

Enquête publique unique

portant sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Périètre D'élimité des Abords (PDA) de la chapelle Sainte-Thérèse et d'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP) de Montmagny

du 12 mai 2025 au 14 juin 2025 inclus

Conclusions du Commissaire Enquêteur
portant sur la délimitation du périmètre
des abords de la chapelle Sainte-Thérèse

Murielle Lescop



Montmagny



1 Préambule

La présente enquête publique porte sur la délimitation du Périmètre des Abords de la chapelle Sainte-Thérèse le dans le cadre de l'enquête unique regroupant les procédures portant sur le Règlement local de la publicité de Montmagny et la révision du PLU de la commune de Montmagny. Elle s'est déroulée sans incident jusqu'à son terme, du 12 mai au 14 juin 2025 inclus, conformément à l'arrêté A/URBA/2025/09, pris par Monsieur le Maire en date du 15 avril 2025.

1.1 Présentation du projet

Le projet de périmètre délimité de la chapelle Sainte-Thérèse a été arrêté par la délibération du Conseil Municipal le 30 septembre 2024 qui a émis un avis favorable sur le périmètre proposé lors de la délibération du 19 décembre 2024.

La chapelle Sainte-Thérèse est située au sud de Montmagny, dans le quartier des Sablons. Par défaut, une servitude d'utilité publique s'applique autour de ce monument, avec un périmètre de protection de 500 mètres. Pour définir ce nouveau périmètre, il est nécessaire de prendre en compte le bâti accompagnant le Monument Historique, ainsi que les espaces et éléments bâtis ayant un impact sur la mise en valeur du monument.

1.1.1. Contexte législatif et réglementaire

Le code du patrimoine (articles L 621-30 à L 621-32 et articles R 621-92 à R 621-95) précise que les immeubles formant un ensemble cohérent avec un Monument Historique ou contribuant à sa conservation ou mise en valeur sont protégés au titre des abords.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 mètres est automatiquement généré. Ce périmètre couvre l'ensemble du territoire situé à moins de 500 mètres du monument.

Le Périmètre Délimité des Abords remplace ce périmètre de 500 mètres et est défini de manière raisonnée pour inclure les parties du territoire cohérentes avec le Monument Historique et constitue une servitude.

Le projet est soumis à enquête publique et, en cas d'accord des autorités compétentes, les périmètres délimités des abords seront créés par arrêté du préfet de région à l'issue de l'enquête.

1.1.1.1. 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 si l'immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique, dans le rayon de 500m. Dans les périmètres délimités des abords, tous les travaux sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.1.1.2. PDA

La chapelle Sainte-Thérèse est située au sud de la commune de Montmagny, dans le quartier des Sablons.

Pour concevoir le Périmètre Délimité des abords, le bâti accompagnant le Monument Historique a été pris en compte.

Par ailleurs, il convient également de prendre en considération les espaces et les éléments bâtis ayant un impact sur la mise en valeur du monument ainsi que les vues sur dernier. Pour définir le Périmètre Délimité des Abords, l'étude porte sur le bâti et les formes urbaines qui participent de l'histoire et de l'écrin du monument. Pour ce faire, les repérages réalisés sur site au mois d'octobre 2023 ont été croisés avec une lecture historique du site.

Le *périmètre délimité des abords* se substitue au périmètre de 500 m automatiquement généré par le Monument Historique pour prendre en compte 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.

1.1.1.3. Impact du PDA sur les autorisations de travaux

Dans le périmètre de 500 m 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 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 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 et 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 d'abord* » (Code du patrimoine, article L621- 32) cela concerne le permis de construire le permis de démolir le permis d'aménager notamment.

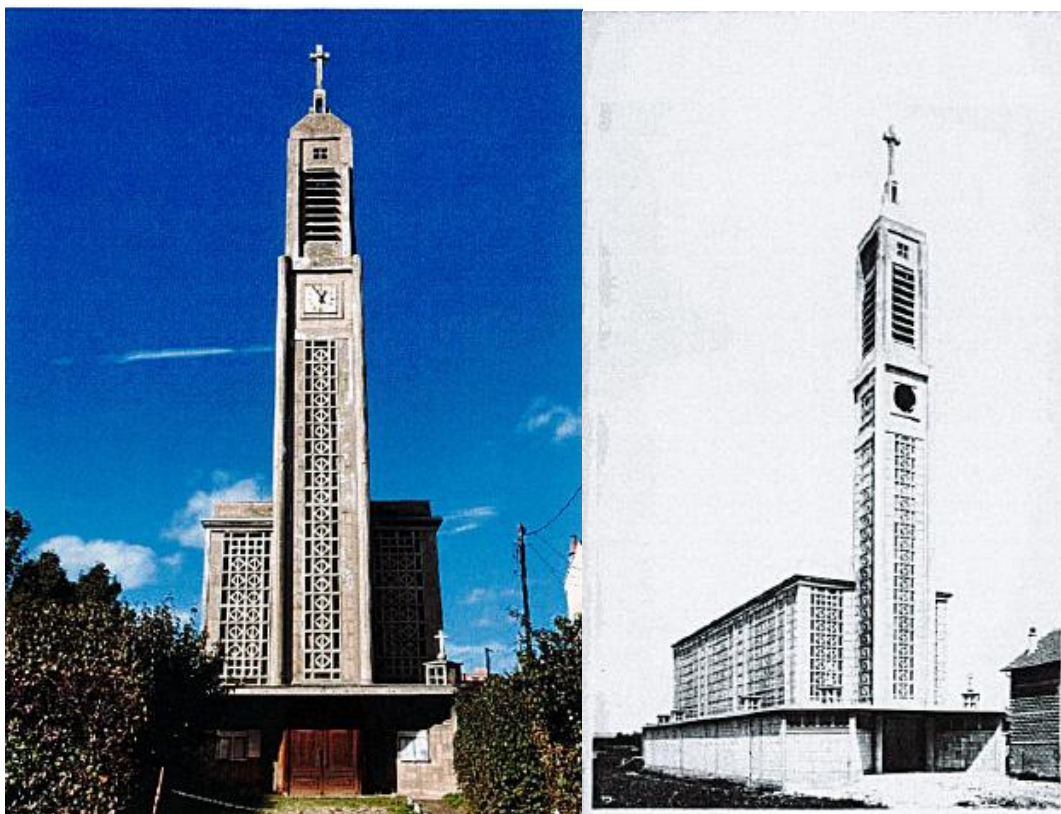
1.1.1.4. Consultation des Personnes publiques associées

Dans le cadre de l'enquête publique, la commune de Deuil-la-Barre a été consultée. Elle a rendu un avis favorable.

1.1.2. Justification du Périmètre délimité des abords

1.1.2.1. Contexte historique et urbain

L'habitat pavillonnaire d'après-guerre s'est développé le long des voies de communication reliant les 2 gares : rue d'Epinay, avenue de la gare et rue de Montmorency. À partir des années 70 une politique de reconstruction du centre-ville, portant sur le quartier des Lévrieriers et le village ont fortement remanié le paysage communal, créant des ruptures avec son environnement immédiat. De la fin des années 80 à nos jours le développement de la commune a continué de progresser par la réalisation d'opérations groupées de maisons individuelles, de petits collectifs et par la réhabilitation du centre-ville. La chapelle Sainte-Thérèse a été commandée en 1926 par l'abbé León Garnier curé de Montmagny à Auguste Perret pour la construction d'une nouvelle église dans le sud de la commune qui s'urbanise de plus en plus. La chapelle est construite par les Frères Auguste et Gustave Perret de 1926 à 1927 et elle est dédiée à sainte Thérèse de Lisieux qui venait d'être canonisée. Elle est édifiée économiquement en béton armé à l'image de l'église du Raincy. Son plan est basilical et elle est dotée d'un clocher haut de 32 m plaqué sur la façade d'entrée. Le chevet est orné d'un décor peint figurant le Christ crucifié avec sainte Thérèse au pied de la croix. Ce décor est l'œuvre de Valentine Reyre, une des initiatrices des ateliers d'art sacré, et auteur des 14 stations du chemin de croix réalisées 10 ans après l'achèvement de la chapelle.



Chapelle, 1923

Chapelle peu après sa construction



La chapelle est protégée dans sa totalité. Le Monument Historique est visible dans le lointain en raison de la hauteur de son clocher, tout le long de la rue d'Epinais, depuis les voies bordées de pavillons qui l'entourent et depuis le lotissement des Sablons II est également visible depuis la commune de Deuil-la-Barre notamment depuis la rue Abel Fauveau. Le monument profite de la proximité directe d'un environnement pavillonnaire bâti progressivement de manière contemporaine dans les années 30. Le quartier conserve ses impasses et venelles issues des anciennes parcelles agricoles.



.rue d'Epinay



2. Pavillons du début XXe et sente



Dans un secteur couvert par une zone UEp (zone d'équipement collectif) l'église est accolée à une zone UC (habitat collectif). Le reste du secteur est majoritairement couvert par les zones jugées secteur d'habitat individuel et par des zones UK zone mixte à vocation d'habitat.

1.1.2.2. Pertinence du PDA

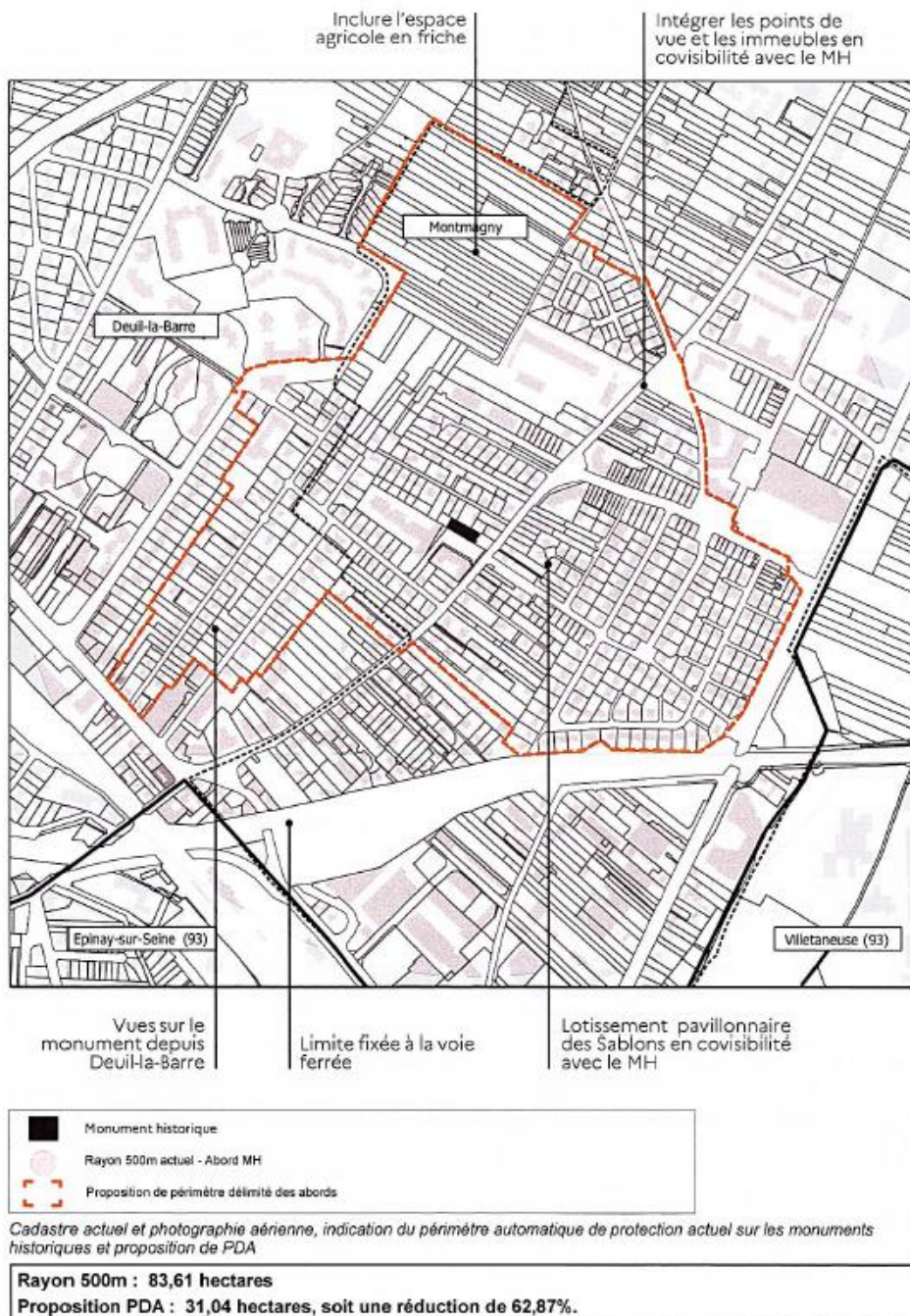
L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour du Monument Historique concerné conduit à proposer un Périmètre Délimité des Abords restreints par rapport au périmètre automatique.

Ce périmètre délimité comporte les enjeux suivants préserver les abords directs du Monument Historique y compris les espaces non bâtis préserver les points de vue et les perspectives sur le monument valoriser le monument et ses abords dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif des espaces publics qui le bornent veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument veillez à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, notamment dans les abords du monument ou dans le circuit découverte de ce dernier, évitez les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façade notamment sur le ravalement des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de logements collectifs à proximité directe de la chapelle assurer une cohérence des limites du des PDA avec le zonage du PPLU.

Après analyse plusieurs motifs conduisent à proposer un PDA :

- L'ensemble du paysage bâti et le tissu du quartier de Montmagny constituent avec le Monument Historique un ensemble cohérent par les périodes constructives par l'implantation des bâtiments et qui participe à la lecture de l'histoire urbaine de la commune.
- La présence de perspectives et de vues significatives sur le clocher de la chapelle doit être maintenues
- Considérant les immeubles en covisibilité avec le Monument Historique.

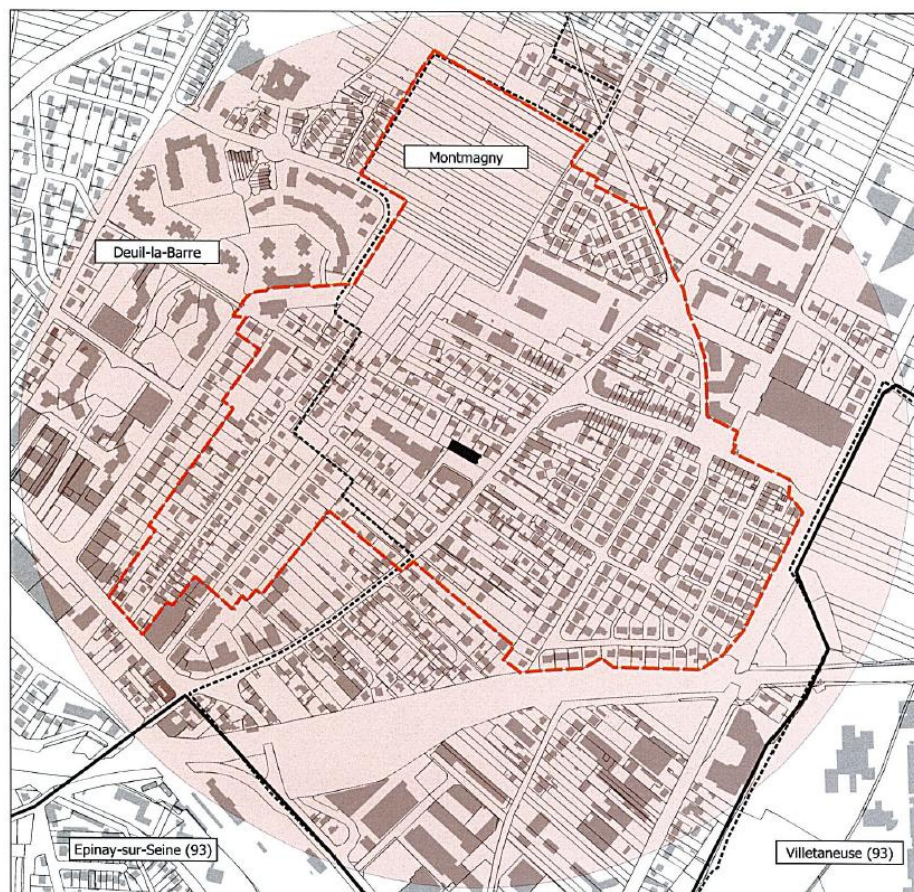
Le périmètre délimité des abords tracé sur le plan ci-dessous proposé :



PDA95_PDA07_Montmagny - 20/22

Plan du périmètre actuel et tracé du Périmètre Délimité des Abords proposé :

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



Chapelle Sainte-Thérèse (Auguste Perret)

- Le monument historique
- Périmètre actuel des abords
- Projet de périmètre délimité des abords (PDA)
- Limites communales
- Limites départementales

Sources : cadastre (DGFIP), monuments historique
 PDA et servitude (DRAC PDL)
 Réalisation : AEI, mai 2024

2. Organisation de l'enquête

2.1. Réunions préparatoires à l'enquête

J'ai rencontré le Maître d'Ouvrage au cours de d'une réunions préparatoire qui s'est tenue le 8 février 2024 dans ses bureaux.

Le Maître d'Ouvrage a souhaité une large information du public. Il a été décidé conjointement d'organiser une réunion publique d'information dans le cadre de l'enquête publique. Une visite préparatoire du lieu de cette réunion a été effectuée le 10 avril 2025.

2.2. Information effective du public

2.2.1. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

L'arrêté préfectoral d'ouverture A/URBA/2025/09 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique 12 mai 2025 au 14 juin 2025 pris le 15 avril 2025 par le maire qui fixé le siège de l'enquête à la mairie de Montmagny.

2.2.2. Affichage

L'avis au public, format A2, présentant la taille de caractère réglementaire sur fond jaune portant sur l'arrêté, faisant connaître l'ouverture et les conditions de l'enquête, ainsi que le nom et les coordonnées du responsable du projet, a été affiché du 25 avril au 14 juin inclus :

- A la mairie de Montmagny
- Sur site en 13 points d'affichage sur l'ensemble du territoire de la commune

Par ailleurs la ville de Montmagny a diffusé une information sur les panneaux lumineux de la ville pendant la durée de l'enquête annonçant les permanences.

2.2.3. Publications légales

L'avis au public a été publié 18 jours avant l'ouverture, et dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les journaux suivant :

- La Gazette, le jeudi 23 avril 2025
- Le Parisien, édition des Hauts-de-Seine, le mercredi 23 avril 2025
- La Gazette, le mardi 14 mai 2025.
- Le Parisien, édition des Hauts-de-Seine, le mardi 14 mai 2025.

2.2.4. Autres publications

Une information sur les différents médias municipaux a été publiée :

- Presse municipale
 - Bulletin municipal Le Magnymontois, n°51 (avril-mai-juin)
- Sur le web :
 - Site internet de la ville
 - Sur le compte Facebook 4 posts

2.2.5. Dossier de l'enquête

2.2.5.1. Composition du dossier

Sur le lieu de l'enquête, outre le registre d'enquête, le dossier à la disposition du public comprenait 7 éléments et une notice de présentation :

1. Rapport de présentation
 - 1.1. Diagnostic communal
 - 1.2. Etat initial de l'environnement
 - 1.3. Choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement
 - 1.4. Evaluation environnementale
 - 1.5. Résumé non technique de l'Etat initial de l'environnement et de l'Evaluation environnementale
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - 3.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Trame Verte et Bleue (TVB)
 - 3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Avenue du Général de Gaulle
4. Règlement
5. Plan de zonage
6. Annexes
 - 6.1. Servitudes d'utilité publique (SUP)
 - 6.2. Périmètres
 - 6.3. Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
 - 6.4. Taxe d'aménagement
 - 6.5. Bruit
 - 6.6. Annexes sanitaires
 - 6.7. Plomb
 - 6.8. Périmètre de prise en considération de projet (PPCP)
 - 6.9. Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEr)
 - 6.10. Informations utiles
7. Pièces administratives
 - 7.1. Délibération du Conseil municipal
 - 7.2. Porter-à-connaissance
 - 7.3. Débat du PADD
 - 7.4. Réunions des PPA
 - 7.5. Bilan de la concertation

Le Maître d'Ouvrage a ajouté une copie de l'ancien PADD au dossier en pièce consultative.

2.2.6. Consultation du dossier

Le dossier pouvait être consulté :

- Sur les lieux de l'enquête à l'hôtel de ville de Montmagny
- Sur une borne numérique à la disposition du public dans le hall de la mairie de Montmagny.
- Sur le site internet de la ville de Montmagny sur le lien : <https://www.villedemontmagny.fr/cadre-de-vie/avis-d-enquete-publique/> où les observations du public étaient également consultables.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Lieu, durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du 12 mai 2025 au 14 juin 2025 inclus, dans la commune de Montmagny. Le dossier était consultable à l'Hôtel de ville de Montmagny, 10 rue du Onze novembre 1918, à Montmagny (95360), aux horaires d'ouverture suivants :

- Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h45 à 17h30.
- Le samedi matin de 9h00 à 12h00.

J'ai assuré quatre permanences dans l'Hôtel de ville de de Montmagny :

- Lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h00
- Samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 4 juin 2025 de 14h30 à 17h30
- Samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00.

3.1.1. Dépôt des observations

Le public pouvait déposer ses observations sur plusieurs relais :

- Un registre d'enquête coté et parafé par mes soins, consultable sur les lieux de l'enquête désignés ci-dessus.
- A l'adresse électronique suivante : Engpub.Plu-rlp@ville-montmagny.fr
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de l'Hôtel de ville de Montmagny.

3.1.2. Climat de l'enquête

Le public a été accueilli dans de bonnes conditions.

3.1.3. Issue de l'enquête

A la fin de l'enquête, j'ai remis le procès-verbal de synthèse au Maire lors d'une réunion qui s'est tenue le 23 juin 2025 à l'hôtel de ville de Montmagny.

3.2. Participation du public

L'enquête a suscité très peu de participation du public. Les personnes ayant participé à la concertation ne semblent pas s'être déplacées. Le PLU évoque surtout un règlement et le public a parfois du mal à faire le lien entre des règles et des projets qui impactent leur environnement. L'absence de pédagogie sur l'enquête publique et une publicité tardive -en dehors des publications légales- pourrait expliquer ce manque d'intérêt.

Le règlement de publicité a suscité la même indifférence, même si une personne s'en est emparé. L'absence des commerçants dans cette enquête interroge.

3.3. Participation du public

3.3.1. Permanences

En tout 9 personnes se sont présentées aux permanences. Parmi ces personnes 4 représentaient une association, un syndicat (l'Union de la Publicité extérieure) et un promoteur. Ces personnes ont contribué aux observations écrites

3.3.2. Observations orales

Il est à noter que les personnes qui se sont présentées ont toutes un projet de construction à l'exception du représentant de l'UPE et de l'observation n°4.

Les observations portent principalement sur les restrictions de constructibilité induites par les changements introduits dans le projet de règlement du PLU et sur les restrictions au niveau des clôtures. La réduction de la bande de constructibilité est jugée restrictive dans la mesure où les parcelles présentent peu de largeur et une grande profondeur et pourraient accueillir un second bâtiment tout en gardant un jardin.

3.3.3. Observations écrites

En tout 5 observations écrites ont été déposées, tous supports confondus. La répartition des supports est présentée dans le tableau ci-dessous :

Registre papier	3
Courrier électronique	8
Nombre total d'observations	11

Ces observations représentent :

- 1 association : Espoir (ferme pédagogique de la Butte Pinson)
- 2 entreprises : 1 agence d'architecture et une société de conseil en développement
- 1 syndicat : l'Union de la publicité extérieure
- 7 habitants de Montmagny

3.3.4. Synthèse des observations écrites

Les observations écrites portent sur plusieurs thématiques communes aux observations orales :

- Révision du PLU :
 - a. Thème 0 : Publicité de l'enquête : *Observation n°5*
 - b. Thème 1 : Réduction de la constructibilité
 - i. Sous-thème 1-1 : Réduction de la bande de constructibilité : observations n°1, 5 et 7
 - ii. Sous-thème 2 : Alignement aux voies et limites : observations n°2, 5 et 7
 - iii. Sous-thème 3 : zonage N
 - c. Thème 2 : zonage N : observations 8 et 4
 - d. Thème 3 : Emprise au sol : observations 2 et 10
 - e. Thème 4 : Clôtures observations 3, 9 et 11
 - f. Thème 5 : Mobilité douces : observation 4
 - g. Thème 6 : Enjeux écologiques : observation 4
 - h. Thème 7 : Stationnement
- RLP :
 - i. Règlement trop limité
 - j. Route de Calais à requalifier - avis favorable
- PDA :

L'enquête concernant la modification des périmètres délimités des abords de la chapelle Sainte-Thérèse n'a suscité aucun commentaire.

2 Analyse de l'intérêt général du projet

2.1.1 Bénéfices du projet

Le projet de délimitation d'un nouveau périmètre restreint des abords permettra de renforcer le contrôle de l'ABF sur les travaux effectués au sein du nouveau périmètre. Il pourra veiller à la préservation du quartier pavillonnaire en conservant ses caractéristiques qui forment avec la chapelle Sainte-Thérèse un ensemble cohérent attestant de l'urbanisation pavillonnaire des années 30. Il permettra de conserver les vues sur le monument et tout particulièrement le clocher. Ce dernier constitue un signal fort dans le quartier contribuant à son identité et à la cohésion sociale.

Il permettra de préserver le jardin qui l'entoure et d'éviter l'édification de constructions qui viendrait rompre le cadre paysager.

Le périmètre s'étend sur les parcelles des jardins familiaux. Il prend en compte le caractère rural associé à la période de construction de la chapelle qui se trouvait alors à l'orée des champs. Il permet donc de préserver les paysages de Montmagny contribuant à renforcer l'identité de la commune.

Enfin, il permet d'alléger les procédures d'autorisation en urbanisme pour les pétitionnaires des quartiers libérés de cette servitude.

2.1.2 Aspects limitants

Une servitude peut toujours être mal perçue car elle est facteur de ralentissement dans les procédures et ou perçue comme une contrainte pour la liberté individuelle. Toutefois elle peut contribuer à une prise de conscience de la valeur patrimoniale du quartier et être une source de mise en valeur des constructions pour les propriétaires.

2.1.3 Bilan

Les impacts négatifs du projet peuvent être énumérés ainsi :

- Mise en place d'une nouvelle servitude pour quelques parcelles

Cependant, cet aspect négatif est largement compensé ou atténué par l'ensemble des points positifs cités plus haut.

Conclusions

Je soussigné, Murielle Lescop, désignée par décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise du 9 avril 2025, dans le cadre limité de l'enquête, qui m'interdit de me prononcer sur des éléments extérieurs à l'enquête, à la lecture attentive du dossier soumis à enquête publique, après avoir entendu toutes les personnes utiles à ma compréhension du projet, en toute indépendance, compte tenu que :

- En termes de publicité :
 - La publicité de l'enquête a été largement relayée sur la commune,
 - Le public a pu s'exprimer sur le projet,
 - Le Maître d'Ouvrage a répondu aux interrogations du public,
- En termes de bénéfices pour la préservation du bâtiment :
 - Le projet apportera un écrin qui mettra la chapelle Sainte-Thérèse en valeur

- En termes de valorisation paysagère :
 - Le nouveau périmètre permettra de préserver les vues sur le monument.
 - D'assurer sa visibilité dans le lointain et d'en faire un repère dans le paysage
 - D'assurer la cohérence de ses abords et une unité urbaine
 - De renforcer l'écrin de verdure présent autour du monument

- En termes de bénéfices sociaux :
 - Il améliorera la perception du quartier par ses habitants
 - Il procurera une identité au quartier
 - Il constituera un lieu de rassemblement
 - Il encouragera la découverte de l'histoire de la commune

- En termes de valorisation patrimoniale
 - Il contribuera à la préservation des quartiers pavillonnaires
 - Il contribuera à la mise en valeur de l'architecture pavillonnaire

J'estime que les bénéfices du projet l'emportent largement sur les inconvénients, que l'incidence sur l'écoulement des eaux est limitée voire améliorée, que l'incidence sur le milieu aquatique a été bien mesurée par le maître d'ouvrage, j'émet donc un :

Avis favorable

pour la délimitation du périmètre des abords de la chapelle Sainte-Thérèse à Montmagny

Recommandation : Toutefois, le périmètre aurait pu être étendu sur le route d'Epinay et sur les parcelles en friche sur la commune de Deuil-la-Barre au Nord sur l'ancien arc des 500 m, pour préserver les vues sur le clocher et l'écrin semi -rural.

Fait à Issy-les Moulineaux le 25 Juillet 2025



Murielle Lescop,
Commissaire Enquêteur