

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable

DOLE

3 octobre 2023

Compte-rendu de la CLSPR n°7

Membres de droit

Communauté d'Agglomération du Grand Dole	Jean-Pascal FICHERE, Président	Présent
Ville de Dole	Jean-Baptiste GAGNOUX, Maire	Présent
Préfecture du Jura	Serge CASTEL, Préfet du Jura	Représentée par : Nicolas LOYANT - DDT
Sous-Préfecture du Jura	Natacha VIEILLE, Sous-Préfète de Dole	Représentée par : Excusée
UDAP du Jura	Dominique BRENEZ, Architecte des Bâtiments de France	Présent
DRAC BFC	ROGE Aymée, Directrice Régionale	Représentée par : Maxime CATELAIN - UDAP

Représentants élu

Mathieu BERTHAUD, Adjoint à la Ville de Dole chargé du logement, du cœur de ville et de l'occupation du domaine public et délégué communautaire	Présent
Jean-Philippe LEFEVRE, Conseiller municipal délégué chargé des politiques culturelles et patrimoniales et des relations internationales et Vice-Président en charge de l'action culturelle, de la lecture publique	Présent
Mohamed MBITEL, Conseiller municipal délégué chargé des projets urbains et d'aménagements et délégué communautaire	Excusé
Dominique MICHAUD, Vice-Président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme	Présent
Dominique TRONCIN, Membre du bureau en charge de l'habitat et des gens du voyage	Représentée par : Dominique ROY

Représentants d'association ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine

L'université ouverte	Gilbert BARBIER, Président	Excusé
Les amis de Pasteur	Michel MAUBLANC	Excusé
Les amis de Marcel Aymé	Jacques LETERTRE	Excusé
Les amis de l'Orgue de Dole	Etienne BAILLOT	Présent
Les amis des musées des beaux- arts du Jura	Lauriane BONJOUR-LEHMANN	Présente

Personnes qualifiées

Pierre MOGNOL	Présent
---------------	---------

Florence JULLIARD-FERREUX	Excusée
Jacky THEUROT	Excusée
Bénédicte GAULARD	Excusée
Jean-Claude PROTET	Présent

Personnes Invitées

Nom	Structure	Fonction	Présence
Flavie LEFEVRE	CAGD	Directrice Pole	Présente
Éric SERGENT	Patrimoine et Histoire	Chargé de mission	Présent
Orianne SERRETTE	Pôle AAT	Responsable Service DS&P	Excusée
Gilles MAUREL	BE Mandataire	Architecte du Patrimoine	Présent
Eve LAGLEYZE	BE	Urbaniste / Environnementaliste	Excusée
Éric ENON	BE	Paysagiste concepteur	Excusé
Mélanie CHANOINE	BE	BE Paysage	Excusée

Ordre du Jour :

- Présentation du dossier du PSMV pour adoption avant arrêt en Conseil Communautaire
- Mise en délibéré du projet

Introduction par M. JP FICHÈRE

M. le Président de la CLSPR accueille les membres présents à cette réunion, et il propose un tour de table pour que chacun se présente. Il introduit la séance de ce jour.

Mme Lefèvre introduit la séance en détaillant le déroulé des sujets à aborder. Elle fait circuler la feuille d'émargement.

Le quorum est atteint (13 membres présents), la commission peut valablement délibérer.

Le BE commente la présentation sous la forme d'un diaporama.

1/ Présentation générale du contexte

Le SPR de Dole est classé dans la liste des 86 SPR nationaux munis d'un PSMV, dont 13 régionaux, ce qui lui confère une grande reconnaissance nationale.

Caractéristiques géographiques du périmètre du SPR de Dole :

- un centre-ville d'une valeur patrimoniale incontestable et ses abords proches servant d'écrin,
- le Doubs, sa vallée, ses canaux, associés à des espaces de grande biodiversité,
- une superficie de 115 hectares = 3% de la superficie communale,
- 44 monuments historiques classés ou inscrits.

Caractères socio-démographiques du SPR qui rassemble pour la seule ville de Dole :

- 12% de la population,
- 15% des ménages,
- 15% des logements.

Les limites du SPR existant n'ont pas subi de modifications dans le projet de révision et l'ensemble du SPR est géré par le PSMV.

Les objectifs de la révision du PSMV actuels sont destinés à :

- Mettre à jour un document daté qui ne reflète plus toujours la réalité du terrain (Secteur Sauvegardé classé en 1967, PSMV approuvé en 1993),

- Répondre aux nouvelles préoccupations contemporaines : qualité de vie, esthétisme, dynamisme économique ; revalorisation de l'habitat et accessibilité ; prise en compte des données environnementales,
- Faire du PSMV l'expression d'un projet du cœur de l'agglomération qui reflète les politiques communautaires.

Quelques rappels généraux :

- => le PSMV est un document d'urbanisme croisant les préoccupations patrimoniales et le traitement des besoins liés au fonctionnement et à l'évolution de l'ensemble urbain,
- => le PSMV tient lieu de PLUi dans son périmètre et il doit être compatible avec le PADD du PLUi,
- => le PSMV est mentionné par le Code du Patrimoine mais sa procédure est précisée dans le Code de l'Urbanisme (article L. 313-1 et R. 313-1 et suivants)

Les pièces du dossier du PSMV à adopter par la CLSPR :

- le Rapport de Présentation scindé en 3 grandes parties :
 - RP T1 (Diagnostic territorial et bilan de l'actuel PSMV), document validé en CLSPR du 7/12/2021
 - RP T2 (Compatibilité du PSMV avec le PADD du PLUi et analyse des données socio-démographiques), document à valider,
 - RP T3 (Justification des dispositions techniques du PSMV), document à valider,
- le règlement en 2 types de documents :
 - le règlement graphique : Présenté en mai 2023, « pré-validé » en CLSPR du 15 juin 2023, à valider
 - le règlement écrit et ses annexes règlementaires : « Pré-validées » en CLSPR du 15 juin 2023, à valider
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : « Pré-validé » en CLSPR du 15 juin 2023, revues à mi-septembre, à valider

La procédure en cours et à venir :

- => Consultation de la MRAe et avis reçu le 12 novembre 2022 avec dispense d'évaluation environnementale,
- => Concertation et information : après les 2 « balades » du patrimoine réalisées en octobre 2022 pour la découverte commentée du SPR, une réunion publique a eu lieu le 27 septembre 2023 qui n'a pas amené de contestation majeure du projet présenté,
- => Réunion de présentation du projet aux PPA le 27 septembre 2023,
- => CLSPR d'adoption du projet aujourd'hui,
- => Présentation au Conseil Municipal et arrêt du projet en Conseil Communautaire à la fin décembre 2023,
- => L'arrêt du projet en CC lance la phase administrative des consultations : **CNPA, PPA, CDPENAF (STECAL zone NSL Pasquier), Enquête Publique** — délai prévu : 1 an environ

Pas de question/observation sur cette présentation générale

Intervention :

- JP LEFEVRE : *...Présent à la réunion publique du 27/09/2023, je souhaite préciser ici, pour information de la commission, que 3 thématiques ont été abordées par les habitants :*
 - la question de la qualité des matériaux et de leurs mises en œuvre,
 - la nature de la protection des intérieurs des immeubles,
 - les questions de performance énergétiques des appartements.

Les personnes qui étaient présentes étaient favorables au débat et dans un esprit de valorisation du patrimoine Dolois, plusieurs propriétaires résidents amoureux de leur patrimoine y assistaient, et les questions posées émettaient quelques réserves sur les thématiques abordées...

2/ Les documents élaborés à adopter

a. Rapport de présentation : les 3 tomes

=> Le tome 1 et la partie 1 du tome 2 avaient déjà été validés en CLSPR.

=> La partie 2 du tome 2 est présentée à l'écran, avec des commentaires du BE.

Le constat socio-démographique des habitants du SPR :

- Population / Composition des ménages / Famille / Personnes vivants seules : 32% sont dans la tranche d'âges 15-29 ans, 67% sont des personnes seules (50% dans les autres quartier de Dole), il y a un peu plus de famille monoparentale qu'ailleurs en ville (+5%), les personnes de 15 à 24 ans vivant seules dans le SPR sont trois fois plus nombreuses que dans le reste de la ville (25% : 8%) alors que la population des 80 ans et plus, vivant seules dans le SPR, est inférieure de 10% à celles de la même tranche d'âges vivant seule dans la commune.
- Population « active / inactive » : il n'y a pas de forte disparité entre le SPR et la commune (le taux de chômage en SPR n'est pas plus fort que dans le reste de la ville), sauf lorsque l'on détaille par tranche d'âges le taux des actifs : la population de jeunes actifs de 15-24 ans qui habitent dans le SPR est supérieure de 12% à celle des autres quartiers.
- Mixité socio-professionnelle : des taux pratiquement similaires entre SPR et autres quartiers dolois avec cependant un peu plus de « cadres et professions intellectuelles supérieures » et de « retraités » résidant dans le SPR. La répartition hommes/femmes des catégories professionnelles ne font pas apparaître de différences majeures.

Le constat sur le logement :

- 93% des logements sont des appartements.
- 82% des logements sont des résidences principales, seuls 3% sont des résidences secondaires. En 2019, 15% sont des logements vacants alors que dans les autres quartiers le taux de vacance est de 7%.
- Dans le SPR la taille des résidences principales est inférieure à celle des autres quartiers de la commune car 50% d'entre elles ne dépassent pas 60m².
- 55% des résidences principales dans le SPR ont été construites avant 1919, ce qui démontre la densité patrimoniale du centre ancien, alors que dans les autres quartiers les résidences principales ont majoritairement été construites entre 1945 et 1990 (67%).
- Dans le SPR, 68% des résidences principales sont en location alors que la répartition locataires / propriétaires est équilibrée dans les autres quartiers de Dole.
- Enfin, le turn-over des résidents du SPR est plus rapide (58% restent moins de 4 ans) que dans le reste de la ville (35%) et cela concerne surtout les petits appartements (surfaces inférieures à 3 pièces).

Le constat sur la mobilité et les déplacements :

- 72% des habitants du SPR déclarent posséder une voiture alors que seul 25% possèdent un parking, ainsi, 856 places de stationnement seraient nécessaires pour permettre le stationnement des voitures des résidents sans parking. Le diagnostic territorial du PLUi avance un décompte de 2 886 places dans le centre-ville dont 652 payantes en journée dans le cœur du SPR et 1 610 places gratuites situées à proximité du centre-ville. La quantité proposée de stationnement est donc suffisante.
- 30% des déplacements domicile/travail des habitants du SPR sont des déplacements en mode doux.

Pas de question/observation sur cette présentation de la partie 2 du tome 2, cette partie du Rapport de Présentation est donc validée.

=> Le tome 3 est présenté sous forme de synthèse, détaillée en plusieurs diapos, par le BE.

• Justification des règles graphiques et des orientations du projet :

- Application de la légende homologuée pour « rajeunir » le document graphique, avec quelques items non utilisés dans le PSMV de Dole,
- Présentation de la méthode utilisée pour faire évoluer les protections du PSMV existants vers les nouvelles qualifications de la légende pour les 913 parcelles cadastrées contenant 1 740 entités bâties et 680 non-bâties, avec un taux de visites de 67% pour les immeubles bâtis et 79% non-bâtis. La campagne des visites a duré 3,5 ans, les visites étaient basées sur le volontariat des propriétaires,
- Évaluation des 280 démolitions imposées par le PSMV de 1993, et restant à exécuter, par l'analyse conjointe (UDAP, Ville, Chargé d'étude) de fiches individualisées. Au final, 200 demandes de démolition annulées, surtout pour préserver les surfaces commerciales et leurs annexes en centre-ville, et 80 demandes de démolitions maintenues,
- La requalification des immeubles bâtis du PSMV a pu être réalisée grâce aux visites intérieures des immeubles et en affinant les critères de qualifications du PSMV de 1993. Ainsi, dans le PSMV révisé 29,4% des immeubles sont qualifiés en Type 1, 33,9% en Type 2 et 32,3% en Type 3. Les taux de qualification des immeubles bâtis sont donc plus équilibrés dans le nouveau PSMV avec un taux d'immeubles protégés (Type 1 et Type 2) de 63,5% sensiblement équivalent à celui du PSMV de 1993 (62% d'immeubles à conserver en totalité dans celui-ci). Le PSMV révisé ne protège pas plus ni moins, il protège plus finement, il protège mieux !
- Pour les espaces non bâtis, les visites ont aussi permis d'appliquer la nouvelle légende et de définir plus finement les caractères des sols. La grande variété des espaces libres du SPR, globalement scindé en 2 grandes entités paysagères dans le PSMV de 1993 (la ville ancienne densément bâties / les espaces « naturels » de la vallée du Doubs), ne pouvait pas être uniquement qualifiée en « pavage, dallage, jardin » utilisé par la légende graphique de l'actuel PSMV. Les qualités de perméabilité des sols du SPR ne sont pas limitées aux seules grandes zones « naturelles » car le centre urbain malgré sa densité bâtie propose aussi nombre d'espaces libres qui participent à cette perméabilité (jardins et parcs publics ou privés). Les nouvelles qualifications des espaces libres apportent plus de lisibilité au document graphique et introduisent des orientations de protection (espaces de « pleine terre » ou à dominante « végétale » ou « minérale ») et des orientations de mise en valeur (espaces à requalifier ou à créer à dominante « végétale » ou « minérale »). Le potentiel constructible, en raison de la densité bâtie existante est très faible et très localisé. Les espaces non qualifiés, qui correspondent aux espaces principalement situés autour des installations sportives sont soumises à l'inconstructibilité exigée par le PPRI. Le PSMV révisé consacre une grande part des espaces libres du SPR à la pérennisation de la biodiversité existante avec un potentiel perméable des sols de 63,7% (le ratio est de 56,1% dans le secteur urbain le plus dense), ce qui démontre sa grande ambition pour répondre aux défis environnementaux et pour limiter l'artificialisation des sols.

Pas de question/observation sur cette présentation du tome 3 et sur cette partie du Rapport de Présentation.

b. Le Document Graphique

D'une lecture plus facile grâce à la mise en couleur des items proposés par la légende homologuée, avec des informations plus claires sur la qualification des Monuments Historiques (classés ou inscrits), avec une gradation plus nette pour la qualification des immeubles bâtis ou non-bâtis, le document graphique est le document le plus important du dossier car il est véritablement LA porte d'entrée vers le règlement écrit. La légende de ce document doit être compréhensible par tous et les définitions de chaque item correspondront à celles du règlement écrit.

Pour être en cohérence avec les orientations de densification du PLUi, le projet prévoit des espaces de constructibilités qui sont surtout situés dans le faubourg Ouest du SPR dans une zone propice par son absence d'impact sur la valeur patrimoniale du centre ancien et dont l'urbanisation est plus récente (le faubourg Est, d'urbanisation plus ancienne est soumis aux prescriptions du PPRI et il présente moins de potentialité d'évolution). Les zones de constructibilité proposées sont surtout implantées sur le plateau, le versant Sud vers le Doubs présentant une forte valeur paysagère à préserver.

Intervention :

Maxime CATELAIN : ...Le nouveau document graphique est d'une clarté et d'une facilité d'utilisation par les services instructeurs qui n'existent pas dans le document existant, plus imprécis et moins détaillé, en particulier dans la qualification « par bâtiment » des immeubles bâtis qui permet de visualiser plus rapidement la valeur de chacun et d'émettre un avis plus précis. Le travail de qualification, réalisé en concertation avec les services et l'UDAP, a été long, soigneux et détaillé et aucun autre document d'urbanisme ne va aussi loin dans la précision des orientations à l'objet.

JP FICHERE : ...il ne faut pas oublier que les espaces qualifiés sont des lieux de vie et que les habitants auront peut-être des besoins qui ne sont pas anticipés aujourd'hui...

Maxime CATELAIN : ...Le document précédent, tout aussi directif, permet cependant la réalisation des projets des habitants et, à l'usage, le nouveau document laissera aussi la possibilité de réalisation des projets en assurant une clarté de décision, sans risque d'interprétation ni de recours...

Le BE propose de balayer le document graphique ou de zoomer sur certaines zones, mais il n'y a pas de demandes particulières...

c. Le Règlement écrit

Alors que le PSMV de 1993 ne détaillait que 2 zones (Urbaine et Naturelle), le nouveau PSMV découpe le SPR en 4 zones, chacune correspondant aux spécificités du territoire (USA : ville historique de densité patrimoniale forte et archéologique ; USB : les expansions urbaines en faubourg initiées à partir du milieu du 18^e siècle ; NSL : les espaces d'expression des loisirs et les voies d'eaux ; NSP : la zone naturelle et agricole inconstructible à forte valeur environnementale, avec les captages d'eau potable à proximité). Le projet du PSMV pérennise les caractères particuliers de chacun des espaces.

Le fonctionnement (l'écriture et la lecture) du règlement écrit est basé sur le distinguo entre d'une part les objets patrimoniaux identifiés (de l'immeuble bâti protégé de type 1 ou de type 2, à la clôture ou à l'arbre protégé) dont les prescriptions sont écrites à l'objet quelle que soit sa zone d'implantation dans le SPR, et, d'autre part, les objets neutres ou à construire (de l'immeuble bâti de type 3, à la nouvelle clôture à construire) dont les prescriptions sont adaptées à sa zone d'implantation (USA, USB, NSL, NSP). Les questions de constructibilités sont gérées à la parcelle pour les implantations des nouvelles constructions, à la zone pour les hauteurs et pour les destinations.

Le règlement écrit est divisé en 2 principales sections, normé par un décret.

Le BE présente une synthèse des prescriptions adaptées à la valeur des objets patrimoniaux et aux objectifs à atteindre par zone, sous forme de tableau. Cette synthèse rassemble les prescriptions pour l'utilisation de matériaux des menuiseries extérieures, pour l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les questions d'accessibilités (ascenseurs ou rampes), pour la mise en œuvre d'isolation thermique, thèmes qu'il avait été demandé d'évoquer lors de la réunion préparatoire des élus à cette CLSPR.

Interventions / Discussions :

• JB GAGNOUX / JP LEVEFRE : ...Nous avons évoqué la question des matériaux des menuiseries extérieures dans la réunion de préparation à cette CLSPR et il avait été question d'autoriser l'aluminium en centre-ville.

- JP LEVEFRE : ...Les repérages effectués par les élus dans le centre-ville ont démontré que les matériaux proscrits dans le futur règlement écrit (PVC et Aluminium) sont aujourd'hui utilisés en quantité colossale (même autour de la collégiale) et la question est de savoir si l'on peut adopter un texte qui ne correspond pas à la réalité du terrain d'aujourd'hui ?...
- Maxime CATELAIN : ...Quelques considérations explicatives : le règlement actuel n'évoque pas le matériau PVC qui n'existait pratiquement pas à l'époque, ce qui explique pourquoi il y en a aujourd'hui et pourquoi on ne peut pas l'interdire dans nos avis (le principe d'une règle est de dire que ce qui n'est pas interdit est autorisé, ce qui aujourd'hui n'est pas satisfaisant). Il a donc été proposé que le nouveau document gère finement la question de l'utilisation de ce matériau en fonction de la valeur de l'immeuble récepteur et de la qualité de la zone d'intervention.
- Pierre MOGNOL : ...C'est peut-être une définition de la qualité des profils à exiger et une obligation de réaliser un ouvrage sur mesure qui s'adaptera à la baie libre à fermer...
- D. BRENEZ : ...La règle écrite ici prend en compte la valeur historique d'un immeuble du patrimoine et favorise la restitution de l'intégrité de tous ses matériaux originels (de la façade, de la toiture et des menuiseries). Autoriser un nouveau matériau en le soumettant à un contrôle de qualité préalable n'est pas appréciable lors de l'instruction par les services instructeurs et impossible à décrire par des règles. C'est la porte ouverte à la dénaturation des immeubles protégés et emblématiques. A mon avis il faut trouver un consensus sur quel immeuble on peut le tolérer ou dans quelle zone il est possible d'en poser. C'est plus simple pour l'instruction et plus facile à expliquer et à comprendre...
- JB GAGNOUX : ...Rappelez-moi qu'elle est la différence entre Type 1 et Type 2 de la nomenclature...
- G. MAUREL : ...Les Types 1 et 2 sont tous protégés à l'extérieur car ce sont des immeubles emblématiques de l'histoire locale, les Types 1 bénéficiant en plus d'une protection intérieure. 63,5% des immeubles dolois sont classés dans ces catégories.
- JB GAGNOUX : ...Pourquoi ne pourrions-nous pas autoriser l'aluminium ?
- G. MAUREL : ...L'aluminium est un matériau de la fin du 20^e siècle qui n'est pas un matériau traditionnel pour des immeubles 17^e, 18^e voire 19^e siècle. Dans l'esprit du PSMV qui tend à restituer les dispositions originelles d'un immeuble du patrimoine dans une vision de restauration/restitution, l'usage de l'aluminium est à proscrire sur ces immeubles.
- Maxime CATELAIN : ...Sans remettre en cause l'interdiction sur les immeubles protégés (de type 1 et de type 2), il faut peut-être reconsidérer l'interdiction de ces matériaux sur les immeubles de Types 3 (qui représentent quand même 33% des immeubles dolois, et avoir une approche différenciée en fonction de la zone d'implantation (zones USA, USB et NSL). Il y a donc une marge de manœuvre pour réécrire la règle et trouver un consensus...
- JB GAGNOUX : ...Petite avancée car, pour les 2/3 des immeubles du SPR, le bois sera imposé...
- JP FICHERE : ...Dans le principe, ce que l'on veut préserver c'est le visuel, pas le matériau ! ...
- Maxime CATELAIN : ...C'est effectivement aussi une question visuelle (même si l'intégrité des matériaux originels d'un immeuble protégé est une constante nationale d'un PSMV), mais d'une part pour contrôler la qualité d'un matériau au moment de l'instruction de la demande c'est impossible et d'autre part, définir simplement une qualité avec des mots ou des dessins n'est pas possible sans écrire un cahier des charges précis.
- JP LEVEFRE : ...Faut arrêter cette idée de qualité, c'est avant tout une affaire d'esthétique et c'est l'ABF qui est garant de cela. Ce qui semble ennuyer l'UDAP c'est qu'on laisse une marge discrétionnaire à l'ABF pour décider suivant son goût, ce qui entraîne la rédaction d'une règle d'interdiction qui évite que son avis ne fasse l'objet d'un recours...
- JB GAGNOUX : ...Puisque toutes les demandes d'autorisation passent par l'instruction des services (Agglo et UDAP), c'est à eux de décider ce qui est « esthétique » ou pas. Il faut laisser l'humain prendre la décision. Il y a une palette de couleur à respecter qui accompagne la décision.
- Pierre MOGNOL : ...Ce n'est pas possible d'avoir un catalogue de profils autorisés car, sinon, on se retrouve dans le délit commercial, et de plus dans l'avenir cela bloque les évolutions possibles des produits.

- Maxime CATELAIN : ...*La position de l'État a toujours été de trouver un consensus avec les élus et si les règles sur les menuiseries n'est pas encore satisfaisante on peut se laisser un peu de temps pour y réfléchir, l'adoption des autres parties du dossier étant certainement possible...*
- JB GAGNOUX : ...*Le vœu des élus c'est qu'on puisse au moins permettre l'aluminium.*
- G. MAUREL : ...*Suite à vos vœux, l'aluminium est exceptionnellement autorisé sur les immeubles de Type 1 et de Type 2 pour certaines destinations (commerciales, tertiaires), comme c'est le cas pour l'immeuble de la Mairie aujourd'hui. L'aluminium est aussi autorisé pour les immeubles neufs et ceux de Type 3 situés en zone de densité patrimoniale moindre (USB et NSL), zones contenant une majorité d'immeubles de Type 3 et zones susceptibles d'accueillir des nouvelles constructions.*
- JP FICHERE : ...*Pourquoi vouloir tout règlementer par des prescriptions fortes ? Ne peut-on laisser un peu de liberté dans la prise de décision sur l'esthétique des choses ?*
- Maxime CATELAIN : ...*Il est nécessaire de rappeler ici que des commissions supérieures vont donner leur avis sur ce dossier et, en voyant ce qui se passe ailleurs pour des PSMV, le fait de proposer un règlement qui donne un cadre trop « léger » en reportant la décision finale à l'ABF est très mal apprécié en commission nationale. Il est de notre mission de présenter un dossier qui soit validable par les instances supérieures.*
- D. BRENEZ : ...*Dans le droit Français et les jurisprudences passées pour les documents d'urbanisme patrimoniaux, il n'est pas légal de laisser la prise de décision à l'avis unique d'une autorité.*
- JB GAGNOUX : ...*Cette commission CLSPR a pourtant décidé de modifier le PSMV existant pour l'EHPAD Saint-Joseph !*
- G. MAUREL : ...*Les choix de la CLSPR sont considérés, dans toutes les procédures, comme des avis simples, la décision finale appartenant à l'État (sous couvert du Préfet de Région) qui recueille aussi les avis d'autres services. La modification du PSMV pour l'EHPAD Saint-Joseph ne concerne qu'une évaluation de la constructibilité de la parcelle (potentiel constructible / démolition). Cependant, la question de la qualité architecturale du projet sera gérée par les règles du PSMV de 1993 (matériaux, volumétrie, implantation, hauteur) qui n'ont pas pu être modifiées pour assurer le maintien de la notion de « l'économie générale du projet », essentielle pour mettre en œuvre le processus de modification simplifiée.*
- D. BRENEZ : ...*Dans un PSMV, et en particulier pour celui de Dole dont le patrimoine bâti présente une valeur historique indéniable, il n'est pas possible de laisser la porte grande ouverte à l'utilisation de matériaux trop contemporains sans distinction. Il est nécessaire de réfléchir à leurs utilisations par la mise en place d'une gradation, c'est ce que propose le règlement du futur PSMV. Il pourrait cependant être réétudié en détail pour analyser des situations contextuelles sans enjeu patrimonial qui autoriseraient l'emploi de matériaux contemporains.*

Après un débat ponctuel sur la rédaction de la règle qui précise l'exception d'autorisation de l'aluminium voire du métal, les questions se portent sur les surcoûts engendrés par l'obligation d'utiliser le bois par rapport à d'autres matériaux moins chers. L'UDAP et le chargé d'étude informe de la possibilité d'obtenir des aides sur un immeuble protégé dans un SPR grâce à la Fondation du Patrimoine et de la DRAC, voire de la défiscalisation avec la loi « Malraux » pour les investisseurs locatifs.

Les débats reviennent sur les qualités des profils à exiger (aluminium, PVC) en particulier pour les fenêtres, sur la réalisation ou non d'un catalogue de forme à joindre nécessairement au règlement opposable, sur l'utilisation actuelle et généralisée du PVC en raison d'une production massive récente accentuée par son faible coût.

- JB GAGNOUX : ...*J'ai bien noté que cette question d'autorisation de matériaux contemporains puisse se focaliser exclusivement sur les fenêtres, les portes et les volets étant exclus de l'exception. Pourrait-on discuter sur une possible utilisation de matériaux contemporains en intégrant la notion de « visibilité depuis l'espace public ».*

- Maxime CATELAIN : ...*En faire une règle générale risque de compliquer l'instruction des dossiers et la CNPA pourrait considérer que l'on fait du « façadisme » sans s'intéresser à la valeur patrimoniale de chaque immeuble.*
- JB GAGNOUX : ...*Comment pourrait-on affiner la règle pour mettre en cohérence la notion de « valeur patrimoniale d'un immeuble à protéger » et celle « d'invisibilité depuis l'espace public » afin d'écrire une exception à cette règle autoritaire d'interdiction des matériaux contemporains ?*

Pour répondre aux interrogations des questions énergétiques, posées par plusieurs membres lors du débat, G. MAUREL détaille les incidences de la loi ENE sur les immeubles du patrimoine avec la notion de « rénovation énergétique performante » et ses 6 points à traiter dans le cadre d'une mise à niveau du DPE. Il apparaît que les actions sur les immeubles bâtis pour obtenir une étiquette DPE légalement acceptable (gain de 2 classes DPE dans un SPR pour continuer à louer) n'est pas trop impactante pour les immeubles du patrimoine, sauf lors d'un changement de menuiseries extérieures qui modifie l'aspect extérieur. Le bois étant un matériau inerte, il possède une résistance thermique comparable à celle du PVC mais son impact « carbone » est meilleur. Bien entendu, les actions pour le gain de 2 classes DPE doivent traiter les 6 points évoqués dans un esprit de « rénovation globale », incluant les menuiseries extérieures. À la vue des difficultés d'utiliser les logiciels actuels pour calculer les DPE des immeubles anciens, une évolution des moteurs de calcul devraient être mise en place.

- Maxime CATELAIN : ...*En effet les discussions sont assez bien avancées dans les instances décisionnaires pour mettre en place 2 DPE : un pour les immeubles construits avant 1948 et un pour ceux construits après 1948...*
- Lauriane BONJOUR-LEHMANN : ...*Malgré le remplacement de mes fenêtres en bois, le DPE n'a pas évolué d'un iota après leur changement. À Dole il manque des appartements locatifs et si le remplacement des menuiseries extérieures n'apporte pas les exigences réglementaires pour permettre de louer des appartements rénovés, comment fait-on pour ne pas augmenter la vacance en centre-ville.*
- Maxime CATELAIN : ...*Pour gagner les 2 classes DPE il faut agir sur un tout, sur l'ensemble de l'appartement (ou de l'immeuble) en traitant chacun des 6 points dans un esprit de « rénovation globale ». En ce qui concerne mon activité au quotidien, je constate une forte augmentation des projets dans le centre ancien, depuis ces 2 ou 3 dernières années, avec des opérateurs de taille plus ou moins importante, jusqu'à des particuliers, qui arrivent à monter des opérations équilibrées répondant aux normes en vigueur.*
- JB GAGNOUX : ...*Les gros opérateurs ou les investisseurs locaux arrivent à équilibrer les coûts de la rénovation dans une enveloppe budgétaire globale. Les simples particuliers ou les petit propriétaires bailleurs ont certainement plus de difficultés pour rassembler les capitaux nécessaires à la mise aux normes d'un appartement reçu en héritage ou issu d'un investissement locatif.*
- Maxime CATELAIN : ...*Notre rôle de conseil à l'UDAP est aussi de prendre en compte ces difficultés financières et nous n'avons jamais découragé les particuliers qui investissent dans le locatif ou pour leur bien propre. Il est toujours possible de phaser les travaux, de réaliser les travaux urgents en premier puis de terminer par des travaux moins coûteux. À ce jour, aucune des personnes reçues en consultation n'a abandonné son projet de rénovation pour des questions directes de coût.*
- JB GAGNOUX : ...*je propose de continuer la présentation du dossier et de laisser ce point de côté, pour l'instant.*

d. Les OAP

Présentées plusieurs fois en CLSPR, elles n'ont pas fortement évolué depuis la dernière présentation et elles se présentent sous 2 formes :

=> les orientations thématiques visent, dans la première partie, la prise en compte des paysages urbains dans leur rapport avec les caractères de l'espace dolois, pour assurer une certaine cohérence dans les interventions sur les espaces urbains lors de travaux d'aménagement ponctuels. La deuxième partie cible plus particulièrement les évolutions des bâtis (accessibilité aux immeubles du patrimoine), le

confort des immeubles (isolations de tout type) et le traitement de la faune en ville (des focus sur le maintien de la biodiversité en ville et des nuisances de certaines espèces).

De petites améliorations ont été apportées sur la formulation de certains objectifs à atteindre pour laisser plus de souplesse lors de l'application, sans changer fondamentalement les orientations.

• Maxime CATELAIN : *...l'apport de ces OAP thématiques est important par rapport au PSMV actuel qui n'en comporte pas, car elles précisent et clarifient des questions d'aménagement laissées dans le flou jusqu'à présent.*

=> les orientations sectorielles qui donnent des objectifs pour l'évolution de 4 quartiers en devenir dans un esprit de mise en valeur patrimoniale des espaces et des orientations pour leur aménagement. Sans « figer » des projets, les OAP sectorielles tendent à apporter des idées dans une réflexion adaptée à chaque quartier.

• Flavie LEFEVRE : *...Là aussi il y a eu une petite relecture avec les élus pour apporter un peu de souplesse dans les objectifs et les orientations, sans changement fondamental. C'est un document qui va vivre pendant la durée de vie du PSMV et il est important que les futurs projets ne soient pas contraints trop fortement.*

• JB GAGNOUX : *...l'ensemble des OAP tient compte des remarques que nous avons formulées, mais cela reste des OAP avec le risque que dans 5 ou 10 ans elles ne correspondent plus aux choix de la municipalité alors en place.*

• Flavie LEFEVRE : *...les OAP sont cependant modifiables avec une procédure de révision allégée*

• JB GAGNOUX : *...mais ces procédures sont toutefois longues et fastidieuses...*

Une petite discussion s'engage sur les avantages et les inconvénients des OAP en général qui peuvent figer et/ou contraindre la réalisation de certains projets mais qui sont aussi des outils permettant des discussions et des recentrages pour accompagner certains aménagements.

e. Les Annexes

Annexés au dossier du PSMV sont joints une palette végétale des essences à utiliser, et un nuancier des teintes acceptables pour guider les porteurs de projets vers un choix adapté aux ambiances urbaines de Dole. Ce nuancier, avec un nombre réduit de références colorées s'apparente plus à la proposition d'une clef de gamme autour de laquelle des variations sont possibles.

• Flavie LEFEVRE : *...c'est un outil qui nous est régulièrement demandé par le public, il sera donc apprécié.*

3/ Conclusion et adoption

En conclusion, le BE propose aux membres de la commission d'adopter le dossier du PSMV présenté sous réserve d'intégration des amendements discutés ce jour, hors pour le règlement écrit qui doit être affiné pour préciser les prescriptions sur les menuiseries extérieures.

• JP LEVEFRE : *...Lors de cette séance, il a été évoqué 3 points du règlement écrit sur lesquels nous souhaitons des éclaircissements et des évolutions. Les panneaux photovoltaïques n'ont pas fait l'objet de débats, nous avons bien conscience que leur intégration est délicate sur le patrimoine dolois et bien noté que le règlement écrit prévoit cependant des possibilités d'insertion. Pour faire évoluer le règlement écrit, les élus demandent que les amendements à apporter, en plus des prescriptions sur la nature des menuiseries extérieures, soient les suivants :*

- pour les contrevents : élargir les possibilités de pose de contrevent sans la limiter au principe de « remplacement » ou de « conservation » et permettre la pose de nouveaux contrevents sur les immeubles qui n'en sont pas pourvus, voire qui n'en ont jamais été pourvus,
 - ajouter le concept de volets « glissants » ou « coulissant » à conserver car il existe quelques modèles à Dole,
 - supprimer le commentaire : «... les autres matériaux n'étant commercialisés qu'à la fin du 20e siècle, ils ne sont pas autorisés... » dans le chapitre S2.T2.4.1.1.3-d sur les « Menuiseries non originelles et nouvelles menuiseries ».
- G. MAUREL : ...Ces lignes ou ces mots seront corrigés dans la version définitive du règlement écrit.

Une discussion s'engage sur le mode opératoire à mettre en place dans les semaines à venir pour échanger sur les propositions d'évolution du règlement écrit dans une vision partagée des prescriptions et pour une version consensuelle du règlement écrit à adopter. L'adoption du projet de PSMV doit être formellement entériné par une CLSPR qui pourrait être organisée vers la fin novembre ou le début décembre 2023.

- Dominique MICHAUD : ...En raison des quelques précisions de vocabulaire à corriger dans le règlement écrit et des amendements à apporter sur la nature des menuiseries extérieures, il semble nécessaire d'effectuer une relecture, après échanges préalables et reformulation de la règle (UDAP, Élus, BE), et de mettre de côté le règlement écrit dans l'adoption de ce jour. Les autres parties du dossier pourraient être mis au délibéré des membres de la commission afin de limiter la prochaine séance à l'étude du règlement écrit et à son adoption.
- JB GAGNOUX : ...Effectivement, tout peut être entériné aujourd'hui, sauf le règlement écrit...
- JP FICHERE : ...Je propose aux membres de la commission de se prononcer sur les documents du projet du PSMV soumis ce jour à l'étude en excluant le règlement écrit.

Mise au vote du projet en excluant le règlement écrit du PSMV :

- Résultat favorable à l'unanimité des membres présents.

Le projet du PSMV (composé par les 3 tomes du Rapport de Présentation, le Règlement Graphique, les OAP Thématiques et Sectorielles, les annexes), sauf le règlement écrit, est donc adopté par la CLSPR.

Le règlement écrit sera présenté à une prochaine CLSPR pour adoption, après formulation des propositions d'amendement par le Bureau d'Étude.

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Président remercie les participants et la séance de la CLSPR est levée.