

# PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

## Samois-sur-Seine (77)

Mai 2024

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2024

## PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS - SAMOIS-SUR-SEINE (77)

Le présent rapport présente le projet de périmètre délimité des abords (PDA) concernant l'église Saint-Hilaire-Saint-Loup, Les Caves (ancienne chapelle) et la villa « Les Fontaines-Dieu », édifices protégés au titre des monuments historiques implantés dans la commune de Samois-sur-Seine (77).

Il représente la proposition de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme soit la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), à l'architecte des bâtiments de France (ABF) territorialement compétent, travaillée avec celui-ci et basée sur les études menées par GRAHAL Conseil.

Rapport achevé en mai 2024.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2024

# TABLE DES MATIÈRES

Démarche	p. 5
Contexte législatif et réglementaire	p. 6
Analyse de la situation actuelle	p. 8
Proposition de PDA	p. 10
Annexes	p. 11

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2024

## DÉMARCHE

L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) offre l'opportunité de redéfinir le périmètre des abords autour des monuments historiques du territoire présentant des enjeux de préservation et de gestion du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Une étude des périmètres délimités des abords (PDA) des 80 monuments historiques situés en Pays de Fontainebleau a ainsi débuté en 2021 concomitamment à l'élaboration PLUi.

Un première phase de faisabilité, achevée en 2022, a mis en lumière les enjeux propres à ce territoire aux patrimoines variés (sites archéologiques de la Préhistoire, édifices religieux, domaines seigneuriaux, maisons de villégiature...) et bénéficiant de dispositifs de protection (sites inscrits et classés au titre de la loi de 1930, forêt de protection, sites patrimoniaux remarquables) à la fois multiples et étendus. Elle a permis d'identifier 24 abords de monuments historiques dont la redéfinition (cohérence et clarté du périmètre) s'avère souhaitable tant pour la mise en valeur de l'élément protégé que pour l'accompagnement des évolutions des patrimoines locaux dans leur ensemble.

A la suite d'une deuxième phase de concertation de toutes les parties concernées par la démarche (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne, collectivités territoriales abritant les éléments protégés ou sous le régime des abords) qui s'est déroulée durant l'année 2023 et qui a consisté en des réunions et visites sur le terrain, la troisième et dernière phase de rédaction des rapports de présentation de chaque PDA coïncide avec l'arrêt du PLUi et la mise à l'enquête publique prévus courant 2024.

Accusé de réception en préfecture 077-200072346-20240703-2024-126-DE Date de réception préfecture : 03/07/2024
--

## CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

### Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument. Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

### Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

### Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait « réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument ». Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : « La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.»

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2024

## Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

**Possibilité de recours.** En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site [legifrance.fr](http://legifrance.fr) où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète

# ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

*La commune de Samois-sur-Seine est située au Nord-Est de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF). Son territoire est partiellement concerné au Nord et au Sud par le site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau » et à l'Est par le site classé « Abords du rû de la Gaudinel » ainsi que par le site inscrit « Îles de la Seine ».*

## Présentation, histoire et évolution de la commune

### Historique

La découverte de silex taillés atteste une présence humaine dès le Néolithique sur le territoire. Celui-ci est précocement aménagé avec l'existence d'un important port fluvial gallo-romain assurant le transport de marchandises entre Sens et Lutèce.

La localité est mentionnée en 1050 sous le nom de *Samogis*. Au XIII<sup>e</sup> siècle, Saint Louis donne aux Trinitaires de Fontainebleau quelques arpents de bois à Samois. Le territoire communal revêt alors une certaine importance due en partie à ses activités économiques : exploitation forestière, meunerie, commerce du sel et transport fluvial. Outre le port de Valvins (porte du territoire bellifontain pour les marchandises comme les personnes), la cité possède ainsi des halles, une église, un hôtel-Dieu, un pilori et compte vraisemblablement aux XIV-XV<sup>e</sup> siècles 5 000 habitants.

Lors du siège des Anglais (de 1419 à 1429) durant la Guerre de Cent ans, le pont, élément stratégique majeur, est fortement endommagé tandis que l'hôtel-Dieu est détruit. Cette période marque le déclin progressif de la localité qui se replie sur ses activités agricoles. Elle ne figure d'ailleurs que comme simple paroisse sur la carte de Cassini établie au XVIII<sup>e</sup> siècle. Entre les XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles la démographie reste relativement constante : 1 053 habitants en 1831 pour 1 124 en 1931. En revanche, on note une forte hausse dans le dernier quart du XX<sup>e</sup> siècle avec 1 916 habitants en 1990 puis 2 236 en 1999, suscitant d'importantes extensions urbaines.

### Morphogénèse

Le territoire communal est bordé par la forêt au Nord, à l'Ouest et au Sud ainsi que par la Seine à l'Est.

Historiquement, il se compose du village de Samois, du hameau du Bas-Samois et de quelques écarts : Courbuisson, le Petit-Barbeau, la Madeleine et Valvins.

Le noyau ancien du bourg haut est déterminé et contenu par les axes suivants : la D137 (actuelle avenue de la Libération qui devient rue des Martyrs et mentionnée comme « chemin de Grands commerces » dans la monographie communale datée de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle) qui oblique vers le Sud pour rejoindre l'ancienne route de Bourgogne (D138) et les rues du Coin-Muzard puis du Bas-Samois d'orientation nord-est, qui rejoignent la Seine. Ces axes convergent vers l'actuelle place de la République, centralité historique (anciennes halles et autres commerces, ancien hôtel-Dieu) dont l'importance, à l'échelle communale, s'est maintenue (mairie, boutiques etc.).

Ce noyau historique est aujourd'hui complètement intégré à un vaste tissu résidentiel comprenant les quartiers de la villégiature sortis de terre dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (par exemple sur le quai Franklin-Roosevelt) et de grands secteurs pavillonnaires qui occupent particulièrement les îlots au Nord de la rue du Coin-Muzard.

Le hameau du Bas-Samois est né de l'activité fluviale. Il s'organise en effet en un village-rue implanté le long du chemin de Halage.

L'écart de la Madeleine est aujourd'hui occupé par une base nautique accueillant notamment des clubs d'aviron et de kayak.

## Espaces patrimoniaux

Les berges de Seine sont le cadre d'une remarquable villégiature constituée de demeures imposantes et extravagantes, notamment sur le quai Franklin-Roosevelt : n°29 qui présente un décor néo-gothique, n°17 de style Art Déco, n°15 dans le goût anglo-normand, n°9 (« Les Sources ») qui arbore un décor classique. Les hauteurs du coteau accueillent des constructions plus discrètes à l'exemple de celle implantée au n°13 de la rue des Turlures ou bien encore celle au n°24bis de l'avenue de la Libération.

Samois conserve aussi un patrimoine lié à l'eau : plusieurs puits (n°1 rue du Bas-Samois, n°26 rue des Feuillardes, n°21 rue Fouquet) et un remarquable lavoir en haut de la rue du Bas-Samois, reconstruit sous le Premier Empire.

En outre, les cours communes et les murs témoignent du passé rural de la commune.



## Monuments historiques : protection, histoire, intérêts et motifs de la protection

### Nature, étendue et motifs des protections

- L'église Saint-Hilaire-Saint-Loup est inscrite en totalité au titre des monuments historiques (arrêté du 22 août 1949) en raison de son intérêt architectural et historique.
- Le monument dit Les Caves (ancienne chapelle) est inscrit au titre des monuments historiques (arrêté du 14 septembre 1949).
- La villa « Les Fontaines-Dieu », y compris son jardin et son portail, est inscrite au titre des monuments historiques (arrêté du 18 mars 2002) en raison de son intérêt architectural et paysager.

### Historiques

- La construction de l'église actuelle remonte au XI<sup>e</sup> siècle. Elle est modifiée au XII<sup>e</sup> siècle pour ne conserver que le clocher primitif. L'édifice subit de lourds dégâts lors de la Guerre de Cent ans, ce qui lui vaut d'être restauré au XV<sup>e</sup> siècle. Une nouvelle campagne de restauration a lieu au XIX<sup>e</sup> siècle, au cours de laquelle la nef est reconstruite.
- L'ancienne chapelle remonte au XIII<sup>e</sup> siècle.
- Entre 1896 et 1912, l'architecte Eugène Cottin métamorphose la maison forestière édifiée à proximité du lieu-dit des Fontaines-Dieu (source réputée miraculeuse qui servait au XVII<sup>e</sup> siècle à alimenter le moulin du Bréau).

### Descriptifs de l'état actuel

- L'église située sur la rue Fouquet se compose d'une nef associée à deux bras de transept non alignés et prolongée par un chevet plat. Un clocher de plan carré est accolé entre le bras sud du transept et la nef. L'ensemble de l'édifice est étayé par des contreforts massifs. La façade est percée d'un portail puis d'une baie en plein-cintre. La nef est éclairée par de grandes baies en arc-brisé dont certaines sont à remplages. Le clocher est percé au dernier étage de baies géminées en plein-cintre séparées par une colonnette à chapiteau roman. Le chœur et le transept sont voûtés d'ogives reposant sur des piliers à colonnettes multiples. Les chapiteaux sont décorés de feuillages et de chimères. Les grandes arcades en arc-brisé de la nef reposent sur des colonnes circulaires dont certaines sont surmontées de chapiteaux à feuillage.
- Situées en sous-sol d'une maison de la rue Auguste-Joly, Les Caves comportent quatre voûtes d'arêtes.
- Située sur le quai Franklin-Roosevelt, en lisière de la forêt, la villa est entourée d'un grand parc et présente un style régionaliste. Construite sur trois niveaux et arborant des façades enduites à faux pans de bois, ses fermes de charpentes sont apparentes et ses baies présentent un décor mouluré. Elle renferme au rez-de-chaussée un jardin d'hiver surmonté d'une terrasse à garde-corps en bois aux motifs géométriques.

## Immeubles et territoire participant à la mise en valeur du monument

Au sein du dense tissu bâti du cœur historique de Samois, l'église constitue, avec le cheminement piéton et le parking mitoyens, un espace de respiration. Modeste, son clocher est toutefois visible depuis les rues délimitant l'îlot où elle est implantée

## Immeubles formant avec le monument un ensemble cohérent

Le noyau historique du Haut-Samois constitue, avec ses alignements de constructions traditionnelles (anciennes fermes, maisons de bourg à boutiques) cantonnés par des voies historiquement et localement importantes témoignant des anciens usages et activités du territoire, l'écrin de l'église et des Caves situées en limite nord de celui-ci.

Si la villa « Les Fontaines-Dieu » représente un des exemples les plus évocateurs car unique et extravagant des « Affolantes » qui bordent cette partie de la vallée de la Seine, elle s'inscrit dans un quartier marqué par la villégiature de la Belle Epoque dont les demeures, même plus modestes, arborent un décor affirmé et entretiennent un rapport particulier avec la Seine et le coteau.

## Projets de la commune et des documents d'urbanisme

L'église Saint-Hilaire-Saint-Loup est située zone UAv-centre historique de type villageois du règlement du PLUi dont les dispositions garantissent la préservation des principales caractéristiques urbaines et architecturales des constructions traditionnelles constituant ces anciens noyaux bâtis. Le monument dit Les Caves (ancienne chapelle) est situé en secteur UBa-habitat individuel dense et la villa « Les Fontaines-Dieu » en secteur UBb-habitat individuel dispersé.










## PROPOSITION DE PDA

*L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour des monuments historiques concernés conduit à proposer un unique périmètre délimité des abords pour l'église Saint-Hilaire-Saint-Loup, Les Caves (ancienne chapelle) et la villa « Les Fontaines-Dieu » à Samoïs-sur-Seine.*

Pour ce PDA, les analyses et études effectuées conduisent à identifier plusieurs motivations :

- considérant les vues et perspectives significatives sur les monuments historiques reportées sur le plan annexé,
- considérant l'ensemble du paysage bâti et les secteurs dégagés qui constituent avec les monuments historiques considérés des ensembles cohérents soit par l'homogénéité des matériaux constructifs soit par l'affirmation de styles architecturaux, par les modalités d'occupation des parcelles et par le rapport à l'espace public (à l'alignement ou en retrait selon les typologies), par les relations visuelles, selon des caractéristiques dont la préservation est essentielle pour appréhender les monuments et leur environnement culturel,

il est proposé de créer un PDA tel que figuré dans le plan selon la légende suivante :

-  périmètres actuels des abords
-  projet de PDA
-  les monuments
-  immeubles participant à la conservation des MH
-  vues et perspectives
-  parties non bâties qui participent à la mise en valeur des MH
-  immeubles formant un ensemble cohérent avec les MH
-  sites inscrits/classés
-  sites patrimoniaux remarquables

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2024

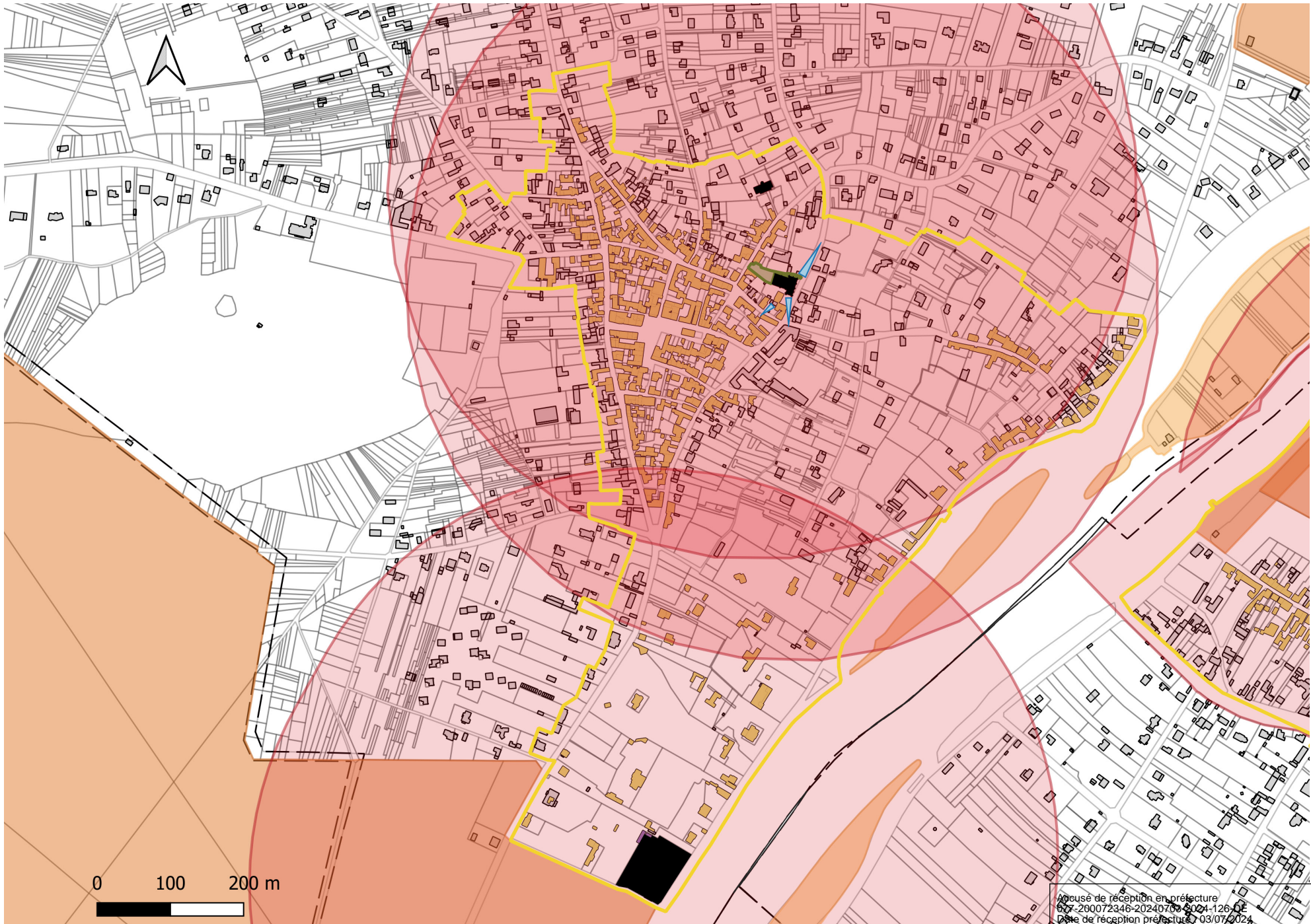
## ANNEXES

1- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux (état actuel et futur après création du PDA) et de repérage des immeubles participant à la conservation et à la mise en valeur des monuments historiques

2- Tableau récapitulatif

<b>Monuments historiques concernés</b>	<b>Propriétaires</b>	<b>Communes actuellement concernées par les abords du monument</b>
- Eglise Saint-Hilaire-Saint-Loup - Les Caves (ancienne chapelle) - Villa « Les Fontaines-Dieu »	- Commune de Samois-sur-Seine - Propriétaire privé - Propriétaire privé	- Samois-sur-Seine - Samois-sur-Seine - Samois-sur-Seine, Fontainebleau, Héricy, Vulaines-sur-Seine

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2024



Accusé de réception en préfecture  
67-200072346-20240709\_0024-126-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2024