



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/11/2024

Reçu en préfecture le 13/11/2024

Publié le

14/11/2024

ID : 077-200040251-20241112-D\_2024\_7\_1\_9-DE

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

## **77 – BRAY-SUR-SEINE – PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS**

Le présent rapport présente le projet de périmètre délimité des abords concernant les monuments historiques implantés dans la commune de Bray-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 28/11/2023.



©Archives départementales de Seine-et-Marne

## Table des matières

<b>Démarche.....</b>	<b>3</b>
<b>Contexte législatif et réglementaire .....</b>	<b>3</b>
Textes de référence.....	3
Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords.....	3
Procédure de création des PDA.....	3
<b>Impact sur les autorisations de travaux .....</b>	<b>4</b>
Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	4
Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....	5
<b>Analyse de la situation actuelle.....</b>	<b>5</b>
Présentation, histoire et évolution de la commune.....	5
Monuments historiques : protection, histoire, intérêts et motifs de la protection.....	6
Le site patrimonial remarquable	
<b>Proposition de PDA.....</b>	<b>10</b>
Objectifs généraux proposés.....	10
Le centre-bourg et son rapport au grand paysage.....	10
<b>Annexes .....</b>	<b>12</b>
1- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état actuel.....	12
2- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA avec indication du périmètre actuel des abords .....	13
3- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création des PDA.....	14
4- Tableau récapitulatif.....	15

## Démarche

La commune de Bray-sur-Seine possède cinq monuments historiques : l'église Sainte-Croix, la Halle au blé, la Maison dite de Jeanne d'Arc ou Hôtel de Munille, la Maison à pans de bois rue de l'Abreuvoir et la Maison d'époque renaissance de la Grande Rue.

La protection de ces monuments historiques a généré des périmètres de protection des abords de 500 mètres, au titre de la loi du 25 février 1943, couvrant en partie le territoire communal de Bray-sur-Seine.

Par arrêté préfectoral du 9 mai 2001, une Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) a été établie sur le territoire de la commune. La création de la ZPPAUP a eu pour conséquence la suppression des périmètres de protection des abords de 500 mètres.

Promulguée le 7 juillet 2016, la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP), a créé un outil unique de gestion qui se substitue à la ZPPAUP : le site patrimonial remarquable (SPR). Cette loi a restitué les anciens périmètres de protection des abords de 500 mètres comme c'est le cas à Bray-sur-Seine.

L'étude préalable à la création de la ZPPAUP avait conduit à considérer que les abords des monuments historiques du centre ancien étaient limités au périmètre actuel du SPR.

Dès lors, il est proposé de créer pour ces monuments un périmètre délimité des abords (PDA) unique dont les limites seraient confondues avec celles du SPR. Cette disposition, si elle était adoptée, n'aurait aucune incidence sur les autorisations de travaux dans le SPR.

La création de ce périmètre est motivée par l'élaboration du PLUi de la communauté de communes de la Bassée-Montois, dont la commune de Bray-sur-Seine fait partie.

## 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 proposés, 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.

## 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

### Présentation, histoire et évolution de la commune

Une brève étude historique a été réalisée et permet d'obtenir un aperçu de l'évolution urbaine de la commune de Bray-sur-Seine. Cette étude a été faite à l'aide du rapport de présentation de la ZPPAUP.

L'origine de Bray-sur-Seine est très ancienne et son histoire riche en événements en raison de sa position sur la Seine qui lui a conférée une importance stratégique tant militaire que commerciale.

Bray est un village de pêcheurs au moment de l'invasion romaine. Les Romains y établissent une fortification pour protéger le chemin qu'ils avaient établi entre Sens et Provins, tronçon de la grande voie romaine de Lyon à Boulogne-sur-Mer.

Le château-fort de Bray dépendait alors de la commune voisine de Jaulnes où se situait un pont sur pilotis reliant les deux rives de la Seine. Bray va progressivement supplanter l'ancienne cité de Jaulnes.

Au début du X<sup>e</sup> siècle, la commune est une place forte défendue par un château féodal appartenant au roi de France. En 948, le dénommé Bouchard obtient du roi une baronnie dont il installe le siège à Bray sous le double protectorat du roi de France et de l'archevêque de Sens. La construction d'une importante tour de défense est réalisée et celle des remparts entreprise à cette époque.

Au début du XII<sup>e</sup> siècle, la lignée des barons de Bray s'éteint et la Baronnie devient possession des comtes de Champagne. C'est la période de l'achèvement des remparts, de la reconstruction de l'église et du creusement des fossés. Bray connaît alors une période prospère.

A la fin du XV<sup>e</sup> siècle est construit le port sur la Seine en amont du fleuve et la ville perd son rôle stratégique. Elle connaît toutefois des périodes de prospérité relative au XVII<sup>e</sup> siècle liée aux activités marchandes sur le fleuve.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, les fossés sont comblés et les remparts détruits. Le quai de Seine et la Halle sont construits.

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au XX<sup>e</sup> siècle, se développent des activités industrielles profitant de l'interface que constitue la commune entre le fleuve et des territoires agricoles.

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

### **Eglise Sainte-Croix**

L'église Sainte-Croix est classée parmi les monuments historiques par l'arrêté du 20 juillet 1945. Cette église romane a été construite dans le troisième quart du X<sup>e</sup> siècle à l'emplacement d'une ancienne église du diocèse de Sens brûlée en 978. Cet édifice est partiellement reconstruit en 1165 par Henri le Libéral, comte de Champagne, qui crée un chapitre de chanoines. L'église devient alors collégiale sous le vocable de Notre-Dame et le chœur est aménagé pour accueillir les chanoines pendant les offices. Le portail du clocher-porche a été remanié au XVII<sup>e</sup> siècle. Elle est propriété de la commune de Bray-sur-Seine.

L'édifice se compose d'un large vaisseau central, accompagné de collatéraux, avec déambulatoire et chapelles rayonnantes. Il est couvert d'une charpente lambrissée, sans poinçon, séparé des bas-côtés par huit arcades en plein cintre reposant sur de grosses colonnes cylindriques appareillées. Les fenêtres sont en plein cintre, à profonds ébrasements.

Le bas-côté nord a été reconstruit, au XVI<sup>e</sup> siècle, avec une nouvelle division en cinq travées voûtées, chapelles latérales éclairées par de hautes fenêtres à meneaux et remplages. Sur le déambulatoire s'ouvrent quatre chapelles rayonnantes. La chapelle centrale, très remaniée, présente un plan rectangulaire. La cinquième chapelle a disparu pour laisser place à la construction d'une sacristie.

Le clocher s'élève en avant de la nef. Il s'ouvre au rez-de-chaussée par un portail en plein cintre d'une ordonnance à refends couronnée par un fronton. L'étage du beffroi est percé sur chaque face d'une haute baie en plein cintre et couvert d'une flèche à huit pans.



Photographie de l'église Sainte-Croix

### **Halle**

La Halle est inscrite au titre des monuments historiques par l'arrêté du 12 octobre 1998. Cette ancienne halle au blé a été construite au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. En remplacement de l'ancienne halle en très mauvais état, il fut décidé en 1839 par le maire, sa démolition et la reconstruction de la halle actuelle qui fut achevée en 1842. L'architecte fut Émile-Jacques Gilbert à qui l'on doit également l'Hôtel-Dieu de Paris. La toiture en zinc est supportée par 16 piliers de pierres périphériques et 4 piliers de pierres au centre sous le lanternon. ; au pourtour sont disposés 16 autres piliers également en

pierre qui supportent le comble ; une grille en fer entre les piliers ferme la halle ; la couverture est en zinc, la charpente en chêne et le sol pavé. L'ensemble est conforté en 1864 par l'adjonction de 4 colonnes en fonte reposant sur des dés en pierre. À l'origine, la Halle abritait trois marchés : un marché aux bestiaux, un marché aux céréales et un grand marché. La Halle au blé est propriété de la commune de Bray-sur-Seine.

Régulièrement entretenue, la halle a conservé sa fonction et ses dispositions d'origine. C'est un type de construction rare en Ile-de-France où l'on trouve de nombreuses halles antérieures à piliers en bois, ou postérieures à piliers en fonte et charpente en fer. La halle est la propriété de la commune de Bray-sur-Seine.



Photographie de la Halle au blé

### **Maison dite de Jeanne d'Arc ou Hôtel de Munille**

La maison dite de Jeanne d'Arc est inscrite dans sa totalité par l'arrêté du 12 juin 1997. L'ancien Hôtel de Munille est un témoignage de l'architecture citadine à pan de bois de la fin du XV<sup>e</sup> siècle. Cette maison faisait partie de l'ensemble conventuel des Ermites, religieux de l'ordre de Saint-Augustin. Au XVII<sup>e</sup> siècle, elle devient propriété du Baron de Bray qui la modifie pour y percevoir l'impôt sur le blé. Présentant les caractères généraux d'une maison dite à pan de bois, la façade principale du bâtiment témoigne d'une recherche décorative élaborée.



Photographie de l'Hôtel de Munille

## Maison à pans de bois

La Maison à pans de bois a été inscrite au titre des monuments historiques par l'arrêté du 16 février 1970. Cette maison date vraisemblablement du XV<sup>e</sup> siècle. Cette maison faisait peut-être partie de tout un ensemble de constructions riveraines, lié à l'activité commerciale du fleuve : entrepôts de commerce, relais de batellerie ou auberges.

La maison présente deux façades, l'une sur le quai de la Gare, l'autre sur la rue de l'Abreuvoir. Elle comporte un étage sur rez-de-chaussée et un grand comble à lucarnes, le pignon étant coupé par la retombée d'une demi-croupe.

Le rez-de-chaussée est en maçonnerie de moellons irréguliers, avec des chaînes d'angle de pierre de taille et des encadrements de baies de briques.

L'étage à pans de bois, sans encorbellement, est constitué de simples montants verticaux, reliés par des traverses obliques. Au-dessus, une succession de croisillons en X correspondent à la partie inférieure du grenier. Sur la face du pignon coupé s'élèvent des montants verticaux. Sur cette façade s'ouvre une haute fenêtre à balcon de fer, couverte d'un toit en capucine. Du côté de la Seine, deux lucarnes sont couvertes d'un toit débordant. Elle est la propriété de la Chambre des Métiers de Montereau.



Photographie de la maison à pans de bois

## Maison d'époque Renaissance

La tourelle sur cour a été inscrite au titre des monuments historiques par l'arrêté du 29 mars 1929. La fenêtre au rez-de-chaussée de la tourelle et la cave voûtée ont été inscrites par arrêté du 6 novembre 1929. La maison date du XVI<sup>e</sup> siècle. Cette maison est le vestige de l'ancien palais des ducs de Bourgogne. La tourelle garnit l'angle sud-ouest d'une cour. Sa partie basse et la fenêtre qui l'éclaire sont les seuls restes de l'ancien palais. La fenêtre est fermée par un arc surbaissé dont les moulures se continuent sans interruption le long des montants. L'archivolte, très saillante et en forme d'accolade, repose sur des culots que des pinacles engagés dans le mur amortissent. Deux anges, supportant un écusson, en ornent la partie centrale.

La cave comprend huit travées voûtées sur croisée d'ogives qui retombent, d'une part, sur des culots engagés le long des murs et, de l'autre, sur une file médiane de colonnes appareillées surmontées



d'une imposte ronde. Les ogives et les doubleaux comportent un bandeau aux arêtes abattues. Les voûtains sont en blocage.

Elle est la propriété d'une personne privée.



Photographie de la tourelle et de la fenêtre

### **Le site patrimonial remarquable**

Le site patrimonial remarquable (SPR), anciennement zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), a été établi en 2001. Il se compose de 3 secteurs spécifiques : le centre ancien, les faubourgs, les entrées de ville et les bords de Seine.

Le centre ancien a des limites spatialement très définies qui sont aussi des limites historiques : celles des anciens remparts marqués par la forte présence du mail de tilleuls et la présence de murs au sud. Le centre ancien n'est pas perçu en vue lointaine hormis le clocher de l'église Sainte-Croix qui apparaît ponctuellement par endroit. Ces cônes de vue sont repérés dans le règlement du SPR.

Le secteur des faubourgs s'appuie sur la lecture plutôt claire des faubourgs anciens qui sont assez denses et structurés. Sa relation avec le bourg est essentiellement urbaine par l'accompagnement du mail et une certaine continuité bâtie. Les faubourgs possèdent également quelques spécificités urbaines et architecturales intrinsèques comme des séquences de bâtiments accolés de même gabarit et aux façades ordonnancées identiques.

Les entrées de ville d'une part, et les bords de Seine d'autre part, constituent des zones charnières. Ces zones s'articulent entre le site naturel de la Seine et les urbanisations récentes périphériques, composées de zones d'activité et d'habitat pavillonnaire, et le centre ancien. La relation au bourg ancien est essentiellement d'ordre paysager.

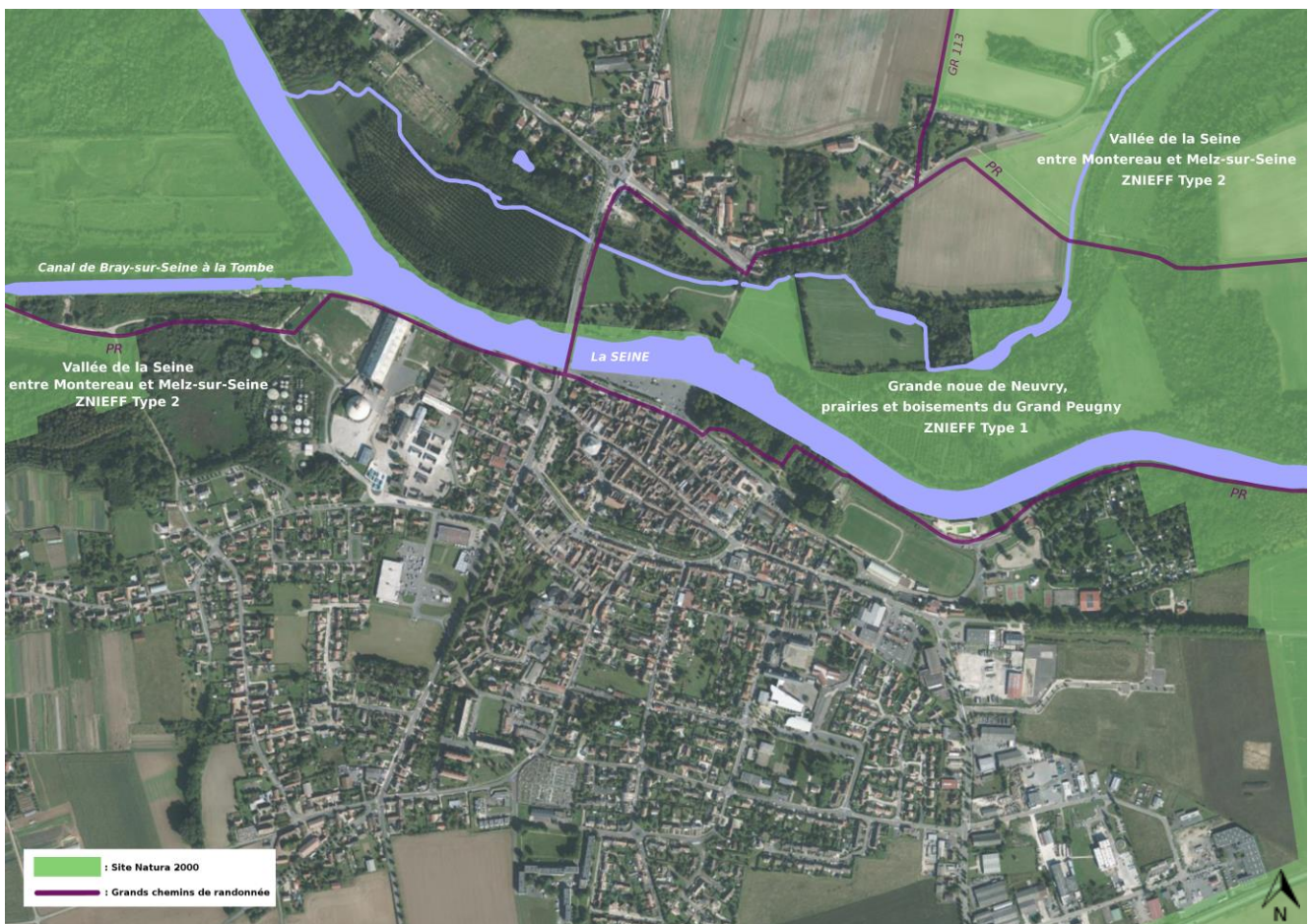
## Proposition de PDA

### Objectif général proposé

En l'absence d'une évolution urbaine significative depuis la mise en place de l'ancienne ZPPAUP et au regard des éléments d'analyse précédents, l'architecte des Bâtiments de France propose de caler le périmètre délimité des abords des monuments de Bray-sur-Seine sur les limites du site patrimonial remarquable.

### 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 du bourg sont présents. Ce repérage fait apparaître en particulier les enjeux paysagers vis-à-vis de la zone Natura 2000, la Bassée et ses plaines adjacentes. Le bourg borde un écrin naturel qui doit être préservé.



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

La carte ci-dessus met en évidence la proximité immédiate et la richesse du cadre naturel et paysager formé par la Vallée de la Seine. Le PDA longeant la Seine, il se trouve donc en étroite harmonie avec ce cadre.

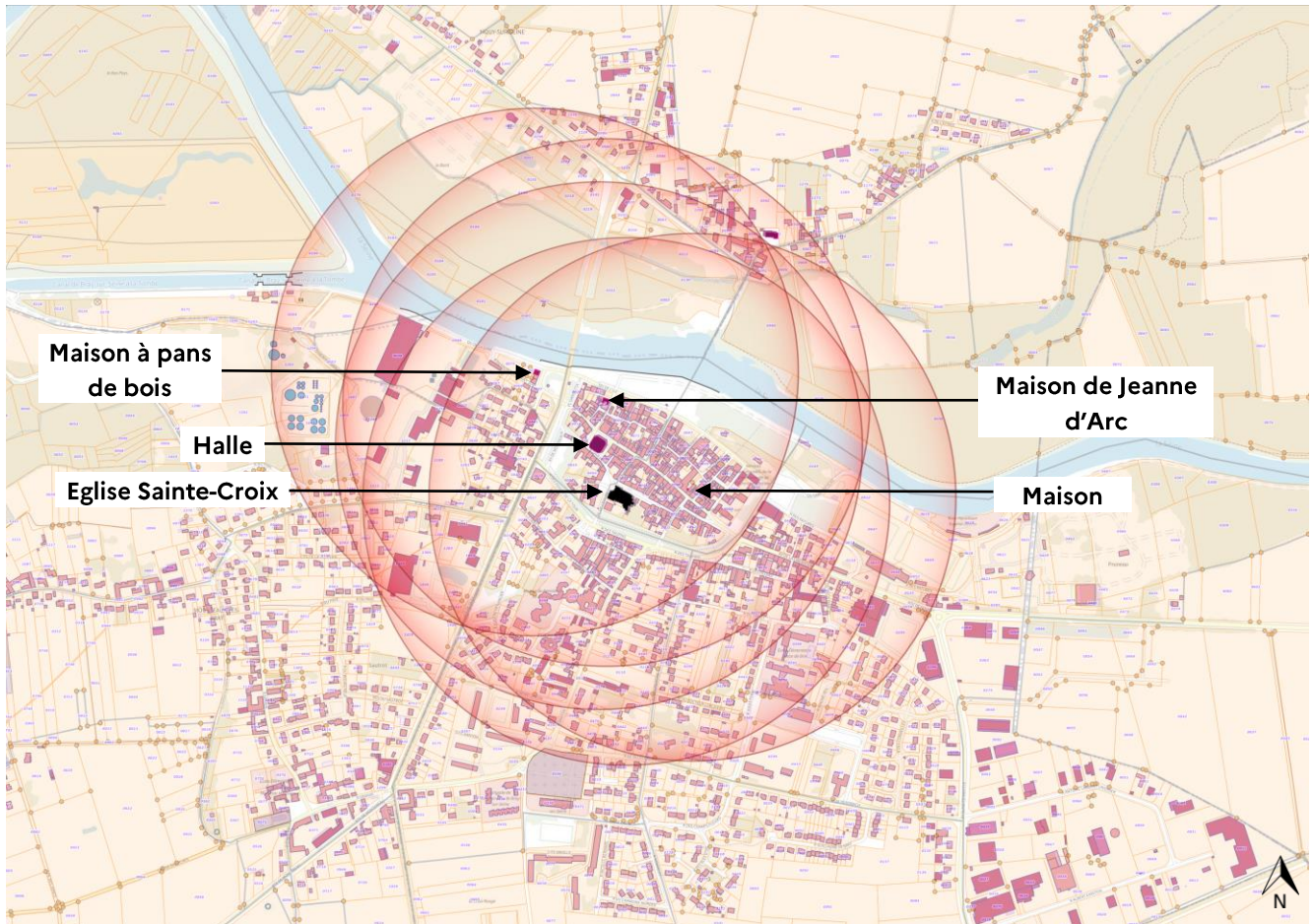
Ainsi, une attention particulière doit être portée aux projets de construction ou de rénovation qui impacteraient le rapport du bourg de Bray-sur-Seine avec son grand paysage.

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 être intégrée au PLUi, elle inclurait l'ensemble des parcelles en périphérie du centre ancien. Dans cette zone, les futurs projets d'aménagement et de construction seraient réglementés afin de créer un territoire de transition entre le centre historique et l'environnement immédiat du village.

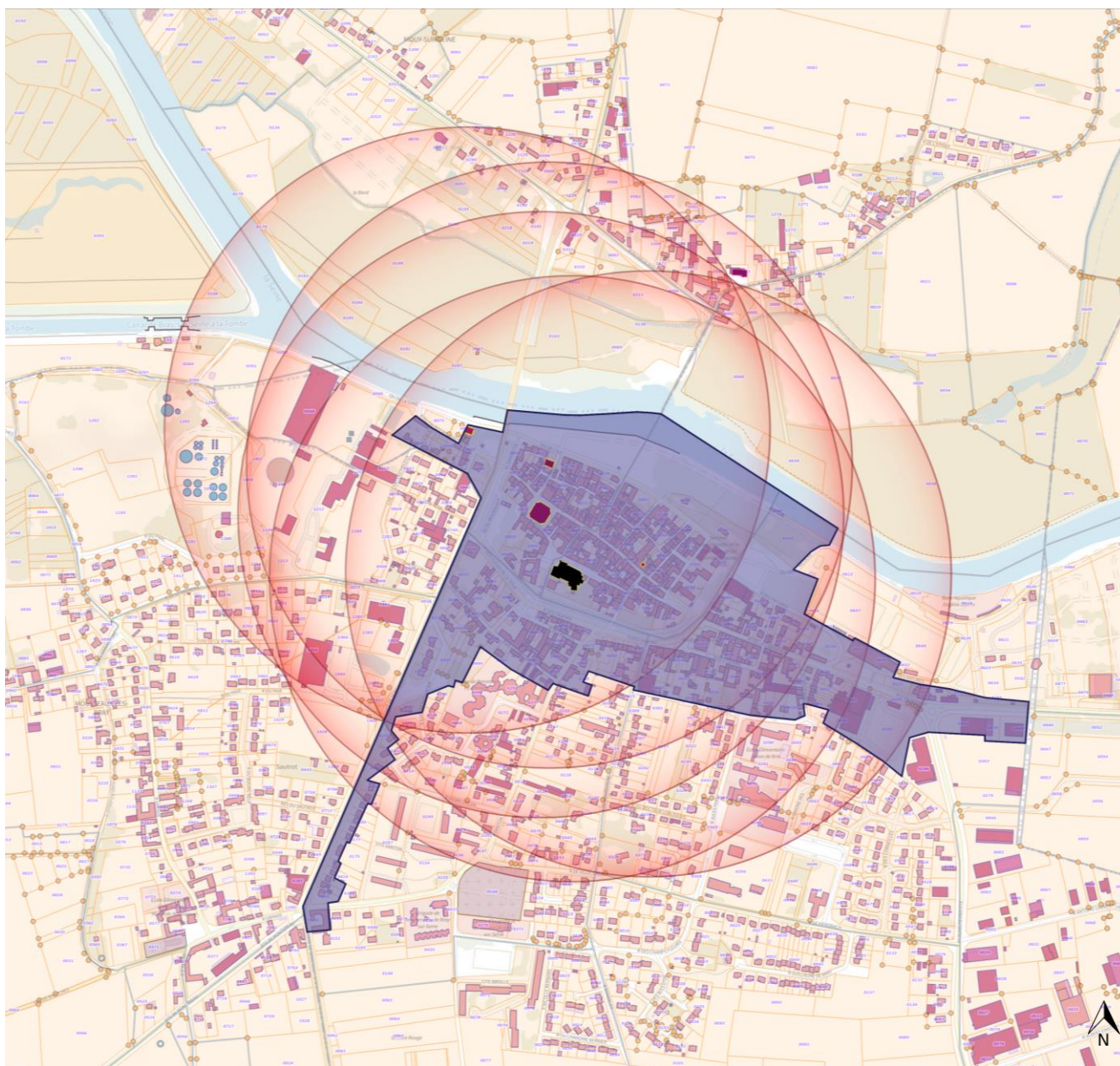
## Annexes

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



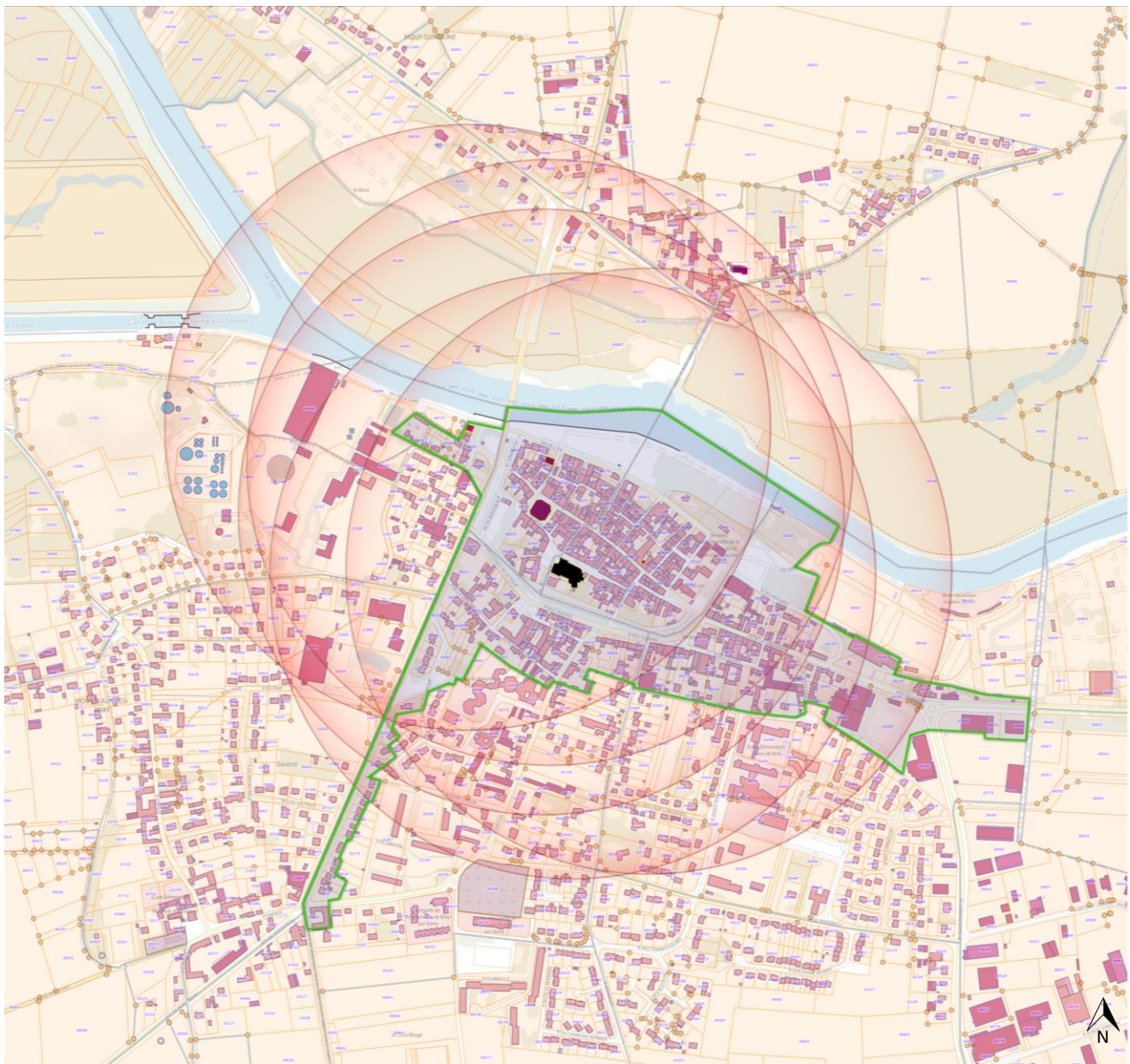
©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

## 2- Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état actuel avec SPR



©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

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



©Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

## Tableau récapitulatif

### PDA

<b>Monument historique concerné</b>	<b>Propriétaire et adresse</b>	<b>Communes actuellement concernées par les abords du monument (commune d'implantation ou limitrophe)</b>
Eglise Sainte-Croix	Bray-sur-Seine, Pl. de l'Église, 77480 Bray-sur-Seine	Bray-sur-Seine
Maison	Propriétaire privé, 20, Grande Rue, 77480 Bray-sur-Seine	Bray-sur-Seine
Maison à pans de bois	Chambre des Métiers de Montereau, Rue de l'Abreuvoir, 77480 Bray-sur-Seine	Bray-sur-Seine
Maison dite de Jeanne d'Arc ou Hôtel de la Munille	Propriétaire privé, 4, rue du Minage, 77480 Bray-sur-Seine	Bray-sur-Seine
Halle au blé	Bray-sur-Seine, Rue du Baillage, 77480 Bray-sur-Seine	Bray-sur-Seine