



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

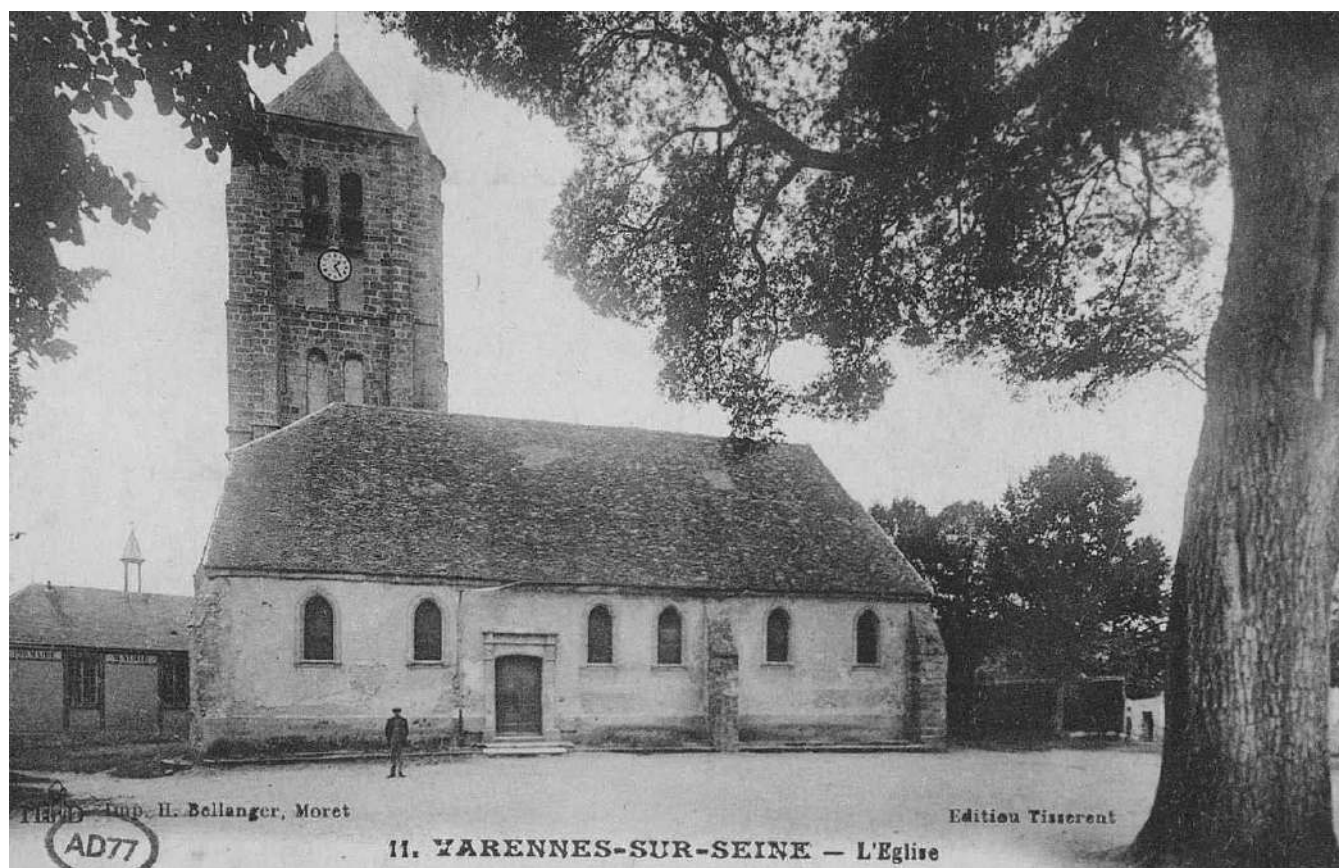
**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

77 – VARENNES-SUR-SEINE – PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DE L'ÉGLISE SAINT-LAMBERT

Le présent rapport présente le projet de périmètre délimité des abords concernant l'église Saint Lambert implantée dans la commune de Varennes-sur-Seine (Seine-et-Marne).

Il représente la proposition de l'architecte des Bâtiments de France territorialement compétent, basée sur les études menées par l'UDAP de Seine-et-Marne.

Rapport arrêté le 28/02/2025.



©Archives Départementales de Seine-et-Marne

Table des matières

Démarche.....	4
Contexte législatif et réglementaire	4
Textes de référence.....	4
Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords.....	4
Procédure de création des PDA.....	4
Précisions	5
Impact sur les autorisations de travaux.....	5
Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	5
Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	6
Analyse de la situation actuelle.....	7
Présentation, histoire et évolution de la commune.....	7
Espaces patrimoniaux.....	11
Monuments historiques : protection, histoire, intérêts et motifs de la protection.....	12
Immeubles et territoire participant à la mise en valeur des monuments.....	15
Immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent.....	17
Projets de la communes et documents d'urbanisme.....	23
Proposition de PDA.....	24
Objectifs généraux proposés.....	24
Arguments et objectifs particuliers à mettre en œuvre.....	24
Champ de visibilité et zones non-intégrées au PDA	26
Le centre-bourg et son rapport au grand paysage.....	27
Annexes.....	30
1- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état actuel.....	30
2- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA avec indication du périmètre actuel des abords	31
3- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA.....	32

4- Carte des immeubles participant à la conservation des monuments historiques (immeubles adossés ou formant l'enveloppe des parties intérieures des monuments).....	33
5- Carte des immeubles bâtis construits avant le XIX ^e siècle.....	34
6- Carte des ensembles bâtis et non bâtis participant à la mise en valeur des monuments historiques	35
7- Carte récapitulative.....	36
8- Tableau récapitulatif	37

Démarche

La protection de l'église de Varennes-sur-Seine a généré un périmètre de protection des abords de 500 mètres, en application de la loi du 25 février 1943, couvrant en partie le territoire de la commune. Ce périmètre de 500 mètres des abords de l'église doit être remplacé par un périmètre délimité des abords (PDA), plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.

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, 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

Présentation, histoire et évolution de la commune

Une brève étude historique a été réalisée et permet d'obtenir un aperçu de l'évolution du territoire entourant l'église. Cette étude a été faite à l'aide de cartes historiques des Archives départementales de la Seine-et-Marne, des cartes et photographies aériennes de Géoportail.

Le village de Varenne, dont le nom signifierait à l'origine « délaissé de rivière » ou « friche », s'est implanté au bord de la Seine, en aval de Montereau et au Nord de la Route de Fontainebleau. C'était une seigneurie indépendante dont le château fut démoli à la Révolution. Les habitations, qui semblent s'être implantées en dépit de la limite du domaine seigneurial, se sont principalement regroupées autour de l'église Saint-Lambert.



Extrait de la carte de la Carte topographique de la région de Montereau produite en 1742

©Archives de la Bibliothèque Nationale de France - Gallica

Nous pouvons constater qu'entre le milieu et la fin du XVIII^{ème} siècle, une large voie (actuelle Avenue d'Ormes) est aménagée entre l'entrée du domaine seigneuriale et la Route de Fontainebleau, ce qui atteste encore à l'époque de l'activité de la seigneurie locale avant la Révolution. L'ancienne voie qui lui est parallèle (actuelle Rue de Noisy) tombera en désuétude).



Extrait de la carte d'intendance Varennes-sur-Seine produite en 1781

©Archives départementales de Seine-et-Marne

La fin du XVIIIème siècle est aussi la période qui voit l'essor de l'activité industrielle, notamment porté par Montereau qui sera bientôt reliée à Paris par le chemin de fer. Si sa voisine capte la majorité des implantations d'usines, on notera tout de même que la ferme à l'Ouest de Varennes sera reconvertie en savonnerie en 1777. Le bourg reste circonscrit entre fermes et château, tandis que le domaine du château démolie en bord de Seine restera longtemps en friche.



Extrait du Cadastre napoléonien produit entre 1825 et 1850

©Archives départementales de Seine-et-Marne

Nous pouvons constater sur la carte produite dans les années cinquante que le chemin de fer, construit environ deux mètres plus haut que le niveau du sol, coupe définitivement le bourg des bords de Seine. La gare de Montereau est construite relativement proche de Varennes et s'y relie directement via la nouvelle avenue de la gare. C'est ce qui constituera au XIX^{ème} siècle un premier axe de développement du bourg d'origine. On en profitera également pour créer sur l'emprise de l'ancien domaine seigneurial l'Étang de la Mairie, qui d'une certaine manière permettra aux habitants de retrouver les berges de Seine désormais séparées du bourg.



Carte de Varennes-sur-Seine en 1950

©Géoportail



Photographie aérienne de Varennes-sur-Seine entre 1950 et 1960

©Géoportail

C'est à partir des années soixante que la commune voit sa population augmentée, conséquence des grands aménagements qui destinèrent Montereau à devenir une ville-satellite de Paris. Ces aménagements toucheront Varennes en moindre mesure avec la construction de plusieurs quartiers pavillonnaires, principalement dans le prolongement de l'axe formé par le Grande Rue et l'Avenue de la Gare. Ce développement Est-Ouest s'inscrit alors dans une logique de trafic automobile parallèle à la Seine et à la voie ferrée.

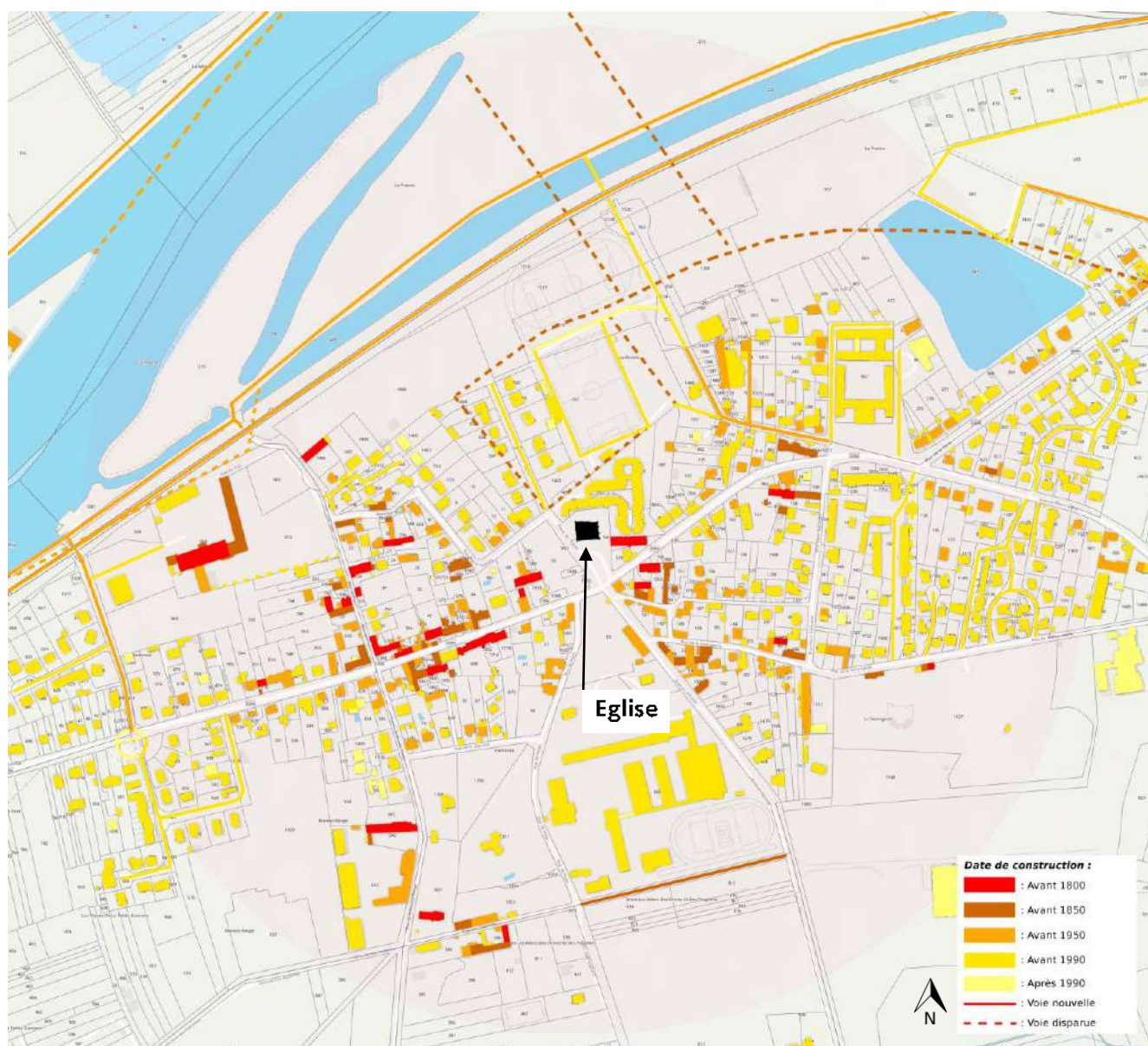
Entre les années 1960 et nos jours, le développement des quartiers pavillonnaire va se poursuivre selon la même logique. Le nouveau collège et le stade occuperont les terrains de l'ancien domaine du château. Le domaine de la Sauvagerie est récupéré en 1991 par la commune et transformé en parc. L'ancienne ferme de la Savonnerie devient un garage automobile tandis que la ferme de Maison Rouge, au Sud, conserve son activité.



Photographie aérienne de Varennes-sur-Seine en 2021
©Géoportail

Espaces patrimoniaux

Une étude historique approfondie des périodes de constructions du bâti et des différentes voiries, restituée dans le plan ci-dessous, nous confirme la situation particulière de l'église par rapport aux constructions les plus anciennes du bourg, principalement concentrées le long de la Grande Rue et autour des fermes. Le tracé des voies est resté relativement stable, hormis au Nord suite à l'arrivée du chemin de fer, puis la construction du complexe sportif au Nord de l'église.

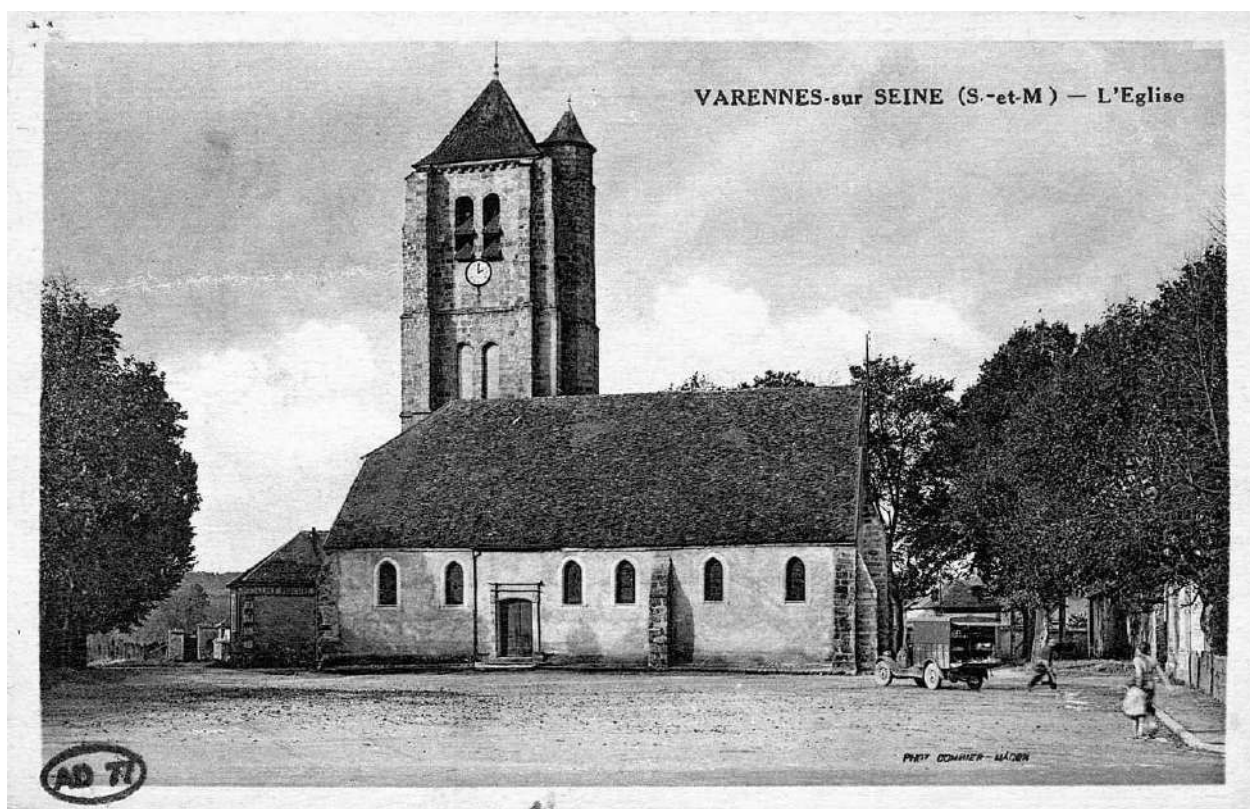


Monuments historiques : protection, histoire, intérêts et motifs de la protection

L'église Saint-Lambert est inscrite au titre des Monuments historiques par arrêté le 3 octobre 1946. De forme rectangulaire et à chevet plat, la configuration de la place qui l'entoure et son rapport à la Grande Rue ont favorisé son accès par le bas-côté Sud, percé d'un petit portail décoré. La façade du portail est percée de fenêtres à lancettes tandis que celles de la façade opposée sont bouchées.

Le clocher carré est flanqué d'une tourelle polygonale à meurtrières. La pierre en est apparente, tandis que les façades de l'église sont enduites. Cette différence de traitement se retrouve également en couverture, d'ardoise pour le clocher et de tuiles pour le reste. Côté Ouest, la toiture de la nef est tronquée et présente un pan en croupe, cela probablement en raison du traitement du raccord avec le clocher. Ce dernier date du XIII^{ème} siècle tandis que le reste de l'église a été reconstruit au XVI^{ème} siècle.

Si un parc a récemment été aménagé à l'Ouest de l'église, c'est historiquement vers le Sud que l'église se tourne vers le centre bourg, d'où l'on distingue les deux masses distinctes du pan de toiture Sud et du clocher en retrait. Cette disposition particulière est probablement héritée de la grande proximité du domaine seigneurial au Nord de l'église. Les photographies historiques nous montrent que la place de l'église affirmait cette orientation en lien avec la Grande Rue grâce à deux alignements d'arbres aujourd'hui disparus. Des arbres de petit développement ont été replantés à l'Ouest de la Rue Pierre Semard, sans toutefois reproduire cet effet d'encadrement. La place est désormais engazonnée, sa partie Est occupée par un parking bordé de haies. L'église est bordée au Nord et à l'Est par une résidence de construction récente.



Vue de l'église depuis le Sud
©Archives Départementales de Seine-et-Marne

Fiche descriptive avec propriétaires – UP immeuble

Localisation

Département : **77 - Seine-et-Marne**
 Commune : **Varennnes-sur-Seine**
 Canton : **Montereau-Fault-Yonne**
 Coord. géographiques : WGS 84 X : 2.92559680638854 Y : 48.3751891427582
 Propriétaires :

Nom	Type	Observations
Commune de Varennes sur Seine	propriétaire (actuel), correspondant	

Désignation

Appellation : **Eglise Saint-Lambert**
 Type : **immeuble**
 Catégorie architecturale : **architecture religieuse**

Protection

Date	Mesure	Étendue de la protection
03/10/1946	inscription	Eglise : inscription par arrêté du 3 octobre 1946

Date dernière vérification : 21/01/2011

Objets contenus :

Titre courant	Type	Protection	Date arrêté	Localisation dans l'immeuble
Vierge à l'Enfant	objet mobilier	classement	05/12/1908	
La Madeleine	objet mobilier	classement	05/12/1908	
La Montée au calvaire	objet mobilier	classement	06/10/1972	
Lutrin dos d'âne en fonte	objet mobilier	inscription	02/04/1979	
Tabernacle du maître-autel	objet mobilier	inscription	23/07/1980	
"Assomption"	objet mobilier	inscription	11/08/1986	
Evêque	objet mobilier	inscription	11/08/1986	
Evêque	objet mobilier	inscription	11/08/1986	
Cadre	objet mobilier	inscription	19/09/1994	
statue : Vierge à l'Enfant	objet mobilier Palissy	classement	05/12/1908	
statue : La Madeleine	objet mobilier Palissy	classement	05/12/1908	
tableau : La Montée au Calvaire	objet mobilier Palissy	classement	06/10/1972	
Tableau : Christ enseignant ou Jésus Christ et les petits enfants	objet mobilier	classement	18/07/2022	mur ouest, au-dessus des fonts baptismaux

Référence Mérimée : PA00087305

Historique

Époques principales : **Moyen Age**
 Autres époques : **13e siècle, 15e siècle**

Immeubles et territoire participant à la mise en valeur des monuments

Située en bord de Seine, l'église est à la même altimétrie que le reste du bourg. Ainsi, son rapport au territoire se fait, à grande échelle par les entrées de villes, et par la place qui la relie à la Grande Rue.

Concernant les entrées de villes, nous pouvons constater que la hauteur des constructions récentes a partiellement réduit les perspectives offertes sur l'église depuis l'arrivée de la Grande Rue. L'Avenue d'Ormes offre quant à elle une perspective dégagée sur le clocher.

Si une possibilité de mise en valeur de l'église est potentiellement offerte par le parc à l'Ouest de l'église, sa placette a perdu son caractère, principalement en raison de la disparition des alignements d'arbres et de la présence du parking. La présence de la résidence et de ses jardins derrière l'église limite également les possibilités d'aménagement alentours.

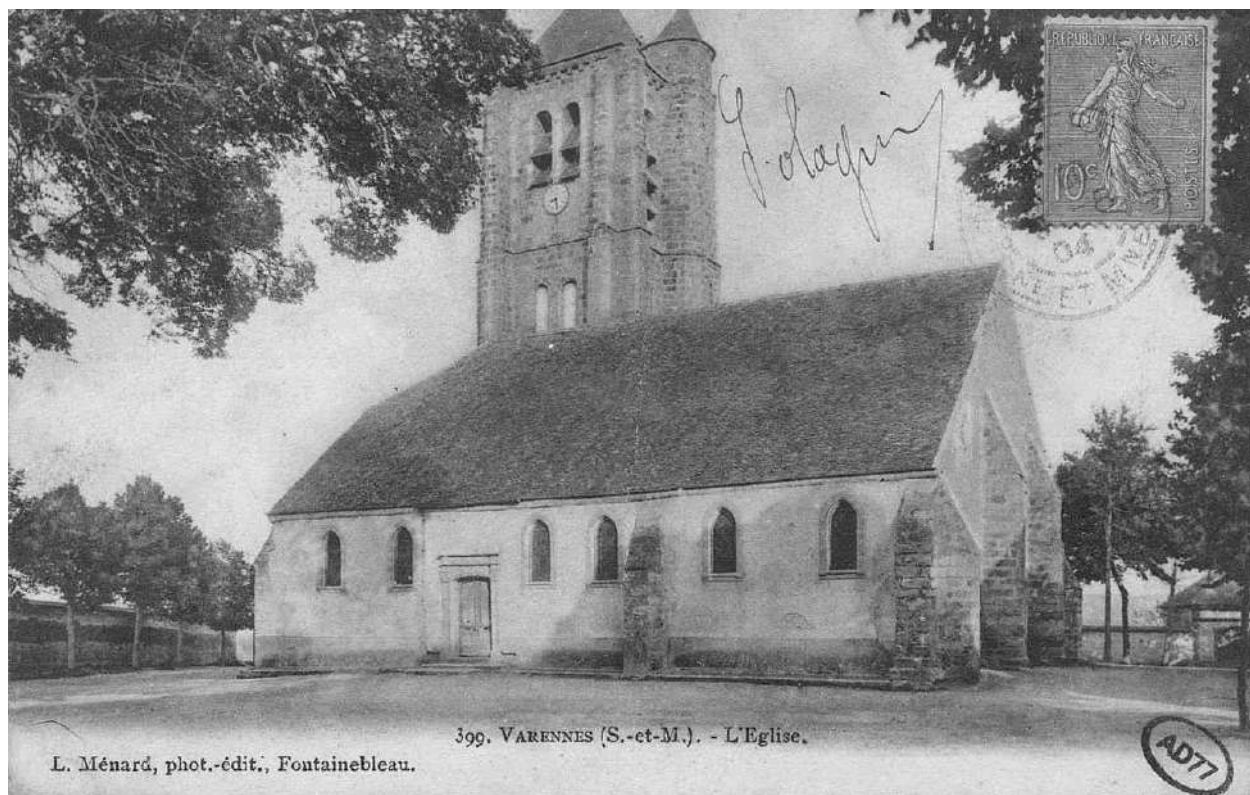
La mise en valeur de l'église passe par un aménagement paysagé cohérent du parc et de la place, ainsi qu'à l'attention particulière portée aux différents axes routiers créant des perspectives visuelles sur l'église (*voir plus loin la carte des Champ de Visibilité*).



Entrée de bourg à l'Ouest avec vue sur l'église, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Photographie comparative, état actuel



Place de l'église, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Photographie comparative, état actuel
©StreetView

Immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent

Une attention particulière doit être apportée à la préservation de la cohérence que l'église entretient avec les habitations et l'environnement urbain qui l'entoure.

Les constructions ayant prit place sur l'ancien domaine du château au Nord, et le Lycée Gustave Eiffel au Sud n'entretiennent pas un rapport cohérent avec l'église. Mais nous pouvons encore retrouver de nombreuses habitations dont la construction est antérieure au XIXème siècle le long de la Grande Rue.



Grande Rue vue proche de l'église, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Grande Rue vue proche de l'église, état actuel
©StreetView



Route de Noisy (actuelle Avenue d'Ormes) avec vue de l'église, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Avenue d'Ormes avec vue de l'église, état actuel
©StreetView

Si la plupart des quartiers pavillonnaires se sont installés en périphérie, plusieurs maisons sont venues s'insérer dans le tissu ancien du centre bourg. Cela a notamment eu pour conséquence un effet de clôture et un brouillage des alignements sur rue qui ont en grande partie modifié les alentours directs de l'église. La Mairie-école qui marquait l'entrée des nouveaux aménagements successifs à la construction de la gare entre Montereau et Varennes est un élément urbain majeur des alentours de l'église et son parvis est en covisibilité avec le clocher. On pourra également constater que la présence de la cour d'école en front de bâti et le retrait important de la route ont laissé place, à l'occasion de travaux d'extension de la Mairie, à un aménagement urbain solidaire de la Grande Rue.



Mairie, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Mairie, état actuel
©StreetView

La Grande Rue a conservé sur une centaine de mètres à l'Ouest de l'église un alignement traditionnel de maisons mitoyennes. La qualité de cet agencement est double, en proposant à la fois une continuité de front bâti sur rue et un second rang de façades donnant sur cour, en retrait.



Grande Rue à l'Ouest de l'église, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Grande Rue à l'Ouest de l'église, état actuel
©StreetView

Au même endroit , une photographie prise quelques mètres plus avant nous permet de constater la richesse de mise en œuvre des façades de la Grande Rue. Nous pouvons ici repérer de la pierre apparente, des soubassement distincts avec enduits lissés ou rustiques, des briques vernissés. Nous pouvons constater que cette richesse d'expression n'a pas été maintenue, le sujet étant particulièrement pregnant lors des isolations par l'extérieur. Un cas symptomatique est à observer à gauche avec un traitement inadapté des lucarnes meunières, un décroché de la façade partiellement reporté sur les descentes d'eau et une disparition des traitements variés d'encadrements de baies, de corniches et de soubassement.



Grande Rue à l'Ouest de l'église, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Grande Rue à l'Ouest de l'église, état actuel
©StreetView

A l'Est de l'église, le tissu urbain est historiquement plus lâche, ce qui a favorisé l'implantation récente de pavillons. Nous pouvons voir sur la photographie historique que cet espacement peut être planté d'arbres, ce qui est un élément important de cohérence paysagère dans le centre bourg.

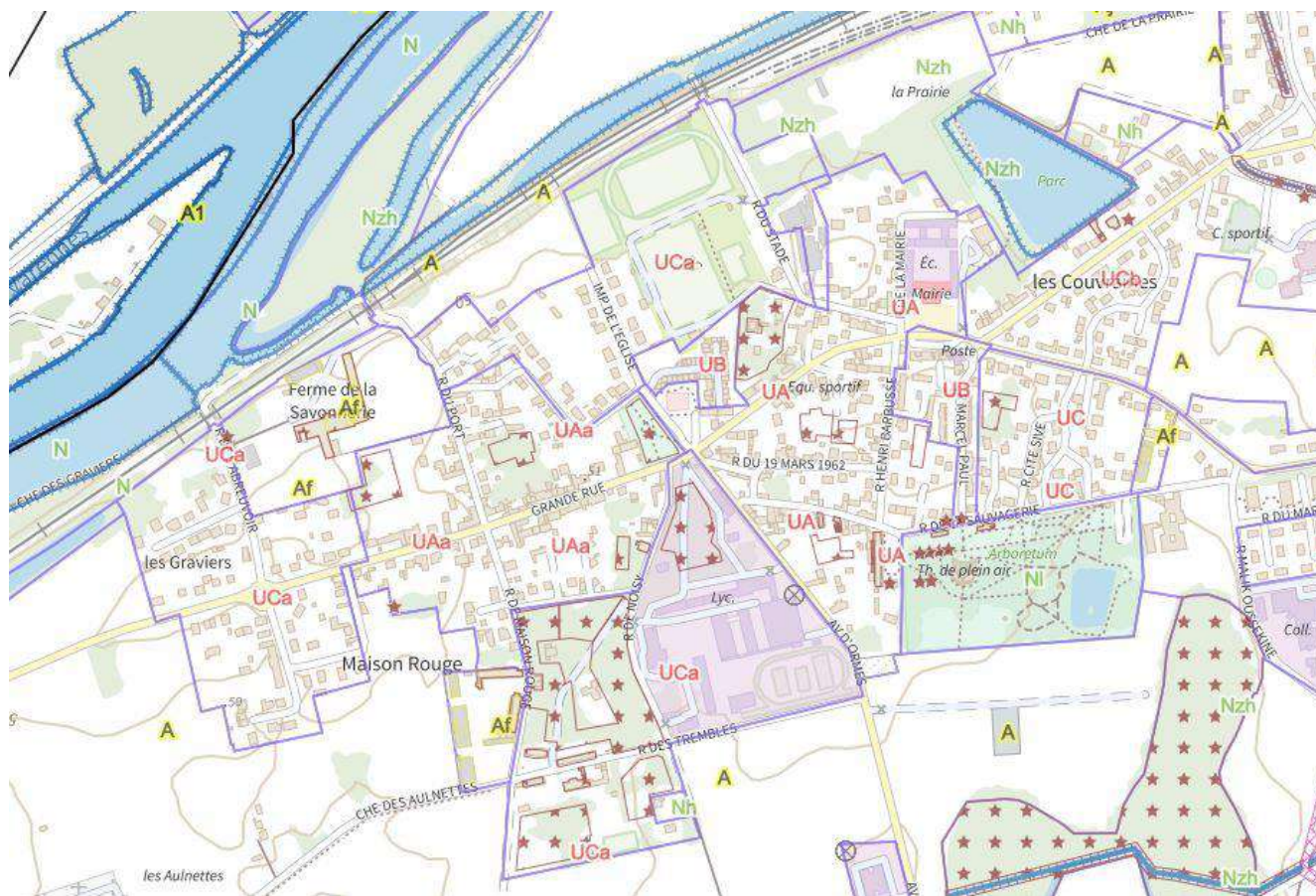


Grande Rue à l'Est de l'église, état antérieur
©Archives Départementales de Seine-et-Marne



Grande Rue à l'Est de l'église, état actuel
©StreetView

Projets de la communes et documents d'urbanisme



Extrait du PLU de Varennes-sur-Seine
©Géoportail-urbanisme

Le PLU actuel de Varennes-sur-Seine sectionne le centre-bourg en plusieurs zones distinctes. Les constructions les plus anciennes, notamment le long de la Grande Rue, sont comprises dans des secteurs relativement hétérogènes, notamment entre l'église et la Mairie.

Il est donc particulièrement intéressant de considérer que le PDA peut ici venir circonscrire une zone d'intérêt patrimoniale et cohérente avec l'église en complémentarité du zonage effectué par le PLU.

Proposition de PDA

Objectifs généraux proposés

L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour du monument historique concerné conduisent à proposer un périmètre délimité des abords (PDA) circonstancié, venant se substituer à l'ancienne servitude du rayon de 500m.

Arguments et objectifs particuliers à mettre en œuvre

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

- Considérant le champ de visibilité du monument historique reporté sur le plan ci-après ;
- Considérant les perspectives apportées sur l'église depuis l'Avenue d'Ormes et la Grande Rue ;
- Considérant la disparité de conservation du caractère traditionnel des habitations autour de l'église ;
- Considérant l'absence de cohérence entre le monument, les quartiers pavillonnaires récents et les nouveaux équipements publics ;
- Considérant l'importance particulière du bâti ancien de la Grande Rue, ainsi que le caractère remarquable des constructions la prolongeant depuis la Mairie, le long de l'Avenue de la Gare ;

Il est proposé de créer un PDA tel que figuré dans les plans selon la légende suivante :

	Périmètre actuel des abords du monument historique (R500)
	Projet de PDA
	Monument historique
	Immeubles participant à la conservation du monument historique (immeubles adossés ou formant l'enveloppe des parties intérieures du monument historique)
	Immeubles bâtis construits avant le XIXe siècle
	Ensemble bâti cohérent avec le monument historique
	Parties bâties ou non bâties participant à la mise en valeur du monument historique (terrains dégagés, espaces publics, environnement bâti, perspectives, etc.)

Au sein du PDA, tout immeuble bâti ou non bâti sera partie constituante de l'écrin du monument historique. Les portions suivantes de la commune ont été incluses dans le projet de PDA afin d'assurer une cohérence au projet :

- A CONFIRMER APRES VISITE SUR PLACE !!!!!!! (notamment la pertinence ou non de l'extension du périmètre proposé jusqu'à la Ferme de la Savonnerie à l'Ouest, jusqu'aux maisons sous le Bassin de la Mairie à l'Est, et jusqu'au Parc de la Sauvagerie au Sud).

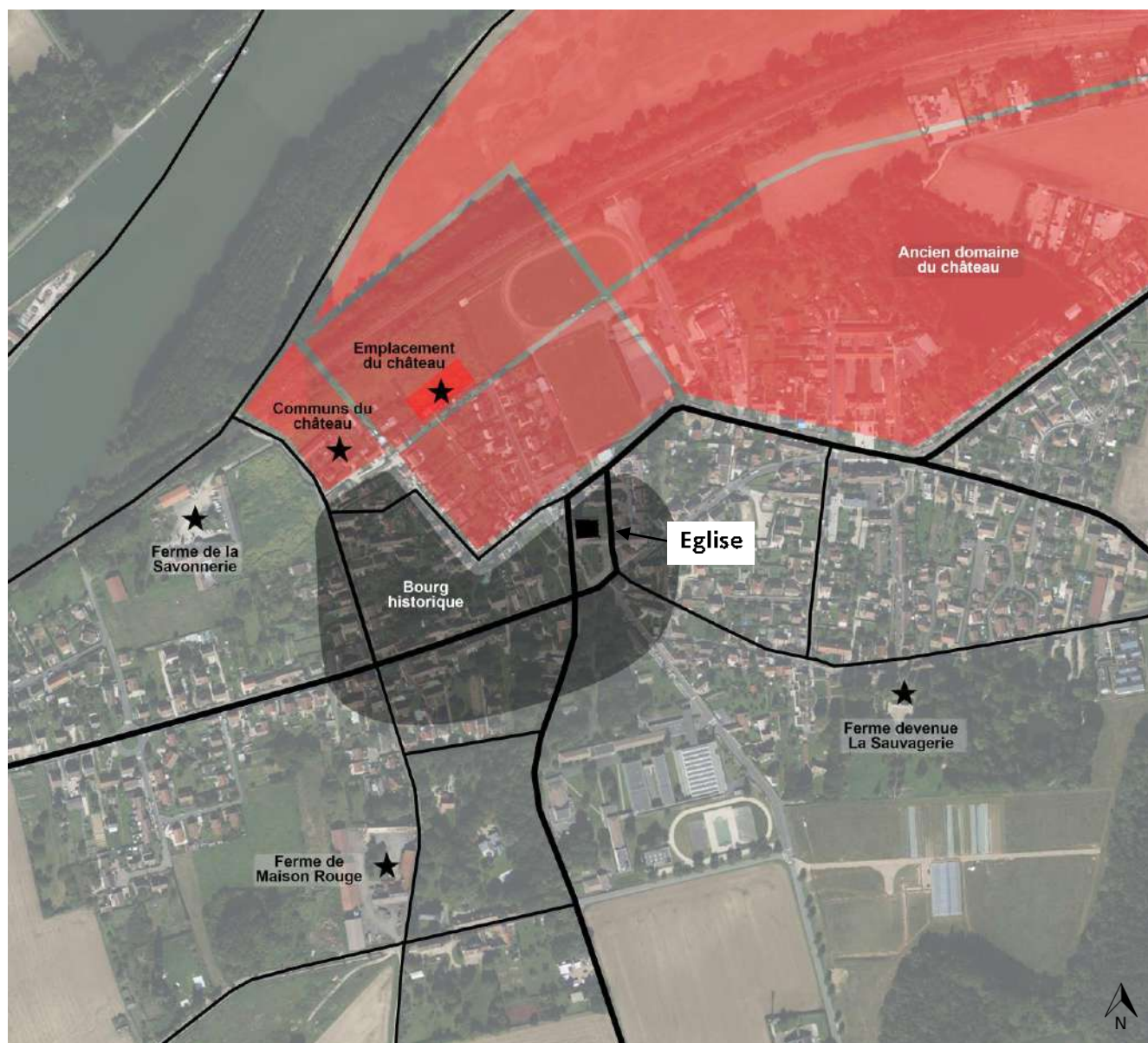


Schéma de développement historique des environs de l'église
©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

A l'appui des propositions précédentes, ce schéma indique l'implantation du village initial et la position de l'église en rapport avec l'ancien domaine du château de Varennes, le tout bordé par les fermes et s'organisant principalement autours de la Grande Rue parallèle au fleuve.

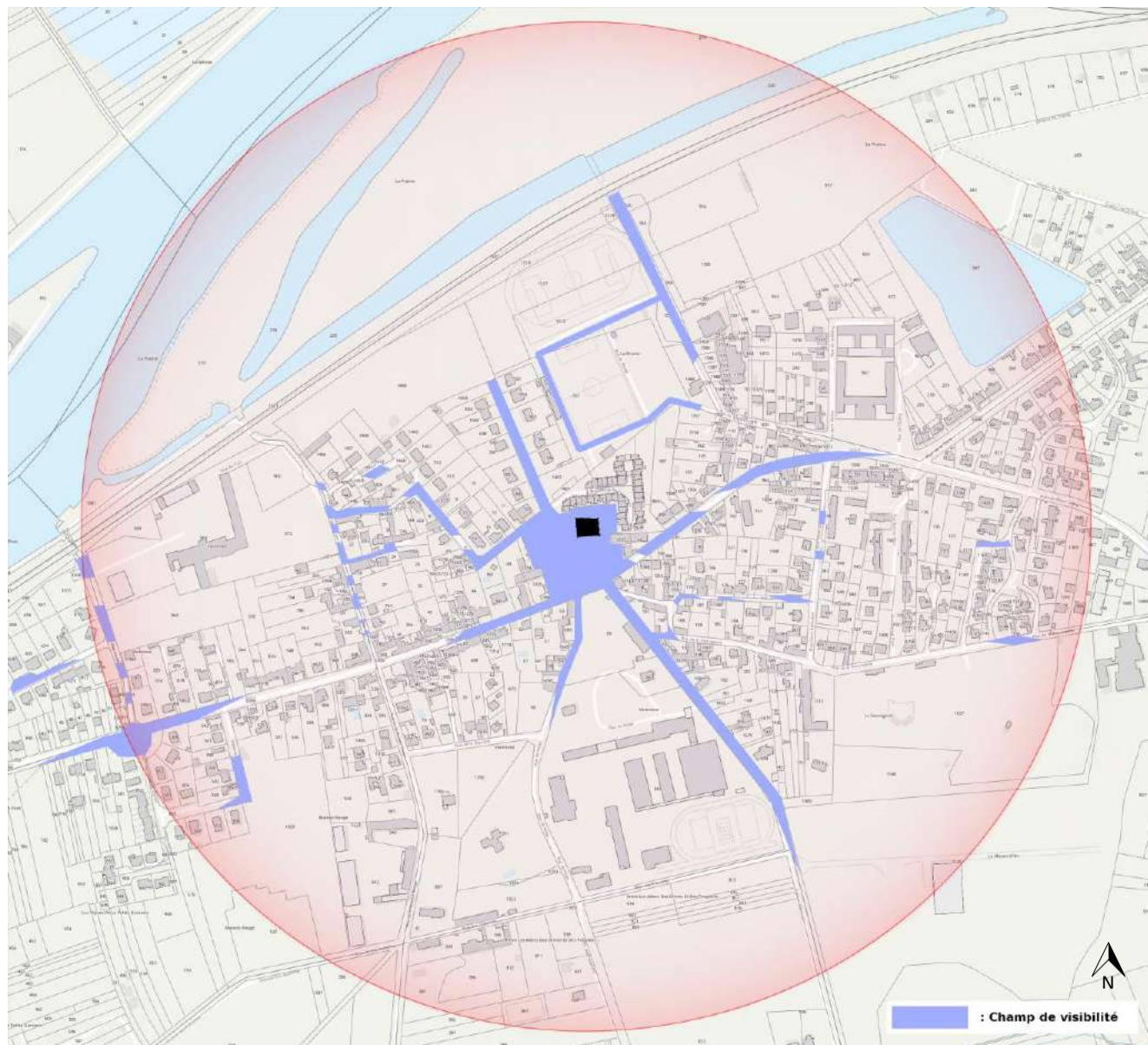
L'étude de l'évolution du bourg est à considérer selon la façon dont se sont transformé les anciens domaines seigneuriaux et agricoles au Nord et au Sud de l'église, et celle dont l'urbanisation croissante s'est principalement regroupée dans une dynamique d'extension du bâti le long de la Grande Rue.

Champ de visibilité et zones non-intégrées au PDA

Les portions suivantes de la commune ont été exclues du projet de PDA :

- La grande majorité du bâti n'entretenant pas de covisibilité direct avec le monument ;
- Les zones pavillonnaires de construction récente ;
- Les équipements publics éloignés de la Grande Rue.

Comme l'illustre la carte suivante, la visibilité de l'église se fait surtout depuis les grands axes qui la rejoignent, ainsi que depuis les terrains plus dégagés au Nord et au Nord-Ouest de l'église.



Plan de situation des abords de l'église et de son champ de visibilité

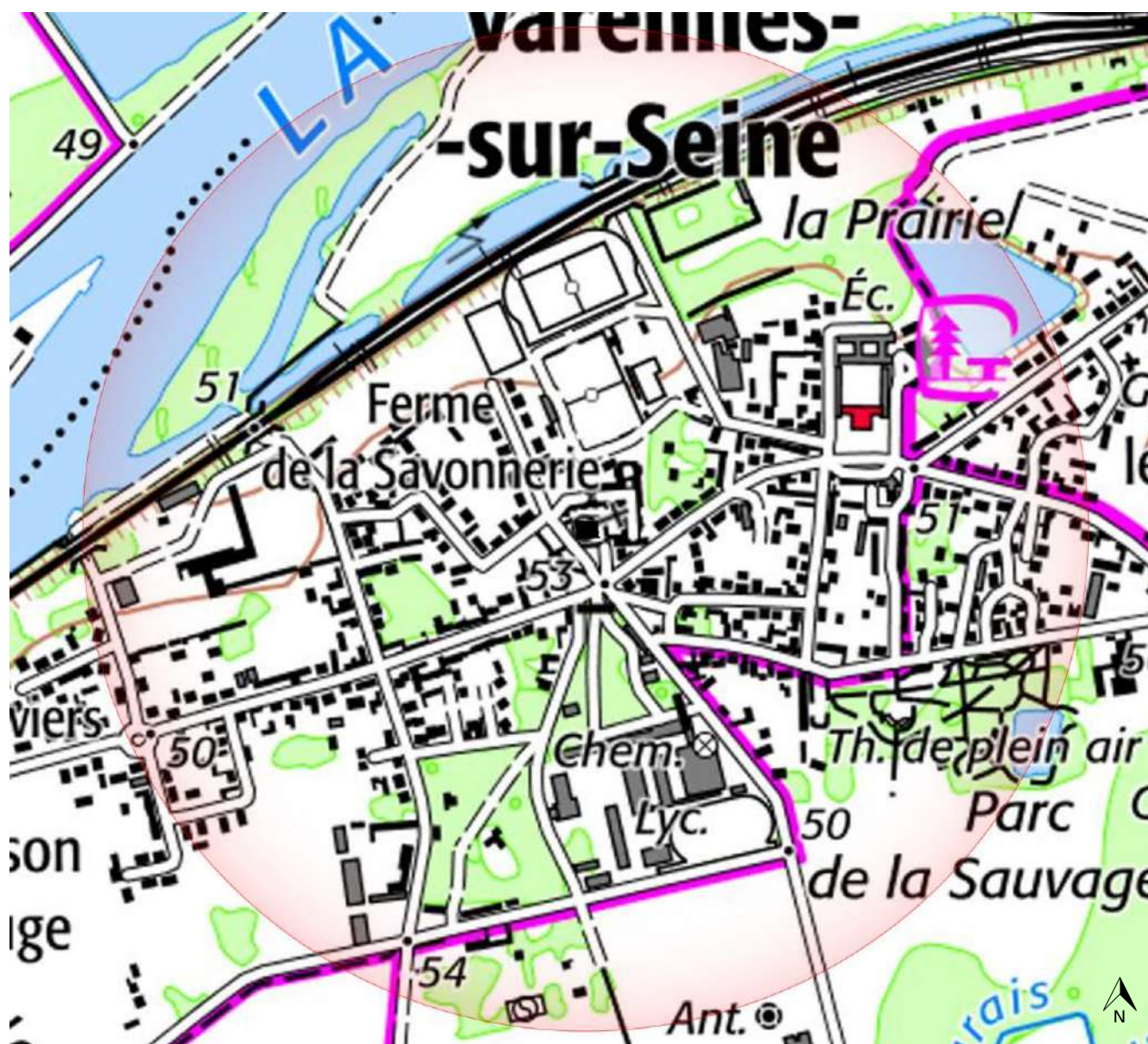
©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

Le centre-bourg et son rapport au grand paysage

En périphérie du projet de PDA qui figure dans la partie suivante, des secteurs « d'approche sensible » du paysage global sont présents. Ce repérage fait apparaître en particulier les enjeux paysagers vis-à-vis des espaces boisés qui ponctuent la traversée de la Grande Rue, les espaces verts de plus grandes importance en entrée de ville comme le Parc de la Sauvagerie, l'Étang de la Mairie et le terrain du Lycée professionnel. Les terrains protégés entourant le lit de la Seine ont également une forte valeur paysagère et de biodiversité ; pour autant, la barrière formée par le chemin de fer surélevé protège ce terrain autant qu'il l'isole de l'urbanisation du bourg.



Plan des enjeux paysagers et naturels
© Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines



Carte IGN des alentours de l'église
©Géoportail

La carte IGN ci-dessus met en évidence le relief de la vallée, la Grande Rue ne présentant qu'un dénivelé de plus ou moins trois mètres aux environs de l'église. C'est ce qui explique la faible visibilité qu'elle entretient avec le bâti des rues secondaires.

Nous pouvons également constater que le chemin de randonnée qui passe par le centre bourg ne passe ni par la Grande Rue ni par l'église, en préférant relier les pavillons d'entrée du Parc de la Sauvagerie et l'Étang de la Mairie. En raison des aménagements sportifs au Nord de l'église, il n'est actuellement pas possible d'envisager de la relier directement, comme cela fut un temps le cas, aux berges de la Seine. Il sera notamment intéressant de considérer de ce point de vue l'impasse actuelle de la rue de l'église.

Une attention particulière doit être portée aux projets de construction ou de rénovation qui impacteraient le rapport existant entre l'église et le paysage qui l'environne et en forme l'écrin.

Pour autant, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne reste aux côtés de la commune pour l'aider à envisager d'une manière qualitative la réglementation et donc l'évolution des portions de terroir placées en dehors du nouveau PDA :

- Des règles concernant l'aspect extérieur des constructions (article L 151-18 du code de l'urbanisme) ;
- Un recensement détaillé des éléments architecturaux et paysagers de la commune (article L 151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation à vocation Patrimoniale, Paysagère ou Thématiques peuvent être également élaborées dans le cadre du PLUi ;
- Une zone tampon en bordure du périmètre délimité des abords pourrait également être intégrée au PLUi.

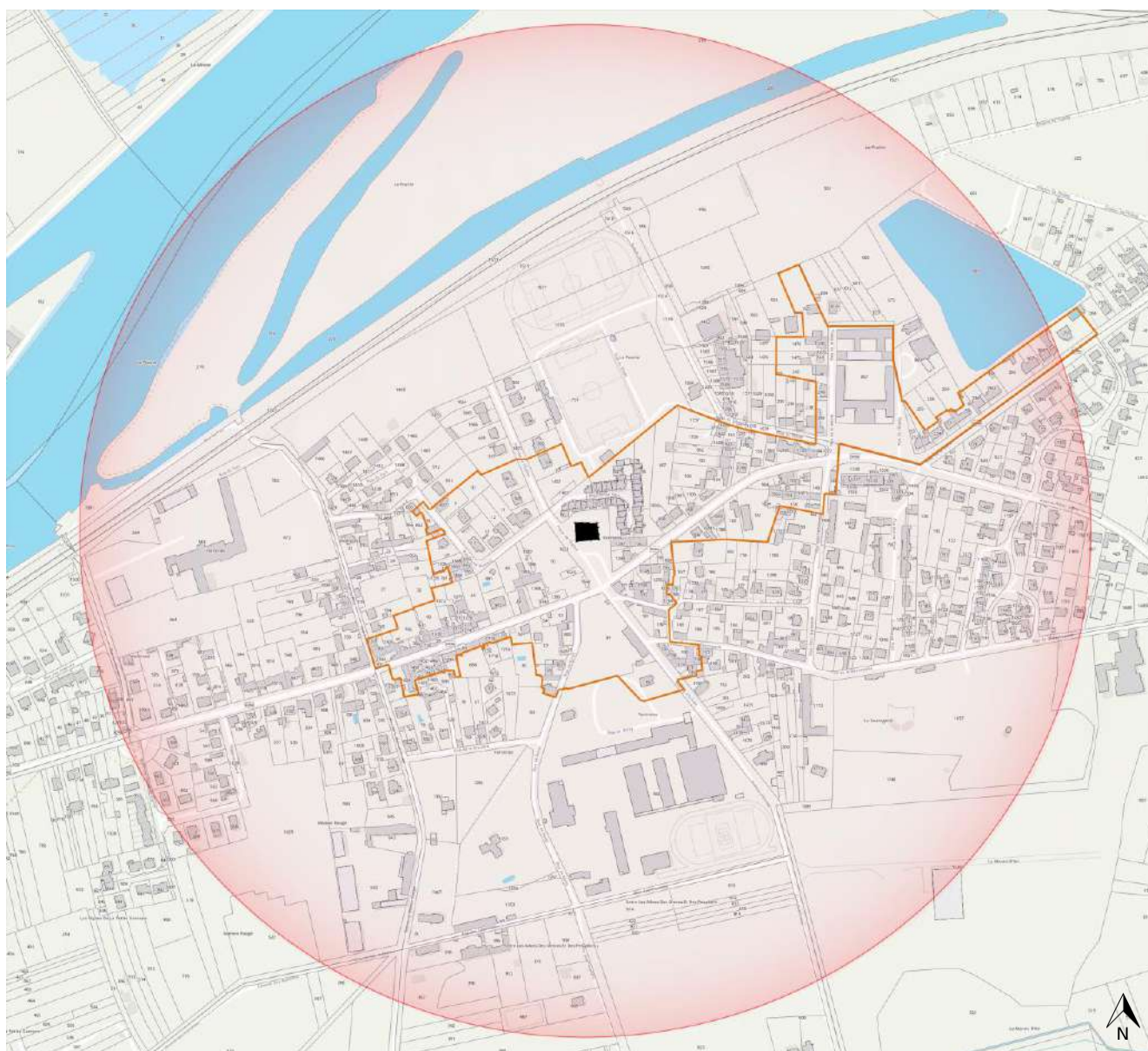
Annexes

1- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état actuel



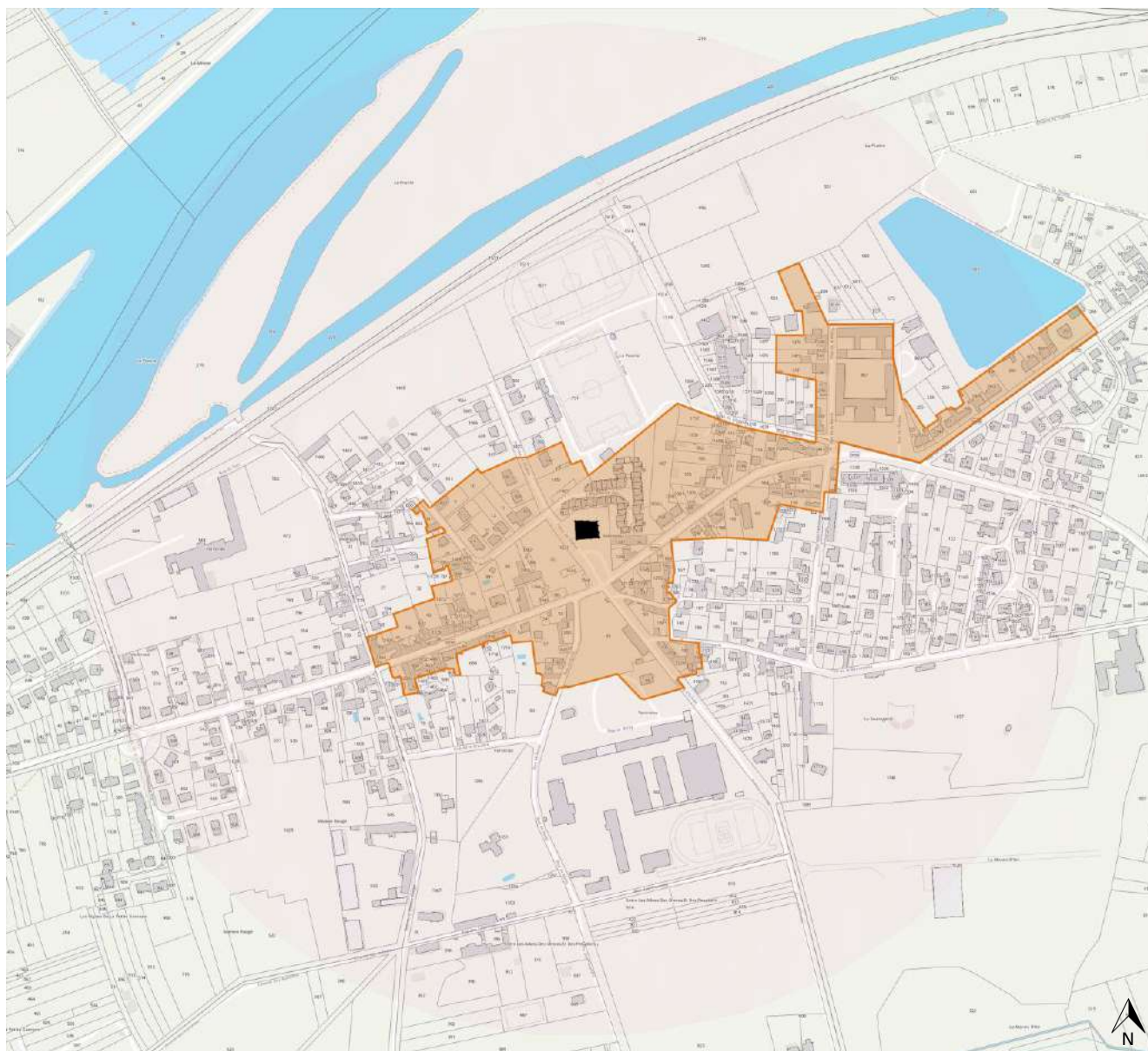
©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

2- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA avec indication du périmètre actuel des abords



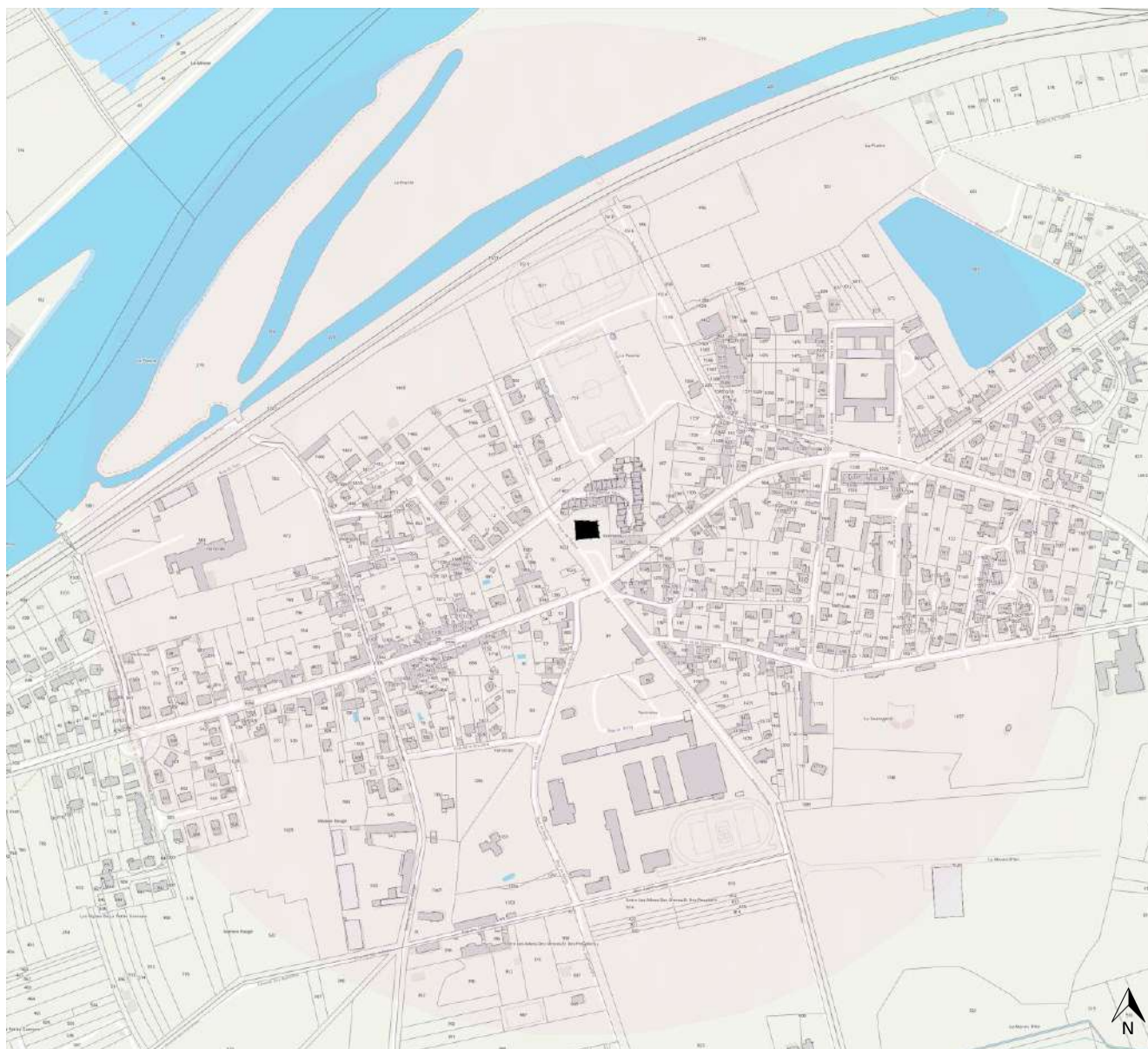
©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

3- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA



©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

4- Carte des immeubles participant à la conservation des monuments historiques (immeubles adossés ou formant l'enveloppe des parties intérieures des monuments)



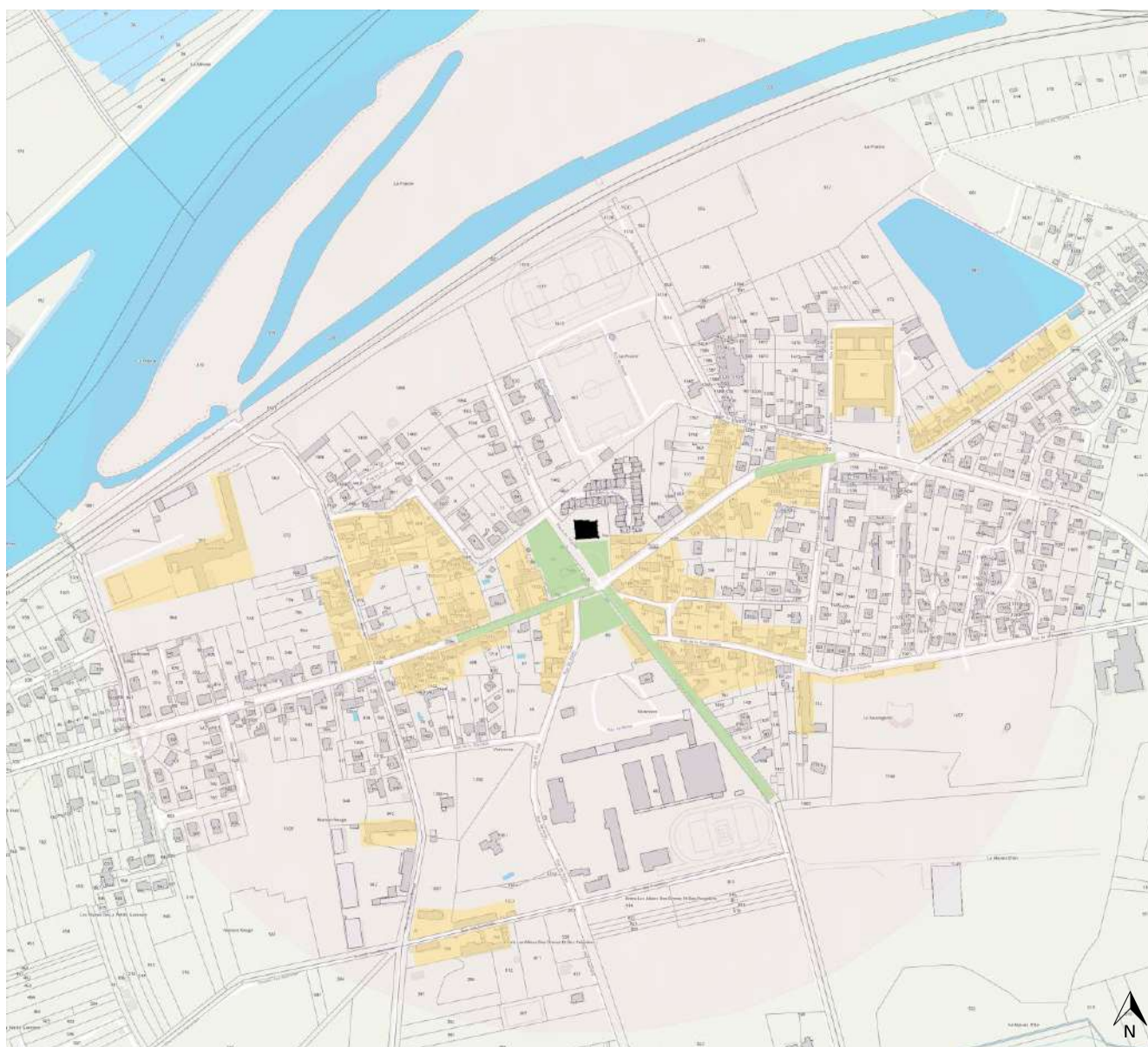
©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

5- Carte des immeubles bâtis construits avant le XIX^e siècle



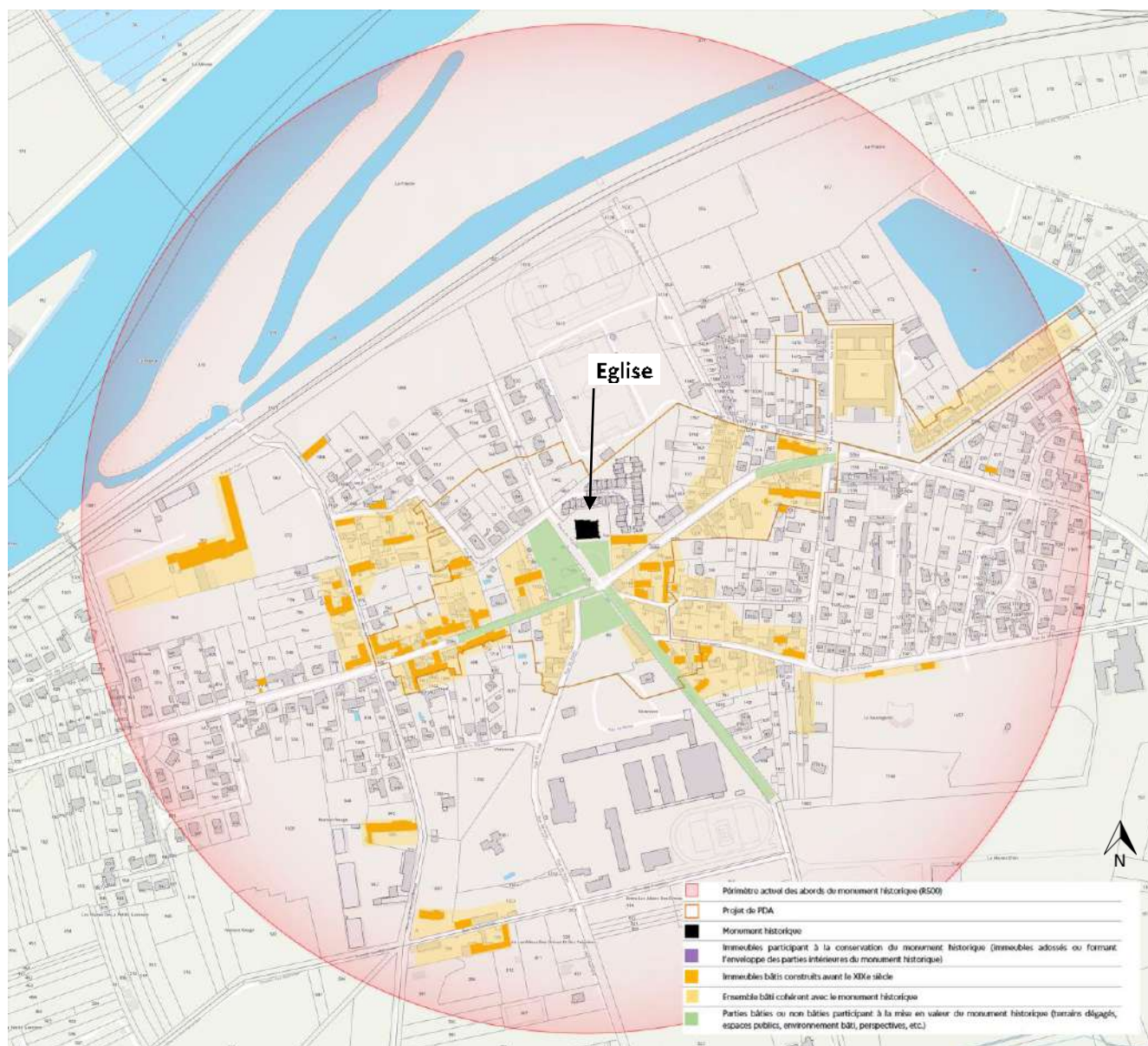
©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

6- Carte des ensembles bâtis et non bâtis participant à la mise en valeur des monuments historiques



©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

7- Carte récapitulative



©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

8- Tableau récapitulatif

PDA

Monument historique concerné	Propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument (commune d'implantation ou limitrophe)
Eglise Saint-Lambert	Commune de Varennes-sur-Seine, Place de l'Église 77130 Varennes-sur-Seine	Varennes-sur-Seine