GRAND DOLE
Communauté d'agglomération

Commune de Dole (39)
Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DU JURA

DOLE

Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Créé et délimité le 23 juin 1967

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

- *Approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 1993*
- *Modifié partiellement le 19 février 2003*
- *Mis en révision par arrêté préfectoral du 14 septembre 2016*

Projet arrêté par délibération du :

Vu pour être annexé à la décision
Le Président :

RAPPORT DE PRÉSENTATION du PSMV

TOME 3 : ORIENTATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET

PIÈCE n° 1-3 DU DOSSIER RÈGLEMENTAIRE (11 Décembre 2023)

Gilles MAUREL Architecte du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte & **Éric ENON** Paysagiste Concepteur • **Ève LAGLEYZE** Urbaniste Environnementaliste • **Vincent Le GRAND** Juriste.

SOMMAIRE

PARTIE 3 : ORIENTATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET DU PSMV 5

A - JUSTIFICATION DES RÈGLES GRAPHIQUES 5

A.1 LE CHOIX DES 4 ZONES REGLEMENTAIRES 5
A.1.1 Motifs et principes de constitution des zones 5
A.1.2 Délimitation graphique de chaque zone 5
A.1.3 Objectifs des dispositions pour chacune des zones 6
a) Les zones urbaines 6
b) Les zones naturelles et de loisirs 7
A.2 LEGENDE NATIONALE ET ADAPTATIONS APPORTEES 8
A.2.1 Légende nationale 8
A.2.2 Adaptation et compléments de la légende homologuée 9
a) Limites administratives (informatives) 9
b) Limites des entités du PSMV (§ 1// de la légende nationale) 9
c) Symboles non utilisés dans le PSMV (§ 3 // de la légende nationale) 9
d) Symboles non utilisés dans le PSMV (§ 5 // de la légende nationale) 9
e) Symboles complémentaires utilisés dans le PSMV 10
A.3 LE REGLEMENT GRAPHIQUE 11
A.3.1 Éléments protégés / non protégés : enjeux de qualification 11
a) Les Immeubles bâtis existants 11
b) Les éléments identifiés et protégés du patrimoine d'accompagnement 13
c) Les éléments majeurs identifiés et protégés du paysage 14
d) Les autres éléments identifiés et protégés du paysage 16
A.3.2 Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction 17
a) Les interventions portées aux immeubles bâtis protégés existants 17
b) Suppression / modification structurelle d'un volume bâti 18
c) Le devenir des espaces non bâtis à créer ou à requalifier 19
d) L'insertion des nouvelles constructions 20
e) Point de vue, perspective à préserver ou à mettre en valeur 21
f) Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer 21
A.4 LA QUALIFICATION DES IMMEUBLES : LE PROJET DE MISE EN VALEUR PAR LE DETAIL 22
A.4.1 Évaluation des qualifications : les visites des immeubles pour inventaire 22
A.4.2 Répartition des qualifications des immeubles bâtis existants 23
a) Le détail des qualifications par dénombrement des immeubles bâtis 23
b) Le détail des qualifications par zone et par emprises surfaciques bâties 24
c) La synthèse des qualifications calculées à partir des emprises surfaciques bâties 25
d) Conclusion : les qualifications des immeubles bâtis pour un projet adapté 25
A.4.3 Répartition des qualifications des immeubles non-bâtis cadastrés 26
A.4.4 Mutation des immeubles bâtis dont la démolition peut être imposée 29
A.4.5 La qualification des Monuments Historiques 30
A.4.6 Les demandes de modifications structurelles applicables sur la volumétrie du bâtiment 31
A.4.7 Articulation des pièces écrites et graphiques 31

B - JUSTIFICATION DES RÈGLES ÉCRITES 32

B.1 LES DISPOSITIONS GENERALES (SECTION 1)....32
B.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PSMV (SECTION 2)....32
B.2.1 TITRE 1 : Fonctions urbaines : règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions.....32
B.2.2 TITRE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....34
a) Morphologies architecturales : Règles relatives à l'architecture des constructions (Article S2.T2.4)....35
b) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (article S2.T2.5)....39
B.2.3 TITRE 3 : Equipements et réseaux – Développement durable....42
a) Dessertes des parcelles et gestion des déchets....42
b) Accessibilité aux immeubles....42
c) Développement durable dans le PSMV....44
B.2.4 TITRE 4 : Les annexes du règlement....48

C - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION....49

C.1 OPPORTUNITE DE FAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES ET SECTORIELLES....49
C.2 OAP THEMATIQUES....50
C.2.1 Thèmatique « Paysages Urbains »....50
C.2.2 Thèmatique « Bâti et Environnement »....50
C.3 OAP SECTORIELLES....51
C.3.1 OAP (A) : Arsenal / Clémenceau / Mairie....52
C.3.2 OAP (B) : Arènes / Pointelin / Pointaire / Vieux-Château....53
C.3.3 OAP (C) : Prélot / Pasteur....54
C.3.4 OAP (D) : Pasquier....55

D - ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT....56

D.1 FONCTIONNEMENT CLIMATIQUE....57
D.2 REDUCTION GES ET MAITRISE DE L'ENERGIE....58
D.3 PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR....59
D.4 HYDROGRAPHIE....59
D.5 PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU, ASSAINISSEMENT....60
D.6 NUISANCES SONORES....61
D.7 PRESERVATION DES SOLS ET DES SOUS-SOLS....61
D.8 PRESERVATION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES....62
D.9 GESTION DES DECHETS....62
D.10 BIODIVERSITE, ECOSYSTEMES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES....63

E - ÉVALUATION DES APPORTS DE LA RÉVISION DU PSMV....64

E.1 ENVIRONNEMENT ET PSMV....64
E.2 VOLET ARCHEOLOGIQUE....65
E.3 ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE CENTRAL....66
E.4 NOUVEAUX DOCUMENTS....67
E.4.1 Apprécier, affiner et mieux protéger les immeubles bâtis....68
E.4.2 Améliorer la lisibilité du document graphique opposable....69

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : les 4 zones du PSMV à l'intérieur du SPR 5
Illustration 2 : synthèse des visites des cours et jardins 22
Illustration 3 : synthèse des visites des immeubles bâtis 22
Illustration 4 : diagramme de la répartition du nombre de qualifications des immeubles bâtis existants du SPR 23
Illustration 5 : diagramme de la répartition des qualifications par emprise surfacique des immeubles bâtis existants du SPR 25
Illustration 6 : les qualifications des immeubles non-bâtis en USA 26
Illustration 7 : les qualifications des immeubles non-bâtis en USB 27
Illustration 8 : les qualifications des immeubles non-bâtis en NSL 27
Illustration 9 : synthèse des qualifications des immeubles non-bâtis du SPR 28
Illustration 10 : synthèse des qualifications des immeubles non-bâtis du SPR – Un potentiel perméable majoritaire 28
Illustration 11 : mutation des démolitions pouvant être imposées du SPR 29
Illustration 12 : graphique par zone des mutations du SPR 29
Illustration 13 : le principe de qualification des Monuments Historiques du SPR, le cas de la Maison des Orphelins 30
Illustration 14 : schéma de principe pour la rédaction des prescriptions des entités du SPR (objets/zones) 35
Illustration 15 : tableau des indices graphiques des éléments extérieurs du petit patrimoine 39
Illustration 16 : exemples typologiques de circulations verticales du SPR 43
Illustration 17 : les principes de l'approche globale pour une réhabilitation réussie ; © AJENA 45
Illustration 18 : page de garde du Guide pour la réhabilitation du bâti ancien, © AJENA 46
Illustration 19 : schéma graphique des OAP (thématiques et sectorielles) du PSMV 49
Illustration 20 : schéma graphique des OAP sectorielles du PSMV 51
Illustration 21 : le sous-secteur d'aménagement d'ensemble (Mairie) du PSMV de 1993 52
Illustration 22 : le sous-secteur (Mairie) suite à la modification du PSMV de 2003 52
Illustration 24 : le secteur Pointaire/Vieux-Château du PSMV de 1993 53
Illustration 23 : le secteur Pointaire/Vieux-Château du PSMV après révision 53
Illustration 25 : le secteur du Prélot du PSMV de 1993 54
Illustration 26 : le secteur du Prélot du PSMV après révision 54
Illustration 27 : le secteur du Pasquier du PSMV après révision 55
Illustration 28 : le secteur du Pasquier du PSMV de 1993 55
Illustration 29 : la « carte archéologique » du PSMV de 1993 65
Illustration 30 : extrait du règlement graphique du PSMV révisé 69
Illustration 31 : extrait du règlement graphique du PSMV de 1993 69

PARTIE 3 : ORIENTATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET DU PSMV

A - JUSTIFICATION DES RÈGLES GRAPHIQUES

A.1 Le choix des 4 zones réglementaires

A.1.1 Motifs et principes de constitution des zones

La délimitation des 4 zones règlementaires du SPR est issue des caractères spécifiques à chacun des secteurs déterminés selon des critères typologiques et morphologiques :

- la zone USA correspond au secteur historique de la ville ancienne dans ses murailles, zone de présence des traces archéologiques fondatrices,
- la zone USB est une zone de 2 faubourgs récents qui se sont développés à partir de la fin du 18e siècle, augmentés par la petite partie au Sud-Est qui contient les vestiges médiévaux de l'Hôpital du Saint-Esprit mais qui ne peut pas être considérée comme une zone urbaine historique de type USA,
- la zone NSL est définie par les espaces situés en fond de la vallée du Doubs, constitués par des terres émergées mais inondables, occupées par des espaces de loisirs (Parc public, Stades, Espaces de promenades) et par le camping de Dole.
- la zone NSP est une zone naturelle, isolée dans le SPR par les infrastructures de communications fluviales (Canal Charles Quint, Canal du Rhône au Rhin) et par la voie ferrées (aujourd'hui voie cyclable « Jules Grévy »), zone historiquement agricole dans le prolongement de la plaine dénommée « Prairie d'Assaut ».

La totalité de l'emprise du SPR est entièrement couverte par les 4 zones règlementaires du PSMV.

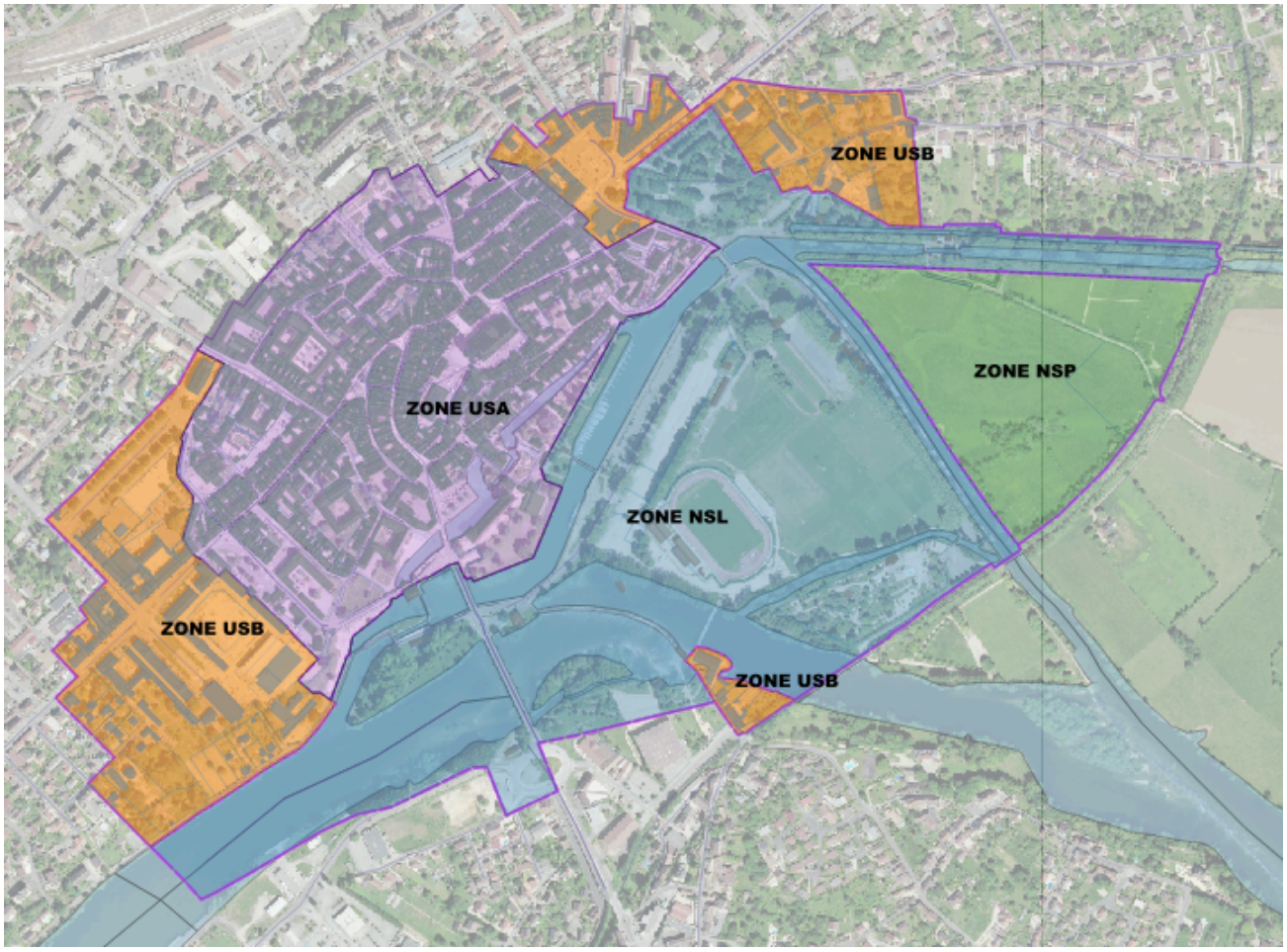


Illustration 1 : les 4 zones du PSMV à l'intérieur du SPR

A.1.2 Délimitation graphique de chaque zone

La superficie totale du Site Patrimonial Remarquable représente 115,5 hectares qui se répartissent, pour chaque zone en :

- USA = 31,53 hectares, soit 27,30% du SPR
- USB = 21,57 hectares, soit 18,70% du SPR
- USL = 50,27 hectares, soit 43,54% du SPR
- USP = 12,08 hectares, soit 10,46% du SPR

A.1.3 Objectifs des dispositions pour chacune des zones

Les objectifs des dispositions pour chacune des zones ont été établis sur la base des constats des diagnostics patrimoniaux, urbains et paysagers ainsi que sur l'analyse socio-économique du PSMV et sur la définition des risques naturels identifiés par le PPRI.

a) **Les zones urbaines**

Nom du secteur	Caractères du secteur	Dispositions pour assurer la protection et la mise en valeur
USA zone **U**rbaine **S**auvegardée historique et **A**rchéologique = Secteur bâti du quartier historique	Urbanisme et Paysage Urbain : • Répartition en îlots bâtis denses assurant les fonctions résidentielles et commerciales du SPR, • Composition issue de l'histoire urbaine du site, • Espaces libres en cœur d'îlot favorisant la création d'îlot de fraîcheur, la biodiversité et l'infiltration des eaux de pluie, Architecture : • Diversité des styles architecturaux qui démontrent la profondeur historique, • Régularité des alignements et des trames bâties, • Multiplicité des traitements volumétriques et des décors, • Homogénéité des matériaux et des techniques de construction	• Préserver la forme urbaine dense, les alignements sur rue et le vélum bâti • Conserver les qualités patrimoniales des espaces urbains en perpétuant l'utilisation de dispositifs traditionnels et en favorisant l'utilisation de matériaux historiques. • Préserver les espaces libres en cœur d'îlot et leurs caractéristiques patrimoniales, • Accompagner l'évolution des clôtures et promouvoir l'utilisation d'essences arbustives locales résistant aux conditions climatiques d'amplitudes élevées, • Maintenir la qualité et la diversité de l'aspect extérieur des immeubles existants en préconisant l'utilisation de techniques et de matériaux adaptés, • Connaître les qualités, l'unicité et les atouts des composants intérieurs du bâti pour accompagner leurs protections et faciliter leur reconnaissance, • Maintenir l'habitabilité des logements existants et promouvoir le retour des habitants en ville, • Encourager le développement de la trame commerciale tout en accompagnant la qualité des devantures commerciales et leurs signalétiques, • Contraindre les extensions et les surélévations au respect des échelles (échelles des hauteurs, échelles des masses), • Favoriser l'insertion et l'intégration des éléments techniques contemporains (panneaux solaires, aérocondenseurs, paraboles, pare-vues, ventilations, citerne gaz, boites à lettre, etc…) pour minimiser les pollutions esthétiques du secteur
USB zone **U**rbaine **S**auvegardée des fau**B**ourgs = Secteur des Faubourgs récents (à partir de la fin du 18e siècle)	Urbanisme et Paysage Urbain : • Urbanisation ancienne à l'alignement le long des voies de desserte, • Urbanisation plus récente diffuse dans les espaces interstitiels, • Présence des traces de grands parcs liés aux grandes demeures bourgeoises de la fin du 18e siècle, avec leurs clôtures en pierre Architecture : • Hétérogénéité des types architecturaux : de l'immeuble de rapport du 18e siècle à la maison individuelle du 20e en incluant les grands pavillons bourgeois du 18e et 19e siècle, • Diversité des matériaux, des formes et des techniques de construction	• Protéger les objets patrimoniaux présents dans ce secteur (bâtiments, parcs, …), tout en permettant une possible densification bâtie des espaces libres, • Accompagner le visiteur en offrant une lecture continue de la qualité du site historique depuis les entrées dans le SPR, • Accompagner l'évolution des clôtures et promouvoir l'utilisation d'essences arbustives locales résistant aux conditions climatiques d'amplitudes élevées, • Maîtriser le nombre et participer à l'intégration des terrasses commerciales dans l'espace public, • Encourager la recherche d'intégration du mobilier public, commercial, de restauration, et limiter la signalétique commerciale aux dispositifs strictement nécessaires, • Limiter l'urbanisation dans les zones soumises aux aléas d'inondation, • Favoriser l'insertion et l'intégration des éléments techniques contemporains (panneaux solaires, aérocondenseurs, paraboles, pare-vues, ventilations, citerne gaz, boites à lettre, etc…) pour minimiser les pollutions esthétiques du secteur

b) **Les zones naturelles et de loisirs**

Nom du secteur	Caractères du secteur	Dispositions pour assurer la protection et la mise en valeur
NSL zone Naturelle Sauvegardée des Loisirs = Secteur Naturel patrimonial avec usages particuliers : loisirs, sportifs, …	Urbanisme et Paysage Urbain : • Espace principalement constitué de voies d'eau (Doubs, canaux, fossés, …) naturelles ou canalisées comportant des aménagements techniques facilitant leurs usages, • Espace naturel, plus ou moins aménagés, à proximité des zones urbanisées, • Zone inondable, dédiée aux activités sportives, de loisirs et touristiques, • Zone favorisant les infrastructures de découverte du territoire (voies vertes et Eurovélo 6, canaux navigables et zone portuaire) mais aussi facilitant les stationnements quotidiens ou occasionnels de véhicules (VP, bus, camping-cars) • Jardins historiques, • Espace d'expression de l'aménité urbaine, du sport et des loisirs. Architecture : • Présence de dispositifs bâtis ancestraux (moulins, piles de ponts et ponts, quais, …) qui participent à la connaissance historique des usages de l'eau, • Architectures du 20e siècle liées aux équipements sportifs de grande capacité (stade, salle de sport, vestiaires, …), au camping / caravaning (espace d'accueil, sanitaires, salle commune) et aux activités de loisirs.	• Favoriser la conservation des principales activités déjà existantes tout en envisageant la possibilité d'extension de la capacité d'accueil des constructions pour l'organisation de manifestations ponctuelles (foire, concert, salon, fête foraine, compétitions sportives, …) • Requalifier les espaces de circulation en favorisant l'apaisement des zones de contact entre les mobilités, • Accompagner la reconnaissance du site historique en magnifiant la covisibilité avec la silhouette urbaine du centre ancien, • Encadrer fortement l'insertion et l'intégration des éléments techniques contemporains (panneaux solaires, aérocondenseurs, paraboles, etc…), • Limiter l'urbanisation dans les zones soumises aux aléas d'inondation, • Protéger les constructions à caractère patrimonial (moulins, Pavillon des Arquebusiers, écluses, maisons d'éclusier, …) et les dispositifs techniques liés à l'usage de l'eau (quais, perrés, chaussées, chemin de halage, …), • Encourager la conservation de la biodiversité, et notamment dans les zones naturelles en contact avec les voies d'eau (berges, ripisylves, …) et combattre la prolifération des espèces exotiques envahissantes en accompagnant leur éradication, • Protéger, en anticipant leurs remplacements, les alignements de grands arbres qui reflètent les aménagements urbains et fluviaux du 19e siècle
NSP zone Naturelle Sauvegardée du Paysage = Secteur Naturel Paysager	Urbanisme et Paysage Urbain : • Espace naturel à proximité des zones urbanisées, • Prairies humides favorables à la biodiversité, • Zone possible d'inondation, • Zone de proximité de captage d'eau potable. Architecture : • Néant	• Maintenir les caractères naturels et de ruralité de ce milieu clos, en protégeant l'usage des sols • Interdire les nouvelles constructions et/ou limiter les nouvelles constructions aux seuls besoins techniques de l'entretien des espaces, • Conserver la nature des circulations en favorisant l'utilisation de matériaux naturels, • Interdire l'installation d'éléments techniques contemporains (panneaux solaires, aérocondenseurs, paraboles, antennes, etc…) pour préserver le caractère naturel du site.

A.2 Légende nationale et adaptations apportées

A.2.1 Légende nationale

Le règlement graphique du PSMV est établi selon l'arrêté du 30 août 2018 fixant le modèle de légende des plans de sauvegarde et de mise en valeur.

1 // Limites : du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ; du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

- Limite du Site Patrimonial Remarquable
- Limite du PSMV à l'intérieur du SPR
- Unité urbanistique ou paysagère (zones USA, USB, NSL, NSP) soumise à des dispositions spécifiques
- Limite des secteurs à OAP

2 // Immeubles, bâtis ou non bâtis, classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques

- Immeubles classé ou inscrit au titre des monuments historiques (MH)

3 // Immeubles ou partie d'immeubles, bâtis ou non bâtis, protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

- Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité
- Élément intérieur particulier[1]
- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc.)
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
- Espace boisé classé
- Parc ou jardin de pleine terre
- Espace libre à dominante végétale
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
- Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale
- Cours d'eau, réseau hydraulique, étendue aquatique
- Point d'eau ou source
- Passage d'eau souterrain

4 // Immeubles non protégés

- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

5 // Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

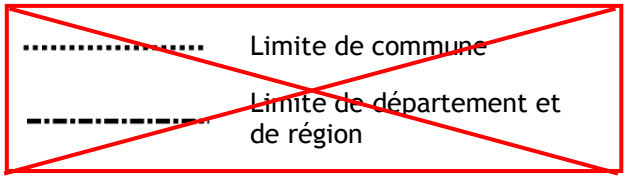
- Immeuble ou partie d'immeuble dont la modification (M, E, S)[2] peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- Espace vert à créer ou à requalifier
- Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
- Emplacement réservé
- Limite imposée d'implantation de construction
- Limite maximale d'implantation de construction
- Hauteur imposée de façade
- Hauteur maximale de façade
- Hauteur maximale de faîtage ou de construction
- Point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

(1) A = vestige archéologique ; B = boiseries ; C = cheminée ; D = décor (immeuble par nature) ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure (statues notamment) ; O = organisation, distribution ou agencement ; P = plafond, R = mur de refend ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voutée ; Z = espace protégé sous terrasse
(2) M = modification parié tale ou structurelle ; E = écrêtement ; S = surélévation

A.2.2 Adaptation et compléments de la légende homologuée

a) Limites administratives (informatives)

L'emprise du Site Patrimonial Remarquable, géré par le présent PSMV, est contenue à l'intérieur du territoire communal dans une position très éloignée des limites administratives de la commune, voire du département.
Il n'y a donc pas lieu de faire apparaître ces limites sur le document graphique.
De même les limites départementales ne sont pas visibles sur le document graphique.

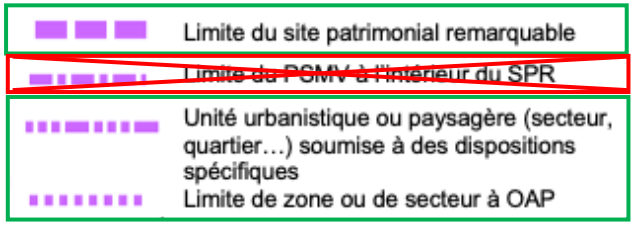


b) Limites des entités du PSMV (§ 1// de la légende nationale)

• **SPR / PSMV :** La totalité de l'emprise du SPR est gérée par le PSMV, il n'y donc pas lieu de distinguer les limites du PSMV. Seule la légende de la limite du SPR est utilisée ici.

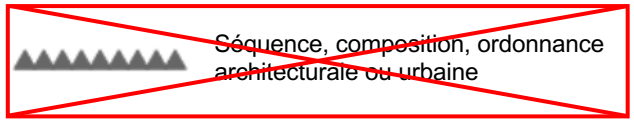
• **Limites des zones urbaines** : Les limites entre chaque zone urbaine délimitée (USA, USB, USL, USP) sont contiguës, elles ne se chevauchent pas, elles ne laissent pas de vide entre-elles. Elles sont matérialisées par le symbole de la légende homologuée.

• **Limites des OAP sectorielles :** Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP sectorielles) sont identifiées par la légende « limites de zones ou de secteur à OAP ».

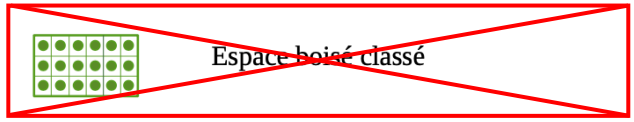


c) Symboles non utilisés dans le PSMV (§ 3 // de la légende nationale)

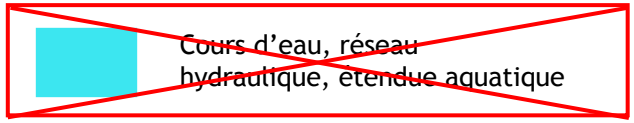
• **Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine**
Les avenues, les places, les rues du SPR de Dole ne possèdent pas de compositions régulières ni d'ordonnances urbaines homogènes et les séquences architecturales sont très limitées. Aussi, le symbole correspondant n'est pas utilisé.



• **Espaces boisés classés**
Il n'a pas été identifié d'espace boisé classé à l'intérieur du SPR. Le symbole afférent n'est donc pas utilisé. Les espaces verts (boisés ou non) de qualité patrimoniale sont protégés par les autres prescriptions : « Parc ou jardin de pleine terre » et « Espace libre à dominante végétale ».

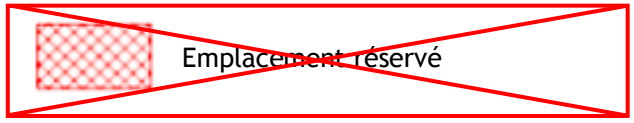


• **Cours d'eau, réseau hydraulique, étendue aquatique**
Les espaces fluviaux (le Doubs et les canaux) ainsi que les plans d'eau et les retenues, même si leur présence dans le SPR favorise la biodiversité locale et concourt à l'adoucissement des îlots de chaleur, ne présentent pas de caractères patrimoniaux particulier. Seuls les ouvrages bâtis délimitant les rives (Quai, Parapet, Mur de protection, etc.), et les dispositifs hydrauliques de régulation des eaux (Vanne, Barrage, etc.) sont recensés et protégés par les symboles adéquats (Murs de soutènement —Ligne gris foncé— ; Élément extérieur particulier —Étoile—).

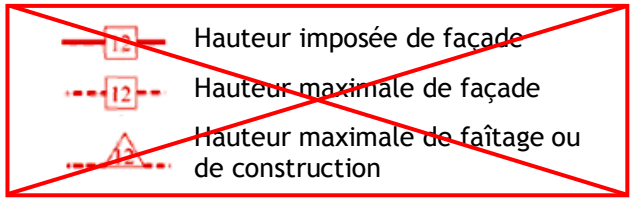


d) Symboles non utilisés dans le PSMV (§ 5 // de la légende nationale)

• **Emplacement réservé**
Il n'est pas prévu dans le projet du PSMV d'identifier des emplacements réservés relevant de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.



• **Hauteurs des nouvelles constructions ou des surélévations**
Le règlement écrit défini, pour chacune des zones du PSMV (USA, USB, NSL, NSP), les hauteurs relatives et maximales des nouvelles constructions et des surélévations, en relation avec leurs implantations sur la parcelle ou en lien avec les hauteurs relatives des immeubles riverains. Ainsi, les symboles spécifiant les hauteurs de façade imposées ou maximales, ou, les hauteurs maximales de faîtage ou de construction, ne sont dont pas utilisés dans le règlement graphique.



e) **Symboles complémentaires utilisés dans le PSMV**

• **Précision d'information pour la qualification des immeubles**
En cas de superposition d'une terrasse (immeuble non-bâti) sur un ouvrage bâti en sous-sol enterré ou partiellement enterré, et si ce dernier comporte des éléments intérieurs patrimoniaux à protéger (vestige Archéologique, pièce Voutée, …), la légende homologuée ne permet pas d'identifier graphiquement les éléments intérieurs protégés. Le document graphique, pour palier à ce manque, utilise une lettre Z inscrite dans un carré qui indique que des éléments intérieurs sont à protéger sous la terrasse, elle-même qualifiée.

Z

• **Exception à l'obligation d'utiliser du bois pour les menuiseries extérieures de certains immeubles de type 2**
L'utilisation du bois pour les menuiseries extérieures des immeubles de type 1 et ceux de type 2 est la règle commune dans l'ensemble du PSMV, pour toutes leurs façades. Il existe cependant des immeubles de type 2, constitués de bâtiments annexes situés dans les cours des immeubles principaux en zone USA, ou, des immeubles ayant déjà subis des remplacements de menuiseries en zone USB, qui, étant peu visibles depuis l'espace public, pourraient recevoir un autre matériau que le bois. Pour matérialiser cette exception, uniquement destinée aux immeubles de type 2, un triangle (Δ) de couleur bleu clair est affiché, sur l'immeuble concerné, dans le plan réglementaire

Δ

A.3 Le règlement graphique

A.3.1 Éléments protégés / non protégés : enjeux de qualification

a) Les Immeubles bâtis existants

	Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (y compris le second œuvre) Dénommé de « Type 1 »	Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc., y compris le second œuvre) Dénommé de « Type 2 »	Immeuble bâti non protégé soumis à des dispositions spécifiques ou aux règles générales localisées Dénommé de « Type 3 »	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement
Définitions de chaque type	Ces immeubles bâtis sont les témoins vivants de l'histoire de la ville car ils conservent toutes les caractéristiques morphologiques liées à l'époque de leurs constructions. Ils sont très représentatifs grâce à : • la conservation des volumétries complexes originelles, et des éléments de décors et d'usages qui y sont associés, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (éléments originels de l'histoire du bâti, de l'histoire de la ville et de son évolution), • la qualité des matériaux employés lors de leur construction, • leurs valeurs d'usage du passé qui transparaissent encore aujourd'hui dans leurs typologies (dispositifs liés à des formes de représentations sociales, à des métiers ou à des usages), • l'accumulation d'éléments intérieurs patrimoniaux différenciés (plus de 2 types d'éléments) qui participent à la reconnaissance du patrimoine Dolois.	Ces immeubles bâtis possèdent les même caractéristiques typologiques ou historiques que les immeubles de « Type 1 », mais leurs caractères sont principalement situés sur les faces extérieures des volumes, et le nombre d'éléments intérieurs patrimoniaux est restreint. Ainsi : • ils sont de nature aussi emblématique que les immeubles protégés en totalité (Type 1), mais, • ils peuvent avoir subi des altérations mineures de leur typologie et /ou de leurs modénatures, ou, • certains de leurs éléments ont été réalisés en matériaux non traditionnels, ou, • leurs valeurs d'usage originelles ont été ponctuellement bouleversées ou la distribution intérieure modifiée, et, • le nombre d'éléments intérieurs différenciés et recensés est de moindre importance que ceux du « type 1 » (2 types d'élément maximum)	Il s'agit d'immeubles bâtis qui ne possèdent pas les qualités patrimoniales en rapport avec le site urbain et l'histoire de la ville, car : • ils ont été construits — ou modifiés fortement — à une date récente (après 1950), et/ou, • ils présentent des dispositifs architecturaux qui ne correspondent pas aux critères historiques attendus (volumétrie, percements, modénature, matériaux apparents, …).	Ce sont des immeubles bâtis : • qui ont été construits — ou modifiés fortement — sans respecter les caractères historiques des immeubles sur lesquels ils s'adossent, ou les espaces dans lesquels ils sont construits, ou, • qui possèdent des éléments et/ou des dispositifs architecturaux non conformes avec les qualités attendues dans le PSMV, ou, • qui bloquent, par leur présence, les potentialités de restitution des dispositions originelles et historiques des ensembles bâtis, ou non bâtis.
Motifs des prescrip-tions	Ces immeubles, parties d'immeuble et aménagements intérieurs, doivent être dotés d'une servitude de protection stricte et complète, car : • ils sont LA référence pour la connaissance de l'évolution historique et urbaine locale, et • ils sont les acteurs majeurs de la mise en valeur du patrimoine architectural, domestique et décoratif.	L'évolution de ces immeubles doit être surveillée pour maintenir et/ou pour restituer leurs qualités patrimoniales. La servitude de leur entière conservation intérieure est moins stricte car elle est principalement ciblée sur les éléments recensés mais les qualités de leur aspect extérieur doivent être maintenues, voire restituées.	Du fait de leur position dans des ensembles urbains homogènes, ou dans des secteurs paysagers importants, ces immeubles doivent s'insérer dans le dispositif de mise en valeur porté par le PSMV, en respectant les prescriptions générales des immeubles auxquels ils peuvent s'apparenter.	En raison de leur présence dans le secteur historique et à cause de leur impact sur la qualité esthétique des ensembles patrimoniaux identifiés, leur suppression est exigée.

	Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (y compris le second œuvre) Dénommé de « Type 1 »	Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc., y compris le second œuvre) Dénommé de « Type 2 »	Immeuble bâti non protégé soumis à des dispositions spécifiques ou aux règles générales localisées Dénommé de « Type 3 »	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement
Caractéristiques des prescriptions	Leur démolition, même partielle, est interdite, ainsi que les modifications de la distribution intérieure sauf pour restituer des dispositions originelles. L'enlèvement, la destruction, la dénaturation, des éléments originaux d'architecture intérieure (escaliers, ferronneries, boiseries, lambris, vantaux de portes, cheminées, plafonds, décors immeubles par nature ou par destination, sols, charpentes, pièces voûtées, mobilier attaché à perpétuelle demeure —statues, niches, etc…— et vestiges archéologiques) sont prohibés. Seuls les travaux d'entretien, de restitution, ou de restauration sont autorisés, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Des modifications ponctuelles peuvent être autorisées dans le but de l'amélioration de l'habitabilité des locaux notamment : hygiène, isolation thermique et acoustique, accessibilité, sous conditions de ne pas altérer des éléments de valeur patrimoniale et historique. Cette servitude porte sur l'ensemble de l'immeuble repéré ainsi que sur les éléments attenants (porches, portes cochères, balcons …). Cette servitude porte aussi sur les éléments de second-œuvre (menuiseries extérieures, ferronneries, …) et de modénatures, de sculptures et de décors, ainsi que sur les dispositions techniques particulières de ces immeubles (types particuliers—de lucarnes, de charpentes, de balcons, de souches de cheminée, de menuiseries et de serrureries, etc…).	Leur démolition partielle ou totale est interdite. Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés. Cette servitude porte sur l'ensemble des faces du volume (façades, pignons, toitures). Cette servitude porte aussi sur les éléments de second-œuvre (menuiseries extérieures, ferronneries, …) et de modénatures, de sculptures et de décors, ainsi que sur les dispositions techniques particulières de ces immeubles (types particuliers de lucarnes, de souches de cheminée, de menuiseries et de serrureries, etc…). Pour certains d'entre eux, l'identification d'élément intérieur présentant des qualités patrimoniales est symbolisée, sur le document graphique, par une lettre insérée dans un cadre. Ces éléments identifiés sont protégés et leur enlèvement, destruction, dénaturation sont prohibés. Correspondance des lettres : voir nota ci-dessous	Ces immeubles ne possèdent pas de protection au titre du PSMV : ils peuvent soit être conservés, soit améliorés, ou remplacés par des constructions neuves. Ils doivent cependant, en raison de leurs positions dans le projet global de mise en valeur du patrimoine local, respecter les prescriptions générales des immeubles auxquels ils peuvent s'apparenter. Pour les existants conservés et leurs extensions, il faut respecter l'implantation, la hauteur imposée, les volumétries admises, les modénatures et la forme des percements des façades, l'aspect extérieur. Pour les immeubles de type 3 démolis et reconstruits, les mêmes conditions que les nouvelles constructions sont exigées.	Leur transformation pour intégrer toutes les prescriptions du secteur dans lequel ils se situent n'étant pas possible, et leur présence n'étant pas souhaitable, les immeubles à démolir ne pourront pas recevoir d'autorisation pour entreprendre des travaux d'entretien, de rénovation, et/ou de restauration. L'exigence de démolition peut être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace vert ou minéral à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée. Ces démolitions sont listées dans l'annexe S2.T4.1 du règlement.
	Certains de ces immeubles bâtis ont pu subir, au fil du temps, des altérations volumétriques, soit par surélévation, soit par adjonction de volumes, soit par abaissement des toitures. Dans ces cas-là, afin de restituer les dispositions originelles des **M**odifications peuvent être imposées : **É**crêtement, **S**urélévation, démolition ponctuelle…			
Légende du document graphique	+ (au besoin) Ⓜ Ⓔ Ⓢ M = modification, E = écrêtement ; S = surélévation (Voir conditions particulières §A.3.2.a)	+ (au besoin) et/ou + Ⓜ Ⓔ Ⓢ A B C D E F M O P R S T V (Voir conditions particulières §A.3.2.a)		

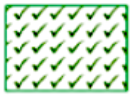
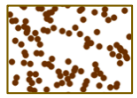
Nota : A : vestige Archéologique ; B : Boiserie ; C : Cheminée ; D : Décor ; E : Escalier ; F : Ferronnerie ; M : Mobilier à perpétuelle demeure ; O : Organisation / Distribution ; P : Plafond ; R : mur de Refend ; S : Sol ; T : charpente de Toit ; V : pièce Voutée ; Z = espace protégé sous terrasse — avec liste annexée au règlement écrit.

b) **Les éléments identifiés et protégés du patrimoine d'accompagnement**

	Éléments ou objets ponctuels	**Murs de clôture – Murs de soutènement – Remparts – Parapets**
Définition de chaque type	Certains immeubles possèdent des éléments d'accompagnement insérés dans le bâti, ou des objets isolés indépendants : piliers de portail en pierre, portes et portails en bois ou métal, garde-corps ou grilles en bois ou métal, sculptures isolées en pierre, statues, emmarchements en pierres, coursives, fontaines, puits, calvaires, croix, corniches, chasse-roues, bornes charretières, etc.	Les murs de clôtures, remparts, murs de soutènement et parapets le long des voies d'eau, repérés au titre du patrimoine à protéger, sont identifiés en raison de leurs caractéristiques traditionnelles et de leur valeur historique, qu'il convient de maintenir pour assurer la mise en valeur patrimoniale du site le long des espaces publics, ou dans les espaces privés. Éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, les éléments des clôtures (murs en moellons de pierre, portes, portillons, portails) présentent une variété qu'il est important de préserver et de mettre en valeur. Objets souvent uniques réalisés par un artisan local, ces éléments sont la représentation de l'âme d'un terroir, et leur conservation perpétue la tradition locale.
Motifs de leurs protections	Tous les éléments qui accompagnent le patrimoine architectural domestique sont de véritables dispositifs ancestraux pour aider l'homme dans ses actions : se protéger et défendre ses biens, évacuer les eaux, puiser de l'eau, accéder à des niveaux différents, entretenir les ouvrages et clore efficacement les lieux. La plupart de ces dispositifs sont réalisés avec des matériaux et des techniques régionales traditionnelles, et, ils jouent, à ce titre, un véritable rôle de témoins, indispensables, aujourd'hui, à la compréhension des activités humaines du passé. Ces dispositifs, participant à la qualité des lieux et à l'originalité du site, permettront, grâce à leur mise en valeur dans le cadre du PSMV, de perpétuer les traces matérielles des activités humaines.	
Caractéristiques des protections	Les éléments du petit patrimoine présents sur les immeubles des 2 premières catégories (« Type 1 » et « Type 2 ») ne font généralement pas l'objet d'un recensement car, pour ces immeubles, il est appliqué un principe de conservation de l'intégralité des volumes et des caractères, avec tous les petits éléments inclus. Seuls les objets « isolés », c'est-à-dire ne faisant pas partie d'un autre ensemble protégé, sont repérés : borne charretière, emmarchement extérieur, porte et portail de clôture (sauf si la clôture est repérées en totalité par le symbole de « Murs de clôture – Murs de soutènement – Remparts – Parapets » qui définit un ensemble protégé), statue, puits, etc.	Les éléments bâtis linéaires repérés au titre du petit patrimoine à protéger, sont les témoins de l'histoire de Dole, qu'il convient de maintenir, entretenir, restaurer pour assurer leur pérennité et celle des espaces attenants (en particulier pour les murs de soutènement ou les remparts). Les lignes de repérages peuvent inclure les accès à la parcelle bordée par la clôture ou par les murs repérés, sans pour autant s'interrompre au droit de cet accès. La protection porte donc sur la clôture (ou le mur) elle-même **et** sur les ouvrages ou les éléments qui la composent (hors rajouts récents en matériaux non traditionnels). La démolition de ces différentes typologies de murs et/ou la dépose des grilles de clôture, des portes ou portails de clôture, en menuiserie ou en serrurerie, n'est pas autorisée, sauf ponctuellement pour implantation à l'alignement d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment existant, en privilégiant cependant dans ce cas la préservation des éléments ponctuels patrimoniaux (porte, portail, statue, niche, emmarchement, etc.).
Légende de repérage sur le document graphique		

c) **Les éléments majeurs identifiés et protégés du paysage**

	Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)	**Arbre Remarquable Alignement d'arbres**	**Parc ou jardin de pleine terre**	**Espace libre à dominante végétale**	**Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale**
Définition de chaque type	Malgré une topographie très marquée entre la vallée du Doubs et le plateau urbanisé, les espaces du SPR Dolois ne laissent apparaître que peu de séquence naturelle observable. Les fronts rocheux originels ont été entièrement inclus dans les bâtiments. Seuls les soubassements supportant les vestiges archéologiques du château de Barberousse, et quelques soubassements rue de Granvelle laissent apparaître les fronts rocheux originels.	Plusieurs critères permettent de définir un arbre ou un alignement d'arbres comme remarquable : - une essence locale, une essence fruitière, une essence horticole particulière, - l'âge du(es) sujet(s), - la forme, la taille particulière de(s) l'arbre(s), - son impact paysager.	Leur participation au « maillage vert » du SPR, la présence de sujet(s) arboré(s) planté(s) en pleine terre, l'impact paysager de leur masse végétale sur le paysage ou sur une vue font partie des critères pour définir cette catégorie. Les sujets arborés présents dans ces espaces ne sont pas identifiés individuellement car ils forment des masses végétales indissociables.	Leur implantation au-dessus de **caves**, leur participation au « maillage vert » du SPR, la présence de sujet(s) arboré(s), l'impact paysager de leur masse végétale sur le paysage ou sur une vue font partie des critères pour définir cette catégorie.	Une place, ou une cour, est par définition un espace « vide » servant de lieux de rassemblement, ou de passage. Elle est constituée par une surface dégagée et par des fronts bâtis qui matérialisent les limites du « vide ».
Motifs de leurs protections	L'existence de fronts rocheux originels, témoins des traces topographiques du site initial, doit être préservée pour parfaire la connaissance physico-historique du lieu. Les rares manifestations visibles de la présence de ces dispositions originelles, même si elles ont pu être adaptées par la présence humaine, doivent être mises en valeur pour rendre visibles et assoir les fondements de la cité.	L'arbre structure l'espace et participe à l'ambiance ressentie d'un lieu. Il apporte de l'ombrage, symbolise les saisons et porte des valeurs historiques et écologiques. Selon son emplacement, il peut également constituer un élément repère.	Ces espaces se révèlent par des surfaces perméables importantes qui tranchent avec des lieux plus « minéraux » (contexte urbain), accompagnées d'un nombre variable de sujets arborés.	Ces espaces se révèlent par des surfaces perméables importantes qui tranchent avec des lieux plus « minéraux » (contexte urbain).	Ces places et cours comportent des revêtements de sol de qualité (matériaux nobles, perméabilités…), des clôtures parfois elles aussi d'intérêt patrimonial, et sont constitutives de la trame urbaine et de l'organisation des îlots bâtis et/ou urbains. Elles peuvent également mettre en valeur les façades des bâtis d'intérêt.

	Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)	**Arbre Remarquable Alignement d'arbres**	**Parc ou jardin de pleine terre**	**Espace libre à dominante végétale**	**Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale**
Caractéristiques des protections	- laisser apparents et entretenir les fronts rocheux en maintenant leurs caractères originaux et naturels - maîtriser la végétation au-devant et sur ces fronts rocheux pour ne pas obstruer les vues sur ces derniers - autoriser la mise en place de dispositifs de mise en sécurité en cas de risques avérés	- préservation du(es) sujet(s) arboré(s), - si abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques justifiés, obligation de replantation d'un sujet de la même essence et au même emplacement, ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer.	- conservation de la fonction de jardin d'agrément, - si existante, préservation de l'organisation / structuration historique du jardin (jeux de nivellements avec escaliers et murs de soutènement, dessins avec allées et haies basses, massifs…), - conservation du caractère végétal prédominant de ces espaces et des arbres existants, - conservation d'une dominance de surfaces perméables, - préservation et restauration si nécessaire des revêtements de sols faits de matériaux nobles : pavés / dalles de pierre… en particulier ceux destinés à la conduite des eaux de ruissellement, - préservation, entretien et mise en scène des petits éléments d'intérêt présents : banc en pierre, statue… - interdiction de marquage de stationnement, - interdiction des piscines.	- conservation de la fonction de jardin d'agrément, - si existante, préservation de l'organisation / structuration historique du jardin (jeux de nivellements avec escaliers et murs de soutènement, dessins avec allées et haies basses, massifs…), - conservation du caractère végétal prédominant de ces espaces et des arbres existants, - conservation d'une dominance de surfaces perméables, - préservation et restauration si nécessaire des revêtements de sols faits de matériaux nobles : pavés / dalles de pierre… en particulier ceux destinés à la conduite des eaux de ruissellement, - préservation, entretien et mise en scène des petits éléments d'intérêt présents : banc en pierre, statue… - interdiction de marquage de stationnement, - interdiction des piscines.	- préservation et entretien des revêtements de sols, - restitution de ces revêtements en cas de dommages, en respectant l'organisation et les techniques de poses traditionnelles, - si existant, préservation des systèmes de gestion des eaux pluviales (dalles de pierre taillées en plinthe, caniveaux en pierre…), - préservation, entretien et mise en scène des petits éléments d'intérêt présents : bancs et points d'eau en pierre, arbre isolé… - adaptation des nivellements de sol pour des questions d'accessibilité autorisée, sous réserve qu'elle ne dégrade pas l'intérêt patrimonial de l'espace, - végétalisation autorisée de ces espaces par des poteries faites de matériaux nobles, des plantations de pleine terre de surface limitée sous réserve qu'elle ne dégrade pas l'intérêt patrimonial de l'espace, - interdiction de marquage de stationnement, - préservation, entretien et restitution en cas de dommages des murs de clôture en pierres ou en briques.
		- obligation d'entretien et/ou de taille des arbres en respectant les techniques de taille en lien avec l'arbre traité			
Légende graphique					

d) **Les autres éléments identifiés et protégés du paysage**

• **Point d'eau ou source**

Le document graphique du PSMV peut recenser les « points d'eau ou sources » présents dans son périmètre. Cette identification est limitée aux résurgences naturelles formant une petite étendue d'eau contrairement aux puits, aux fontaines, aux bassins, aux vasques, aux lavoirs et à tous les autres dispositifs visant la captation et l'utilisation de l'eau matérialisés par des installations bâties et repérés dans le document graphique du PSMV par le symbole en étoile de la légende « Élément extérieur particulier ».

Critères d'identification :

Arrivée naturelle d'eau sous forme de résurgence ponctuelle dont la captation n'est pas assurée par des dispositifs maçonnés, formant un point d'eau naturel.

Objectifs à atteindre :

- Maintenir le caractère naturel et conserver les abords perméables
- Favoriser la biodiversité liée à l'eau
- Offrir un petit îlot de fraicheur

Les interventions sur ces éléments viseront la conservation de la ressource naturelle en respectant la perméabilité des sols en périphérie et le maintien des caractères naturels alentours.

• **Passage d'eau souterrain**

Les passages d'eau en souterrain sont identifiés pour assurer une protection des installations et des aménagements qui les accompagnent. Les dispositifs spécifiques (margelles, fils d'eau, galeries, voutes, ouvrages de régulation, etc.) révèlent l'œuvre des bâtisseurs pour canaliser le chemin de l'eau et pour préserver sa fluidité.

Critères d'identification :

Canalisation des voies d'eau sous forme de passage aménagé en sous-sol permettant un exutoire ou un drainage des sources naturelles ou artificielles.

Objectifs à atteindre :

- Maintenir les fonctions et les ouvrages nécessaires à la canalisation des eaux
- Prévenir les risques et favoriser les écoulements
- Préserver les techniques ancestrales de captation, d'utilisation et d'évacuation des eaux

Les interventions sur ces éléments viseront la conservation des installations pour accompagner la reconnaissance des techniques de valorisation des eaux souterraines.

A.3.2 Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

a) **Les interventions portées aux immeubles bâtis protégés existants**

Le PSMV tend à mettre en valeur tous les éléments des immeubles bâtis qu'il protège en relation avec les qualités qui les caractérisaient à l'époque de leurs constructions, tant dans les volumétries extérieures qu'au niveau de ses équipements intérieurs. Cette mise en valeur se traduit par des prescriptions réglementaires qui devraient être appliquées lorsque des travaux sont projetés. Une autorisation de travaux doit être obtenue avant d'intervenir pour modifier un immeuble, et, les travaux envisagés sont décrits dans le projet annexé à la demande d'autorisation dans un objectif de mise en conformité avec les prescriptions du PSMV.
Le document graphique informe des prescriptions particulières demandées sur certains immeubles, prescriptions particulières qui sont déclinées en 2 thèmes :

- modification structurelle de la volumétrie,
- transformation intérieure des immeubles.

• Prescriptions de modifications structurelles applicables sur la volumétrie du bâtiment

Les immeubles ou parties d'immeuble dont la modification structurelle peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées contiennent, sur le document graphique, un symbole en forme de cercle rouge à l'intérieur duquel une lettre (M, E ou S) apparaît.

Le symbole contenant la lette **M** indique que des **M**odifications sont à envisager pour restituer des dispositions originelles touchant les façades (recalibrage de baies, modification de lucarnes, restitution ou suppression de balcons, etc…), et pour rétablir des ordonnancements typologiques

Le symbole contenant la lette **E** indique qu'un **É**crêtement est à prévoir pour restituer les dispositions volumétriques originelles de l'immeuble (suppression de surhausse de toiture, restitution de la forme de la toiture originelle après une modification récente en surélévation, etc…)

Le symbole contenant la lette **S** indique qu'une **S**urélévation peut être envisagée pour restituer les dispositions volumétriques originelles de l'immeuble, ou pour homogénéiser le vélum bâti d'une rue (cas d'un immeuble trop bas situé entre 2 immeubles hauts, par exemple)

Ces dispositions concernent des constructions dont les implantations, les dispositions, les matériaux utilisés ne correspondent pas aux enjeux du secteur. La modification demandée a pour objectifs la valorisation du bâti, l'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble et du cadre de vie, l'écologie urbaine.

Critères d'identification :

Immeubles protégés dont une modification est nécessaire, voire imposée pour améliorer leur insertion urbaine, leur traitement architectural ou une nécessité de fonctionnement.

Objectifs à atteindre :

- Restituer la qualité résidentielle du bâti, des parcelles et des cœurs d'îlots
- Favoriser l'entretien et la restauration du bâti ancien dans les règles de l'art
- Favoriser la mise en valeur de l'espace public
- Renforcer l'attrait touristique de la ville

La liste des prescriptions de modifications structurelles, classée par numéro parcellaire, est annexée au règlement écrit.

• Prescriptions d'intervention sur les éléments intérieurs identifiés

D'une manière générale, tous les éléments intérieurs originels, immeubles par destination ou mobiliers attachés à perpétuelle demeure (définis aux articles 524 et 525 du Code Civil), sont protégés au titre de leur intérêt patrimonial et à ce titre : leur démolition, leur enlèvement et leur altération sont interdits.

Le document graphique, qui qualifie les immeubles bâtis en fonction de leur valeur patrimoniale pour protéger les plus représentatifs (immeubles « type 1 » et immeubles « type 2 ») se limite à indiquer les éléments intérieurs originels protégés uniquement pour les immeubles qualifiés de « type 2 », partant du postulat que les intérieurs des immeubles qualifiés de « type 1 » sont protégés en totalité (extérieur **et** intérieur).

Le symbole utilisé est constitué d'une (ou de deux) lettre insérée dans un carré gris foncé. La nomenclature de chaque lettre est la suivante : **A** : vestige Archéologique ; **B** : Boiserie ; **C** : Cheminée ; **D** : Décor ; **E** : Escalier ; **F** : Ferronnerie ; **M** : Mobilier à perpétuelle demeure ; **O** : Organisation / distribution ; **P** : Plafond ; **R** : mur de Refend ; **S** : Sol ; **T** : charpente de Toit ; **V** : pièce Voutée.

La lettre **Z** est utilisée, dans le PSMV de Dole, pour protéger des espaces intérieurs situés sous des terrasses, dont les sols sont identifiés par les trames « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale, à protéger » ou « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale, à créer ou à requalifier », et qui contiennent des éléments intérieurs à protéger (vestiges Archéologiques, pièces Voutée, etc.). En effet, en raison de la topographie du site en forte déclivité en particulier entre la rue Pasteur et le quai des Tanneurs, il est courant que les rez-de-chaussée donnant sur la rue se prolongent par une terrasse accessible donnant sur le quai, terrasse couvrant des caves accessibles par le quai, de plain-pied. Ces dispositions peuvent se retrouver, aussi et ponctuellement, dans d'autres zones du SPR puisque la ville s'est construite sur une déclivité. Afin de protéger ou d'améliorer les sols des terrasses, et de protéger les espaces sous ces terrasses, tout en évitant une superposition de trames de la légende homologuée (trames surfaciques des espaces libres + trame volumétrique des immeubles protégés) qui aurait conduit à une difficulté d'interprétation du règlement graphique, il a été décidé de privilégier la trame surfacique et d'indiquer, par la lettre **Z** la présence d'éléments intérieurs sous ces terrasses.

Les mesures de conservation édictées par le PSMV s'étendent donc aux structures et éléments intérieurs d'architecture à perpétuelle demeure tels que les dégagements et parties communes, les cages d'escalier, escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, chambranles et impostes, cheminées, les finitions de sols des murs et des plafonds, immobilier par destination ainsi qu'aux décors et tous les éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou destination.

Critères d'identification :
- Élément intérieur à perpétuelle demeure participant à la cohérence patrimoniale et n'ayant pas ou peu été altéré
- Élément ayant un intérêt historique et archéologique témoignant d'un état de l'évolution de l'immeuble

Objectifs à atteindre :
- Protéger des ouvrages isolés et intérieurs caractéristiques des savoir-faire locaux
- Favoriser la reconnaissance des périodes de construction de l'immeuble ou d'occupation des locaux et maintenir la valeur patrimoniale des lieux
- Éviter la disparition d'éléments d'intérêt pour maintenir la valeur d'intégrité et d'authenticité de l'immeuble

La liste des éléments intérieurs identifiés à protéger, classée par numéro parcellaire, est annexée au règlement écrit.

b) Suppression / modification structurelle d'un volume bâti

Ce sont des immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées et dont la liste et l'emplacement sont précisés dans l'annexe au règlement : « liste des immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Le symbole apparaissant sur le document graphique est un aplat jaune dessiné sur la forme de l'immeuble bâti à supprimer.

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent, contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à dégrader l'habitabilité des logements et des parcelles qu'ils jouxtent. Elle a pour objet la dé-densification des parcelles, le renouvellement urbain, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour ou des rez-de-jardin pour éclairer les logements.

La démolition peut être également envisagée dans le but d'une mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment qualifié dans le PSMV d'immeuble « de type 1 », ou d'immeuble « de type 2 », ou, protégé au titre des Monuments Historiques.
Les immeubles bâtis non cadastrés sont soumis à cette prescription s'ils ne peuvent pas obtenir l'autorisation de travaux adéquate, déposée en régularisation.
La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace vert ou minéral à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Critères d'identification :
- Immeubles dont la qualité de la construction présente un risque et peuvent supposer des problèmes de sécurité ou d'hygiène,
- Immeubles dont l'emprise et le gabarit dévalorisent le paysage urbain et porte préjudice à l'habitabilité des logements (espace et éclairement) et des parcelles qu'ils jouxtent.

Objectifs à atteindre :
- Restituer la qualité résidentielle du bâti, des parcelles et des cœurs d'îlots
- Mettre en valeur les bâtiments et les espaces non bâtis protégés du PSMV ainsi que leurs abords
- Favoriser l'amélioration et l'évolution des logements dans le cadre du développement durable
- Permettre le renouvellement urbain
- Restaurer et créer des espaces verts en cœur d'îlots

La liste des suppressions demandées, classée par numéro parcellaire, est annexée au règlement écrit.

c) Le devenir des espaces non bâtis à créer ou à requalifier

Les espaces non bâtis qualifiés pour leurs qualités patrimoniales (identifiés au § B.3.1-c) possèdent des prescriptions de conservation, de restauration et de mise en valeur détaillées dans le règlement écrit. L'évolution des espaces non bâtis et non qualifiés doit participer à la mise en valeur du SPR en offrant un cadre de qualité aux immeubles bâtis et à l'espace urbain. Afin d'accompagner cette évolution, les espaces non bâtis et non protégés sont scindés en 2 groupes :
- les Espaces Verts à créer ou à qualifier,
- les Places, Cours ou autres espaces, à dominante minérale à créer ou à requalifier.

• Espace Vert à créer ou à requalifier
Ce sont des espaces non bâtis, non qualifiés, qui possèdent déjà une dominante végétale ou qui sont susceptibles, grâce à la mise en place d'une végétalisation majoritaire, de contribuer à la mise en valeur des espaces et des immeubles bâtis.

Le symbole apparaissant sur le document graphique du PSMV est un aplat de rayure verte se développant sur l'espace non bâti.

Cette disposition concerne donc des espaces libres, non qualifiés, dont la végétalisation est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine, de l'écologie urbaine et de l'habitabilité des parcelles. Ils peuvent également contribuer à un projet de mise en valeur paysagère ou contribuer à une continuité écologique.

Critères d'identification :
- Espace planté, ou jardin, jouant un rôle de respiration mais dont l'ensemble mérite une requalification du fait d'une dégradation ou d'une perte de composition
- Espace participant à l'habitabilité des îlots
- Espace présentant un intérêt écologique et de biodiversité

- Espace en limite de l'espace public majeur
- Espace libre peu qualifié avec un potentiel de végétalisation du fait de sa surface et/ou de sa localisation dans une continuité

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la qualité résidentielle des parcelles, des fronts bâtis et des cœurs d'îlots par la création d'une végétalisation de qualité
- Renforcer et étendre la trame verte et la perméabilité des sols ou compléter une continuité écologique
- Renforcer l'attrait touristique de la ville et la qualité des espaces publics
- Réduire les îlots de chaleur urbains

• Place, cour ou autre espace, à dominante minérale à créer ou à requalifier

Ce sont des espaces non bâtis, non qualifiés, qui possèdent déjà une dominante minérale ou qui sont susceptibles, grâce à la mise en place d'une minéralisation majoritaire, de contribuer à la mise en valeur des espaces et des immeubles bâtis.

Le symbole apparaissant sur le document graphique du PSMV est un aplat de rayure marron se développant sur l'espace non bâti.

Cette légende concerne donc des espaces non qualifiés, dont la minéralisation favoriserait la qualification.

Critères d'identification :

- Espace minéral existant sans qualité patrimoniale ou ayant subi des altérations qu'il convient de requalifier
- Espace résultant d'une démolition d'une surface restreinte ~~minéral à créer~~
- Espace de respiration dans l'espace urbain

Objectifs à atteindre :

- Mettre en valeur les bâtiments et les espaces non bâtis protégés du PSMV ainsi que leurs abords
- Accompagner l'évolution qualitative du bâti et des espaces libres et garantir un espace de ventilation en cœur de parcelle et d'îlot
- Favoriser la mise en valeur de l'espace public et privé

d) L'insertion des nouvelles constructions

Les nouvelles constructions, à édifier sur un espace non bâti, ou, venant en remplacement après démolition d'un immeuble dont la démolition est exigée, et si le document graphique le permet, doivent s'intégrer à la morphologie générale des espaces urbanisés du PSMV, pour faciliter leur insertion et contribuer à la mise en valeur du SPR.
Les prescriptions édictées dans le règlement graphique concernent d'une part les emprises à bâtir et d'autre part, les hauteurs des constructions.

• Les emprises à bâtir

Le règlement graphique propose deux types de limite graphique déterminant les emprises à bâtir autorisées :

=> La limite **imposée** d'implantation de construction (représenté par un trait plein rouge).

La ligne impose la construction à l'alignement et en continuité bâtie, dans le but d'assurer une homogénéité le long d'une voie ou d'un espace public. Sauf indication particulière, l'alignement s'impose à toute la hauteur de la construction.

Critères d'identification :

La ligne imposée d'implantation est mise en place soit sur un bâtiment ne respectant pas un alignement, soit sur un bâtiment sans valeur patrimoniale, soit sur un terrain non bâti, soit sur un bâtiment dont la démolition peut être imposée, et vise à recréer un alignement pour une mise en valeur et une cohérence de l'espace urbain.

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur de l'espace public
- Permettre le renouvellement urbain et restituer la qualité résidentielle des parcelles et des cœurs d'îlots
- Encadrer la densification des îlots et maintenir des espaces ouverts et perméables dans les îlots

=> Limite **maximale** d'implantation de construction (représenté par un trait pointillé rouge).

Les limites rouges cernent totalement la surface constructible. Elles définissent donc une emprise maximale dans le but de préserver des surfaces libres, de limiter la densification bâtie et d'intégrer la nouvelle construction dans des limites bâties voisines, sans imposer un polygone strict d'implantation. Une liberté d'implantation est laissée à l'appréciation des services instructeurs et de l'ABF, pour autant que l'implantation des nouvelles constructions reste dans les limites maximales définies.

Critères d'identification :

La limite maximale d'implantation vise à limiter la constructibilité avec pour objectif le maintien d'un espace libre de respiration, d'une disposition historique d'implantation à respecter ou d'une dé-densification.

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur de l'espace public
- Restituer la qualité résidentielle des parcelles et des îlots
- Maintenir des cœurs d'îlot ouverts et perméables

e) **Point de vue, perspective à préserver ou à mettre en valeur**

Ce symbole permet de protéger un point de vue sur un monument ou sur la silhouette urbaine pour promouvoir la qualité et la spécificité du site Dolois. Il est généralement utilisé en corrélation avec l'OAP Thématique qui identifie les points de vue remarquables et qui propose des orientations pour le maintien des qualités patrimoniales urbaines (§ A.2.1 et A.2.2 de l'OAP Thématique).

Critères d'identification :

- Les points de vue et les perspectives emblématiques du paysage urbain Dolois

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur de l'espace public et maintenir la qualité du velum bâti.

La liste, classée par numéro des points de vue, est annexée au règlement écrit.

f) **Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer**

Le SPR de Dole contient nombre de treiges et de ruelles qui facilitent les déplacements doux entre les rues principales du centre ancien. Ce symbole permet d'identifier les passages existants afin de maintenir leur fonctionnalité et de proposer de nouveaux passages pour faciliter les déplacements doux ou pour découvrir la ville sous un angle ludique.

Critères d'identification :

- Les treiges et ruelles publiques et non accessibles aux 4 roues

Objectifs à atteindre :

- Mettre en valeur les passages identifiés, ou à créer, grâce à un traitement qualitatif des revêtements des sols, adapté aux déplacements doux, à la sécurisation des déplacements et à des mises en lumière favorisant leurs pratiques, en s'inspirant du paragraphe B.2.5 de l'OAP Thématique.

A.4 La qualification des immeubles : le projet de mise en valeur par le détail

A.4.1 Évaluation des qualifications : les visites des immeubles pour inventaire

Les 913 parcelles contenues dans le SPR ont fait l'objet d'une enquête systématique qui ont permis d'identifier 2 140 entités bâties de volumétrie homogène et 680 immeubles non-bâtis.
Sur les **2 140** entités bâties dénombrées dans le PSMV (volumes bâtis identifiés comme homogènes), **400** ont été exclus des visites (Monuments Historiques avec législation particulière et immeubles récents sans intérêt patrimonial) => **1 740** devaient donc être visités pour réaliser un inventaire exhaustif des éléments patrimoniaux à recenser.
Les visites organisées sur le principe du volontariat ont débuté à partir de la fin de l'année 2019 par les cours accessibles à partir des commerces. Elles se sont succédées jusqu'en Juin 2023 en incluant les intérieurs des immeubles bâtis, avec un fort ralentissement des visites en 2020 lié aux conséquences de la crise du Covid.

=> 79% des cours, jardins et parcs, ont été visités en totalité, et seuls 2% des cours ou des jardins principaux n'ont pas pu être visités. Pour les autres cours ou jardins d'un intérêt moindre, l'absence de visite impacte peu la nature des qualifications. En effet, ces espaces sont généralement accessibles soit par les immeubles riverains, soit par l'analyse des photographies aériennes.

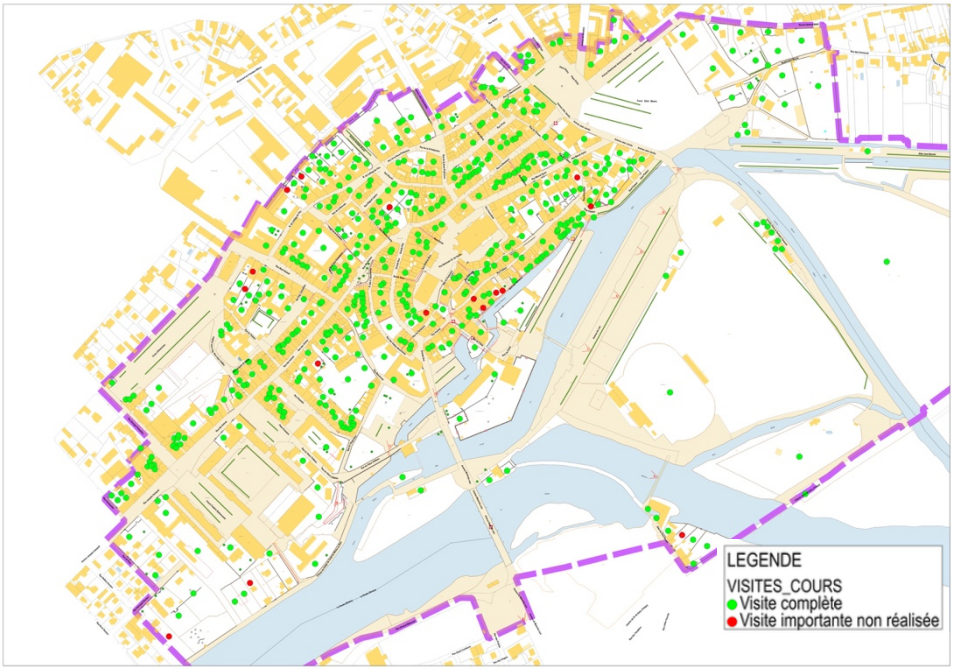


Illustration 2 : synthèse des visites des cours et jardins

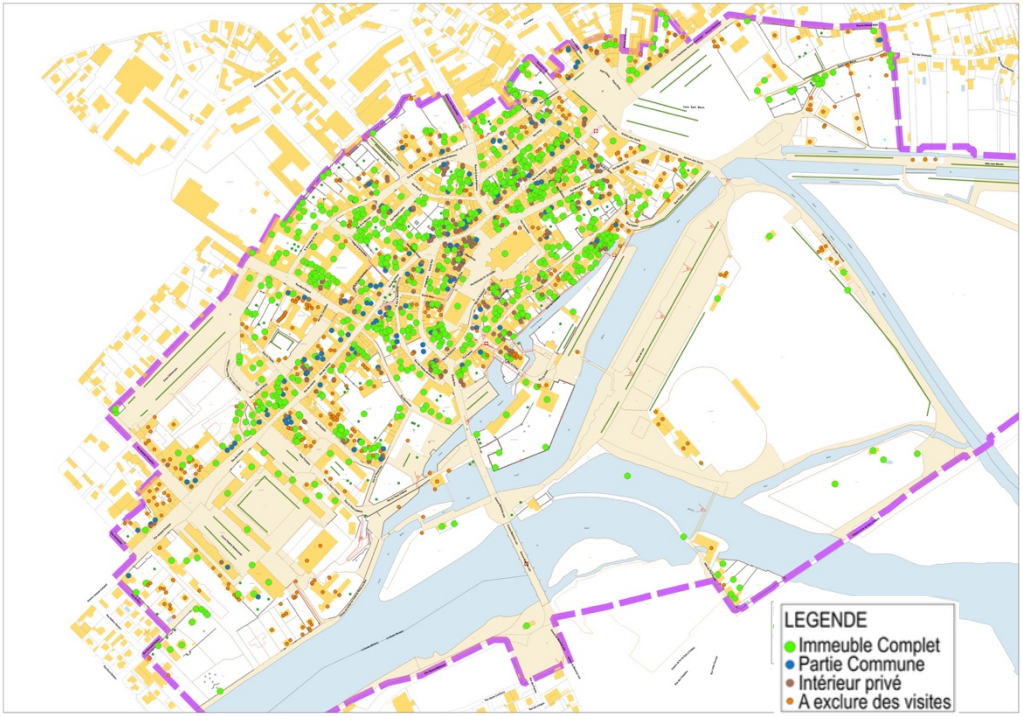


Illustration 3 : synthèse des visites des immeubles bâtis

=> pour les 1 740 entités bâties à visiter, 752 immeubles bâtis ont été visités en totalité (soit 43%), 271 entités bâties ont été approchées par la visite d'au minimum 1 intérieur (appartement, bureau ou commerce), soit 15% et 141 entités bâties (soit 8%) n'ont pu être visitées que par les parties communes. C'est donc un total de 1 164 intérieurs d'entités bâties qui ont pu être approchés, soit un taux de visites des intérieurs des immeubles bâtis de 67%.

Ces visites individuelles ont permis de recenser, par catégorie (Sol, Cheminée, Escaliers, Boiseries, …), les éléments particuliers intérieurs des immeubles du patrimoine. Lorsque le nombre de catégorie est supérieur à 2, l'entité volumétrique dans laquelle se situe ces éléments est qualifiée de type 1. Pour les entités volumétriques qui n'ont pas pu être visitées la qualification a été pratiquée par assimilations typologiques avec les entités visitées de même composition, et, en pérennisant le classement du document graphique du PSMV de 1993.
Les entités de type 2 ont été visitées, elles peuvent posséder jusqu'à 2 catégories.

A.4.2 Répartition des qualifications des immeubles bâtis existants

a) Le détail des qualifications par dénombrement des immeubles bâtis

Le nombre d'entités volumétriques homogènes bâties cadastrées existantes (cadastre PCI 2022) situées dans le SPR s'élève à un total de 2 140 immeubles.

Détail de la répartition des qualifications des immeubles bâtis :
- Immeubles bâtis protégés en totalité (Type 1) = 29,40%
- Immeubles bâtis extérieurement protégés (Type 2) = 33,80%
- Immeubles bâtis non-protégés (Type 3) = 32,30%
- Immeubles bâtis à démolir = 4,40%

Les immeubles de Type 2 se répartissent en 3 catégories qui correspondent :
- Type 2 **+** : ce sont les immeubles dont les parties extérieures sont protégées et qui contiennent au maximum 2 lettres d'identification d'éléments situés à l'intérieur et protégés (excluant les immeubles bâtis d'indice Z), ils représentent 7,80% de la totalité des entités bâties du SPR.
- Type 2 « **Z** » : ce sont les immeubles dont les parties extérieures sont protégées qui sont couverts par des terrasses situées au rez-de-chaussée de l'immeuble principal et qui contiennent des éléments protégés situés sous les terrasses (Voutes et vestiges Archéologiques, en général). Ils représentent 0,80% de la totalité des entités bâties du SPR.
- Type 2 : ce sont tous les autres immeubles dont les parties extérieures sont protégées mais qui ne contiennent pas d'éléments intérieurs à protéger. Ils représentent 25,20% de la totalité des entités bâties du SPR.

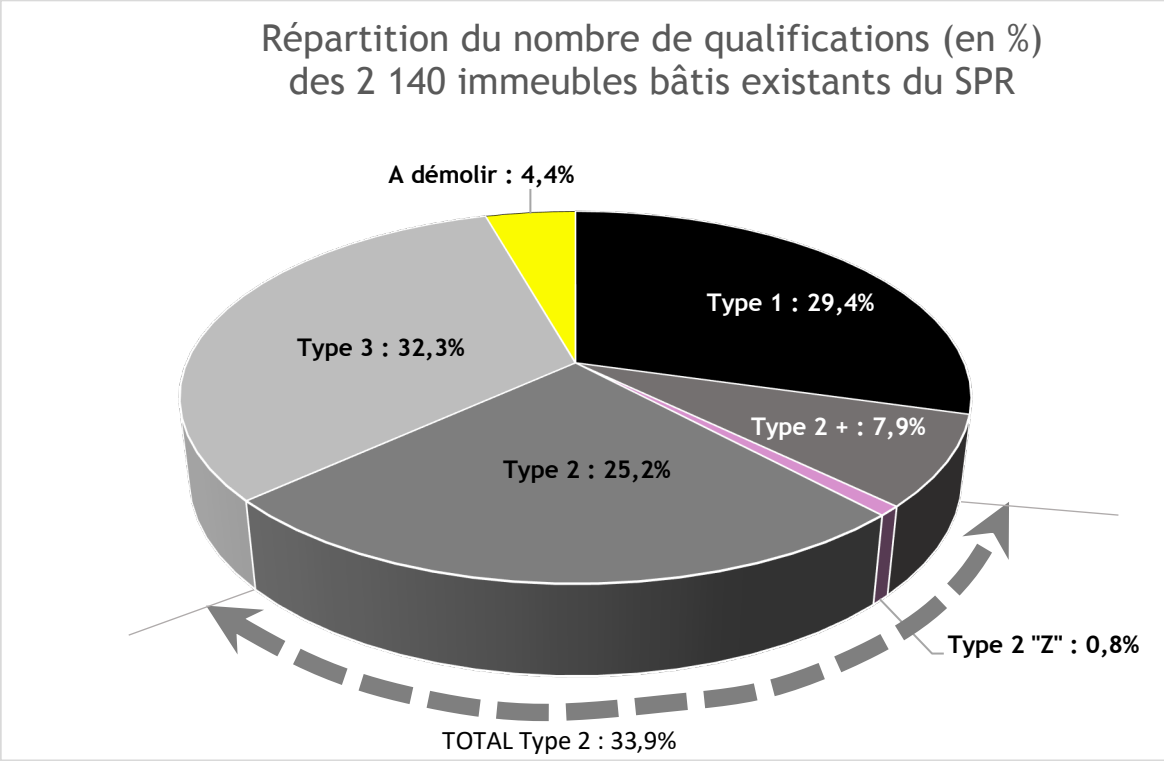
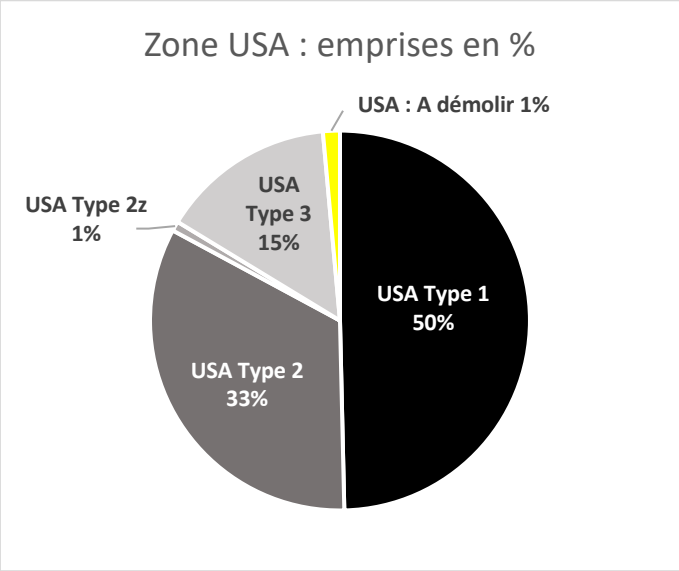


Illustration 4 : diagramme de la répartition du nombre de qualifications des immeubles bâtis existants du SPR

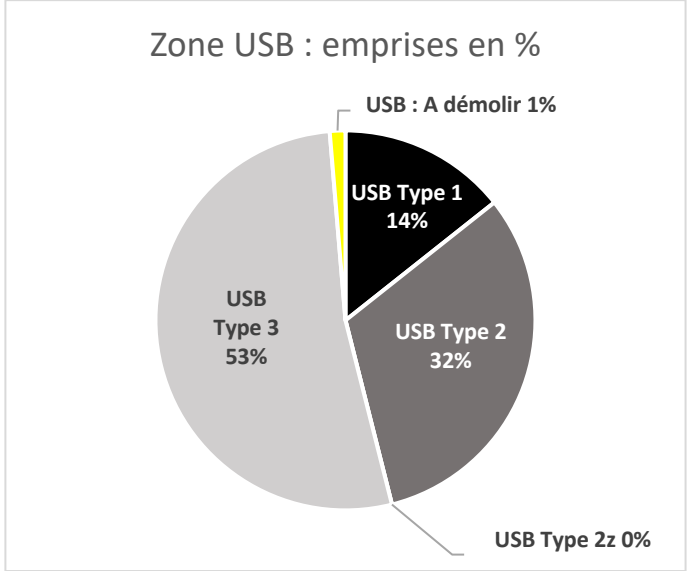
L'analyse du diagramme démontre que le nombre des immeubles bâtis des 3 principaux types (type 1, type 2, type 3) s'équilibrent approximativement par tiers, les immeubles dont la démolition pouvant être imposée ne représentant que 4,4% du nombre total.

Afin de percevoir le détail de la répartition des qualifications des immeubles bâtis à une échelle plus adaptée et plus ciblée, il est nécessaire d'une part de considérer cette répartition détaillée pour chacune des zones du PSMV et d'autre part de s'intéresser à l'emprise surfacique occupée par chacun des types.

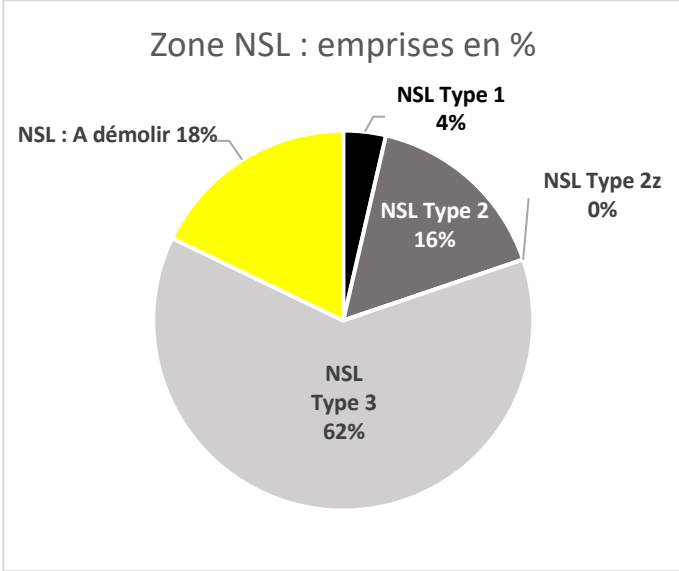
b) **Le détail des qualifications par zone et par emprises surfaciques bâties**



Dans la zone USA destinée à protéger le patrimoine du centre ancien, le détail des qualifications par type d'immeubles bâtis et par cumul de leurs emprises surfaciques démontre une forte présence de qualifications patrimoniales. En effet, 84% de l'emprise des immeubles bâtis de cette zone sont affectés d'une protection optimale (type 1 + type 2 + type 2z) ce qui tend à prouver la forte emprise d'immeubles bâtis à haute teneur patrimoniale et la volonté affichée de protéger ce patrimoine et ses éléments intérieurs : 50% des emprises surfaciques bâties sont protégées en totalité (type 1).
Les emprises surfaciques des immeubles qualifiés de type 3 (Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, …) sont ici minimisées avec un taux de 15%. Ces immeubles de moindre importance patrimoniale et généralement situés en cœur d'îlot, sont peu « présents » dans le paysage urbain et leurs emprises sont généralement faibles (moins de 40m2 en moyenne).
Enfin, les emprises surfaciques qualifiées « à démolir » sont ici minimisées et destinées à accompagner la mise en valeur des immeubles.



Pour la zone USB destinée à accompagner les mutations des faubourgs et à valoriser les portes d'entrée dans le SPR, le détail des qualifications par type d'immeubles bâtis et par cumul de leurs emprises surfaciques reflète une mixité patrimoniale très nette. En effet, l'espace bâti est partagé pour moitié entre protection optimale à 46% (type 1 + type 2) et immeubles de type 3 à 53%.
Cette dichotomie est très perceptible dans l'espace urbain de cette zone qui est issue de l'expansion urbaine initiée à la fin du 18e siècle, après l'abandon des fortifications, et poursuivie jusqu'à la fin du 20e siècle par la construction d'immeubles collectifs de grande ampleur et par l'édification de maisons individuelles sur de grandes parcelles. Les qualifications de type 1 et de type 2 se regroupent principalement ici le long des artères matérialisant les entrées du SPR pour des immeubles datant des 18e et 19e siècles, afin d'accompagner le cheminement du visiteur vers le cœur de ville.
Les immeubles de type 3 devront s'accorder avec les prescriptions du PSMV pour maintenir, voire induire, leur insertion.



La zone NSL, délimitée principalement pour favoriser la protection du patrimoine paysager et sa biodiversité tout en accueillant des activités sportives et de loisirs (tourisme et festivités), est très peu bâtie (emprise surfacique bâtie de 5 363m2 alors que la zone USA représente 134 400m2 et la zone USB 43 800m2).
Le Pavillon des Arquebusiers (immeuble protégé MH) est le seul immeuble bâti de type 1 de cette zone. Les immeubles de type 2 sont assez diffus (2 maisons d'éclusiers, les 2 arches du Pont Roman —MH—, …) et le taux de 20% des qualifications des emprises bâties de ces 2 types reflète le peu d'immeubles bâtis patrimoniaux présents dans cette zone. Les immeubles bâtis de type 3 sont les plus représentés (62%), ils correspondent aux bâtiments récents desservant les équipements sportifs et de loisirs. Ils sont nécessaires aux activités.
Les immeubles à démolir se situent le long du canal Charles Quint et sur les terrains de sports. Gérés principalement par la collectivité, leur démolition permettra de libérer des emprises à affecter aux espaces publics.

c) La synthèse des qualifications calculées à partir des emprises surfaciques bâties

La synthèse des qualifications des immeubles bâtis du PSMV détaillées par emprises surfaciques de chaque type restitue une meilleure appréhension du souhait de protéger les immeubles significatifs du SPR, tant pour leur aspect extérieur que pour les dispositions intérieures d'intérêt.

En effet, le diagramme ci-contre basé sur le cumul des emprises surfaciques des qualifications de chacune des zones du PSMV (évalué ici en pourcentage des emprises surfaciques bâties de l'ensemble du PSMV) démontre :

- une meilleure quantification des immeubles bâtis protégés (type 1 + type 2+ et type 2 + type 2z) qui représentent une emprise surfacique bâtie de 73%, alors que par la méthode de dénombrement (voir diagramme de l'illustration 4) le taux des immeubles bâtis protégés n'est pas supérieur à 63,3%.
- une meilleure représentation des immeubles de type 1 (protégés en totalité) qui par la répartition en emprise surfacique s'élève à un taux de 40%, alors que par la méthode de dénombrement ce taux n'est pas supérieur à 30%,
- une approche plus réaliste des qualifications des immeubles de type 3 réduite ici à une emprise surfacique de 25%, alors que par la méthode de dénombrement son taux s'élève à 32,3%,
- un plus faible taux des immeubles dont la démolition peut être imposée, qui représente à peine 2% des emprises surfaciques bâties du PSMV, alors que par la méthode de dénombrement le taux des 94 immeubles bâtis soumis à cette qualification représente 4,4%.

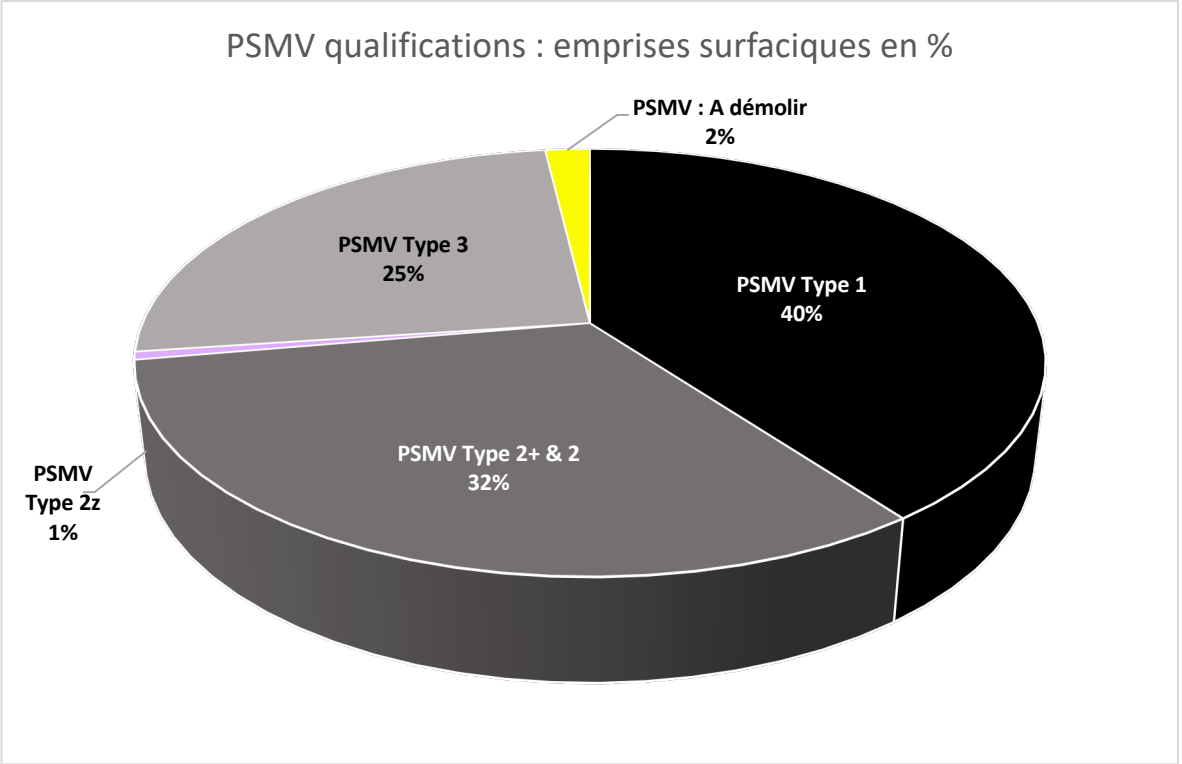


Illustration 5 : diagramme de la répartition des qualifications par emprise surfacique des immeubles bâtis existants du SPR

d) Conclusion : les qualifications des immeubles bâtis pour un projet adapté

Les diagrammes détaillant les qualifications des immeubles bâtis prévues par le PSMV pour chacune des zones du SPR (USA ; USB ; NSL ; la zone NSP ne possédant pas d'immeuble bâti, elle n'est pas étudiée ici) reflètent les densités bâties existantes de chacune et affichent les orientations du projet des protections patrimoniales envisagées.

La zone USA, avec sa densité d'immeubles représentatifs de la qualité historique de Dole, est promue, grâce au taux élevé de qualifications de type 1 et de type 2, comme le support principal de l'action visant la protection et la mise en valeur de l'architecture locale. La zone USB, de densité patrimoniale moins emblématique, est envisagée comme une zone permettant des évolutions urbaines (densification, modification d'emprises bâties, …) rendues possible par un taux important d'immeubles qualifiés en type 3 ce qui permet une évolution du bâti, sans affecter profondément la physionomie des avenues principales dont les immeubles sont protégés (types 1 ou 2). La zone NSL, d'emprise bâtie très faible et à destination non résidentielle, est destinée à la promotion des valeurs paysagères et environnementales de la vallée du Doubs, soumise aux contraintes du PPRI, ce qui est accompagné par les qualifications de type 3 et par la démolition imposée d'immeubles non qualitatifs.

Ainsi, les qualifications des immeubles bâtis proposées dans le projet du PSMV sont entièrement adaptées aux orientations envisagées pour les évolutions de chaque zone en protégeant significativement les immeubles bâtis du cœur de ville et en étant plus souple dans les zones périphériques.

A.4.3 Répartition des qualifications des immeubles non-bâtis cadastrés

Le choix a été fait de comptabiliser dans cette catégorie toutes les surfaces cadastrées (portant un numéro cadastral) qu'elles appartiennent à des personnes physiques ou morales et qu'elles soient destinées à des occupations privées ou publiques, avec l'inclusion, pour ces dernières, des jardins ou parcs publics cadastrés.
En raison de la grande disparité des surfaces d'emprise des immeubles non-bâtis dans le SPR (de 1m² à plus de 83 000m²) il n'apparait pas opportun d'établir des statistiques sur le nombre de ces espaces, mais d'utiliser la superficie comme valeur de base des calculs.
De même, les différences de typologies des espaces libres non-bâtis entre les 4 zones délimitées du PSMV (USA, USB, NSL, NSP) —zones définies pour leurs caractères historico-morphologiques— plaident pour une analyse détaillée de chacune des zones.

Les principes de qualifications des immeubles non-bâtis amènent à considérer 7 critères d'analyse :

- 3 critères liés à la protection des espaces patrimoniaux existants : « Parc ou jardin de pleine terre » ; « Espace libre à dominante végétale » ; « Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale »
- 2 critères liés à la mise en valeur des espaces libres : « Espace vert à créer ou à requalifier » ; « Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier »
- le critère prenant en compte les potentialités d'évolution des espaces non-bâtis : les espaces libres dont la constructibilité est envisagée
- le reliquat des espaces libres cadastrés privés non qualifiés qui correspondent à des emprises libres gérées par les collectivités ou par des structures publiques

• La zone USA : équilibrer la densité urbaine par les espaces verts

Le cumul des surfaces des immeubles non-bâtis de la zone USA représente 92 132m² (soit 9,21 ha) pour 610 entités. Cette zone délimitée pour ses valeurs historico-archéologiques et pour sa densité patrimoniale bâtie, contient le plus grand nombre d'espaces cadastrés non-bâtis du SPR, mais, ceux-ci étant de taille individuelle et de nature tellement diversifiée, ils semblent « disparaître » dans l'espace urbain. Ainsi, sur les 31,53 ha que totalise la zone USA, c'est 9,21 ha (±30%) qui sont définis en espaces cadastrés non-bâtis, le reste de la zone étant occupé par les emprises bâties et les voieries urbaines.
L'analyse du diagramme montrant la répartition des qualifications des espaces libres du PSMV de cette zone USA, démontre :

- l'importance dévolue aux espaces protégés à maintenir en « pleine terre » (Parcs ou Jardins) ou à conserver en espaces à « dominante végétale »,
- la volonté de créer ou de requalifier des espaces verts (18,3%),
- le souhait de protéger les sols des cours « à dominante minérale », et, d'accompagner la mise en valeur d'espaces libres par des aménagements à dominante minérale à créer ou à requalifier,
- le faible taux d'espaces libres transformés en espaces constructibles (0,5%),
- le potentiel d'évolution, non négligeable, laissé à disposition de la collectivité pour accompagner la mise en valeur de son patrimoine dans les espaces non-qualifiés.

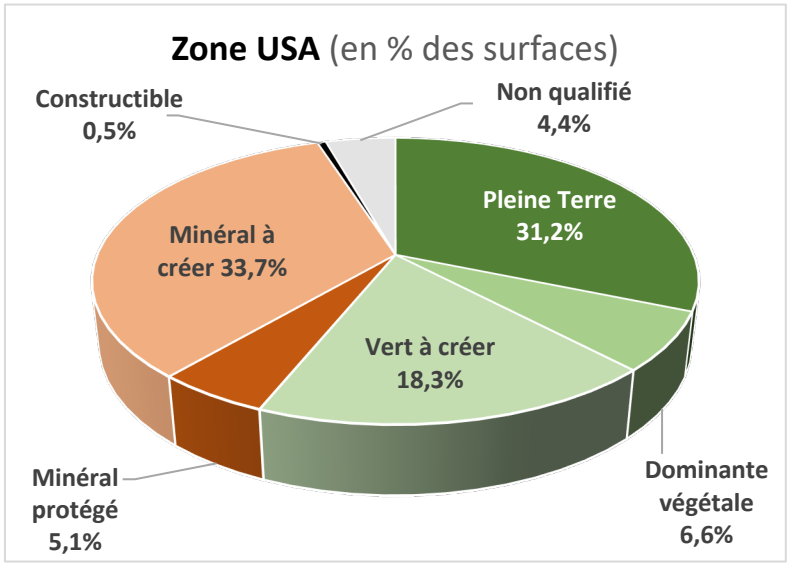


Illustration 6 : les qualifications des immeubles non-bâtis en USA

Malgré l'impression de grande minéralité qui se dégage de cette zone (impression induite par la densité des immeubles bâtis et la présence des espaces publics viaires), les orientations du PSMV pour le traitement des espaces non-bâtis cadastrés tendent à privilégier le maintien de la perméabilité des sols, voire à la conforter (avec les 18,3% d'espaces « verts à créer ou à requalifier »), en proposant un taux de 56,2% de surface perméable, de 39,4% de surface imperméable (toutes les surfaces minérales et à construire) et 4,4% de surface non qualifiée.
Les jardins publics tel que celui de la « Visitation » ou celui « des Chevannes » participent à cette qualité, mais les grands jardins privés situés en périphérie de la zone USA (les jardins à l'arrière des hôtels particuliers de la rue du Collège, au Nord, ou celui du Pavillon des Archers ou du Bastion Saint-André, au Sud) ainsi que les jardins situés en cœur d'îlot (du couvent des Tiercelines ou de celui des Annonciades) ne sont pas à négliger dans ce dispositif.
C'est ainsi 5,2 ha (soit 17% de la superficie totale de la zone USA) qui sont destinés à la préservation ou à la création d'espaces verts et perméables.

• La zone USB : accompagner les mutations

Avec une superficie de 21,57 ha, la zone USB, définie comme la zone des faubourgs récents, contient 173 immeubles non-bâtis cadastrés représentant une emprise de 10,07 ha (soit 46,70% de la totalité de la zone USB).
Les orientations du PSMV tendent à maintenir les qualités paysagères de ces franges du cœur historique pour accompagner la mise en valeur des espaces urbains denses de la zone USA, tout en proposant des espaces à potentiel constructibles, en particulier dans le faubourg Ouest et dans le quartier en devenir de la Mairie (Cours Clémenceau / îlot de l'Arsenal).
L'analyse du diagramme des répartitions des qualifications de cette zone démontre :

- les qualités préservées des espaces non-bâtis de « pleine terre » (62,1%) et le souhait de compléter la trame verte par des espaces verts à créer ou à requalifier (6,0%), développant un total de 68,1% d'espaces perméables,
- la volonté d'accompagner le traitement des espaces à dominante minérale car, même si aucune protection des cours des hôtels particuliers n'est recensée, la création et la requalification des espaces non-bâtis à dominante minérale (cours, espaces de transition, futures places publiques, espaces de stationnement, etc.) permettront d'accompagner la qualité des revêtements de sols et participeront à l'inclusion de cette zone située en frange du SPR, lui servant de « porte d'entrée »,
- le choix de destiner 6,8% des espaces non-bâtis de la zone USB (soit une emprise cumulée à potentiel constructible délimité de 6 850m^2 environ) à la création de nouvelles emprises bâties,
- la potentialité donnée à la concrétisation de projets d'intérêt public pour restructurer des bâtiments inadaptés ou nécessitant des extensions (l'espace Talagrand, la maison de retraite du Val d'Amour, l'arrière de l'immeuble du CCAS), projets cependant cadrés par les règles écrites et les OAP.

Les futures mutations de cette zone USB, envisagées plus particulièrement dans sa partie Ouest, sont accompagnées par une volonté de traitement paysager qualitatif des espaces non-bâtis qui se traduit par le maintien des surfaces libres, matérialisé par les grands parcs et jardins arborés situés sur les versants de la plaine du Doubs.

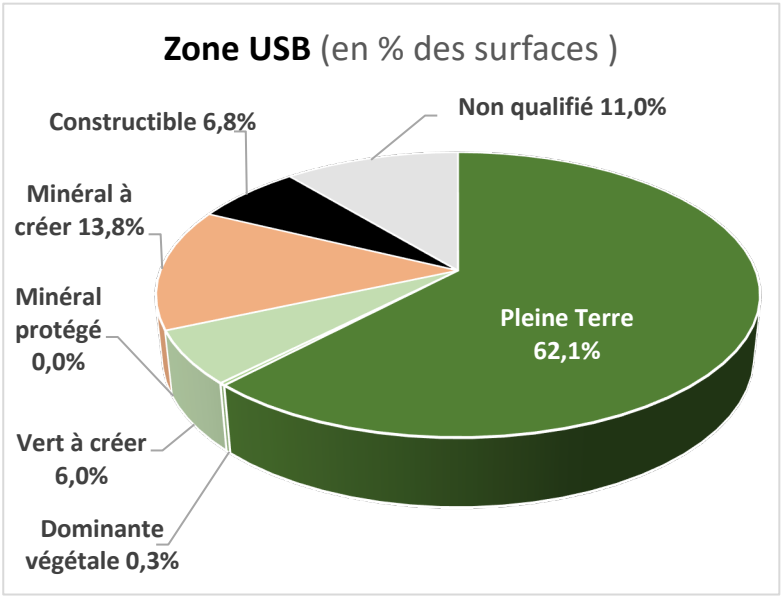


Illustration 7 : les qualifications des immeubles non-bâtis en USB

• La zone NSL : favoriser l'évolution concertée

Avec une superficie totale de 50,27 ha, la zone NSL, soumise aux risques d'inondation, est définie comme la zone d'expression des loisirs (sports et détentes), des espaces d'aménités urbaines et du tourisme (camping et stationnements de proximité et de loisirs). Elle contient 57 immeubles non-bâtis cadastrés représentant une emprise de 17,73 ha (soit 35,3% de la totalité de la zone NSL, les autres emprises se traduisant par les importantes surfaces des voies d'eau accompagnées de leurs berges —le Doubs et les canaux— et par les voiries des espaces publics —Avenue de Lahr et ses espaces de stationnements, chemin Thevenot le long du canal Charles Quint, l'Avenue du Maréchal Juin depuis l'ovale point jusqu'au Bastion Saint-André—).
Le diagramme de répartition des qualifications reflète les caractères particuliers de cette zone :

- des espaces non-bâtis de « pleine terre » dont le camping et le jardin Philippe, ainsi que l'espace situé au-devant du Pavillon des Arquebusiers, pour un taux de 39,3% des espaces non-bâtis cadastrés, associés aux espaces verts (1,3%) à requalifier ou à créer,
- des espaces non qualifiés, matérialisés par le stade et les terrains de sport, dont les évolutions sont laissées à l'appréciation de la collectivité, encadrées cependant par l'OAP sectorielle du « Pasquier » qui englobe la majorité de ces espaces.

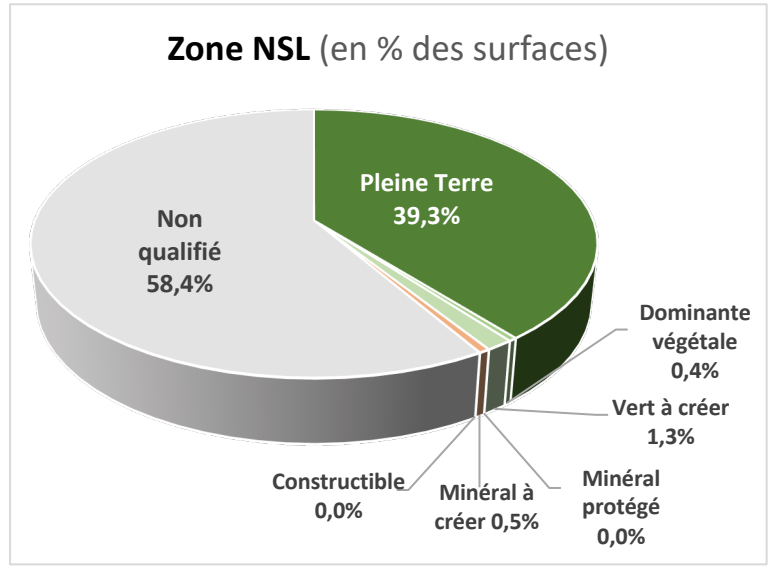


Illustration 8 : les qualifications des immeubles non-bâtis en NSL

Zone peu constructible car soumise aux PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation en aléas forts), la perméabilité des sols de la zone NSL est maintenue par les dispositions du PSMV (potentiel constructible et espaces minéraux étant réduits à zéro, les espaces non-qualifiés étant principalement affectés à des terrains de sport

engazonnés donc perméables). Le Cours Saint-Mauris, qui est inclus dans cette zone NSL en frange de la zone USB, n'est pas cadastré et sa surface n'est donc pas comptabilisée dans les résultats de la zone malgré sa superficie imposante (2,5ha) et son rôle dans le maintien de la biodiversité en centre-ville.

• La zone NSP : sanctuariser l'espace naturel

D'une superficie de 12,08 ha, la zone NSP est définie comme une zone inconstructible favorisant la biodiversité et la protection des ressources naturelles (zone d'influence des captations d'eau potable). Avec un nombre de 5 espaces non-bâtis cadastrés pour une superficie de 11,6 ha, la totalité des immeubles non-bâtis cadastrés de cette zone est qualifiée en espace « de pleine terre » et elle participe complètement au maintien de la perméabilité des sols du SPR.

• Synthèse des qualifications des immeubles non-bâtis cadastrés du PSMV

Dans l'emprise du SPR, les immeubles non-bâtis cadastrés totalisent une superficie de 48,65 ha (soit 42,3% des 115 ha du SPR).

La répartition des qualifications de ces immeubles non-bâtis cadastrés, par les orientations de destinations envisagées dans le PSMV pour chacun d'eux, démontre la volonté affichée de maintenir ou d'accompagner ces immeubles en espaces libres de « pleine terre » ou en espaces verts « à dominante végétale, ou, à créer ou à requalifier » pour un taux de 63,7%. Ces dispositions sont facilitées par la présence de grandes zones « naturelles » non bâties de la vallée du Doubs (NSL et NSP). De plus, la zone des faubourgs (USB) participe activement à cette orientation, même si, ponctuellement, des zones à potentiel constructible sont envisagées. Ce qui est le plus volontariste, dans les orientations pour les immeubles non-bâtis cadastrés du PSMV, c'est de préserver et d'encourager la trame verte à l'intérieur du cœur de ville (USA) qui possède déjà une présence discrète d'espaces verts que le PSMV entend préserver et conforter, voire augmenter afin de mieux mettre en valeur ce patrimoine végétal et de développer les îlots de fraîcheur.

Les espaces à dominante minérale (protégés, à créer ou à requalifier), avec un taux de 9,4%, sont principalement situés en zone urbaine (USA et USB) afin d'accompagner la mise en valeur des cours et des abords des immeubles bâtis, ainsi que les aménagements des futures places publiques.

Les espaces à potentiel constructible (1,5%) sont très limités, surtout en zones NSL (PPRI) et NSP (inconstructible), mais des possibilités sont envisagées dans l'Ouest de la zone USB et très ponctuellement en zone USA.

Les espaces non qualifiés du PSMV, dont les surfaces les plus importantes sont situées en zone NSL qui sont gérées par les OAP sectorielles, sont destinés à accompagner les évolutions ponctuelles des immeubles bâtis ou non-bâtis en laissant une marge d'appréciation des destinations à la collectivité, encadrée par le règlement écrit et validée par les services instructeurs.

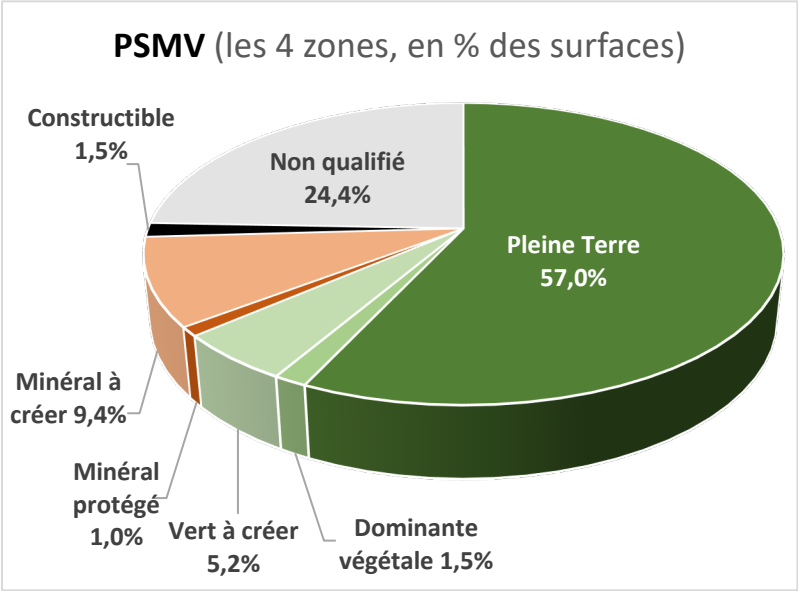


Illustration 9 : synthèse des qualifications des immeubles non-bâtis du SPR

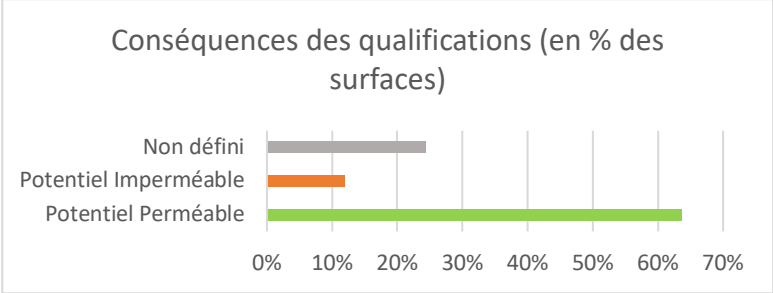


Illustration 10 : synthèse des qualifications des immeubles non-bâtis du SPR - Un potentiel perméable majoritaire

Il est aussi utile de vérifier les conséquences des qualifications des immeubles non-bâtis cadastrés sur la préservation des ressources et sur la qualité des sols. A Dole, les qualifications des espaces libres proposées par le PSMV tendent à assurer un potentiel de perméabilité des sols de près de 65%, pour un potentiel imperméable de 12%. Pour les espaces non qualifiés (ligne « non défini » du graphique) ils ne seront pas forcément totalement imperméabilisés, les terrains de sports en étant un exemple évident.

En conclusion, les qualifications des immeubles non-bâtis cadastrés du PSMV confortent les qualités paysagères du site et elles accompagnent son évolution dans un souci de valorisations environnementales.

A.4.4 Mutation des immeubles bâtis dont la démolition peut être imposée

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut-être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace vert ou minéral à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.
Le tableau ci-contre détaille, pour chacune des zones du PSMV, les différents cas de combinaison entre la démolition imposée et une autre condition particulière envisagée pour réaliser le projet de mise en valeur du SPR. La zone NSP n'est pas représentée dans ce tableau car il n'existe aucun cas de démolition imposée dans cette zone.
Les autres conditions particulières d'aménagement sont déclinées en :

- « minéral » qui correspond à « Espace libre à dominante minérale à créer ou requalifier »
- « vert » pour « Espace vert à créer ou requalifier »
- « constructible » pour les démolitions dont la reconstruction est délimitée par des emprises maximales d'implantation
- « non qualifié » pour les espaces libérés par la démolition dont la destination n'est pas affectée par une qualification du PSMV mais soumis à des opérations concertées dans le cadre des OAP sectorielles.

Zone	Type (Nombre)	m2	m2 par zone	Total m2
USA	minéral (43)	1 205	1 359	**2 872**
	vert (3)	143		
	constructible (1)	11		
	non qualifié (0)	0		
USB	minéral (2)	44	578	
	vert (2)	282		
	constructible (2)	251		
	non qualifié (0)	0		
NSL	minéral (0)	0	935	
	vert (1)	145		
	constructible (0)	0		
	non qualifié (6)	790		

Illustration 11 : mutation des démolitions pouvant être imposées du SPR

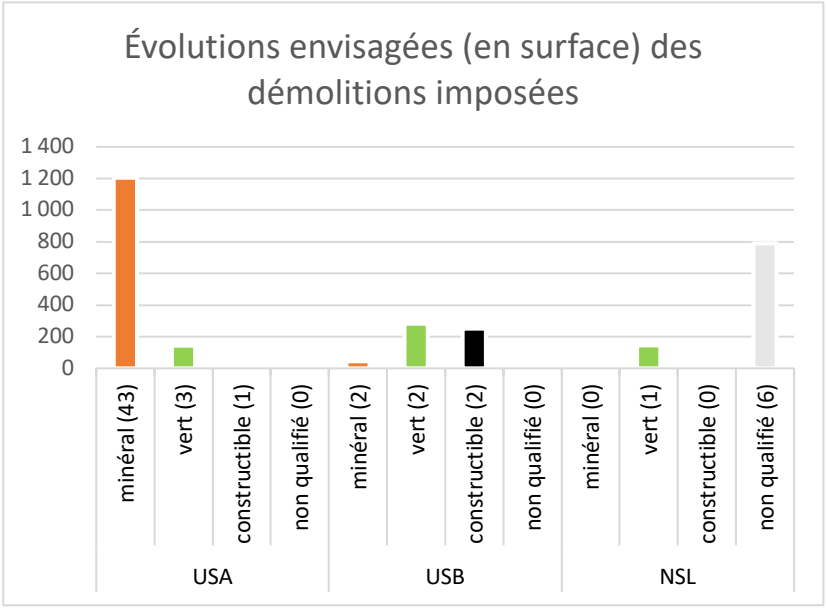


Illustration 12 : graphique par zone des mutations du SPR

En zone USA, les démolitions imposées des immeubles bâtis soumis à une autre condition particulière d'aménagement représentent une emprise totale de 1 359m^2. La destination dominante, représentant 1 205m^2 (88,7% des qualifications de la zone), correspond à la volonté de restituer, grâce aux démolitions, des cours à dominante minérale pour accompagner la mise en valeur des immeubles bâtis. La qualification en espace vert après démolition permet de conforter la trame verte existante pour 143m^2 (10,5% des qualification de la zone). A peine 11m^2 sont destinés à une reconstruction limitée et encadrée.

En zone USB, les qualifications des emprises démolies conduisent à un équilibre entre deux destinations : la création d'espace vert (48,8% de la zone) et les potentiels constructibles (43,5% de la zone). Le nombre limité de parcelles (4 unités) dont la démolition de bâtiments est imposée ont un impact minime sur les orientations générales du PSMV.

Pour la zone NSL, la démolition d'un seul bâtiment est qualifiée en « espace vert à créer ou à requalifier » (145m^2). La destination après démolition de 6 autres bâtiments pour un total de 790m^2, tous situés dans des espaces sportifs gérés par la collectivité et contraints par les OAP et le PPRI, n'est pas qualifiée. Une reconstruction n'est pas envisagée et elle semble difficile, ces espaces seront restitués à l'espace public ou aux terrains de sport.

En conclusion, les nouvelles destinations des emprises de 2 872m^2 d'immeubles bâtis dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées tendent à accompagner les orientations spécifiques à chacune des zones du PSMV, pour assurer une meilleure lisibilité des patrimoines.

A.4.5 La qualification des Monuments Historiques

Le découpage en entités volumétriques homogènes, utilisé pour dénombrer et qualifier les différents immeubles bâtis, délimite 111 entités pour les 45 MH situés dans le SPR Dolois (la collégiale classée MH, par exemple, est découpée en 5 entités volumétriques : la nef et son clocher ; les 2 parvis extérieurs —donnant accès aux portails Nord et Sud, avec leurs emmarchements— ; les 2 petits bâtiments situés dans l'enclos au Nord-Est). Chaque entité volumétrique a été qualifiée en fonction des protections au titre des MH et de la présence d'éléments intérieurs recensés, en vertu du principe d'indépendance des législations, même si un monument historique, en application de l'article L.632-3 du Code du Patrimoine, dispose de sa propre législation en matière d'autorisation de travaux. Ainsi :

- 67 entités volumétriques « MH » sont qualifiées en Type 1 (soit 3,1% de la totalité des entités bâties et représentant 60,4% des MH),
- 42 entités volumétriques « MH » sont qualifiées en Type 2 (soit 2,0% de la totalité des entités bâties et représentant 37,8% des MH),
- 2 entités volumétriques « MH » sont qualifiées en Type 3 (soit 0,1% de la totalité des entités bâties et représentant 1,8% des MH).

Le cas de la Maison des Orphelins (MH partiellement Classé-Inscrit) permet de montrer la logique de différenciation des entités et d'appréhender les principes des qualifications proposées.
Ce seul monument historique est constitué d'un ensemble de bâtiments, d'une cour, d'une terrasse donnant accès à un pont enjambant le canal des Tanneurs (propriété privée, parcelle n° BE0078), le tout accessible par la rue Pasteur, et, du jardin des Chevannes (propriété de la ville de Dole, parcelle n°BX0087), utilisé en jardin public accessible par le Quai des Tanneurs et par la berge du canal du Rhône au Rhin.
La qualité des parties extérieures des immeubles bâtis, même si elle semble homogène sur les façades de la rue Pasteur, n'est pas identique dans les parties visitées à l'intérieur des bâtiments. Ainsi, le corps de bâtiment principal de l'ancien hôtel particulier, la chapelle et les ailes donnant sur le canal des Tanneurs possèdent des éléments intérieurs, tant en superstructure qu'en infrastructure, et ils sont qualifiés par une qualification de type 1. En revanche, les bâtiments annexes fermant la cour d'accès accessibles par la rue Pasteur et les 2 bâtiments situés au Nord-Est ne contiennent pas d'élément intérieur significatif et ils sont qualifiés en type 2. Enfin, deux cours couvertes par une verrière ne peuvent pas être qualifiées comme immeuble protégé et elles sont qualifiées en type 3. Ainsi, les immeubles bâtis constitutifs de ce seul monument historique représentent un nombre de 6 entités volumétriques différenciées.

Les 3 espaces extérieurs sont eux aussi qualifiés en fonction de la valeur accordée au traitement paysager des immeubles non-bâtis. Les sols de la cour d'accès au monument par la rue Pasteur sont qualifiés de « cour à dominante minérale protégée », la cour arrière et le pontet enjambant le canal sont qualifiés de « cour à dominante minérale à créer ou à requalifier », alors que le jardin des Chevannes est qualifié en « espace de pleine terre à protéger ».

Ainsi, les items nationaux de la légende graphique homologuée sont appliqués aux Monuments Historiques en fonction des intentions de mise en valeur portées par le projet de PSMV.

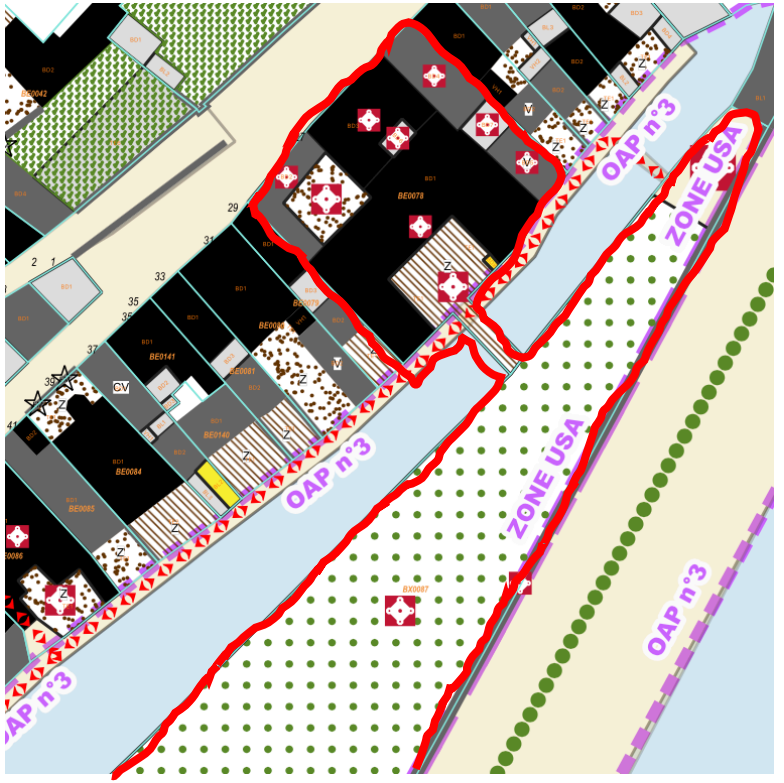


Illustration 13 : le principe de qualification des Monuments Historiques du SPR, le cas de la Maison des Orphelins

A.4.6 Les demandes de modifications structurelles applicables sur la volumétrie du bâtiment

Les demandes de modifications structurelles de la volumétrie des bâtiments qui peuvent être imposées, sont de trois types :

- la **M**odification
- l'**É**crêtement
- la **S**urélévation

Le projet du PSMV contient 22 demandes de modifications structurelles dont la liste est annexée au règlement écrit, classée par numéro parcellaire et contenant la description de la demande.

- La demande d'écrêtement est la plus représentée avec 14 immeubles, ou partie d'immeuble concernés. Il s'agit le plus souvent de restituer une forme de couverture adaptée aux caractères morphologiques originels d'un immeuble ou pour homogénéiser le velum bâti d'une rue.
- La demande de modification concerne 6 immeubles, ou partie d'immeuble. Il s'agit de supprimer des dispositifs ajoutés sur les volumes bâtis ou de recalibrer des éléments de la modénature des façades.
- La demande de surélévation tend à restituer des formes de toitures originelles pour 2 cages d'escalier hors œuvre.

A.4.7 Articulation des pièces écrites et graphiques

L'évolution des terrains est conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation ou les conditions d'évolution du paysage urbain dans sa richesse et sa diversité (contenues dans le règlement), auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées (du plan réglementaire) visant notamment à protéger les formes urbaines particulières et les éléments du patrimoine bâti et végétal. En outre, le PSMV définit, en cohérence avec les orientations générales définies par les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité fonctionnelle, à préserver les formes urbaines, le patrimoine et les espaces libres issus de l'histoire locale tout en permettant une expression architecturale contemporaine.
Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) s'applique à travers un équilibre entre les règles écrites (Règlement Écrit) et les règles graphiques (du Plan réglementaire) permettant aux acteurs et gestionnaires du PSMV de visualiser les tissus urbains qui peuvent faire l'objet d'une évolution plus ou moins significative. L'évolution du bâti et la constructibilité sont contrôlées par l'ensemble des articles du présent Règlement et par les dispositions réglementaires établies graphiquement de manière détaillée sur le Plan règlementaire.
Lorsque les dispositions des articles du Règlement Écrit ne sont pas en accord avec le Plan Réglementaire, ce dernier prévaut sur les prescriptions écrites.

B - JUSTIFICATION DES RÈGLES ÉCRITES

Le règlement écrit est la traduction juridique des moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs du projet urbain. Il constitue le complément indissociable du document graphique réglementaire (plan du PSMV). Les dispositions du règlement s'appliquent au sein du périmètre couvert par le PSMV, soit la totalité du SPR, qui comporte quatre zones réglementaires, USA, USB, NSP et NSL caractérisées par la morphologie des espaces qu'elles couvrent, et par leur valeur architecturale historique remarquable.

Sur ces secteurs, les prescriptions encadrent la protection et l'évolution du paysage urbain, des formes urbaines, du patrimoine bâti et végétal, mais aussi les fonctions urbaines en cohérence avec les orientations du PADD.

Le règlement comporte les parties suivantes :

- SECTION 1 : Dispositions générales
  - TITRE 1 – Champs d'application
  - TITRE 2 – Organisation et portée du règlement

- SECTION 2 : Dispositions applicables à l'ensemble du PSMV
  - TITRE 1 - Fonctions urbaines : règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions
  - TITRE 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
  - TITRE 3 - Équipements et réseaux – Développement durable
  - TITRE 4 – Documents annexes

B.1 Les dispositions générales (Section 1)

Cette section contextualise le projet du PSMV dans la législation pour la protection et la mise en valeur des espaces patrimoniaux (Titre 1), et, elle décrit les principes d'application du règlement en explicitant le découpage du SPR en zones d'application du PSMV, les principes des protections et des prescriptions du règlement graphique, l'articulation des pièces écrites et graphiques, la portée du règlement ainsi que les découvertes fortuites et les possibilités d'adaptations mineures (Titre 2).

L'article S1.T2.2.3, en présentant la légende du plan règlementaire, précise, pour chaque item utilisé dans le document graphique, la description des éléments identifiés et qualifiés du PSMV et il définit les conditions particulières attachées à chacun. Les enjeux, les objectifs et les orientations décrits sont à considérer comme un socle pour l'appréciation des définitions et l'application des règles portant sur chacun des items.

B.2 Les dispositions applicables à l'ensemble du PSMV (Section 2)

B.2.1 TITRE 1 : Fonctions urbaines : règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions.

Le titre 1 est divisé en 4 articles qui détaillent les règles d'occupation et d'utilisation des sols et les règles relatives aux aires de stationnement. Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PSMV.

Destination des constructions (article S2.T1.1)

Après le rappel, en préambule, de la définition des destinations et des sous-destinations des constructions (liste issue du Code de l'Urbanisme à la date de rédaction du règlement du PSMV – Mars 2023), l'article *S2.T1.1* détaille sous forme d'un tableau, pour chaque zone du PSMV et par destination (sous-destination) des constructions, les usages des sols : interdits, autorisés, et autorisés sous condition.

- Les usages des sols sont interdits pour les destinations, ou sous-destinations, s'ils sont contraires à la vocation de la zone considérée du PSMV car leur impact en termes d'usages ou d'emprises risque d'induire des altérations du patrimoine bâti et/ou des espaces libres.
- Certaines destinations, ou sous-destinations, peuvent être autorisées sous réserve du respect de conditions détaillées dans le bas du tableau.

- Les destinations, ou sous-destinations, qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Les choix de limiter ou d'autoriser certaines des destinations, ou sous-destinations, sont en concordance avec, pour chacune des zones :

- les orientations du projet de territoire et de son PADD,
- la volonté de promouvoir mixité de l'habitat et de l'activité économique et administrative,
- la recherche d'un équilibre entre les fonctions urbaines habituelles d'une ville (avec ses espaces connexes) et les activités touristiques.

Les conditions particulières d'usage autorisé des sols relatives à la surface maximum de plancher autorisée, à la nature des destinations des locaux ou aux activités envisagées sont semblables aux conditions d'utilisation des sols du PLUi, en rapport à des zones similaires du document d'urbanisme gérant les évolutions de l'urbanisme de l'Agglomération.

Modification des terrains d'assise (article S2.T1.2)

Présentées sous la forme d'un tableau croisé (zones détaillées en abscisses, thèmes des prescriptions en ordonnées), les prescriptions se lisent dans les cases délimitées de chacune des zones du PSMV, certaines prescriptions étant communes à plusieurs zones du PSMV.

Les thèmes des prescriptions concernant la modification des terrains d'assise des immeubles, ou les aménagements envisagés, dans le PSMV proposent trois entrées : soit ce n'est pas autorisé, soit la modification peut être autorisée sous conditions, soit elle se situe dans des espaces libres protégés par le PSMV (pour mémoire : « Parc ou Jardin de pleine terre » ; « Cour, place ou autre espace libre à dominante minérale protégé » ; « Espace libre à dominante végétale protégé »).

Les prescriptions visent le respect de la topographie et de l'usage des espaces existants du PSMV afin, en fonction de la nature de chaque zone du PSMV, de :

- assurer la qualité des sols d'assise et minimiser les impacts négatifs des exhaussements ou des affouillements de l'espace urbain protégé,
- combattre les installations productrices de déchets, de pollutions ou néfastes à l'activité humaine,
- permettre la réalisation de fouilles archéologiques,
- accompagner les projets de mise en sécurité des terrains contre les inondations ou les nuisances, de mise en accessibilité, d'aménagements paysagers et/ou destinés à favoriser le développement durable de la ville.

Les prescriptions concernant les modifications des terrains d'assise des espaces libres protégés sont détaillées à l'article S2.T2.5 via un renvoi dans le tableau S2.T1.2, et ce afin d'éviter les redondances. En effet, les prescriptions portant sur ces espaces protégés ne sont pas liées à la zone, mais à l'espace protégé pour lui-même quelle que soit la zone dans laquelle il se situe.

Condition de réalisation des aires de stationnement (article S2.T1.3)

Présenté sous la forme d'un tableau croisé (voir article précédent avec présentation et lecture similaire), la question de la réalisation des aires de stationnement est distinguée entre constructions existantes transformées et nouvelles constructions.

Les objectifs liés à la protection des immeubles, de l'environnement, à la réduction des émissions de GES, au développement des mobilités douces, actives et partagées, et à l'apaisement de l'espace public, conduisent à minimiser les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, à imposer une insertion paysagères des nouvelles aires, et à favoriser la création de stationnements à l'intérieur des immeubles (tant pour les véhicules motorisés que non motorisés) sauf en présence d'un immeuble (bâti ou non bâti) identifié et protégé par le PSMV.

B.2.2 TITRE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Le titre 2 est divisé en 5 chapitres qui détaillent les prescriptions applicables à l'ensemble du PSMV, par grands thèmes. Les 3 premiers chapitres se concentrent sur les questions de la morphologie urbaine (Implantation des constructions, Emprise au sol, Hauteur des constructions) en privilégiant, pour chaque zone, le maintien des caractéristiques locales concourant à la mise en valeur patrimoniale du site. Le chapitre 4 est destiné à accompagner les évolutions des immeubles bâtis en distinguant les immeubles bâtis protégés (type 1 et type 2) des autres immeubles (type 3 et constructions neuves). Enfin, le chapitre 5 gère les évolutions des immeubles non bâtis et des éléments particuliers protégés.

Morphologies urbaines *: Implantation des constructions (article S2.T2.1) ; Emprise au sol (article S2.T2.2) ; Hauteur des constructions (article S2.T2.3)*

Présentées sous la forme de tableaux croisés (voir articles précédents avec présentations et lectures similaires), les prescriptions tendent à conforter les caractéristiques patrimoniales de la morphologie urbaine pour chacune des zones. En effet, les implantations, les emprises bâties et les hauteurs des constructions existantes ne sont pas des constantes homogènes entre les différentes zones du PSMV, zones qui ont d'ailleurs été définies en raison même de ces différences.

Ainsi, tout en pérennisant les implantations et les emprises des immeubles (bâtis ou non bâtis) protégés et les hauteurs des immeubles bâtis protégés (type 1 et type 2) qui doivent être conservés dans leur intégrité, les règles destinées aux immeubles de type 3 démolis et reconstruits ou aux nouvelles constructions sont adaptées à la morphologie de chacune des zones du PSMV (par exemple : implantations imposées à l'alignement en zone USA // implantations plus libres en zone USB et NSL).

Pour l'implantation des nouvelles constructions, il est distingué trois situations différentes *(articles : S2.T2.1.1 ; S2.T2.1.2 ; S2.T2.1.3)*, pour gérer :

- le rapport aux voies et emprises publiques,
- le rapport aux limites séparatives,
- le rapport aux autres constructions sur une même propriété.

Les règles sont écrites pour maintenir la physionomie urbaine des zones en proposant une définition pour l'application des prescriptions et en déclinant les différents cas de figures qui peuvent se rencontrer.

La plupart des règles concourent à la mise en œuvre de la philosophie du projet de PSMV qui peut se résumer en :

- Sauvegarder les immeubles bâtis-ou non bâti identifiés et protégés du SPR,
- Conserver les dispositifs particuliers qui concourent à la reconnaissance historico-archéologique du site,
- Accompagner les mutations des immeubles bâtis ou non bâtis pour lesquels une amélioration peut être nécessaire,
- Envisager l'insertion des nouvelles constructions en respectant les caractéristiques morphologiques des bâtiments et des lieux avoisinants.

Des schémas figuratifs décrivent les règles les plus importantes. Ils sont destinés à expliquer la logique et le fondement de la règle mais ils ne sauraient traiter de tous les cas particuliers qui sont laissés à l'appréciation des services et de l'autorité compétente pour instruire et délivrer l'autorisation pour lesquels le règlement précise le cadre d'application des adaptations mineures.

a) **Morphologies architecturales : Règles relatives à l'architecture des constructions (Article S2.T2.4)**

L'objectif de cet article, important pour la réalisation du projet de PSMV, est de décrire les règles applicables en fonction des qualifications des immeubles et des objets présents dans le document graphique.

Afin de ne pas démultiplier le nombre de sous-chapitres en traitant individuellement chaque typologie pour chacune des zones (USA, USB, NSL), le principe suivant a été adopté :
- Faire la distinction entre les objets patrimoniaux identifiés, et, les objets neutres ou à construire (suivant la légende graphique du PSMV), ce qui permet une différenciation de la portée des prescriptions en fonction de chacun des cas :

• prescriptions applicables quelle que soit la zone d'implantation pour les objets patrimoniaux identifiés,

• prescriptions adaptées en fonction de la zone pour les objets neutres ou à construire.

Ce distinguo permet d'agir efficacement sur les objets à protéger considérés comme des entités majeures du projet de PSMV pour conserver leurs qualités patrimoniales quelle que soit leur situation dans le SPR.
Il permet également de moduler les intentions d'insertion et les qualités de l'aspect extérieur des objets moins emblématiques ou à construire, en fonction de la zone dans laquelle ils se situent.

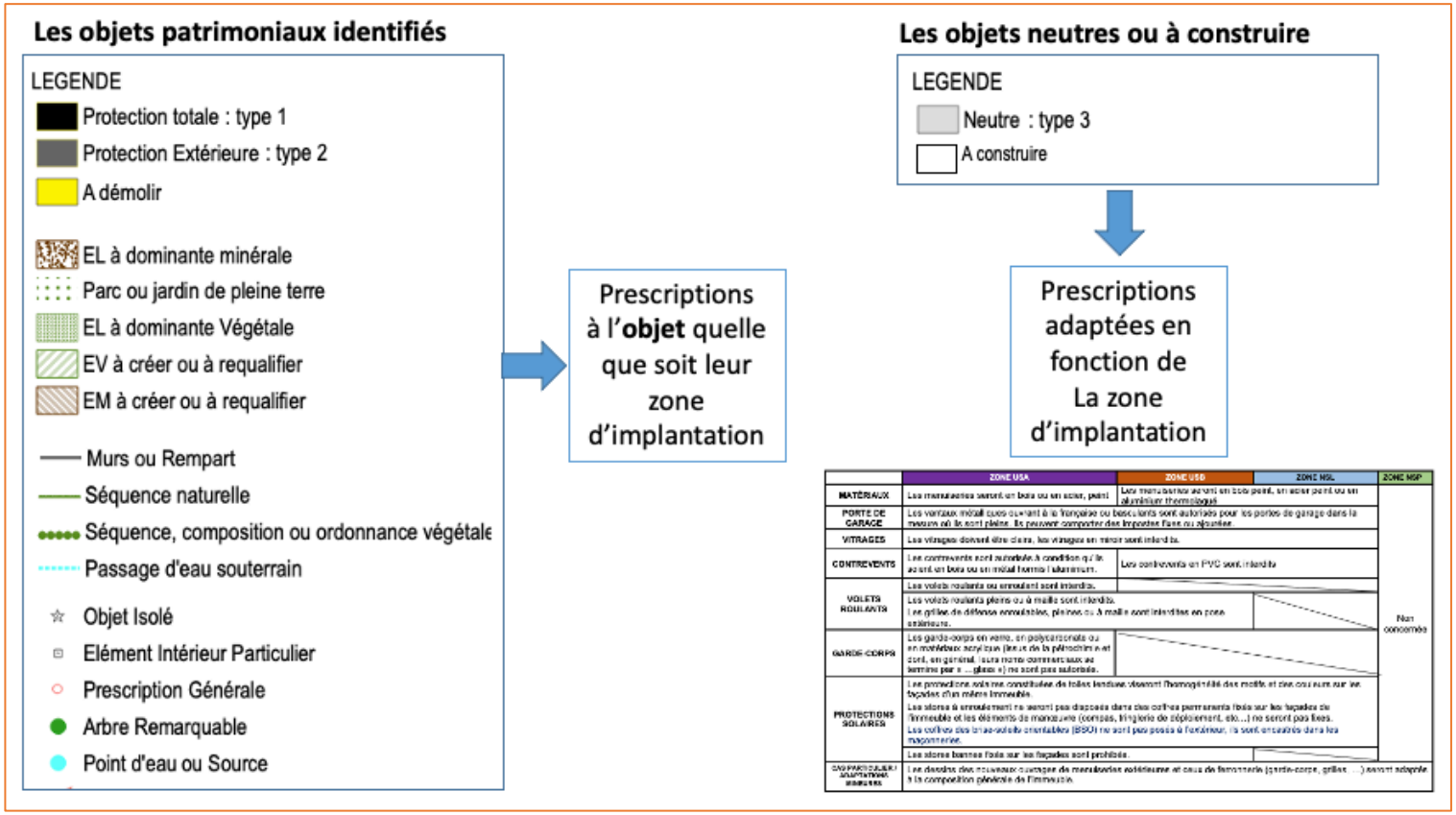


Illustration 14 : schéma de principe pour la rédaction des prescriptions des entités du SPR (objets/zones)

L'article S2.T2.4 est divisé en 6 chapitres qui détaillent, pour les trois premiers les règles applicables aux immeubles bâtis en fonction de leur qualification dans le règlement graphique (immeubles de type 1, 2 ou 3 et nouvelles constructions), et pour les trois derniers les questions de l'intégration des équipements techniques, de la couleur des éléments et de l'intégration des commerces.

Les thématiques de la transformation des espaces pour l'accessibilité aux immeubles et celles concernant la mise en œuvre des matériaux et des appareillages pour favoriser le développement durable (isolations, production ECS, panneaux photovoltaïques et solaires, climatisation, etc.) sont traitées aux articles S2.T3.4 et S2.T3.5 du règlement écrit, même si elles sont inclues transversalement dans les différentes prescriptions du règlement.

• *Architecture des constructions d'intérêt patrimonial majeur à conserver (chapitre S2.T2.4.1)*

Ce chapitre est destiné à accompagner la protection et la mise en valeur des immeubles bâtis identifiés dans le document graphique par les légendes « noire » pour les immeubles de type 1, et, « gris très foncé » pour les immeubles de type 2. Ces deux types possèdent des caractères architecturaux semblables tant pour ce qui concerne les qualités constructives des façades et des toitures, que pour les éléments de décors et de second-œuvre présents dans leurs volumes extérieurs.

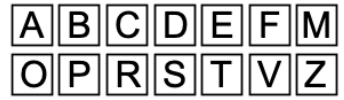
Type 1

Type 2

Les règles architecturales ont essentiellement pour but l'entretien et la restauration des éléments extérieurs dans les règles de l'art qui ont prévalu à la construction de l'immeuble ou qui sont liées aux dispositions historiques mises en œuvre lors de leurs évolutions.

Ainsi, le respect des dispositions existantes est l'objectif majeur pour les immeubles de cette catégorie, ce qui exclue notamment l'altération des façades (avec des matériaux ou des menuiseries inadaptées par exemple) et des toitures (utilisation de matériaux ou percements non traditionnels). Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont donc scindées en deux sous-chapitres : les façades (sous-chapitre S2.T2.4.1.1), et les toitures et couvertures (sous-chapitre S2.T2.4.1.2). Elles détaillent, par thèmes courants, les caractères des existants et les prescriptions de conservation, d'entretien, de mise en œuvre, ainsi que les matériaux ou dispositions acceptables ou proscrits sur les volumes extérieurs de ces immeubles bâtis de grande valeur patrimoniale.
Les grands thèmes pour les façades s'intéressent à la composition architecturale des façades ; aux matériaux et aux mises en œuvre des parements courants ; aux menuiseries extérieures ; aux occultations extérieures et aux protections solaires ; aux ferronneries, serrureries et grilles ; aux ouvrages en surplomb, loggias, marquises, vérandas ; aux petits équipements particuliers ajoutés sur les façades.
Les grands thèmes pour les toitures se penchent sur les couvertures (formes, matériaux, mises en œuvre, ouvrages de finition) ; les débords de couvrement ; les ouvertures en toiture ; les accessoires et les équipements situés en toiture.

Dans cette catégorie de construction d'intérêt patrimonial majeur, la présence d'éléments intérieurs liés au mode constructif de l'immeuble (murs, plafonds, sols, charpentes, voutes), à sa distribution intérieure (escaliers, coursives, organisation des pièces), à sa décoration (cheminées, boiseries, statues, décors) et à son évolution temporelle (vestiges archéologiques, murs de refend), permet de mettre en perspective la profondeur historique et de connaître les usages du passé, de l'immeuble. L'identification, le recensement, la préservation des éléments intérieurs sont des enjeux particuliers du PSMV qui doit en assurer la pérennité.
Les règles architecturales de préservation des éléments intérieurs (sous-chapitre S2.T2.4.1.3) ont essentiellement pour but la conservation de tout ce qui compose l'architecture intérieure, son entretien et sa restauration dans les règles de l'art qui prévalent en matière de patrimoine bâti.



Éléments intérieurs protégés des immeubles de type 2

Les immeubles de type 1 qui sont protégés en totalité (extérieurs et intérieurs de l'immeuble, y compris le second-œuvre) doivent maintenir à leur emplacement originel, voire restituer, tous les éléments intérieurs entrant dans leur composition initiale, avec une interdiction absolue de dépose ou de destruction de ces éléments.
Les immeubles de type 2 dont les éléments intérieurs ont été identifiés —lettre(s) dans un carré sur le document graphique[1]— doivent se conformer aux prescriptions adéquates correspondant à l'élément recensé. L'absence de lettre identifiant sur le document graphique un, ou des, élément(s) intérieur(s) d'un immeuble de type 2 ne dispense pas, lors de découvertes fortuites, de l'obligation de respecter les prescriptions inhérentes à l'élément intérieur découvert.

Ainsi, les immeubles qualifiés de type 1 et de type 2 sont soumis aux mêmes prescriptions concernant la protection et la préservation de leur aspect extérieur. Le distinguo est lié à la présence, avérée ou supposée, d'éléments intérieurs d'intérêt historico-archéologique, en grand nombre pour le type 1, en nombre plus restreint pour le type 2. Un seule exception pour l'utilisation du bois en menuiseries extérieures est concédée sur quelques immeubles de type 2 munis d'un pictogramme
L'extension volumétrique d'un immeuble bâti protégé est gérée par les prescriptions des nouvelles constructions mais elle ne peut être autorisée que si sa réalisation ne concourt pas à masquer ou à détruire un élément extérieur de modénature d'un immeuble, ou à altérer la composition architecturale des façades.

[1] A : vestige Archéologique ; B : Boiserie ; C : Cheminée ; D : Décor ; E : Escalier (compris emmarchement, garde-corps, stylobate, ...) ; F : Ferronnerie ; M : Mobilier à perpétuelle demeure ; O : Organisation / Distribution ; P : Plafond ; R : mur de Refend ; S : Sol ; T : charpente de Toit ; V : pièce Voutée ; Z : Bâti enfoui possédant des éléments patrimoniaux couvert par une terrasse accessible — (pour tous ces éléments voir détail dans liste annexée en S2.T4.3)

• *Architecture des constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées (chapitre S2.T2.4.2)*

Ces immeubles ne possèdent pas de protection au titre du PSMV : ils peuvent donc être conservés, améliorés, ou remplacés par des constructions neuves ou des immeubles non-bâtis. Ils sont qualifiés de type 3.

Il est considéré pour ces immeubles de type 3 les trois cas suivants, soit :

1. l'immeuble bâti est maintenu en place et il est amélioré par une réhabilitation/rénovation, surélévation ou écrêtement,
2. l'immeuble bâti est démoli en vue d'une reconstruction qui est gérée par les prescriptions associées aux nouvelles constructions,
3. l'immeuble bâti est démoli sans reconstruction.

Type 3

L'extension de l'emprise bâtie d'un immeuble de type 3 est considérée comme une construction neuve.

Cas n°1 : la construction est conservée (sous-chapitre S2.T2.4.2.1)

Les interventions sur ces immeubles devront viser à mieux les intégrer dans l'environnement architectural et urbain en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes techniques que ceux qui ont concouru à leur réalisation, nécessairement adaptés au contexte du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Ces immeubles, sans valeur patrimoniale intrinsèque mais dont la localisation à l'intérieur des ensembles urbains protégés peut agir négativement sur la qualité du site, doivent s'insérer dans le dispositif général de mise en valeur des patrimoines.

Cependant, les prescriptions ne concernent que les éléments de l'architecture qui sont visibles depuis l'espace public et les points hauts situés dans les paysages Dolois.

Le niveau d'exigence est modulé pour être adapté aux situations particulières ainsi qu'à leur situation dans les zones du SPR.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont scindées en deux sous-chapitres : les façades (sous-chapitre S2.T2.4.2.1.1), et les toitures et couvertures (sous-chapitre S2.T2.4.2.1.2). Elles détaillent, par thèmes courants, les caractères des existants et les prescriptions de conservation, d'entretien, de mise en œuvre, ainsi que les matériaux ou dispositions acceptables ou proscrits sur les volumes extérieurs de ces immeubles bâtis de type 3 conservés.

Les grands thèmes pour les façades s'intéressent à la recomposition architecturale des façades ; à l'entretien des ouvrages existants ; aux matériaux et aux mises en œuvre des parements courants ; aux menuiseries extérieures ; aux occultations extérieures et aux protections visuelles ; aux ferronneries, serrureries, grilles et protections aux chutes ; aux ouvrages en surplomb, loggias, marquises, vérandas ; aux petits équipements particuliers ajoutés sur les façades.

Les grands thèmes pour les toitures se penchent sur la recomposition des toitures ; les matériaux des couvertures ; les débords de couvrement ; les ouvertures en toiture ; les accessoires et les équipements situés en toiture.

Les éléments de l'architecture intérieure ne font pas l'objet de règles.

Cas n°2 : la construction est démolie et remplacée (sous-chapitre S2.T2.4.2.2)

Les conditions exigées pour les immeubles de type 3 qui seraient démolis et reconstruits respectent les prescriptions des constructions neuves.

Cas n°3 : la construction est démolie sans reconstruction (sous-chapitre S2.T2.4.2.3)

Dans le cas, assez rare, où l'immeuble de type 3 est démoli sans reconstruction, les espaces libérés respectent les prescriptions des « Espaces verts à créer ou à requalifier » ou celles des « Places, cours ou espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier », pour s'insérer dans le dispositif de qualification des espaces libres du SPR.

• *Architecture des constructions neuves (chapitre S2.T2.4.3)*
Les possibilités de création de constructions neuves sont assez limitées dans le SPR du fait de la nature même du tissu ancien très dense, le plus souvent à protéger ou à mettre en valeur. De même, les qualifications des espaces libres (immeubles non bâtis) pour préserver les sols patrimoniaux et les espaces végétaux restreignent les possibilités de nouvelles constructions. De plus, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) limite aussi les potentialités constructives.
Cependant, l'un des objectifs du PSMV révisé est de favoriser l'insertion de l'architecture contemporaine lorsqu'il est possible de construire. Ainsi, les règles pour gérer l'architecture des constructions neuves vont tendre vers cet objectif d'insertion décliné en fonction des zones du PSMV (USA, USB, NSL, NSP), en modulant les niveaux d'exigence aux enjeux de chaque zone.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont scindées en deux sous-chapitres : les façades (sous-chapitre S2.T2.4.3.1), et les toitures et couvertures (sous-chapitre S2.T2.4.3.2). Elles détaillent, par thèmes courants, les matériaux ou les dispositions acceptables ou proscrits sur les volumes extérieurs de ces nouvelles constructions.

Les grands thèmes pour les façades s'intéressent à la composition architecturale des façades ; aux matériaux et aux mises en œuvre des parements courants ; aux menuiseries extérieures, occultations, protections, ferronneries ; aux ouvrages en surplomb, loggias, vérandas, petits équipements particuliers ajoutés sur les façades.

Les grands thèmes pour les toitures se penchent sur les couvertures (formes, matériaux, débords de couvrement, ouvertures en toiture) ; les accessoires et les équipements situés en toiture.

Bien entendu, les règles participant à la gestion des fonctions urbaines (article S2.T1) et à la maitrise de la morphologie urbaine (article S2.T2.1 ; article S2.T2.2 ; article S2.T2.3) s'appliquent aux nouvelles constructions.

• *Équipements techniques et leur intégration (chapitre S2.T2.4.4)*
La qualité des espaces urbains du SPR et des immeubles (bâtis et non bâtis) supporte difficilement la présence d'équipement contemporains visibles depuis l'espace public. La nécessaire intégration de ces équipements (filerie, canalisations, conduits, coffrets) ainsi que des appareillages divers (caissons, antennes) nécessite des règles communes s'appliquant quel que soit le support les accueillant.
Ainsi, afin d'éviter de traiter cette insertion en fonction de chaque cas particulier, ce qui aurait été nécessairement redondant, ce chapitre regroupe les prescriptions communes d'intégration des équipements et appareillages pouvant être appliquées, ou ceux qui sont proscrits.

• *Couleurs des éléments (chapitre S2.T2.4.5)*
L'étude colorimétrique, jointe en annexe et basée sur le relevé des couleurs courantes du SPR, permet de proposer des tendances de teintes susceptibles de mettre en valeur les éléments de l'architecture du SPR. Sans exhaustivité, les palettes colorées renseignent sur les couleurs des éléments courant en suggérant une utilisation dans un rapport de compatibilité avec les teintes colorées proposées.

• *Intégration des commerces (chapitre S2.T2.4.6)*
Les commerces avec leur devanture participent activement à la qualité de l'espace urbain et à son dynamisme. Les règles du PSMV sont rédigées pour accompagner l'insertion des commerces dans le dispositif de mise en valeur du SPR. Elles sont adaptées à chaque zone du PSMV et écrites pour préserver l'intégrité des façades, et leurs éléments patrimoniaux, des immeubles de type 1 et de type 2 ainsi que pour faire respecter la lisibilité de la trame parcellaire.
Les protections solaires de type bannes ou auvents sont simples et leurs emprises sont minimisées, les caissons de traitement de l'air sont dissimulés.
Les terrasses commerciales fermées sont autorisées sous réserves de respecter les dispositions architecturales des façades protégées et les perspectives, et d'être réalisées en matériaux de qualité et de conception démontable.
Les enseignes et la publicité sont gérées par le RLPi.

b) **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (article S2.T2.5)**

Cet article regroupe :

- des dispositions générales avec des prescriptions adaptées à chaque zone (traitement des sols ; stationnement ; végétation ; zones humides et fossés ; berges ; patrimoine lié aux voies d'eau ; accès et voies le long des voies d'eau ; vues).
- en les distinguant, les prescriptions nécessaires à la conservation et à la protection des éléments situés sur espaces non bâtis de la légende graphique utilisés dans le PSMV :
  - des éléments isolés protégés du petit patrimoine, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur,
  - des surfaces non bâties protégées : « Parc et jardin de pleine terre » ; « Espace libre à dominante végétale » ; « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale »,
  - des éléments végétaux ou paysagers protégés : « Éléments particuliers végétaux isolés protégés » ; « Séquence, composition ou ordonnance végétale » ; « Séquence naturelles » ; « point d'eau ou source »,
  - des linéaires de murs protégés : de clôture, de soutènement, de remparts et de parapets.
- la description des conditions particulières d'intervention et d'aménagement des espaces libres, en proposant des prescriptions pour la gestion et l'évolution :
  - des espaces libres à créer ou à requalifier : « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier » ; « Espace vert à créer ou à requalifier » ; « Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer »,
  - des clôtures non recensées et des nouvelles clôtures, en adéquation avec la zone d'implantation.
- des règles sur le traitement des installations techniques sur les espaces publics ou des terrasses et aménagements empiétant sur le domaine public.

• *Éléments extérieurs isolés à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (chapitre S2.T2.5.2)*

Ces dispositifs, participant à la qualité des lieux et à l'originalité du site, permettent, grâce à leur mise en valeur dans le cadre du PSMV, de perpétuer les traces matérielles des activités humaines.

Le symbole graphique de matérialisation de ce type d'élément isolé est une étoile blanche au contour noir. A l'intérieur de cette étoile dans le règlement graphique, sont inscrites 2 lettres correspondant aux indices des éléments du tableau ci-contre. Cela permet d'identifier plus précisément l'objet protégé.

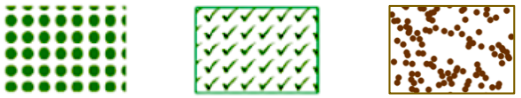
La nature très diversifiée de ces éléments extérieurs isolés protégés ne permet pas d'écrire des règles communes pour tous. Les prescriptions concernent donc des dispositions générales visant l'utilisation de matériaux et de mises en œuvre en cohérence avec leur nature pour réaliser leurs restaurations, entretiens ou restitutions.

Indice	*Description*
BC	Borne charretière
DC	Décor
DV	Devanture commerciale
EB	Emmarchement en bois
EP	Emmarchement en pierre
FO	Fontaine
GR	Grille / Garde-Corps
KI	Kiosque
MA	Marquise en serrurerie

Indice	*Description*
NI	Niche (sans statue)
PA	Passerelle
PB	Portail ou porte : bois
PM	Portail ou porte : métal
PO	Pont
PU	Puits
ST	Statue
SN	Statue dans niche maçonnée
VH	Vestige historique ou archéologique

Illustration 15 : tableau des indices graphiques des éléments extérieurs du petit patrimoine

• *Surfaces non bâties dont les sols sont protégés (chapitres : S2.T2.5.3, S2.T2.5.4, S2.T2.5.5)*
Il s'agit dans cette catégorie d'espaces non bâtis existants à forte valeur patrimoniale, dont l'objectif au travers des règles du PSMV est d'assurer le maintien, et au-delà, de promouvoir leurs qualités environnementales : continuum de la biodiversité, perméabilité des sols, pérennité des végétaux existants, traitement des eaux de ruissellement, …



Toutes les règles visent le maintien des qualités de ces espaces, tant pour la mise en œuvre de matériaux traditionnels en cas d'intervention dans ces espaces, que pour assurer la diversité des espèces végétales et des ensembles paysagers.
Elles ont pour objectifs la conservation, l'entretien et la restitution dans le respect des règles de l'art de la structure paysagère et des éléments associés (pavage, dallage, massif de végétaux, jeux de nivellement, …), ainsi que des végétaux isolés de type arbre de haute tige qui ne sont pas spécifiquement identifiés dans les espaces non bâtis protégés En effet ils assurent l'ossature de la structure paysagère, ils font corps avec l'ensemble paysagé. Pour les arbres, leur préservation est essentielle et les règles des « éléments particuliers végétaux isolés protégés » doivent leur être appliquées.

Afin de préserver la structure unitaire de ces espaces non bâtis protégés, la constructibilité y est fortement limitée, avec cependant la prise en compte des besoins de construction pour assurer le stockage de matériel, pour permettre la mise en valeur d'un espace public, pour le fonctionnement d'espaces privés, ou en lien avec le tourisme. L'emprise des bâtiments autorisés dans les espaces protégés de pleine terre et les espaces libre à dominante végétale ne dépasse pas 25m2 avec un maximum de 30% de la totalité de l'espace protégé pour ne pas oblitérer les tout petits espaces par une construction (c'est la règle la plus contraignante qui s'applique). La constructibilité dans les espaces protégés de type « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale » est nulle afin de protéger l'intégrité des revêtements des sols existants.
Les marquages de stationnement par des peintures ne sont pas autorisés.
Afin de minimiser l'impact visuel des piscines dans ces espaces protégés, assurer le maintien de la biodiversité et diminuer les rejets d'eau traitée, seuls les bassins naturels d'une emprise maximum de 25m2 sont autorisés.

• *Autres éléments végétaux et naturels, isolés / ordonnés / en séquence, protégés (chapitres : S2.T2.5.6, S2.T2.5.7, S2.T2.5.8, S2.T2.5.9)*
Cette catégorie d'éléments regroupe les sujets végétaux isolés (arbres), les alignements d'arbres, les séquences naturelles (en particulier les fronts rocheux), les points d'eau ou sources, qui participent à la qualité des espaces du SPR et à la reconnaissance des caractères naturels du territoire.

Les règles pour ces éléments visent leur préservation en proposant des pratiques raisonnées pour leur entretien, des directives pour leurs remplacements et des traitements maintenant leurs caractères naturels. Ces éléments sont importants pour maintenir la diversité des paysages urbains du PSMV et pour accompagner la mise en valeur tant paysagère qu'environnementale du site urbain.

• *Conditions particulières d'intervention et d'aménagement des espaces libres (Article S2.T2.5.10)*
Il s'agit ici de proposer, dans ces espaces non-bâtis et non protégés, des interventions de mise en valeur tendant à assurer la qualité de ces immeubles non bâtis, soit en rapport avec les immeubles bâtis qu'ils accompagnent (traitement minéral à créer ou à requalifier), soit pour assurer la continuité de la trame verte à l'intérieur de l'urbain (espace vert à créer ou à requalifier). De même, la préservation des passages piétons à maintenir ou à créer favorise la fluidité des mobilités douces et participe à la diversité du réseau viaire du PSMV.

Pour les espaces libres à créer ou à requalifier, les règles, dans la logique de la mise en valeur patrimoniale sous-tendue par le projet de PSMV, se confondent avec les règles des espaces non bâtis protégés (perméabilité des sols, limitation de la constructibilité, entretien des éléments patrimoniaux encore en place, maîtrise de la nature et de la surface des piscines, …) dans un objectif de favoriser la biodiversité, de réduire les îlots de chaleur, et d'agir sur la protection de l'environnement.

Cet article S2.T2.5.10 traite aussi de la question des « murs de clôture – murs de soutènement – Remparts – Parapets, protégés » (chapitre S2.T2.5.10.4)
Les murs de clôtures, remparts, murs de soutènement et parapets le long des voies d'eau, repérés au titre du patrimoine à protéger, sont identifiés en raison de leurs caractéristiques traditionnelles et de leur valeur historique, qu'il convient de maintenir pour assurer la mise en valeur patrimoniale du site le long des espaces publics, ou dans les espaces privés.

Les règles ont pour objectif de maintenir les ouvrages dans leur état originel en utilisant des matériaux compatibles avec chaque type de construction lors de travaux de restaurations voire de restitutions.
Pour les clôtures recensées, des percements ponctuels de largeur limitée peuvent être tolérés à condition de recréer les dispositifs traditionnels de rupture (piliers, portes et portails en bois ou en métal, grilles, …). Les nouveaux percements autoriseront le passage de la petite faune pour encourager la biodiversité.

Le chapitre S2.T2.5.10.5 précise, en fonction de la zone du PSMV dans laquelle elles se situent, les conditions de réalisation des nouvelles clôtures, en privilégiant l'utilisation de matériaux d'usage local avec des formes traditionnelles. Un distinguo est fait entre les clôtures à l'alignement sur l'espace public et les clôtures en limites séparatives. Pour ces dernières, les murs de clôtures existants qui n'ont pas pu être identifiés lors des campagnes de visite du SPR, sont décrits et protégés, et les conditions de leur transformation sont précisées.
En zone NSL, les impératifs d'écoulement des eaux liés aux risques d'inondation modulent la forme et la constitution des nouvelles clôtures.

• *Traitement des espaces publics (Article S2.T2.5.11)*
Lors de la qualification des immeubles (bâtis et non bâtis), le principe suivant a été retenu : toutes les emprises portant un numéro cadastral à la date de réalisation du document graphique du PSMV (en 2023) ont été qualifiées quel que soit leurs usages (privé ou public), à une exception près pour le cours Saint Mauris (inscrit Monument Historique) qui, bien que non cadastré, a été qualifié en « Parc ou Jardin de pleine terre », pour afficher sa grande valeur historique, paysagère et environnementale.
Ainsi, tous les autres espaces ne possédant pas de numéro parcellaire (donc non cadastrés) sont assimilés à des espaces publics.
La majorité de ces espaces publics sont soumis aux Orientations d'Aménagements et de Programmations (tant sectorielles que thématiques) et tous les projets doivent être compatibles avec ces OAP.
L'objectif de cet article est d'accompagner, par des règles, les projets de transformation de ces espaces publics pour promouvoir les valeurs du SPR lors des travaux destinés aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif, et, lors de l'aménagement de terrasses ouvertes dont l'usage est concédé à des activités commerciales ou touristiques.

Les règles tendent à encourager l'utilisation de matériaux nobles, à accompagner l'insertion des nouvelles constructions (volume, forme, aspect) et à minimiser l'impact des équipements et appareillages contemporains dans l'espace urbain du SPR.

B.2.3 TITRE 3 : Equipements et réseaux – Développement durable

Le titre 3 est divisé en 5 articles qui détaillent les règles de desserte des immeubles par les voiries, par les réseaux, celles applicables à la gestion des déchets, les règles accompagnant l'accessibilité aux immeubles, et enfin celles favorisant le développement durable dans le PSMV.

a) **Dessertes des parcelles et gestion des déchets**

• *Desserte par les voies publiques ou privées (Article S2.T3.1)*

Cet article est décomposé en deux chapitres pour gérer les voiries et les accès aux nouvelles constructions.

- Pour les voiries (chapitre *S2.T3.1.1),* la règle laisse entendre que les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent être desservis par des voiries calibrées en fonction de l'usage envisagé, sous peine de refus de l'autorisation.
- Pour les accès (chapitre S2.T3.1.2) aux constructions (existantes ou à créer), après un rappel des conditions minimums de réalisation des accès, les règles sont destinées à éviter la dénaturation des accès patrimoniaux existants tout en accompagnant la création ou l'aménagement de nouveaux accès.

• *Desserte par les réseaux (Article S2.T3.2)*

Le SPR, comme tous les quartiers périphériques au centre-ville, est raccordé aux principaux réseaux publics ou privés permettant le fonctionnement normal des immeubles. Ainsi, la distribution de l'eau potable et l'assainissement sont assurés par des réseaux collectifs. De même, les réseaux transportant l'énergie électrique, le téléphone et le numérique, sont présents dans le cœur de ville. Les règles sont destinées à favoriser les raccordements des immeubles à ces installations, tout en accompagnant leurs mises en œuvre dans le respect des patrimoines bâtis. Les nouveaux coffrets de façade, les nouvelles boîtes de raccordement, les nouvelles armoires techniques publiques (pour l'éclairage public par exemple) doivent être adaptés et s'insérer dans le paysage urbain en minimisant leur impact visuel.

En ce qui concerne les eaux pluviales, elles doivent être prioritairement traitées à la parcelle, avec possibilité de rejet dans le réseau public en dernier recours. Les dispositifs aériens de récupération des eaux pluviales, en général peu esthétiques, doivent être installés dans des espaces non visibles depuis les espaces publics, et les dispositifs enterrés sont à privilégier.

• *Gestion des déchets (Article S2.T3.3)*

Les déchets ménagers, voire ceux issus des commerces, doivent obligatoirement subir un tri sélectif, avec une obligation de compostage dans les prochaines années. La majorité de l'emprise du SPR est pourvue de Points d'Apports Volontaires (PAV) qui imposent le tri. Les règles visent, lors de modification ou de création de nouveau PAV, une intégration esthétique dans le paysage urbain et dans le traitement des sols périmétriques, et aussi le maintien de la continuité des cheminements piétonniers le long de ces PAV.

L'implantation de bacs de compostage est soumise à des règles visant leur insertion dans le SPR, soit en les installant dans les cours ou les jardins, soit en minimisant leur présence visuelle depuis l'espace public. Les dispositifs en bois sont à privilégier.

b) **Accessibilité aux immeubles**

Les questions concernant l'accessibilité des personnes aux immeubles du SPR sont majeures dans l'objectif de la mise au présent des constructions pour accepter les nouveaux types d'habitants (séniors, familles, personnes isolées avec enfants, …). De même, les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et les dispositifs de mobilité douce (vélo, trottinette, roller, voire gyro-roue, gyro-skate, gyropode ou poussette) doivent pouvoir accéder au logement, tout au moins à l'immeuble. Le PSMV doit accompagner la mise en œuvre de cette accessibilité tout en minimisant son impact sur les dispositions constructives qui concourent à la reconnaissance de son patrimoine.

Les principales difficultés rencontrées pour adapter les immeubles existants à une mise en accessibilité universelle sont de plusieurs ordres :

- les caractéristiques dimensionnelles de la majorité des accès aux immeubles patrimoniaux (portes d'immeuble, couloirs des parties communes, escaliers à vis, …) ne correspondent pas aux normes établies pour l'accessibilité des PMR,
- la morphologie du SPR, établi sur un versant collinaire, et, les modes constructifs ancestraux qui surélèvent généralement les rez-de-chaussée de quelques marches, ne facilitent pas la création d'accès directs sans emmarchement,
- les couloirs des parties communes possèdent généralement des revêtements en dallage de pierres dures qui sont à conserver comme les emmarchements extérieurs.

Hormis quelques hôtels particuliers possédant des cours accessibles aux véhicules avec de larges accès de plains-pieds, il semble peu aisé de réaliser une accessibilité universelle aux constructions courantes depuis les voiries publiques. Cependant, afin d'accompagner de possibles cas de mise en conformité, les conditions de mise en œuvre d'accès respectant les normes d'accessibilité pour PMR aux immeubles du patrimoine du SPR sont détaillées dans l'OAP Thématique, au chapitre « Bati et Environnement ». Les travaux d'aménagement des accès PMR doivent être compatibles avec les orientations de cette OAP.
Pour faciliter l'accès à des rez-de-chaussée surélevés, la réalisation d'un plan incliné, de type « rampe », peut être envisagée. Le chapitre S2.T3.4.2 du règlement détaille les conditions de possibles réalisations de ce type d'ouvrage en visant la conservation des éléments bâtis patrimoniaux des immeubles de type 1 et de type 2 (tant extérieurs qu'intérieurs) et en promouvant une bonne qualité d'intégration de ces ouvrages (composition, matériau, couleur, …) pour les immeubles qui pourraient être pourvus d'une rampe (majoritairement les immeubles de type 3 et les nouvelles constructions).
Les rampes ne doivent pas empiéter sur le domaine public afin de préserver la qualité des espaces urbains et maintenir les dégagements nécessaires au cheminement des piétons. Les normes pour la réalisation d'une rampe d'accès PMR imposent une pente inférieure à 5% soit une longueur de 4,00m pour gravir une hauteur maximale de 0,20m, ce qui nécessite une emprise importante, peu admissible dans l'espace commun.

Une fois le seuil de l'immeuble franchi, reste la difficulté de l'accès aux étages. Le PSMV est favorable à l'installation d'ascenseur, prioritairement intégré au volume bâti. Pour les immeubles de type 3 et les nouvelles constructions, la création d'un ascenseur intérieur n'est pas problématique. Pour les immeubles qualifiés en type 1 ou en type 2, la création d'un ascenseur dans les parties communes de l'immeuble ne doit pas compromettre la conservation des éléments intérieurs particuliers (cage d'un escalier, emmarchements, garde-corps et rampes, stylobates, décors, …), recensés ou non.
En cage intérieure, les immeubles de type 1 acceptent difficilement l'implantation d'une cage d'ascenseur dans l'emprise des circulations verticales existantes. En effet, les cages d'escalier sont majoritairement conçues pour n'accueillir que les emmarchements nécessaires à la distribution des étages (escaliers à volées —ou demi-volées— droites ou balancées, escaliers rampe sur rampe, escaliers à vis, …) et réalisés en pierres ou en bois, formant une unité caractérisant le style ou l'époque.
En cage ouverte sur l'extérieur, les circulations verticales des immeubles de type 1 sont, ici aussi, des ouvrages très particuliers et majeurs du SPR. Ces cages ouvertes sont aussi, elles-mêmes, qualifiées de type 1 pour préserver l'intégrité (extérieure et intérieure) du volume bâti et des dispositifs de circulation. Le plus souvent, les demi-volées desservent les immeubles par demi-niveau (le bâtiment donnant sur la rue étant décalé d'un demi-niveau par rapport au bâtiment donnant sur la cour). Dans les autres cas, l'intégrité des coursives reliant les paliers d'étage est difficilement aménageable sans risque de dénaturation.

Illustration 16 : exemples typologiques de circulations verticales du SPR

Ainsi, le chapitre S2.T3.4.1 n'autorise pas la création d'ascenseur dans les cages d'escalier et dans les dégagements des immeubles de type 1, ni même sur ses façades, afin de préserver les caractères majeurs des circulations verticales des immeubles Dolois et des façades ouvertes des escaliers existants. Pour les immeubles de type 2, l'installation d'un ascenseur dans une cage d'escalier est à examiner au cas par cas, en fonction de la qualité de ses circulations verticales et des éléments intérieurs identifiés.
Quelle que soit la qualification de l'immeuble bâti, l'implantation reste possible dans des parties mineures du bâtiment (parties ne possédant pas de dispositifs à caractère patrimoniaux, historiques ou archéologiques) en veillant à rendre le dispositif le plus discret possible. En dernier recours, une implantation à l'extérieur du volume bâti de l'immeuble reste envisageable, sous réserve de ne pas porter atteinte à des éléments caractéristiques des façades des immeubles de type 1 ou 2, ni à dénaturer par ses dispositions constructives la qualité d'une cour ou d'un espace vert protégé, ou à empiéter sur un espace de pleine terre.
La qualité de la composition architecturale et celle des matériaux est aussi imposée.

c) Développement durable dans le PSMV

Le bâti ancien et ses espaces attenants ont été conçus et transformés au fil de leurs utilisations en économisant les ressources, en minimisant les déperditions, pour s'adapter à l'environnement et pour créer des conditions de vie en rapport avec les moyens qu'il était possible de déployer aux différentes époques de leurs usages. La notion de développement durable, même si elle est aujourd'hui au cœur des préoccupations sociétales, n'en était pas moins prégnante dans une société où les ressources étaient précieuses et dispendieuses.
La densité bâtie et l'adossement des immeubles entre eux, les économies d'eau et les systèmes de captation ou d'infiltration des eaux de pluie, l'apport du solaire passif pour éclairer et pour réchauffer les pièces à vivre, l'inertie des murs en pierres et l'usage des enduits perspirants (à la chaux ou au plâtre) pour minimiser les écarts de température, l'utilisation des qualités du bois pour tempérer le rayonnement des parois froides (planchers et boiseries) et pour éviter les ponts thermiques (encastrements des ossatures porteuses dans les maçonneries ou solives de rive portées par des corbeaux en pierre), auxquels il faut ajouter le bilan carbone positif des matériaux de construction (la pierre extraite localement qui possède une durabilité millénaire, le bois issu des forêts locales dont la gestion était raisonnée et qui, réemployé plusieurs fois, pouvait être utilisé pendant des siècles), font entrer les immeubles du patrimoine dans une chaine vertueuse qui accompagne le respect des consignes contemporaines liées au développement durable. La protection et la recherche de la durabilité des immeubles anciens, en les rénovant ou les réhabilitant, participent activement à ces consignes. Les qualifications des espaces libres qui protègent et qui augmentent les surfaces perméables participent aussi au processus de développement durable.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (NOR : TREX2100379L) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, propose des mesures ciblées dans différents domaines pour agir sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les domaines de son intervention sont très variés (Titres de cette loi : « *Atteindre les objectifs de l'accord de Paris et du pacte vert pour l'Europe* » ; « *Consommer* » ; « *Produire et travailler* » ; « *Se déplacer* » ; « *Se loger* » ; « *Se nourrir* » ; « *Renforcer la protection judiciaire de l'environnement* » ; « *Dispositions relatives à l'évaluation climatique et environnementale* ») et nombre de Codes législatifs ont été modifiés par suite de la promulgation de la loi. C'est le titre 5, « Se loger », qui est mobilisé ici pour évaluer les questions de développement durable liées aux logements situés dans le SPR, et qui introduit dans son article 155 la notion de « rénovation énergétique performante » modifiant l'article L.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en introduisant un chapitre 17° bis, dont l'article I est ainsi rédigé (*extrait*) :
« I … la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :
a) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;
b) L'étude ***des six postes de travaux*** *de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.*
Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :
- pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités … ;
Un décret en Conseil d'État précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis … ».

Une rénovation énergétique performante a donc pour objectif d'atteindre les classes A ou B, définies suivant l'article L.171-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en agissant sur six postes de travaux, mais le texte prévoit des conditions d'exception en particulier dans son 5e alinéa pour les bâtiments à contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, dont un décret en Conseil d'état précise les critères relatifs à ces contraintes.
Ce décret n°2022-510, paru le 8 avril 2022, modifie, dans son article 1, le Code de la Construction et de l'Habitation en ajoutant une section 6 au chapitre II du titre 1er du livre 1er pour préciser les exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante :
*« **Art. R. 112-18**. Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :*
• 1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
a) ***Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine*** *;*

b) …

• 2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;

• 3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;

• 4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation. »

Ainsi, le législateur, dans un souci de minimiser l'impact des réalisations d'une rénovation énergétique performante sur les immeubles reconnus du patrimoine français, modère les exigences de la loi en permettant aux documents d'urbanisme gérant les règles et les prescriptions d'un SPR (tel un PSMV) de prévoir les conditions d'application de l'exception. Le règlement du PSMV s'inscrit dans cette démarche d'exception avec pour objectif la promotion des qualités intrinsèques des bâtiments du patrimoine, en regard de ses atouts développés ci-avant favorisant la résilience, et la protection des éléments majeurs caractéristiques de l'architecture et de la décoration des immeubles Dolois.

Pour les immeubles protégés de type 1 ou de type 2 du SPR, la mise en place d'une rénovation énergétique performante doit être étudiée pour répondre aux critères suivants :

- **permette un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L.173-1-1,**
- **traiter les six postes de travaux préconisés.**

Permettre un gain d'au moins deux classes

La définition des classes d'un immeuble est déterminée par un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) réalisé par un expert qui calcule la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment et qui détermine sa classe (étiquette de A à G). Les modes de calcul actuels, pris par l'arrêté du 31 mars 2021, défavorisent les qualités des bâtiments anciens (construits avant 1948) et induisent des classements de « Assez peu performants » (classe D) à « Extrêmement peu performants » (classe G) pour les immeubles n'ayant pas subi d'amélioration énergétique récente. Le mode de calcul du DPE pour les immeubles construits avant 1948 fait actuellement l'objet de réflexions portées par des moratoires soutenus par les professionnels du patrimoine et par les experts immobiliers, réflexion qui permettront peut-être de faire évoluer le mode de calcul et les outils logiciels associés dans les années à venir.

L'objectif d'atteindre un gain de deux classes passe nécessairement par une approche globale de la réhabilitation afin de considérer tous les paramètres existants et d'agir en connaissance de cause. L'approche globale considère le fonctionnement du bâtiment dans son ensemble. C'est la seule solution pour garantir une performance thermique élevée et éviter l'apparition de désordres. Elle favorise d'une part la gestion des interfaces entre les postes de travaux et d'autre part elle augmente la probabilité d'atteindre le niveau de performance prévu à l'étape projet. Elle participe ainsi à atteindre les objectifs communs de performance énergétique et de valorisation du patrimoine.

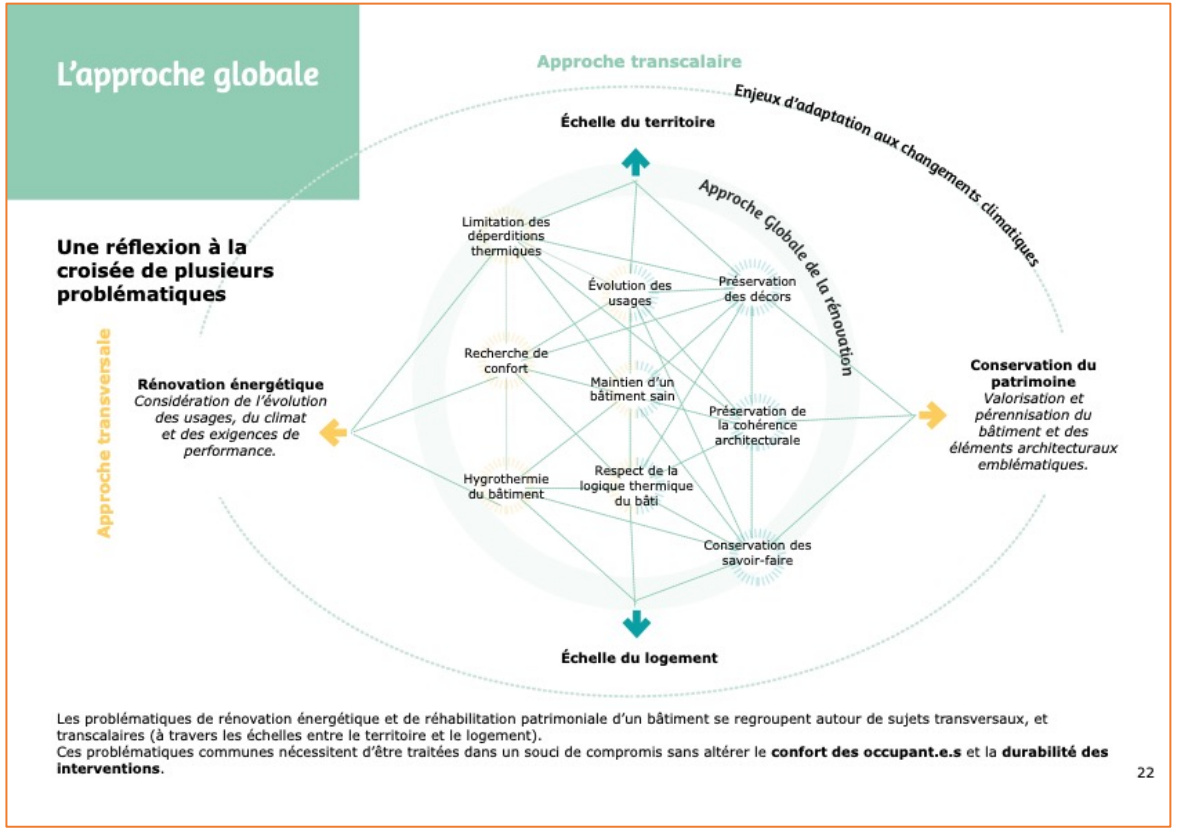


Illustration 17 : les principes de l'approche globale pour une réhabilitation réussie ; © AJENA

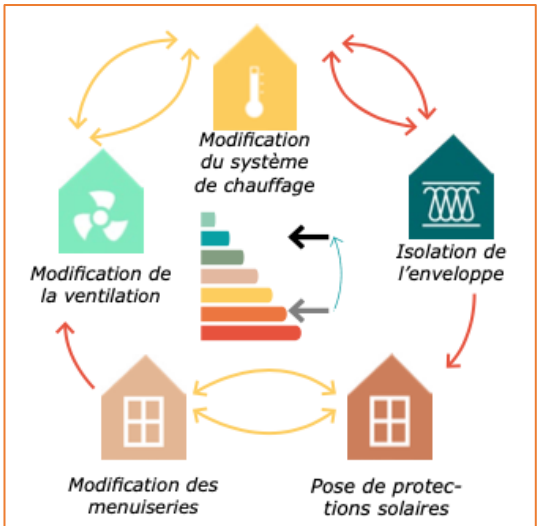
Pour aider les acteurs de la réhabilitation en Bourgogne-Franche-Comté, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a souhaité soutenir la réhabilitation des bâtiments, plus spécifiquement celle des centres anciens. En effet, des exigences spécifiques s'appliquent à ce patrimoine vernaculaire qui façonne l'image des cœurs de ville. Les choix de réhabilitation/rénovation/restauration des bâtiments anciens de Bourgogne-Franche-Comté sont orientés par les contextes réglementaires énergétiques et patrimoniaux. Leur situation dans des secteurs protégés ou dans un centre urbain dense ou rural augmente les contraintes ainsi que l'obligation de cohérence des interventions et nécessite alors un arbitrage spécifique entre préservation du patrimoine et exigences thermiques. C'est dans ces dispositions que la DRAC a missionné l'association AJENA pour animer le programme « Adapter le bâti ancien aux enjeux climatiques » sur le territoire de Bourgogne-Franche-Comté. L'enjeu du programme est de concilier performance thermique du bâtiment et valorisation urbaine patrimoniale. Un guide spécial a été édité pour accompagner les porteurs de projet à considérer l'acte de rénover comme une action hautement spécifique. Ce guide est téléchargeable sur le site de l'association AJENA (www.ajena.org).

Pratique, didactique, informatif, ce guide doit servir de référence pour tous les travaux de rénovation/réhabilitation, voire restitution, des immeubles bâtis de type 1 ou de type 2 du PSMV, dans le respect des prescriptions du règlement écrit et en compatibilité avec les OAP. Les travaux dans les immeubles bâtis de type 3 peuvent aussi bénéficier des conseils de ce guide.

Illustration 18 : page de garde du Guide pour la réhabilitation du bâti ancien, © AJENA

Traiter les 6 postes de travaux préconisés

=> Les 3 premiers postes concernent le traitement de l'enveloppe extérieure des bâtiments (Isolation des murs, Isolation des planchers bas, Isolation de la toiture). Le chapitre S2.T3.5.1 du règlement du PSMV émet les prescriptions concernant ces 3 premiers postes de la rénovation énergétique performante en fonction des particularités constructives des immeubles bâtis existants et de leur qualification. Les règles visent particulièrement la préservation des caractères architecturaux, historiques et archéologiques en préconisant des interventions de rénovations énergétiques compatibles.
Les risques de dénaturation voire de dégradation sont évalués dans ce sens, et, les solutions admises pour permettre d'atteindre les objectifs sont respectueuses de la conservation du patrimoine :
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas compatible avec la préservation des finitions pariétales de la pierre et des décors architectoniques des immeubles de type 1 ou de type 2. Pour les immeubles de type 3 les conditions de réalisation de ITE sont liées au respect des volumétries traditionnelles (maintien des détails constructifs traditionnels, débords des couvertures préservés, respect de l'aspect des héberges en mitoyenneté, …).
- l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée si elle ne contribue pas à la disparition d'élément de décors, ceci particulièrement pour les immeubles de type 1 ou de type 2. Les conditions de réalisation sont précisées en fonction de la nature des éléments à protéger. L'isolation des combles, sous réserve de respecter la ventilation des bois des charpentes, ne pose pas de problème dans le SPR, dans la mesure où la majorité des charpentes de toit sont simples : les pannes portent sur les murs d'héberges ou de refend. L'isolation des combles par l'extérieur de type sarking est interdite sur les immeubles de type 1 et de type 2 car elle surélève les couvertures de l'épaisseur de l'isolant ce qui modifie la perception de la 5e façade, perception majeure dans le paysage urbain de Dole. Pour les immeubles de type 3, elles ne sont tolérées qu'en cas de surélévation (pas d'épaisseur d'isolant décelable en rive des couvertures).



L'approche globale et la prise en compte des interactions induites entre les différentes intervention est la seule manière de garantir une performance optimale – © AJENA

=> Le remplacement des menuiseries extérieures (4e poste des travaux préconisés) est évoqué transversalement dans tous les articles du PSMV traitant des menuiseries extérieures des façades ou des toitures, en fonction de la qualification de l'immeuble bâti. Le chapitre S2.T2.5.2 évoque de simples pistes pour le maintien des menuiseries extérieures originelles en place en favorisant la pose de protection solaire à l'intérieur (volets) ou de doubles menuiseries, et en prenant soin de préserver les décors intérieurs.

=> Le 5e poste de la rénovation énergétique performante concerne la ventilation sanitaire. C'est un poste qui n'induit pas de fortes modifications volumétriques des immeubles du patrimoine, les dispositifs de prise d'air et d'extraction étant gérés transversalement dans les chapitres adéquats du règlement du PSMV.

=> La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, le 6e poste concerné par la loi, est le plus diversifié quant à son impact sur le bâti patrimonial.
• Pour le chauffage, certains dispositifs sont neutres (une chaudière à gaz ou à bois s'apparente aux modes de chauffage traditionnels en réutilisant les conduits et les souches de cheminées préservées par le PSMV, par exemple), ou facilement dissimulables (ventouses de chaudières à gaz). D'autres systèmes peuvent nécessiter des adaptations des éléments intérieurs patrimoniaux (chauffage ou rafraichissement par les sols qui peuvent dégrader les dallages ou les parquets), nécessitant la pose d'une isolation gérée au chapitre S2.T3.5.1. Les questions des systèmes de production de chaleur ou de fraicheur de types « Pompe à Chaleur » sont gérées d'une façon transversale dans chacun des articles du règlement en prescrivant leurs intégrations dans les volumes bâtis (les caves par exemple) ou en donnant les règles de fabrication et d'insertion des grilles de transfert. Le chapitre S2.T3.5.4 accompagne la mise en place de chaudières de type micro-cogénération.

• Pour l'eau chaude sanitaire, les dispositifs les plus courants (Ballon d'Eau Chaude Sanitaire à accumulation ou chauffe-eau thermodynamique) sont facilement installables dans les locaux de tous les immeubles (voir le chapitre S2.T3.5.4). En revanche, les capteurs solaires produisant de la chaleur pour réchauffer l'eau, comme les capteurs photovoltaïques pour produire de l'électricité, doivent être strictement encadrés pour éviter une transformation radicale de la physionomie des toits du paysage urbain. Le chapitre S2.T3.5.3 émet les prescriptions pour la gestion de l'implantation des panneaux en fonction de la qualification des immeubles et de leur visibilité depuis les espaces publics.

• Les autres systèmes comme la géothermie ou les puits canadiens (cependant difficilement réalisables dans un contexte urbain) sont admissibles dans la mesure ou les travaux pour leur installation ne détruisent pas les sols des espaces libres protégés, ou n'amènent pas de déséquilibre ou de pollution des nappes phréatiques (chapitre S2.T3.5.6).

• Enfin, les aérogénérateurs (de type éolienne) ne sont pas acceptables dans le paysage urbain du SPR (chapitre S2.T3.5.7), en raison de l'impact visuel et des nuisances sonores qu'ils engendrent.

En conclusion, les questions de développement durable et de résilience des immeubles du SPR sont prises en considération dans le PSMV, tant pour ce qui concerne les apports induits par les existants que les risques encourus.
Les travaux de rénovations énergétiques performantes sont envisagés sous l'angle d'une approche globale, méthode qui est indispensable pour conjuguer protection et mise au présent énergétique des immeubles les plus emblématiques du patrimoine Dolois. Le gain de deux classes, imposé par la loi, ne pourra être atteint qu'en appliquant cette méthode globale et en arbitrant en faveur de travaux peu impactant pour les ouvrages et les éléments à conserver. Les règles du PSMV accompagnent les choix en pointant les impératifs de préservation à prendre en compte et en fixant les limites tolérées des interventions.

B.2.4 TITRE 4 : Les annexes du règlement

- La liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- La liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- La liste des immeubles de type 2 présentant des éléments intérieurs particuliers protégés
- La liste des éléments extérieurs particuliers protégés
- La liste des OAP Sectorielles et Thématiques
- La liste des Points de vue et Perspectives
- Le Plan de Vigilance du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
- Le Plan des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA)
- Le lexique

C - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C.1 Opportunité de faire des orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent « *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune...* »
Tout projet (individuel ou opération d'ensemble) doit être compatible avec ces OAP.

Les orientations d'aménagement sont de deux types :
- Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques
- Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations développées s'appuient sur la politique de la ville, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, qui aborde des thèmes transversaux. Certains de ces thèmes sont tout particulièrement abordés dans le PSMV :

- La thématique patrimoniale : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est l'outil de planification dédié à la préservation et à la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Dole. Il s'inscrit dans une démarche globale croisant les préoccupations patrimoniales et le traitement des besoins liés au fonctionnement et à l'évolution de l'ensemble urbain. Ainsi, la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine historique, architectural, ou paysager est le socle pour l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

- La thématique habitat et habitabilité est envisagée sous l'angle de la mise au présent du patrimoine bâti, de son confort et de son accessibilité avec une transversalité sur l'ensemble des pièces du PSMV.

- La thématique environnementale, avec la notion de frugalité dans l'utilisation des ressources et la préservation de la biodiversité est aussi une notion transversale qui est présente dans l'ensembles des pièces.

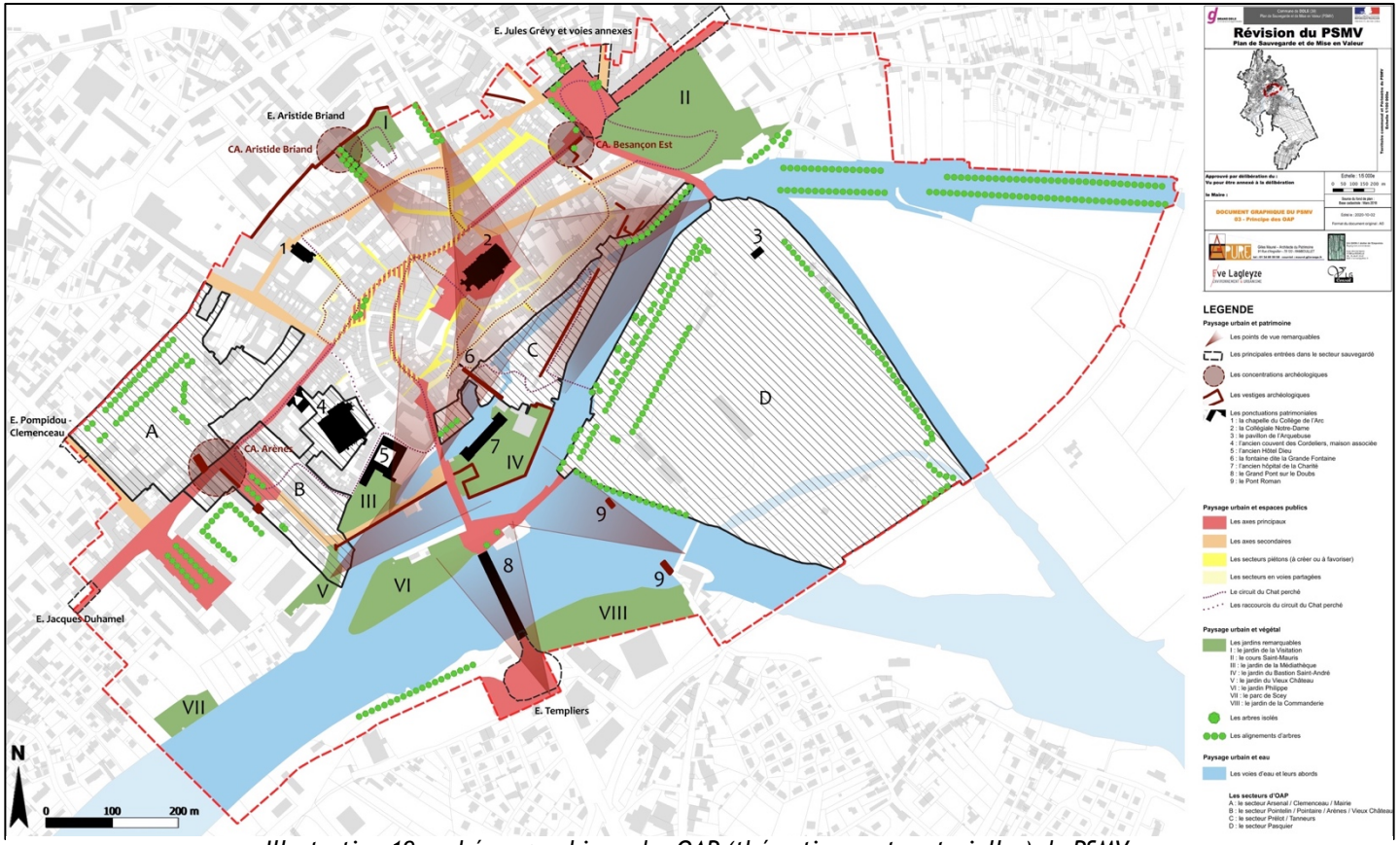


Illustration 19 : schéma graphique des OAP (thématiques et sectorielles) du PSMV

C.2 OAP thématiques

Les OAP thématiques sont destinées, d'une part à accompagner la mise en valeur du paysage urbain en proposant des orientations pour le maintien des caractères spécifiques du SPR Dolois lors des interventions sur les espaces urbains publics ou privés, et d'autre part à favoriser la mise au présent du patrimoine Dolois lors de la réalisation de projet individuels ou collectifs.

C.2.1 Thèmatique « Paysages Urbains »

Les orientations pour la mise en valeur du paysage urbain proposent une réflexion basée sur 4 thèmes qui interrogent d'une façon transversale les questions du paysage urbain et de sa relation avec les patrimoines. Les 4 thèmes distinguent :

- Paysage urbain et patrimoine bâti
- Paysage urbain et espaces publics
- Paysage urbain, végétal et biodiversité
- Paysage urbain et eau

Chaque thème est abordé sous l'angle d'observations générales puis par celui des orientations particulières qui détaillent les applications envisagées pour chaque espace public ou pour chaque thématique développée.

a) Les qualités du site patrimonial et son urbanité : une approche fondamentale pour la reconnaissance des patrimoines avec une OAP qui permet de :

- mettre en scène et préserver les points de vue sur la partie de la ville ancienne implantée sur le flanc Sud avec l'ascension des rangs bâtis entre les rives du Doubs et le plateau urbain, ainsi que sur les Monuments Historiques emblématiques, en minimisant l'impact des équipements contemporains dans les cônes de vue à préserver et en préservant l'intégrité des vélums bâtis,
- accompagner la mise en valeur des vestiges archéologiques et historiques en formalisant leur présence, et, requalifier les entrées de la ville ancienne et donc du SPR, en soignant leurs abords.

b) La hiérarchisation des espaces publics : une organisation vitale pour assurer les fonctions urbaines avec une OAP qui permet de :

- réfléchir à l'apaisement, à la sécurisation et à la découverte du site par les mobilités douces en rationnalisant la place de la voiture et des stationnements,
- envisager la réversibilité des usages de certains espaces comme une action pour la valorisation des patrimoines, et, développer la nature en ville en fonction du contexte de la forme urbaine pour minimiser les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité en ville.

c) La préservation des espaces verts et du végétal : un atout majeur pour la santé et le cadre de vie des habitants avec une OAP qui permet de :

- préserver le patrimoine écologique et faunistique,
- étendre la trame verte,
- valoriser les jardins historiques et des parcs (publics ou privés) en reconnaissant que tous les éléments végétaux participent, chacun à leur échelle, au maintien de la biodiversité.

d) La gestion des voies d'eau et les cheminements de l'eau : des dispositions essentielles pour assurer la préservation du patrimoine lié à l'eau et des ressources naturelles avec une OAP qui permet de : ~~prône~~

- entretenir les installations historiques, les berges, ainsi de la ripisylve,
- favoriser l'accès aux voies d'eau et leur lisibilité,
- valoriser la perméabilité des sols tout en accompagnant la préservation ou la restitution des dispositifs individuels traditionnels de traitement du chemin de l'eau.

C.2.2 Thèmatique « Bâti et Environnement »

Les orientations concernant la mise au présent du patrimoine s'intéressent :

- aux questions des nécessaires transformations liées aux usages contemporains et aux risques induits de dénaturation par création d'accès PMR au rez-de-chaussée et pour la préservation des sous-sols inutilisés,
- à la notion de confort associée à la qualité des dispositifs ancestraux pour la maîtrise des déperditions thermiques ou des surchauffes et pour la gestion des apports de lumière,
- au lien entre la gestion de la faune et la conservation de l'intégrité des ouvrages du bâti (régulation des populations de pigeons, maintien des nids de martinet, …)

C.3 OAP sectorielles

Les OAP sectorielles sont destinées à encadrer les évolutions de la ville dans les secteurs à fort potentiel de transformations et elles offrent un cadre plus opérationnel dans un rapport de compatibilité.

Quatre secteurs à enjeux d'évolution ont été sélectionnés, afin de maîtriser le devenir des espaces situés en périphérie du centre ancien, en promouvant la mise en valeur des séquences patrimoniales et en accompagnant la qualité des aménagements futurs.

Certaines orientations générales, dans la continuité des OAP thématiques, y sont développées :

- la mobilité,
- la qualification des espaces en lien avec la mise en valeur des patrimoines,
- le maintien de la biodiversité,
- la lutte contre les îlots de chaleur,
- la fortification de la trame verte et bleue,
- l'expansion très maîtrisée de la constructibilité,
- la valorisation des traces historiques et archéologiques.

Ces OAP sectorielles suggèrent, sans le formaliser précisément, le devenir des espaces sensibles en lien avec le cœur de la ville.

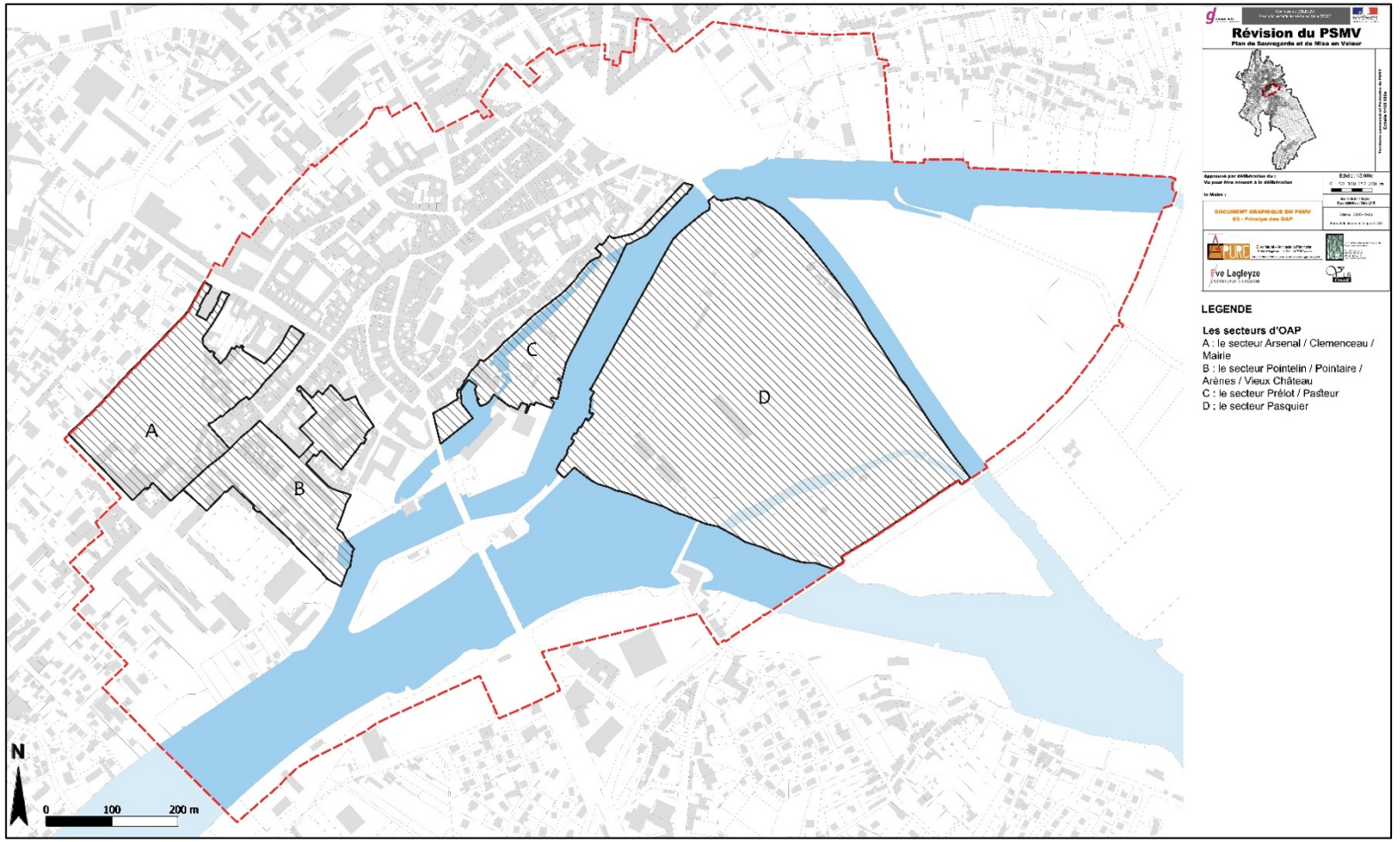


Illustration 20 : schéma graphique des OAP sectorielles du PSMV

C.3.1 OAP (A) : Arsenal / Clémenceau / Mairie

Cet espace, en limite du centre ancien et espace majeur pour le fonctionnement urbain et administratif de la ville de Dole et de l'Agglomération, fait l'objet depuis de nombreuses années d'un enjeu d'aménagement sans parvenir à fixer dans un projet urbain sa réalisation.

Les études qui ont abouti au projet du PSMV de 1993, n'ont pas véritablement formalisé cet enjeu puisque la zone est qualifiée de « sous-secteur d'aménagement d'ensemble n°3A » sans proposer d'orientation particulière d'aménagement, laissant le soin aux futurs urbanistes de matérialiser un projet d'aménagement pouvant correspondre aux besoins ultérieurs.

La modification du PSMV de 2003 prévoit la démolition des bâtiments de l'école Jeanne d'Arc et de tous les bâtiments entourant cet espace, en laissant un espace vide central sans destination précise mais avec une volonté d'aménagement d'un « Pavage, Dallage, Jardin » suivant la légende de l'époque, matérialisant un alignement imposé pour les possibles constructions le long du Cours Georges Clémenceau, et des « zones blanches » constructibles.

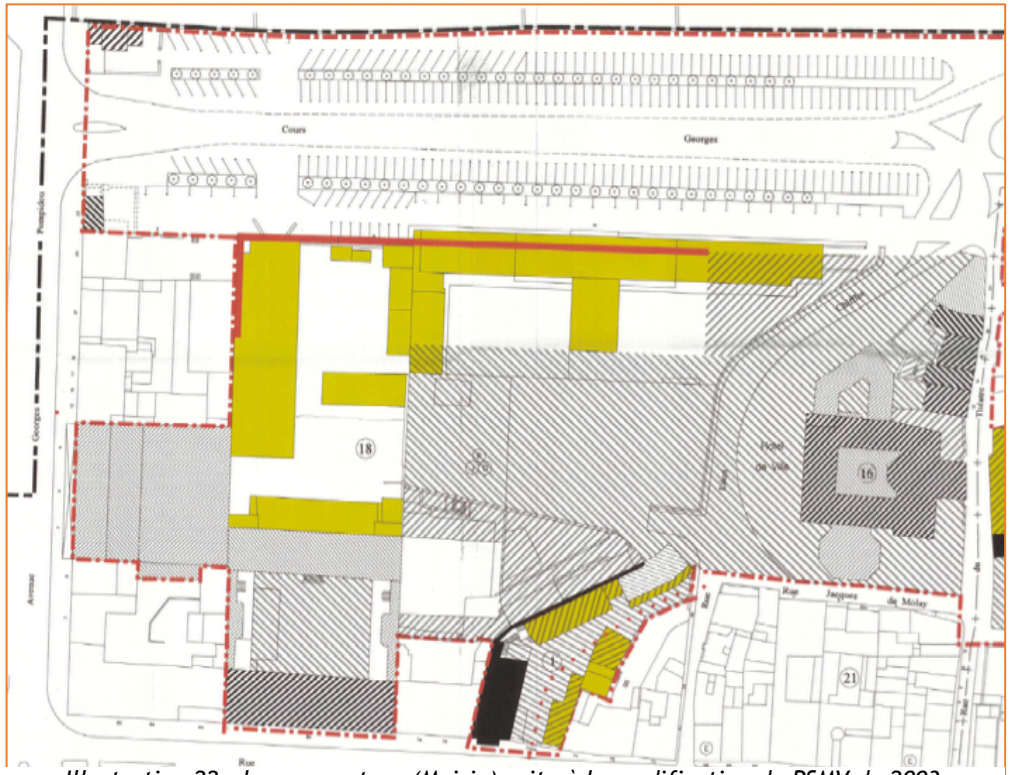


Illustration 22 : le sous-secteur (Mairie) suite à la modification du PSMV de 2003

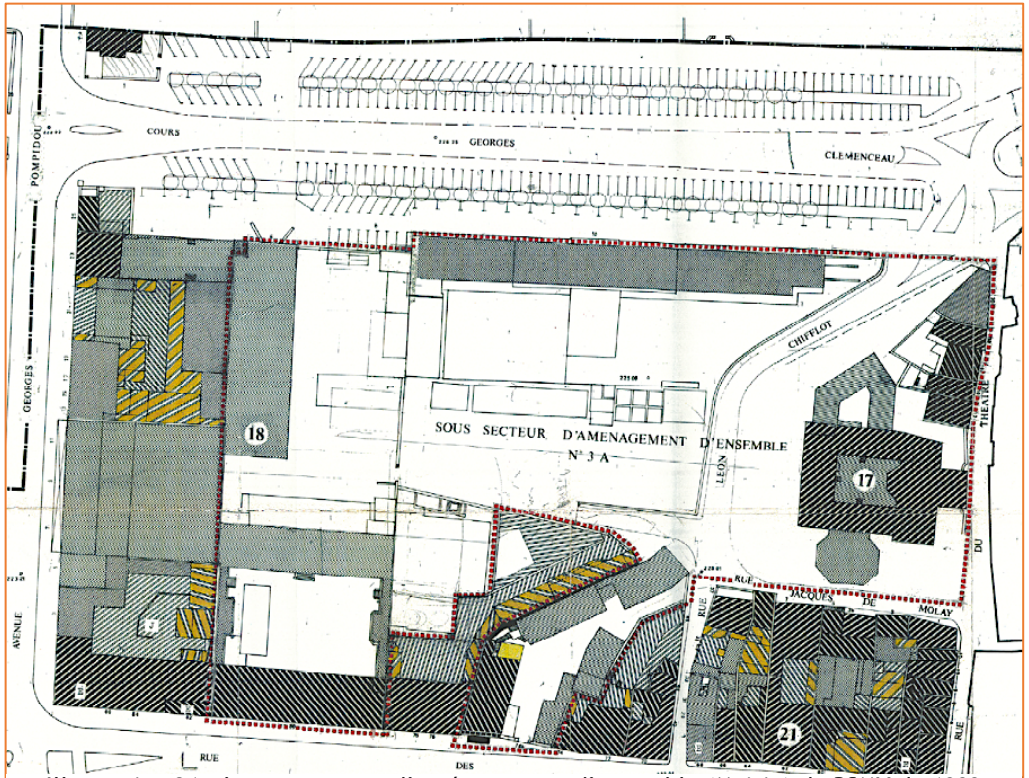


Illustration 21 : le sous-secteur d'aménagement d'ensemble (Mairie) du PSMV de 1993

Aujourd'hui, les démolitions des bâtiments ont eu lieu (sauf l'ancienne écurie du passage de l'Arsenal). Un nouveau bâtiment est en cours de construction dans l'angle Nord-Ouest de cet espace (bureaux + logements) et la totalité du site est occupé par une immense zone de stationnement automobile, sans réel aménagement des surfaces. L'OAP sectorielle proposée dans le projet de révision du PSMV souhaite, après analyse du fonctionnement de ce secteur, redonner une fonction urbaine majeure à ce site en proposant sa transformation en une véritable place urbaine mêlant :

- un lieu central de convivialité et d'aménité urbaine dans une logique de liaison entre les pôles administratifs (Hôtel de Ville / Hôtel de l'Agglomération),
- un espace de mobilité douce pour accompagner les déplacements entre les polarités,
- des actions de restauration/création de végétalisations (cours Clémenceau et ponctuellement sur la place créée) pour minimiser les îlots de chaleur,
- une interprétation des vestiges archéologiques des fortifications montrant les traces des limites de la ville historique
- des possibilités de constructibilité à l'alignement des bâtis existants.

C.3.2 OAP (B) : Arènes / Pointelin / Pointaire / Vieux-Château

Ce secteur est important pour la reconnaissance historique de la ville du XVIIe/XVIIIe siècle puisqu'il regroupe les vestiges les plus significatifs des dispositifs militaires de la défense de Dole (les remparts de Précipiano et la Porte d'Arans) et dont la mise en valeur a été initiée par les dispositions du PSMV actuel (démolition de deux îlots insalubres), dispositions cependant inachevées dans la zone Sud de la Place Pointaire. Il regroupe aussi le couvent des Cordeliers dont la mise en valeur est en cours par une opération d'initiative privée d'aménagement en logement avec des espaces communs laissés à la disposition de la commune pour organiser des évènements ponctuels avec accessibilité du public. Enfin, emplacement supposé du premier château de Dole (le château de Barberousse), les vestiges enfouis pourraient y être interprétés.

L'objectif général est de poursuivre la mise en valeur des dispositifs historiques originels initiés par le PSMV de 1993 tout en :

- accentuant l'apaisement et la sécurisation des circulations (flux partagés et mobilités douces),
- promouvant des vues et des perspectives vers les espaces du paysage Dolois et sur les éléments majeurs du site (Collégiale Notre-Dame),
- renforçant la lisibilité des traces de l'histoire (remparts de Précipiano, porte d'Arans, Arsenal et rampe du Vieux Château) tout en laissant à l'initiative des futurs projets la possibilité de révéler d'éventuels vestiges du château de Barberousse dont les investigations archéologiques visuelles, effectuées pendant l'étude de la révision du PSMV, ont laissé supposer la présence (voir Diagnostic en partie 1 du Rapport).

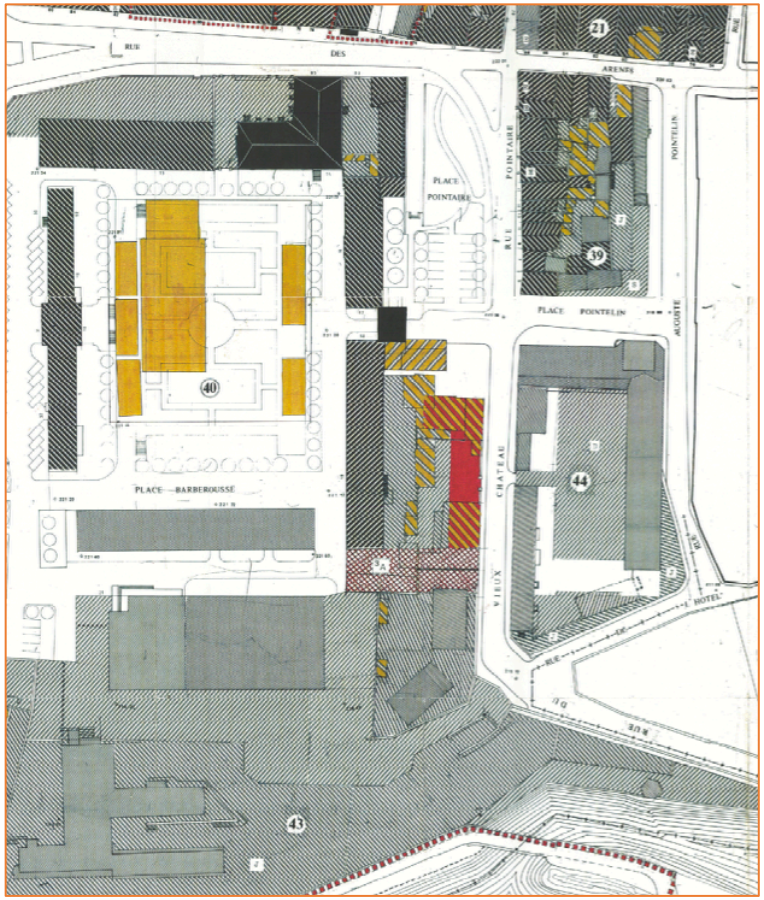


Illustration 24 : le secteur Pointaire/Vieux-Château du PSMV de 1993

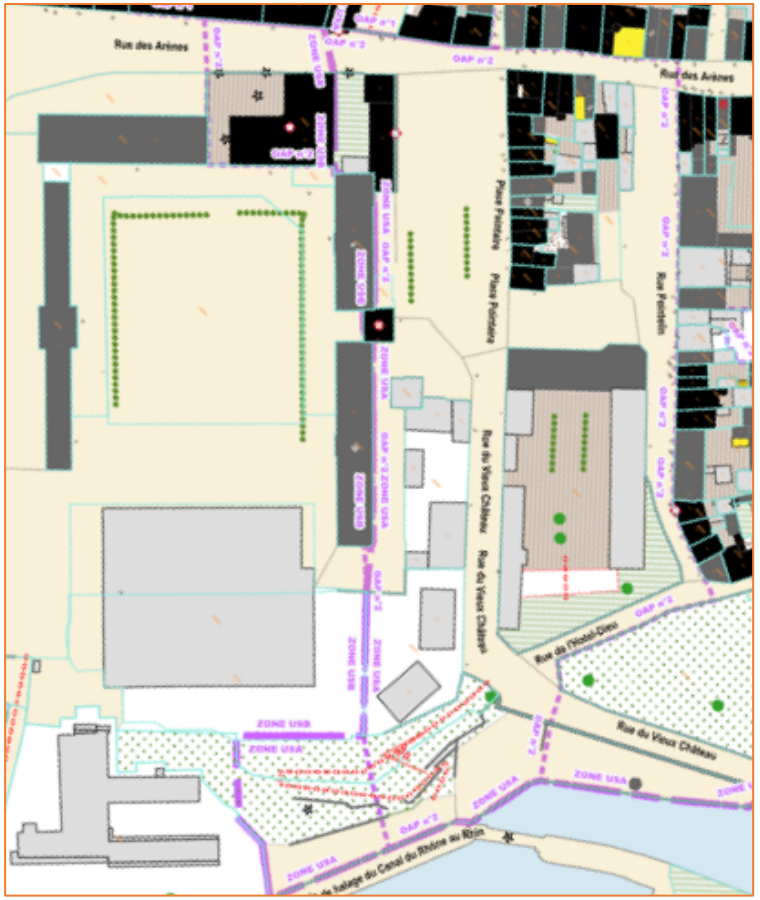


Illustration 23 : le secteur Pointaire/Vieux-Château du PSMV après révision

Ainsi, les qualifications des immeubles situés au Sud de la Place Pointaire dont la démolition était imposée dans le PSMV de 1993, ont été passées en immeubles de type 3, et les espaces alentours ne sont pas qualifiés.
L'emplacement réservé qui devait faciliter l'accessibilité à l'ancienne caserne des pompiers est annulé car celle-ci a été déplacée.
Ces nouvelles dispositions du règlement graphique permettront de réaliser, dans cette zone, les orientations de l'OAP (B) qui seront cependant soumises aux contraintes liées à de possibles découvertes archéologiques.
L'aménagement et la requalification des espaces publics de cette zone permettraient de finaliser les intentions du PSMV de 1993 en les développant.

C.3.3 OAP (C) : Prélot / Pasteur

Cette rive du canal du Rhône au Rhin, avec ses espaces connexes, est la frange emblématique de l'image urbaine de Dole, la "carte de visite" de la cité qui laisse voir la configuration topographique générale du site tout en suggérant sa profondeur historique. Cette berge, laissée à l'utilisation quasi monospécifique du port fluvial, ne valorise pas assez le rôle majeur défensif qu'elle a porté dans son histoire et elle est peu fréquentée par les usagers car elle n'a pas de liaison physique avec les autres espaces urbains, sauf l'accès au Jardin des Chevannes donnant lui-même accès au Quai des Tanneurs. Dans sa partie Sud, la liaison entre les deux berges du canal par une passerelle peu qualitative assure néanmoins un cheminement piéton très utile entre la ville et les stationnements de l'Avenue de Lahr. Ce cheminement se poursuit vers le cœur de ville par la rue du Prélot qui emprunte le pont du Prélot (ouvrage originel donnant accès à la ville médiévale) peu lisible dans le paysage urbain.

Le bastion Saint-André, l'emprise fermée de l'ancien hôpital (aujourd'hui annexes du Lycée Charles Nodier) et les dispositifs de régulation des niveaux d'eau du canal des Tanneurs, matérialisent, au Sud, une limite franche de cet espace qui n'a actuellement pas de liaison piétonne avec le parking Garibaldi situé à l'extrême Sud-Ouest.

L'OAP (C), par les orientations qu'elle propose, promeut :

- la mise en scène du site patrimonial, en traitant la berge Nord du canal Rhône-Rhin et les équipements liés à la mobilité, dans un esprit de sobriété et de mise en valeur du secteur,
- la fluidité et le renforcement des cheminements piétons pour « ouvrir » les liaisons entre les quartiers,
- l'intégration des activités portuaires dans le dispositif de requalification,
- la lisibilité des vestiges historiques (pont, grande fontaine, remparts, bastion) en les associant aux nouveaux parcours des piétons.

Les intentions du document graphique du PSMV de 1993 ont été globalement exécutées depuis son approbation, sauf, et heureusement, la réalisation de l'emplacement réservé visant la démolition du séchoir à peau qu'il convient de préserver comme ultime témoin des activités de tannerie dont la « Maison Pasteur » complète la connaissance.

Illustration 25 : le secteur du Prélot du PSMV de 1993

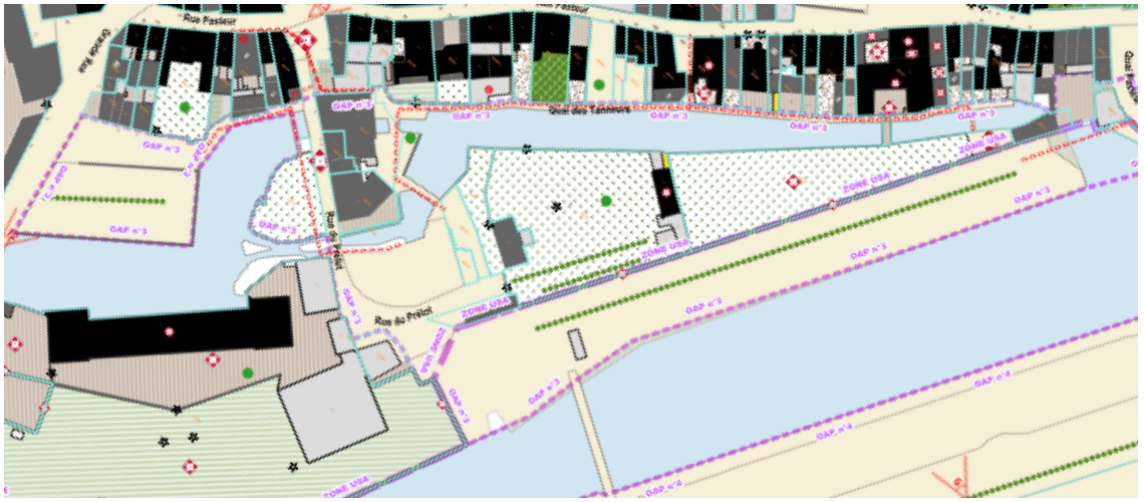


Illustration 26 : le secteur du Prélot du PSMV après révision

Les prescriptions du projet de révision du PSMV complètent, dans son règlement graphique, les orientations de l'OAP (C) en développant des liaisons piétonnes à conforter ou à créer pour irriguer ce quartier et permettre sa découverte historique, tout en protégeant les objets patrimoniaux d'intérêt historique ou mémoriel.

Il est important, avec ce dispositif, de maintenir aussi les qualités environnementales de ce secteur car la flore et la faune qui vivent ici, participent, par leur présence, au maintien de la biodiversité en ville. La protection des espaces de pleine terre sur les petites îles et sur les berges atténue les effets des îlots de chaleur et les parcs publics ou privés accentuent l'impression d'une frange arborée servant d'avant-plan et de faire-valoir au paysage urbain.

C.3.4 OAP (D) : Pasquier

L'espace de l'OAP (D) est composé d'une île quasiment inconstructible supportant des équipements de loisirs, sportifs et touristiques et qui propose une contrepartie paysagée à l'espace urbain historique et dense. C'est un espace aux qualités environnementales et paysagères fortes qu'il convient d'associer au dispositif du PSMV pour permettre sa valorisation sans contraindre les projets d'évolution ni figer des destinations.

En attente du projet de canal Rhin-Saône à grand gabarit qui n'a jamais vu le jour, le règlement graphique du PSMV de 1993 proposait de classifier la presque totalité de cette zone en « sous-secteur d'aménagement d'ensemble Sud ». Sans véritable intention d'aménagement, ce sous-secteur contenait cependant une volonté de protection de certains espaces libres :

- les abords de l'ancien Pavillon des Arquebusiers,
- les berges Sud du canal du Rhône au Rhin.

En dehors des bâtiments liés aux activités sportives et au camping, tous les autres bâtiments devaient être démolis.

L'OAP (D) conforte ces dispositions en les précisant. Elles visent :

- la valorisation des espaces en assurant une cohabitation de tous les usages,
- la redécouverte du site en privilégiant la matérialisation de points de vue,
- la confortation et l'expansion des liaisons douces pour une pratique apaisée des lieux.

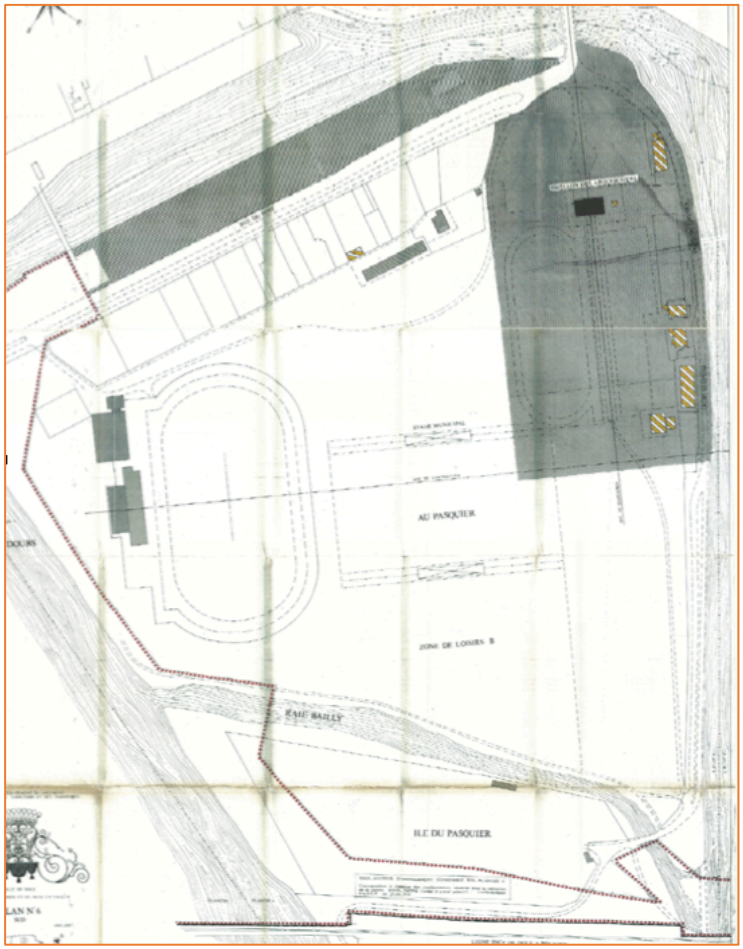


Illustration 28 : le secteur du Pasquier du PSMV de 1993

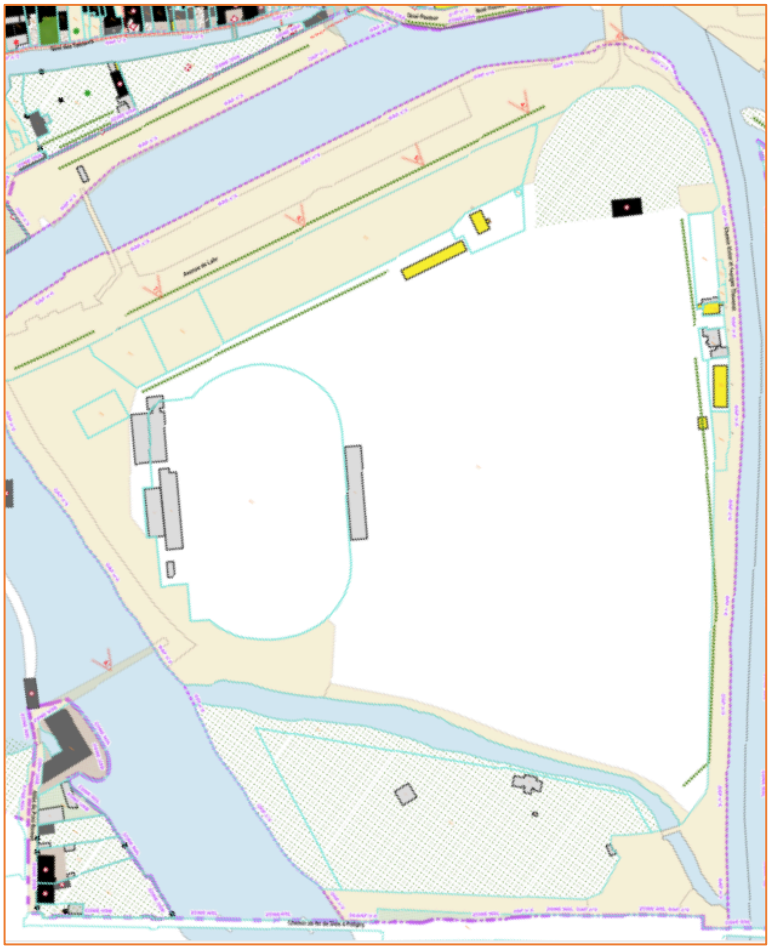


Illustration 27 : le secteur du Pasquier du PSMV après révision

Grâce à ces intentions de végétalisation, de perméabilité des sols et de renforcement de séquences naturelles, les orientations de l'OAP intègrent cet espace dans la mise en valeur du site, sans le figer.

Pour permettre de réaliser les orientations d'aménagement envisagées, le règlement graphique du projet de révision du PSMV laisse libre l'emprise des installations sportives, mais il protège en espace de pleine terre les abords Nord du Pavillon des Arquebusiers et le terrain de camping avec ses berges. Les alignements d'arbres existants (Avenue de Lahr et Voie Thévenot) sont aussi identifiés. Ces protections ne figent pas les évolutions ultérieures des espaces naturels —les terrains sont tous situés dans une zone inconstructible du PPRI— et les aménagements de surface doivent respecter les prescriptions du PPRI (fluidité des courants d'eau et perméabilité des sols).

D - ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les tableaux ci-après mettent en évidence les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PSMV sur le climat et les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) ainsi que la protection de la biodiversité.

Nota : il n'est pas adapté de travailler suivant la séquence Eviter - Réduire - Compenser (ERC) étant donné que l'objet du travail est, en partie, de protéger et mettre en valeur l'environnement, le patrimoine écologique, et de rechercher la réduction de la production de GES.

Les disposition mises en œuvre dans le PSMV ne viennent à aucun moment et dans aucun des outils réglementaires ou didactiques du document nuire à l'environnement. C'est au contraire la protection des écosystèmes et de toutes leurs composantes des plus anecdotiques (végétation spontanée, interstitielle) aux plus emblématiques (faucon pèlerin) qui bâti une des bases du règlement et des OAP.

De même, la réduction de la production des GES et le confort climatique ont été pensés en accord avec la préservation du patrimoine architectural et urbain ce qui inclus par exemple : la préservation des espaces végétalisés qui sont aussi des îlots de tempérance pendant les fortes chaleurs, la préservation des matériaux et modes de constructions ancestraux initiaux qui sont parfaitement compatibles et adaptés à la recherche de la sobriété énergétique des constructions….

La symbiose est forte entre protection de l'environnement (biodiversité et réduction des GES), et préservation et mise au présent des patrimoines bâti, urbain et paysager.

Les incidences (à court, moyen et long termes) ainsi que leur durabilité (permanent et temporaire), peuvent évoluer en fonction de facteurs multiples non connus en date de l'élaboration du document. L'évaluation des incidences contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu, de la limite et du degré de précision du plan, du stade atteint dans le processus de décision.

D.1 Fonctionnement climatique

<table>
<tr><th colspan="2">Constat</th></tr>
<tr><td colspan="2">Dole et sa région bénéficient d'un climat semi-continental d'abri, plutôt clément, en dépit d'une assez forte amplitude thermique annuelle (environ 30 °C). En effet leur ensoleillement est proche de celui du lyonnais, et leur pluviométrie — à peu près 800 millimètres par an — et nivosité — une quinzaine de jours par an — sont relativement basses comparées à celles du Haut-Jura. De plus, le dolois est très peu exposé au vent (une vingtaine de jours par an avec des rafales supérieures à 57 km/h).</td></tr>
<tr><th colspan="2">Incidences</th></tr>
<tr><th>Incidences notables positives</th><th>Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV</th></tr>
<tr><td>Incidences directes :
Augmentation des surfaces végétalisées.
Préservation de grands espaces verts inconstructibles végétalisés maintenant une modération des températures.
Incidences indirectes :
Les espaces verts et les cours d'eau ou canaux, sont préservés et constituent des espaces perméables propices à l'infiltration des fortes précipitations.
Promotion de la diversification des essences d'arbres pour anticiper les risques sanitaires et ceux liés au dérèglement climatique</td><td>L'urbanisation et la densification impliquent un risque d'imperméabilisation et la substitution à des zones constituant des îlots de fraîcheur.
La minéralisation de grandes surfaces, les voiries imperméabilisées concourent à l'apparition d'îlots de chaleur.

Le dérèglement climatique a un impact déjà visible sur les grands conifères. Le renouvellement des arbres et la diversification des essences végétales peuvent en limiter les risques d'atteintes délétères à long terme.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Maintien du végétal et aménagements d'îlots végétalisés pour la régulation des températures en milieu urbain.
• Maintien et augmentation des sols perméables pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales et la respiration des sols urbains
• Maîtrise du potentiel thermique du bâti existant (inertie thermique, régulation hygrométrique, perméabilité à la vapeur d'eau) et confort thermique encouragé par la démarche patrimoniale et environnementale,
• Préservation des espaces de pleine terre et de leurs plantations
• Renforcement de la contribution des arbres au rafraîchissement de la ville (espaces verts urbains publics et des cœurs d'îlots)
• Anticipation du dérèglement climatique</td></tr>
<tr><th colspan="2">Applications réglementaires et/ou OAP</th></tr>
<tr><td colspan="2">Identification des parcs ou jardins de pleine terre et des espaces libres à dominante végétale, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ou à créer. (Doc Graphique)
Identification des arbres remarquables et des alignements à conserver, (Doc Graphique)
Identification des immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée pour dédensifier les cœurs d'îlots et lutter ainsi contre les îlots de chaleur, (Doc Graphique)
Limitation de la densification bâtie des parcelles en protégeant les zones libres par qualifications et maintien des gabarits existants, (Doc Graphique / Règlement)
Encouragement à créer des espaces verts arborés dans la zone USL (OAP Pasquier)
Développement et conservation des pavages des cours et autres revêtements de sols perméables (Règlement / OAP)</td></tr>
</table>

D.2 Réduction GES et Maîtrise de l'énergie

<table>
<tr><th colspan="2">Constat</th></tr>
<tr><td colspan="2">Mobilité = Du fait de son caractère dichotomique urbain/naturel, le territoire du SPR ne produit pas à lui seul de fortes émissions de GES et ses besoins énergétiques pour le résidentiel sont limités à la zone USA, ponctuellement en zone USB. Les secteurs du transport routier, notamment parce que les moyens de transport individuel sont fortement développés et les déplacements en modes actifs encore peu utilisés pour les déplacements centre / périphérie, ainsi que le secteur du résidentiel, sont les secteurs sur lesquels le SPR devra principalement porter ses efforts.
Patrimoine bâti = Par ailleurs, la mise au présent des immeubles participera également à la réduction des GES. La conservation des matériaux de construction optimums en matière d'inertie, de respiration et d'isolation, ou le respect de la forme urbaine (mitoyenneté des constructions, compacité des volumes ….) sont le gage d'une préservation du patrimoine associé à une recherche de la sobriété énergétique s'inscrivant dans la mise en œuvre du PSMV.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Incidences</th></tr>
<tr><th>Incidences notables positives</th><th>Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV</th></tr>
<tr><td>Mobilité :
Incidences directes :
Accentuation du report vers des modes alternatifs à la voiture car l'émission de GES est fortement liée à l'utilisation des moteurs thermiques.
Pacification des circulations motorisées par la qualité des aménagements urbains et autres dispositions données dans les OAP.
Incidences indirectes :
Amélioration du contexte urbain avec l'augmentation de la sécurité et la baisse du niveau sonore.
Patrimoine bâti :
Incidences directes :
Production de restaurations respectueuses du patrimoine et adaptées au climat local.
Préservation du parc résidentiel adapté aux modes de vie actuels et aux difficultés climatiques et énergétiques.
Incidences indirectes :
Promotion des matériaux locaux et des filières courtes.
Valorisation des savoir-faire locaux
Conservation des caractéristiques initiales des bâtiments (volumétries / pentes de toitures / ordonnancement et tailles des ouvertures / matériaux / mise en œuvre…)</td><td>Laisser les déplacements motorisés se développer sans tenter de les réduire ou de les pacifier a des conséquences dommageables sur la ville.

L'objectif ici est de limiter l'accidentologie, ou le sentiment d'insécurité existant, ainsi que l'ensemble des nuisances liées aux déplacements motorisés en milieu urbain.
Ensuite, il est essentiel de promouvoir des déplacements doux plus respectueux de la santé humaine, ainsi que de la découverte et du respect du milieu urbain.

Les restaurations couteuses, non efficaces promues par les modes et la promotion de matériaux et savoir-faire non adaptés sont proscrites.
Dans le PSMV, il est recherché la conservation et la création d'habitats confortables, économiques (peu consommateur d'énergie) et respectueux de leurs atours patrimoniaux.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Recherche de l'efficacité énergétique et de la rationalisation des déplacements, forts émetteurs de GES.
• Réduction de la consommation énergétique des bâtiments
• Maintien et renforcement des cœurs d'îlots végétalisés permettant la microcirculation de l'air dans le milieu bâti.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Applications réglementaires et/ou OAP</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Accompagnement de la réduction des déperditions thermiques du bâti pour moins polluer l'air et minimiser les consommations énergétiques – (Règlement)
• Accompagnement la mise en œuvre d'isolation thermique dans le bâti patrimonial - (Règlement)
• Maintien des caractéristiques favorisant le confort thermique dans les bâtiments anciens – (OAP)
• Limitation des trafics de transit dans le SPR par la régulation des vitesses et par l'obligation du respect des zones à circulation partagées – (OAP)</td></tr>
</table>

D.3 Préservation de la qualité de l'air

Constat	
La qualité de l'air n'est pas une contrainte majeure sur le territoire du SPR qui, malgré une exposition assez faible aux vents, bénéficie de la présence de la vallée naturelle et agricole du Doubs à proximité. Les rejets ponctuels des industries sont situés en dehors du SPR. Seule la pollution liée à la circulation automobile impacte le site.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV
Incidences directes : Augmentation des zones destinées aux piétons et aux moyens de déplacement actif *Incidences indirectes :* Néant	Le fonctionnement urbain et l'attrait touristique du site induits par la mise en valeur du SPR favorisent un nombre plus important de véhicules. Dans ce contexte, le PSMV se doit de favoriser les alternatives à la présence de la voiture individuelle dans le centre historique.
Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV	
• Limitation de l'accès des véhicules dans les zones urbaines (USA) • Préférence donnée au stationnement des véhicules en dehors des zones urbaines du SPR, • Encouragement des modes de déplacements doux	
Applications réglementaires et/ou OAP	
• Encouragement d'utilisation de moyens de transport actifs (vélos, etc…) par l'obligation de création de locaux adaptés dans les constructions neuves – (Règlement) • Limitation de l'accès des véhicules dans les zones de fréquentation piétonne – (OAP *sectorielles et thématiques)*	

D.4 Hydrographie

Constat	
La richesse hydrographique constituée par le Doubs et ses canaux est un élément identitaire fort du territoire, qui renforce la valeur du site patrimonial remarquable. Leur présence structure le territoire du point de vue de l'organisation urbaine, du paysage et du cadre de vie des habitants.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV
Incidences directes : Mise en scène du grand paysage de la vallée du Doubs *Incidences indirectes :* Préservation de tout le patrimoine écologique et construit du Doubs et ses canaux	Aucune
Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV	
• Préservation de la naturalité de certaines berges • Valorisation des ouvrages hydrauliques	
Applications réglementaires et/ou OAP	
Les OAP thématiques et sectorielles favorisent la prise en compte des questions hydrauliques dans les paysages urbains et naturels.	

D.5 Préservation de la qualité de l'eau, assainissement

<table>
<tr><th colspan="2">Constat</th></tr>
<tr><td colspan="2">Le territoire est desservi en eau potable par un captage situé en dehors du SPR mais dont les sources peuvent être influencées par la zone de la Prairie d'Assaut incluse dans le SPR. Le réseau d'assainissement collectif dessert tous les immeubles bâtis du SPR, le traitement est situé en dehors du périmètre. Le réseau d'eau pluviale permet de gérer les effets du ruissellement le long des voiries.
La préservation du chemin de l'eau dans les cours, les espaces privés et publics permet la percolation d'une partie des eaux de ruissellement dans le sol, sa gestion intégrée, sa filtration… In fine, ce chemin de l'eau limite les stagnations, le recours excessif à une gestion par réseaux, assure l'épuration et la filtration de l'eau et participe à l'arrosage des végétaux suivant les inclinaisons du sol.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Incidences</th></tr>
<tr><th>Incidences notables positives</th><th>Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV</th></tr>
<tr><td>Incidences directes :
Obligation d'utiliser les réseaux publics
Optimisation des chemins de l'eau par la perméabilité des espaces
Incidences indirectes :
Différenciation des réseaux (EU-EV/EP)
Limitation du risque de pollutions vers les exutoires et donc toutes les trames hydrologiques.
Limitation d'engorgement des réseaux et gestion à la parcelle des ruissellements.
Apport hydrique pour la trame verte</td><td>Laisser faire aboutirait à la destruction des revêtements des cours avec les calades ou dallages si caractéristiques du patrimoine Dolois et notamment les dalles taillées et travaillées pour gérer les eaux de ruissellement dans les cours d'immeuble, sur les espaces publics et même sur le toit de la Collégiale.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Limitation des rejets polluants dans les réseaux d'eaux pluviales
• Recherche de l'infiltration des eaux de pluie ou de leur écoulement vers les réseaux collecteurs et / ou directement dans le sol sur place</td></tr>
<tr><th colspan="2">Applications réglementaires et/ou OAP</th></tr>
<tr><td colspan="2">• Interdiction d'activités présentant des risques de déversements polluants dans le SPR – (Règlement)
• Accompagnement pour favoriser la différenciation des réseaux lors de travaux sur les immeubles existants – (Règlement)
• Identification des espaces verts protégés ou à créer dans lesquels les piscines sont limitées à des équipements de type naturel - (Doc graphique et Règlement)
• Gestion des infiltrations des eaux de pluie par création de grandes surfaces perméables – (OAP Pasquier)
• Incitation à la conservation des sols empierrés des cours avec les dalles et calades d'origine - (OAP et règlement)</td></tr>
</table>

D.6 Nuisances sonores

Constat	
Les nuisances sonores sont liées aux axes routiers, notamment au niveau des Avenues de Lahr et Jean Jaurès, des rues Jacques Duhamel, Georges Pompidou ou des Arènes, et de la place Grévy. Dans une moindre mesure, les rues à circulation motorisée du cœur de ville peuvent provoquer des nuisances sonores.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV
Incidences directes : Amélioration de l'efficacité acoustique du bâti et des revêtements de voirie *Incidences indirectes :* Limitation de l'accès des véhicules aux voies secondaires	Aucune
Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV	
• Diminution de la vitesse, voire de la fréquentation des voies bruyantes (zones à 30 km/h) • Recherche de la création de zones de partage des mobilités dans l'espace public	
Applications réglementaires et/ou OAP	
• Encouragement d'utilisation de moyens de transport actifs (vélos, etc…) par l'obligation de création de locaux adaptés dans les constructions neuves – (Règlement) • Accompagnement à la mise en œuvre d'isolations thermiques et acoustiques des immeubles protégés – (Règlement) • Propositions de mise en place de nombreuses zones de partage dans l'espace public qui ralentissent le trafic et diminuent le bruit induit – (OAP Mairie et OAP Pointelin) • Conservation des venelles et des treiges pour favoriser la marche à pied – (Doc graphique)	

D.7 Préservation des sols et des sous-sols

Constat	
Il n'y a pas de site identifié en sols pollués dans le SPR.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV
Incidences directes : Maintien des topographies existantes en zones urbanisées (USA, USB) et en zones naturelles (NSL, NSP) *Incidences indirectes :* Néant	
Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV	
• Limitation des activités polluantes à l'intérieur du SPR • Autorisation des affouillements et exhaussements de sols, uniquement pour ceux nécessaires à la protection du territoire face aux aléas climatiques ou favorisant le développement durable de la ville	
Applications réglementaires et/ou OAP	
• Interdiction d'occupation du sol pour les activités à risque dans toutes les zones du SPR - (Règlement) • Interdiction d'affouillements et d'exhaussements de sols dans toutes les zones du SPR, sauf pour intérêt collectif et aménagements ponctuels – (Règlement) • Identification des parcelles dont les sols sont protégés, ou à créer ou requalifier (végétalisées ou minéralisées) – (Doc graphique)	

D.8 Préservation des risques naturels prévisibles

Constat	
Le PPRi de la Basse Vallée du Doubs impacte les zones NSL et NSP du PSMV et limite fortement les constructibilités et les aménagements dans ces zones.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV
Incidences directes : Constructibilité sous condition réglementée par le PPRi dans les zones NSL et NSP du SPR, Temporisation de l'effet des épisodes de précipitations intenses par la perméabilité des sols et la végétalisation *Incidences indirectes :* Aménagement des zones de rétention pour minimiser les risques	L'urbanisation, la densification, l'imperméabilisation des sols peuvent induire une augmentation des risques, ce qui est strictement encadré dans le PSMV.
Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV	
• Limitation forte de la constructibilité et de la densification des zones soumises aux aléas, • Recherche de la perméabilité des sols et de la plantation de végétaux adaptés	
Applications réglementaires et/ou OAP	
• Obligation de démolition des bâtiments situés dans ces zones, sauf pour intérêt collectif - (Doc Graphique) • Limitation des possibilités de nouvelles constructions, destinations, occupations sur les terrains très exposés aux risques - (Règlement) • Limitation de l'imperméabilisation des sols par la maîtrise des emprises libres protégées (parc ou jardin de pleine terre, espace libre à dominante végétale), ou à créer ou requalifier en espaces verts - (Doc Graphique et Règlement)	

D.9 Gestion des déchets

Constat	
Le territoire est bien pourvu en infrastructures de collecte sélective et de valorisation des déchets ménagers et assimilés sous forme de matière et d'énergie, ce qui permet de limiter l'enfouissement, de maitriser la consommation d'énergie et de matières premières, et ainsi de protéger les différentes ressources naturelles. L'installation récente dans le SPR de PAV (Points d'Apport Volontaire) enfouis permet de supprimer les conteneurs individuels et facilite la collecte. La possibilité d'installer des composteurs permet de limiter les déchets déposés dans les PAV et d'obtenir un substrat réutilisable dans les jardins.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV
Incidences directes : Facilitation de la collecte avec tri sélectif Autorisation des bacs de compostage, sous réserve de leur intégration paysagère *Incidences indirectes :* Néant	L'augmentation des habitants du centre ancien risque d'induire un volume plus grand de déchets à traiter.
Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV	
• Encadrement de l'implantation des conteneurs d'apports volontaires	
Applications réglementaires et/ou OAP	
• Limitation de l'impact sur le paysage urbain des conteneurs d'apport volontaire et des bacs de compostage - (Règlement) • Préservation des cheminements piétons sur l'espace public à proximité des conteneurs d'apport volontaire - (Règlement)	

D.10 Biodiversité, écosystèmes et continuités écologiques

Constat	
Le territoire se situe en frange de la Vallée du Doubs et de la forêt de Chaux, ce qui favorise un patrimoine naturel exceptionnel (tant faunistique que floristique) et qui lui confère une responsabilité forte dans la préservation du fonctionnement écologique global. Les corridors qui traversent le tissu urbain bâti sont présents mais souvent discontinus. Les grands espaces non bâtis et les jardins publics, situés en limite du cœur de ville, sont mieux pourvus pour accueillir la biodiversité.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles empêchées / limitées par le PSMV
Incidences directes : Augmentation des surfaces végétalisées Préservation et développement des continuités végétales permettant les corridors écologiques *Incidences indirectes :* Contribution au maintien de la biodiversité et aux continuités écologiques par la préservation d'espaces verts et d'arbres ainsi que leur renforcement, Promotion de la diversification des essences d'arbres pour anticiper les risques sanitaires et ceux liés au dérèglement climatique	L'urbanisation et la densification impliqueraient un risque de disparition d'éléments végétaux. Le PSMV fait la part belle à la préservation de la trame verte actuelle et de son développement. Il promeut son adaptation et son déploiement. Le dérèglement climatique a un impact déjà visible sur les grands conifères. Le renouvellement des arbres et la diversification des essences végétales peuvent en limiter les risques d'atteintes délétères à long terme.
Mesures envisagées pour la protection de l'environnement dans le PSMV	
• Préservation et incitation au développement des espaces de pleine terre et de leurs plantations, support de biodiversité en ville • Intégration de la biodiversité dans les futurs aménagements et opérations d'urbanisation, • Aménagement d'îlots végétalisés permettant le renforcement de la nature ordinaire dans l'espace urbain.	
Applications réglementaires et/ou OAP	
Identification des parcs ou jardins de pleine terre, et des espaces libres à dominante végétale à conserver, à restaurer et à mettre en valeur, ou des espaces verts à créer ou à requalifier - (Doc Graphique) Identification des arbres remarquables et des alignements d'arbres à conserver - (Doc Graphique) Identification des immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée pour dédensifier les cœurs d'îlots et lutter ainsi contre les îlots de chaleur - (Doc Graphique) Limitation de la densification bâtie des parcelles en protégeant les zones libres par qualifications et maintien des gabarits existants - (Doc Graphique / Règlement) Encouragement à créer des espaces verts arborés, et notamment en zone NSL - (OAP Pasquier) Sanctuarisation de la zone NSP (Règlement)	

E - ÉVALUATION DES APPORTS DE LA RÉVISION DU PSMV

L'objectif principal de la révision du PSMV de la Ville de Dole est de faire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur un document d'urbanisme moderne et complet, expression d'un projet du cœur d'agglomération en résonance avec les différentes politiques communautaires, dans les domaines de l'habitat (Programme Local d'Habitat), de la cohésion sociale et culturelle, des mobilités, de l'attractivité économique, du tourisme, de la qualité du cadre de vie et de l'espace public (PADD du PLUi).
La mise en place du nouveau PSMV doit ainsi favoriser l'appropriation de ce qui fait le cœur historique de la cité, le développement harmonieux de celle-ci et le renforcement de son attractivité, et doit donc être l'occasion de la mise en place d'un véritable projet urbain intégrant ces multiples enjeux.

Le cahier des charges de la mission pour la révision du PSMV de Dole définit les enjeux et les objectifs de l'étude par un constat des lacunes du PSMV de 1993 en pointant les 4 thèmes suivants :

- Une absence de volet environnemental dans le PSMV,
- Une absence de volet archéologique,
- Un risque de muséification « subie » en raison de la perte d'attractivité du territoire,
- « L'obsolescence » du document graphique et du règlement.

Le projet de révision du PSMV pallie ces lacunes.

E.1 Environnement et PSMV

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (ou PADD), adopté par l'agglomération du Grand Dole lors de l'élaboration de son PLUi, illustre assez bien la volonté de maintenir, sur le long terme, une croissance territoriale compatible avec la préservation du cadre de vie et de l'environnement. Le SPR de Dole, avec ses caractères géomorphologiques et son emprise étendue, propose un environnement diversifié qui participe activement à la mise en œuvre des politiques publiques concernant ces questions.
Le concept de développement durable, initié à la fin du XXe siècle, n'a pourtant pas été intégré dans la réflexion lors de la mise en place du PSMV en 1993. La révision du PSMV corrige cette lacune en plaçant ce concept au cœur de ses préoccupations pour en faire une thématique transversale dans son projet.
Cette thématique, majeure aujourd'hui, est traitée dans tous ces aspects par le projet de révision du PSMV, tant en ce qui concerne les relations corrélées entre les actions de préservation de l'environnement et celles de développements urbains, qu'en terme de développement durable et de mise au présent du patrimoine (bâti ou non bâti), et en promouvant l'expression de la biodiversité en ville, gage de qualité du cadre de vie.

Présentes dans le diagnostic paysager et environnemental, et dans l'analyse du PADD du PLUi, les questions environnementales en lien avec la préservation du patrimoine sont traduites dans tous les documents principaux du PSMV :

- dans les OAP thématiques avec les orientations proposées pour préserver et valoriser les paysages urbains en lien avec les éléments naturels et végétaux, ainsi que la biodiversité,
- dans les OAP sectorielles qui sont conçues pour accompagner la prise en compte de la nature en ville et minimiser l'impact du changement climatique,
- dans la définition du zonage qui tout en distinguant les caractères patrimoniaux de chaque zone favorise leurs pérennités,
- dans le règlement graphique qui par le recensement des éléments végétaux et par la qualification des immeubles non bâtis, participe à l'accroissement des potentiels perméables des espaces tout en protégeant les espaces verts existantes,
- dans le règlement écrit qui s'intéresse aux questions de prise en compte du développement durable lors de la mise au présent des immeubles bâtis.

L'évaluation des incidences du PSMV sur l'environnement est synthétisée dans l'article D de la présente partie du rapport de présentation, pour justifier les actions et faire émerger les apports du PSMV.

Le projet de révision dans son ensemble comble particulièrement toutes les lacunes liées aux questions environnementales du PSMV de 1993.

E.2 Volet archéologique

Dans la description de la mission pour l'étude de la révision, l'objectif du volet archéologique est ainsi présenté : « *l'archéologie doit s'imposer comme un des volets essentiels à la bonne compréhension du milieu urbain dolois. En effet, l'étude traditionnelle historique ne suffit pas à saisir toute la complexité du tissu urbain. Cette approche permettra alors de mieux appréhender le contexte d'évolution de la Ville de Dole. Le nouveau PSMV doit encourager les réflexions et les interventions quant à la préservation de vestiges archéologiques dans le tissu urbain, à travers notamment l'archéologie de façade (ou archéologie du bâti), aspect absent du PSMV initial. Il se doit de préserver la mémoire de la ville et l'histoire des Dolois* ».

Ce volet historico-archéologique peu développé dans les études antérieures, sauf la présence d'une « carte archéologique » jointe au dossier du PSMV de 1993 montrant les limites supposées des fortifications du 16e siècle sur le plan cadastral et accompagnée d'une liste d'inventaire des immeubles classés ou inscrits et des immeubles ou des fragments non protégés au titre des MH mais d'intérêt reconnu, a été pris en charge par Jessy Crochat (chercheur associé UMR 6298 – ArTéHis) supervisé par Sébastien Bully (chargé de recherche CNRS et directeur adjoint de l'UMR ArTéHis 6298).

Les phases de terrain des archéologues pour effectuer les visites et pour établir les diagnostics des vestiges, leurs recherches documentaires, leurs analyses des sources, leurs synthèses, ont permis d'établir une morphogenèse du site urbain depuis son origine jusqu'à nos jours, et, d'en extraire les données nécessaires à la connaissance scientifique des vestiges historico-archéologique du SPR reportées dans le Système d'Information Géographique du PSMV.
Les observations effectuées in situ, croisées aux analyses des sources documentaires, ont permis la reconnaissance de vestiges historiques antérieurs au 16e siècle, comme les traces des murailles médiévales encore en élévation dans le paysage urbain et dans les parties privées de certains immeubles situés le long du canal des tanneurs, et, la complétude du tracé des fortifications du 16e siècle (en particulier dans leur portion Nord-Est, du Bastion Bergère au Bastion des bénits).

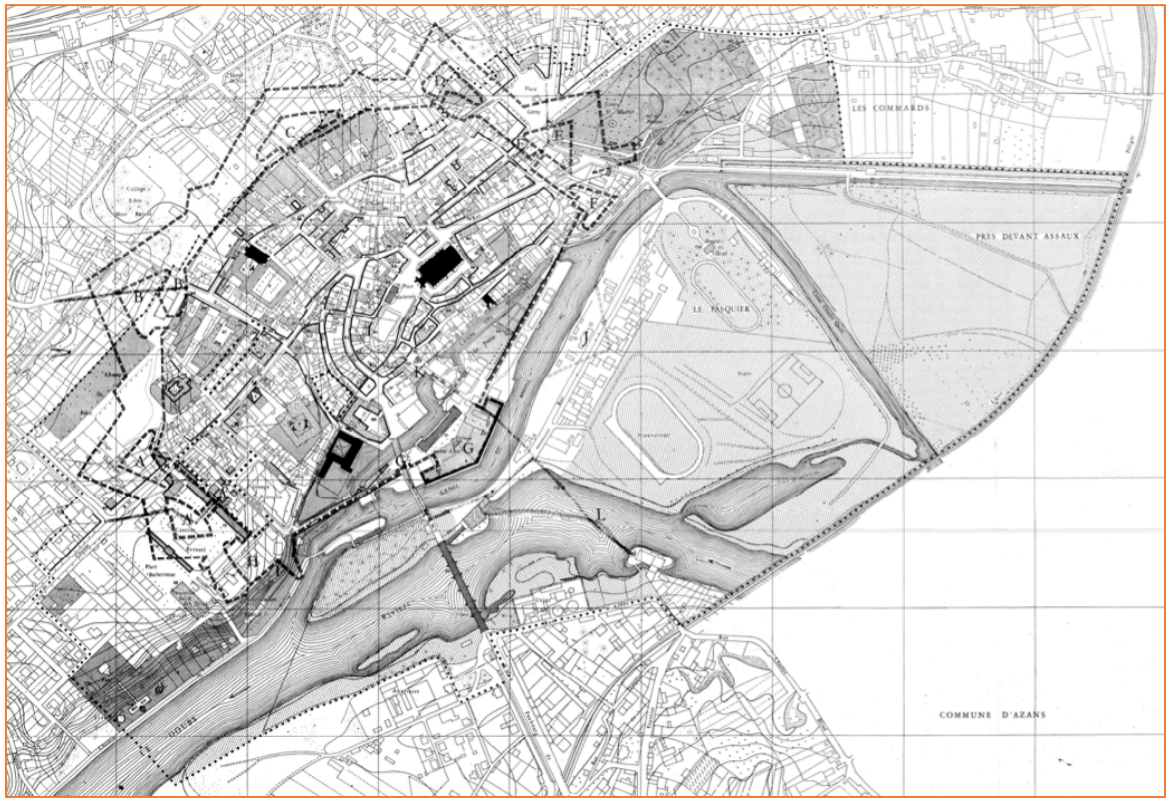


Illustration 29 : la « carte archéologique » du PSMV de 1993

Les superpositions géométrales des sources graphiques documentaires (plan de 1729, plan de Carret & Marillier de 1787-1788, cadastre parcellaire de A. Amoudru de 1797, et cadastre napoléonien de 1813), réalisées grâce aux moyens informatiques contemporains, et leurs analyses détaillées permettent des recherches plus performantes sur la datation des immeubles et sur les évolutions viaires et parcellaires du centre-ville.
Enfin, les prospections concernant la recherche des traces historico-archéologiques sur les murs en élévation des immeubles dolois ont permis de lever des ambiguïtés sur certaines présences médiévales supposées et d'attirer l'attention sur d'autres moins connues, ainsi que sur la présence de potentiels archéologiques de certaines parcelles.

Toutes ces données ont contribué à conforter les évaluations patrimoniales des immeubles (bâtis et non bâtis). Elles sont accessibles dans le fichier parcellaire du SPR versé dans le SIG communal. La lisibilité de la morphogenèse du site et les traces des vestiges historico-archéologiques, grâce aux études spécifiques, sont maintenant accessibles à tous et permettent de justifier des protections patrimoniales portées par le PSMV.

E.3 Attractivité du territoire central

Le centre-ville de Dole souffrait, comme de nombreuses villes-centres françaises, de « désaffection », se traduisant par un maintien difficile des commerces, une forte vacance du parc de logements (en partie dégradés) et des contraintes liées à l'accessibilité et au stationnement. Le manque de dynamisme dans le centre-ville impactait à la fois la Ville de Dole et l'Agglomération du Grand Dole : perte de certaines fonctions de centralité, affaiblissement du poids économique du centre-ville, fragilisation du lien social et de l'identité locale... Le risque encouru était alors de voir se développer un « façadisme », transformant les bâtiments et les sites en objets sentimentaux et survalorisés plutôt qu'en lieux pour l'action humaine et la vie sociale. Cette « muséification » a pu également résulter de la dynamique de développement territorial menée ces dernières décennies avec le développement de zones commerciales en périphérie, conjuguée à un manque de perspective et d'évolution du contexte urbain aboutissant à une désaffection par la population (perte de la vitalité économique, ... et perte d'habitants).

De ce constat est né en 2014 le projet « Cœur de ville », qui a misé sur l'attractivité et le renouveau du centre et de son image, moteur pour l'ensemble du territoire. De plus, l'attention portée au patrimoine dans le PADD du PLUi a permis d'adapter les objectifs définis pour l'ensemble du territoire intercommunal à l'impératif de protection qui prévaut dans le site patrimonial remarquable. Ces projets d'actions ciblés et de planification intercommunale facilitent la mise en compatibilité du PSMV dolois.
Ainsi, la Ville de Dole et l'Agglomération du Grand Dole entendent s'appuyer sur le cœur historique de la ville-centre pour asseoir le rayonnement du territoire à l'échelle du Nord Jura et au cœur de la région Bourgogne Franche-Comté. Cette démarche englobe cinq axes en vue de stimuler et redonner une importance première au centre-ville dolois :

- La gestion optimisée du centre-ville,
- La proposition d'une offre renouvelée de logements répondant aux besoins de populations peu mobiles et/ou désireuses de services,
- La redynamisation du centre à travers la place faite au commerce et à l'animation,
- Le renforcement de l'image patrimoniale de la cité doloise par des actions de réhabilitation sur les espaces publics, des actions favorisant tous les déplacements ainsi que des interventions sur le bâti,
- Le traitement des 5 accès et des 4 entrées du cœur historique qui sauront motiver l'envie d'aller au centre.

L'amélioration des liaisons entre le centre-ville et l'aire urbaine de Dole s'inscrit dans cette dynamique et contribue à rechercher un équilibre entre les différents modes de déplacement, la redéfinition de la place de la voiture en ville et la réorganisation du stationnement. Ce renouveau du centre-ville au travers d'un renouvellement urbain adapté aux attentes contemporaines constitue une opportunité pour assurer une valorisation du patrimoine soucieuse de permettre à la population de réinvestir le centre-ville dans toutes ses composantes (habitat, mobilité, environnement, cadre de vie, amélioration et préservation du bâti).

Les études pour la révision du PSMV (2018-2022) ont été nourries par les grands axes développés ci-avant en analysant les actions entreprises (« Cœur de Ville », « OPAH-RU », « ORI », « FISAC »), les résultats obtenus, les apports ou les blocages du PSMV de 1993, pour proposer les orientations générales et particulières qui sont portées par le PSMV révisé (Partie 2 du Rapport de Présentation, article A – « La compatibilité du PSMV avec le PADD du PLUi »). En appui des actions entreprises, le PSMV révisé amplifie la démarche initiée par les 5 grands axes pour stimuler et redonner son importance au centre-ville :

- La gestion optimisée du centre-ville est globalement accompagnée par les documents cadres et les actions qui s'intéressent aux questions de mobilité, de collecte des ordures ménagères, d'éclairage public, d'adduction et d'assainissement de l'eau, de réseaux d'énergies et de télécommunications, voire d'entretien des voiries et des espaces verts. En identifiant les venelles à conserver (doc. graphique) et en hiérarchisant les voies à améliorer (OAP Thématiques et Sectorielles), en accompagnant l'implantation de nouveaux PAV (Point d'Apport Volontaire) et l'insertion des réseaux et des équipements, dans le paysage urbain (règlement), en promouvant la nature en ville pour améliorer la qualité de vie des habitants (OAP), le PSMV révisé participe à la requalification du centre-ville sans nuire ni à ses fonctionnalités ni à leur gestion.

- L'offre renouvelée de logements a été initiée par les actions de l'OPAH-RU et de l'ORI, et est soutenue par la défiscalisation applicable aux travaux en SPR pour les opérateurs privés. Les objectifs du PADD sont pratiquement atteints. Néanmoins, le PSMV révisé entend promouvoir une offre diversifiée de la taille des logements en qualifiant près de 30% du nombre d'immeubles du centre-ville en type 1 (« immeubles protégés en totalité ») ce qui pérennise le nombre de grands appartements présents dans ces bâtiments. Les questions des accès, de rénovation énergétique performante voire de frugalité raisonnée et de confort, sont des thèmes transversaux dans le règlement du PSMV qui accompagne l'arbitrage du pack de travaux à réaliser en privilégiant la mise en valeur et la préservation des patrimoines des immeubles

qualifiés de types 1 et 2. Un nombre minimum de places de stationnement n'est pas exigé pour les constructions existantes, même en cas de restructuration interne, et, pour les nouvelles constructions, le nombre de places exigées des véhicules motorisés est limité à un maximum de 1 ou 2 en fonction de la zone.

- Grâce, à la requalification des espaces urbains majeurs du centre-ville et aux animations mises en place, au fond FISAC, et à la décision de l'agglomération de ne pas ouvrir de nouvelles zones commerciales en périphérie du centre-ville de Dole, les objectifs de résorption de la vacance commerciale portés par le PADD du PLUi sont en passe d'être atteints. La réévaluation au cas par cas des démolitions imposées par le PSMV de 1993 des annexes commerciales situées dans les cours, l'identification des devantures commerciales d'intérêt (les devantures de boutiques en applique du 19e siècle, non soutenues dans le PSMV de 1993), la possibilité de choisir son type de devanture (en feuillure ou en applique) et la gestion des terrasses commerciales ouvertes ou fermées, permettent de compléter les prescriptions du PSMV de 1993 tout en rendant sa lisibilité, depuis les espaces publics, à la trame parcellaire et en respectant la composition et les caractères constructifs des immeubles supports. Le PSMV révisé favorise l'installation de nouveaux commerces en ne limitant pas la superficie des emprises dans la zone du centre-ville sous réserve de respecter les dispositions constructives des immeubles protégés.

- L'image patrimoniale du SPR dolois a été bénéfiquement valorisée par les aménagements des principaux espaces urbains du cœur de ville (Rue de Besançon, Grande Rue, Rue des Arènes) mis en piétonnisation et par le déploiement du fleurissement des axes principaux. L'opération façade, initiée par la Ville pour accompagner l'OPAH-RU, a permis de requalifier plus de 88 immeubles du SPR. Même si le PSMV de 1993 a servi à cadrer la qualité des interventions sur les immeubles protégés, des lacunes précisant la nature de certains matériaux, leur couleur et la consistance de leur restauration/restitution sont comblées avec le PSMV révisé. La question des mobilités et des stationnements est précisée dans les OAP (Thématiques et Sectorielles).

- Les traitements pour valoriser les entrées du SPR sont spécifiquement détaillés dans les OAP Thématiques du PSMV révisé.

Les liaisons du SPR avec le reste du territoire se traduisent par un accompagnement des modes de mobilité douce et par la création de nouvelles liaisons piétonnes entre les différentes zones du SPR, ainsi qu'avec les secteurs périphériques (prolongement de la voie Grévy dans l'espace du Pasquier via l'OAP sectorielle correspondante). L'accueil des visiteurs extraterritoriaux est envisagé par le maintien du camping et par la valorisation des espaces de stationnement (voir les OAP sectorielles).

Ainsi, tout en favorisant la redynamisation du cœur de ville, le PSMV révisé accompagne la qualité des espaces commerciaux, l'habitabilité des logements, la requalification des espaces publics et la valorisation du bâti, en préservant la biodiversité dans les espaces naturels et en la développant dans la zone urbanisée.

E.4 Nouveaux documents

Dans le PSMV de 1993, le règlement en application s'avère inadapté aux enjeux urbains et sociétaux actuels (concernant l'environnement, l'accessibilité, etc.) voire même insuffisant, notamment quant à la déqualification du bâti XIXe siècle, souvent légendé en jaune. Le document est désuet et le vocabulaire employé n'exprime plus suffisamment clairement les nouvelles réalités de l'urbanisme. De plus, certaines dispositions et certains choix de légende graphique sur tel ou tel secteur paraissent aujourd'hui en décalage avec le fonctionnement du système urbain dolois.

Le règlement écrit du PSMV de 1993 est entièrement refondu dans la version révisée du PSMV pour être mieux en adéquation avec les thématiques des règlements des PLU(i), pour traiter des enjeux contemporains liés à la planification urbaine et pour intégrer les questions environnementales tout en promouvant la protection de tous les patrimoines dolois. Son sommaire, plus cohérent dans son développé, détaille les thèmes relatifs à la qualification des espaces bâtis et non bâtis, et est complété par les annexes règlementaires. Contrairement au PSMV de 1993 qui est composé de deux grandes parties correspondantes à chaque secteur (Nord / Sud), le règlement écrit du PSMV révisé intègre les prescriptions adaptées aux quatre zones (USA, USB, NSL, NSP) dans le corps des règles, et quand cela est nécessaire sous la forme de tableaux croisés.

E.4.1 Apprécier, affiner et mieux protéger les immeubles bâtis

Grâce aux outils informatiques actuels, le document graphique du PSMV de 1993, après numérisation, a été superposé sur le plan cadastral actuel numérique du centre-ville de Dole.
Un premier travail a consisté à identifier, sur le cadastre actuel qui ne distingue pas les différents bâtiments contigus présents sur les parcelles, les entités bâties homogènes (volume bâti présentant des caractères cohérents —forme des toitures ; unité de matériaux ; période de construction ; persistance des implantations relevée sur les documents sources—), en utilisant les photographies aériennes comme base graphique dans un premier temps, puis par visites in-situ dans un second temps pour validation. Les 2140 entités obtenues, qui scindent les aplats représentant les bâtiments du cadastre actuel, ont été comparées aux contours dessinés des immeubles bâtis du plan du PSMV de 1993. Cette comparaison graphique a permis d'identifier les démolitions et les nouvelles constructions ayant été réalisées depuis l'édition du document graphique de 1993.
Une deuxième phase de travail a permis de reporter les qualifications du PSMV de 1993 sur les entités bâties qui présentaient des concordances. Cette phase a abouti à la qualification de 1621 entités dans la légende du PSMV originel (monuments historiques —découpés en entités homogènes—, immeubles à conserver, immeubles neutres, immeubles dont la démolition peut être imposée). En rapport aux 2140 entités bâties obtenues par le découpage des immeubles du cadastre actuel, il manquait 519 entités non répertoriées dans le document graphique du PSMV de 1993. Deux situations ont pu être constatées :

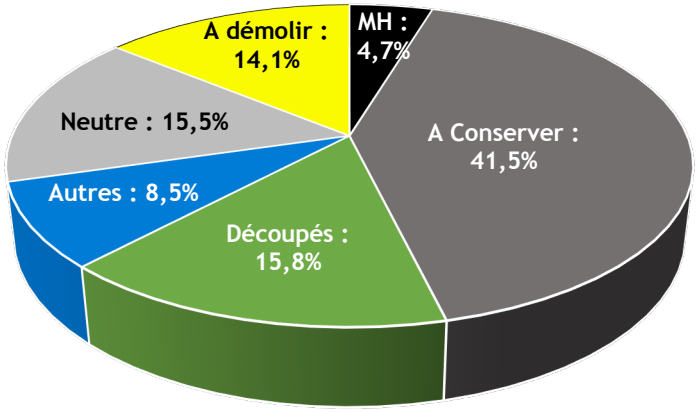
- les découpages des parties non homogènes des immeubles bâtis « A conserver » se présentaient comme des bâtiments plus « récents » mais elles étaient qualifiées comme l'immeuble principal, elles devaient donc être requalifiées,
- les immeubles construits après l'approbation du PSMV, ainsi que quelques immeubles bâtis non renseignés, devaient aussi être qualifiés.

Ainsi, ce travail graphique méticuleux croisé à la reconnaissance in-situ des qualités des immeubles a permis d'apprécier les différents cas et de recomposer le document graphique pour la révision.
L'application de la nouvelle légende homologuée, distinguant les immeubles protégés en totalité (type 1) des immeubles dont seules les parties extérieures sont protégées (type 2) a été l'occasion, grâce aux visites et aux données recueillies dans les fiches d'enquête du PSMV de 1993 (dont à peine 4,7% des immeubles « à conserver » sont renseignés sur la présence d'éléments intérieurs), d'affiner les protections dans le PSMV révisé. De même, l'évaluation, au cas par cas, des immeubles dont la démolition peut être imposée a abouti, soit en raison d'une disqualification dans le PSMV de 1993 des constructions du 19e siècle, soit pour reconsidérer les conséquences des démolitions sur les espaces (annexes commerciales, traitements des héberges attenantes et des sols) à une diminution de cette servitude.

L'analyse des deux diagrammes démontre que le nombre des immeubles protégés avec les nouvelles qualifications (type 1 + type 2 = 63,3%) est supérieur à celui du PSMV de 1993 (MH + A conserver = 46,2%) et que les qualifications sont plus adaptées à la véritable consistance des immeubles bâtis : ils sont donc protégés plus finement.

Répartition du nombre de qualifications (en %) des 2 140 entités bâties existantes du SPR

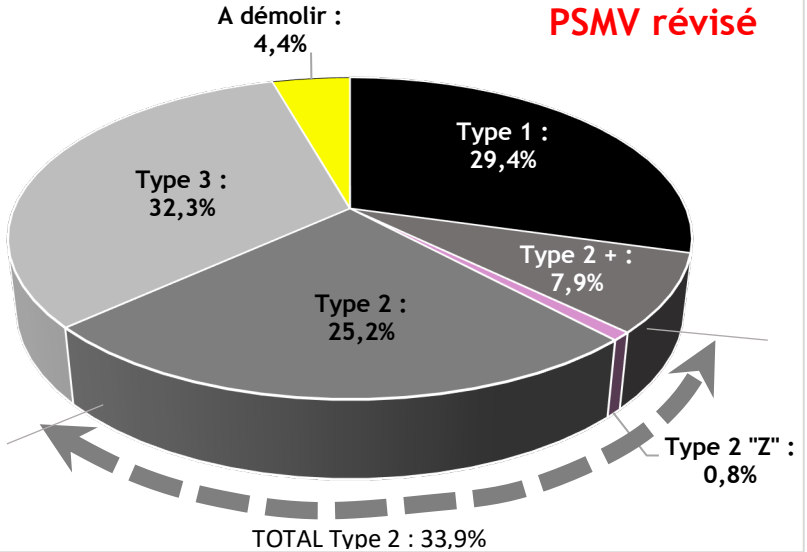
PSMV de 1993



• Découpées = parties d'immeuble bâti non isolées dans le PSMV de 1993 et qualifiées comme l'immeuble principal
• Autres = immeubles bâtis non renseignés ou nouvelles constructions

Répartition du nombre de qualifications (en %) des 2 140 entités bâties existantes du SPR

PSMV révisé



E.4.2 Améliorer la lisibilité du document graphique opposable

Le document graphique du PSMV de 1993, réalisé manuellement, présente des difficultés de lecture de certaines trames ce qui laisse un champ assez important à l'appréciation des objectifs et qui rend délicate l'application du règlement écrit. Ainsi, la trame identifiant les qualités des immeubles non bâtis (hachures grises obliques) renvoie à la notion de « Pavage, Jardin, Dallage » (lettres « PJD » ou « DP », rarement « J » sur le plan) ce qui laisse une marge d'interprétation des intentions du projet très large. Le document graphique révisé précise, grâce à la nouvelle légende, les protections fines de chaque espace, ainsi que les orientations du projet pour les espaces à requalifier ou à créer. Une lecture plus nette des trames (vertes ou brunes) permet donc d'appliquer la règle adéquate.

De même dans le PSMV de 1993, la trame pour qualifier les immeubles bâtis est binaire : soit le bâtiment est « A conserver » (hachures épaisses noires obliques), soit il est « Non protégé » (hachures fines noires obliques), laissant donc peu de latitude pour qualifier toute la diversité du patrimoine bâti. Ainsi, beaucoup d'entités bâties correspondant à des bâtiments annexes, situées généralement dans les cours des immeubles sur rue, sont qualifiées avec une protection « A conserver » identique à celle de l'immeuble principal, alors que seul leur aspect extérieur est d'intérêt. Le document graphique révisé module les protections en distinguant 3 catégories : les immeubles protégés en totalité (type 1 = aplat noir), les immeubles dont seule une protection extérieure est nécessaire (type 2 = aplat gris foncé), et les immeubles sans protection (type 3 = aplat gris clair). La lisibilité des orientations du projet pour la protection des immeubles bâtis est immédiate.

L'identification des Monuments Historiques dans le PSMV de 1993 se traduisait par un aplat noir sur l'immeuble, mais cette distinction était délicate à appliquer sur les immeubles protégés MH non bâtis. La nouvelle légende, en utilisant uniquement le logo MH ponctuel informatif, est plus aisée à lire et à appliquer sur chaque entité.

Enfin, les nouvelles indications apposées sur les immeubles pour préciser les éléments intérieurs à protéger ou les modifications imposées, enrichissent la lisibilité des objectifs du projet (protection et/ou intervention).

Après approbation, le versement du dossier du PSMV sera effectué dans le géoportail de l'urbanisme, ce qui le rendra interactif mais aussi, beaucoup plus attractif.

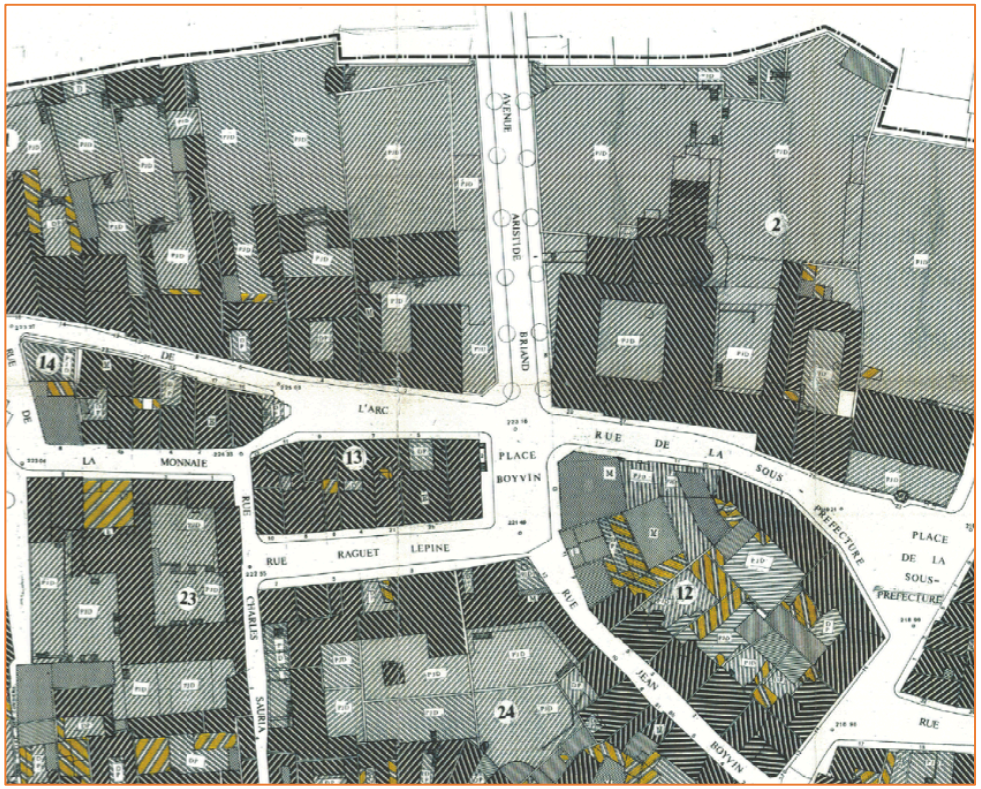


Illustration 31 : extrait du règlement graphique du PSMV de 1993

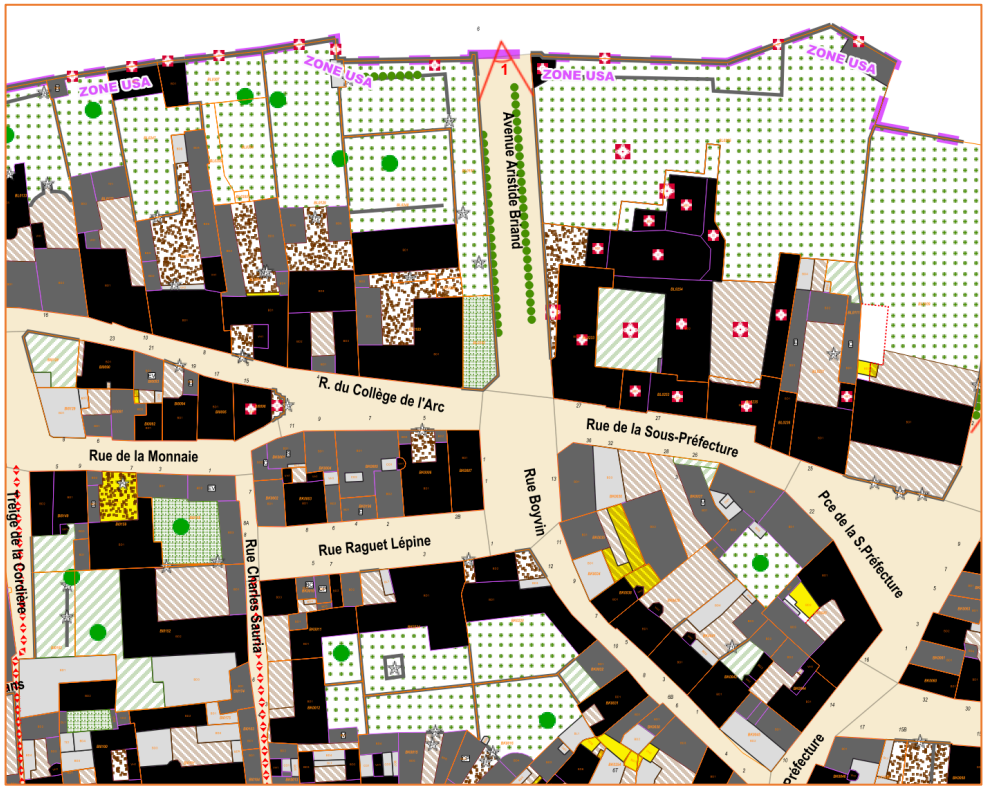


Illustration 30 : extrait du règlement graphique du PSMV révisé