

# PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

## Vulaines-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 - VULAINES-SUR-SEINE (77)

Le présent rapport présente le projet de périmètre délimité des abords (PDA) concernant la maison de Mallarmé, édifice protégé au titre des monuments historiques implanté dans la commune de Vulaines-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 Vulaines-sur-Seine est située à l'Est de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF).*

## Présentation, histoire et évolution de la commune

### Historique

L'étymologie de Vulaines, à rapprocher de Villaines et donc de *villa*, laisse supposer une origine gallo-romaine. Cependant, la localité n'est mentionnée dans les sources écrites qu'à partir de 1459, dans un bail entre un tanneur, un bourgeois et un laboureur au sujet d'un « hôtel » composé d'un pressoir à vin, d'une cour, d'un jardin, de dépendances et des friches, localisé à « Vulaines les Samoiseau ».

En 1716, Vulaines devient une seigneurie indépendante faisant partie de la baronnie d'Héricy. Six seigneurs se succèdent de 1721 à 1789. Vulaines est reconnu pour sa culture de fruits et ses carrières de pierres, produits acheminés par voie fluviale depuis le « port à l'Anguille » en aval de celui de Valvins.

En 1897, le chemin de fer arrive sur la commune permettant ainsi de relier Vulaines à Corbeil ou Montereau par la nouvelle ligne « Paris-Lyon-Méditerranée ». Une gare est construite et assure aussi à partir de 1909 le service du tramway de Fontainebleau. En hausse légère mais néanmoins constante au XIX<sup>e</sup> siècle (158 habitants en 1806 pour 279 en 1866 et 361 en 1911), la démographie communale prend son essor dans le dernier quart du XX<sup>e</sup> siècle, à l'instar du reste du pays bellifontain situé aux portes du bassin d'emploi parisien : on compte en effet 903 habitants en 1968, 1685 habitants en 1982 et 2065 en 1999.

### Morphogénèse

L'étroit territoire communal relie les bords de Seine à l'Ouest jusqu'à un plateau agricole précédé d'un coteau à l'Est. Historiquement, Vulaines est un village-rue implanté à flanc de coteau, de part et d'autre de la rue Jame d'orientation Ouest-Est, au centre de laquelle se trouvaient un château et son parc (figurés sur le plan d'intendance de 1779-1790). La voie ferrée, qui parcourt du Nord au Sud cette partie de la rive droite de la Seine depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, initie un nouvel axe de développement pour Vulaines. C'est en effet sur une route parallèle, la départementale 39 (route d'Héricy), que s'accrochent les extensions résidentielles de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle qui forment aujourd'hui une continuité bâtie avec celles d'Héricy et Samoreau. Les bords de Seine, qui n'abritaient jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle que l'écart de Cayenne et sa poste-auberge nés de la proximité d'un bac reliant l'autre rive, demeurent des espaces ouverts, principalement occupés par des équipements dédiés aux loisirs.

## Espaces patrimoniaux

Côté Seine, Vulaines se caractérise par ses paysages fluviaux plats et ouverts, faisant face à la rive gauche et à ses grandes demeures de villégiature. Côté coteau, la rue Jame et ses alignements de constructions traditionnelles sont encore lisibles (ancienne ferme au n°3). Si, à l'instar du reste de la rive droite, le patrimoine de villégiature ne prédomine pas, il compte toutefois quelques occurrences notables (n°92 la route d'Héricy, n°9 voie de la Liberté).

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

### Nature, étendue et motifs de la protection

La maison de Mallarmé est inscrite en totalité sous le titre des monuments historiques (arrêté du 18 juin 1946) en raison de son intérêt culturel.

### Historique

Le poète Étienne dit Stéphane Mallarmé s'installe en 1874 dans cette ancienne poste-auberge de manière plus ou moins régulière jusqu'à sa mort en septembre 1898. En 1902, sa fille Geneviève et son mari achètent la maison pour y rassembler de nombreux souvenirs du poète. Le bâtiment subit de nombreux dommages en 1940 et 1944 dont la destruction presque complète du cabinet japonais. En 1985, le Conseil départemental de Seine-et-Marne achète la maison et entreprend des travaux de restauration. Le lieu devient un musée qui ouvre ses portes en 1992. En 2011, le ministère de la Culture lui attribue le label « Maison des illustres ».

### Descriptif de l'état actuel

Implantée en bord de Seine et en retrait de la voie, la maison de plan rectangulaire compte quatre travées et deux niveaux. L'enduit originel de la façade, à la chaux, a disparu laissant les pierres apparentes. Un escalier en pierre accolé à la partie gauche de la façade permet d'accéder au premier étage dédié à la reconstitution des appartements du poète avec la chambre de Mesdames Mallarmé, la salle à manger, le cabinet japonais, la chambre de Stéphane Mallarmé et enfin la chambre de sa fille. Le rez-de-chaussée comporte la bibliothèque. Le jardin actuel reprend les essences présentes du temps de Mallarmé.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réimpression : 09/07/2024



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

Les berges de Seine, l'aire de stationnement et le jardin arrière qui entourent la maison de Mallarmé contribuent à la remise en contexte de cette ancienne poste-auberge liée au passage d'un bac puis au pont, devenue lieu de villégiature et d'inspiration d'un auteur.

### **Immeubles formant avec le monument un ensemble cohérent**

Les quelques constructions arborant une mise en œuvre traditionnelle qui sont situées à proximité de la maison de Mallarmé témoignent, avec celle-ci, de l'évolution de l'écart de Cayenne, autrefois porte d'entrée isolée du territoire par la Seine et aujourd'hui secteur résidentiel et d'équipements agrégé à l'enveloppe bâtie de Vulaines.

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

La maison de Mallarmé à Vulaines-sur-Seine est située en zone N-naturelle du règlement du PLUi.

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










## PROPOSITION DE PDA

*L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour du monument historique concerné conduit à proposer un périmètre délimité des abords pour la maison de Mallarmé à Vulaines-sur-Seine.*

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

considérant l'ensemble du paysage bâti et les secteurs dégagés qui constituent avec le monument historique considéré un ensemble cohérent par l'homogénéité des matériaux constructifs, par les relations fonctionnelles et historiques, par le rapport à la vallée de la Seine, selon des caractéristiques dont la préservation est essentielle pour appréhender le monument et son environnement culturel et naturel,

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

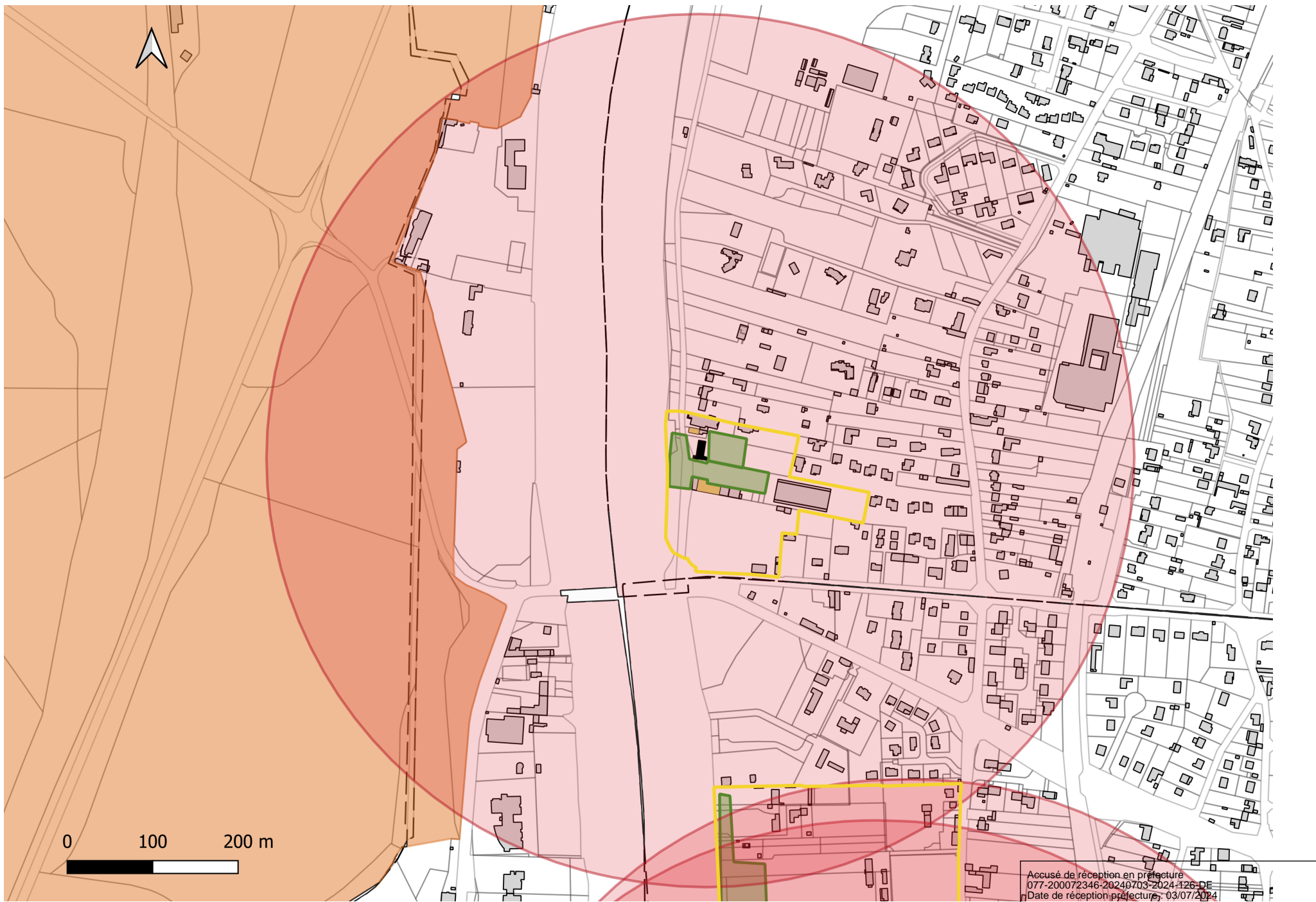
## ANNEXES

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 du monument historique

2- Tableau récapitulatif

<b>Monument historique concerné</b>	<b>Propriétaire</b>	<b>Communes actuellement concernées par les abords du monument</b>
Maison de Mallarmé	Conseil Départemental de Seine-et-Marne	Vulaines-sur-Seine, Samoreau, Samois-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  
077-200072346-20240703-2024-126-DE  
Date de réception préfecture: 03/07/2024