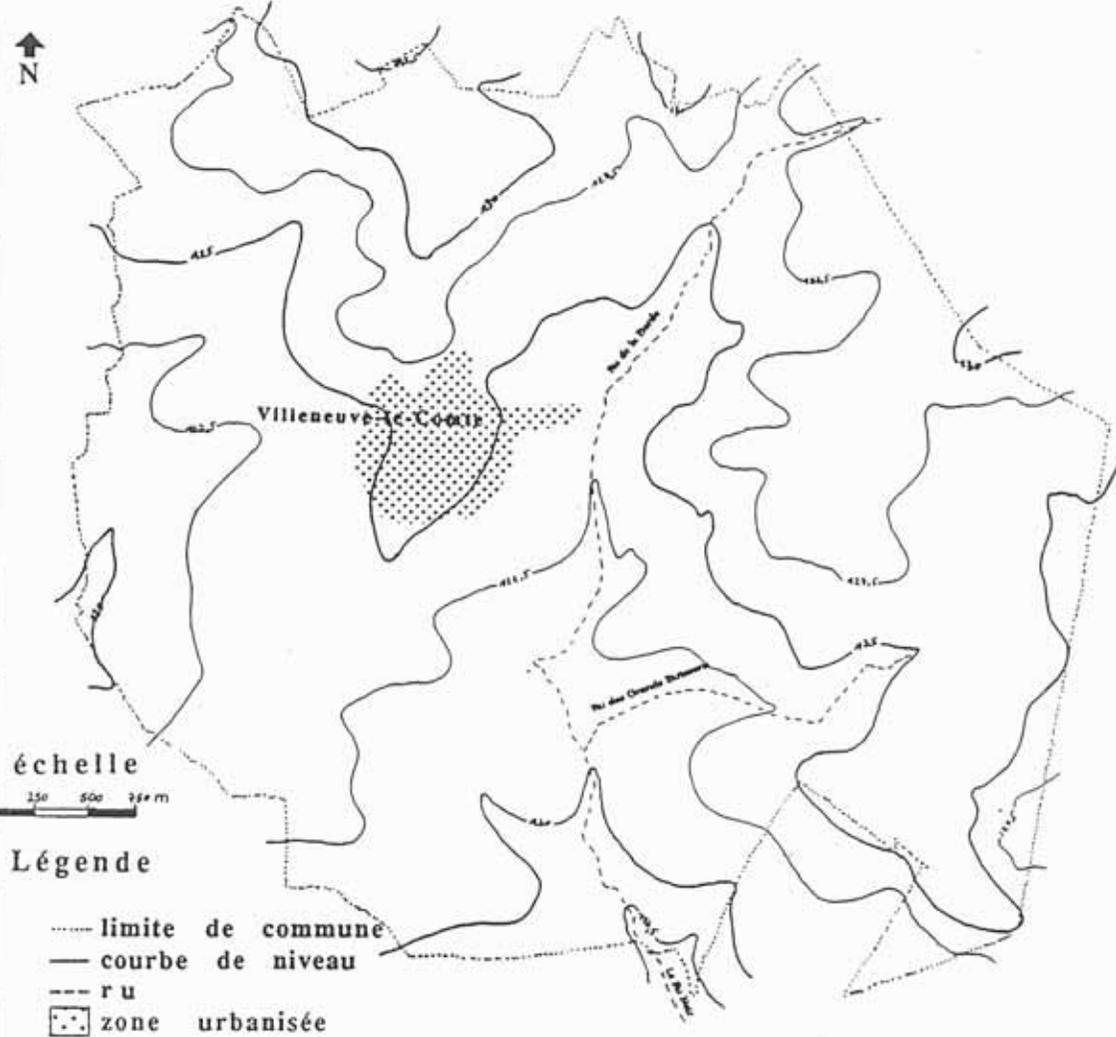
Seules les recherches conduites à la Renaissance sur le tracé de la ville idéale, et le plan établi par Vauban pour Neuf-Brisach ont assuré à une filiation avec le plan expérimenté à Villeneuve-le-Comte dès le début du 13^e siècle.



données du site



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



RELIEF

2.1 CARACTERISTIQUES DU MILIEU

Villeneuve-le-Comte est situé sur le plateau Briard, dit de Brie Française, qui s'étend entre la Marne et la Seine.

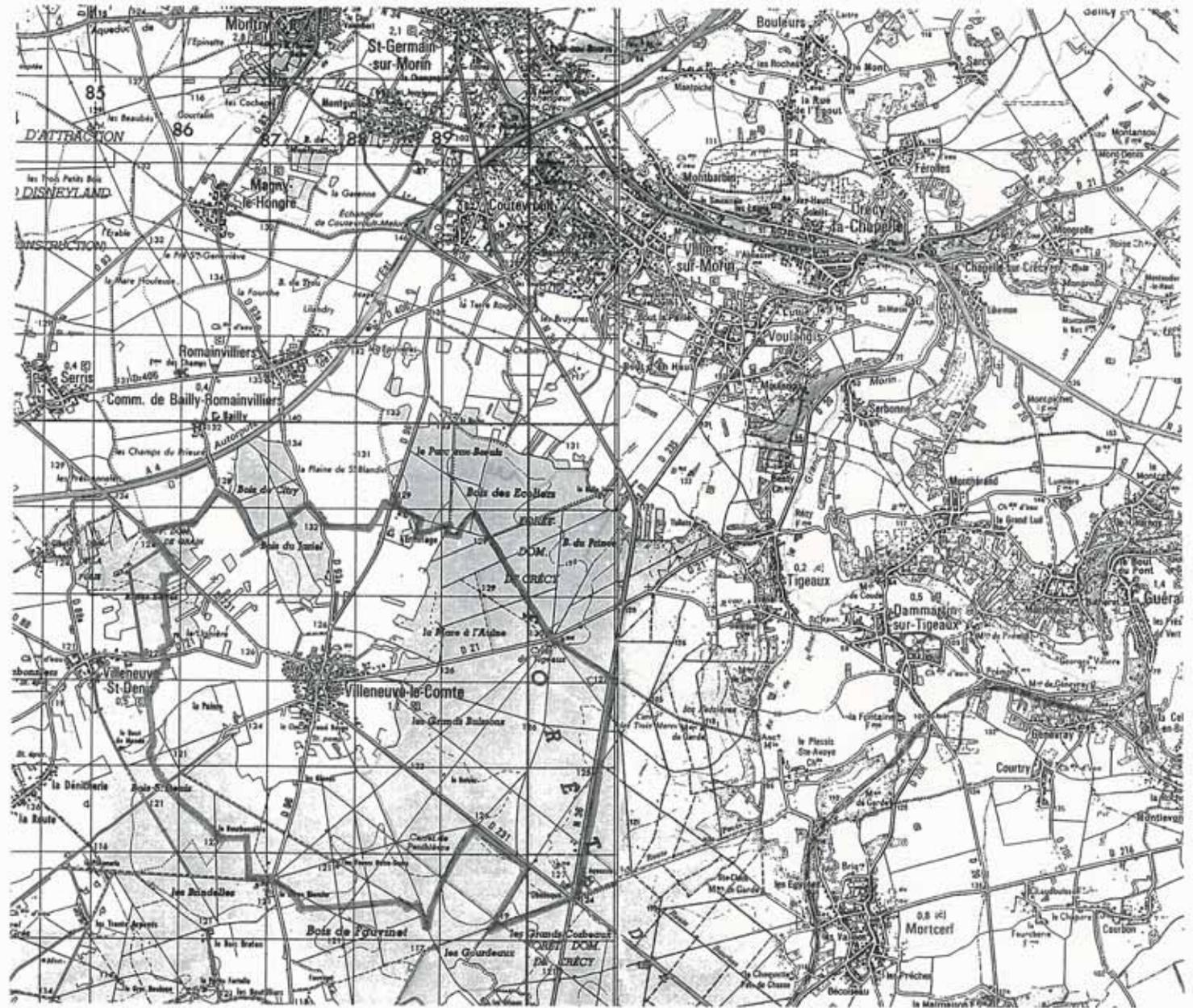
Le relief du plateau présente une pente de l'ordre de 2 pour 1000 suffisamment faible pour que le territoire soit perçu comme plat.

Néanmoins, les altitudes varient de 132m NGF dans la partie Nord à 117m vers le Sud.

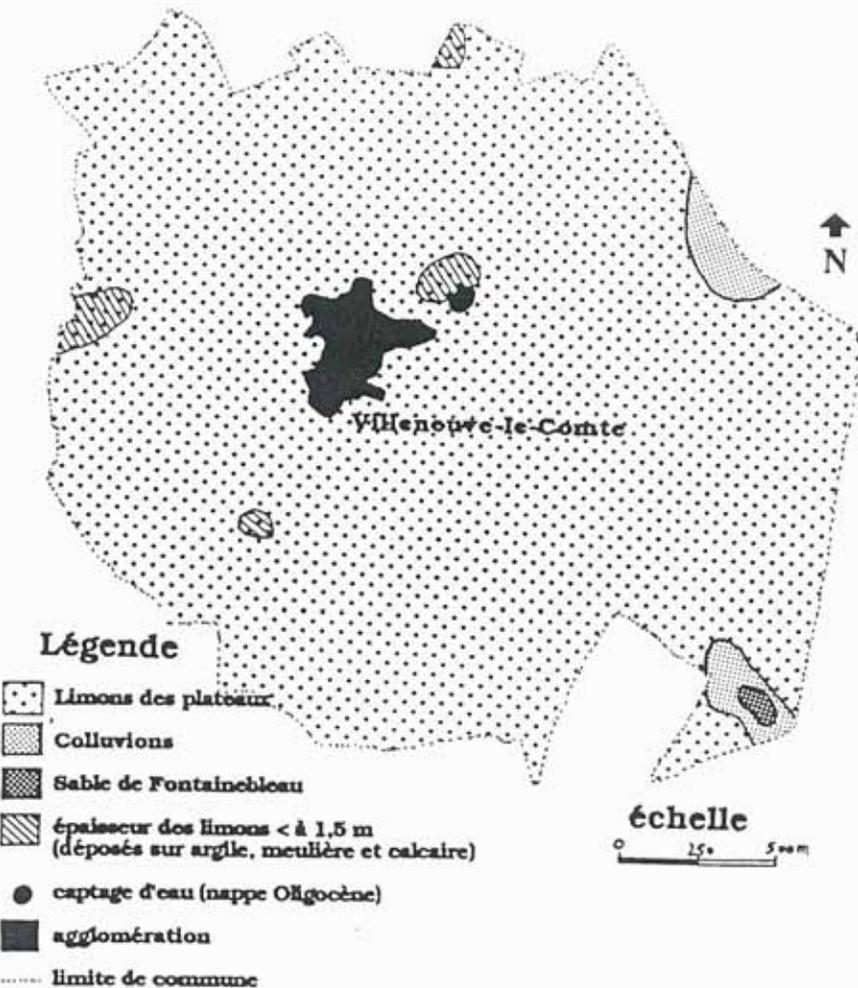
L'écoulement des eaux de surface se fait en conséquence du Nord au Sud, mais sans entraîner de phénomène d'érosion ou creusement de vallon.

Le bourg de Villeneuve-le-Comte est implanté à la cote 125m environ sur une sorte de "langue" surélevée de forme convexe. Ce relief est suffisant pour induire un écoulement orienté Nord-Sud des eaux de surface.

De ce fait, le fossé réalisé autour du bourg lors de sa création jouait le rôle de fossé drainant permettant la récupération en aval, au Sud, des eaux de surface.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



GEOLOGIE

Le réseau hydrographique s'organise autour d'un ru principal, le ru de la Bonde, parcourant du Nord au Sud tout le territoire communal. Sur celui-ci se greffent différents fossés drainants et petits rus plus ou moins en eau suivant les saisons : ru des Grands Buissons, qui se jette dans le ru de la Bonde avant sa fusion avec le ru Noir avant de rejoindre la Marsange.

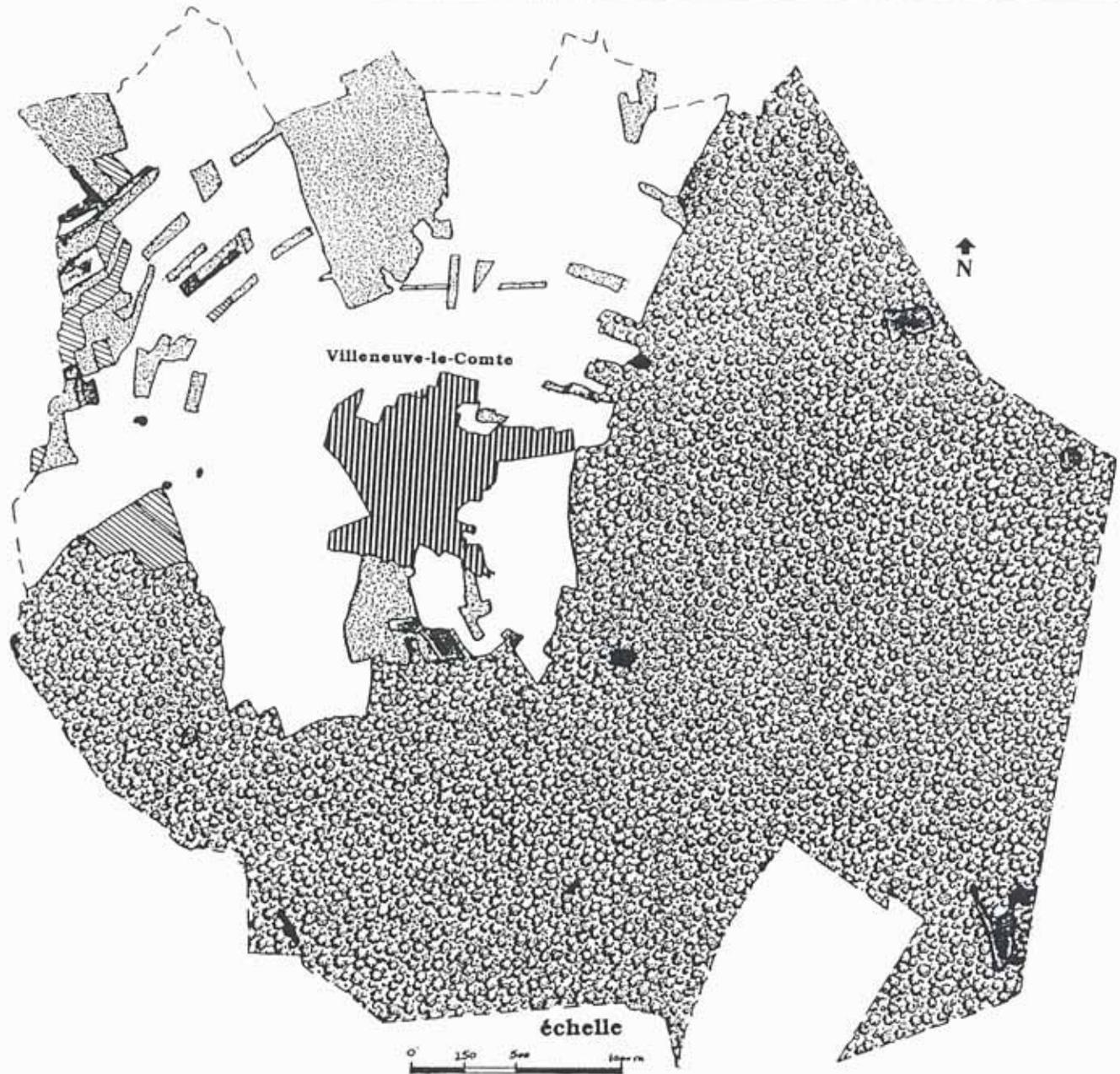
Il convient de noter le rôle du couvert forestier dans le régime des eaux de surface, qui absorbées par le sous-sol viennent alimenter les nappes souterraines, après filtration naturelle par les couches géologiques superficielles.

La forêt de Crécy est un taillis sous futaie de chênes avec présence de différentes essences comme le bouleau blanc, le hêtre fayard et d'autres espèces localisées. Les lisières sont bien développées avec de jeunes pousses d'arbres (chênes, hêtres, bouleaux) assurant une bonne protection visuelle et contre le vent.

Les boisements Nord et Ouest sont constitués de taillis de bouleaux, et saules (bois de Jariel) alternant avec des peupleraies et des friches (bois des Sages, Haie Mal-au-Reste,...).

OCCUPATION DU SOL

-  Futale
-  Peupleraie
-  bois et taillis
-  Étang, mare, et marécage
-  Prairie, clairière
-  Agriculture
-  Agglomération
-  Limite de communes



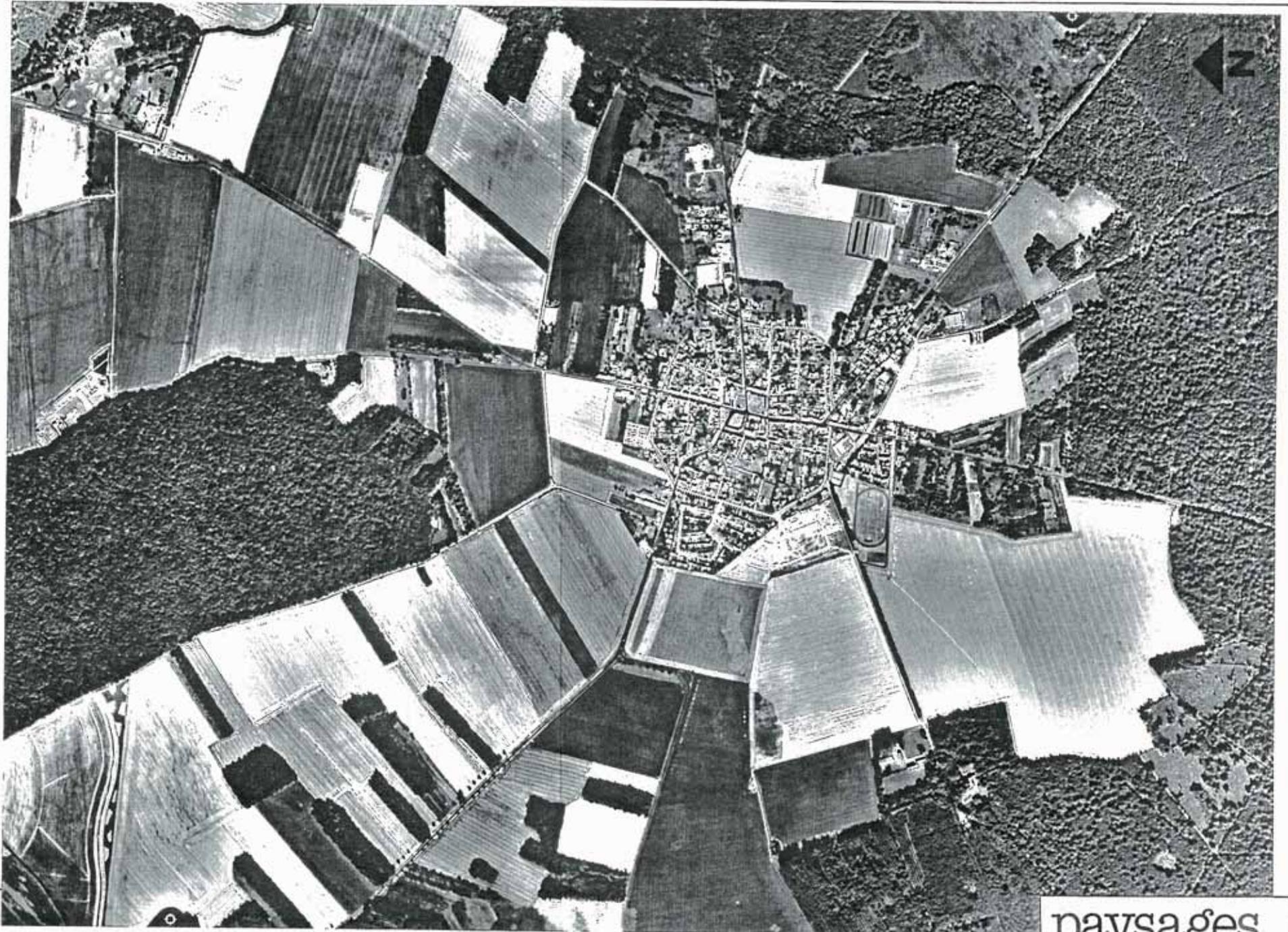
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

2.2 PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le paysage constituant l'environnement visuel du bourg de Villeneuve-le-Comte est constitué aujourd'hui par un espace bien délimité par la forêt à l'Est et au Sud, plus largement ouvert au Nord en direction des Longs Réages et de l'Ermitage et, à l'Ouest, en direction de la Fosse Nallet et de Villeneuve-Saint-Denis.

Venant de Lagny par la RD 231, les taillis et peupleraies laniérés reliant le bois des Sages aux bois de Jariel dans les secteurs des Cardinaux, de l'Épinette et de la Haie-Mal-au-Reste contribuent à une certaine fermeture visuelle du site qui ne prend le caractère d'espace ouvert que quelques centaines de mètres avant d'arriver sur le premier rond point de la déviation.

L'organisation de cette zone de culture enclavée dans les boisements puise son origine dans le moyen-âge, lorsqu'il s'agissait d'essarter une forêt pour y habiter et cultiver la terre. D'où une logique d'organisation concentrique autour du bourg.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Les croquis des pages suivantes illustrent les grandes étapes de prise de possession du site. On notera que chaque époque est venue inscrire de nouvelles infrastructures ou éléments de ponctuation, sans que les éléments de la trame antérieure soient nécessairement effacés. Le site est ainsi porteur de multiples traces plus ou moins lisibles mais toutes porteuses de mémoire et, à ce titre, éléments de patrimoine.

LES ORIGINES

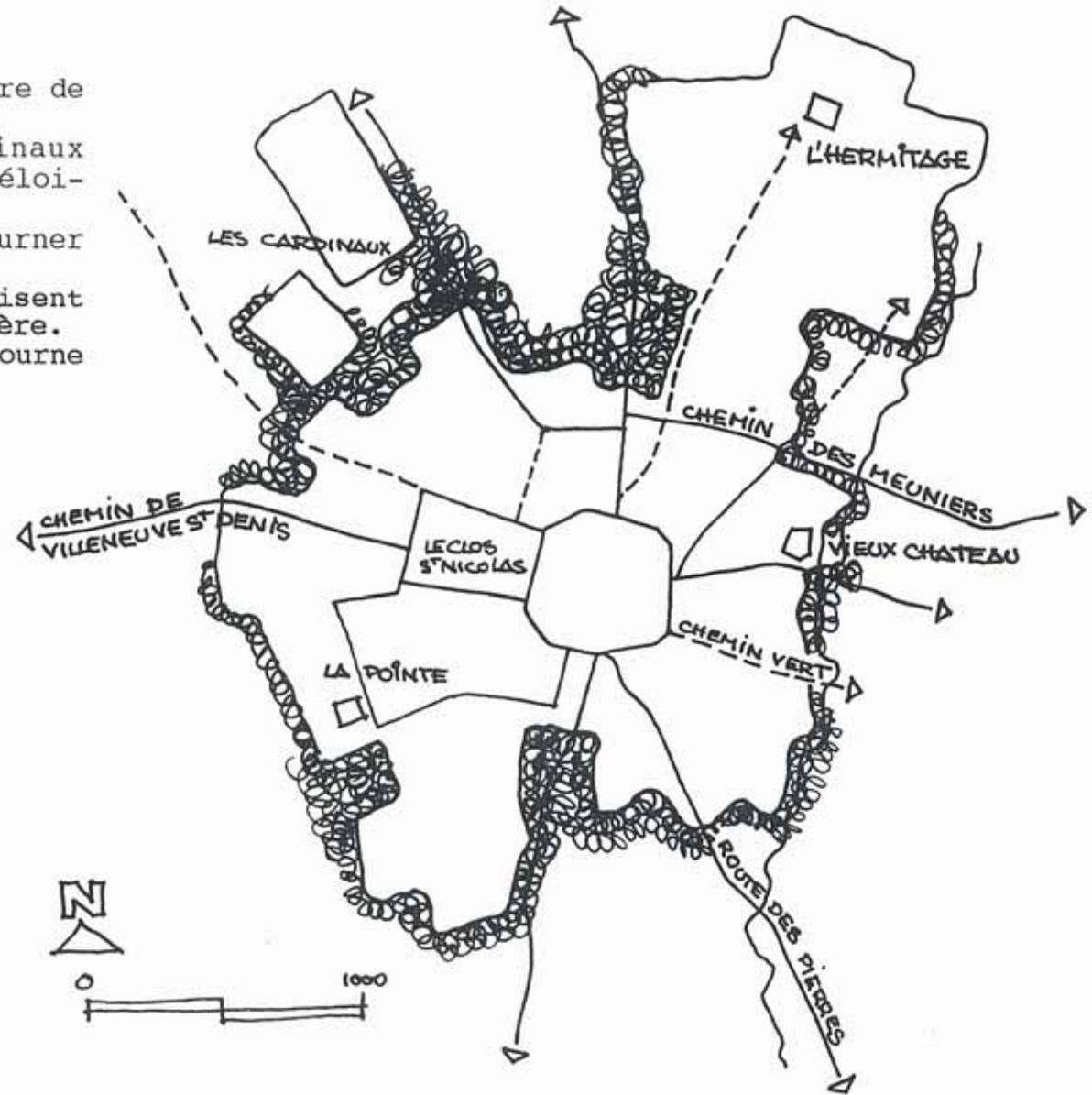
Villeneuve-le-Comte s'organise au centre de sa clairière.

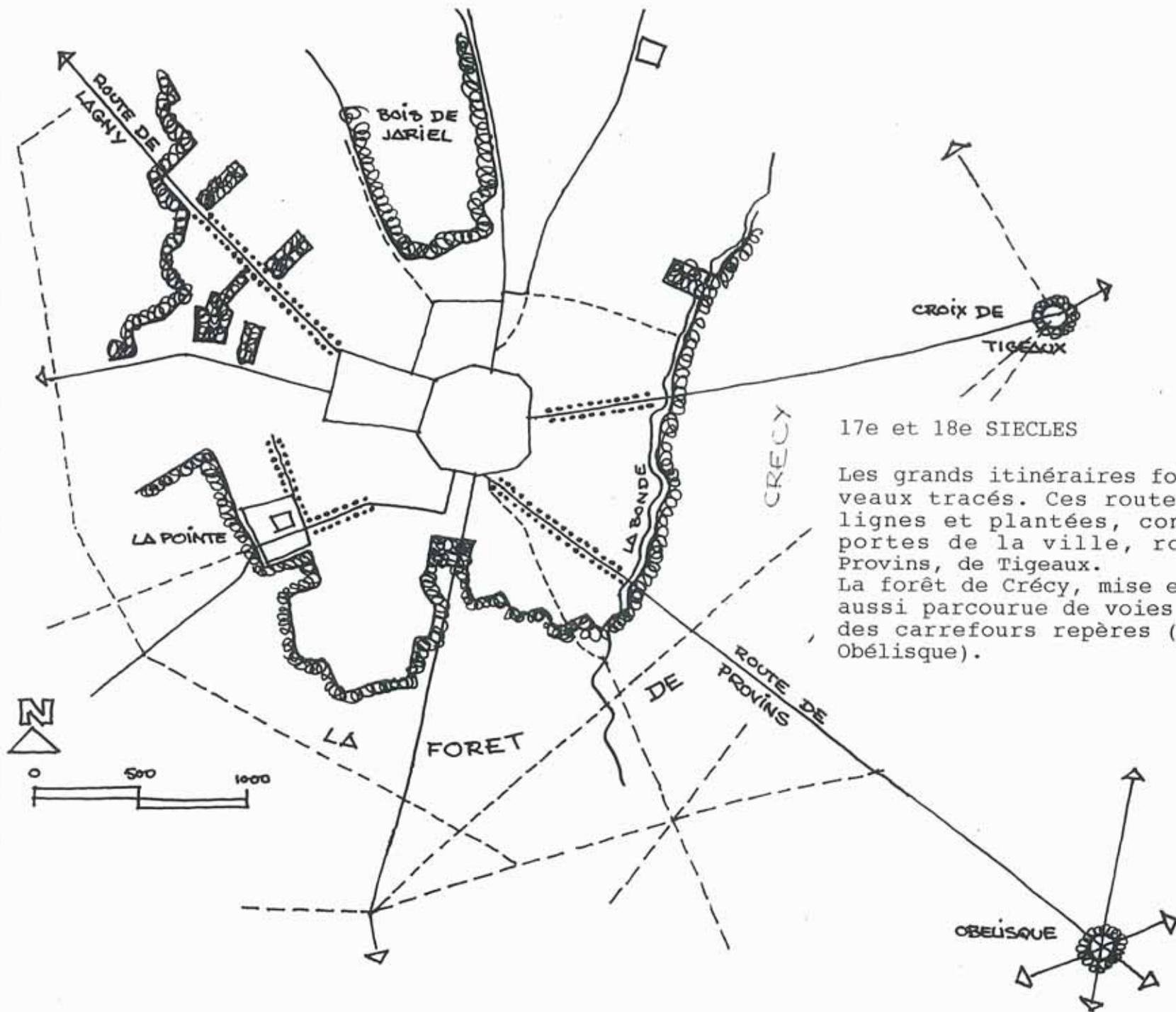
La ferme de l'Hermitage et les cardinaux correspondent à des défrichements plus éloignés.

Le chemin des Meuniers permet de contourner le bourg.

Les chemins verts et des pierres conduisent respectivement à la forêt et à la carrière.

Le chemin de Villeuve-Saint-Denis contourne le Clos Saint-Nicolas.

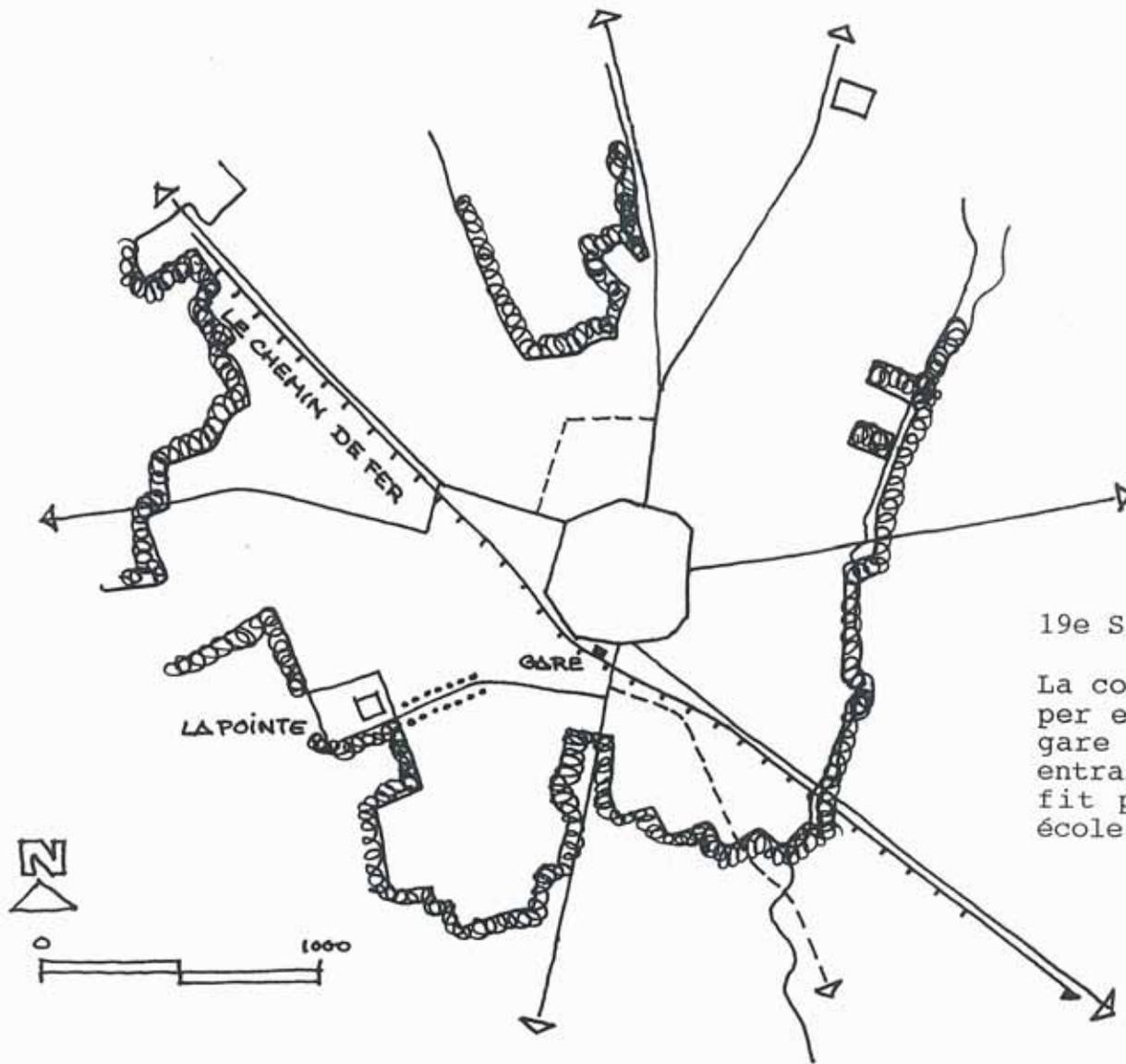




17e et 18e SIECLES

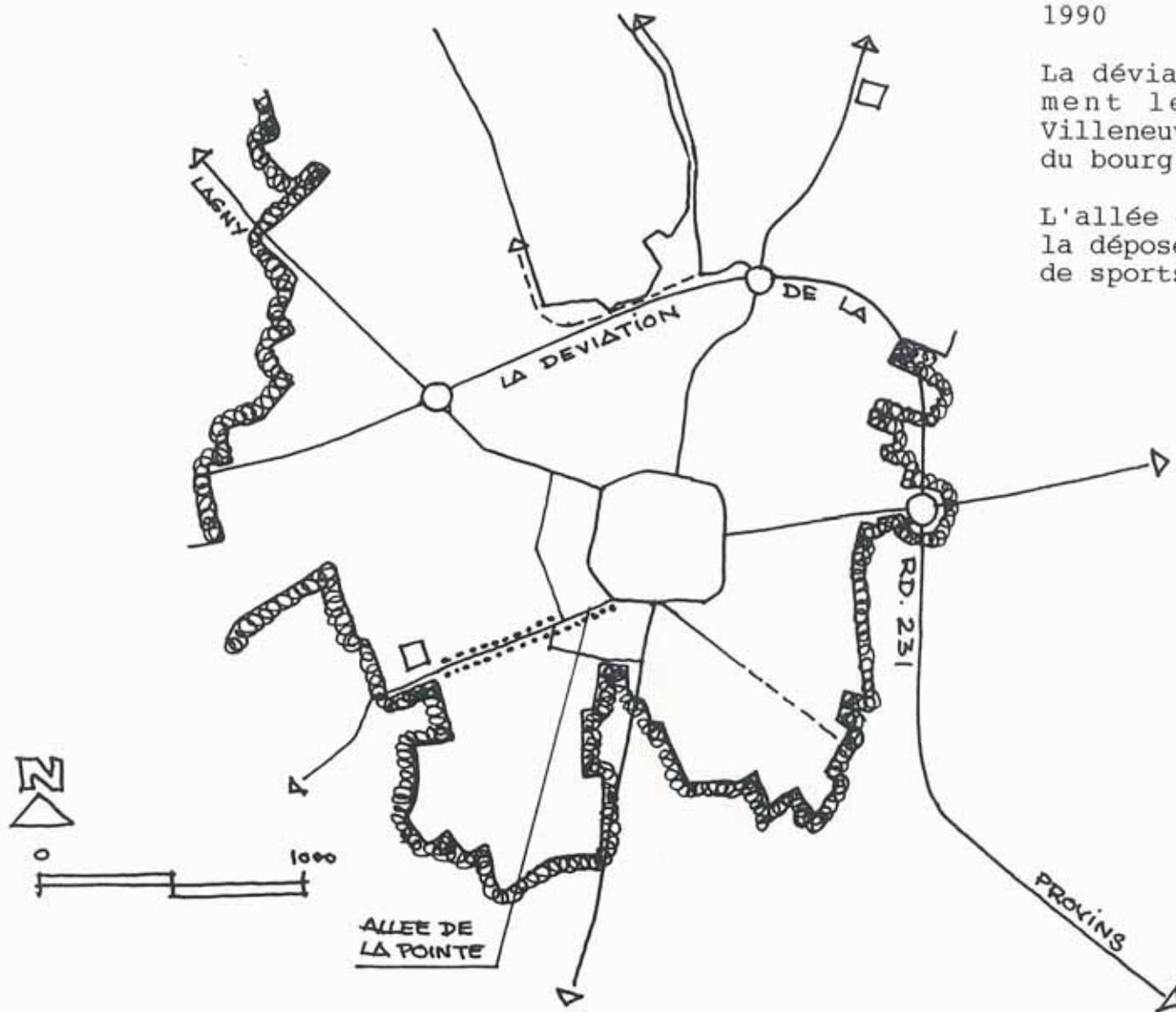
Les grands itinéraires font l'objet de nouveaux tracés. Ces routes royales, rectilignes et plantées, convergent vers les portes de la ville, route de Lagny, de Provins, de Tigeaux.

La forêt de Crécy, mise en valeur, est elle aussi parcourue de voies (convergeant vers des carrefours repères (croix de Tigeaux, Obélisque)).



19e SIECLE

La construction du Chemin de Fer vient couper en diagonale le Clos Saint-Nicolas. La gare située en limite de la ville ancienne entraîne la création de délaissés mis à profit pour la construction d'une nouvelle école.



1990

La déviation de la RD 231 modifie radicalement les circulations aux abords de Villeneuve-le-Comte, ainsi que la perception du bourg dans sa clairière d'origine.

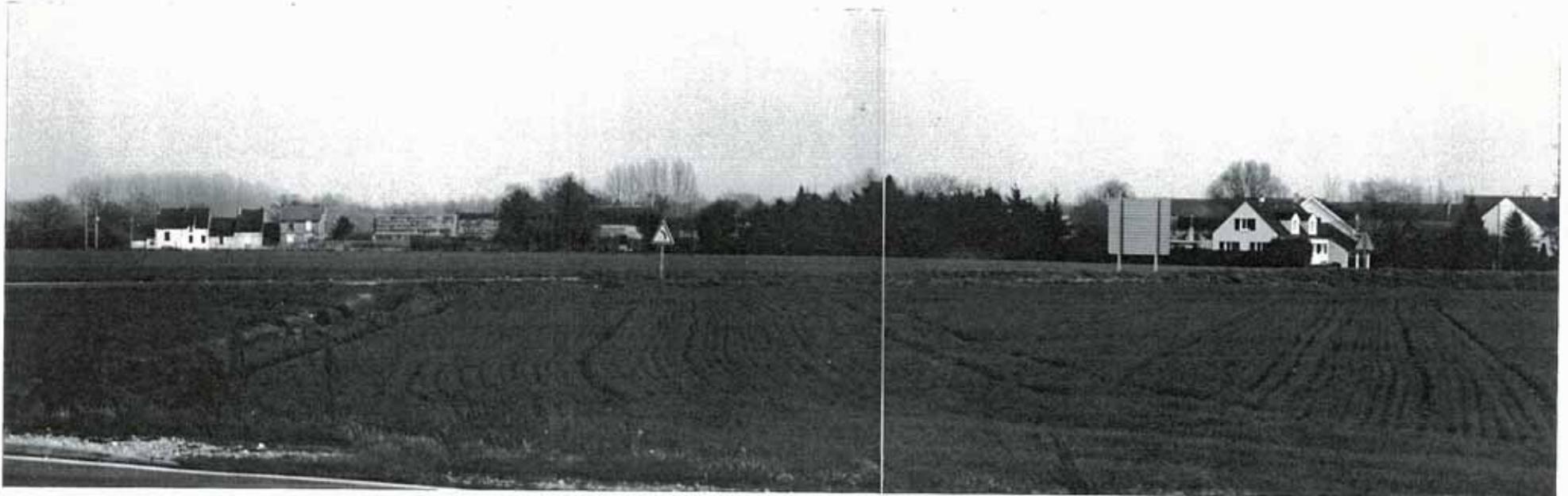
L'allée de la Pointe est prolongée, suite à la dépose des voies ferrées. ZAC et terrains de sports confortent le nouveau tracé.

2.3 PERCEPTION DE LA VILLE

En l'état actuel du site, les axes de découverte du bourg de Villeneuve-le-Comte dans son site de clairière forestière sont essentiellement les suivants :

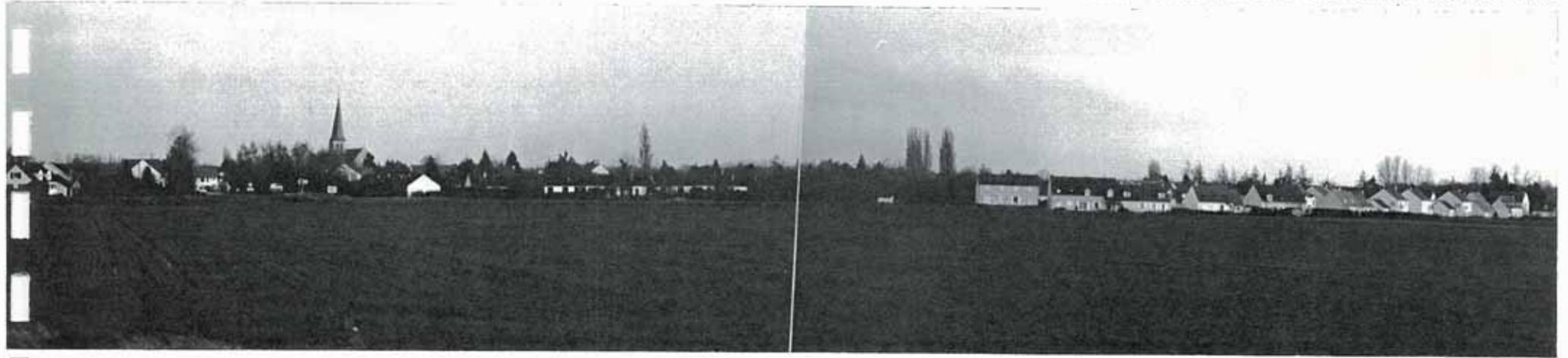
- La RD 231 venant de Lagny ou de l'échangeur de l'autoroute A4. L'espace agricole est bien perçu, mais les premiers plans bâtis sont constitués par les quartiers récents d'extension (ZAC).
- La RD 21 en venant de Villeneuve-Saint-Denis.
La même remarque s'applique.
- La RD 96 venant de l'Ermitage permet de bénéficier d'une entrée de ville remarquable sur le plan architectural, mais les nombreux jardins et vergers n'autorisent pas une vision d'ensemble du bourg.
- La RD 96 en venant du Sud. Le caractère très boisé des abords exclut toute lecture d'ensemble du site de clairière.

En fait le véritable axe de lecture panoramique du site est aujourd'hui la déviation, essentiellement dans sa partie Nord-Ouest. C'est à partir d'elle que l'on a les vues les plus intéressantes, et les seules permettant de lire le bâti ancien (secteur du boulevard Nord et faubourg Nord).



Vues de la RD 21 en venant de Villeneuve-Saint-Denis.

Les extensions récentes et la ZAC



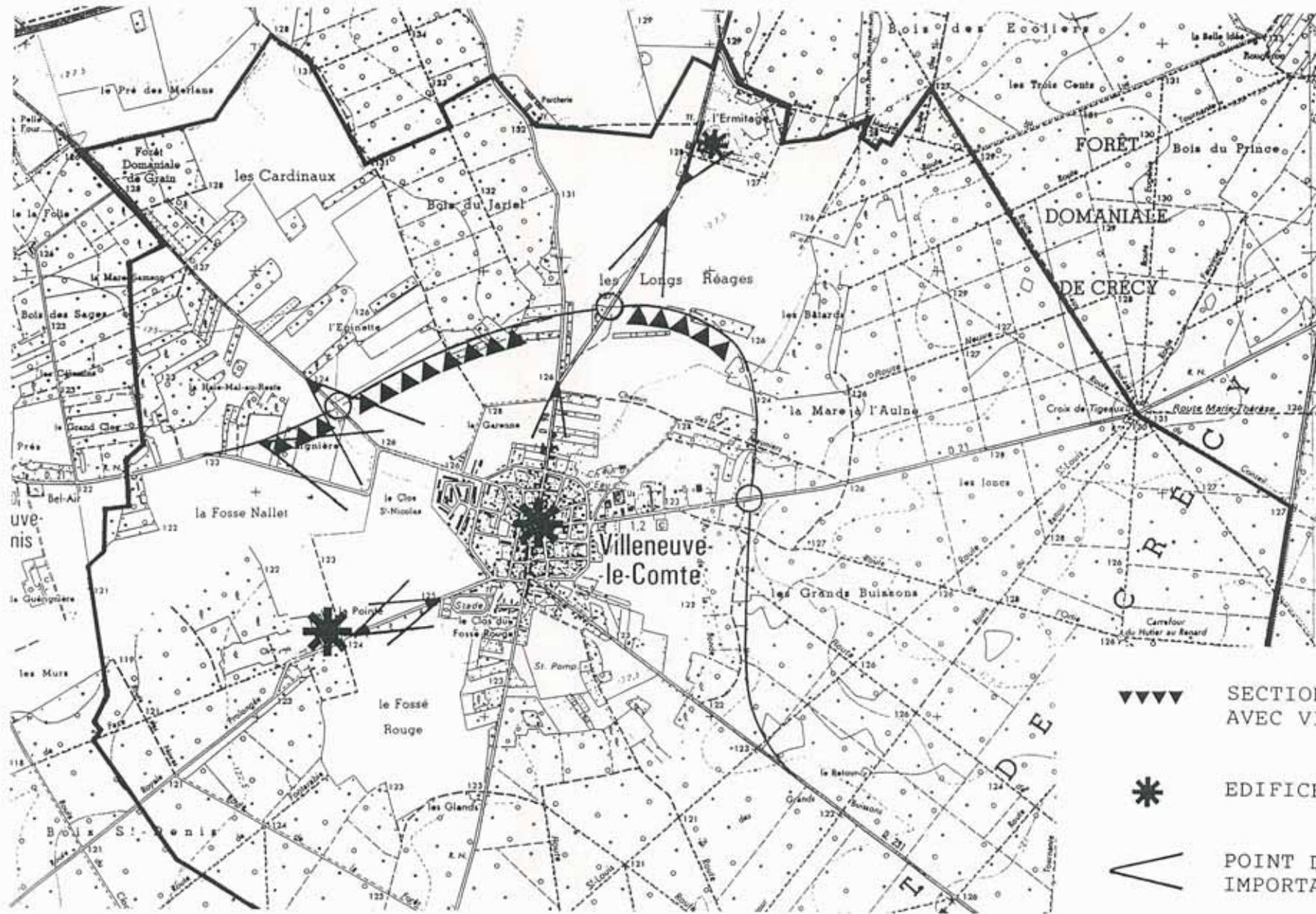
Les peupleraies de l'Épinette
viennent refermer le site en
direction des cardinaux



Vue depuis la Pointe

Vue de la déviation, au droit du Bois de Jariel



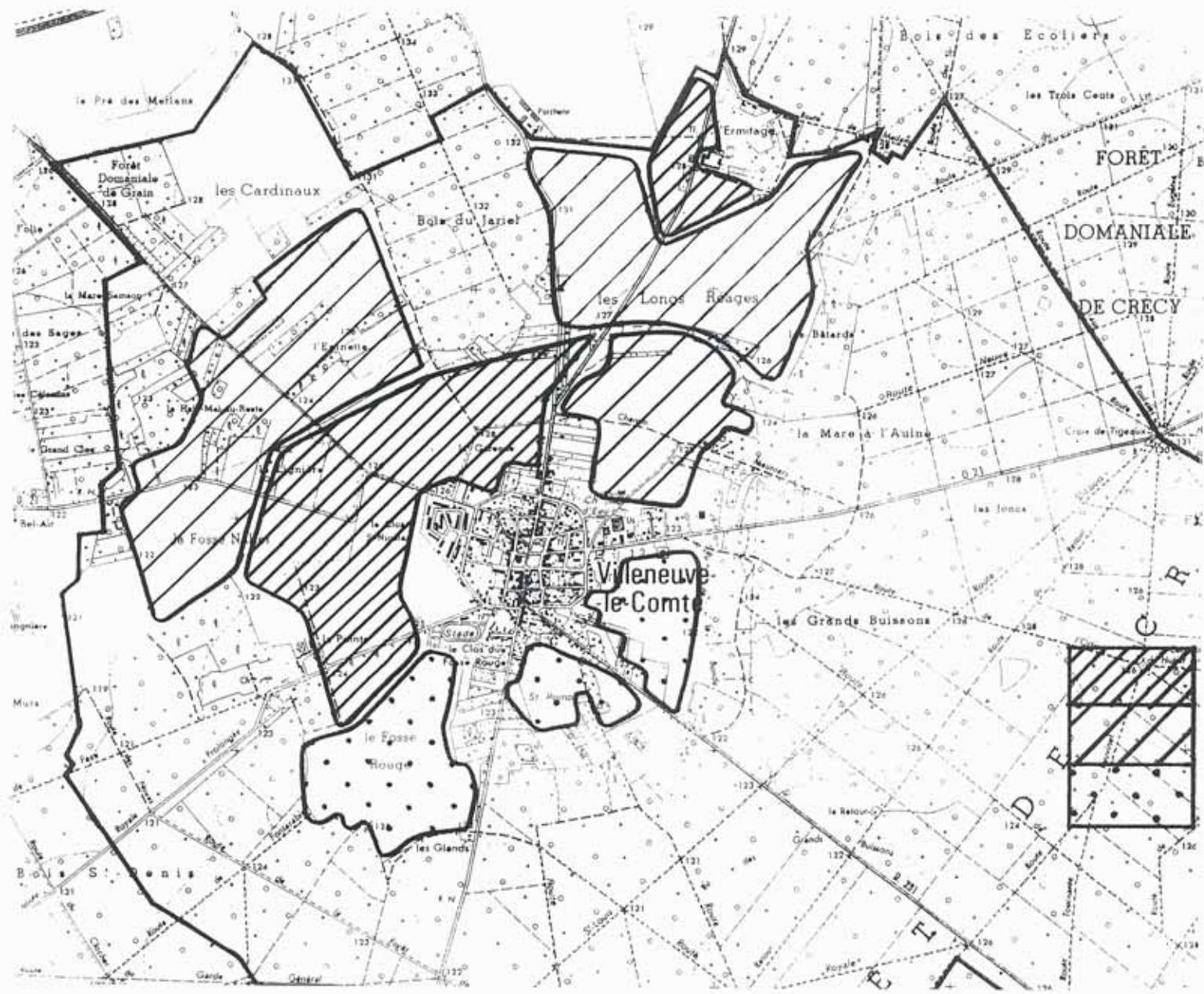


- ▼▼▼▼ SECTION DE VOIE AVEC VISIBILITE
- * EDIFICE REPERE
- ∨ POINT DE VUE IMPORTANT

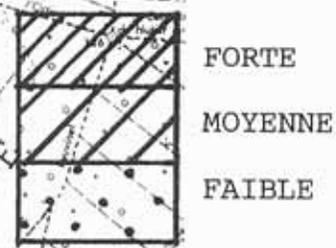
2.4 SENSIBILITE DES PROSPECTS
PAYSAGERS

Une cartographie du site de Villeneuve-le-Comte a été établie faisant ressortir les éléments visuels ou paysagers structurant l'espace (bourg ou pôles d'intérêt patrimonial) ainsi que la sensibilité des espaces de prospect qui s'y rattachent.

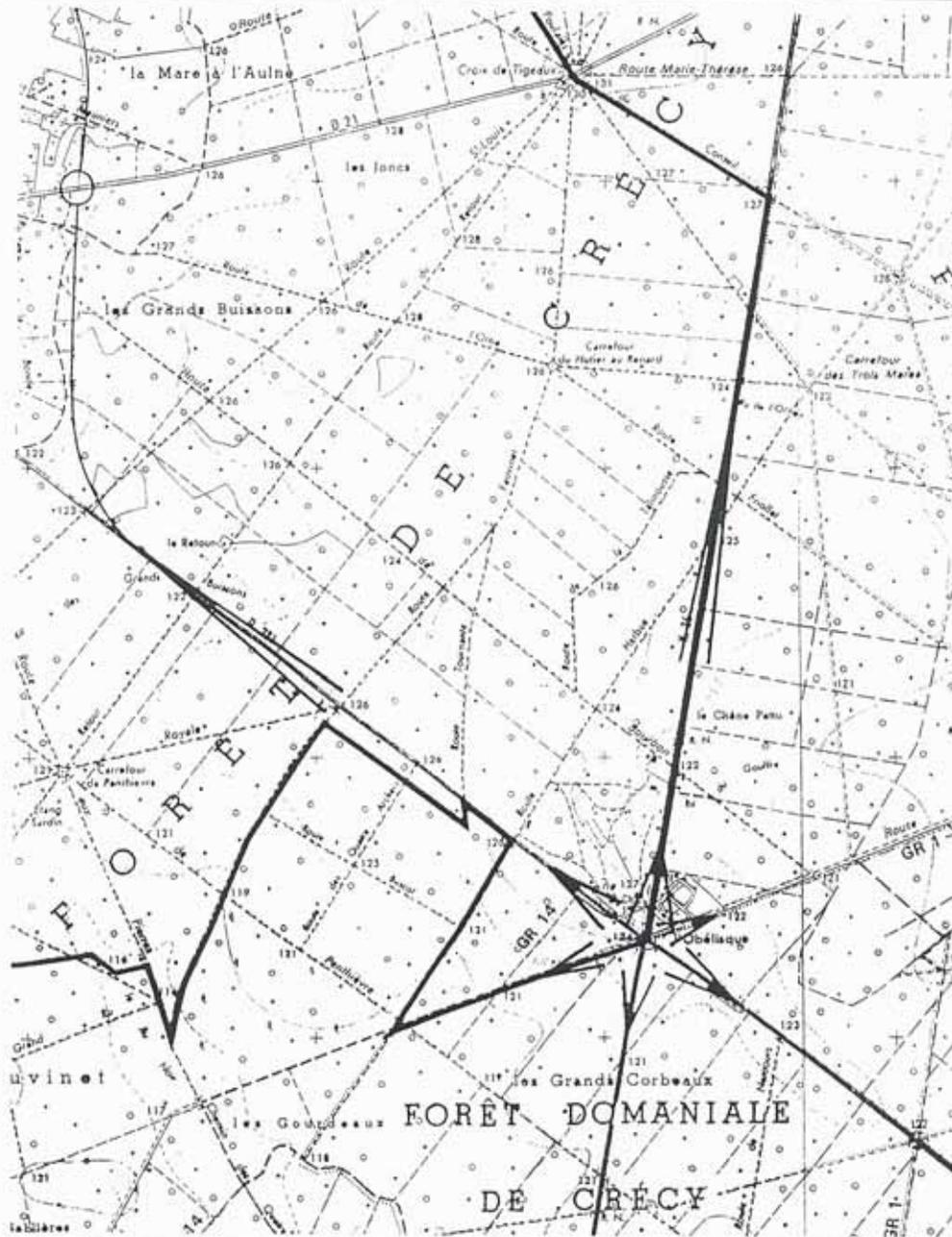
Cette carte montre l'importance paysagère des espaces de prospect depuis la déviation au droit du bois de Jariel, ainsi que depuis la Pointe, les espaces libres situés au Sud et à l'Est du bourg apparaissent comme beaucoup plus neutres étant isolés de la déviation par une langue boisée.



SENSIBILITE PAYSAGERE
DU SITE DE CLAIRIERE
AUX ABORDS DU BOURG



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



2.5 PERCEPTION DES CARREFOURS EN FORET

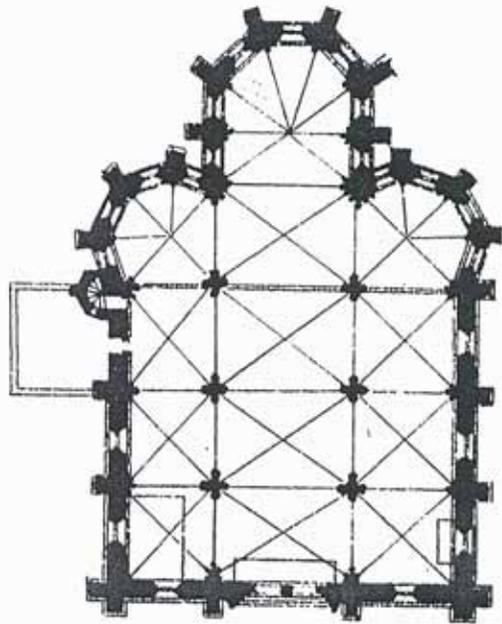
Le carrefour de l'obélisque est perçu de loin, dès que l'on se trouve dans l'axe des alignements rectilignes qui y conduisent :

- RD 231 au sortir de la dernière courbe de la déviation, donc approximativement au droit du chemin forestier dit "Route du Retour".
- RN 36 dans toute la portion marquant la limite Est de la commune.
- Voie convergeant vers l'obélisque dite "Route Pavée".

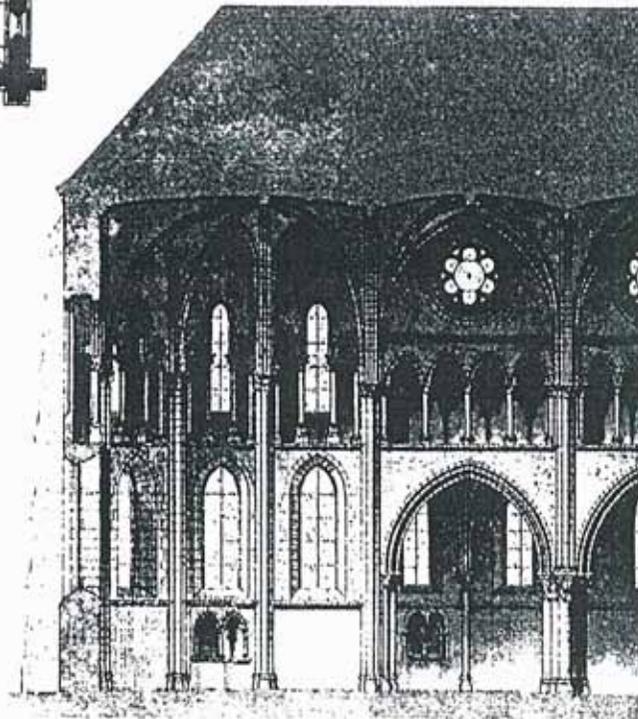
Le caractère de routes forestières de ces axes, et le cadrage visuel de l'obélisque qui en résulte doit être préservé. Aux abords plus immédiats du carrefour, l'angle de vue s'ouvre progressivement et l'aspect composé du site prédomine.

La même remarque s'applique à la Croix de Tigeaux, toutefois moins soumise aux agressions des flux de circulation, la RD 21, seul axe routier qui y conduit, enregistrant des trafics très sensiblement moins élevés.

état initial des protections



Villeneuve-le-Comte. Église
Notre-Dame-de-la-Nativité.
Relevé Monuments histo-
riques. Darcy (1875).
Coupe longitudinale.



3.1 EDIFICES PROTEGES

**EGLISE NOTRE-DAME DE LA NATIVITE
CLASSEE MONUMENT HISTORIQUE PAR
ARRETE DU 18 MARS 1989**

L'église Notre-Dame de la nativité construite d'un seul jet, au début du XIII^e siècle, sur les plans des Templiers, est de ce fait d'une parfaite unité de style.

La nef, flanquée de deux bas côtés se terminant par deux absidioles polygonales, en est séparée par quatre arcs ogifs soutenus par des piliers ronds à quatre colonnes engagées, couronnés de chapiteaux ouvragés.

Au niveau supérieur court un triforium aux légères colonnes, au dessus duquel un troisième niveau apporte la lumière de belles rosaces.

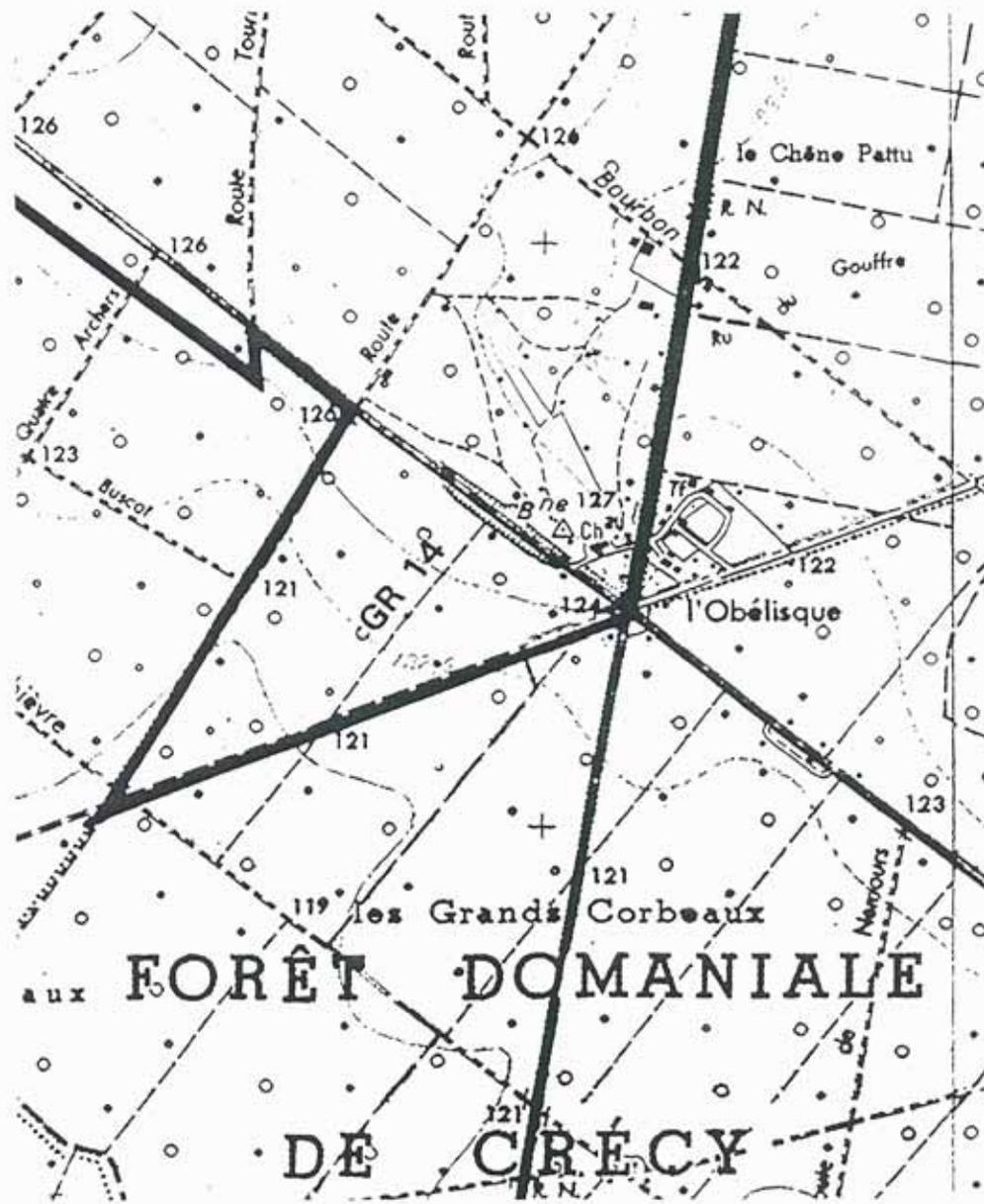
Le choeur se termine par une abside à trois pans. Il est éclairé par sept hautes fenêtres en ogive au niveau inférieur, qui se répète au dessus, mais en prenant place derrière de triples arcades de fines colonnettes, prolongeant le triforium de la nef, disposition quasi unique et très heureuse pour l'éclairément du sanctuaire.



Au dessus du portail, un bas relief de bois sculpté représentant Saint-Jean-Baptiste, sur les côtés, quatre toiles représentant l'Adoration des Bergers, l'Incrédulité de Saint-Thomas, Jésus et la femme adultère, Saint-Roch et l'ange.

Le portail était jadis précédé d'un porche dont les arrachements sont encore visibles. Il est soutenu par un trumeau orné de la statue d'un évêque, sur un double socle, dont le visage a malheureusement été martelé au cours des guerres de religions. Elle est surmontée d'un dais. L'on devine dans la rosace, l'agneau pascal et son étendard.

Devant la façade Sud aux trois imposants contreforts, ont été réimplantés les restes de l'ancien calvaire du cimetière, déplacé au milieu du siècle dernier.



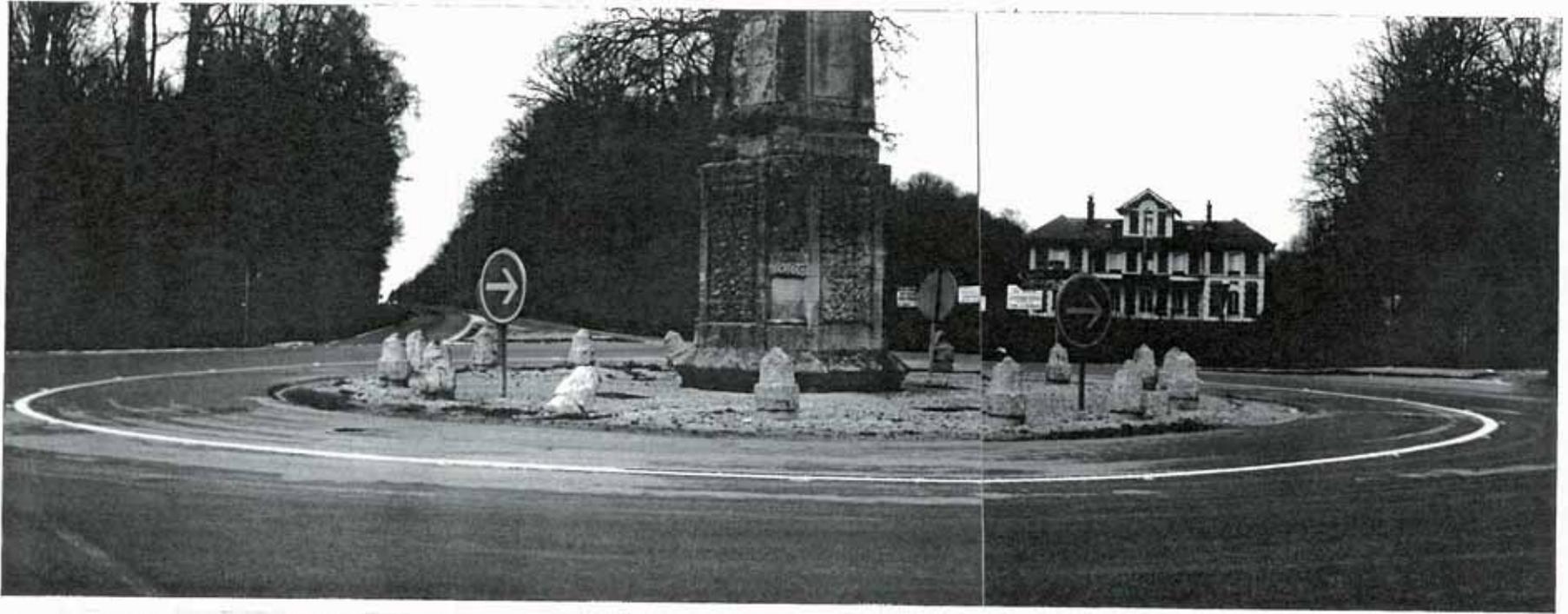
**OBELISQUE DE LA FORET DE CRECY
CLASSE MONUMENT HISTORIQUE PAR
ARRETE DU 1er OCTOBRE 1921**

La forêt de Crécy abrite un monument peu courant, souvenir des décors monumentaux qui accompagnaient les grands tracés routiers du XVIII^e siècle. Au centre du carrefour qui rassemble la RD 36 reliant Meaux à Melun et la RD 231 joignant Provins depuis Lagny et Villeneuve-le-Comte, se dresse un obélisque de pierre, haut d'environ 14 mètres. Véritable point de convergence des routes, qui traversent la forêt de Crécy, cet obélisque est le principal souvenir d'un aménagement à grande échelle, établi par étape entre 1721 et 1758.

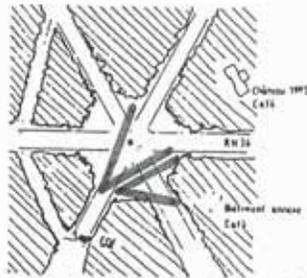
A la demande d'Alexandre Lefèvre de Faluère, nommé par le roi à la maîtrise de la forêt de Crécy, l'ensemble des chemins est re-tracé.

Dans les bois nouvellement acquis, les carrefours vont bénéficier d'aménagements particuliers répondant aux volontés que Louis XIV avait édictées dans une ordonnance remontant à 1669 et concernant les chemins royaux des forêts domaniales. Au centre des carrefours d'au moins deux routes, le roi prenait à sa charge, l'érection "d'une croix, d'un poteau ou d'une pyramide".

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



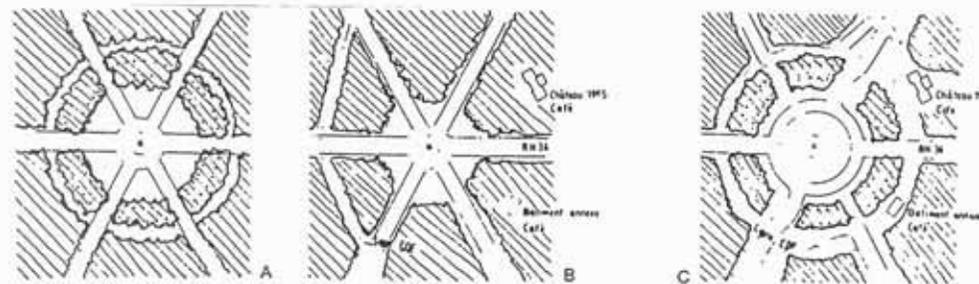
Le carrefour de l'Obélisque



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



Ainsi le carrefour central de la forêt de Crécy reçoit-il, vers 1735, un obélisque, ou "pyramide" selon les termes anciens, édifié sur un terre-plein légèrement bombé. Monté sur un socle sensiblement carré et décoré de panneaux rustiques, l'obélisque lui-même est orné sur ses quatre faces de motifs. Le pyramidion traditionnel qui couronne l'ensemble est remplacé ici par un globe de pierre recevant la foudre sous la forme d'éclairs en fer gorgé. L'obélisque est entouré de seize bornes sculptées délimitant une aire engazonnée, le monument constitué par l'obélisque avec ses bornes est situé au centre d'un rond-point large d'environ 80 mètres et délimité par deux rangées d'arbres en alignement.



PLANS DU CARREFOUR
DE L'OBÉLISQUE

- A : état au XVIII^e siècle
- B : état actuel
- C : esquisse de réaménagement
du carrefour dans le cadre
des travaux sur la R.N. 36
et le C.D. 231

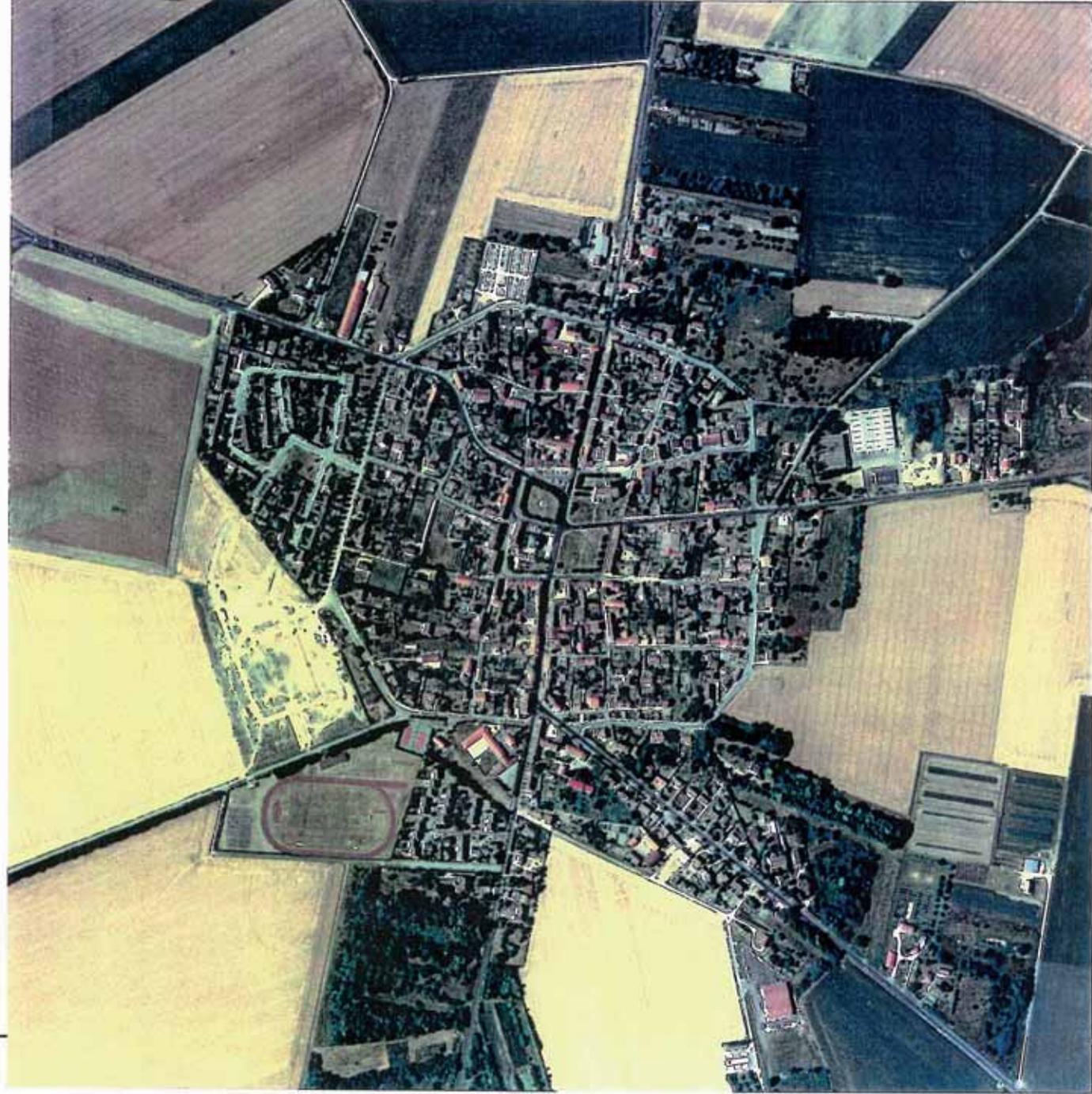
3.2 PERIMETRES DES ABORDS

L'aire définie par le rayon de protection des abords de l'église couvre la totalité de l'enceinte hexagonale de la fondation initiale, ainsi que les quelques faubourgs anciens.

L'aire définie par le rayon de protection des abords de l'obélisque se développe sur la commune de Villeneuve-le-Comte, mais aussi sur les communes de Mortcerf et de Dammartin-sur-Tigeaux.

Au total, sur la commune de Villeneuve-le-Comte, 105 hectares environ se trouvent dans ces périmètres d'abords de Monuments Historiques.

composantes du patrimoine



4.1 PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Au titre de l'inventaire du patrimoine architectural, ont été recensés et cartographiés :

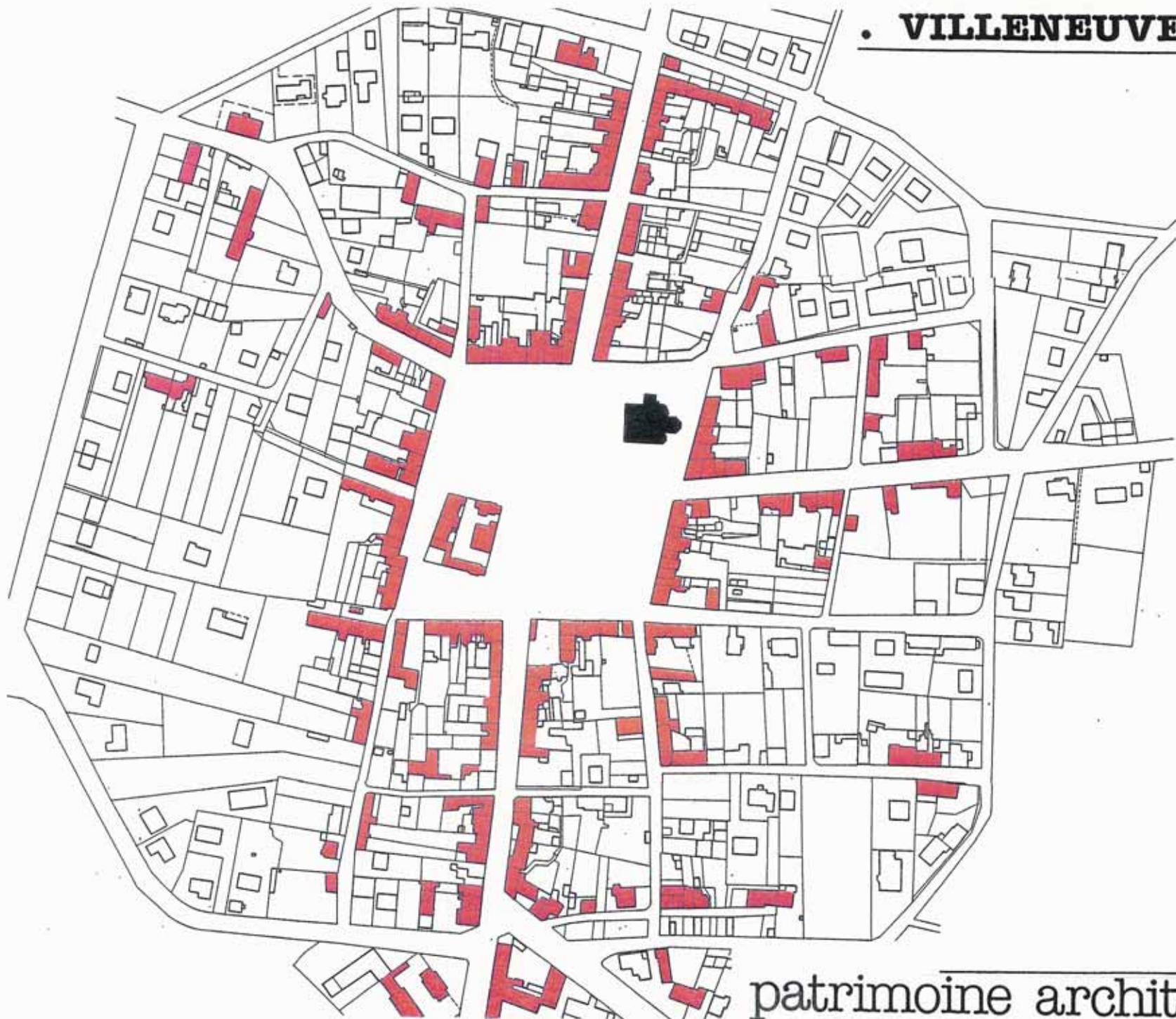
- les Monuments Historiques classés ou inscrits,
- les constructions de premier intérêt,
- les constructions de second intérêt,
- les murs intéressants.

La carte ainsi obtenue est le résultat d'une analyse maison par maison effectuée depuis le domaine public (des constructions intéressantes en fond de parcelle privative ont pu, de ce fait, échapper à cet inventaire).

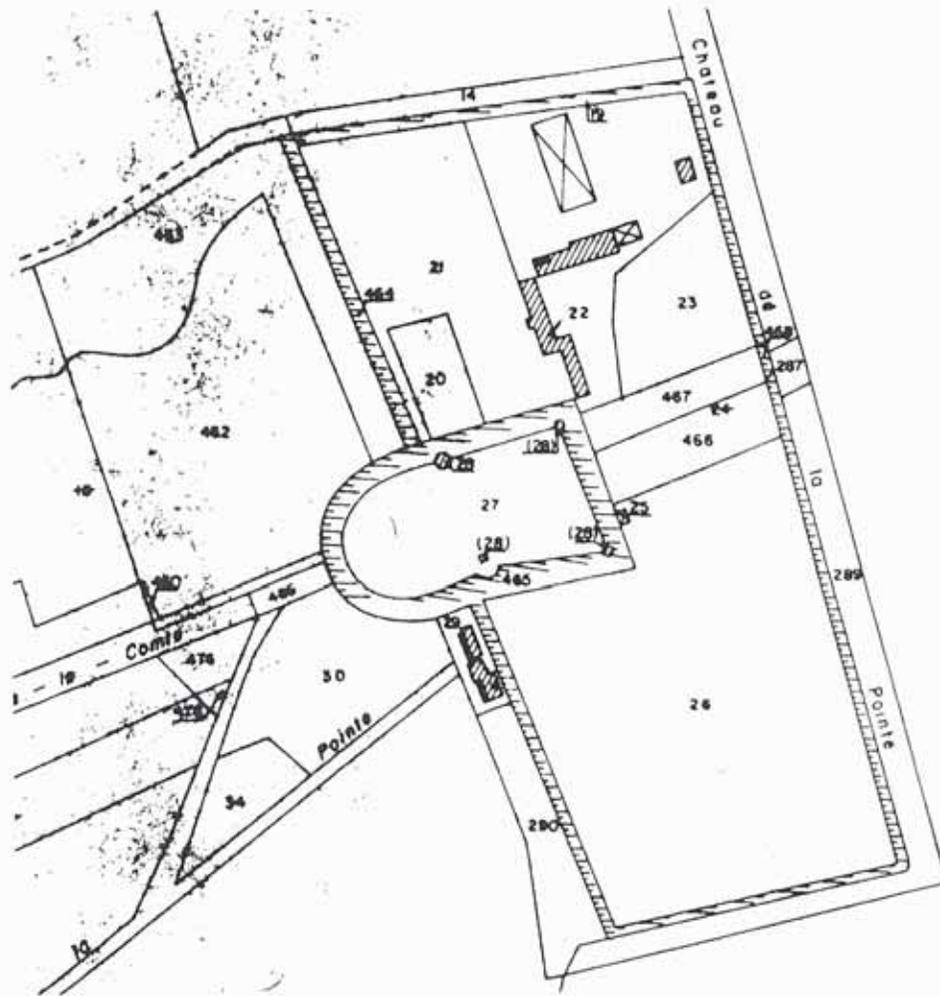
Les critères ayant permis de déterminer l'intérêt architectural sont variables (qualité architecturale intrinsèque, ancienneté, qualité du volume, subsistance de détails intéressants...). Dans cette optique, la distinction entre deux niveaux d'intérêt n'apparaît pas primordiale et, de ce fait, n'a pas d'incidence sur les dispositions réglementaires applicables.

(Voir plan 5)

. VILLENEUVE-LE-COMTE



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



LE CHATEAU DE LA POINTE

L'ancien château de la Pointe, construit au 13^e siècle en même temps que le village, était une forteresse chargée de garder la frontière du comté de Champagne, face au domaine des rois de France.

Vers la fin du 13^e siècle, la dernière héritière du Comté de Champagne, Jeanne, épousa le roi Philippe le Bel et la Champagne se trouva réunie aux domaines de la couronne.

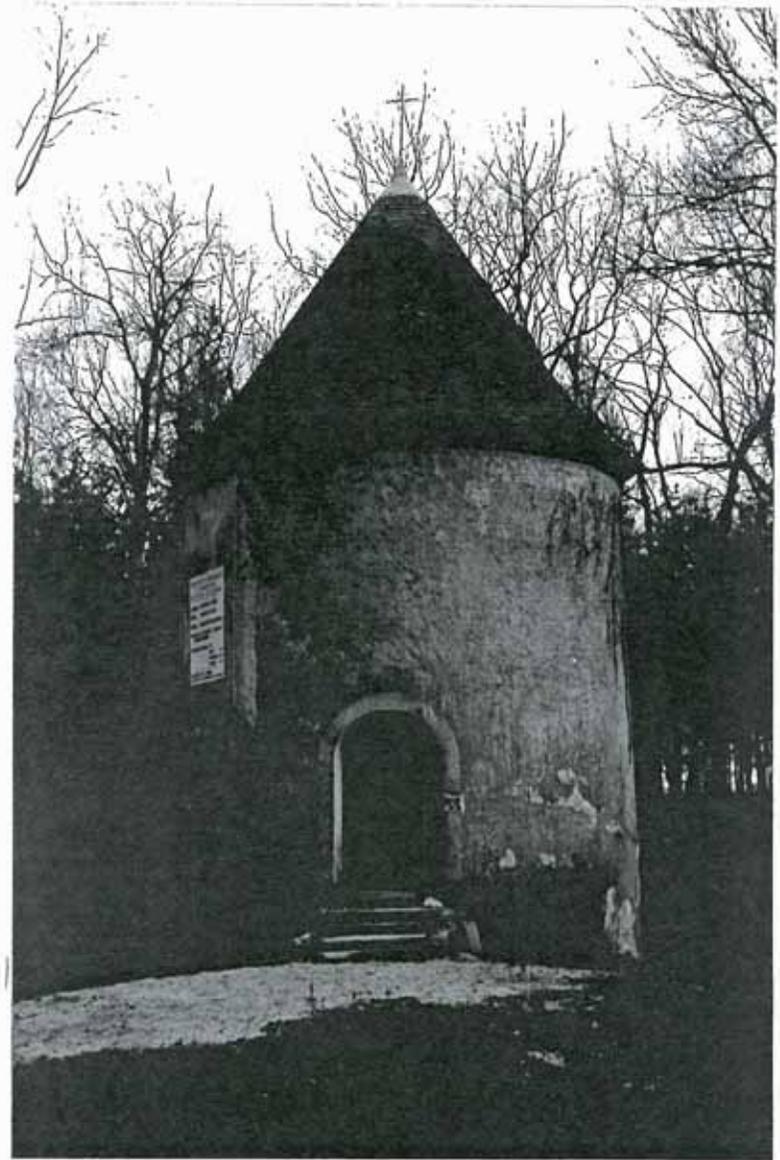
Le château de la Pointe perdit, de ce fait, sa fonction défensive. Il fut transformé peu à peu en résidence. On ne possède aucun document sur ces transformations.

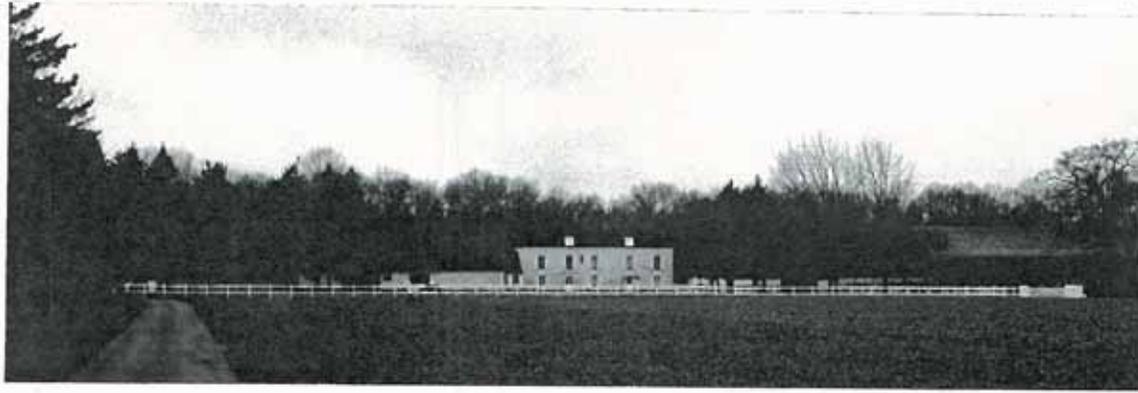
A l'origine, le château formait un vaste quadrilatère entouré de douves toujours bien visibles. Il reste la base de l'ancien donjon. A la fin du siècle dernier, il était encore habité et ne fut démoli qu'en 1890.

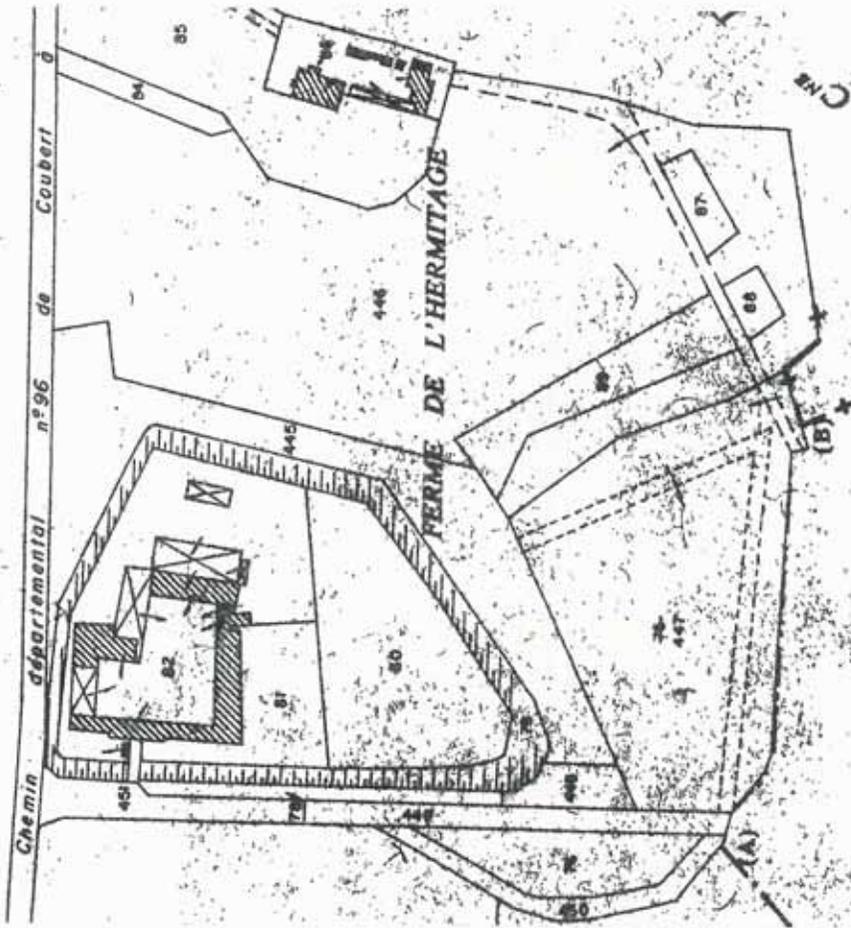
Aujourd'hui, une tour d'angle subsiste, sans doute reconstruite à l'époque classique, où Pierre Aimé, riche marchand parisien ayant acquis le domaine à la fin du règne de Louis XIV, y installa une chapelle en 1709. Celle-ci était desservie par les moines Premontrés d'Hermières.

Le sculpteur Antoine Coysevox, auteur des chevaux de Marly, acquit le domaine en 1714, mais n'a laissé sur place aucune oeuvre. Sous la restauration, la propriété fut acquise par la famille Cordier de Sainte-Rose puis en 1880 par le baron Edmond de Rothschild, alors maire de Tournan. C'est lui qui fit démolir l'ancien château, dont l'emplacement est aujourd'hui propriété de la commune.

Les bâtiments de l'ancienne ferme du domaine qui subsistent s'inscrivent dans la perspective de l'allée plantée y conduisant. Ce site de la Pointe, chargé d'histoire, conserve une valeur archéologique certaine.







L'ERMITAGE

En dehors des lots de 10 à 20 arpents, cédés aux nouveaux habitants de la ville neuve, sous l'obligation de cultiver, des concessions plus importantes étaient consenties aux ordres religieux qui construisaient alors une grange, siège complet d'exploitation.

La grange de l'Ermitage de Villeneuve-le-Comte avait, dès 1226, 200 arpents de terre cultivée en limite Nord du finage de la commune.

Cet emplacement est aujourd'hui occupé par une belle ferme briarde, organisée autour de sa vaste cour carrée. Le système défensif constitué par une enceinte entourée de douves subsiste. Les essarts primitifs correspondant constituent une vaste clairière entre la forêt de Crécy et le bois du Jariel, aujourd'hui en continuité avec la clairière de la ville neuve.

Outre l'intérêt architectural de la ferme, ce site constitue un lieu de haute valeur archéologique compte tenu de son histoire.

L'OBELISQUE (pour mémoire)

4.2 PATRIMOINE URBAIN

Au titre de l'inventaire du patrimoine urbain, ont été cartographiés :

- les alignements présentant une certaine cohérence urbaine à préserver (essentiellement le pourtour de la place centrale et l'axe Nord-Sud),
- les édifices ayant valeur de repères,
- les principaux points de vue internes au tissu bâti,
- les rues, places ou espaces urbains intéressants.

En fait, en dehors de ces critères d'intérêt urbain, c'est l'ensemble du réseau des voiries issues du plan d'origine qui doit être considéré comme étant de haute valeur patrimoniale, historique ou archéologique.

Ceci implique que :

- les caractéristiques géométriques de ces voies doivent être maintenues,
 - les anomalies de tracé (chicanes aux raccords de certaines venelles, déformations,...) doivent être préservées
- quelques soient les contraintes que cela peut induire pour la circulation automobile.

Dans cette optique, la suppression des plans d'alignement devra être envisagée, surtout s'ils frappent d'une servitude de reculement des constructions anciennes.

-  ALIGNEMENT COHERENT SUR RUE
-  RUE - PLACE OU ESPACE URBAIN INTERESSANT
-  EDIFICE REPERE
-  POINT DE VUE IMPORTANT



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



4.3 PATRIMOINE PAYSAGER

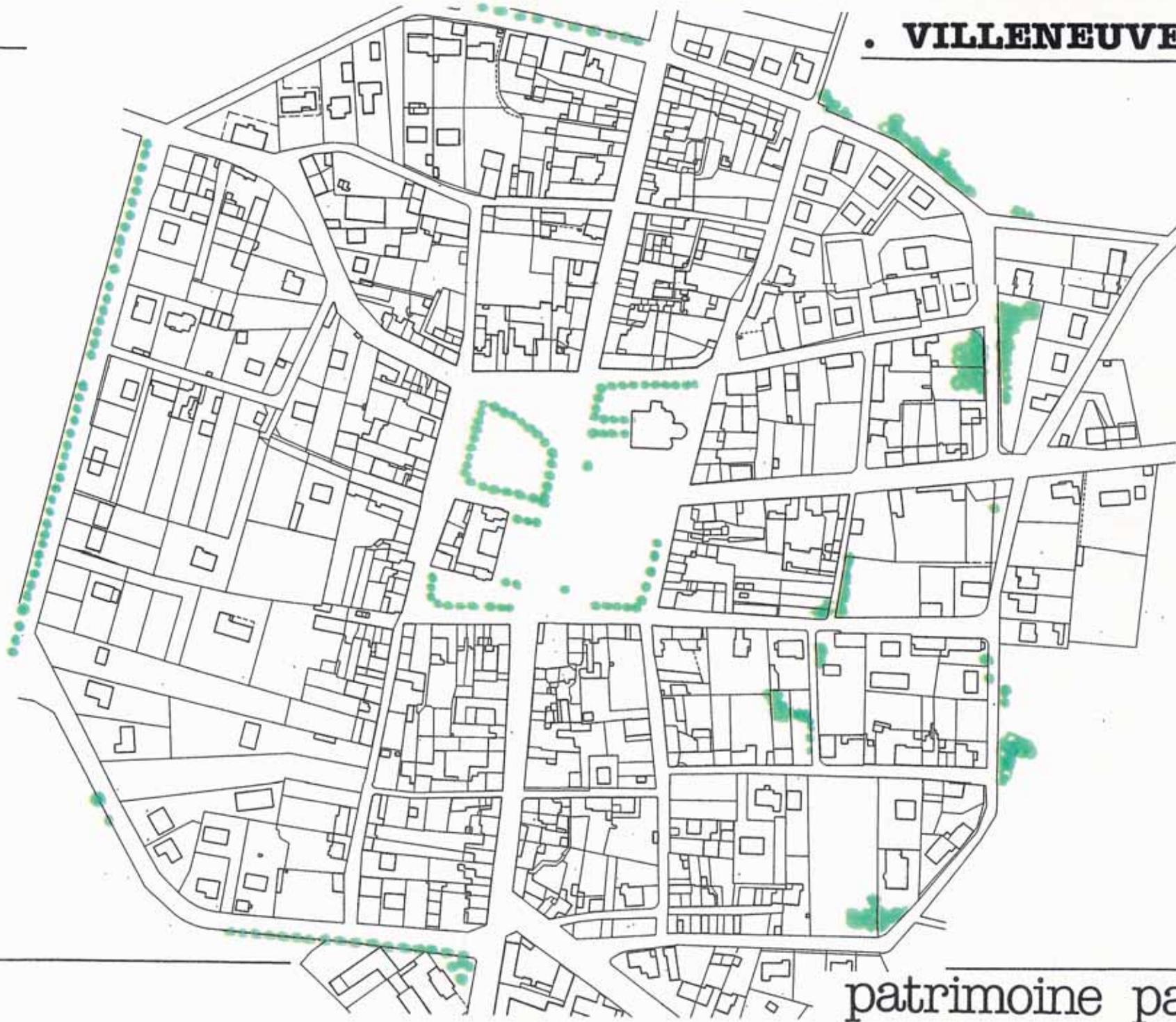
Les analyses développées en chapitre 2, sur la perception de Villeneuve-le-Comte dans sa clairière, et sur le domaine forestier couvrant une part importante du territoire communal, ont mis en évidence les éléments majeurs de ce patrimoine paysager.

Ecrits par l'architecture, les espaces urbains du bourg sont dans bien des cas soulignés et ordonnancés par des plantations d'alignement ou mails.

Ces arbres souvent centenaires et soigneusement taillés constituent eux aussi, en termes de paysage, un élément important à préserver ou le cas échéant à restaurer.

Les boulevards marquant la trace de l'ancienne enceinte sont sur certaines sections plantés d'arbres d'alignement. Un tel traitement mériterait d'être généralisé à tout leur linéaire.

VILLENEUVE-LE-COMTE



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

la zone de protection
du patrimoine

5.1 DELIMITATION DE LA ZPPAUP

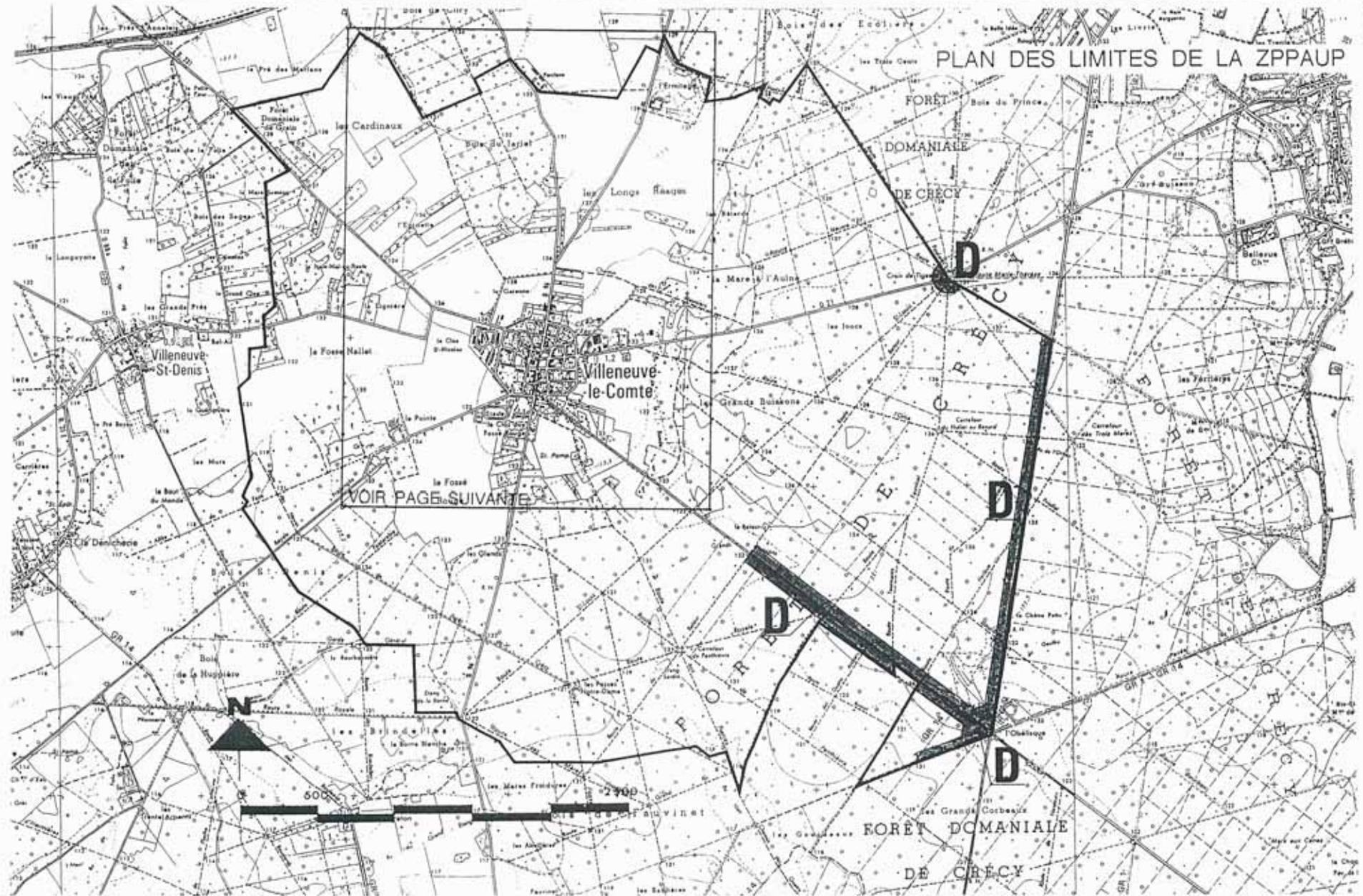
Le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a été arrêté de façon à englober l'ensemble des éléments recensés au titre du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Cette approche conduit à un périmètre en plusieurs sites :

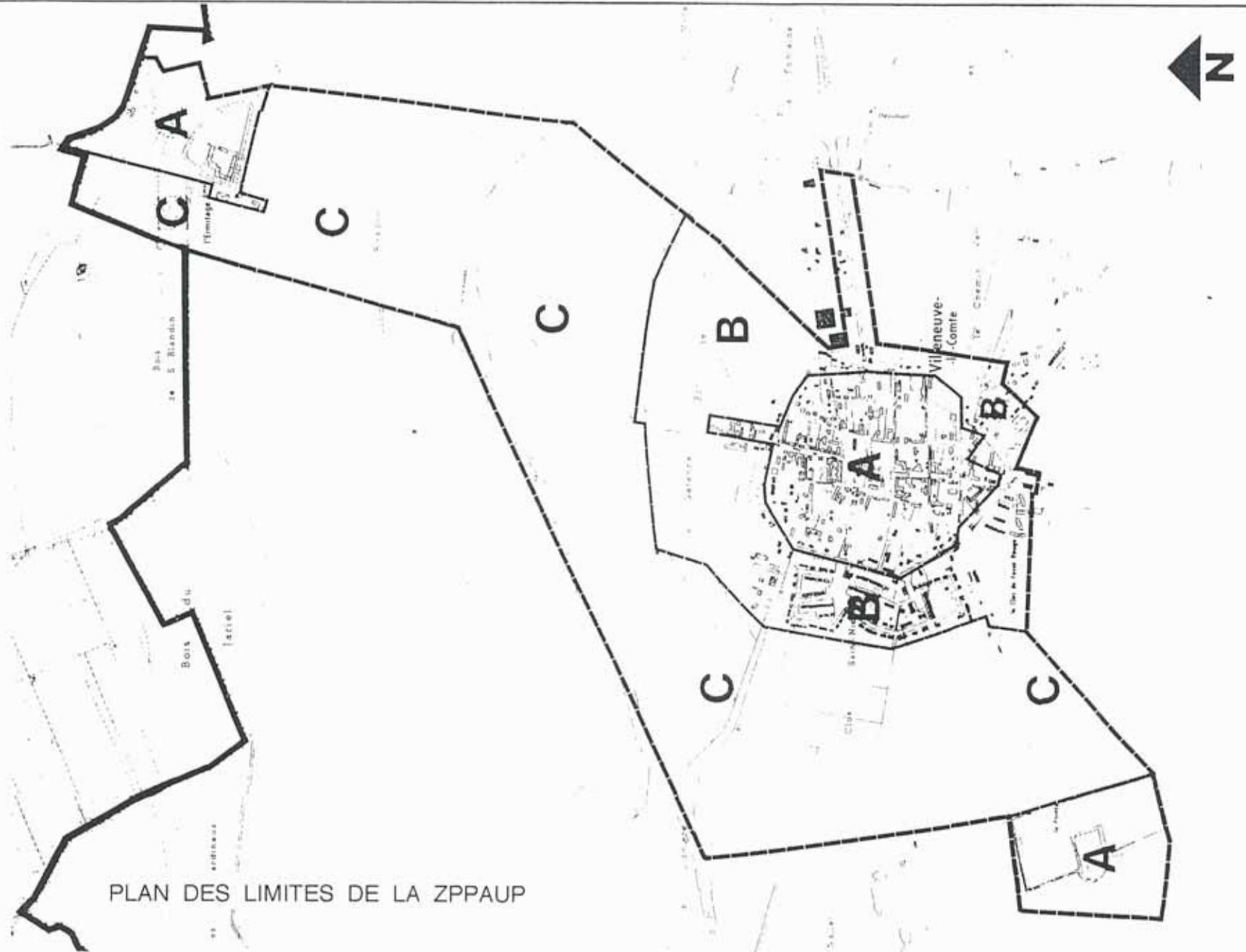
- le périmètre central englobant le bourg, ses extensions, et s'étendant jusqu'à la déviation. Ce périmètre comporte deux excroissances, l'une au Nord pour englober la ferme de l'Ermitage, l'autre à l'Ouest jusqu'au domaine de la Pointe,
- un périmètre assurant la protection du carrefour de l'Obélisque,
- un périmètre concernant le carrefour de Tigeaux.

Au total, la superficie, incluse à l'intérieur des périmètres de la ZPPAUP, est la suivante :

- périmètre central	254 ha
- périmètre Obélisque	43 ha
- périmètre carrefour de Tigeaux	2 ha
Total ZPPAUP	299 ha



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



PLAN DES LIMITES DE LA ZPPAUP

5.2 DECOUPAGE EN SECTEURS

Quatre secteurs ont été distingués à l'intérieur de la ZPPAUP :

- Un secteur A où le bâti ancien et les structures urbaines de l'époque de la fondation sont dominantes et imposent, par leur présence, une politique globale de conservation et de mise en valeur. Dans ce secteur A, les constructions nouvelles devront s'inscrire en cohérence avec ce bâti ancien.
- Un secteur B, où le bâti ne présente pas le même intérêt patrimonial. Dans ce secteur B, d'extension récente ou à venir, des prescriptions moins contraignantes s'appliquent à l'ensemble du bâti, qu'il soit ancien ou nouveau, afin de préserver l'harmonie indispensable avec le secteur ancien contigu.
- Un secteur C englobant les espaces les plus sensibles de dégagement des vues, tant sur le bourg depuis la déviation, qu'en direction de l'Ermitage et de la Pointe.
- Un secteur D destiné à la protection des carrefours de l'Obélisque et de Tigeaux. Les prescriptions applicables sont adaptées à la spécificité du cadre forestier.

5.3 EFFETS DE LA ZPPAUP

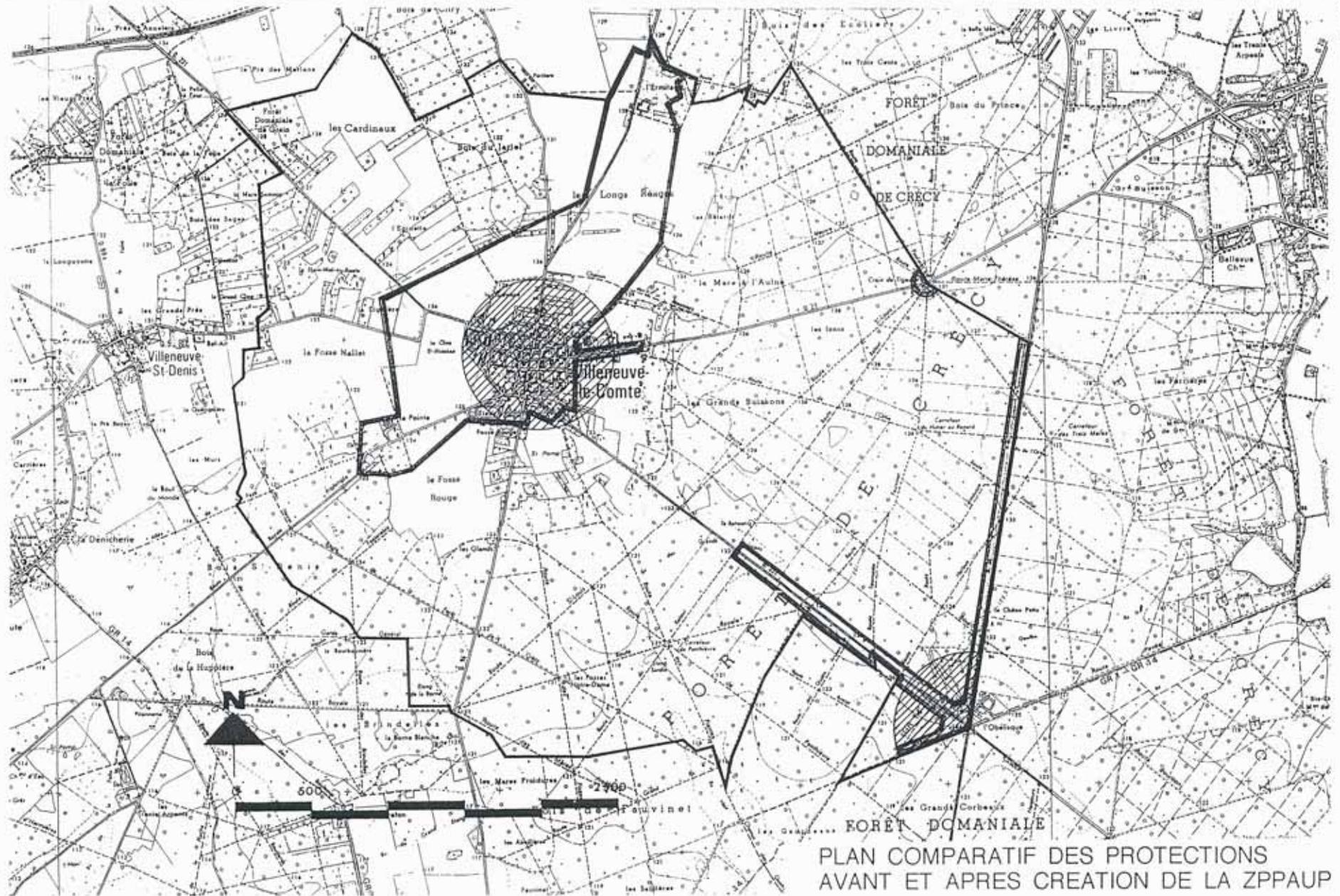
Si le périmètre de la ZPPAUP, proposé au présent dossier sur le territoire de la Commune de Villeneuve-le-Comte est définitivement retenu et approuvé, ses effets sur les diverses protections existantes actuellement seront les suivants :

- suspension du périmètre de protection de l'Eglise (rayon de 500m), incluse dans la ZPPAUP,
- suspension du périmètre de protection de l'Obélisque sur le territoire de la Commune de Villeneuve-le-Comte.

Par contre, le rayon de 500m afférent à cet édifice continuerait à produire ses effets sur le territoire des communes contiguës de Mortcerf et Dammartin-sur-Tigaux. Il apparaît en conséquence souhaitable qu'une procédure parallèle soit conduite sur ces deux communes pour harmoniser les dispositions réglementaires applicables.

Le plan comparatif annexé à la page suivante permet de comparer l'état des protections avant et après création de la ZPPAUP.

- Périmètre des abords	105 ha
- Secteur A :	47 ha
- Secteur B :	55 ha
- Secteur C :	149 ha
- Secteur D :	45 ha
<hr/>	
Total ZPPAUP	299 ha



PLAN COMPARATIF DES PROTECTIONS
AVANT ET APRES CREATION DE LA ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

ANNEXE

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

- Défrichements et Villeneuves du Bassin Parisien - Charles HIGOUNET - CNRS
- Les Bastides d'Aquitaine du Bas-Languedoc et du Béarn. Essai sur la régularité.
F.DIVORNE, B.GENDRE, B.LAVERGNE,
Ph.PANERAI - Archives d'Architecture Moderne - Bruxelles
- Bastides. Villes Nouvelles du Moyen Age.
A.LAURET, R.MALEBRANCHE, G.SERAPHIN -
Edition MILAN
- Maisons de Brie et d'Ile-de-France
M.VINCENT - Presses du Village.
- L'Obélisque de la forêt de Crécy
L'aménagement d'un carrefour routier au
18e.
J.MOULIN - Architecte en Chef des
Monuments Historiques.
- POS de Villeneuve-le-Comte.
- Une bastide briarde. GROPIUS (JL DODEMAN).
Notre Département.
- Projet d'Intérêt Général relatif au
secteur IV de Marne-la-Vallée - Mars 1987.
- Guide du Patrimoine. Ile-de-France
Caisse nationale des Monuments Historiques
et des Sites. Hachette.

VILLENEUVE-LE-COMTE

SEINE ET MARNE

ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN
ET PAYSAGER

2

ANALYSES ET RECOMMANDATIONS

6 - ANALYSE ARCHITECTURALE DU BATI

- 6.1 Matériaux
- 6.2 Maçonneries
- 6.3 Composition des façades
- 6.4 Modénature
- 6.5 Décoration
- 6.6 Percements - Menuiseries
- 6.7 Combles - Toitures - Lucarnes
- 6.8 Portails et murs

7 - MORPHOLOGIE URBAINE

- 7.1 Composition du plan
- 7.2 Découpage en ilots
- 7.3 La parcelle
- 7.4 Principes d'implantation
- 7.5 Volumes et hauteurs
- 7.6 Les espaces urbains
- 7.7 Le végétal

8 - LES COULEURS DE VILLENEUVE-LE-COMTE

- 8.1 Perception des couleurs
- 8.2 Lecture des couleurs en architecture
- 8.3 Les couleurs dominantes
- 8.4 Les couleurs ponctuelles
- 8.5 La palette générale
- 8.6 La palette ponctuelle

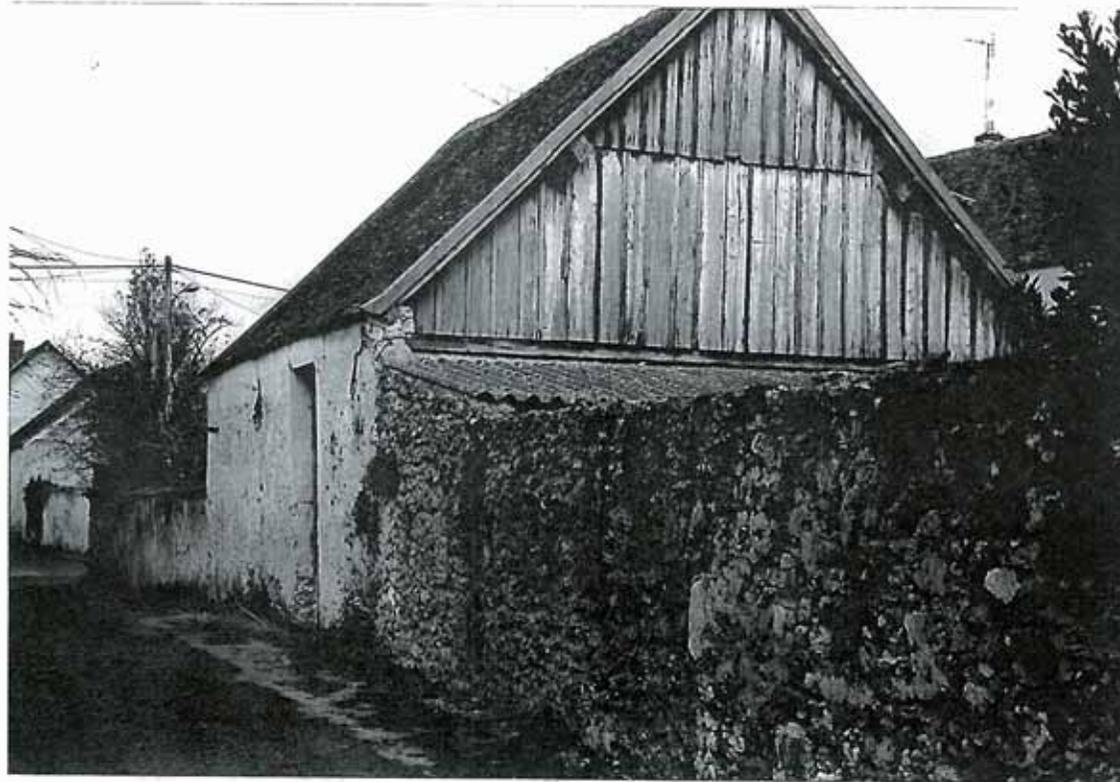
analyse architecturale du bâti



6.2 MAÇONNERIE

La maçonnerie de pierres de dimensions réduites et grossièrement dressées ou moellonnage est la mise en oeuvre la plus courante.

Les murs ainsi montés manquent souvent de boutisses assurant la liaison entre les deux parements et sont donc, de ce fait, relativement fragiles.





C'est pourquoi un blocage à la chaux grasse et des enduits au mortier de chaux et sable sont indispensables pour assurer la protection contre les intempéries, pluie et vent.

Les enduits dits "à pierres vues" sont le résultat d'une recherche d'économie de matière, l'enduit étant limité aux parties en creux, tel un rejointoiement très généreusement beurré. C'est pourquoi on le rencontre essentiellement sur les annexes, les habitations principales étant très généralement enduites.





6.3 COMPOSITION DES FACADES

Cette façade élémentaire est probablement caractéristique des maisons d'origine, construites lors de la fondation de Villeneuve, et qui étaient attribuées à tout nouvel habitant.

Elle correspond à une parcelle de 4 à 5m de largeur et se compose avec une baie éclairant les pièces à chaque niveau.

La porte, rejetée latéralement, donne accès soit à un couloir étroit, soit directement à la pièce située à rez-de-chaussée à usage d'habitation.

Aux abords de la place centrale, la pièce à rez-de-chaussée est souvent transformée en boutique.



Le long de la rue du Pont de Couilly, un découpage parcellaire plus lâche, où des regroupements plus tardifs de lots ont permis la construction avec deux travées en façade.

Par contre, le long de la route de Lagny, ce groupement très caractéristique a conservé la trace du découpage d'origine en lots étroits.



6.4 MODENATURE

L'architecture de Villeneuve-le-Comte est essentiellement vernaculaire et issue de la tradition rurale. Elle ne fait donc que très peu appel aux recherches de composition savante ou décorative.

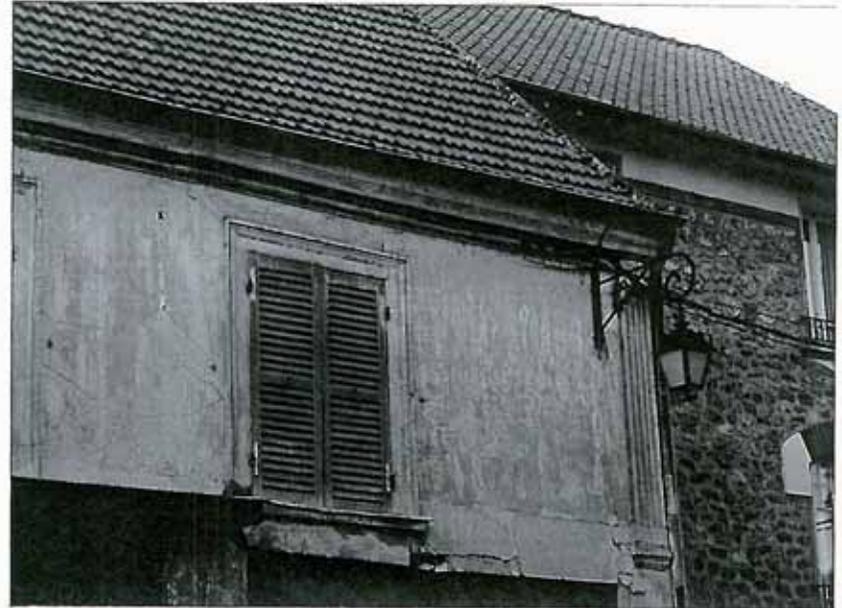
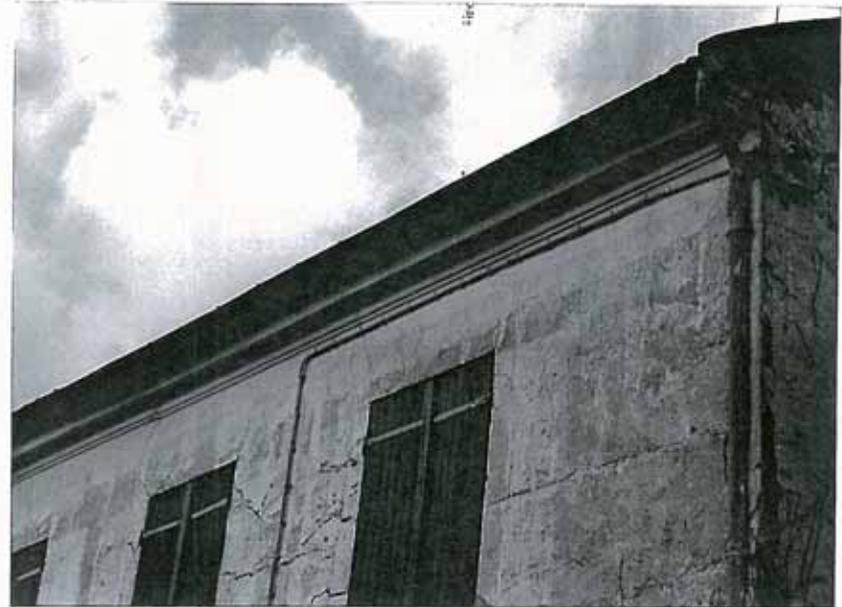
Les corniches en plâtre sont bien souvent le seul élément de préciosité, venant souligner par la nervosité de leurs profils très classique un plan de façade d'une extrême modestie.



Quelques constructions comportent des enduits à décor de bossage ou avec pilastres et entourages de baies à reliefs.

Ces constructions bourgeoises de la seconde moitié du 19e siècle, étrangères à la typologie dominante, comportent une modénature raffinée et plus abondante.

Bandeaux horizontaux, pilastres et chaînes d'angles à bossages, chambranles autour des baies, leurs donnent un caractère plus urbain, que vient accentuer les décors de terre cuite émaillée ou les détails de ferronnerie.



6.5 DECORATION

Le dessin des façades est souvent souligné par un décor graphique fait de bandes venant inscrire les baies dans un jeu de panneaux.

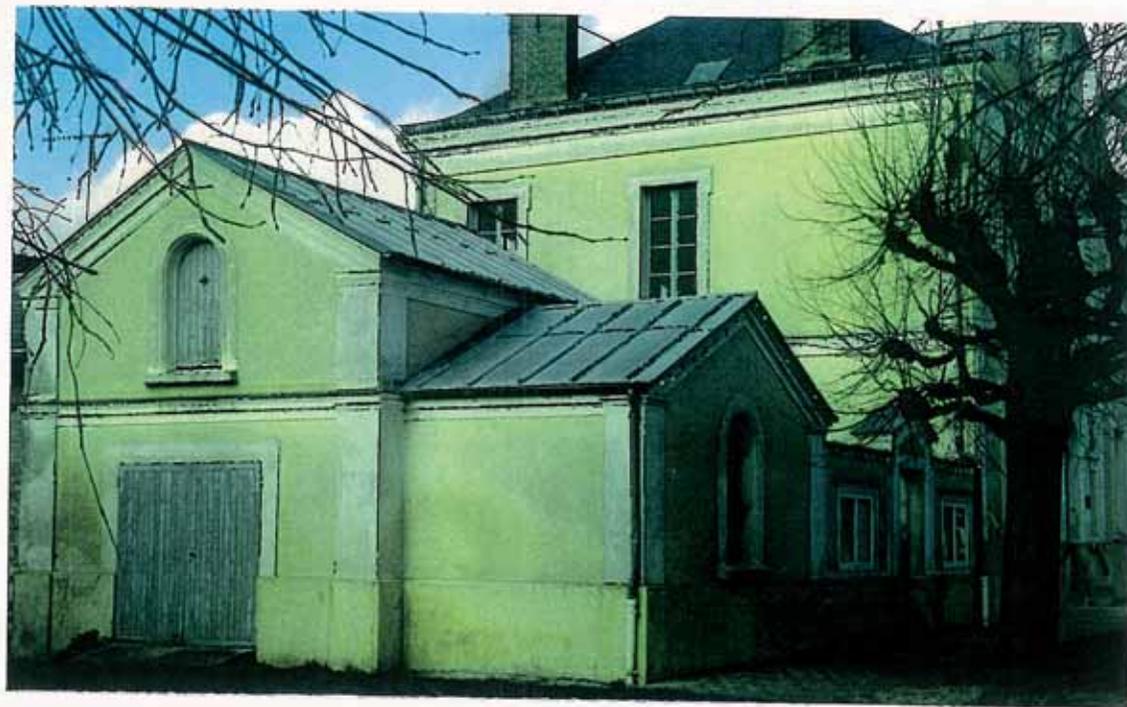


On notera que ces effets sont obtenus par une simple différence dans la texture du parement ou dans sa coloration, et que cette recherche reste plane, sans nécessiter de relief ou de surépaisseur d'enduit.

Les cadres ou entourages de baies en relief se justifient essentiellement pour les constructions dont la maçonnerie ne reçoit qu'un enduit mince "à pierres vues".



La mairie constitue toutefois l'ouvrage d'exception à cette règle. Décor et polychromie participent alors étroitement à la composition architecturale du bâtiment, en parfaite harmonie avec le jeu savant d'assemblage de volumes hiérarchisés.

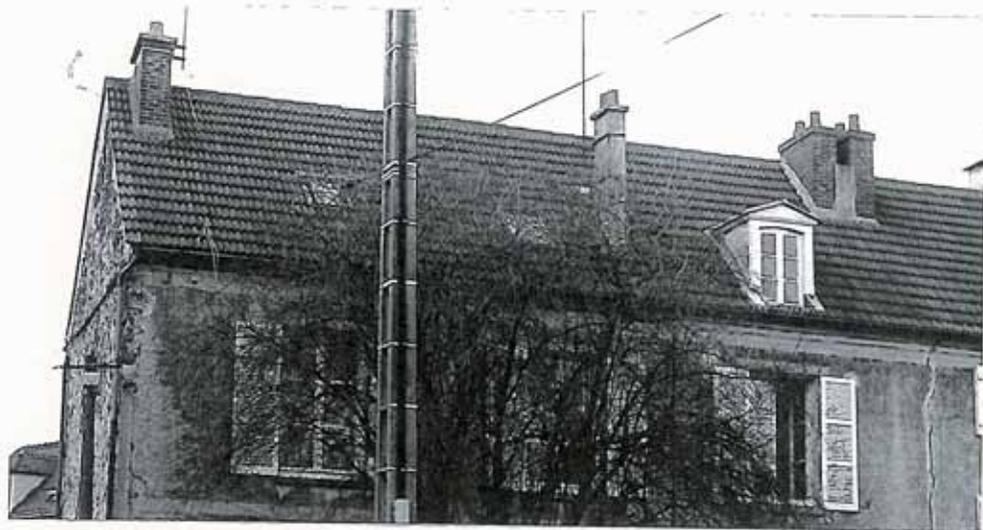


LUCARNES

Les modèles de lucarnes anciennes les plus courants sont la lucarne à croupe dite "à la capucine" et la lucarne droite à fronton.

Autrefois, les lucarnes servaient surtout à l'engrangement des récoltes. Elles possédaient souvent un toit débordant pour protéger l'ouverture de la pluie, ainsi qu'une poulie de levage. De beaux exemples subsistent de ce type.

Le 19e siècle a beaucoup utilisé la lucarne à fronton, réalisée en charpente avec linteau droit ou cintré, ou habillée de zinc comme dans l'exemple ci contre.



Cette belle lucarne à la capucine, à linteau légèrement cintré, a conservé son crochet de levage.

A caractère encore plus utilitaire, cette baie, avec son balcon en serrurerie, permet le stockage en comble à partir du pignon.



LUCARNE A LA CAPUCINE



morphologie urbaine

7.1 COMPOSITION DU PLAN

L'octogone dessiné par l'enceinte d'origine est découpé en 36 îlots par une trame orthogonale à maille carrée. De ce fait, dans chacun des pans coupés de l'octogone, un ou deux îlots se trouvent amputés ou prennent une forme triangulaire.

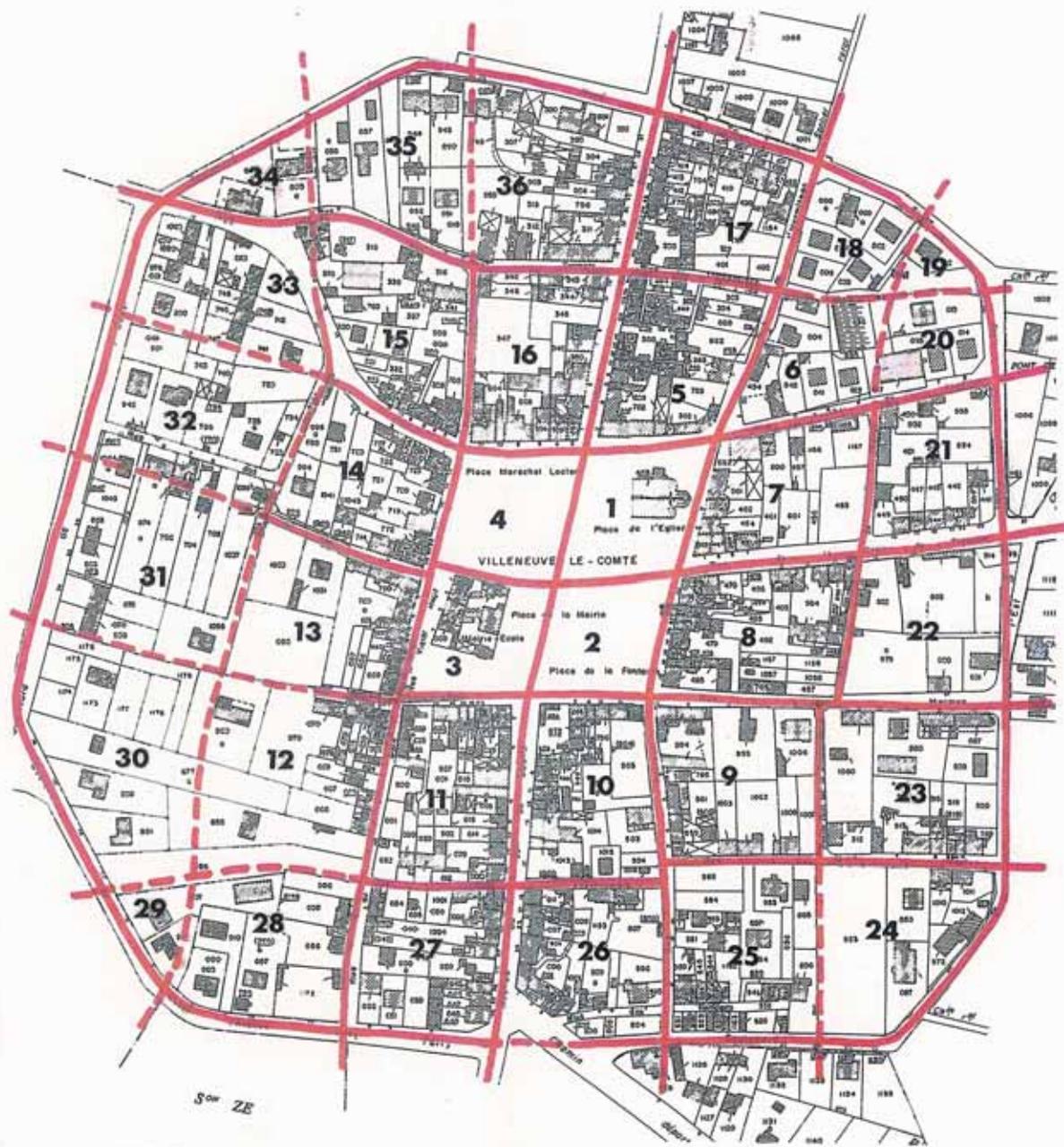
Cette trame théorique subit d'importantes distorsions liées soit à la préexistence de tracés de voies non perpendiculaires, soit à des erreurs d'implantation, soit à des déformations ultérieures.

Certaines voies de la périphérie n'ont pas été réalisées ou ont été au cours des siècles effacées par annexion au domaine privé, la trace en restant plus ou moins visible dans le parcellaire.

La place centrale occupe les quatre îlots du centre, église et mairie sont incorporées à l'espace de cette place.

Les axes de voirie principaux venant du Nord, de l'Est et du Sud débouchent au centre des côtés de cette place et s'affirment ainsi comme les supports majeurs de composition du plan.

La route de Lagny à Provins s'inscrit par contre comme un élément discordant dans cette géométrie, du fait de son caractère oblique, entraînant côté Lagny une forte déformation de la trame, en vue d'un raccordement en angle de la place centrale.



LES 36 ILOTS DE DECOUPAGE
DE L'ENCEINTE D'ORIGINE

ETUDE DE DEFORMATION
DE LA TRAME THEORIQUE

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

7.2 DECOUPAGE DES ILOTS

Du fait des irrégularités et déformations de la trame, les îlots ne sont pas rigoureusement carrés, loin de là.

Ceci est particulièrement vrai pour les îlots de la première couronne, en façade sur la place, qui sont souvent rectangulaires, offrant leur petit côté à l'espace central.

Plus que le plan actuel, le cadastre ancien permet de retrouver la trace du principe ayant présidé à la partition de ces îlots.

Le découpage parcellaire ne se fait en effet jamais directement compte tenu de la profondeur des îlots qui varie de 55 à 90m, la dimension moyenne étant de 80m environ.

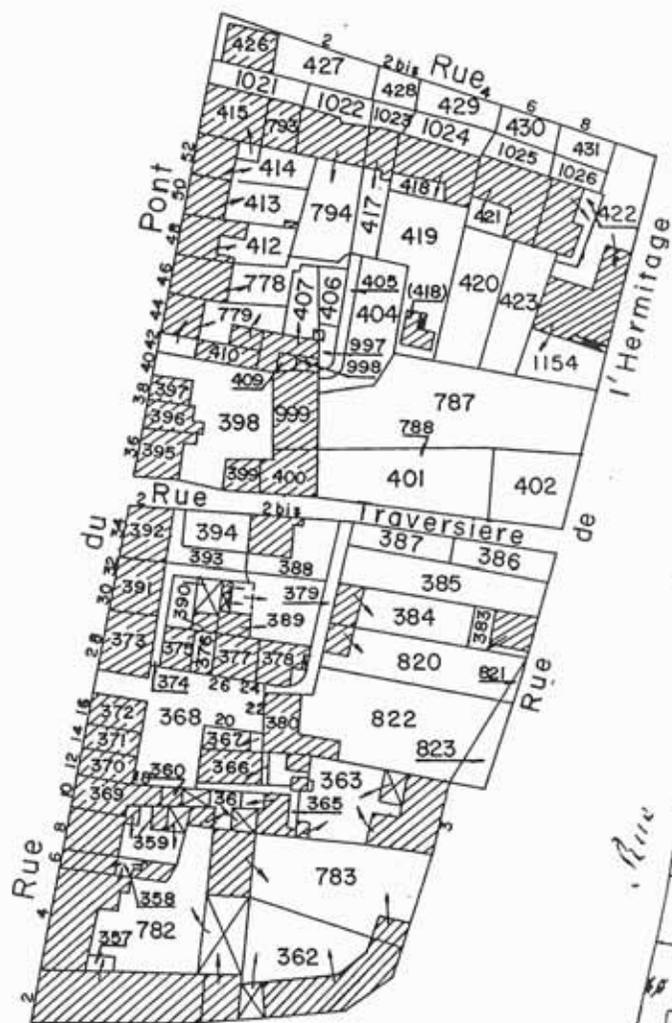
En préalable les îlots étaient rescindés en deux, trois, quatre parties ou plus par une trame de partition, d'une remarquable pérennité car seule une réorganisation simultanée de l'ensemble de l'îlot pouvait en effacer le tracé.

Ce principe de partition apparaît très libre et variable suivant la forme de l'îlot et sa place dans la trame urbaine.

Il privilégie, semble-t-il, le découpage des îlots suivant cette hiérarchie :

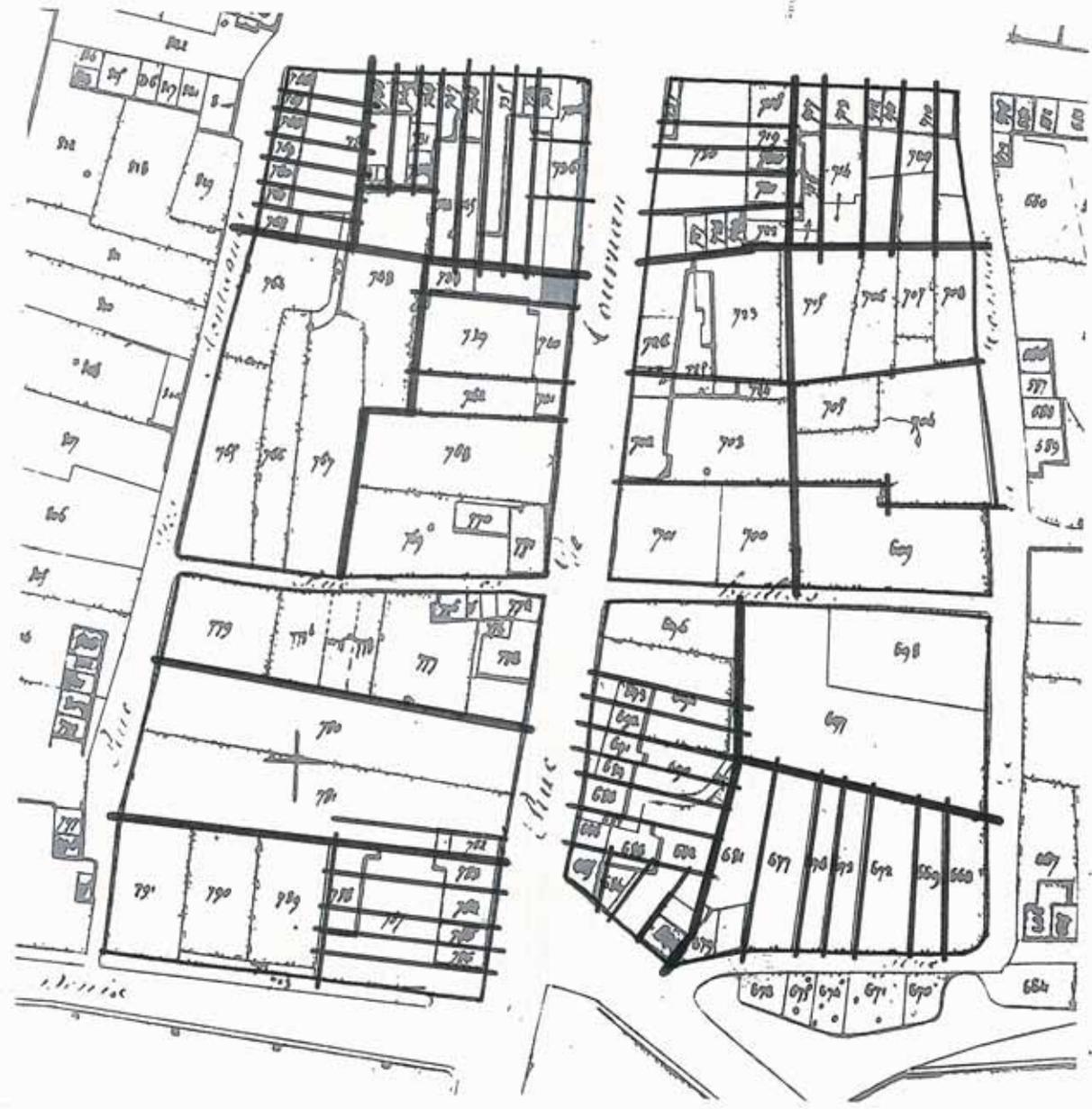
- parcelles avec façade sur la place,
- parcelles avec façade sur les axes d'accès et Est,
- parcelles avec façade sur le chemin de ronde, notamment au Sud.

On notera toutefois les incertitudes d'orientation, ou les dérogations à ces principes généraux à certains angles d'îlots (10 et 11).

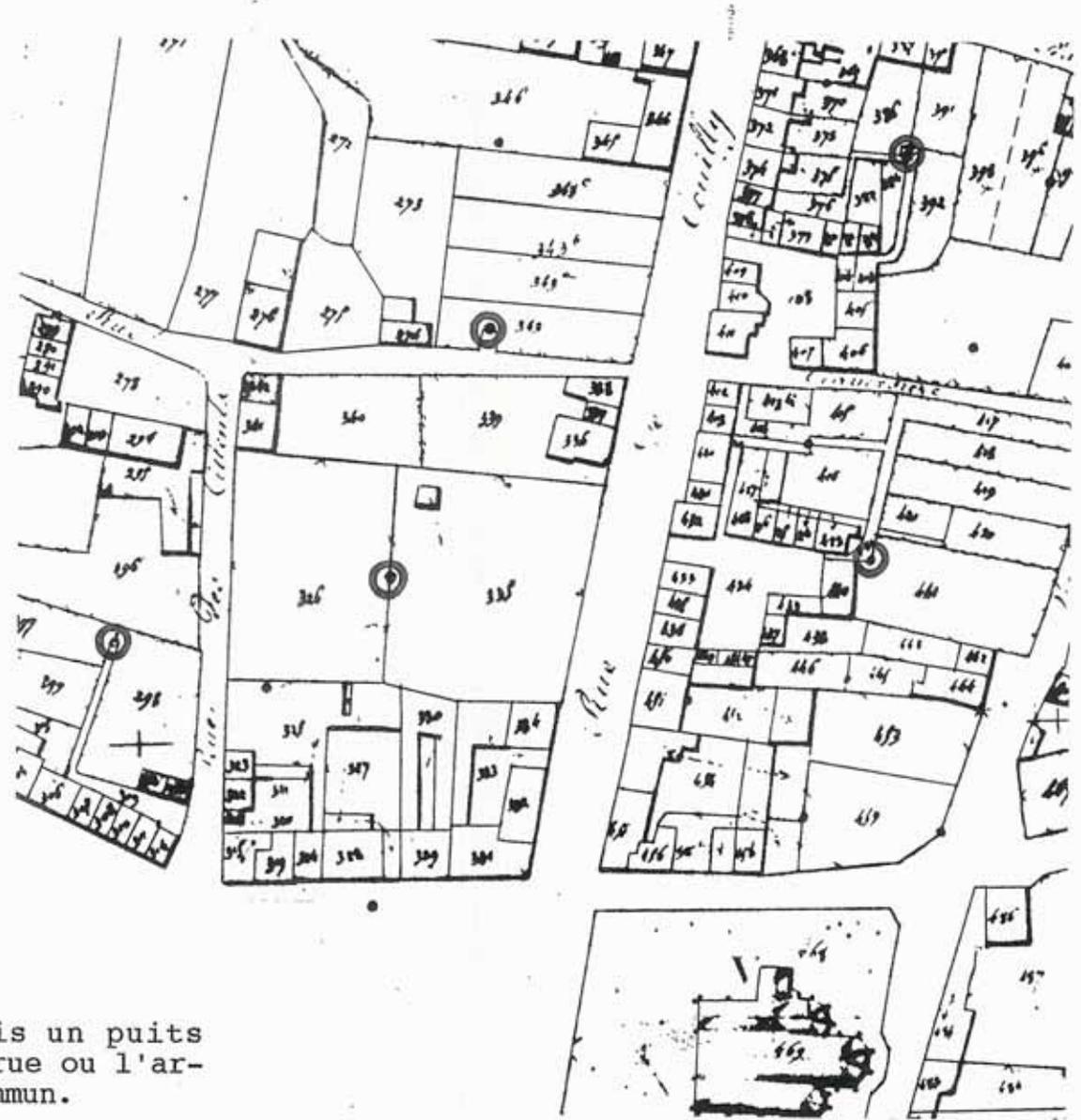


PRINCIPE DE PARTITION
DES ILOTS 5 ET 17

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



PRINCIPE DE PARTITION
DES ILOTS 10, 11, 26 ET 27



Chaque îlot possédait autrefois un puits collectif, accessible depuis la rue ou l'arrière des lots par un passage commun.



7.3 LA PARCELLE

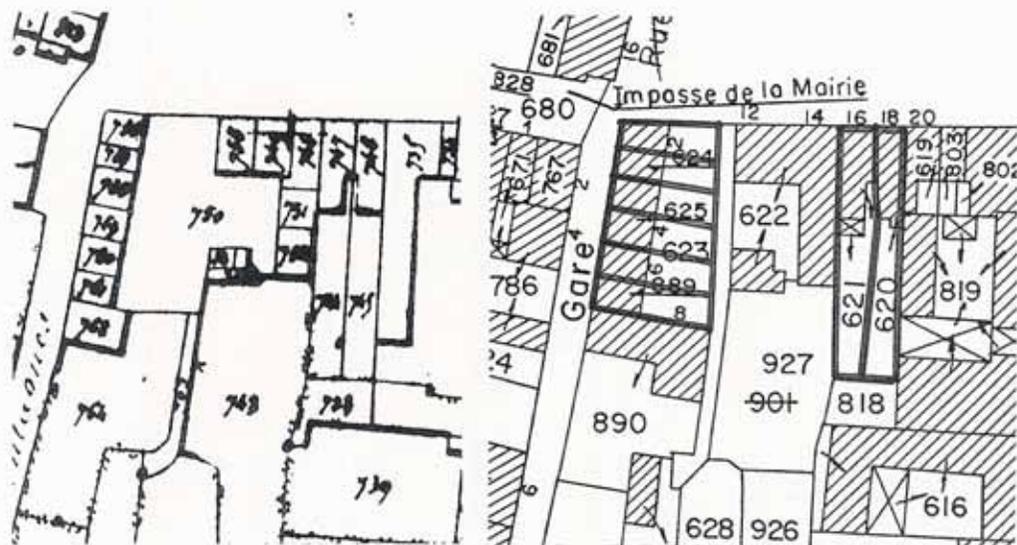
En dehors du problème d'orientation de la façade de parcelles, la grande liberté rencontrée dans la trame de partition des îlots permettait de créer des lots de profondeurs variables :

- 15m au débouché de la route de Lagny dans l'îlot 15,
- 20 à 25m le long de l'axe Nord-Sud dans les îlots 5 et 17 notamment,
- 40m et plus dans certains îlots plus périphériques.

En fait, il apparaît bien que les lots bâtis d'origine aient eu des tailles très petites et des profondeurs variant entre 10 et 20m, du moins aux abords de la place, comme l'attestent les angles des îlots 10, 11 et 12.

Les lots anciens avaient une largeur de façade très réduite, de l'ordre de 4 à 5m, soit la portée d'une poutre en bois entre deux murs mitoyens porteurs.

De nombreuses maisons en façade sur la place de la Fontaine ou place de la Mairie correspondent à ces dimensions d'origine extrêmement modestes.



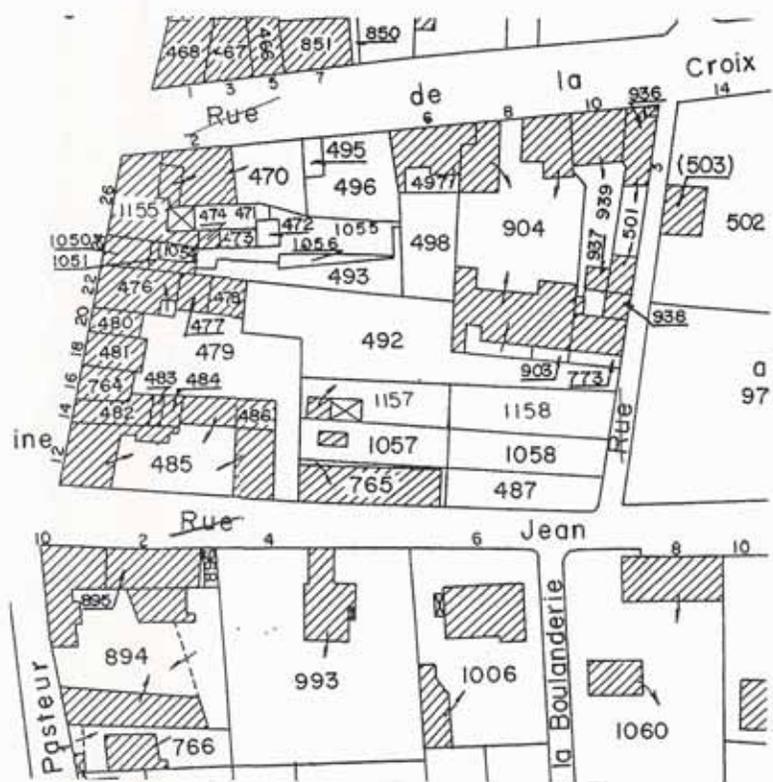
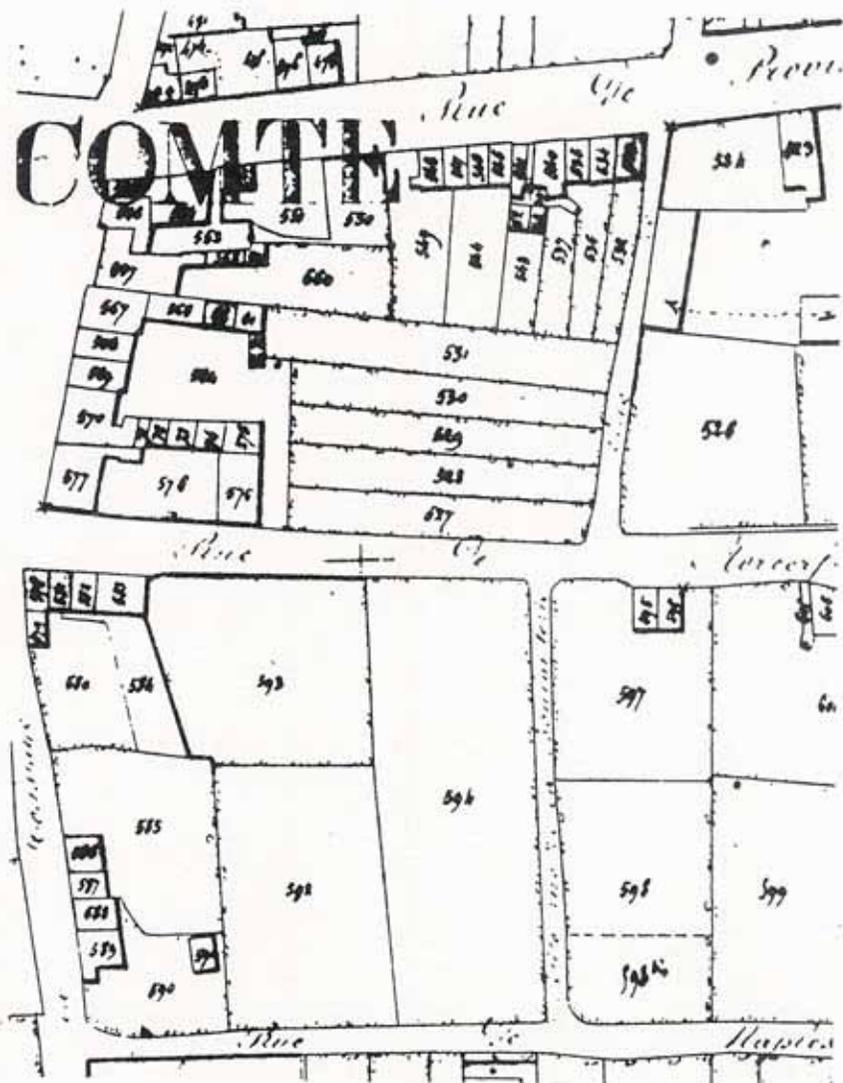
Parcelles anciennes sur la place de la Mairie. Façade de 4,5 à 5m, profondeur 32m.

Les parcelles très exiguës du découpage d'origine, de 12 à 15m de profondeur, ont bien souvent été agrandies par regroupement ou par transformation de l'espace non bâti en cour commune, ainsi que le montre l'angle de la rue de la gare.



Ces parcelles en façade sur la rue du Pont de Couilly sont plus larges et font 7 x 20m environ. Elles permettent la construction d'une maison à deux travées.

On retiendra ces dimensions extrêmement modestes du parcellaire bâti ancien, les surfaces de parcelles pouvant varier de 65m² (4,5 x 15) à 125m² (5 x 25) pour parfois descendre en dessous de ces seuils.



Les parcelles de jardin ou restées en culture, même à l'intérieur de l'enceinte pouvaient elles atteindre des superficies plus considérables, constituant ainsi de véritables réserves foncières.

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



7.4 PRINCIPES D'IMPLANTATION

De façon systématique, les constructions sont implantées à l'alignement en bordure de voie, du moins pour les constructions anciennes. Les quelques bâtiments qui échappent à cette règle sont récents et hors typologie dominante.

La façade sur voie est une façade de long pan (faîtage parallèle à la rue), exceptionnellement un pignon.

L'analyse de l'implantation des constructions anciennes par rapport aux limites séparatives montre l'usage généralisé de la double mitoyenneté.

Les largeurs très modestes des parcelles n'autorisaient guère d'autre solution, et conduisaient à prévoir les annexes en fond de lot, sans grande possibilité de retour latéral adossé à la limite séparative.

Les seules constructions isolées en milieu de parcelle sont le fait d'ajouts modernes ou de bâtiments du 19^e siècle.

Ces principes, fondateurs de l'urbanisme de Villeneuve, devront être scrupuleusement préservés.



7.5 VOLUMES ET HAUTEURS

Au pourtour de la place centrale et le long des voies principales, la construction sur deux niveaux droits est la règle. Les toitures, dont le faitage est parallèle à la rue, ont une pente variant de 40° à 45° , quelques combles très anciens semble-t-il ayant une pente plus forte.

En fond des parcelles anciennes, les annexes étaient construites sur un niveau à usage de grange ou remise, surmonté d'un grenier en comble souvent surélevé avec fenêtre ou lucarne d'accès.

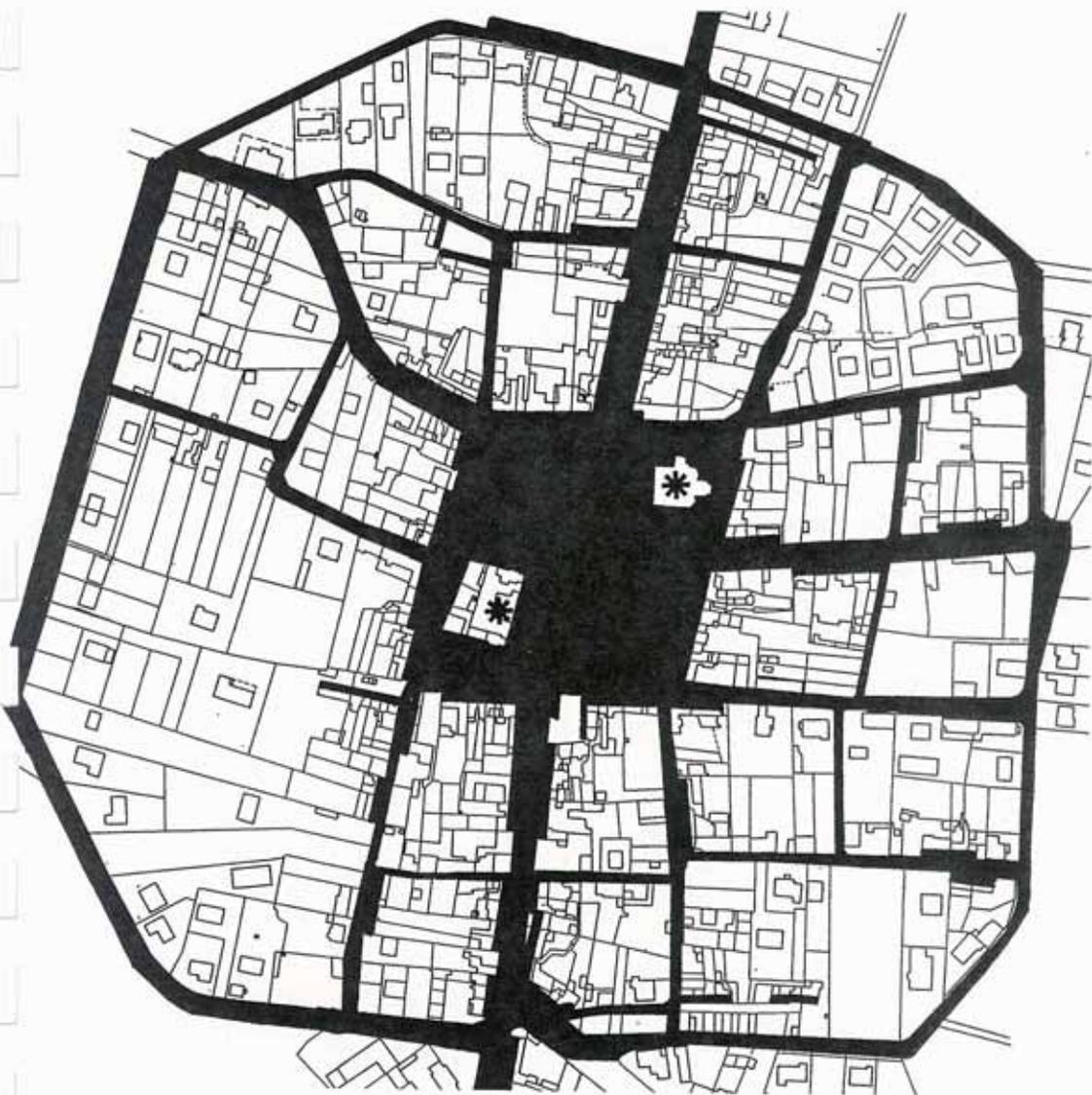


Cette vue montre bien l'étagement progressif des volumes en décroissance, passant du R+1+comble du centre aux constructions à rez-de-chaussée de la périphérie puis aux annexes.

Sur la place centrale, l'uniformité des hauteurs liée à la construction sur deux niveaux droit amplifie l'échelle de cette vaste esplanade.

L'église et la mairie, avec son curieux bulbe, sont les deux seuls édifices émergeant de l'épanellage du bâti courant.





7.6 LES ESPACES URBAINS

L'analyse historique faite en première partie de cette étude a mis en évidence l'importance de Villeneuve-le-Comte par rapport au mouvement de création urbaine des 13e et 14e siècles.

Prototype d'une organisation très volontariste, le plan de Villeneuve n'a pratiquement jamais été repris, même si de nombreuses bastides plus tardives s'en inspirent.

C'est cette valeur de modèle unique dans l'histoire de l'urbanisme qui donne à Villeneuve-le-Comte sa forte valeur patrimoniale.

C'est dire l'intérêt qu'il y a à préserver ce réseau d'espaces publics place, rues, venelles, souvenir d'un grand projet parvenu jusqu'à nous, presque intact après huit siècles d'existence.

Aux portes de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, cette longévité est une remarquable leçon d'urbanisme, mettant en évidence la pérennité des structures, lorsqu'elles sont simples, mais offrent une grande capacité d'adaptation.

les couleurs
de Villeneuve-le-Comte

8.1 PERCEPTION DES COULEURS

La description d'une couleur fait appel à trois notions : la tonalité, la saturation et la valeur.

La **tonalité** est la qualification pigmentaire de la couleur. Les tonalités de base (dites couleurs primaires) sont au nombre de trois : le bleu, le rouge et le jaune.

Ces tonalités donnent, mélangées deux par deux, le violet, l'orange et le vert (couleurs secondaires).

Ces six tonalités se répartissent en deux groupes :

- les tonalités chaudes : rouge, orange, jaune,
- les tonalités froides : vert, bleu, violet.

La **saturation** est la pureté pigmentaire d'une couleur. Plus un ton est vif, plus il est saturé. Le ton est dit dessaturé quand le pigment est rabattu avec du blanc, du noir, ou mélangé avec un autre pigment.

Les couleurs très saturées sont utilisées de façon exceptionnelle en architecture pour des raisons de coût et de faisabilité (tenue dans le temps à l'extérieur). Elles sont réservées à la palette ponctuelle pour de petites surfaces.

La **valeur**, appelée aussi clarté ou luminosité, concerne l'intensité lumineuse de la couleur qui est plus ou moins claire ou foncée.

La juxtaposition des valeurs crée des contrastes qui expriment une ambiance colorée plus ou moins affirmée. Ces contrastes de valeur sont souvent plus importants dans la lecture globale d'un paysage urbain que la qualité pigmentaire des couleurs elles-mêmes.





8.2 LECTURE DES COULEURS EN ARCHITECTURE

Simplifiée dans sa lecture globale, complexe dans sa vision élémentaire, la couleur change selon l'échelle et la distance de perception.

Quand on regarde une architecture à une certaine distance, on la perçoit dans l'ensemble global du site. La qualité des couleurs du paysage, naturel ou urbain, dépend essentiellement de cette vision d'ensemble que nous appelons la perception globale.

On désigne par **palette générale** les dominantes chromatiques des surfaces représentant la majeure partie de l'enveloppe des volumes architecturaux (façades, pignons, toitures...).

Lorsque l'on se rapproche, les taches colorées s'enrichissent de la texture des différents matériaux. C'est la perception élémentaire.

On désigne par **palette ponctuelle** le répertoire de couleurs des éléments de petite surface, menuiseries, fermetures, etc...

Entre palette ponctuelle et palette générale, la nature du contraste offre un champ très étendu à la diversité chromatique.



Dans un paysage urbain on peut distinguer :

- des **couleurs permanentes** qui concernent les matériaux de l'architecture,
- des **couleurs impermanentes** qui concernent le ciel, l'eau (effet de la pluie sur la brillance des toits et des sols) et le végétal dont les couleurs évoluent avec les heures et les saisons,
- les **couleurs aléatoires** introduites par tous les éléments non statiques, étales, voitures, piétons...

Ces dernières couleurs, ponctuelles et par nature incontrôlables, souvent gaies et animées, forment le contre point mobile au caractère fixe du décor urbain.

Enfin, il convient de rappeler que dans l'architecture, la couleur ne se juge jamais isolément. Elle participe à une composition mettant en jeu proportions, rythmes, structures, matières, textures...

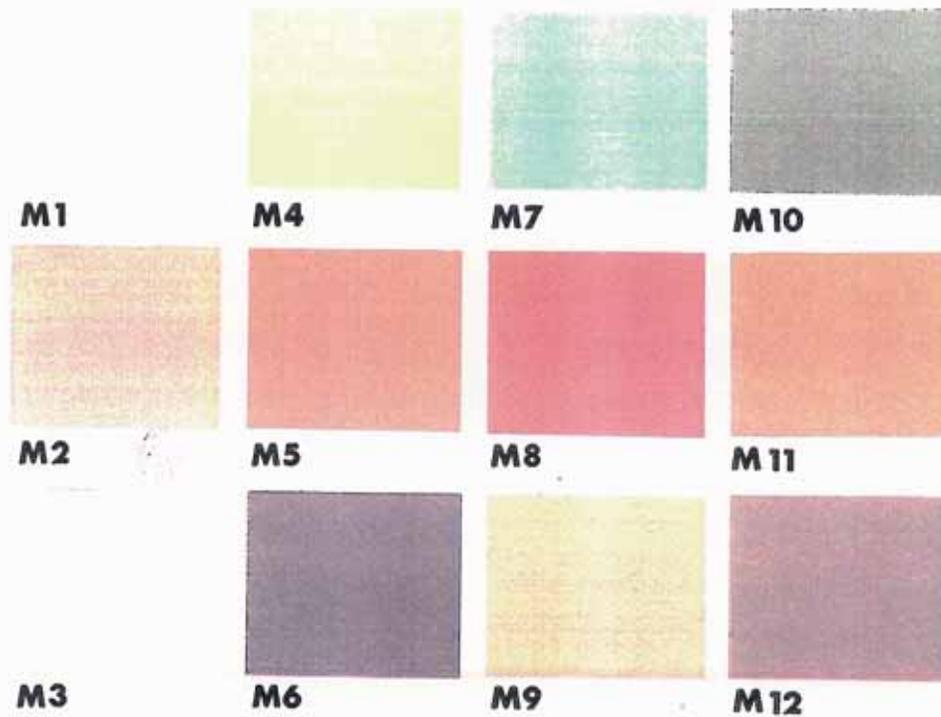
Le relief et la matière d'une surface interviennent fortement dans la perception de sa couleur. Une surface lisse réfléchit plus fortement la lumière qu'une surface structurée. La même tonalité paraîtra de ce fait plus claire sur la surface lisse.



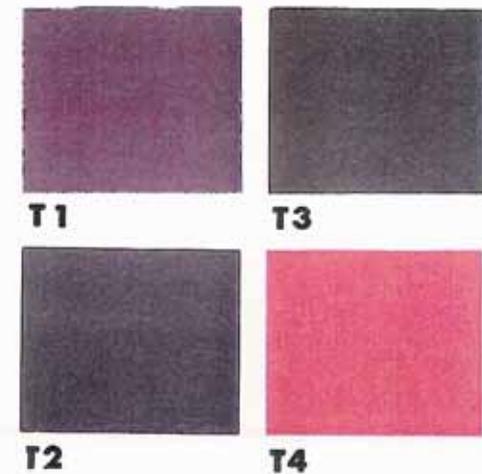
8.5 LA PALETTE GENERALE

Cette palette, établie à partir de relevés effectués sur place, regroupe les colorations dominantes de parements des murs de façade de Villeneuve-le-Comte et des enduits qu'on y rencontre.

LA PALETTE GENERALE



LES TOITURES



LA PALETTE PONCTUELLE



8.6 LA PALETTE PONCTUELLE

Cette palette, établie elle aussi à partir de relevés effectués sur place, regroupe des colorations de volets, portes fenêtres et autres éléments peints.

On notera qu'elle exclut les teintes primaires ou trop saturées qui font tache dans le décor urbain, et ne sont admissibles qu'à titre de couleurs aléatoires.

Le respect de cette palette ponctuelle doit assurer à chaque construction une harmonie colorée fidèle à la tradition locale, tout en laissant à chaque constructeur une grande liberté de composition.

VILLENEUVE-LE-COMTE

SEINE ET MARNE

Z P P A U P

ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN
ET PAYSAGER

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

3

LE 31.05.1995

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application
Portée des prescriptions
Edifices classés ou inscrits
Démolition
Publicité
Découvertes archéologiques
Adaptations mineures

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Interventions sur constructions existantes
Constructions neuves

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR D

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

DISPOSITIONS GENERALES

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DES PRESCRIPTIONS

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de la commune de Villeneuve-le-Comte délimitée par le Plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

La Z.P.P.A.U.P. est divisée en plusieurs secteurs (A, B, C) figurés au Plan. A chaque secteur s'appliquent les prescriptions figurant au chapitre correspondant.

Les Monuments Historiques compris dans le périmètre de la Zone n'engendrent plus de cercles de protection de 500m.

Les Monuments Historiques situés à l'extérieur du périmètre de la Zone conservent leur cercle de protection de 500m de rayon. Toutefois, ce rayon cesse de produire ses effets quand il se trouve à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une Servitude d'Utilité Publique.

Un projet ne peut être autorisé que s'il répond aux prescriptions de la Z.P.P.A.U.P., sanctionné par l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Il doit par ailleurs respecter les dispositions édictées par les documents d'urbanisme réglementant l'occupation et l'utilisation du sol (POS, PAZ, lotissements).

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. contient deux sortes de prescriptions :

Des **OBLIGATIONS** de portée générale : ce sont des prescriptions qui doivent être respectées dans tous les cas, sauf cas d'adaptation pouvant donner lieu à recommandations spécifiques.
Elles apparaissent en caractères gras dans le texte.

Des **RECOMMANDATIONS** : ce sont des orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations liées au droit des sols. Ces derniers pourront y déroger au vu de situations particulières.
Une recommandation pourra être rendue obligatoire lorsque l'intérêt des lieux avoisinants l'exigera.
Les recommandations sont en caractères ordinaires dans le texte.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

Pour les interventions sur bâtiments existants, la formulation des prescriptions peut varier suivant la valeur patrimoniale de la construction. On distinguera, à ce titre, les immeubles d'intérêt architectural (majeur ou secondaire), des autres constructions. Pour le repérage de ces immeubles, on se reportera au plan "Patrimoine Architectural" annexé au dossier.

EDIFICES CLASSES OU INSCRITS

Les immeubles, ou parties d'immeubles, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, demeurent soumis aux dispositions particulières des lois qui les régissent (loi du 31.12.1913 notamment).

DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la ZPPAUP.

PUBLICITE

La publicité est interdite à l'intérieur de la totalité de la Z.P.P.A.U.P., conformément à la loi N° 79 1150 du 29 décembre 1979, modifiée par l'article 7 de la loi de juillet 1985, sauf réglementation particulière créée par arrêté préfectoral dans le cadre de la législation en vigueur.

DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que, en application de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites de ruines, substructions, ou vestiges pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la Commune.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

Le présent cahier de prescriptions ne pouvant valoir document normatif absolu, les adaptations aux prescriptions particulières pourront être admises ou des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et monumental, esthétique ou technique..

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

PRESCRIPTIONS APPLICABLES
AU SECTEUR A

INTERVENTIONS SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1 - CONSERVATION - DEMOLITION

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

A.01 - La conservation des bâtiments repérés au plan (3) comme étant "d'intérêt architectural" est très souhaitable. Leur démolition et à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'Urbanisme.

A.02 - Les murs "intéressants" repérés au plan (3) sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

AUTRES CONSTRUCTIONS

A.03 - Leur démolition sans reconstruction, pourra être assortie de prescriptions particulières destinées à préserver la cohérence du tissu urbain, ou la continuité de l'alignement sur rue.

2 - MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS, EXTENSIONS

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

A.04 - Les modifications de volume des constructions d'intérêt architectural, doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle.

A.05 - A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables sera demandée.

A.06 - Les surélévations sont proscrites, sauf impératif ou justification d'ordre technique.

A.07 - Avant tout programme d'intervention sur un immeuble d'intérêt architectural, des sondages seront effectués afin d'apprécier sa structure d'origine, les matériaux constitutifs du gros-oeuvre (parements de façade, linteaux, etc...).
Le résultat de ces sondages, sera joint à la demande de permis de construire.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

AUTRES CONSTRUCTIONS

A.08 - Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition, ainsi que l'échelle de la trame parcellaire ancienne.

A.09 - Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

A.10 - Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité des lignes d'égout. Elles ne pourront dépasser la hauteur des immeubles contigus du même alignement.

3 - RESTAURATION ET ENTRETIEN - PRINCIPES GENERAUX

CONSTRUCTIONS D'INTERET ARCHITECTURAL

A.11 - La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

A.12 - Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en oeuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.

A.13 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés (corniches, encadrements,...) devront être conservés.

A.14 - En cas d'altération profonde, les motifs décoratifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

A.15 - La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors oeuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celle des façades sur rue.

A.16 - Pour les constructions situées en partie arrière de parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, les mêmes choix de matériaux et de mise en oeuvre sont préconisés.

AUTRES CONSTRUCTIONS

A.17 - L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.

4 - MACONNERIE

A.18 - Le ravalement éventuel des maçonneries de pierre apparentes sera effectué au jet à basse pression et à la brosse, le sablage étant proscrit ainsi que l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer.

A.19 - Les maçonneries de moellons de meulière peuvent, suivant les cas, être soit enduites, soit laissées apparentes, cette dernière finition étant plutôt réservée aux volumes d'annexes.

A.20 - Les maçonneries de moellons apparentes seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement. Les rejointoiements généreux donnant une façon d'enduit "à pierres vues" sont admis.

A.21 - En l'absence d'encadrements appareillés, un bandeau d'encadrement des baies, portes et fenêtres, sera maintenu ou rétabli. Réalisé au mortier de chaux, il aura une largeur de 16 à 20cm et une saillie de 2cm environ par rapport au nu du mur.

A.22 - Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

5 - ENDUITS

A.23 - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable ; leur finition sera grattés ou talochée. Ces enduits pourront être colorés dans la masse.

A.24 - Le ravalement sera uniforme mais sans monotonie ; le cas échéant il suivra les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

A.25 - Sont proscrits :

- les enduits ciment et les parements plastiques,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens ou "rustiques").

A.26 - Les enduits au plâtre du 19^e siècle seront entretenus et restaurés à l'identique. Les corniches et éléments de modénature, les décors éventuels de panneaux en relief ou bossages seront conservés.

A.27 - Les bandeaux peints encadrant les baies, portes et fenêtres, ou cernant la façade seront maintenus. Le cas échéant, il pourra être demandé d'en établir.

6 - BAIES

A.28 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

A.29 - A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine, ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

A.30 - Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

A.31 - Les fenêtres doivent avoir des proportions verticales proches du double carré. Les baies plus larges que hautes sont proscrites.

7 - FENETRES - PORTES

A.32 - La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

A.33 - La fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur, modèle le plus courant est la règle. Elle sera conservée ou restaurée à l'identique.

A.34 - En cas de réfection de la fenêtre, une exécution proche de l'identique sera recherchée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois.

A.35 - Les fenêtres en bois seront obligatoirement peintes, les produits d'imprégnation étant exclus.

A.36 - Les appuis de fenêtre du 19e siècle seront maintenus ou rétablis. Les appuis en tube rond sont proscrits.

A.37 - Les portes anciennes seront conservées, restaurées. En cas de remplacement, elles seront refaites en bois, avec un montage et une découpe proches de ceux des modèles anciens, en harmonie avec le style de l'immeuble.

A.38 - Les portes en bois seront peintes ou vernies, les produits d'imprégnation étant exclus.

A.39 - Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, de préférence à parement bois, assemblé verticalement et peintes.

8 - VOLETS

A.40 - Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux.

A.41 - Les réfections se feront à l'identique (volets pleins ou persiennés).

A.42 - Les volets seront peints, les vernis et produits d'imprégnation étant exclus. Ferrages et pentures seront peints dans la teinte du volet.

A.43 - Les volets roulants type réhabilitation, à lames plastique ou aluminium, sont proscrits en façade sur rue des constructions d'intérêt architectural.

9 - CHARPENTE - COUVERTURE

A.44 - A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et la forme des toits ne seront pas modifiées.

A.45 - Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être imposée afin de permettre un retour au matériau de couverture d'origine.

A.46 - La souplesse donnée aux formes de combles par les charpentes anciennes sera maintenue lors des réfections de chevronnage ou de lattis.

A.47 - Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieilles ou vieilles et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m² et la saillie à l'égout n'excédant pas 20cm. L'arrêt sur les pignons sera réalisé en ruellée au mortier de chaux sans rive métallique.

A.48 - Les tuiles plates seront de teinte naturelle, en mélange de cuisson, ou vieilles en mélange. Les tuiles anciennes seront réutilisées et mélangées aux tuiles neuves. Les faîtières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc, qui seront utilisés par ailleurs pour les arêtiers et les solins.

A.49 - Sur les toitures existantes de pente trop faible pour recevoir ces matériaux, et en général couvertes en tuile mécanique, la tuile mécanique de terre cuite est autorisée. L'ardoise naturelle pourra être autorisée dans certains cas d'es-pèce de réfection à l'identique.

A.50 - Les souches de cheminées à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques.

A.51 - Les gouttières et descentes en matière plastique P.V.C. sont proscrites en façade sur rue.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

10 - LUCARNES - CHASSIS DE TOIT

A.52 - Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.

A.53 - Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

A.54 - Les châssis de toit pourront être admis sous réserve d'être en nombre limité, composés avec les baies de l'étage droit, et implantés dans la partie inférieure du comble. Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80m. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.

11 - FACADES COMMERCIALES - ENSEIGNES

A.55 - Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A.56 - Les inscriptions et enseignes devront se composer avec la façade et être arrêtées dès l'établissement du projet.

A.57 - On recherchera, pour chaque cas, des formules originales d'enseignes composées spécialement, exécutées en menuiserie ou serrurerie, selon des dessins simples et expressifs, plutôt que les enseignes type. Les caissons lumineux sont proscrits.

12 - CLOTURES

A.58 - Les murs de clôture existants seront conservés et, si nécessaire, restaurés à l'identique.

A.59 - L'interruption des murs de clôture existants n'est autorisée que pour la création de nouveaux accès, ainsi qu'au droit d'une construction autorisée, implantée à l'alignement, et assurant la continuité urbaine.

A.60 - Les portes et portails, qui s'inscrivent dans un mur, seront soit en bois, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastique sont proscrites.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

A.61 - Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.

A.62 - Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.

A.63 - Les coffrets EDF-GDF seront de préférence incorporés à des niches fermées par un portillon en bois plein, peint dans la teinte du mur.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

DISPOSITIONS APPLICABLES

AU SECTEUR A

CONSTRUCTIONS NEUVES

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

1 - PARCELLAIRE

A.64 - En cas de division de parcelle ou de lotissement, le dessin des nouvelles unités foncières devra prendre en compte la structure de l'îlot et les directions des limites de parcelles avoisinantes.

2 - IMPLANTATION SUR VOIE

A.65 - Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique des secteurs anciens.

A.66 - En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.

A.67 - Exceptionnellement, un recul peut être autorisé, voir imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti intéressant.

3 - CONTINUITÉ DU BATI

A.68 - Les constructions nouvelles doivent préserver et même améliorer l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du centre ancien.

A.69 - Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre est la règle.

A.70 - Une interruption de la continuité du bâti pourra être admise sur les parcelles de grande largeur. Dans ce cas, l'implantation en adossement sur l'une des limites séparatives latérales est conseillée.

Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être imposée :

- pour permettre la mise en valeur ou le dégagement de points de vue remarquables ou d'éléments bâtis exceptionnels ;
- pour permettre la constitution de passage ou de transparence vers un coeur d'îlot dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble, ou d'une opération de remodelage.

4 - HAUTEURS

A.71 - La hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas dépasser deux niveaux droits plus comble habitable.

5 - COMPOSITION GENERALE

A.72 - Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur, ou de l'îlot.

A.73 - Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique du secteur sera recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
- dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
- dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.

A.74 - Les volumes seront simples et leur fragmentation éventuelle de lecture assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant.

A.75 - Afin de permettre une bonne instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire rendra compte des abords du projet : photographies ou dessins des façades des immeubles contigus et relevé exact de leurs héberges.

6 - MATERIAUX

A.76 - Traditionnels ou contemporains, les matériaux, choisis pour leur qualité, pour leur aspect ou pour leur bonne tenue au vieillissement, seront employés dans le respect des règles de l'art.

A.77 - Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief dits tyroliens sont proscrits.

7 - COUVERTURE

A.78 - Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de celles des constructions contiguës ou voisines ; elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faîtage.

A.79 - Les couvertures seront en tuile plate de terre cuite petit module (65/80 au m²), de teinte non uniforme (mélange de cuissons).

A.80 - D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés, dans certains cas spécifiques, sous réserve d'une intégration discrète au site. Les toitures terrasses de faible dimension pourront ponctuellement être autorisées, sous les mêmes réserves.

A.81 - Sont interdits pour les couvertures sur rue, ou visibles depuis le domaine public, la tuile de béton quel qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, ainsi que la tôle, d'acier galvanisé ou de fibrociment.

A.82 - Les gouttières et descentes en matières plastique P.V.C. sont proscrites en façade sur rue.

8 - PERCEMENTS

A.83 - Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viendront se composer, en comptant comme des vides.

A.84 - A l'alignement sur rue, la continuité du plan des façades ne devra pas être rompue par des volumes ajourés en saillie ou en retrait (balcons ou loggias).

A.85 - Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges).

A.86 - Les volets seront extérieurs en bois, pleins ou persiennés.

A.87 - Portes, fenêtres et volets seront peints, les vernis et produits d'imprégnation étant exclus.

A.88 - Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

A.89 - Les châssis d'éclairage en toiture seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5m de linéaire d'égout) et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent. Ils seront de proportion verticale et leurs dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1m.

9 - FACADES COMMERCIALES

A.90 - Les façades commerciales doivent respecter l'architecture de l'immeuble et le paysage de la rue par une échelle juste des devantures, et un découpage rythmé de celles-ci, en accord avec la composition des façades et le rythme parcellaire ancien.

A.91 - Les inscriptions et enseignes devront se composer avec l'architecture de la façade et ne pas masquer les bandeaux ou éléments de modénature.

10 - CLOTURES

A.92 - Des clôtures assureront la continuité de l'alignement sur voie. Les clôtures pleines en maçonnerie enduite ou en moellonnage de pierre apparente sont conseillées.

A.93 - Les coffrets EDF-GDF seront obligatoirement encastrés.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

PRESCRIPTIONS APPLICABLES
AU SECTEUR B

1 - IMPLANTATIONS

B.01 - Le dessin des voiries et les découpages parcellaires créés dans le cadre d'opération d'aménagement devront s'inscrire dans la géométrie de découpage ancien du site.

B.02 - Les constructions nouvelles seront implantées suivant les directions résultant de cette logique du découpage parcellaire.

B.03 - Des directives d'implantations pourront être imposées : pour permettre la mise en valeur ou le dégagement de points de vue remarquables, ou d'éléments bâtis exceptionnels.

2 - GABARITS - HAUTEURS

B.04 - Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

B.05 - Une réduction des hauteurs autorisées pourra localement être demandée afin de sauvegarder le dégagement de vues remarquables, ou d'éléments bâti exceptionnels.

3 - COMPOSITION GENERALE

B.06 - Les constructions nouvelles seront conçues en cohérence avec le tissu urbain des secteurs anciens proches.

B.07 - Aucune expression architecturale ne doit toutefois pouvoir être assimilée à une "copie d'ancien" ; les architectures d'expression contemporaine sont recommandées.

B.08 - Cette cohérence des nouvelles constructions sera recherchée :

- dans le respect de l'échelle générale de la volumétrie,
- dans l'expression de rythmes horizontaux ou verticaux ou par une fragmentation des masses modifiant la lecture des volumes importants,
- dans la teinte et la texture des matériaux employés,
- dans la coloration générale qui devra s'intégrer à l'harmonie générale du bâti ancien proche.

4 - MATERIAUX

B.09 - Traditionnels ou contemporains, les matériaux seront employés en accord avec leur spécificité, dans le respect des règles de l'art.

B.10 - Sont déconseillés les matériaux d'aspect métallique, brillants, ou réfléchissants, utilisés en grandes surfaces.

5 - COUVERTURES

B.11 - Les constructions nouvelles munies de toitures auront des pentes de combles proches de celles des constructions anciennes situées à proximité ; elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation de faitage.

B.12 - Dans ce cas, les couvertures seront, soit en tuile plate de petit module de teinte non uniforme, soit en matériaux de texture et coloration similaire.

B.13 - D'autres matériaux de couverture pourront être autorisés dans certains cas spécifiques.

B.14 - Le couronnement des immeubles non munis de toiture sera traité avec soin. Les émergences en toiture d'ouvrages techniques seront limitées et devront faire l'objet d'un habillage réinscrivant celles-ci dans des volumes simples.

B.15 - Les inscriptions et enseignes devront ne pas dépasser le couronnement du volume construit et se composer avec ce dernier.

6 - PERCEMENTS

B.16 - Pour les constructions à usage d'habitation, les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges); ils se composeront par superposition verticale.

B.17 - Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

PRESCRIPTIONS APPLICABLES
AU SECTEUR C

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

C.01 - Les constructions de toute nature sont, d'une façon générale, interdites.

C.02 - Toute modification de l'état des lieux (nivellement, aménagement de surface, etc...) est soumise à autorisation (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France). Ces modifications ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des paysages et au dégagement des vues.

C.03 - Seules sont admises les clôtures agricoles, constituées de fils de fer ou de grillage sur poteaux bois.

C.04 - L'état des boisements sera maintenu. Les abattages d'arbres pourront être autorisés sous réserve d'un projet de remplacement par des plantations équivalentes, d'essence locale.

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

PRESCRIPTIONS APPLICABLES
AU SECTEUR D

VILLENEUVE-LE-COMTE - SEINE-ET-MARNE

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
Prescriptions

D.01 - Toute modification de l'état des lieux est soumise à autorisation (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France). Ces modifications ne devront pas porter atteinte au caractère du site.

D.02 - Tout aménagement des circulations ou carrefours devra se faire dans le cadre d'un projet d'ensemble visant à restituer l'esprit de composition classique ayant présidé à la création de ces "croix" en forêt.

D.03 - Le caractère boisé du site doit être maintenu. Les abatages d'arbres ne pourront être autorisés que dans le cadre d'un plan d'exploitation forestière, ou d'un plan d'aménagement et de mise en valeur du site, et sous réserve de la réalisation des plantations de substitution. Une étude définira les espèces choisies parmi les feuillus d'essences locales, les conifères étant exclus.

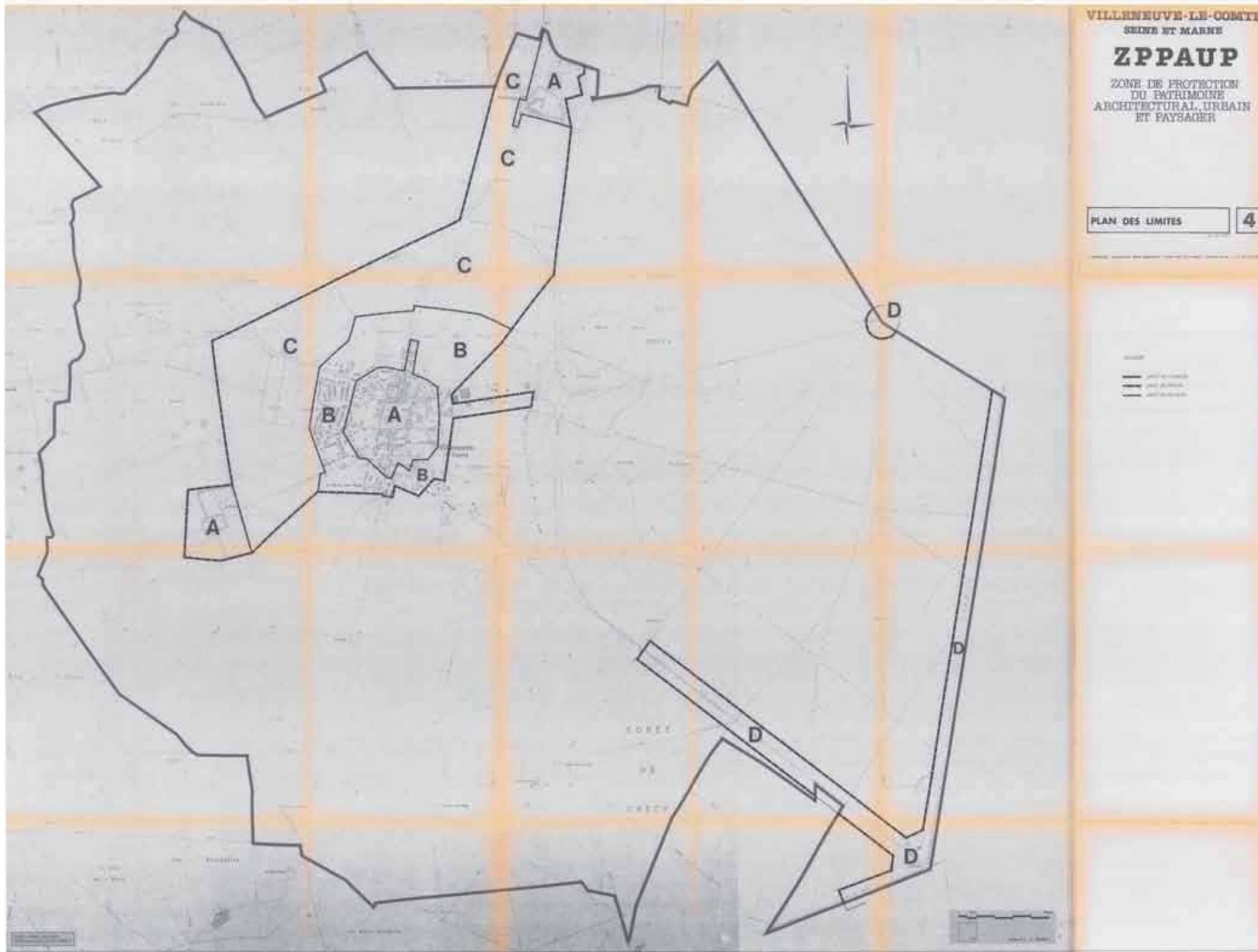
D.04 - La continuité de composition des axes d'accès aux carrefours de l'Obélisque et de Tigeau sera maintenue, par un traitement harmonisé du front boisé, suivant un gabarit uniforme.

ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN
ET PAYSAGER

PLAN DES LIMITES

4





LEGENDE

- BÂTIMENTS DE 1^{er} ORDRE
- BÂTIMENTS DE 2^e ORDRE
- VOIES D'ACCÈS À PROTEGER
- BÂTIMENTS INDIVIDUELS CLASSÉS EN MONUMENT

VILLENEUVE-LE-COMTE
SEINE ET MARNE

ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN
ET PAYSAGER

QUALITE ARCHITECTURALE
DES CONSTRUCTIONS

5



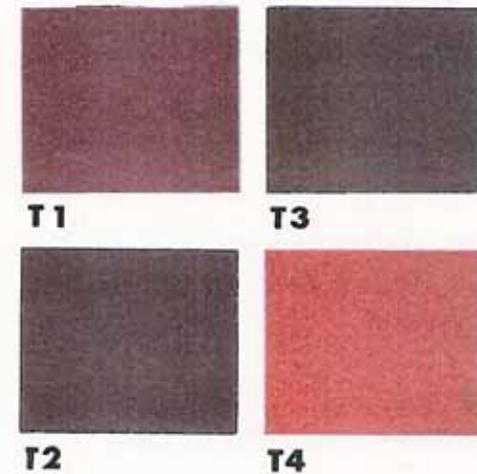
8.5 LA PALETTE GENERALE

Cette palette, établie à partir de relevés effectués sur place, regroupe les colorations dominantes de parements des murs de façade de Villeneuve-le-Comte et des enduits qu'on y rencontre.

LA PALETTE GENERALE



LES TOITURES



LA PALETTE PONCTUELLE



8.6 LA PALETTE PONCTUELLE

Cette palette, établie elle aussi à partir de relevés effectués sur place, regroupe des colorations de volets, portes fenêtres et autres éléments peints.

On notera qu'elle exclut les teintes primaires ou trop saturées qui font tache dans le décor urbain, et ne sont admissibles qu'à titre de couleurs aléatoires.

Le respect de cette palette ponctuelle doit assurer à chaque construction une harmonie colorée fidèle à la tradition locale, tout en laissant à chaque constructeur une grande liberté de composition.

Paris, le

Direction Régionale de l'Environnement

ARRETE N° 98-580

portant établissement d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager sur la commune de Villeneuve-Le-Comte (Seine-et-Marne)

**Le Préfet de la Région d'Ile-de-France
Préfet de Paris
Commandeur de la Légion d'Honneur**

- VU le code de l'urbanisme,
- VU la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
- VU la loi du 2 mai 1930 modifiée ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque,
- VU la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, notamment ses articles 69 à 72,
- VU la loi n° 84-360 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- VU la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques,
- VU le décret n° 66-614 du 10 août 1966 modifié relatif à l'organisation des services de l'Etat dans la région d'Ile-de-France,
- VU le décret n° 82-390 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des préfets de région, à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans la région et aux décisions de l'Etat en matière d'investissement public,

- VU le décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain,
- VU le décret n° 84-305 du 25 avril 1984 relatif au collège régional du patrimoine et des sites,
- VU la délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Le-Comte en date du 27 mai 1991 décidant la mise à l'étude d'un projet de zone de protection du patrimoine architectural et urbain,
- VU la délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Le-Comte du 29 mars 1996 donnant un avis favorable à ce projet,
- VU le registre d'enquête publique ouvert en mairie du 1er au 26 octobre 1996,
- VU les résultats de l'enquête publique et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 25 novembre 1996,
- VU l'avis du Préfet du département de Seine-et-Marne en date du 19 février 1997,
- VU l'avis du Collège Régional du Patrimoine et des Sites d'Ile-de-France réuni dans sa séance du 26 novembre 1997,
- SUR proposition du Préfet, Secrétaire Général de la Préfecture de la Région d'Ile-de-France,

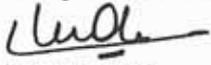
ARRETE

- Article 1er** Il est créé sur la commune de Villeneuve-Le-Comte une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Article 2** La délimitation de la zone de protection mentionnée à l'article 1er ci-dessus est déterminée par le document graphique annexé au présent arrêté.
- Article 3** Les prescriptions particulières applicables à la zone de protection mentionnée à l'article 1er ci-dessus sont définies dans le cahier des prescriptions annexé au présent arrêté.
- Article 4** Les présentes dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain devront être annexées au P.O.S.
- Article 5** Le présent arrêté sera publié aux recueils des actes administratifs de la Préfecture de la Région d'Ile-de-France et de la Préfecture de Seine-et-Marne et sera mentionné dans deux journaux locaux diffusés dans le département. Le dossier correspondant sera consultable à la Mairie de Villeneuve-Le-Comte et à la Préfecture du département.
- Article 6** Le Préfet, Secrétaire Général de la Préfecture de la Région d'Ile-de-France, le Préfet du département et le Maire de la Commune de Villeneuve-Le-Comte sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le 30 AVR. 1998

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris

Pour ampliation,
Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris,
L'Adjoint au chef du bureau du cabinet,


Jenny LUDE





Joël THORAVAL