

COMMUNE DE VARAVILLE

Proposition de périmètre de protection modifié pour le haras de Varaville

Projet réalisé par:

- David FOUCAMBERT
- Catherine MICHEL
- Loïc MOREL



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
BASSE-NORMANDIE

Direction régionale
des affaires culturelles



SOMMAIRE

- CADRE JURIDIQUE	P. 03
- SITUATION ET PRESENTATION DE L'EDIFICE	P. 05
- PROTECTION ACTUELLE	P. 06
- ETUDE DES COVISIBILITES	P. 07
- DIAGNOSTIC DES ABORDS	P. 09
- PROPOSITION DU PPM	P. 13

CADRE JURIDIQUE

LES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

Article L621-30-1 - 1^{er}. alinéa
PERIMETRE DE 500 METRES :

En application du 1^{er}. alinéa de l'article L621-30-1 du Code du Patrimoine, est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre des 500 mètres.

Article L621-30-1 3^{ème}. alinéa et suivants
LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE (PPM)

Le périmètre prévu au premier alinéa peut être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte communale emporte modification du périmètre.

Le tracé du périmètre prévu par le présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

CADRE JURIDIQUE

L'article R123-15 du code l'urbanisme PROPOSITION DE PPM DANS LE PORTER A CONNAISSANCE

2ème alinéa : Le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public, outre les dispositions et documents mentionnés à l'article R 121-1, s'il y a lieu, la proposition faite par l'architecte des Bâtiments de France, en application du sixième alinéa de l'article 1er. de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, de modifier un ou plusieurs des périmètres mentionnés au cinquième alinéa du même article.

L'article R621-94 du Code du Patrimoine CONSULTATION EVENTUELLE DE LA CRPS

Dans la partie réglementaire, l'article R621-94 spécifie :

« Lorsque l'architecte des Bâtiments de France propose la modification d'un périmètre de protection existant sur le fondement du troisième alinéa de l'article L 621-30-1, le préfet peut demander au préfet de région de recueillir l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites sur cette proposition. Après enquête publique, le périmètre est modifié par arrêté du préfet si la commune ou les communes ont donné leur accord.

L'article R621-95 du Code du Patrimoine CREATION DE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE

L'article R621-95 du code du patrimoine, créé par décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 dispose que :

« Les arrêtés de création ou de modification de périmètres sont publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture. Le préfet notifie ces décisions aux maires des communes concernées et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme qui annexe le tracé de ces nouveaux périmètres à ce plan, lorsqu'il existe, dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre juridique, afin d'adapter les abords des monuments historiques au contexte existant et d'en rendre leur périmètre de protection cohérent, qu'un périmètre de protection modifié est proposé pour le monument historique du haras de Varaville.

Considérant la circulaire n° 2004-017 du 06 août 2004 relative aux PPM, la consultation de la CRPS n'est pas nécessaire, la présente étude concluant qu'il ne s'agit pas de cas complexes.

SITUATION ET PRESENTATION DE L'EDIFICE

L'édifice protégé se situe hors du bourg de Varaville et à l'ouest de celui-ci, dans une partie de la commune où le marais reste le trait dominant du paysage.

L'environnement est par conséquent sans relief, même légèrement marqué. Cependant de par le couvert végétal, les parties bâties du monument historique ne se distinguent qu'assez difficilement. La route départementale marque une coupure nette avec la partie urbanisée de la commune.



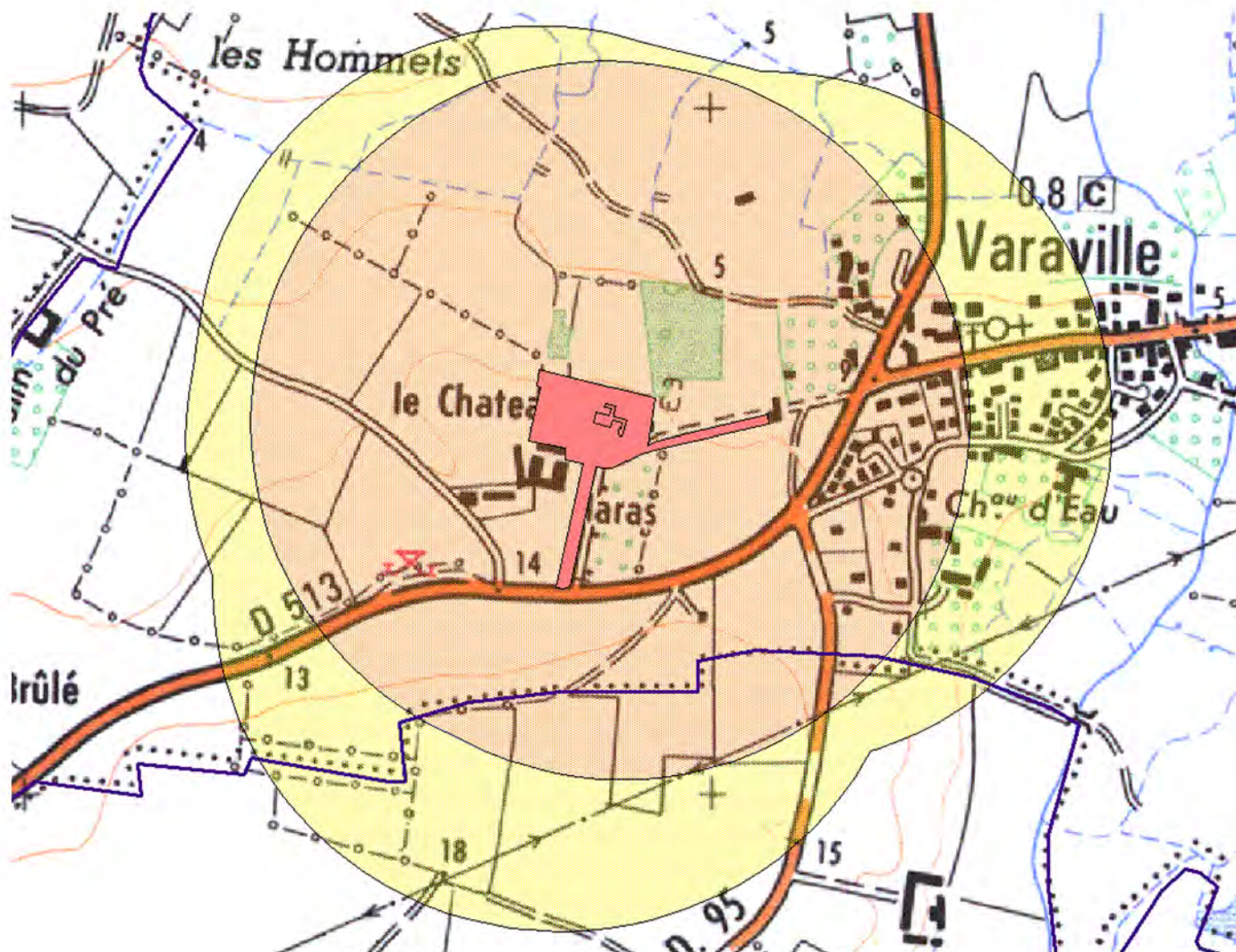
Le haras de Varaville est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté en date du 27 mars 2012. Il s'agit donc d'une protection très récente.

Sont compris dans l'arrêté de protection : la maison et les jardins (y compris les allées du haras).

Signalons que la commune de Varaville possède un second édifice protégé, le «manoir de la Cour», inscrit par arrêté en date du 16 février 1976 (photo ci-contre). Aucun PPM n'est envisagé pour ce monument.



LA PROTECTION ACTUELLE



Les abords des «500 mètres» autour du haras de Varaville recouvrent un espace total de 13,73 ha. Environ les deux tiers de la partie urbanisée de la commune sont inclus à l'intérieur de ce périmètre.

Toutefois, si l'on ne prend uniquement en compte que les abords des « 500 mètres » autour des parties bâties, celles qui sont susceptibles de générer une covisibilité, cet espace se réduit de manière sensible à 8,59 hectares (figuré par la zone ambrée de la carte).

On ne sera pas sans remarquer que ces abords concernent aussi la commune voisine de Petiville. En cas d'approbation du PPM de Varaville, les abords situés sur Petiville persisteront et ne pourraient être remis en cause que dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de ladite commune.

Notre but sera de définir quelles sont les zones les plus probantes et pouvant faire l'objet d'une proposition d'un PPM cohérent et justifié. A ce titre, nous examinerons tout d'abord quelles sont les covisibilités existantes avec l'édifice puis dans un second temps, nous établirons un diagnostic des abords du haras de Varaville.

LES ZONES DE COVISIBILITE (1)



Compte tenu du contexte paysager, les zones de covisibilité sont peu nombreuses et assez réduites en superficie.

Rappelons quelques principes généraux particulièrement importants :

- Les covisibilités ne se jugent qu'avec les parties bâties du monument. Ce fait est ici crucial puisqu'une part très majoritaire de la protection concerne les jardins du haras.
- Pour les points extérieurs, ces covisibilités ne peuvent s'établir qu'à partir de lieux normalement accessibles au public (les chemins privés sont donc à exclure).
- L'ensemble doit être étudié avec un couvert végétal hivernal (arbres à feuilles caduques dépouillées).

Parés de ces précisions, nous pouvons maintenant définir plusieurs zones de covisibilité.

- 1- Du chemin dit de «la Brèche Binette», un premier point de vue se dégage faiblement à travers les différentes haies. La vue est très partielle et diffuse (photo et encart de gauche).
- 2- Des grilles de l'allée sud (et avec le nez quasi collé aux grilles) un autre point de vue tout aussi faible est présent (photos de droite).



LES ZONES DE COVISIBILITE (2)



Une seconde série d'indications sur l'établissement des covisibilités s'avère nécessaire :

- Celles-ci s'appliquent à un temps T, c'est-à-dire qu'elles sont susceptibles d'évoluer avec le temps. Une démolition (ou bien une coupe ou abattage d'arbres) peut ainsi dégager de nouveaux espaces. De la même façon, la construction d'une nouvelle voie publique (ici peu plausible) peut dégager des perspectives inédites.
- Après l'élaboration d'un PPM, les notions de covisibilité persistent. On continuera donc d'avoir des avis réputés simples ou conformes.

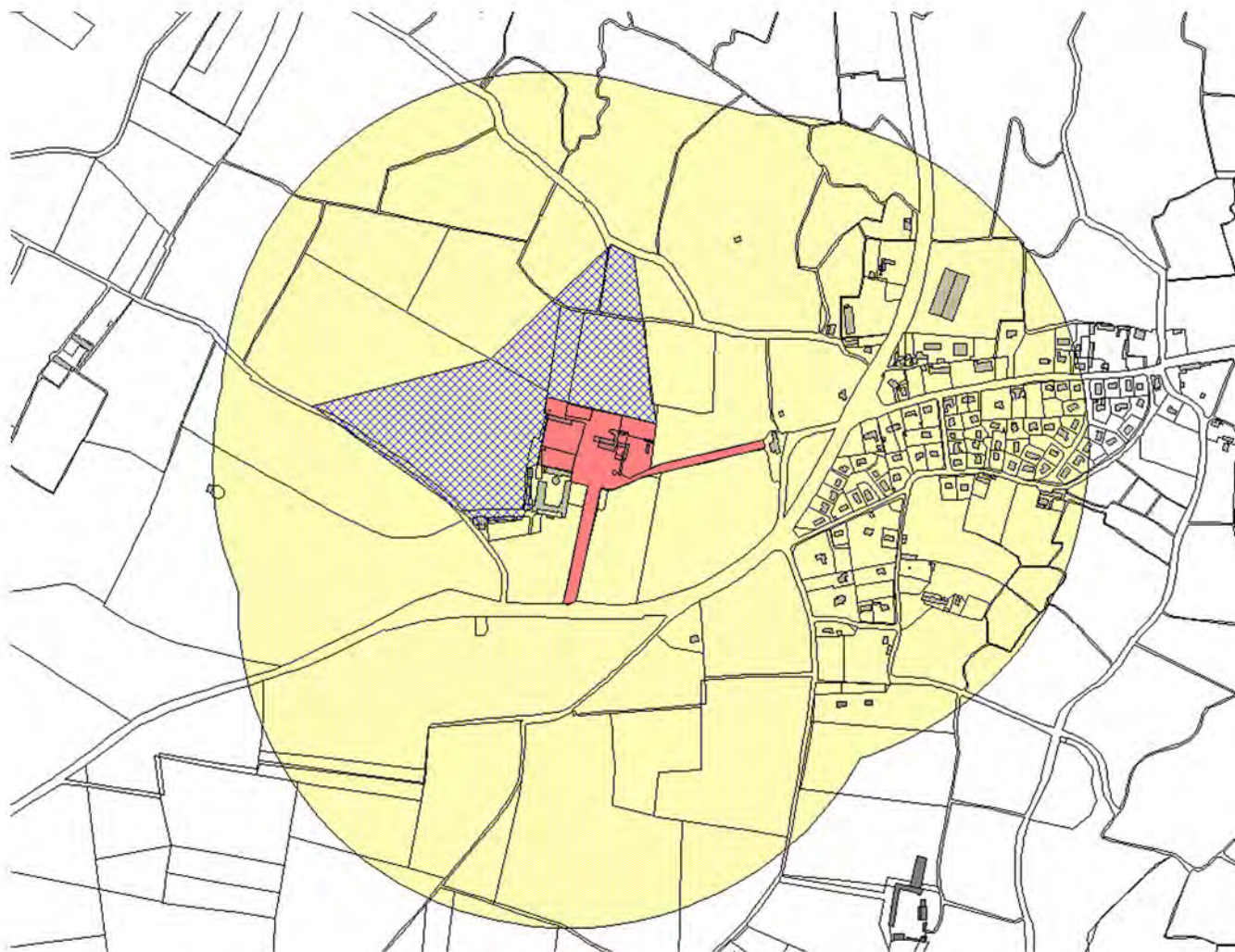


Depuis la route partant de la RD513 pour se diriger en direction du nord-ouest vers le lieu-dit «Les Braux», un troisième point de vue se dessine. C'est à l'évidence le plus intéressant et le plus pertinent de tous. Toutefois là aussi, le couvert végétal (y compris hivernal) vient entraver quelque peu ce cône de covisibilité. Les photos de gauche (prises avec un zoom) donnent certainement une lisibilité plus forte que celle obtenue à l'œil nu.

Ce cône de visibilité couvre un espace d'herbage et de marais mais permet également d'obtenir une vue sur une partie des bâtiments du centre équestre. De manière fort heureuse, ce sont les bâtiments les plus intéressants d'un point de vue architectural qui sont ainsi mis en exergue (photo de droite).

On le constate, ce n'est guère à partir des zones de covisibilité que l'on construira un PPM, et cela même s'il conviendra d'inclure ces secteurs lorsque l'on en sera à la délimitation de ce PPM.

LES ZONES DE COVISIBILITE (3)



La carte de synthèse ci-contre résume assez bien l'importance très modeste des zones de covisibilité par rapport à l'ensemble des abords des «500 mètres». Moins de 1 hectare est ainsi concerné (0,91 ha.), soit 6,63% de la superficie initialement protégée !

Cet état de fait peut paraître assez paradoxal si l'on se rappelle que nous sommes ici en présence d'une zone de marais et donc d'un relief plat et uniforme.

D'une part, le boisement et d'autre part, l'insertion du bâti dans un environnement privé et fortement végétalisé expliquent ce phénomène qui n'est en fin de compte contradictoire qu'en apparence.

C'est précisément sur la globalité du paysage (environnement bâti ou paysager) que nous mettrons désormais l'accent. Plus que les covisibilités, c'est cet aspect qui déterminera un contour cohérent au PPM.

DIAGNOSTIC DES ABORDS -1-

Le proche environnement du haras de Varaville est peu bâti et la qualité de ce dernier est très contrasté.

Au nord-est, des bâtiments agricoles en piètre état sont les premiers éléments bâtis qui émergent bien peu gracieusement du marais.

Au nord-est et à proximité immédiate de cet ensemble bâti, la situation empire encore avec la présence d'un cimetière de mobile-homes qui casse le proche environnement naturel.

Toutefois, conserver un regard sur ces secteurs semble stratégique si l'on souhaite en améliorer l'aspect à court ou moyen terme.



Malgré sa massivité, le bâtiment (non protégé) de l'entrée du château (à l'est du haras) reste de facture intéressante.

Les premiers bâtiments du centre équestre sont également d'une lourdeur quelque peu excessive mais s'inscrivent dans un ensemble qui doit être pris dans sa globalité.



DIAGNOSTIC DES ABORDS -2-



La petite allée menant à l'accès est du haras est agréablement plantée d'arbres et arbustes.



La belle allée sud menant au haras, plantée d'arbres de haut jet, est d'une grande majesté.



Au sud de la route menant au lieu-dit les Braux, une vaste étendue d'herbage sert de pâturage.



A l'est du bourg, on découvre un beau corps de ferme avec une partie en terrasse (l'habitation est placée hors des abords des «500 mètres»).



D'autres bâtiments agricoles situés derrière l'église sont dans un état hélas assez délabré.



L'église de la reconstruction est plutôt réussie.

DIAGNOSTIC DES ABORDS -3-



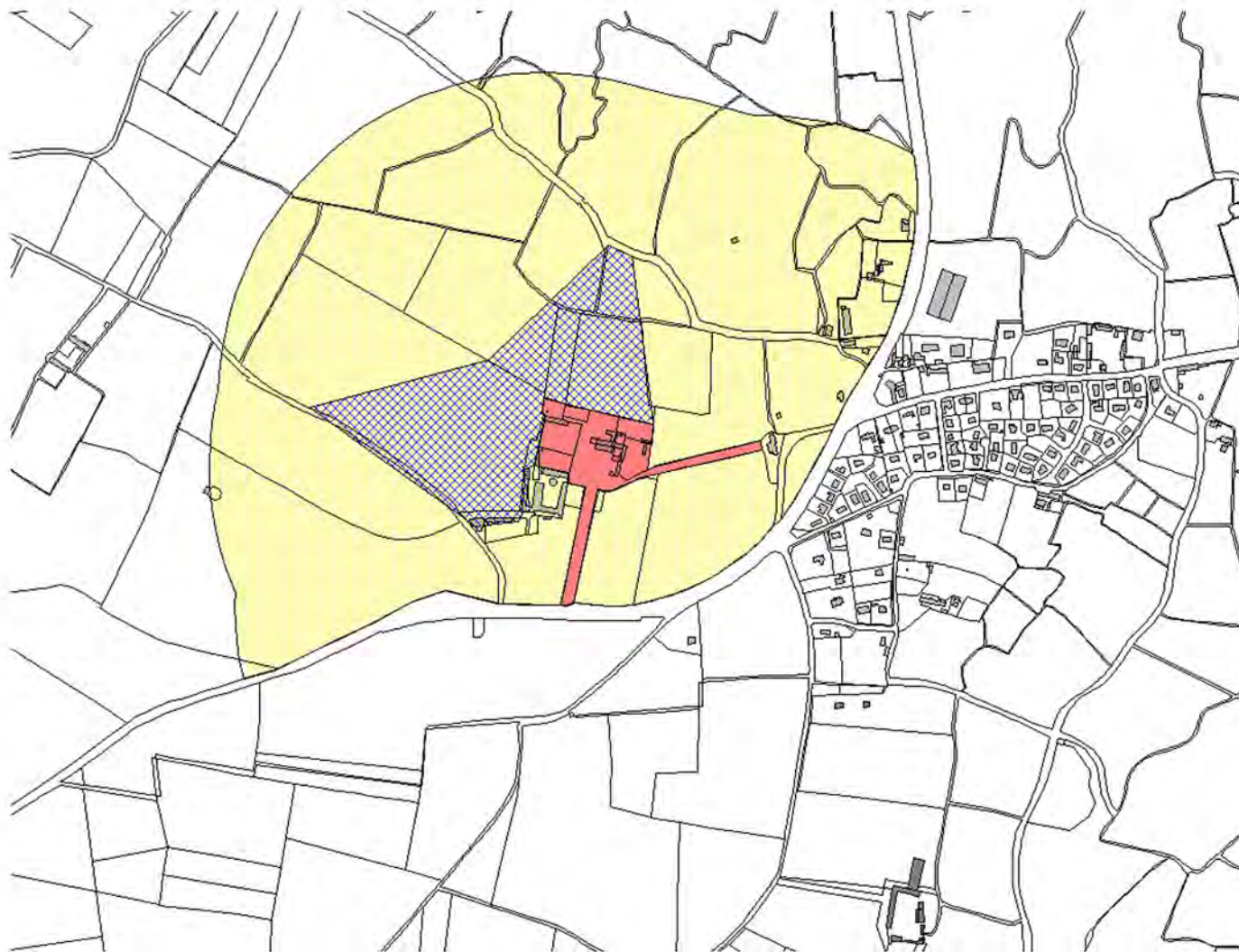
A l'exclusion des quelques bâtiments vus précédemment ainsi que des habitations de la partie ouest du bourg de Varaville, tout le reste de l'environnement du haras de Varaville est purement paysager. L'environnement devient dès lors d'une très grande qualité et les différentes vues que l'on peut obtenir sont tout à fait délicieuses. Déambuler à travers ce paysage de marais est un pur moment de bonheur et conserver cet aspect «bucolique» devient un devoir environnemental. La faune et la flore sont typiques des marais et les canaux bien entretenus ajoutent davantage à la beauté du cadre.



Le regard porte très loin en direction de l'ouest ou du nord et l'on peut facilement distinguer le manoir «de la Cour» situé à plus d'un kilomètre de là.



LA PROPOSITION DE PPM



Par rapport aux zones covisibles, le PPM envisagé se démarque par :

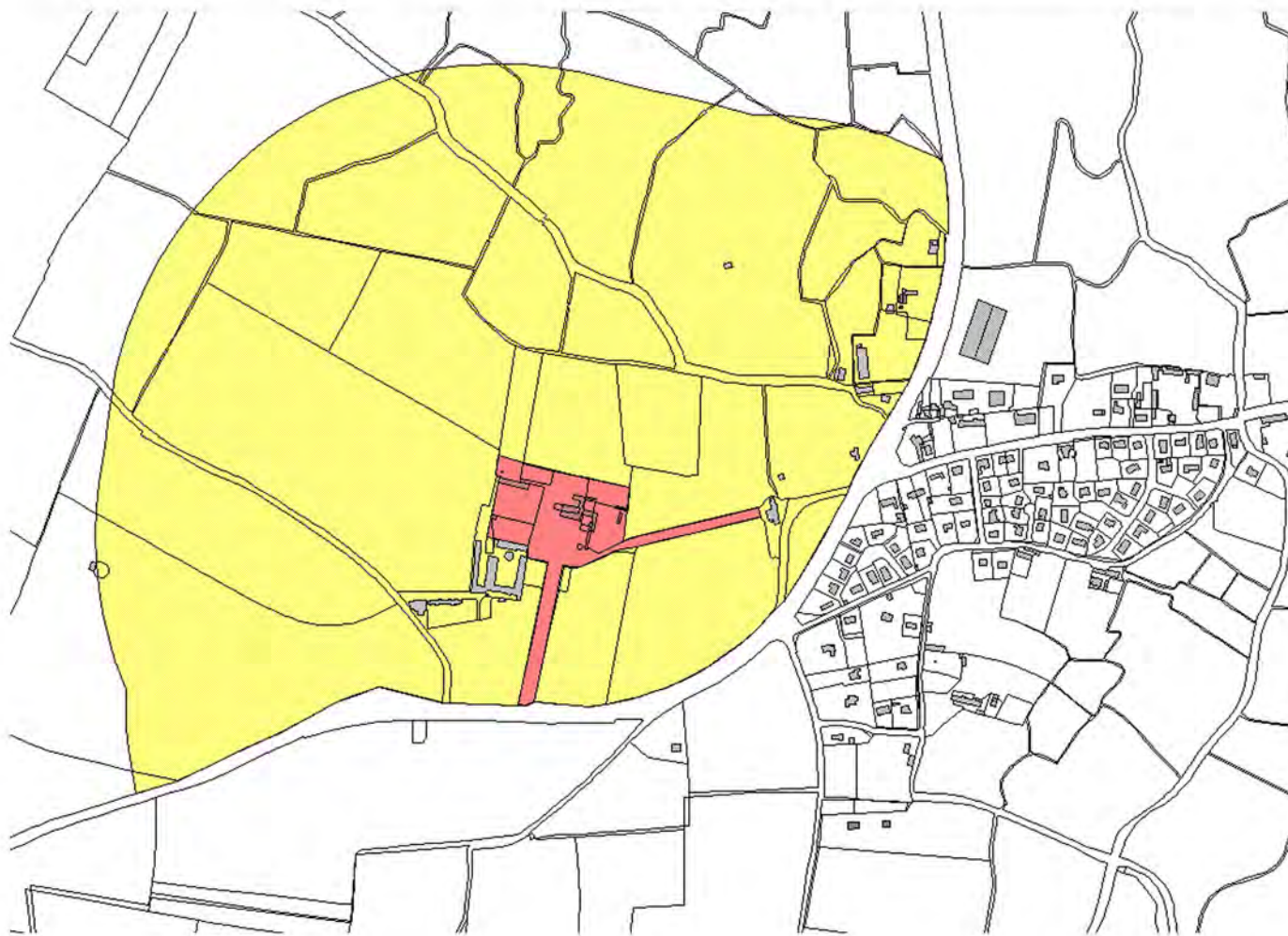
- Le retrait de toutes les parcelles situées au sud et à l'est de la RD513. En effet, pour l'essentiel cette zone est occupée par la partie urbanisée de la commune. Or, à l'exception d'un ou deux bâtiments, la qualité architecturale de l'ensemble ne justifie guère qu'il soit inclus dans le projet de PPM.

- Restent quelques parcelles d'herbage au sud de la RD513 mais qui précisément sont à ce point coupées de l'ensemble par la voie de communication qu'il semble assez peu opportun de les y inclure.

Tout le reste des abords des «500 mètres» a été conservé, y compris l'ensemble agricole et le dépôt de mobile-homes au nord-est du secteur de manière à pouvoir mieux maîtriser son évolution.

Lorsque le marais reprend pleinement ses droits nous avons quitté la commune de Varaville pour celle de Petiville. Comme nous l'avons précisé auparavant, des abords (non cartographiés sur la carte ci-contre) persistent sur Petiville et ne pourraient être remis en cause que dans le cadre d'un PPM spécifique à cette commune.

DELIMITATION DU PPM



Le PPM ainsi envisagé couvrirait une superficie de 7,32 hectares, soit une diminution plus que sensible par rapport à la surface initialement protégée (13,73 hectares). Elle ne représente plus qu'un peu plus de la moitié des abords originaux (53,31 %).

La délimitation ainsi obtenue est assez simple puisque l'on reprend, pour les limites ouest et nord, le tracé des abords des «500 mètres» (ceux établis à partir de l'ensemble du monument et non pas des seules parties bâties).

Pour les limites est et sud, on se cale sur le tracé de la RD513 (sans inclure la route elle-même) et qui constitue finalement une coupure assez franche dans l'environnement.