

# **PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)**

## **Chailly-en-Bière (77)**

Mai 2024



## **PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS - CHAILLY-EN-BIÈRE (77)**

Le présent rapport présente le projet de périmètre délimité des abords (PDA) concernant l'église Saint-Paul et l'Auberge du Cheval Blanc, édifices protégés au titre des monuments historiques implantés dans la commune de Chailly-en-Bière (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](http://legifrance.fr) où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète

## ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

*La commune de Chailly-en-Bière est située au Nord de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF). Son territoire est entièrement protégé au titre de la loi de 1930 par le site classé « Forêt domaniale de Fontainebleau » et le site inscrit « Abords de la forêt de Fontainebleau ».*

### Présentation, histoire et évolution de la commune

#### Historique

La localité de Chailly apparaît dans les archives au XII<sup>e</sup> siècle avec la mention d'Adam de Chailly, chevalier du roi Philippe Auguste. Le fief principal de Chailly relève de la seigneurie de Mons-sur-Orge à l'exception de la justice qui dépend immédiatement du roi. En 1475, Jehan de Chailly fait une donation aux chanoines de Notre-Dame de Melun qui leur permet de percevoir la dîme et de construire la ferme de la Fromagerie. La famille de Chailly, reconnue pour sa participation active pendant la première période de la guerre de Cent Ans, conserve la seigneurie jusqu'à la fin du XIV<sup>e</sup> siècle. Celle-ci devient ensuite la propriété de diverses familles jusqu'à la Révolution française.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, le village de Chailly est très fréquenté par les voyageurs se rendant de Paris à Lyon par la diligence : on dénombre de nombreuses auberges, restaurants et commerces le long de la Grande-Rue, ancienne route royale.

Dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, Chailly devient un lieu de villégiature du fait de sa proximité avec la forêt et ses paysages qui inspirent les artistes affiliés à la future école de Barbizon, du nom de ce hameau de Chailly qui devient une commune indépendante en 1903. La seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle est synonyme de mutation avec l'arrivée en pays bellifontain du chemin de fer Paris-Lyon-Méditerranée. Bien qu'il ne marque pas l'arrêt à Chailly, il entraîne en effet un délaissement de la route reliant Paris à Fontainebleau et de toutes les infrastructures qui y sont liées. Le village privilégie alors l'activité agricole et l'arrivée du tramway en 1899 facilite l'économie du territoire en permettant aux cultivateurs d'expédier leurs primeurs sur différents marchés. La ligne est interrompue en 1938. La démographie est en hausse constante jusqu'au détachement de Barbizon (1298 habitants en 1901 pour 827 en 1911) puis on assiste à un pic dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle avec 1315 habitants en 1975 puis 1757 en 1982.

#### Morphogenèse

Le territoire communal est historiquement composé du village de Chailly et des hameaux de Faÿs au Nord et de Barbizon au Sud. Le village de Chailly est marqué par le carrefour formé par l'ancienne voie royale (actuelle route de Paris prolongée vers le sud en avenue de Fontainebleau), la rue de Melun et la rue de l'Eglise. L'îlot jouxtant ce croisement et délimité par les rues de l'Eglise, du Presbytère et la place du Général-Leclerc se démarque au sein du bourg par sa position centrale et dominante. Au sud du carrefour et de l'îlot de l'église, les rues Chamaillard (prolongée vers l'Est en rue de la Fosse-aux-Loups) et des Tilleuls (suivie à l'Ouest de la rue de la Fromagerie) s'accrochent perpendiculairement à l'axe structurant Paris-Fontainebleau et constituent des supports au bâti ancien, agricole ou commercial. Le hameau de Faÿ, situé dans une cuvette entouré de terres agricoles, se structure à partir du croisement de la rue du chemin Vert, de la route de Brolles et du chemin des Sangliers. Le tissu urbain diffus se compose d'un habitat ancien (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...).

Dans le village de Chailly, on remarque de nombreux lotissements pavillonnaires en lien avec la hausse démographique des années 1970-80 qui poursuivent la trame viaire en étoile au Nord, à l'Est et à l'Ouest. Le hameau de Faÿs a peu évolué, le bâti ancien reste très majoritaire cependant on remarque l'implantation de pavillons au Nord-Ouest, entre les routes de la Glandée et de Brolles.

### Espaces patrimoniaux

Chailly conserve nombre de ses anciennes fermes, en particulier le long de la rue de Melun ou dans le hameau de Faÿ (n°2 de la rue de la Citerne). En outre l'ancienne ferme seigneuriale des Tournelles, à proximité de l'avenue de Fontainebleau qui conserve son bâtiment central (représentant la forme typique des fermes médiévales fortifiées de la plaine de la Bière) et la ferme de la Fromagerie sur la route de Perthes, remarquable par le volume et l'étendue de ses bâtiments, sont d'importants témoins historiques.

L'ancienne attractivité commerciale du bourg de Chailly, point de passage routier majeur depuis Paris en direction du Sud de la France, se discerne encore par la présence, sur l'axe Paris-Fontainebleau, du relais de poste, de maisons à boutique (par exemple le n°4), de l'ancienne auberge-restaurant du Lion d'Or (actuel restaurant Les Paniers de Nicolas) et de l'auberge du Cheval Blanc.

Le village comporte en outre quelques villas remarquables, surtout implantées à l'Est de l'avenue de Fontainebleau (par exemple « Le Hameau », rue de Melun) Connu pour avoir accueilli les peintres de l'école de Barbizon, Chailly abrite certaines de leurs sépultures : Rousseau, Millet, Bodmer, Lafenestre, Gassies, Delmabre et Desportes sont inhumés dans le cimetière du village.



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

### Nature, étendue et motifs des protections

- L'église Saint-Paul est inscrite en totalité au titre des monuments historiques (arrêté du 18 mars 1926) en raison de son intérêt historique et architectural (édifice roman et gothique).
- L'Auberge du Cheval Blanc est inscrite partiellement (façades, toitures et salle du restaurant avec son décor) au titre des monuments historiques (arrêté du 21 décembre 1984) en raison de son intérêt artistique.

### Historiques

- L'église actuelle est construite à l'emplacement d'un ancien lieu de culte attesté au IX<sup>e</sup> siècle. Elle dépend à l'origine de l'abbaye des Saints-Pères de Melun puis, en 1135, de celle de Saint-Maur-des-Fossés. La nef, l'arc triomphal, une partie de la chapelle nord et la petite sacristie sud datent du XII<sup>e</sup> siècle.
- L'auberge est mentionnée dans un acte notarié daté du 5 octobre 1700 sous le nom de « L'écu » et devient le Cheval Blanc lorsque la famille Lemerle récupère le bail d'exploitation en 1709. L'Auberge du Cheval Blanc a d'abord profité de l'afflux des voyageurs de la grande route de Paris à Lyon avant d'attirer les peintres de l'école de Barbizon. Ces artistes ont laissé des traces de leur séjour sur les murs de la salle de restaurant. Malgré le tarissement de l'attrait artistique de Chailly et de Barbizon à partir de la Première Guerre mondiale, le territoire reste encore au milieu du XX<sup>e</sup> siècle un rendez-vous pur le monde du spectacle (au cours de la Seconde Guerre mondiale un gala est ainsi organisé dans l'auberge au profit des prisonniers de guerre, auquel participe l'acteur Fernandel).

### Descriptifs de l'état actuel

- L'église est située sur un îlot dominant le carrefour principal de Chailly. Elle se compose d'une nef de trois travées et d'un chœur profond, de trois travées également, terminé par un chevet plat. La nef est par ailleurs flanquée d'un bas-côté nord éclairé par une lucarne en bois. Quatre chapelles ceignent le chœur. Le clocher, de plan carré, présente des chaînes d'angle en grès et des cadres en briques. Il est adossé à la façade dont il occupe la moitié droite ; l'autre moitié est précédée d'un porche en bois. L'ensemble de l'édifice est percé de baies en plein-cintre. La nef est couverte en berceau et le bas-côté nord en demi-berceau. Dans le chœur et ses bas-côtés, les voûtes reposent sur des colonnes cylindriques et celles de la nef retombent sur des chapiteaux en corbeille.
- L'auberge se compose d'un bâtiment à deux niveaux et huit travées. L'entrée, surmontée d'une enseigne en fer forgé, se fait par une porte cochère et mène à une cour à l'arrière de laquelle se trouvent les anciennes écuries, remises et granges.

## **Immeubles concernés par la conservation du monument historique**

Plusieurs bâtiments adossés à l'église et à l'auberge participent à leur conservation et à leur mise en contexte dans le paysage bâti dense, ancien et autrefois très animé du centre-bourg de Chailly.

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

Les espaces paysagers et de stationnement entourant l'église contribuent à souligner sa position dominante sur le village. Les deux carrefours bornant au Nord (croisement historique et structurant) et au Sud l'alignement bâti au sein duquel est insérée l'auberge témoignent des fonctions originelles de cet édifice né de l'ancienne route royale et des activités commerciales qu'elle a favorisées. Formant des places, ces deux croisements constituent aussi des points de vue sur les monuments protégés.

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

L'église comme l'auberge font parties intégrantes du tissu bâti du centre historique de Chailly : la première en dominant le village et en présentant des similitudes dans la mise en œuvre de son architecture (matériaux, techniques...) ; la seconde en tant que composante d'un des nombreux alignements de constructions à caractère rural ou commercial qui caractérisent le bourg.

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

L'église Saint-Paul et l'Auberge du Cheval Blanc sont situées en 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.










## 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-Paul et l'Auberge du Cheval Blanc à Chailly-en-Bière.*

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

- considérant les immeubles adossés aux monuments historiques formant avec chacun un ensemble architectural imbriqué,
- 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 un ensemble cohérent par l'homogénéité des matériaux constructifs, par le rapport à la voie, 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

## 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-Martin Auberge du Cheval Blanc	Commune de Chailly-en-Bière Paillard Hervé	Chailly-en-Bière

