

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

COMMUNE DE COURDIMANCHE

Enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Enquête publique unique

du lundi 10 mars 2025 au samedi 12 avril 2025



PARTIE 3 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE PDA

COMMISSAIRE ENQUETRICE : Annie POIRET
Décision du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise
N°E25000003/95 du 20/01/2025

DESTINATAIRES :
Madame la Maire de Courdimanche
Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

COPIE A :
Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France
(S/C de la commune de Courdimanche)

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

TABLE DES MATIERES

PARTIE 3 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE PDA	1
PARTIE III : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PDA.....	3
I - RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCÉDURE.....	3
II – RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE TERRITORIAL	4
III – RAPPEL SUCCINCT : OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET	5
IV – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
V – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND DU PROJET	10
V.I L'ELABORATION ET LA CONCRETISATION DU PROJET.....	10
V.II CONTENU DU PROJET	12
VI – AVIS.....	16

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

PARTIE III : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE PDA

I - RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DE LA PROCÉDURE

Sur le plan procédural, la création du PDA nécessite une décision conjointe de la commune et de l'État.

Par délibération N°24-27-15 du 26 septembre 2024 la commune de Courdimanche a émis un avis favorable sur le périmètre des abords (PDA), considérant que cet outil est mieux adapté aux réalités locales que la simple règle des 500 m. Il s'agit :

- d'un avis favorable à la proposition de création du PDA, autour de l'église, Saint-Martin ;
- de la précision, selon laquelle le PDA sera soumis à enquête publique, conjointement à la procédure de révision du PLU ;
- d'autoriser Madame la maire à prendre toutes les mesures utiles à la poursuite du projet ;
- de rappeler qu'après éventuellement modifications suite aux conclusions du commissaire enquêteur le préfet, arrêtera et signera l'arrêté de création du PDA.

Le projet composé des pièces réglementaires est soumis par la commune à enquête publique. L'enquête publique a pour objectifs de présenter et d'expliquer le projet au public qui le demanderait et également de lui permettre d'exprimer toute observation, proposition et contreproposition, par écrit ou par oral, sur la création du PDA. Il convient de relever qu'il s'agit d'une enquête publique unique composée de deux projets : la révision du PLU et la création du PDA.

Ainsi, j'ai été désignée par décision du n° E2500003/95 du TA de Cergy Pontoise du 20 janvier 2025 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courdimanche et à la création du PDA.

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête par l'examen du dossier qui m'a été remis par la mairie et à la suite de plusieurs entretiens avec le service de l'urbanisme de la commune, une réunion de présentation in situ et une visite sur le territoire communal.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 10 mars 2025 au samedi 12 avril 2025 (inclus), à la mairie de Courdimanche soit pendant 34 jours consécutifs,

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

conformément à l'arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025. L'hôtel de Ville de Courdimanche fut le lieu des 5 permanences.

Au terme du processus, si le conseil municipal confirme la demande de création, le Préfet de la Région Île-de-France (compétent en matière de patrimoine) pourra établir, par arrêté, le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Martin. Ce périmètre deviendra alors opposable aux tiers et sera annexé au PLU de Courdimanche, conformément à l'article R.621-95 du Code du patrimoine. Le PLU révisé intégrera ainsi le PDA dans ses documents (plan et liste des servitudes patrimoniales), assurant la cohérence entre planification urbaine et protection patrimoniale.

II – RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Courdimanche est dotée d'un territoire marqué par des protections patrimoniales fortes (monuments historiques et sites inscrits). Ainsi, elle présente des secteurs de sensibilité archéologique, elle compte un patrimoine témoin de la richesse historique du territoire (un patrimoine agricole avec notamment la ferme de Cavan, un bâti villageois comme l'ancienne gare).

Enfin, la commune compte **un élément inscrit au titre des monuments historiques** : l'église Saint-Martin. L'église, située au cœur du vieux village (rue Claire-Girard, à proximité de l'Hôtel de Ville), est le principal édifice patrimonial de la commune. Il s'agit d'une église paroissiale dont les parties les plus anciennes remontent vraisemblablement au Moyen Âge (éléments gothiques) et qui a connu des remaniements ultérieurs. Elle est protégée au titre des Monuments Historiques depuis le 27 mai 1987. Dominant la place du village et visible depuis différents points de la commune, cette église et son clocher constituent un élément fort de l'identité locale.

Afin d'en assurer la protection un périmètre de 500 mètres a alors été automatiquement défini autour du monument, conformément à la réglementation en vigueur.

Il me paraît important de relever que le périmètre actuel des 500 mètres est un dispositif de protection appliqué de manière systématique. Il n'est pas modifié en fonction des caractéristiques du site, comme c'est le cas pour un PDA. Il s'agit d'une règle uniforme qui protège les monuments en empêchant la construction de certaines structures qui pourraient défigurer le site. Il est destiné à préserver les abords immédiats du monument historique en empêchant des projets de construction ou d'aménagement susceptibles de porter atteinte à l'ensemble du site. Cela permet de garantir que le monument est entouré d'un environnement qui ne perturbe pas sa

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

lisibilité, son caractère et son intégrité. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique qui est d'application immédiate.

Or, la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (dite loi LCAP – Liberté de Création, Architecture et Patrimoine) a introduit la possibilité de substituer à ce rayon de 500 m un **périmètre adapté**, dénommé Périmètre Délimité des Abords (PDA). Les articles L.621-30 et L.621-31 du Code du patrimoine définissent en effet que les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent ou contribuant à sa conservation ou sa mise en valeur, peuvent être protégés au titre des abords soit via un PDA délimité, soit, à défaut, par le mécanisme général des abords (co-visibilité dans le rayon de 500 m). Il s'agit donc d'un outil permettant de **cibler plus finement** les abords à protéger. Courdimanche a souhaité utiliser cette faculté offerte par la loi LCAP pour son église Saint-Martin.

Ainsi, je souligne que la création d'un PDA autour de l'église Saint Martin, est un dispositif souple, défini « sur mesure » pour le monument historique, visant à préserver son environnement visuel et patrimonial. Il est spécifique et contextuel, comme le détaille le rapport d'enquête.

III – RAPPEL SUCCINCT : OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

La commune de Courdimanche propose de remplacer le périmètre de protection automatique de 500 mètres autour de l'église Saint-Martin (inscrite au titre des monuments historiques en 1987) par un **Périmètre Délimité des Abords (PDA)**, basé sur des critères de cohérence architecturale, urbaine et patrimoniale.

L'enjeu principal de la création du PDA est donc la préservation du patrimoine architectural et historique que représente l'église Saint-Martin. La délimitation d'un périmètre autour de ce monument doit permettre d'encadrer les aménagements urbains et les constructions qui pourraient nuire à la visibilité et à la valeur patrimoniale de l'église.

Les objectifs principaux du PDA sont de :

- préserver les **perspectives visuelles** sur l'église et son clocher ;
- assurer une **cohérence architecturale** du bâti environnant ;
- valoriser l'église dans l'espace urbain ;
- adapter le périmètre à la **réalité morphologique** du territoire, contrairement à la zone des 500 m souvent trop large ou incohérente.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La démarche de création du PDA a été initiée en collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France. Une **étude de définition** des abords patrimoniaux de l'église a été réalisée : l'ABF a analysé le tissu urbain du village, les perspectives et co-visibilités effectives du monument, les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt patrimonial autour de l'église (parvis, anciens escaliers, murs en pierre, alignements, etc.). Sur cette base, une **proposition de tracé** du PDA a été établie en avril 2024. Le plan du PDA, annexé au dossier mis à l'enquête, met en évidence **le périmètre ajusté** par rapport au cercle de 500 m. Il apparaît que le périmètre délimité proposé est **plus restreint** que le rayon de 500 m dans certaines directions, et éventuellement **plus étendu** sur d'autres secteurs spécifiques, de manière à englober les points de vue significatifs sur l'église. En particulier, le PDA couvre le cœur ancien de Courdimanche autour de l'église (place Claire-Girard, rue Vieille-Saint-Martin, etc.) et certains axes d'où le clocher est visible, tandis qu'il exclut des zones urbanisées plus récentes sans lien visuel (par exemple, les quartiers contemporains au-delà de la rupture de pente). Le détail de la couverture du PDA est donc le suivant :

- les immeubles proches participant à la conservation de l'église, en raison de leur adossement ou de leur implantation autour ;
- les vues et perspectives sur l'église ;
- le tissu ancien du centre Bourg, autour de la place Claire Girard, le long de la rue de la Grange Neuve, la rue de la Ferme, la rue Charles Cavan, la rue Raymond Berrivin et le long de la rue Vieille Saint-Martin ;
- les pavillons et les bâtiments en co-visibilité, avec l'église depuis le sud de la commune, notamment depuis la rue des Écoles ;
- l'ensemble du paysage bâti à caractère urbain et les secteurs dégagés qui constituent avec l'église, un ensemble cohérent par l'homogénéité des matériaux constructifs.

Ainsi, je souligne que le projet de PDA concerne le secteur du vieux bourg de Courdimanche autour de l'église Saint-Martin. Il s'agit d'un secteur de quelques hectares, comprenant l'église et ses abords immédiats, ainsi que les alignements bâtis, espaces publics et perspectives liées à ce monument. Aucun autre monument historique n'étant présent sur la commune, le PDA ne vise que l'église Saint-Martin. Ce volet patrimonial de l'enquête unique, bien que distinct du PLU, s'inscrit de façon complémentaire : le PDA une fois créé viendra renforcer les outils du PLU pour la préservation du patrimoine architectural communal.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

IV – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de la préparation de l'enquête, le dossier complet portant sur le projet m'a été remis en versions dématérialisée et papier ; j'ai rencontré le service de la mairie en charge du dossier et ai pu avoir une visite de terrain détaillée. J'ai été associée à la préparation de l'arrêté. Des échanges réguliers ont eu lieu avec la mairie par mails et par téléphone.

Conclusion de la CE : je relève l'excellente coopération de la mairie pour prendre en compte l'ensemble de mes demandes de précisions sur le dossier et pour mettre à ma disposition les conditions matérielles adaptées pour réaliser cette enquête.

A l'issue d'une enquête publique de 34 jours prescrite par l'arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025, il apparaît que :

- **La publicité** de l'enquête a été mise en place dans les délais et maintenue pendant toute la durée prévue dans l'arrêté comme j'ai pu le constater ; elle a été renforcée pendant l'enquête par la diffusion permanente d'informations sur le site de la mairie, dans le journal municipal, sur les réseaux sociaux et sur la plateforme dédiée. J'ai également relevé le maintien de l'exposition de panneaux présentant le projet dans le hall de la mairie (ces panneaux ont été réalisés dans le cadre de la concertation préalable conduite pour définir le projet.
- **Les publications légales** ont bien été effectuées dans les 2 journaux paraissant dans le Val d'Oise, département d'implantation du projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Conclusion de la CE : je relève que les moyens mis en œuvre pour assurer une diffusion optimale de l'information sur cette enquête ont été mis en place y compris par des mesures complémentaires. J'ai pu m'assurer de l'effectivité de la mise en place de ces moyens. J'ai également consulté régulièrement le site de la mairie et il ne m'a pas paru difficile d'accéder à l'information.

- **Le dossier d'enquête papier** relatif à ce projet était complet et a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que pendant les permanences. Il était également consultable en ligne sur le site internet de la mairie ; sur le site du registre numérique (Publilegal) et sur une tablette mise à la disposition du public avec le registre papier.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : je relève la complétude du dossier mis à la disposition du public.

- **Le registre d'enquête** papier au format réglementaire que j'ai côté et paraphé a été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie et à la Maison de l'Éducation, des loisirs et de la culture (en dehors des heures d'ouverture de la mairie); sur ce registre pouvaient être portées toutes les contributions du public et agrafés, au fil de l'eau, les documents déposés par les contributeurs et les courriers et courriels reçus, via les services de la mairie. L'ensemble des observations insérées dans le registre papier étaient également intégrées au registre numérique disponible à l'adresse dédiée.

Conclusion de la CE : je note que le public pouvait déposer et consulter en cours d'enquête toutes les observations et propositions ce qui a permis une information générale et une participation effective de tous.

- Les **5 permanences** prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues dans de bonnes conditions ; la salle disposait de tous les moyens nécessaires pour un accueil optimal du public.
- Je n'ai relevé **aucun incident notable** qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête.
- Lors des 5 permanences, 7 personnes se sont présentées et 6 ont consigné leurs observations sur le registre. En dehors des permanences 4 personnes se sont présentées en mairie et 1 a déposé une contribution écrite sur le registre papier. **Cette contribution portait sur le PDA.** 7 contributions ont été déposées sur le registre numérique représentant 27 observations dont **3 étaient relatives au PDA.** 2 mails contenant 7 observations ont été reçus sur l'adresse dédiée, insérés au registre et mis à la disposition du public, **1 observation était relative au PDA.** Aucun courrier n'a été reçu à mon intention. **Au total le PDA a recueilli 5 observations** (dont 2 doublons).

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : La participation a démontré l'intérêt du public sur le projet car même si les observations sont quantitativement limitées le dossier a été largement consulté par le public (Cf. bilan présenté dans le rapport et le PVSO). Je note que la participation du public a été réelle, avec un certain nombre de contributions écrites consignées (Cf. PVSO). Le tracé du PDA a reçu un avis favorable d'un contributeur, un avis est favorable en proposant un ajustement, un avis est défavorable souhaitant un élargissement conséquent, la LPO a contribué à l'enquête.

- **L'enquête a été clôturée** le 12 avril à minuit ; j'ai pu clore le registre papier à l'issue de l'enquête et ai réuni l'ensemble des pièces du dossier et les observations pour pouvoir préparer le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) ainsi que le rapport, les conclusions motivées et les avis.
- **Le PVSO** a été remis à Madame la maire de Courdimanche le 16 avril 2025 conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement dans le 8 jours suivant la clôture du registre. Il reprenait les observations déposées, mes propres questions et observations incluant les avis des PPA que j'ai jugés utile de voir être pris en compte par la mairie.
- **Le mémoire en réponse de la mairie** m'a été communiqué dans le délai réglementaire de 15 jours, le 28 avril 2025. Celui-ci répondait à tous les questionnements formulés ainsi qu'aux observations des PPA. Je note que cette réponse comportait des documents annexes :
 - synthèse des réponses apportées par le MO aux PPA ;
 - dossier relatif à l'opération de requalification de la ferme Cavan ;
 - document de Cergy-Pontoise agglomération relatif au secteur des grands jardins : étude pour la définition de préconisations d'aménagement à vocation écologique.

Conclusion de la CE : je note que les réponses à toutes les remarques et commentaires sont structurées, claires et complètes. La ville rappelle bien pour consolider ses réponses les objectifs généraux du PDA et son intérêt pour la commune et les habitants.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion générale sur la forme et le déroulement de l'enquête

Je considère donc que la commune a respecté toutes les étapes (délibérations, affichage légal, enquête publique unique couplée au PDA) dans un souci de transparence démocratique et de rigueur.

V – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND DU PROJET

V.I L'ELABORATION ET LA CONCRETISATION DU PROJET

La création du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Martin obéit à un cadre juridique spécifique, principalement régi par le Code du patrimoine. J'ai été en mesure de vérifier la conformité de la procédure et du projet aux textes applicables et leur bonne articulation avec le PLU et les autres documents d'urbanisme.

J'ai ainsi pris en compte les dispositions juridiques suivantes :

- Les articles L.621-30 à L.621-32 du Code du patrimoine, introduits par la loi LCAP de 2016, définissent les modalités de création des PDA. En l'occurrence, l'article L.621-30 stipule que l'on peut délimiter, autour d'un monument historique classé ou inscrit, un périmètre adapté protégeant les immeubles qui forment avec lui un ensemble cohérent ou contribuent à sa mise en valeur .
- L'article L.621-31 précise que dans ce périmètre, tous les travaux sont soumis à l'avis conforme de l'ABF (ce qui supprime la notion de "co-visibilité" qui s'appliquait aux 500 m ; dorénavant la règle est uniforme à l'intérieur du PDA : avis requis pour tout, et en dehors du PDA plus aucune contrainte liée à ce monument).
- L'article R.621-94 et suivants du Code du patrimoine fixent la procédure : le périmètre est élaboré en concertation entre l'ABF et la commune, soumis pour accord à la commune, soumis éventuellement à enquête publique (ce n'est pas obligatoire par la loi pour le seul PDA, mais ici l'enquête est organisée conjointement avec le PLU), puis il doit être approuvé par arrêté du préfet de région après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA). Une fois créé, le PDA est annexé au PLU (ou document d'urbanisme en vigueur).

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : sur le fondement de ces dispositions, je considère que la démarche suivie par Courdimanche est conforme. Le PLU et le PDA étant intimement liés sur le terrain du patrimoine, la jonction d'enquête est justifiée.

Le PDA, une fois créé, deviendra une servitude d'utilité publique annexée au PLU. À ce titre, il s'imposera aux règles d'urbanisme dans son périmètre. En pratique, cela signifie que pour toute demande de permis de construire ou autre autorisation d'urbanisme située à l'intérieur du PDA, l'Architecte des Bâtiments de France émettra un avis conforme (c'est-à-dire que l'autorité compétente, la mairie, devra le suivre). Ce régime existait déjà sur le périmètre de 500 m (avis conforme en cas de co-visibilité), il sera simplement étendu à tous les projets dans le périmètre (même non visibles de l'église) et supprimé en dehors.

Le PLU révisé a intégré cette perspective dès son élaboration : le règlement du PLU pour les zones concernées (le centre historique, zone UA) mentionne la présence de cette future servitude patrimoniale et la nécessité d'obtenir l'accord de l'ABF pour les travaux. De même, la carte du PDA a été dessinée en veillant à coïncider avec des limites claires sur le plan de zonage du PLU, ce qui évite par exemple qu'une même propriété se retrouve à cheval sur le PDA (autant que possible). Cette cohérence est un gage de sécurité juridique.

Conclusion de la CE : j'estime que la création du PDA est compatible avec le projet de PLU.

Conclusion générale sur la forme et le déroulement de l'enquête

La procédure de création du PDA mise en œuvre par la commune de Courdimanche est pleinement conforme aux dispositions du Code du patrimoine encadrant la protection des abords. Il n'entre pas en conflit avec d'autres documents d'urbanisme, au contraire il sera intégré au PLU comme un volet patrimonial cohérent. La procédure suivie, en partenariat entre la commune et l'ABF, et avec approbation finale de l'État, est respectueuse des compétences de chacun.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

V.II CONTENU DU PROJET

1. L'intérêt général du projet

En mettant en œuvre la théorie du bilan et en évaluant les avantages et les inconvénients du projet de PDA, je serai en mesure de considérer l'intérêt général qu'il représente.

Le projet de création d'un PDA à Courdimanche répond à des objectifs d'intérêt général clairement affichés. L'église Saint-Martin constitue un élément majeur du patrimoine communal et son environnement immédiat contribue fortement au charme et à l'identité du village ancien. En définissant un PDA, la commune et les services de l'État entendent se donner les moyens de mieux protéger les abords de ce monument contre des interventions inappropriées, tout en valorisant le site dans le contexte urbain.

A. Avantages

- **Une protection patrimoniale ciblée**

Je considère que le PDA offre **une protection patrimoniale ciblée et donc meilleure** que le périmètre de protection de 500 mètres actuellement en place car il prend en compte l'enjeu principal : la préservation de la vue et de l'intégrité du patrimoine architectural et historique spécifique qu'est l'église Saint-Martin. L'intérêt paysager du monument réside notamment dans les vues que l'on a depuis différents endroits du village ou de ses abords. Le clocher constitue un repère visuel dans le paysage. Le PDA permettra de contrôler les constructions ou aménagements dans les cônes de vue identifiés, afin d'éviter qu'un nouvel immeuble vienne masquer ou altérer une perspective emblématique (par exemple la vue de l'église depuis l'entrée est du village ou depuis la route de Menucourt). Ainsi, le PDA **me paraît plus pertinent** que le périmètre par défaut de 500 m car il prend en compte :

- la vue depuis les axes structurants (rue Berrivin, Claire Girard, Grange Neuve, notamment) ;
- les immeubles et espaces non bâtis qui participent à la mise en valeur du monument.

Pour apprécier ce point j'ai pu effectuer une visite sur site.

- **Encadrement des aménagements urbains et des constructions**

Je considère que la délimitation d'un périmètre autour de ce monument permet **d'encadrer les aménagements urbains et les constructions qui pourraient nuire à la**

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

visibilité et à la valeur patrimoniale de l'église. Ainsi, la commune a déjà entrepris divers aménagements pour souligner l'importance de l'église (réfection du parvis Claire-Girard, éclairage du clocher, etc.). En instituant un PDA, elle s'assure que les futurs aménagements aux abords resteront cohérents avec cette démarche de mise en valeur patrimoniale. Par exemple, tout projet d'aménagement urbain ou de voirie dans le périmètre devra tenir compte de l'esthétique du site patrimonial (mobilier urbain, revêtements de sol, etc.).

Le quartier ancien autour de l'église est composé de maisons en pierre, de murs de clôture, d'escaliers publics anciens, etc. Le PDA confèrera à l'ABF un droit de regard sur les transformations de ces éléments bâtis (ravalements, surélévations, nouvelles constructions sur parcelles vides...) afin d'en garantir l'intégration architecturale et qu'elles ne dénaturent pas les abords de l'église.

Ainsi, le PDA permet de veiller à l'évolution harmonieuse du bâti existant autour du monument. En ce sens je relève que le règlement figurant dans le projet de PLU **prend bien en compte le PDA pour les zones concernées.**

- **La valorisation du cadre de vie communal**

Je considère que la mise en place du PDA **valorise le cadre de vie de la commune.** En effet, en réglementant l'aménagement des abords du monument, l'objectif est aussi d'améliorer l'attractivité du site, en le rendant plus accessible tout en le protégeant des nuisances potentielles.

- **La préservation de l'identité communale**

Je considère que l'instauration du PDA **contribue au maintien de l'identité de la commune.** Le périmètre vise à préserver l'identité historique du village de Courdimanche, en limitant les constructions modernes ou incompatibles avec l'architecture traditionnelle, contribuant ainsi à l'harmonie de l'environnement.

Conclusion de la CE : les avantages du projet sont ainsi démontrés.
--

B. Inconvénients

- **L'atteinte aux droits des occupants de la zone délimitée par le PDA**

J'ai examiné comment le PDA s'articulait avec les droits des tiers occupants la zone délimitée. A mon sens le PDA ne remet pas en cause les droits de propriété et/ou d'occupation, il instaure seulement une contrainte administrative supplémentaire pour certains travaux. Ainsi, les propriétaires concernés par le périmètre verront leurs projets soumis à l'avis de l'ABF. Cette contrainte existait déjà dans le périmètre des

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

500m et aucun nouvel habitant n'est concerné par le nouveau périmètre. **Je considère que son impact sur les droits des tiers est modéré, raisonnable et motivé.**

- **Une protection limitée**

Comme le rappelle l'ABF dans le mémoire en réponse du PVSO : « le PDA n'a pas vocation à préserver l'ensemble du territoire communal, ni l'entièreté de son patrimoine ». Ce rappel est formulé en réponse aux contributeurs demandant une évolution du périmètre (CF. mémoire en réponse au PVSO) pour intégrer des rues éloignées du centre bourg, un bâti patrimonial spécifique (ancienne gare), voire une extension au-delà des limites de la commune.

En prenant en compte les informations figurant dans le dossier et notamment les objectifs du PDA et les réponses apportées par l'ABF, je considère que la délimitation du périmètre correspond bien à l'objectif de protection défini. Je rappelle également que concernant le bâti isolé une protection spécifique au titre de l'article L.151-19 du CU peut permettre une protection .

- La protection de la faune

Je prends en compte la contribution de la LPO demandant l'intégration de cette protection pour le bâti inclus dans le PDA et, en considérant la réponse de l'ABF qui précise que « le PDA n'a pas vocation à protéger la faune, mais à protéger les abords des monuments historiques, classés ou inscrits » et que « les constructions situées dans le périmètre de protection sont soumises à des règles très spécifiques », **je considère que l'instauration du PDA sans l'intégration de dispositions relatives à la protection de la faune est conforme à la législation** en vigueur et n'est pas de nature à présenter un risque d'atteinte à la biodiversité. Néanmoins je préconise qu'un dialogue soit instauré entre la LPO et la commune au cas par cas lorsque dans le PDA, des travaux sont susceptibles d'impacter des espèces protégées.

Conclusion de la CE : les inconvénients potentiels du projet sont identifiés et maîtrisés par la commune.
--

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion sur l'intérêt général

Ainsi je considère qu'en dépit de la topographie de la commune (située sur un promontoire) le découpage du PDA cible bien l'objectif de protection de l'église dans l'intérêt de la collectivité.

C'est un objectif d'intérêt général que de maintenir ces vues ouvertes sur le monument, contribuant à la qualité paysagère du cadre de vie.

2. L'utilité publique

Je considère que l'utilité publique du projet est fondée sur les éléments d'appréciation suivants :

- **Faciliter la gestion du territoire communal**

La création du PDA **facilitera la gestion du territoire communal** : la commune pourra mieux gérer et planifier l'urbanisation autour de ce monument, en tenant compte des spécificités liées à sa protection. Ce que démontrent les éléments du dossier, les réponses présentées dans le mémoire en réponse au PVSQ, l'intégration au PLU. Dans ce cadre, **il me semble important de rappeler que contrairement au périmètre des 500m, un PDA est adaptable et peut être ajusté et révisé en tant que de besoin.**

Je relève et je considère essentiels les points suivants :

- **le PLU est révisé en intégrant le PDA.** Le PDA s'inscrit dans les zones urbaines et à urbaniser sans remettre en cause les affectations prévues ; les zones naturelles et agricoles sont préservées et intégrées dans une logique de protection paysagère ; les axes du PADD trouvent échos dans la création du PDA (Courdimanche ville nature ; ville mobile ; ville dynamique ; Courdimanche ville structurée) ;
- **le PDA ne présente pas de contradiction avec le zonage et le règlement écrit** du projet et est bien pris en compte dans ce dernier ainsi, le PDA est directement pris en compte dans les articles du règlement, notamment en matière de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, garantissant son effectivité.

- **Informers les habitants concernés avec clarté et précision**

Je considère qu'un périmètre bien délimité dans le cadre d'un PDA évitera des incohérences ou des contestations sur les décisions prises et réponses faites aux administrés en matière d'urbanisme. Un PDA cohérent avec le PLU facilitera le travail

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

des pétitionnaires (ceux qui déposeront des permis de construire sauront précisément s'ils sont dans un secteur soumis à avis de l'ABF ou non). Cette conclusion est conditionnée par une bonne information du public sur le PDA mis en place.

- **Contribuer à l'atout touristique de la commune**

Je considère que le PDA est en mesure de **valoriser la commune** sur le plan culturel et touristique. J'exprime cette conclusion en lien avec des informations figurant dans le dossier du projet de PLU et notamment celles relatives aux choix présentés pour la réhabilitation du bâti patrimonial dans le bourg et celles concernant la réhabilitation du site Mirapolis dans le cadre d'un projet d'éco-tourisme.

Je considère l'utilité publique de la révision du PLU démontrée.

Conclusion générale sur le projet de PDA

J'estime que le projet de création du PDA autour de l'église Saint-Martin se présente, comme une mesure opportune et bénéfique pour le patrimoine communal. Il permettra de doter Courdimanche d'un périmètre de protection adapté aux réalités du terrain, garantissant une meilleure sauvegarde du caractère du vieux village et des perspectives sur l'édifice religieux. Je relève qu'à l'issue de l'enquête ce projet fait l'objet d'un quasi consensus. Aucune incompatibilité ni contrainte excessive n'ont été identifiées : le PDA est au contraire complémentaire du PLU et conforme aux lois patrimoniales en vigueur.

VI – AVIS

Après avoir effectué une analyse des informations présentes dans le dossier d'enquête publique (Cf. points I.V et I.6.2 du rapport), après m'être rendue sur le territoire de la commune à plusieurs reprises et avoir rencontré le service porteur du projet, après avoir pris note de la participation du public et après avoir analysé le mémoire en réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse des observations pour dégager les avantages et les inconvénients du projet de PDA de la commune de Courdimanche.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je considère que :

Sur la forme de la procédure :

- la proposition de création d'un PDA autour de l'église Saint-Martin et le déroulé de l'enquête publique respectent la réglementation en vigueur et l'arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 ;
- la publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et de manière générale l'information du public a été efficace ;
- l'enquête publique s'est déroulée de manière totalement satisfaisante ;
- la participation du public peut être considérée comme faible en ce qui concerne le PDA mais a suscité un réel intérêt comme l'atteste le bilan sur la consultation du dossier ;
- la mairie a apporté des éléments de réponse clairs et détaillés à la suite à la transmission du PV de synthèse des observations.

Sur le fond de l'enquête publique :

- les avantages que présentent la création du PDA (Cf. VI. Conclusions) sont très largement supérieurs aux inconvénients car il permet d'instaurer une protection adaptée aux besoins de la commune ; l'intérêt général est donc avéré car le PDA vise à équilibrer l'urbanisation moderne avec la nécessité de préserver un patrimoine historique important ;
- le projet de PDA est d'utilité publique ;
- la création du PDA tel qu'il est proposé est une démarche utile, cohérente, respectueuse du patrimoine local ; il est mieux adapté que le périmètre de 500m ;
- la création d'un PDA est en parfaite adéquation avec les objectifs du PADD, des OAP et du cadre réglementaire du projet de PLU révisé. Sa prise en compte dans le règlement écrit assure son effectivité et sa cohérence avec l'ensemble des dispositifs d'aménagement, renforçant ainsi la qualité du cadre de vie et la protection du patrimoine de Courdimanche.

Aussi, sur le fondement de cet argumentaire et des différents éléments repris dans le rapport d'enquête publique:

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de PDA (église Saint-Martin) de la commune de Courdimanche

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Et je recommande :

Recommandation N°1 : pour justifier précisément le PDA et les règles applicables pour les riverains d'établir un document d'orientation architecturale identifiant concrètement les contraintes.

Recommandation N°2 : au vu des impacts sur les autorisations de travaux, que la mairie s'assure d'une bonne compréhension locale du PDA par tout moyen adapté (réunion publique ou des ateliers participatifs, ...).

A Soisy-sous-Montmorency, le 6 mai 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Fournier', is written over a faint, tilted rectangular stamp. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.