

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Bois-le-Roi (77)

Mai 2024

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS - BOIS-LE-ROI (77)

Le présent rapport présente le projet de périmètre délimité des abords (PDA) concernant l'église Saint-Pierre, édifice protégé au titre des monuments historiques implanté dans la commune de Bois-le-Roi (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.

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

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.

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.»

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 où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète

ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

La commune de Bois-le-Roi est située au Nord de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF). Cerné par la forêt et la Seine, le territoire est partiellement concerné au Nord-Est par le site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau ».

Présentation, histoire et évolution de la commune

Historique

La première mention de la localité remonte à 1222 lorsque l'abbé Milon et les religieux de Melun cèdent leurs droits sur une partie du territoire au roi Philippe Auguste. Cet acte donne naissance au nom de Bois-le-Roi (*Boscus regis*).

La commune est à l'origine composée de trois entités distinctes : les paroisses de Brolles et de Bois-le-Roi (Haute-Loge) et le village de Sermaise. Le plan d'intendance (1779-1790) et la monographie d'instituteur (1888) mentionnent aux environs de Sermaise, les ruines d'une agglomération d'origine antique ou médiévale.

De 1304 à 1504, la famille Traperau devient propriétaire de la seigneurie de Bois-le-Roi, qu'elle revend à Philippe Maniquet, seigneur des Bergeries à Chartrettes.

Au XVIII^e siècle, le hameau de Sermaise, qui compte déjà un château, attire l'aristocratie qui s'installe en bord de Seine. En 1776, un champ de courses y est inauguré par Louis XVI et Marie-Antoinette : il s'agit du premier hippodrome de France, lieu d'attraction privilégié par les touristes, notamment anglais.

L'engouement pour la commune se poursuit avec l'arrivée du chemin de fer en 1849 et la construction de l'écluse-barrage de Chartrettes favorisant l'implantation de grandes propriétés dénommées les « Affolantes » sur d'anciennes terres cultivées en bord de Seine. En outre, Bois-le-Roi accueille plusieurs artistes dont le peintre Alexandre Guillemin, Jean-Louis Chéret (peintre-décorateur de l'Opéra de Paris), Aimé Perret et l'historien Etienne Charavay. Toutefois, la commune conserve alors encore son caractère populaire qui repose d'une part sur l'agriculture (dont la viticulture) et d'autre part sur l'activité portuaire liée à l'exportation des pavés de grès et du bois de la forêt de Fontainebleau. Cette attractivité est synonyme d'une hausse démographique constante depuis le début du XIX^e siècle, avec des pics notables : entre 1876 et 1896 (1029 puis 1213 habitants), entre 1936 et 1954 (1943 puis 2662 habitants) et surtout durant les dernières décennies du XX^e siècle puisque la commune passe de 3395 habitants en 1982 à 5649 en 2012.

Morphogénèse

Le territoire communal présente historiquement une implantation du bâti dispersée, comptant plusieurs écarts (La Cave, La Ruelle, Moulin et l'église). Cependant, trois noyaux se détachent : Bois-le-Roi/Haute-Loge sur un plateau, Brolles à l'Ouest et à flanc de coteaux, et Sermaise dans la plaine fluviale. Le bourg de Bois-le-Roi est marqué par le carrefour de la place de la République où convergent des voies ayant un rôle structurant ancien (rues Carnot et de France bordées par d'anciennes fermes et maisons rurales) ou plus récent (la rue du Maréchal-Foch menant à l'église puis à la gare et Brolles). Ce carrefour jouxte un autre point d'accroche du bâti : la place de la Cité, de laquelle part la rue de la République qui comporte aussi des alignements de bâtiments traditionnels. Brolles se structure en un village-rue, de part et d'autre de l'Avenue Alfred Roll. Sermaise, qui présente aussi un profil linéaire, s'organise au XIX^e siècle autour de la rue de l'Île-Saint-Pierre qui longe la Seine. Un autre axe de développement antérieur, plus haut sur le coteau, est toutefois attesté le long de l'actuelle rue Castellani. L'église, implantée entre le bourg de Bois-le-Roi et Brolles se tient pendant longtemps à l'écart de ces noyaux urbanisés.

La construction de la gare en 1849 contribue significativement à l'expansion de la commune. Le nouveau quartier qui l'entoure, composé de maisons individuelles (petites villas), devient une nouvelle centralité comptant un hôtel des postes (jadis situé juste en face de la gare), des commerces et un hôtel-restaurant. Les extensions pavillonnaires associées à la forte hausse démographique des années 1970 concernent l'ensemble du territoire et achève la mutation de celui-ci en une commune résidentielle au tissu urbanisé étendu et continu.

Espaces patrimoniaux

Caractéristique de Bois-le-Roi, la villégiature a donné ici naissance à plusieurs quartiers en périphérie de la gare, comme en témoignent les maisons bourgeoises de l'Avenue Gallieni (n°34, n°36 et n°49), ou plus généralement à flanc de coteau (n°4 rue du Mossu, constructions sur l'avenue du Maréchal-Foch, la rue de la Chapelle ou l'avenue Alfred-Roll. Les extravagantes villas dénommées les « Affolantes » sont quant à elles implantées en bords de Seine, par exemple sur le quai de la Ruelle (« Le Vieux Logis » au n°23, « La Roselière » au n°11). Cette typologie bâtie s'accompagne d'un patrimoine paysager notable : alignements d'arbres, parcs et jardins formant avec les villas de grandes propriétés...

Les noyaux historiques ont conservé des éléments de patrimoine vernaculaire : anciennes fermes sur les rues Carnot, de France ou Alfred-Roll ; lavoir de l'avenue du Maréchal-Foch ; nombreux puits...

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

Nature, étendue et motifs de la protection

L'église Saint-Pierre est inscrite en totalité au titre des monuments historiques (arrêté du 18 mars 1926) en raison de son époque de construction (édifice médiéval).

Historique

L'édifice est construit au XII^e siècle à la demande des moines de l'abbaye de Saint-Pierre de Melun, probablement à l'emplacement d'une ancienne maison religieuse.

En 1837, l'état de l'église est jugé dangereux. De ce fait, elle est reconstruite aux trois-quarts, seuls le clocher et le porche subsistent. Le clocher, le plafond, les toitures et les vitraux sont endommagés lors de la Seconde Guerre mondiale. De récentes recherches ont permis la découverte de voûtes de pierre et de trois fenêtres dans le style roman.

Descriptif de l'état actuel

L'édifice est situé seul sur un îlot surélevé, planté et enherbé, délimité par la rue des Ecoles, l'avenue du Maréchal-Foch et la rue de Verdun.

Entièrement enduite, l'église est construite selon un plan basilical. Elle se compose d'une nef couverte d'un toit à deux pentes, d'un chevet carré et de deux bas-côtés couverts d'un toit en appentis. Au Nord, le clocher, de plan carré, est percé de baies sur les deux niveaux supérieurs et est couvert d'une toiture à l'impériale coiffée d'une flèche. La façade occidentale de l'église est précédée d'un porche s'ouvrant sur un portail en arc brisé composé d'archivoltes en plein-cintre reposant sur des colonnettes. Elle est épaulée par deux contreforts et couronnée par un fronton triangulaire percé d'un oculus. Les travées latérales sont percées d'une niche abritant chacune une statue.

A l'intérieur, les arcades de la nef reposent sur d'imposantes colonnes cylindriques.

Immeubles concernés par la conservation du monument historique

Une petite maison tenant lieu de presbytère est attenante à l'église et forme avec celle-ci un ensemble fonctionnel cohérent.

Immeubles et territoire participant à la mise en valeur du monument

Les espaces paysagers, de voirie et de stationnement qui bordent presque sur tous les côtés l'église rappellent sa situation originellement isolée tout en soulignant son implantation sur une sorte de podium dominant l'avenue du Maréchal-Foch, devenue au XIX^e siècle une des artères principales de la commune. Ils font également écho aux jardins qui précèdent les habitations qui environnent le monument.

Immeubles formant avec le monument un ensemble cohérent

Désormais au cœur d'un quartier résidentiel constitué de petites villas et de pavillons édifiés pour la plupart au début du XX^e siècle, l'église, presque entièrement reconstruite à l'époque contemporaine et arborant un enduit plein masquant sa mise en œuvre traditionnelle, entretient des relations d'ordre esthétique, paysager et urbain avec cet environnement bâti implanté au Nord de la voie ferrée qui marque dans ce secteur de Bois-le-Roi une frontière nette sur le plan des perspectives visuelles et des typologies bâties.

Projets de la commune et des documents d'urbanisme

L'église Saint-Pierre est située en zone UE-zone d'équipements du règlement du PLUi.

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 l'église Saint-Pierre de Bois-le-Roi.

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

- considérant les immeubles adossés au monument historique formant avec celui-ci un ensemble fonctionnel,
- considérant les vues et perspectives significatives sur le monument historique reportées sur le plan annexé,
- considérant l'ensemble du paysage bâti et les secteurs dégagés qui constituent avec le monument historique considéré un ensemble cohérent par la période de construction/reconstruction, par l'esthétique des élévations extérieures, par le rapport à la voie, à la parcelle et aux espaces paysagers, selon des caractéristiques dont la préservation est essentielle pour appréhender le monument et son 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

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

Monument historique concerné	Propriétaire	Communes actuellement concernées par les abords du monument
Eglise Saint-Pierre	Commune de Bois-le-Roi	Bois-le-Roi

