

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

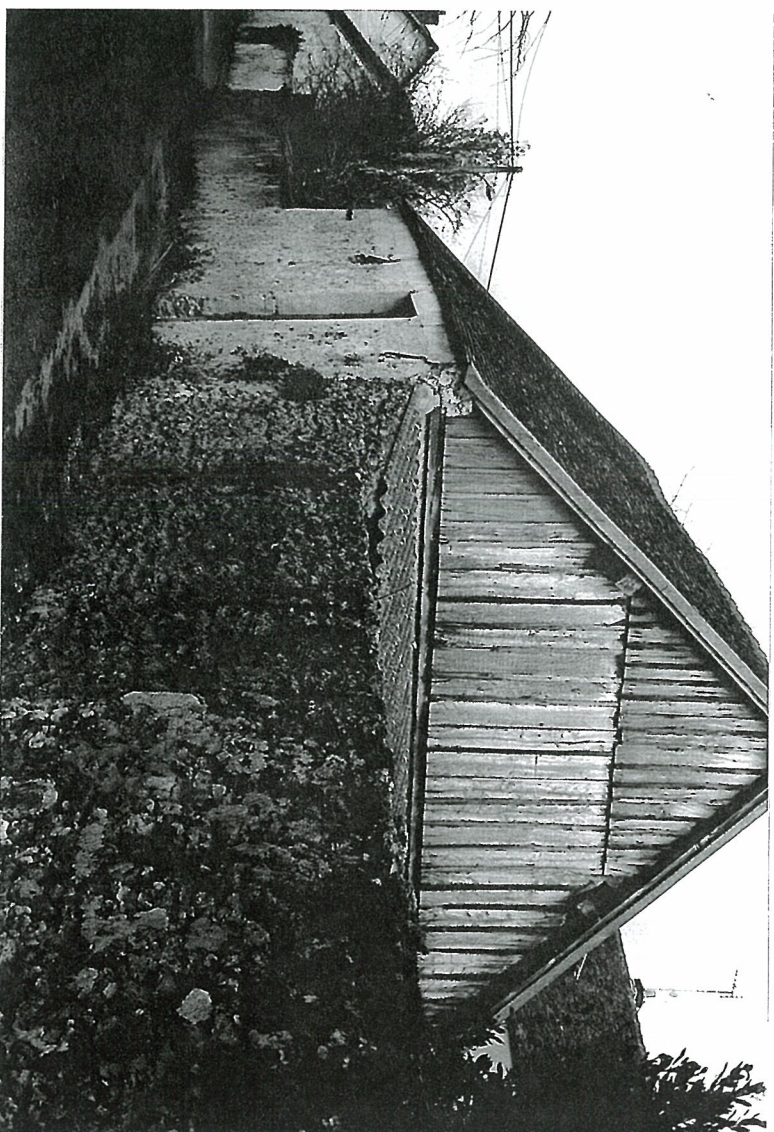
- 8.1 Perception des couleurs
- 8.2 Lecture des couleurs en architecture
- 8.3 Les couleurs dominantes
- 8.4 Les couleurs ponctuelles
- 8.5 La palette générale
- 8.6 La palette ponctuelle

analyse architecturale du bâti

6.2 MACONNERIE

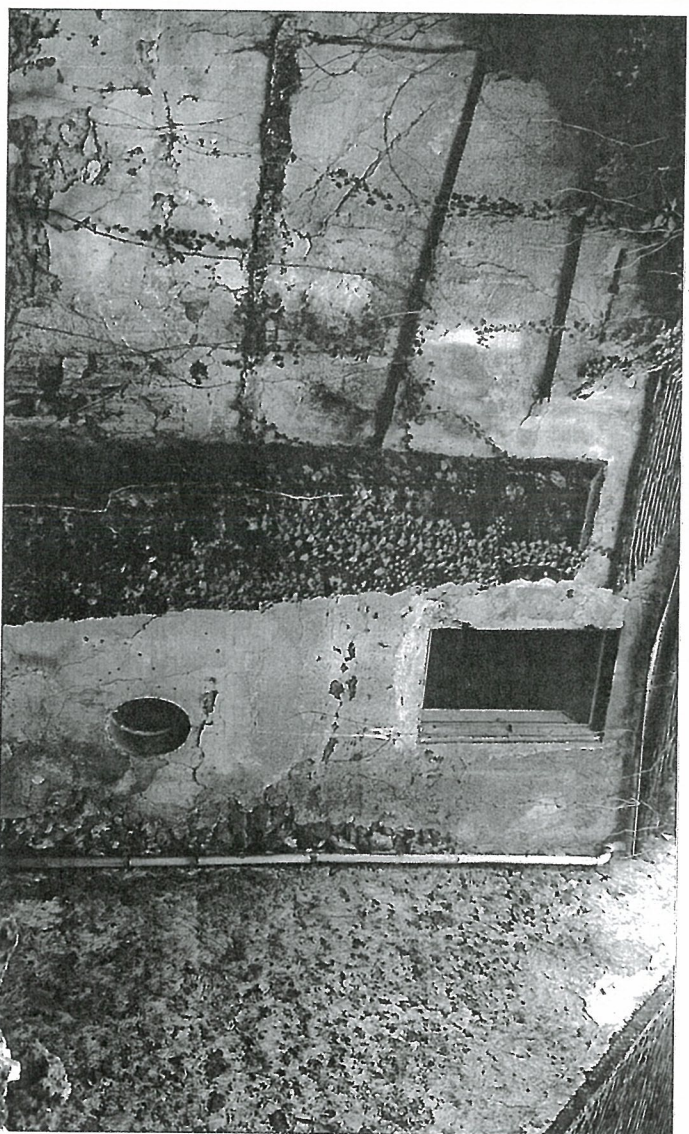
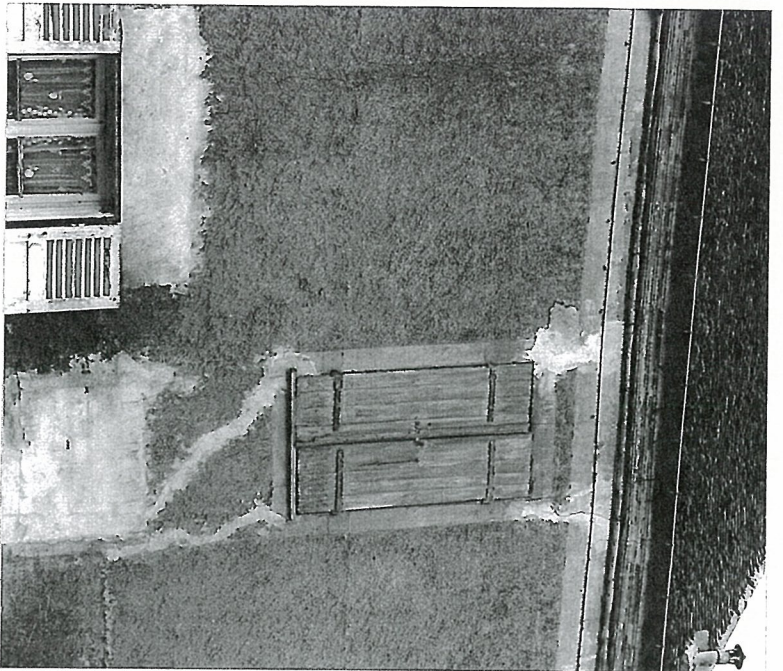
La maçonnerie de pierres de dimensions réduites et grossièrement dressées ou moellonnage est la mise en oeuvre la plus courante.

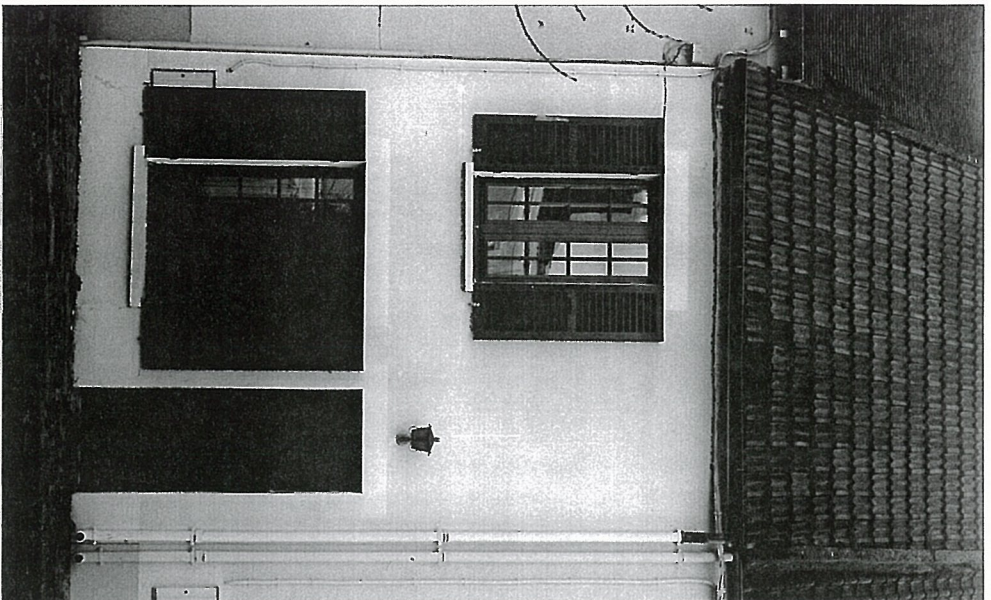
Les murs ainsi montés manquent souvent de boutisses assurant la liaison entre les deux parements et sont donc, de ce fait, relativement fragiles.



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.





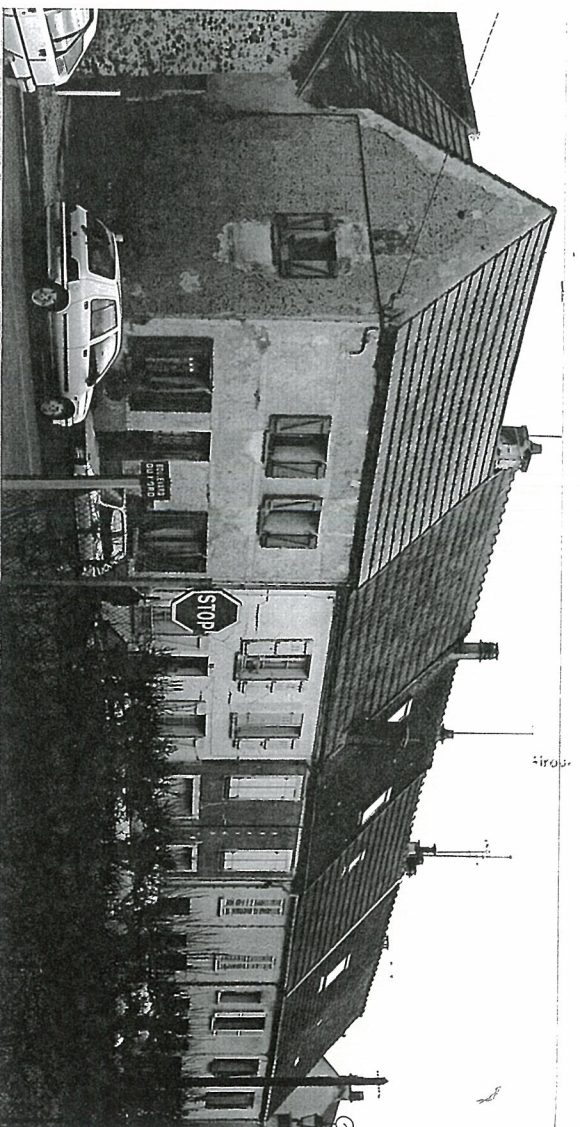
6.3 COMPOSITION DES FACADES

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.



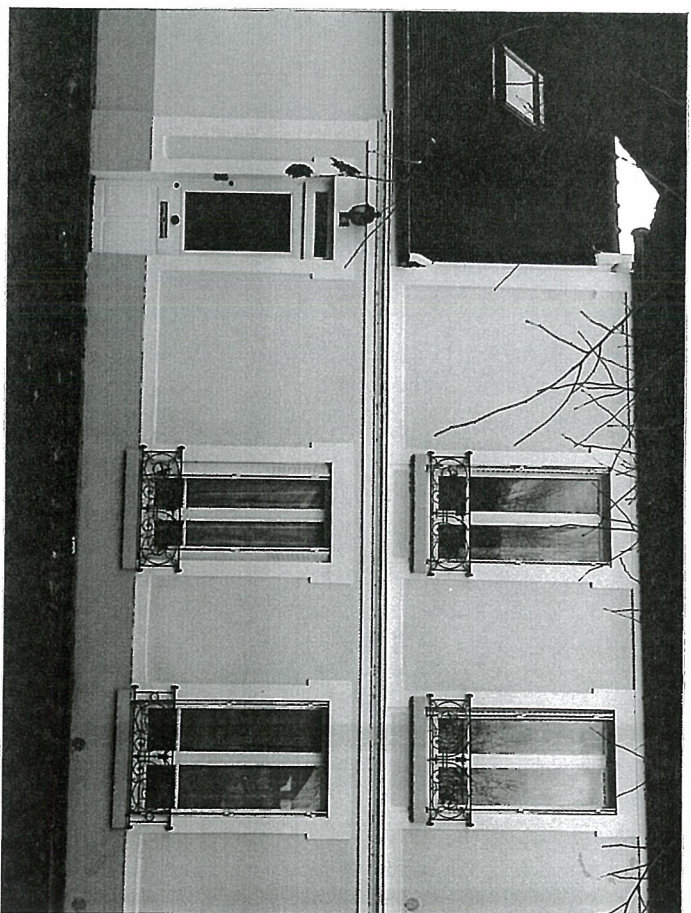
Le long de la rue du Pont de Couilly, un découpage parcellaire plus lâche, où des regroupements plus tardifs de lots ont permis la construction avec deux travées en façade.

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.

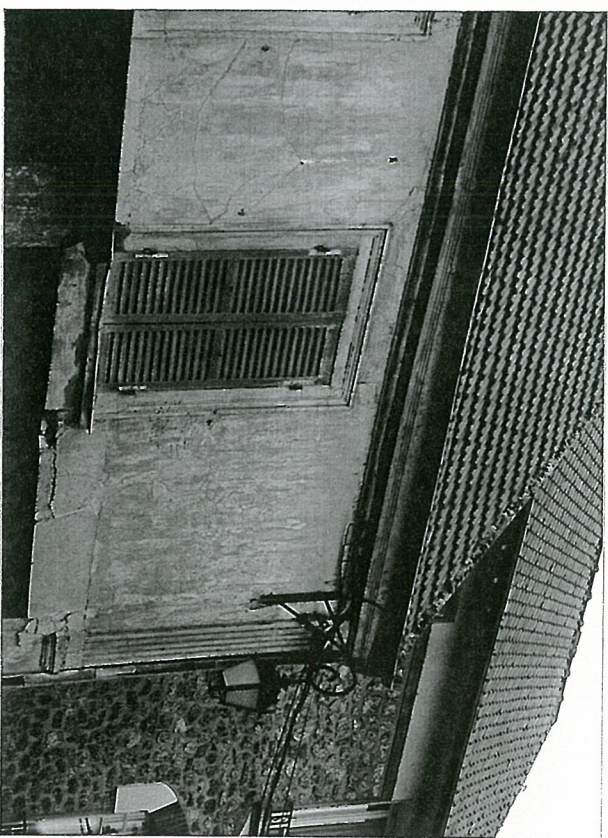
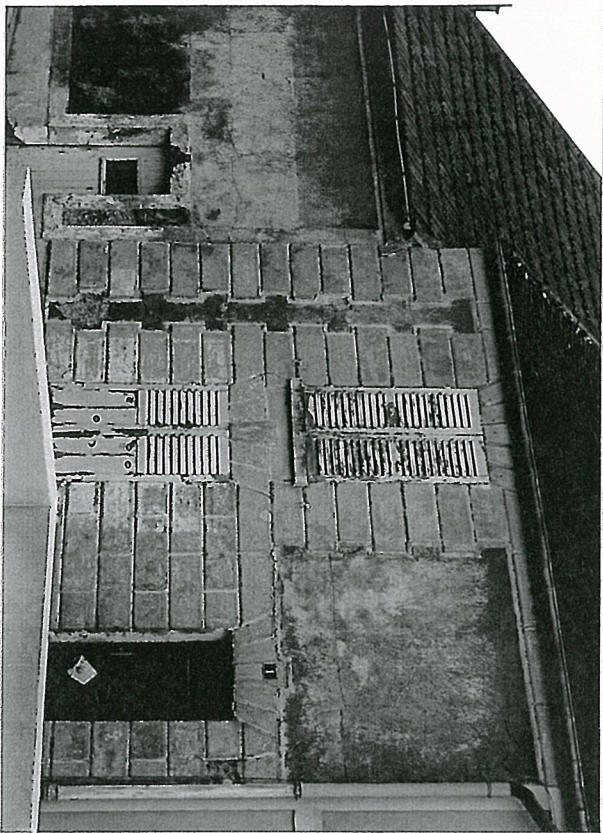
Les corniches en plâtre sont bien souvent le seul élément de préciosité, venant souligner par la nervosité de leurs profils très classique un plan de façade d'une extrême modestie.



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

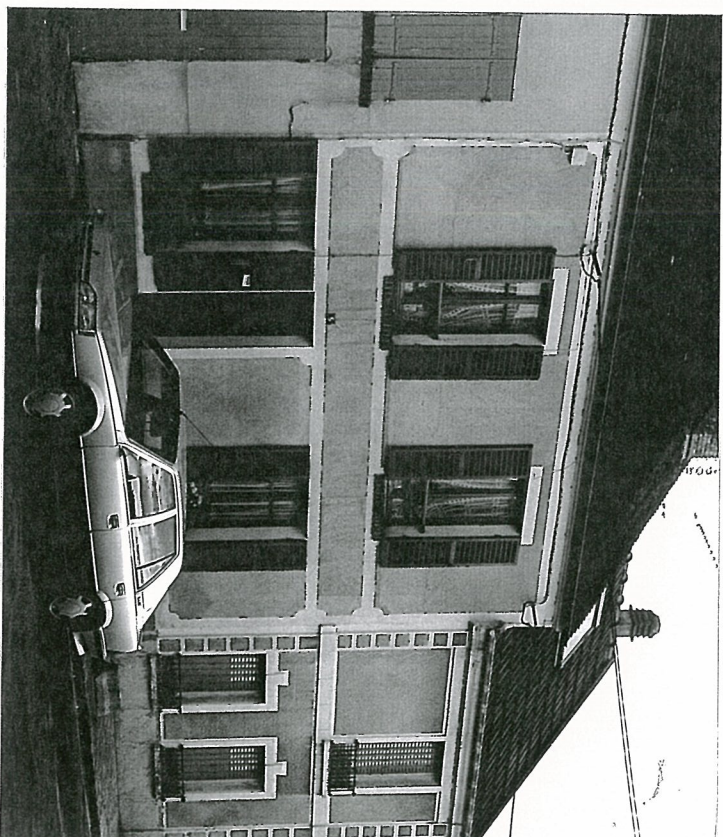
Ces constructions bourgeoises de la seconde moitié du 19^e siècle, étrangères à la typologie dominante, comportent une modénature raffinée et plus abondante.

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.

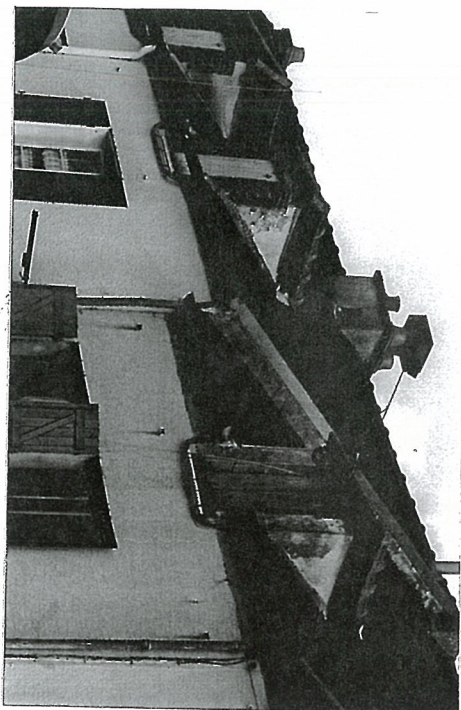
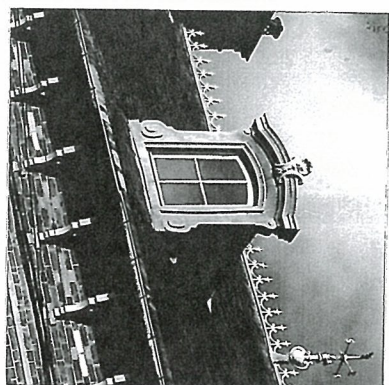
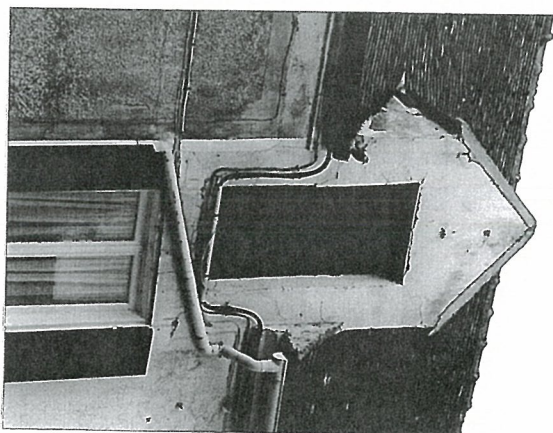


LUCARNES

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

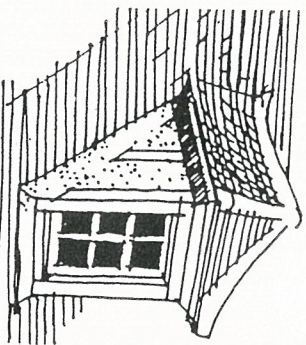
Autrefois, les lucarnes servaient surtout à l'engrangement des récoltes. Elles possédaient souvent un toit débordant pour protéger l'ouverture de la pluie, ainsi qu'une poulie de levage. De beaux exemples subsistent de ce type.

Le 19^e 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.

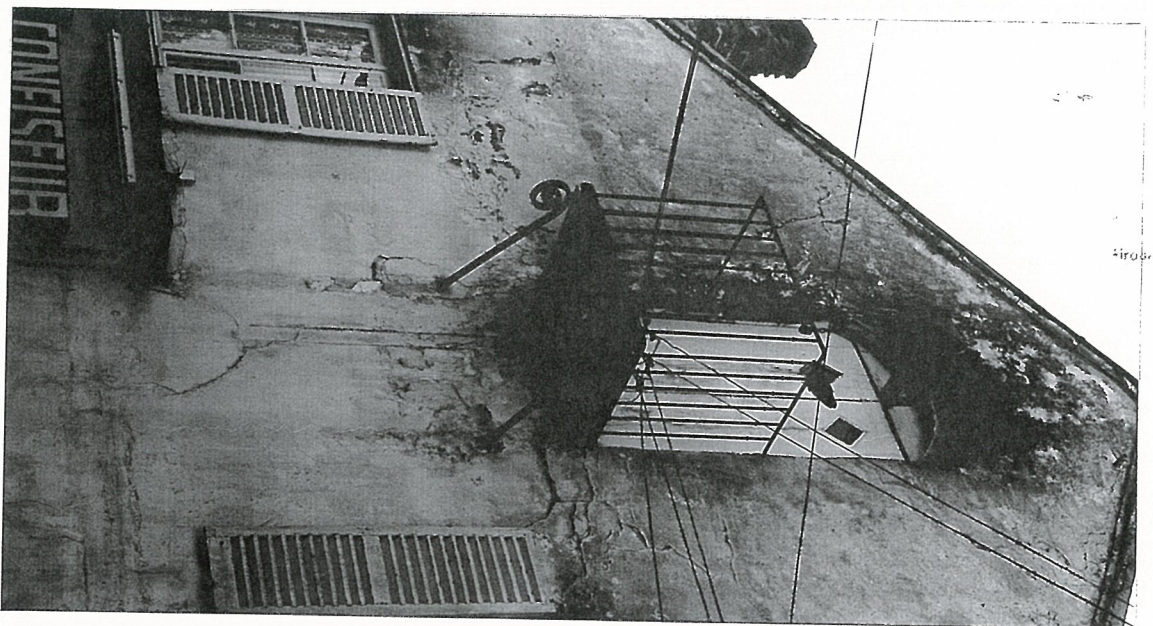


Cette belle lucarne à la capucine, à linteau légèrement cintré, a conservé son crochet de levage.

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.

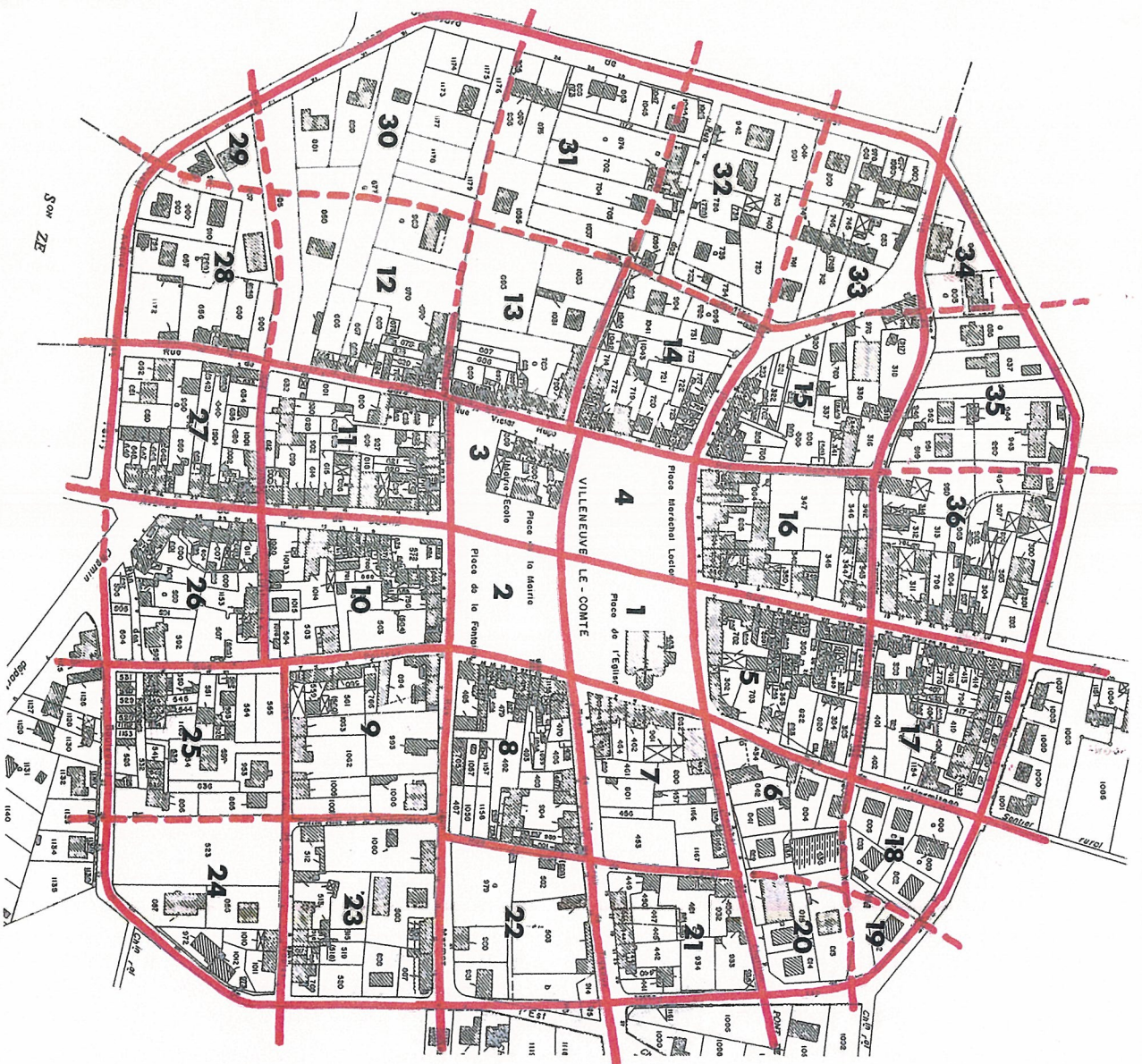
Certaines voies de la périphérie n'ont pas été réalisées ou ont été au cours des siècles effacées par annexion au domaine privé, la trace en restant plus ou moins visible dans le parcellaire.

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 raccorde-ment en angle de la place centrale.

LES 36 ILOTS DE DECOUPAGE
DE L'ENCEINTE D'ORIGINE
ETUDE DE DEFORMATION
DE LA TRAME THEORIQUE



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.

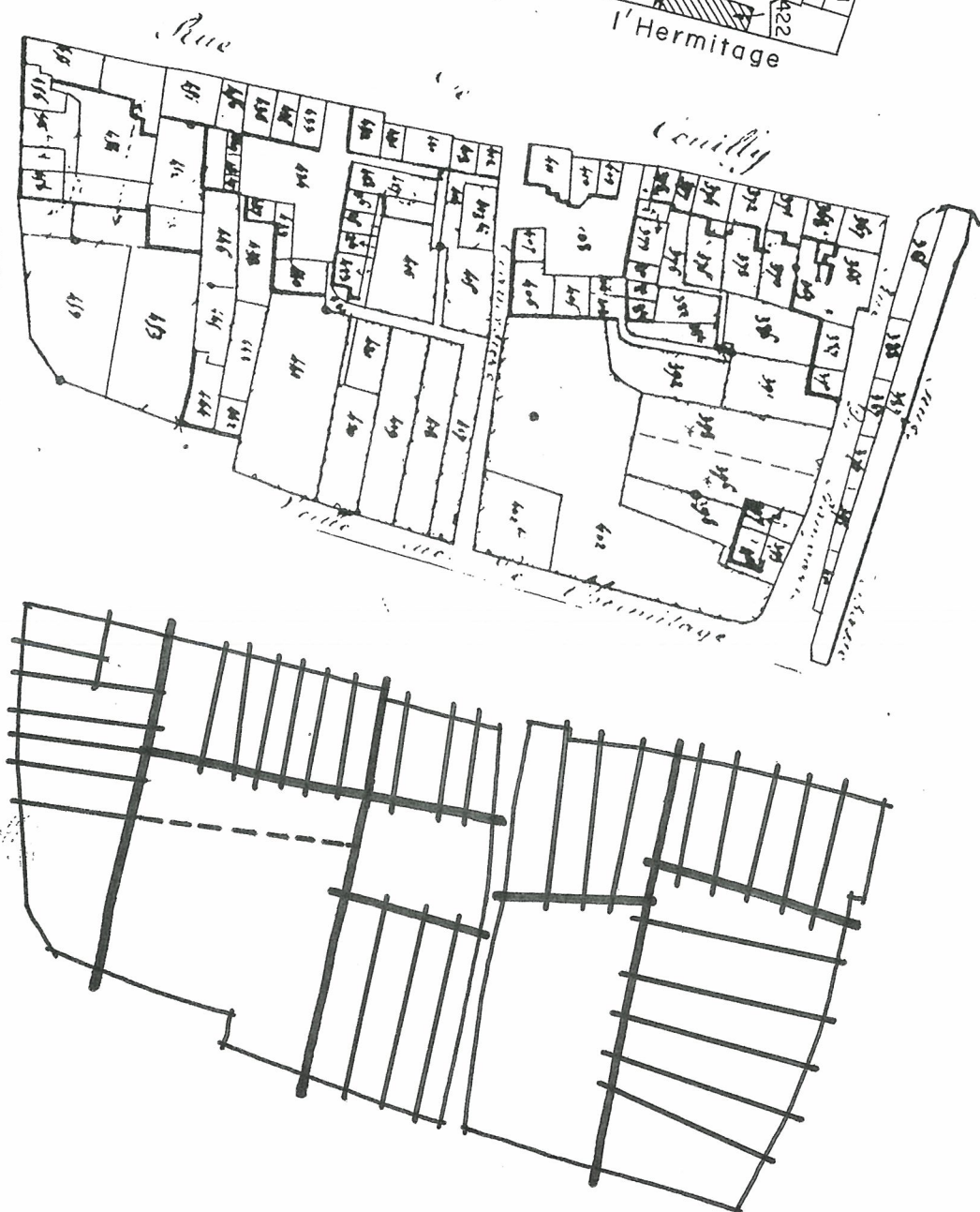
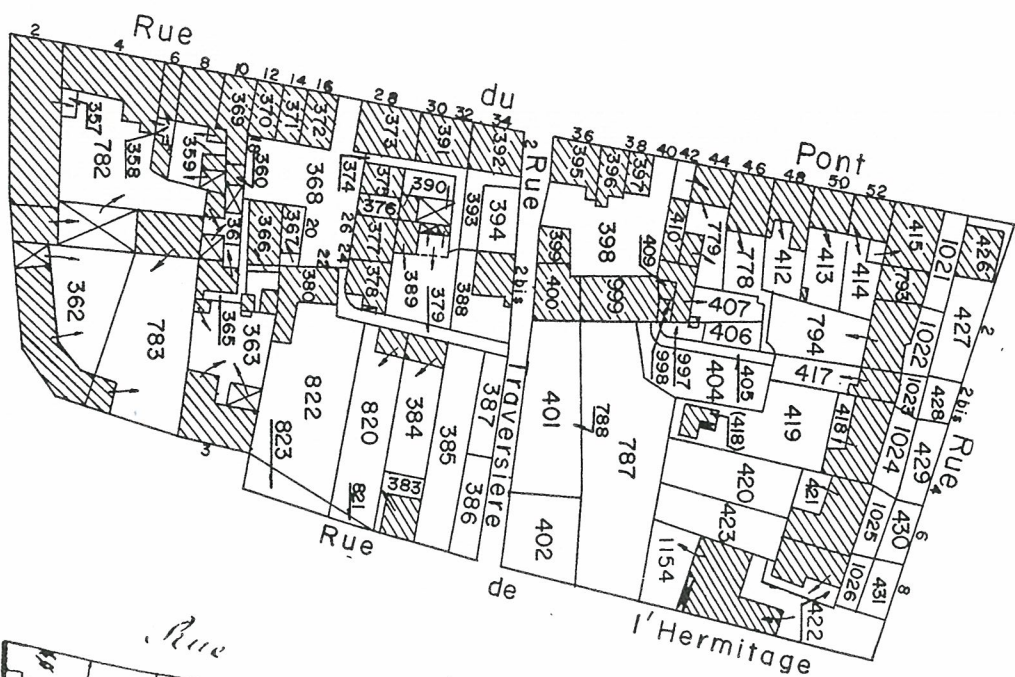
Le découpage parcellaire ne se fait en effet jamais directement compte tenu de la profondeur des îlots qui varie de 55 à 90m, la dimension moyenne étant de 80m environ.

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 PLOTS 5 ET 17

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

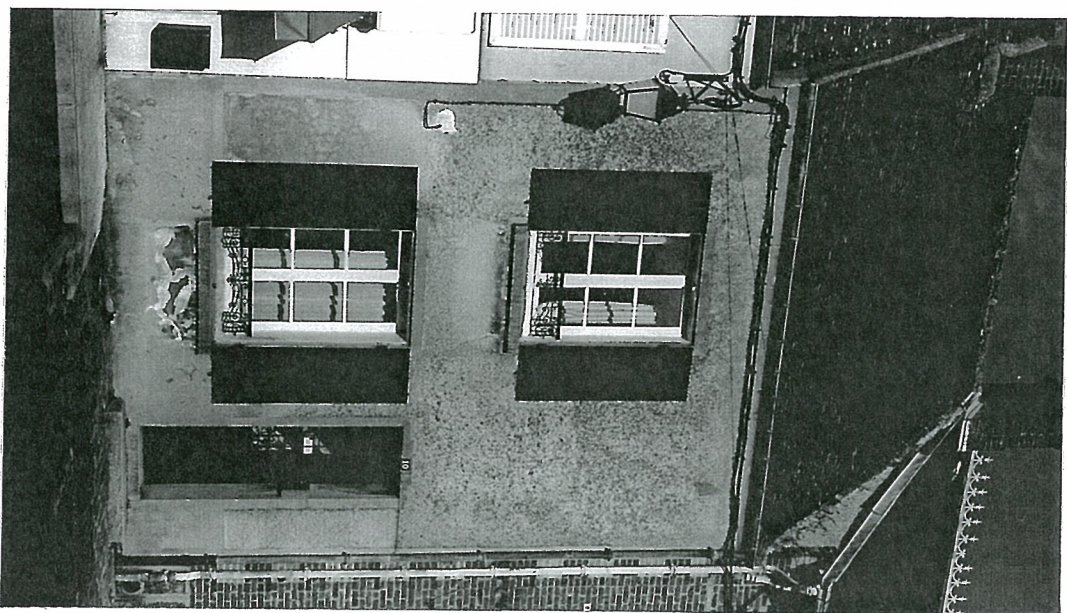
En dehors du problème d'orientation de la façade de parcelles, la grande liberté rencontrée dans la trame de partition des îlots permettait de créer des lots de profondeurs variables :

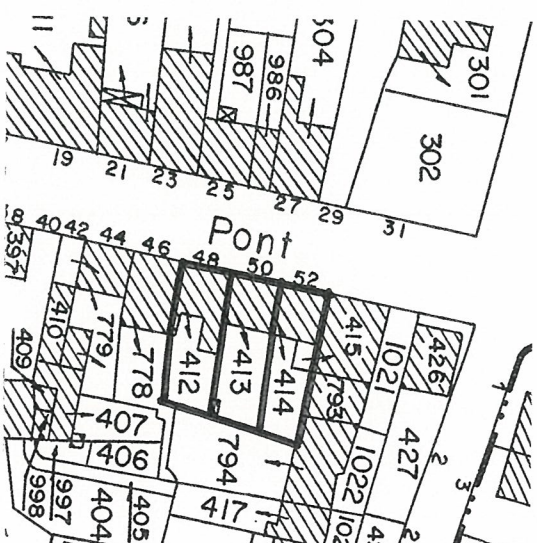
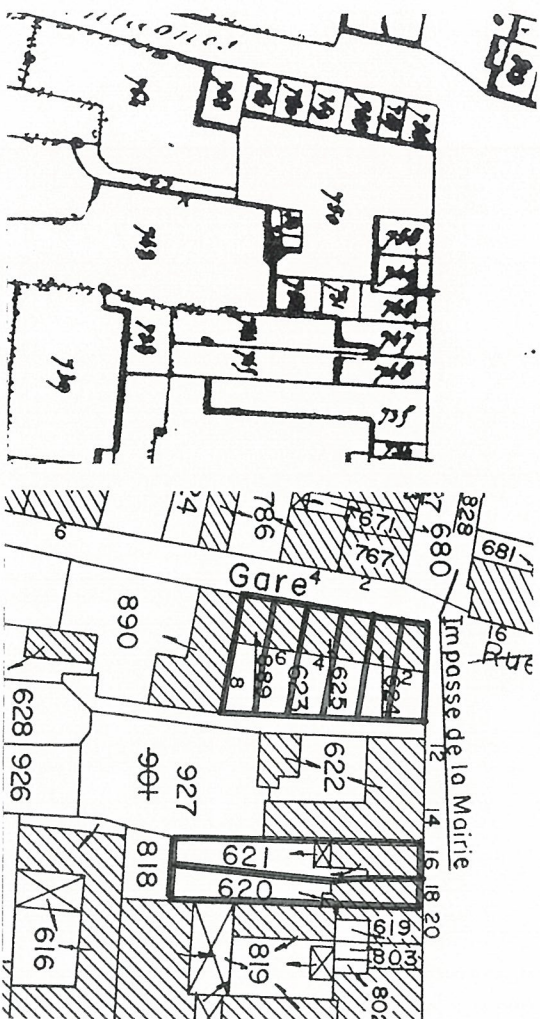
- 15m au débouché de la route de Lagny dans l'îlot 15,
- 20 à 25m le long de l'axe Nord-Sud dans les îlots 5 et 17 notamment,
- 40m et plus dans certains îlots plus périphériques.

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.



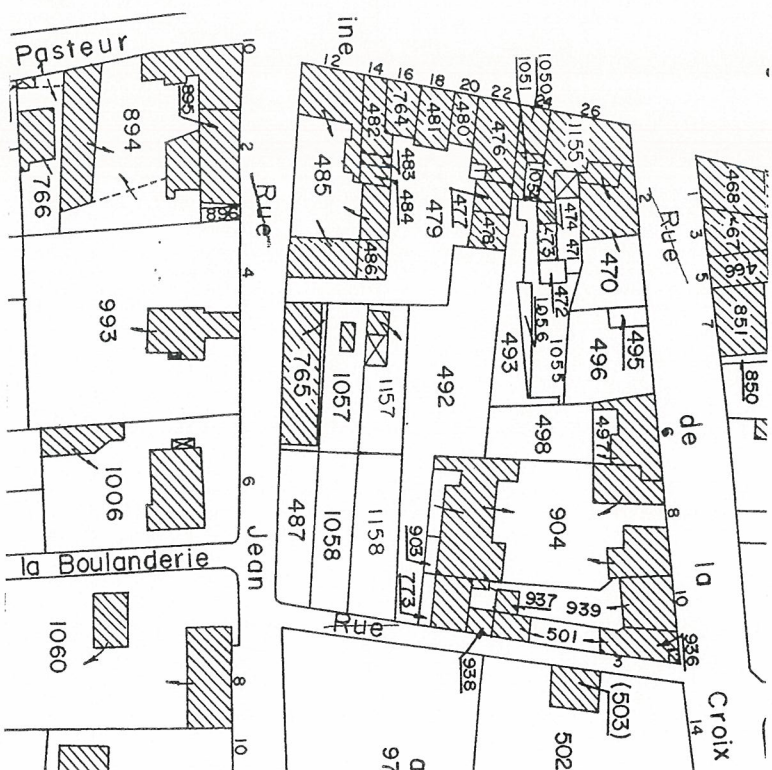
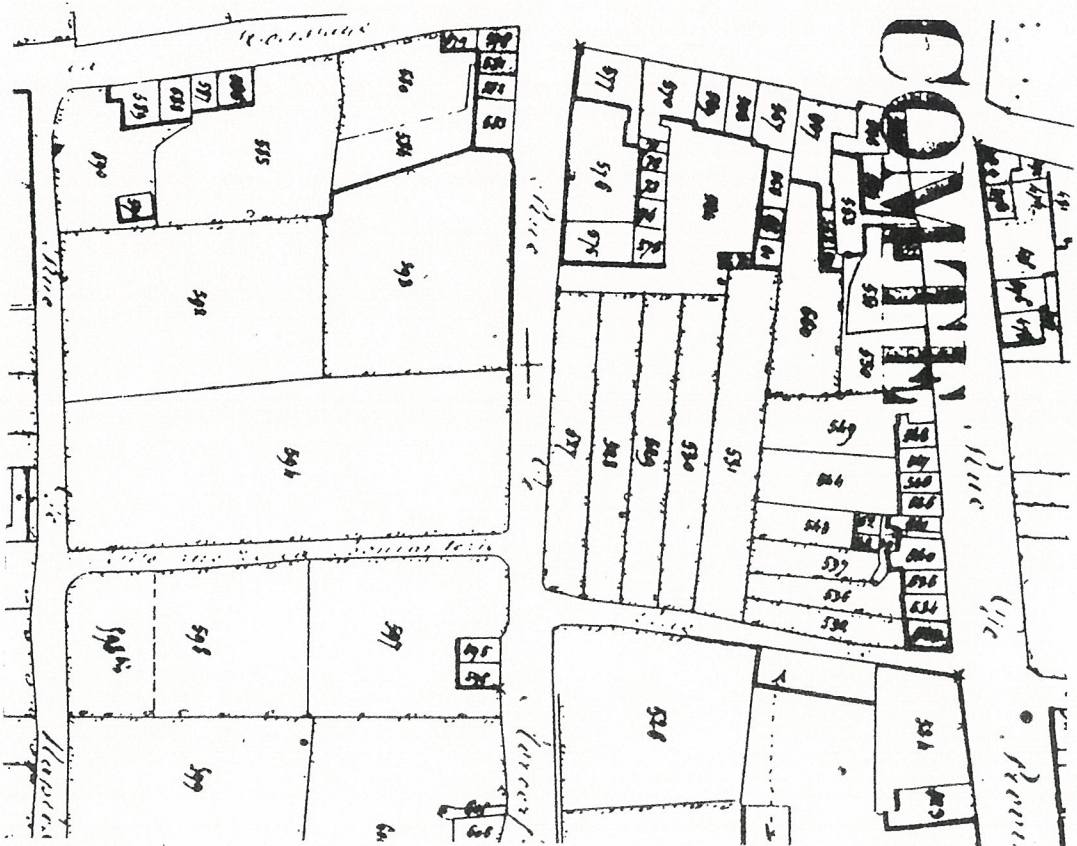


Parcelles anciennes sur la place de la Mairie. Façade de 4,5 à 5m, profondeur 32m.

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.



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.

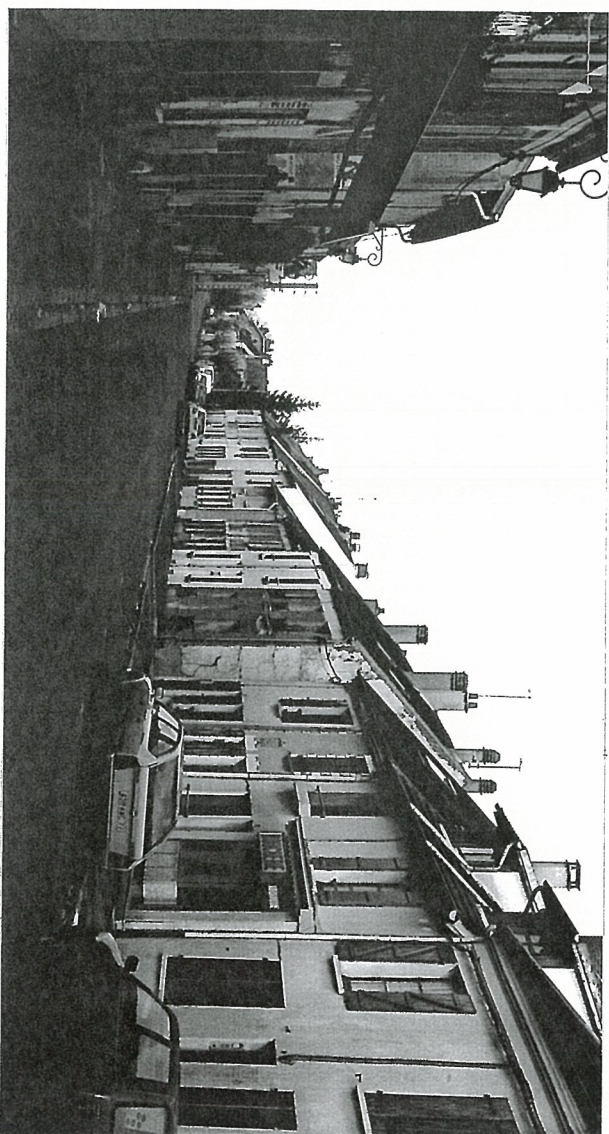
La façade sur voie est une façade de long pan (faîtage parallèle à la rue), exceptionnellement un pignon.

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 19e siècle.

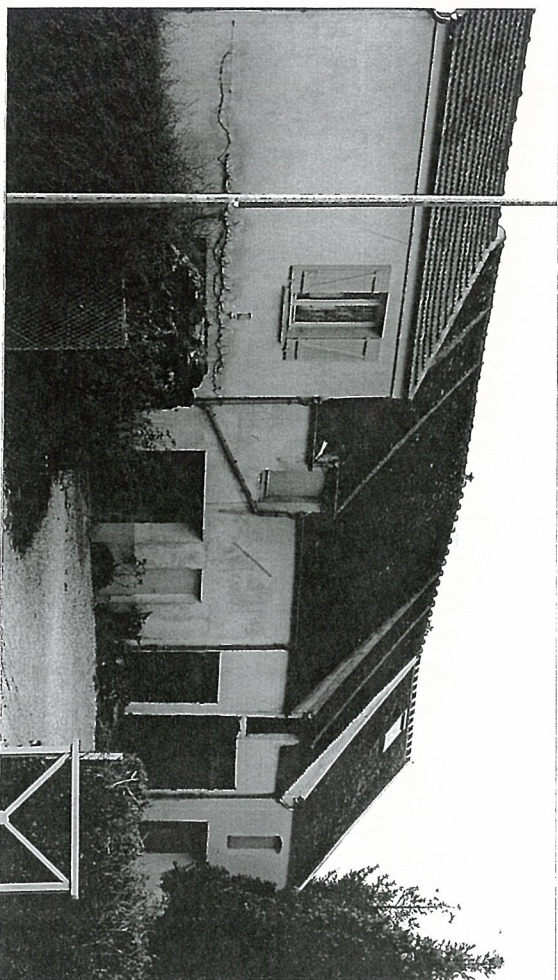
Ces principes, fondateurs de l'urbanisme de Villeneuve, devront être scrupuleusement préservés.

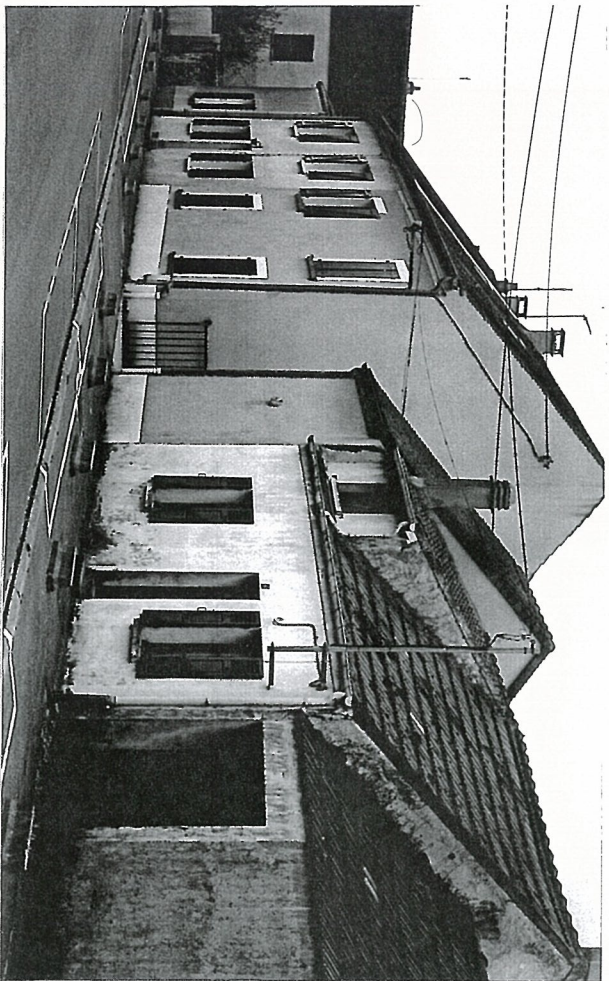


7.5 VOLUMES ET HAUTEURS

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 faîtage 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.

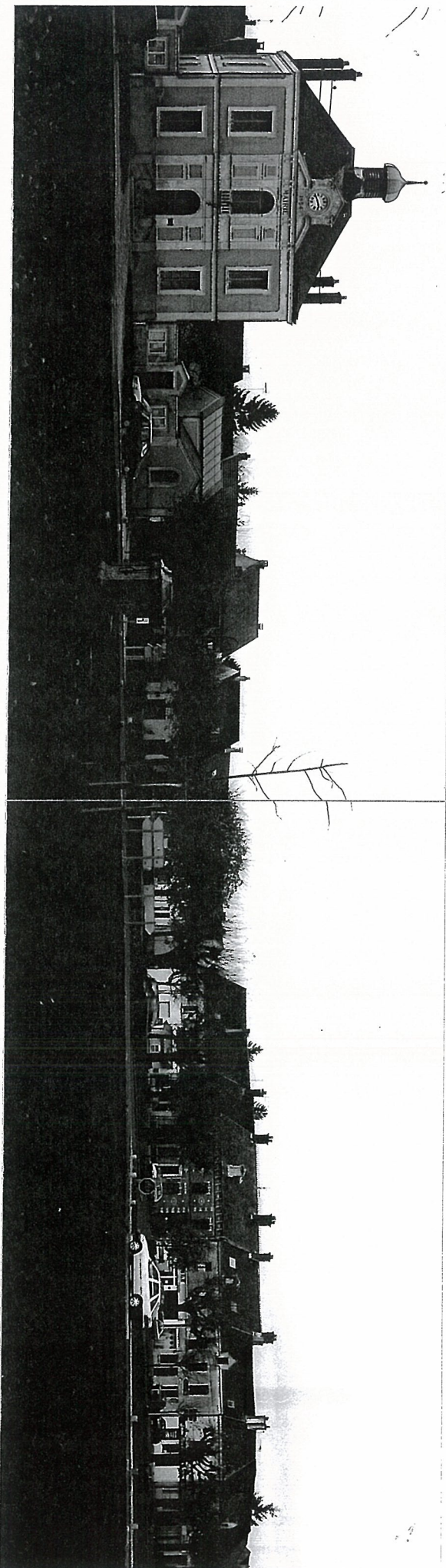


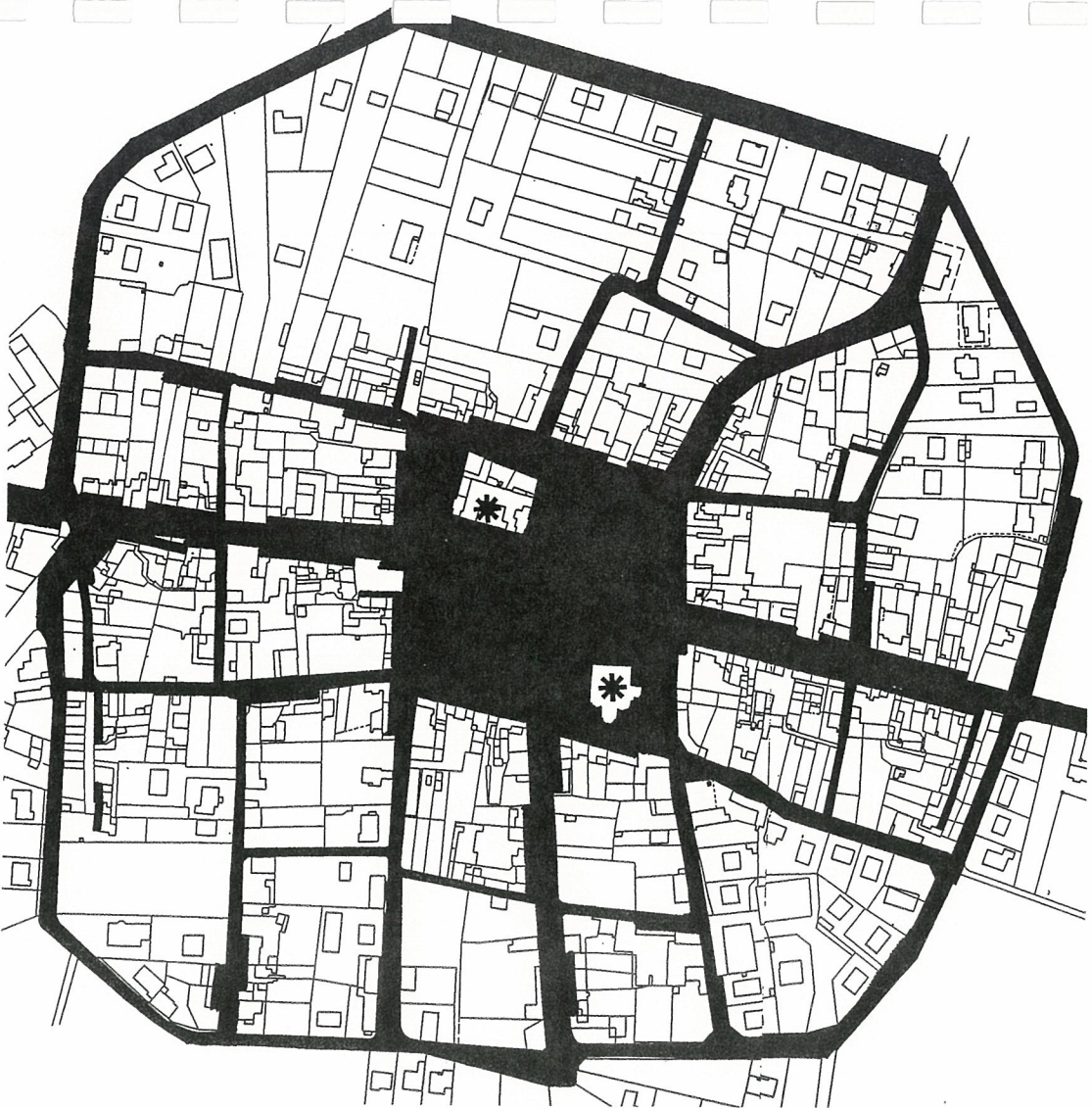


Cette vue montre bien l'étéagement progressif des volumes en décroissance, passant du R+1+comble du centre aux constructions à rez-de-chaussée de la périphérie puis aux annexes.

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 13^e et 14^e 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.

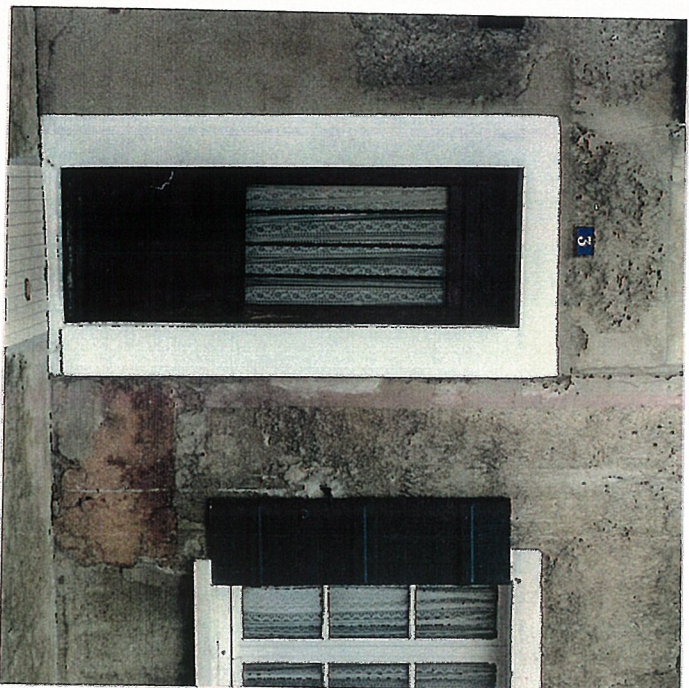
Quand on regarde une architecture à une certaine distance, on la perçoit dans l'ensemble global du site. La qualité des couleurs du paysage, naturel ou urbain, dépend essentiellement de cette vision d'ensemble que nous appelons la perception globale.

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...

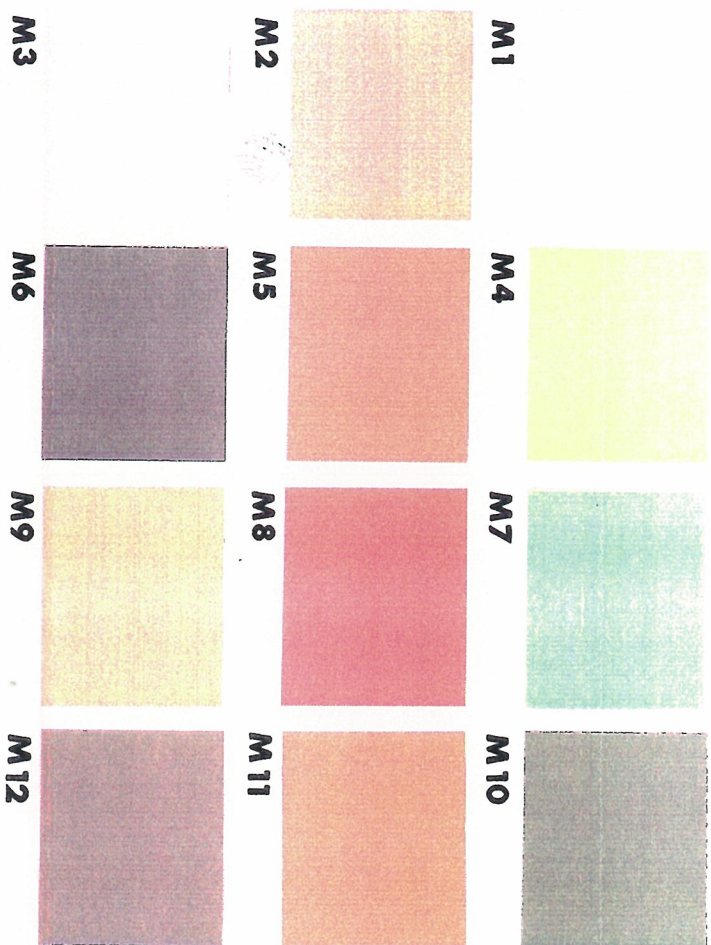
Ces dernières couleurs, ponctuelles et par nature incontrôlables, souvent gaies et animées, forment le contre point mobile au caractère fixe du décor urbain.

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.



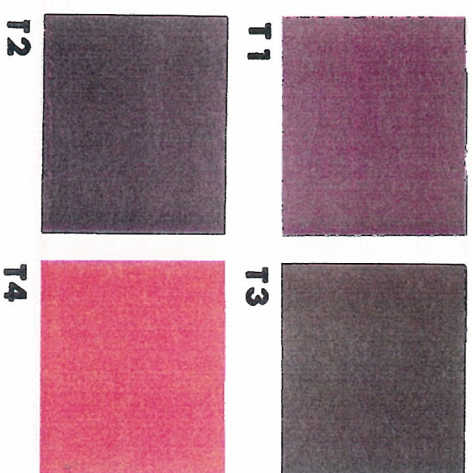
LA PALETTE GENERALE



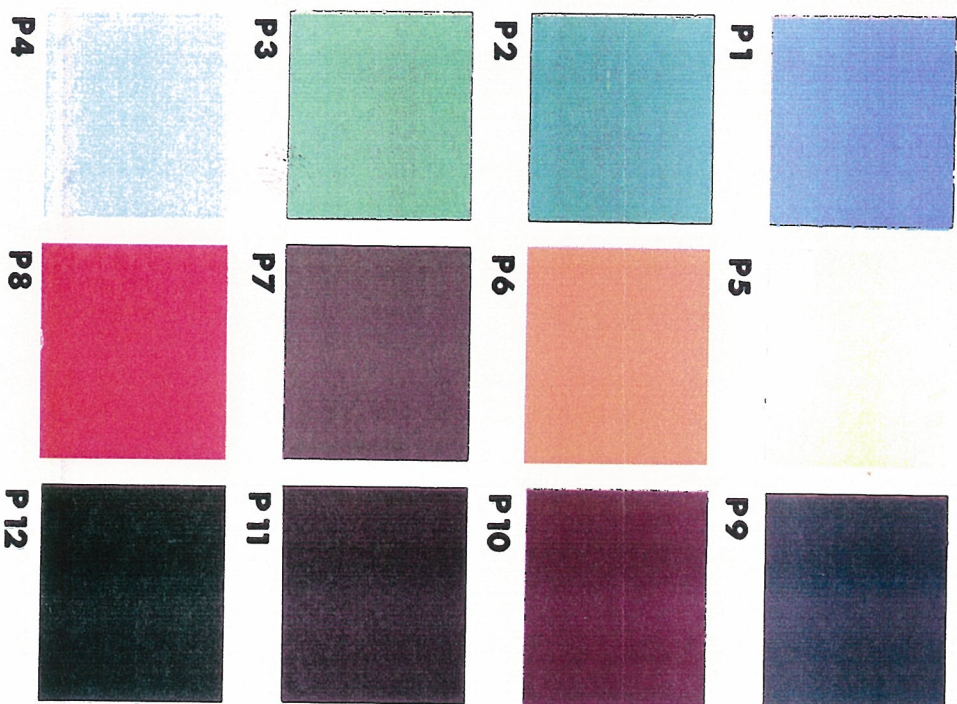
8.5 LA PALETTE GENERALE

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.

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.

