



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Commission nationale
du patrimoine et de l'architecture**

Première section

Séance du 7 novembre 2024

La séance est ouverte à 10 h 30 sous la présidence, le matin, de M. Albéric de Montgolfier, sénateur d'Eure-et-Loir, et, l'après-midi, par Mme Isabelle Chave, sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux. Elle est consacrée à l'examen du projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur couvrant le site patrimonial remarquable de Dole (Jura) et des projets de création de sites patrimoniaux remarquables couvrant une partie des communes de Locronan (Finistère) et du Quesnoy (Nord). La séance est close à 17 h 30.

AVIS SUR PROJET DE RÉVISION D'UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Dole (Jura)

Membres participants votants :

M. Albéric de Montgolfier, sénateur d'Eure-et-Loir ;

Mme Isabelle Chave, sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux ;

M. Roland Peltekian, chef du bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial (BSPPM), représentant le directeur général des patrimoines et de l'architecture (DGPA) ;

Mme Marion Perot, conseillère auprès de la sous-directrice de l'urbanisme réglementaire et des paysages, représentant le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature ;

M. Fabien Doisne, adjoint au chef du bureau UP3, représentant le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ;

Mme Catherine Chadelat, conseillère d'État ;

M. Xavier Clarke de Dromantin, inspecteur des patrimoines et de l'architecture, collègue « architecture et espaces protégés » ;

M. Franck Senant, directeur régional adjoint des affaires culturelles des Hauts-de-France, chargé du patrimoine ;

Mme Emmanuelle Didier, architecte des Bâtiments de France, cheffe de l'UDAP du Rhône ;

M. Didier Herbillon, maire de Sedan ;

Mme Mary Bourgade, adjointe au maire de Nîmes ;

Mme Christine Bru, vice-présidente de la Fédération Patrimoine-Environnement ;

M. Denis Grandjean, vice-président de l'Association des biens français du Patrimoine mondial ;

Mme Sophie Descat, déléguée départementale pour les Hautes-Pyrénées de l'association Sites et Monuments ;

Mme Marylise Ortiz, directrice de Sites et Cités remarquables de France ;

M. Laurent Mazurier, directeur des Petites Cités de caractère de France ;

Mme Camille Gérôme-André, architecte du patrimoine ;

Mme Florence Cornilleau, chercheuse au service patrimoine et inventaire, Région Centre-Val de Loire ;

Mme Anne Vourc'h, conseillère du réseau des Grands Sites de France ;

M. Vivek Pandhi, architecte du patrimoine.

Membres non-votants :

Mme Sophie Métadier, présidente de l'association Petites Cités de caractère de France ;

Secrétariat de la première section :

Mme Marie-Christine Nardin, adjointe au chef du BSPPM ;

Mme Élisabeth Cheuret, chargée de mission Sites patrimoniaux remarquables (BSPPM).

Quorum : 20/26

Représentants de la commune de Dole et de la communauté d'agglomération du Grand Dole :

M. Jean-Baptiste Gagnoux, maire de Dole, **M. Dominique Michaud**, premier vice-président chargé de l'aménagement et de l'urbanisme et maire de Champvans, **Mme Orianne Serrette**, responsable du service Droit des sols et planification au service Urbanisme du Grand Dole.

Chargé d'étude :

M. Gilles Maurel, architecte du patrimoine.

Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté :

M. Dominique Brenez, architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP du Jura.

Expertise de l'Inspection des patrimoines et de l'architecture :

M. Bruno Mengoli, collègue « architecture et espaces protégés ».

— Introduction du dossier :

Mme Chave et M. de Montgolfier indiquent que la commune de Dole fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Dole, autorité compétente en matière d'urbanisme. Labellisée « Ville d'art et d'histoire » (VAH), Dole fait également partie du programme « Action cœur de ville » (ACV).

La richesse patrimoniale de Dole est reconnue de longue date : le site patrimonial remarquable initial est issu d'un ancien secteur sauvegardé, créé le 23 juin 1967. Couvrant une surface de 114 hectares, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 1993. Sa révision a été engagée par délibération de la communauté d'agglomération, le 23 juin 2016.

Même si le PSMV actuel a bien joué son rôle, sa révision poursuit des objectifs d'approfondissement de la connaissance du patrimoine, mais aussi d'accompagnement de l'évolution du tissu, en assurant la conservation de ses qualités patrimoniales et son adéquation avec les usages et les besoins des habitants. Le développement durable, notamment la question de la rénovation thermique, a été également un axe majeur du projet de révision.

La proposition de PSMV comprend 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et une importante série d'OAP thématiques autour du paysage urbain. Le projet a été approuvé par délibération du conseil communautaire du Grand Dole le 21 décembre 2023 et par délibération du conseil municipal le 18 décembre 2023.

— Présentation du projet :

M. Gagnoux indique que Dole est l'ancienne capitale de la Comté, ce qui lui confère un statut particulier au sein de son territoire. À l'issue du siège de Dole, la Franche-Comté fut rattachée au royaume de France à la fin du XVII^e siècle. Cette étape clé fait perdre son rôle politique et sa notoriété à la ville au profit de Besançon. Neuvième ville de la région et comptant 24 000 habitants, elle est située sur un axe de communication important, notamment en direction de Lyon. Sous-préfecture, elle se situe à l'extrême nord de son département, mais constitue la ville-centre de l'agglomération, qui compte 56 000 habitants.

La révision du PSMV, levier important du projet politique, a débuté en 2014, notamment au vu de la forte vacance commerciale, des nombreux logements vacants et de problématiques de sécurité et d'entretien du centre ancien. La nécessité de redonner de l'éclat à ce centre est donc apparue essentielle. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) est mise en place, ainsi qu'un plan « façades » et l'aménagement des espaces publics. En 2017, Dole sera retenue parmi les 222 villes du programme « Action cœur de ville ».

La révision du PSMV a pour objectif de tenir compte des évolutions urbaines, sociétales, des mobilités, des questions environnementales et des nouvelles dispositions réglementaires, tout en protégeant mieux le patrimoine. Les questions d'accessibilité ont été davantage intégrées, de même que celles liées au développement durable et à la végétalisation des sols. Néanmoins, la

révision du PSMV n'implique pas de grands changements ni d'aménagements d'ampleur dans le centre-ville.

M. Brenez précise que Dole a bénéficié d'un projet global impliquant des travaux d'amélioration de l'habitat, l'aménagement de ses espaces publics, une stratégie commerciale cohérente, des actions culturelles et un accompagnement du tourisme. La ville a connu quelques démolitions et recompositions urbaines, mais aucune action dénaturante. Aujourd'hui, par le biais du nouveau PSMV et du futur PLUi, la ville disposera d'un panel complet d'outils. Depuis plus de vingt ans, un ingénieur de l'UDAP se rend à Dole toutes les semaines, cette collaboration ayant permis de suivre le projet de révision du PSMV avec toute l'attention nécessaire.

Le premier fichier « immeubles » du PSMV a pu être complété, avec 70 % de visites des intérieurs d'immeubles. Le PSMV révisé prend en compte les enjeux liés au développement durable et aux rénovations thermiques. Il s'affirme comme un document d'urbanisme à part entière et complémentaire des autres outils et documents existants.

M. Michaud précise que la DRAC a fait remonter la nécessité de respecter la légende nationale des PSMV. Les éléments ajoutés vont être à ce titre retirés, notamment le symbole qui identifiait les immeubles qui pouvaient déroger à une obligation d'utilisation du bois. Cette modification sera mise en place à l'issue de l'enquête publique, conformément au code de l'urbanisme.

M. Maurel indique, en préambule de sa présentation, que la ville de Dole est reconnue pour sa valeur patrimoniale : elle compte parmi les 13 PSMV de la région Bourgogne-Franche-Comté. Le SPR, géré en totalité par le PSMV, comprend le centre-ville historique et ses abords ainsi que la vallée du Doubs et les canaux, soit une superficie de 115 hectares qui représente 3 % de la superficie communale, 10 % de la population et 14 % des logements de la commune.

Le site, à l'interface de plusieurs quartiers de faubourg et à proximité de la gare, concentre les principales administrations locales (mairie, siège de l'agglomération, commissariat) ainsi que plusieurs établissements scolaires (écoles, collèges, lycées). Le 23 juin 1967, le secteur sauvegardé de Dole est créé, 23^e secteur sauvegardé de France, et le deuxième de Franche-Comté après celui de Besançon.

Avec la ferme intention de propulser la ville dans une dynamique de reconquête d'une aura régionale, Jacques Duhamel, élu maire en 1968, s'attaque à la réalisation de trois projets majeurs : la création de logements, l'adaptation du centre-ville aux nouvelles contraintes de circulation automobile et la modernisation des quartiers anciens. Il hérite du projet en devenir de la zone d'urbanisation prioritaire (ZUP) des Mesnils-Pasteur, destiné à créer de nouveaux logements permettant de desserrer l'étau de la surpopulation en centre-ville et de désengorger les voiries *intramuros* par un nouveau schéma urbain (création de la rocade nord, par exemple). Dans le même temps, il s'intéresse à la requalification du centre-ville, avec le projet du PSMV conduit par Jean-Pierre Jouve, qui repense le fonctionnement urbain de la vieille ville, et dont le projet se fonde sur le recensement des immeubles historiques afin de justifier les orientations pour les démolitions d'îlots. En effet, dans les années 1970, la conception des requalifications des centres anciens passe surtout par l'idée du curetage des îlots insalubres pour aérer le tissu.

À la fin des années 1970, l'étude du PSMV est prête, mais la présence d'un projet d'élargissement du canal du Rhône au Rhin, qui doit passer dans la vallée du Doubs, et donc dans le périmètre du secteur sauvegardé, ralentit son approbation. Il faudra attendre douze ans pour que le PSMV soit approuvé après l'abandon du projet du canal à grand gabarit. En 1993, les opérations de curetage ont déjà commencé, la réorganisation des circulations et des stationnements est en cours, ce qui permet de retrouver l'attractivité commerciale dans le centre et d'offrir des stationnements aux résidents. Les requalifications des îlots insalubres favorisent la reprise immobilière dans les quartiers, en particulier dans le quartier Pasteur, ayant échappé à des purges sévères.

La ville s'apaise et la piétonnisation de quelques rues facilite son appropriation par les habitants. Le PSMV fonctionne bien et permet de gérer sans difficulté l'évolution du bâti et de l'urbanisme.

Il n'y a donc pas lieu de le réviser, sauf en 2003, avec une petite modification pour préciser de nouvelles fonctionnalités dans une zone en frange située au-devant de la mairie actuelle. En 2016, Dole est devenue une agglomération et les préoccupations initiales des années 1970 ne sont plus les mêmes pour les élus. Il s'agit maintenant de réfléchir à la polarisation du centre-ville pour en faire l'expression formelle du cœur du territoire tout en répondant aux préoccupations contemporaines qui sont la prise en compte des données environnementales et du développement durable ; l'attractivité, le dynamisme économique du centre-ville et l'accueil touristique ; enfin, la qualité de vie, l'esthétique de la ville et le bien vivre en ville.

À cette date, la révision du PSMV est actée et permettra de réinterroger le document qui, malgré ses qualités, ne répond plus aux exigences actuelles, certaines difficultés de lecture de la partie graphique, avec notamment un risque de mauvaise interprétation. On constate également l'absence de prise en compte des questions environnementales. Enfin, les documents territoriaux ont largement évolué entre 1993 et 2016, et les besoins d'aujourd'hui sont en déphasage avec la conception initiale du PSMV.

Pour comprendre la forme urbaine, il est nécessaire de décrire les contextes géomorphologiques, historiques, socio-démographiques et environnementaux du site. Situé en bordure de la vallée du Doubs, rivière navigable en méandre se jetant dans la Saône, entouré par le massif de la Serre au nord et la forêt de Chaux au sud, qui est la troisième forêt d'Europe, le centre-ville de Dole est situé entre deux resserrements de la vallée, ce qui a permis la présence d'un franchissement de la rivière. Plus à l'Ouest, la plaine alluviale s'élargit.

La position de Dole, en surplomb d'une vingtaine de mètres au-dessus de la vallée, engendre d'importantes covisibilités à l'intérieur du SPR et, avec le paysage alentour, une nécessaire gestion des eaux de pluie en regard du fort relief, des perceptions visuelles et des implantations urbaines fortement marquées par les déclivités, et un élément repère important, le clocher de la collégiale Notre-Dame.

Même si des traces préhistoriques puis gallo-romaines existent dans le territoire, les premières mentions dans les textes n'apparaissent qu'après l'an 1000. C'est la présence du château de Barberousse, vers 1160, qui entama véritablement la formation de la ville au XII^e siècle. Ainsi, la ville se développa successivement sur le plateau, traversé par la voie romaine, située au-dessus de la vallée. Le premier peuplement rural autour de l'emprise castrale s'étendit au XIII^e siècle, grâce à la présence d'un gué, puis d'un pont, et à la construction de la première église Notre-Dame.

La deuxième expansion vers l'est, datant du XIV^e siècle, s'affranchit des limites des premières murailles enserrant la ville. À cette époque, la ville est la capitale du comté de Bourgogne, convoité par les rois de France, mais possession des ducs de Bourgogne. En 1479, Louis XI s'empare de la ville, la met à sac et transfère les principales fonctions institutionnelles à Besançon. Néanmoins, dès le début du XVI^e siècle, l'influence austro-espagnole fait connaître à la ville une renaissance et lui permet de retrouver son statut de capitale avec les reconstructions et reconfigurations des fortifications, la construction de la nouvelle collégiale, la réinstallation d'un parlement et des halles, la construction de nombreux hôtels particuliers, et enfin l'implantation de plusieurs collèges et couvents.

À la fin du XVII^e siècle, Dole est convoité par Louis XIV qui la prend en 1668. Malgré la démolition de ses fortifications en 1688, la ville ne s'étend pas au-delà de l'emprise initiale. Elle restera enserrée dans le périmètre de ses anciennes murailles. En frange de la ville ancienne, quelques bâtiments royaux sont construits : hôpitaux, casernes et manège, puis le pont en pierre au XVIII^e siècle. À la Révolution, les biens religieux sont confisqués, mais les collèges et les institutions charitables ou sanitaires, sont conservés.

Dole restera une ville de province jusqu'au début du XX^e siècle. Aujourd'hui, comme dans beaucoup de centres anciens, les habitants sont souvent des personnes seules, ici pour plus des

deux tiers. Ces personnes seules sont représentées par 25 % de jeunes adultes (15-24 ans) et par à peine 6 % de personnes âgées. Globalement, ce sont 60 % d'actifs isolés qui habitent dans le SPR.

Dans le tiers restant, il s'agit de familles dont 26 % de familles monoparentales et 49 % de couples, sans enfant majoritairement. Ces résidences principales sont constituées de petits appartements, 50 % des logements du SPR ont une surface inférieure à 60m². Un parallèle entre la présence importante de mono-occupants et la sur-représentation de logements de petite taille peut être établi. La richesse de la biodiversité à l'échelle du territoire est importante car elle se traduit par 8 zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) et par 2 zones Natura 2000. La forêt de Chaux est un véritable puits de biodiversité, complété par la vallée du Doubs, riche en milieux remarquables étroitement imbriqués (boisements, végétations aquatiques, cohabitation de prairies inondables et de prairies sèches), qui regorge d'espèces floristiques et faunistiques rares, à préserver. Dans le SPR, les trames verte et bleue se développent largement dans une grande diversité avec des formes différenciées du végétal et un important patrimoine paysager et naturel : jardins historiques, jardins plus modernes, arbres isolés et alignements, berges naturelles, etc. Ces supports d'usages variés et de biodiversité avérée constituent de formidables atouts à valoriser dans le projet de PSMV.

Les immeubles protégés au titre des monuments historiques sont au nombre de 44 à l'intérieur du SPR et 4 sont implantés à proximité. Autour du SPR, un PDA a été approuvé le 25 mai 2020.

La logique de l'emprise du SPR originel est conservée : les traces des fortifications du XVI^e siècle, les faubourgs proches, la vallée du Doubs et ses canaux. La pertinence de ce périmètre ne sera pas remise en question dans le nouveau PSMV. Les zones soumises aux aléas des inondations sont intégrées dans le projet et leurs évolutions sont maîtrisées. Le projet vise une dimension résiliente, tant pour les protections patrimoniales que pour celles induites par les risques naturels.

Afin de répondre aux orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) visant la lutte contre la vacance en centre-ville, et pour accompagner la rénovation d'appartements, l'OPAH-RU a permis de réhabiliter 82 logements, dont 16 projets de propriétaires occupants modestes. Des subventions ont été allouées pour ravalier 88 façades et pour rénover 16 parties communes d'immeubles. 2,4 millions d'euros ont été dépensés pour un total de 5 millions de travaux réalisés.

Une opération de restauration immobilière (ORI) a permis d'agir sur un immeuble particulièrement défiguré en cœur de ville et de faire rétablir par un opérateur privé des dispositions compatibles avec la qualité du site. Les divers acteurs mobilisés, de l'agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) au Conseil départemental du Jura, en associant l'agglomération du Grand Dole et la commune, ont œuvré pour restaurer l'image de la ville, ce qui permet d'attirer aujourd'hui des investisseurs privés et de favoriser le tourisme. Le projet Action cœur de ville, présenté par le maire, en requalifiant les espaces publics majeurs, a engendré des résultats immédiats : sur les 41 espaces commerciaux vacants recensés en 2015, seules 17 cellules restaient vacantes au printemps 2022.

Le PSMV est un projet urbain qui nécessite des outils adaptés à la valorisation du site, tout en étant appropriables par tous. Un premier outil se matérialise dans le document graphique. Le défi consistait à transformer les items de la légende du PSMV de 1993 en items de la nouvelle légende nationale de 2018. Parmi les quatre entrées principales de la légende originelle, deux étaient problématiques, notamment pour les immeubles identifiés en tant qu'immeubles protégés en totalité ou encore les immeubles protégés partiellement. La seule solution envisagée a été de prévoir des visites d'immeubles, qui se sont déroulées pendant trois ans et demi. Dans les 913 parcelles cadastrées composant le SPR, 1 740 entités bâties et 680 non bâties pouvaient présenter un intérêt patrimonial. 1 164 entités bâties et 538 cours et jardins ont été inventoriés par les visites.

Le PSMV de 1993 prévoyait la démolition de 585 immeubles ou parties d'immeubles bâtis, soit une superficie de 23 000 m². Trente ans après, 12 500m² sont démolis et les 10 500 m² des immeubles restants encore debout sont souvent de petites unités de superficie moyenne de 30m², situées en cœur d'îlot, dans des cours. Un travail d'évaluation systématique de 280 de ces immeubles touchés par la servitude de démolition a été réalisé en concertation avec les services, les élus et l'UDAP. Cela a permis de vérifier les incohérences ou les erreurs matérielles, d'anticiper les incidences du maintien des démolitions sur le fonctionnement de l'immeuble ou des commerces attenants et enfin de déterminer l'impact des démolitions exigées sur les aspects extérieurs des constructions conservées.

Cette évaluation systématique a conduit à annuler cette obligation de démolition sur 200 petits bâtiments. Après les visites des intérieurs, la classification des immeubles a pu être opérée. Les quelques exemples présentés détaillent plusieurs cas de figure. Un immeuble visité classé en « neutre » dans le PSMV de 1993 comporte des caves voûtées d'intérêt. Il a été relevé en « type 2+ » avec la nouvelle nomenclature, c'est-à-dire protégé en façades et toitures avec des éléments intérieurs particuliers. Un immeuble originellement classé en « neutre » dans son entièreté, après identification de 2 entités bâties le composant, a été divisé : une de ses parties (la 2a) a été classée en « type 3 » c'est-à-dire non protégé, l'autre partie en « type 2 », qui correspond à une protection des façades et toitures. Un petit bâtiment construit dans une cour relativement aérée, classé originellement en « à démolir », après visite et ne gênant pas pour la mise en valeur de cette cour, a été requalifié en « type 3 ». Un immeuble identifié « à conserver » qui s'est avéré, après visite, sans intérêt intérieur, a été requalifié en « type 2 ». La synthèse de la réévaluation des qualifications des immeubles est équilibrée entre les 2 projets : 63 % des immeubles du PSMV de 1993 étaient « à conserver », et 64 % sont protégés dans le nouveau PSMV.

Dans le détail, pour obtenir un nombre équivalent d'entités bâties entre les deux projets et pour pouvoir les analyser, il a été nécessaire de redécouper des corps de bâtiments qualifiés en « à conserver » ou en « neutres » dans le PSMV de 1993, ces découpes correspondant à des entités volumétriques de valeurs patrimoniales différentes et avec de possibles qualifications différenciées. Il était aussi nécessaire de comptabiliser des immeubles récents qui n'existaient pas dans l'ancien document, dénommés « autres » sur le document graphique.

Dans le nouveau PSMV, il a été nécessaire de détailler les immeubles de « type 2 » (protégés pour les façades et toitures) en 3 catégories :

- le « type 2 » sans élément intérieur d'intérêt ;
- le « type 2+ » possédant 1 ou 2 éléments intérieurs d'intérêt ;
- le « type 2z » correspondant à des parties d'immeubles situées sous des terrasses protégées de rez-de-chaussée, mais qui, en raison de la topographie du site, disposent d'une façade sur la rue en contrebas.

Ce sont souvent des immeubles dont le sous-sol recèle des dispositions archéologiques. Enfin, les cages d'escaliers extérieures, spécificité du SPR de Dole, ont systématiquement été identifiées et qualifiées en « type 1 » pour protéger leurs éléments d'intérêt (emmarchements, garde-corps en serrurerie, dispositifs architecturaux particuliers).

La qualification des immeubles bâtis reflète davantage, grâce aux visites, la réalité du patrimoine dolois en le protégeant plus finement. Avec la même ambition de distinguer finement la composition des espaces libres, les visites des cours et des jardins ont permis d'appliquer la légende nationale des PSMV et d'identifier les objets isolés du patrimoine (grilles, fontaines, emmarchements, murets de soutien des terres, clôture) ainsi que les arbres isolés.

Un document de gestion doit anticiper les évolutions et les densifications de certains secteurs. À Dole, ces questions sont concentrées plus particulièrement en frange ouest du SPR, le faubourg est étant contraint par les zones inondables et le centre-ville étant fortement limité par la densité historique. Certaines parcelles de cette zone pavillonnaire peuvent accepter quelques nouvelles

constructions sans porter atteinte à la qualité du SPR. Cependant, le talweg au-dessus du Doubs doit être préservé, à l'exception d'une petite construction envisagée, d'emprise réduite, à l'image des maisons pavillonnaires existant à proximité. La synthèse des qualifications des espaces libres privés (hors espaces publics non cadastrés) laisse apparaître un très faible taux de surfaces constructibles (à peine 1 %). Les espaces non qualifiés sont constitués des terrains de sports gérés par la collectivité. Il est à noter que le cumul des surfaces à potentiel perméable représente plus de 70 % des surfaces libres non bâties. La qualification des espaces non bâtis favorise donc le maintien de la biodiversité et des qualités environnementales du site.

Un deuxième outil du PSMV est le règlement écrit. La philosophie du projet qui découpe le SPR en 4 zones tend à affirmer les grandes périodes de l'histoire de la ville dans l'espace du SPR, et à perpétuer les caractères particuliers de chaque zone en écrivant des règles spécifiques dans l'objectif d'accompagner leurs mises en valeur :

- en confortant le rôle d'urbanité de la zone urbaine sauvegardée historique et archéologique avec sa densité patrimoniale ;
- en accompagnant les évolutions des « portes » du SPR pour la zone urbaine sauvegardée des faubourgs ;
- en favorisant les activités de loisirs en zone naturelle sauvegardée des loisirs tout en accentuant son caractère naturel ;
- en pérennisant l'inconstructibilité de la zone naturelle sauvegardée du paysage pour conserver son rôle de poumon vert.

Le règlement écrit, d'une part, distingue les objets patrimoniaux identifiés dans le document graphique qui sont traités individuellement, quelle que soit leur zone d'implantation dans le site, et, d'autre part, identifie les entités de type 3 (neutres) ou celles à construire qui sont gérées en fonction de la zone d'implantation du projet. Pour ces dernières, afin de pouvoir adapter les prescriptions aux enjeux particuliers de chaque zone et de les édicter clairement, les règles sont décomposées par thème sous forme de tableaux synthétiques.

Les prescriptions du règlement vont permettre d'accompagner la protection des objets identifiés, en pérennisant les caractères spécifiques de chacun (volumétries, compositions et ordonnancements, matériaux de façade et de toiture, éléments intérieurs d'intérêt patrimonial, traitement des sols extérieurs), mais en accompagnant, aussi, la mise en valeur du site (demandes de modification, d'écèlement ou de surélévation d'immeubles identifiés, identification de végétaux emblématiques et d'éléments du « petit » patrimoine, actions de requalification des espaces extérieurs, avec pour ces derniers une volonté de maintenir des espaces libres et perméables en cœur d'îlot).

Une partie du règlement traite non seulement de la question des dispositifs de mise en accessibilité des immeubles (ascenseurs, rampes), mais aussi de la question de l'intégration des dispositifs techniques de production d'énergie (pompes à chaleur, panneaux solaires, micro-cogénération, aérogénérateurs) et, bien sûr, les questions en rapport avec les économies d'énergie et le développement durable (isolation thermique par l'extérieur et l'intérieur, amélioration des menuiseries extérieures). L'objectif de ces prescriptions est de minimiser l'impact des nouvelles dispositions sur les éléments patrimoniaux sans systématiquement les interdire. Enfin, le règlement s'intéresse à l'intégration des devantures commerciales en calibrant les prescriptions en fonction de la zone d'implantation.

L'OAP thématique est découpée en deux grandes parties pour gérer la mise en valeur du paysage urbain en développant la mise au présent du patrimoine bâti : traitement des questions de mise en accessibilité, de confort thermique des immeubles et de la biodiversité en ville.

L'OAP sur le paysage urbain et le patrimoine bâti, par exemple, s'attache à l'identification des covisibilités avec les monuments emblématiques du site (points de vue remarquables), à la

valorisation des entrées dans le SPR, à la mise en visibilité des concentrations archéologiques, et à la promotion des ponctuations induites par les principaux immeubles protégés au titre des monuments historiques.

Les orientations donnent des pistes et des directives pour accompagner la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine bâti, sans contraindre les projets.

Quatre orientations sectorielles s'intéressent aux zones à enjeux de développement, tant pour le fonctionnement urbain que pour leur mise en valeur patrimoniale. L'OAP « Arsenal / Clemenceau / Mairie » s'interroge sur le devenir de cet espace en frange de la ville historique, mélangeant les besoins liés aux fonctionnalités urbaines (mobilité, insertion de nouvelles constructions, partages de voiries, stationnements) à ceux de la valorisation des lieux (mise en valeur des éléments ponctuels de l'histoire et de l'archéologie, mise en scène des espaces - esplanade, végétalisation, alignements d'arbres ou implantation des nouveaux bâtiments) dans l'objectif de créer un quartier apaisé et fonctionnel. Toutes les orientations sectorielles visent l'accompagnement des projets municipaux sans apporter de directives trop contraignantes.

La concertation a permis de mobiliser le public. Plusieurs parutions ont jalonné les différentes étapes des études du PSMV (articles dans la presse locale et bulletins communautaires). Les sites internet communautaires ont relayé les informations, et, une adresse courriel a permis d'échanger avec les habitants. Différents courriers ont été distribués, soit directement dans les boîtes aux lettres, soit nominativement, pour l'organisation des visites d'immeubles. Cela a permis de mobiliser les résidents et les commerçants, ainsi que les gestionnaires d'immeuble locatif. Pour les visites, une organisation spécifique a été mise en place par le chargé d'étude : un numéro de téléphone et une adresse courriel dédiés ainsi qu'un secrétariat spécifique gérant les prises de contact et l'agenda des visites. Ces dernières ont eu lieu sur rendez-vous, basées sur le volontariat et réalisées par les personnes accréditées.

Enfin, des expositions sur la genèse du PSMV de 1993, des conférences sur le patrimoine dolois, des balades à thèmes et des réunions publiques ont permis de présenter et d'échanger avec le public, sans oublier les échanges riches et nombreux avec les occupants, lors des visites des immeubles.

Le nouveau PSMV permettra donc de maîtriser les évolutions urbaines en tenant compte des vestiges archéologiques, de l'activité commerciale, des déplacements, du cadre de vie, de l'attractivité du centre-ville. Il sera un levier pour améliorer et protéger le bâti tout en intégrant les questions de développement durable, d'accessibilité aux immeubles, de maintien de la diversité des logements, en éclaircissant la présentation et l'identification graphique des prescriptions. Il permettra de favoriser la protection de l'environnement en établissant des règles pour minimiser les risques (îlots de chaleur, inondations, imperméabilisation et gestion de l'eau) et pour intégrer la biodiversité. En conclusion, Dole possède tous les atouts d'une ville patrimoniale. Le nouveau PSMV ne contraint pas plus que le précédent, il actualise les données, pérennise les actions et favorise la mise au présent des qualités reconnues de tous les patrimoines de Dole.

— Expertise de l'Inspection des patrimoines et de l'architecture :

M. Bruno Mengoli salue la clarté méthodologique de la présentation. Le centre historique de Dole est groupé en rive droite du canal du Rhône au Rhin. Situé dans un ample amphithéâtre dominant le Doubs et ses canaux, la ville ancienne est blottie autour de l'église Notre-Dame. Ses rues étroites, tortueuses et d'un accès difficile, ses maisons et hôtels particuliers du XV^e au XVIII^e siècle, ses édifices publics prestigieux reflètent son statut de capitale de la province pendant de nombreux siècles avant qu'elle soit évincée par Louis XIV après la conquête de la Franche-Comté. Ainsi, le texte officiel du 6 avril 1971 décrit l'ensemble urbain de Dole en instituant un site inscrit couvrant 222 hectares et dont la moitié de la surface fait actuellement l'objet du PSMV. Celui-ci est issu d'un secteur sauvegardé créé et délimité le 23 juin 1967. Devenu SPR depuis 2016, il s'étend

sur 114 hectares et couvre le noyau historique de la ville et les espaces paysagers, particulièrement importants, bordant le Doubs et ses canaux. Le PSMV a été approuvé en Conseil d'État le 27 décembre 1993, soit il y a plus de trente ans, et modifié partiellement en 2003 sur des secteurs de projets.

Depuis 1992, Dole fait partie des Villes et pays d'art et d'histoire (VPAH), animant et valorisant les patrimoines architectural et naturel auprès de ses habitants et de ses visiteurs au fil du temps.

À la suite d'un diagnostic en interne, la commission locale du secteur sauvegardé (CLSS) a conclu à la nécessité d'entreprendre sa révision en 2012 et l'arrêté préfectoral a été pris le 14 septembre 2016. L'aboutissement de ce projet de PSMV révisé et arrêté par la communauté d'agglomération du Grand Dole le 21 décembre 2023, est présenté aujourd'hui à la Commission.

La révision du PSMV a ainsi visé à toiletter un document devenu obsolète au regard de la politique communautaire et des orientations du PADD, en renforçant l'attractivité du centre historique de Dole, son adaptation aux nouvelles mobilités, et en prenant davantage en compte la qualité paysagère et environnementale. Cette révision entend également opérer un réinvestissement dans la fonction résidentielle du centre historique, en particulier au regard de l'élargissement et de la qualité de l'offre, par le traitement de l'insalubrité, ou encore l'amélioration de l'habitabilité, au vu d'un taux de vacance actuellement de 15 % et de la présence de logements de moins de 50 m² sur la moitié du parc. Ces ambitions prolongent la mise en œuvre d'outils opérationnels comme l'OPAH-RU dès 2015, ou la convention Action cœur de ville signée en 2018.

Dans ce cadre, le projet de plan cible, notamment, les problématiques suivantes :

- dispositions techniques permettant l'amélioration des performances énergétiques adaptées à la sauvegarde du patrimoine ;
- méthodes d'intégration des installations de production d'énergies renouvelables ;
- modalités d'implantation contrôlée des ascenseurs et des rampes d'accès.

En outre, le maintien de la présence végétale dans le site, ainsi que la prise en compte de l'eau dans l'enceinte urbaine, sont des axes importants du projet, autant pour la mise en valeur paysagère que pour l'enjeu environnemental. Au regard des objectifs patrimoniaux du document, l'évolution du PSMV a particulièrement visé :

- à opérer une reconnaissance exhaustive du patrimoine bâti et de ses intérieurs, notamment au regard d'un diagnostic archéologique parallèle complétant le repérage et l'analyse historique du bâti ;
- à affiner, sur la base d'une meilleure connaissance des caractéristiques patrimoniales, le degré d'exigence des prescriptions ;
- à clarifier les règles pour les futurs pétitionnaires.

Ceci, à l'aune de la prise en compte du paysage et des espaces non bâtis, qu'ils soient urbains, naturels ou aménagés le long des berges, lesquels font l'objet d'OAP accompagnant le volet réglementaire.

On peut constater, à ce titre, que plus de la moitié de la surface englobée dans le périmètre du PSMV correspond à des espaces non bâtis. Le paysage de la rivière et des canaux, bordés de prairies et de jardins, constitue une caractéristique forte du site. La longue présence d'enceintes successives, conjuguée aux aléas de la rivière, ont contribué à la forme ramassée du centre ancien et à son maintien jusqu'à aujourd'hui. Les dispositions du projet de PSMV consolident donc la prise en compte du paysage fluvial, la limitation de l'urbanisation et le confortement de la présence végétale qui forment l'écrin de la ville historique. Le contrôle de l'urbanisation et l'importance de l'enjeu paysager, sont ainsi largement pris en considération par la délimitation de zones naturelles et agricoles au sein du plan.

Au niveau urbain et architectural, le repérage et l'évaluation des entités bâties et non bâties a permis d'affiner significativement l'inventaire opéré dans le PSMV précédent. Il a été ainsi possible de procéder à une approche détaillée avec des taux de visite de 67 % pour les 1 740 entités bâties et de 79 % pour les 680 espaces non bâtis. Cette investigation a permis de réévaluer des niveaux de protection plus appropriés en fonction de la réalité patrimoniale du tissu urbain. Il en résulte un ensemble protégé globalement plus important, au sein duquel la portée de la protection a été réajustée et mieux ciblée. Il est ainsi procédé à la requalification des immeubles bâtis selon les deux niveaux requis dans la classification nationale, en regard d'une protection « extérieur et intérieur » uniforme dans le PSMV de 1993. Cette évolution est bien décrite dans le rapport de présentation et justifie les différents types d'immeubles protégés ou non, ainsi que les prescriptions de démolition susceptibles d'être imposées. Ainsi, les 280 démolitions préconisées du PSMV de 1993 sont ramenées à 80, principalement en vue de préserver les surfaces commerciales, leviers majeurs de la revitalisation du centre historique.

Pour autant, quelques éléments doivent être rectifiés dans la partie graphique du règlement sous peine de fragiliser son application. L'emploi d'un aplat beige définissant un statut en tant « qu'espace public » d'immeubles non bâtis n'est pas conforme à la légende nationale et ne contribue pas à déterminer les caractéristiques architecturales ou paysagères à conserver ou à mettre en valeur. Cette référence doit être supprimée et remplacée par un graphisme approprié.

La possibilité de recours à des matériaux contemporains pour réaliser les menuiseries de fenêtres sur des bâtiments protégés a donné lieu à un débat soutenu. Celui-ci a conclu à l'adoption d'un symbole « triangle bleu » pour désigner les immeubles bâtis de type 2 auxquels s'offre cette possibilité. Cette désignation vise des bâtiments qui ne sont pas situés à l'alignement et, *a priori*, non visibles de la rue. Ce symbole graphique n'étant pas inclus dans la légende nationale, il doit être supprimé. Un report de la cartographie effectuée et de son argumentaire doit être inclus dans le rapport de présentation accompagné des prescriptions correspondantes dans le corpus réglementaire.

L'exclusion explicite dans le rapport de présentation du symbole de la légende nationale repérant les étendues aquatiques dans les PSMV, du fait que la rivière et ses canaux ne présentent pas de « caractères patrimoniaux particuliers », est peu cohérente avec les arguments justifiant le projet. Le paysage fluvial, largement pris en compte dans les différents volets du PSMV présenté, est consubstantiel de l'histoire et de la morphologie du site. À ce titre, il doit être repéré comme tel et faire l'objet d'une reconnaissance graphique et de prescriptions paysagères particulières.

Ces points appellent des corrections de forme du document. Dès lors, au regard des éléments qui précèdent et de la qualité globale du dossier, la Commission est invitée à se prononcer favorablement sur le projet de révision de PSMV présenté, sous réserve de procéder aux modifications du document graphique ci-dessus évoquées.

— Questions et débat :

M. Denis Grandjean observe que le maire a bien rappelé l'évolution des doctrines en matière de prise en compte du patrimoine de la commune de Dole, mais que la conformité du PADD avec le PSMV n'est pas une évidence.

M. Gagnoux confirme que le PADD a dû être révisé.

Mme Ortiz souligne la qualité de la méthode de présentation et le nombre très important de visites des intérieurs d'immeubles. Elle s'interroge sur la capacité du PSMV à encourager l'accueil des familles, sur les dispositions du règlement relatives à l'isolation thermique, et enfin, en lien avec le label VPAH, sur les actions de concertation mises en place auprès des habitants.

M. Maurel indique que la DRAC a missionné un bureau d'études pour rédiger un document d'accompagnement pour les rénovations thermique et énergétique. Il a été largement utilisé pour

l'élaboration du règlement du PMSV. S'agissant de l'isolation thermique par l'extérieur, le règlement prévoit que les objets patrimoniaux soient pris en compte, sachant que les études montrent qu'il convient de travailler plutôt sur les menuiseries extérieures et les combles. Dole présente de nombreuses caves voûtées, il n'est par conséquent pas nécessaire ou opportun de proposer des isolations thermiques par l'intérieur. De plus, la trame parcellaire de la vieille ville est composée de parcelles étroites qui font que les charpentes particulièrement remarquables sont très peu nombreuses. Si l'isolation thermique est un point important traité finement par le règlement, une certaine liberté est néanmoins permise pour l'isolation thermique par l'intérieur.

M. Brenez complète les propos de M. Maurel en ajoutant que la DRAC a produit un guide de rénovation thermique du bâti ancien qui fonctionne très bien auprès des demandeurs.

M. de Montgolfier ajoute que ce type de guide constituant une forme de doctrine est tout à fait utile et souhaitable.

Mme Chave indique qu'un guide sur les techniques adaptées à la réhabilitation énergétique du bâti d'intérêt patrimonial est en cours de préparation à l'échelle interministérielle, en lien notamment avec le ministère chargé de l'environnement. Ce sera le 3^e guide, après ceux sur l'insertion architecturale et paysagère des panneaux photovoltaïques et sur les recommandations de travaux à l'attention des auditeurs / diagnostiqueurs pour l'établissement du diagnostic de performance énergétique. Ce nouveau projet de guide sera adossé au site internet du CREBA, plus particulièrement à un portail rassemblant les bonnes pratiques sur ce sujet.

M. Gagnoux répond, concernant la question du label VPAH et des actions auprès des habitants, que l'animateur du patrimoine de la ville a préparé une exposition sur le SPR afin de le faire connaître auprès de la population.

M. Maurel précise que le PSMV, s'agissant de la taille des logements, prévoit une disposition pour les immeubles protégés qui disposent de grandes surfaces, et ce, notamment, pour permettre l'accueil des familles.

Mme André rejoint les propos de M. Mengoli concernant les quelques rectifications à apporter à la légende appliquée au règlement graphique. Elle félicite le bureau d'études pour la qualité des OAP et s'interroge plus précisément sur la gestion de la constructibilité dans le cadre de l'OAP sectorielle couvrant le stade.

Mme Serette répond que le plan de prévention des risques inondations couvre l'espace de cette OAP limitant ainsi les possibilités de construction. Quant aux hauteurs des constructions, leurs limites sont intégrées dans le règlement, sans être répétées dans les OAP.

Mme Descat demande si des professionnels du bâtiment ont été associés à la concertation réalisée dans le cadre de l'élaboration du projet de PSMV.

M. Maurel indique qu'un atelier été organisé avec les artisans pour discuter des matériaux, de leur mise en œuvre et partager leurs expériences. Les artisans locaux sont déjà sensibilisés à la problématique patrimoniale et relèvent ponctuellement que certaines entreprises qui ne sont pas locales ne respectent pas les règles et l'exigence du PSMV actuellement en place.

Mme Didier souligne la qualité de l'OAP thématique qui concerne les espaces urbains. Elle s'intéresse à la gestion du mobilier urbain qui mérite des orientations de principe. Cela peut relever de chartes pour accompagner les projets. Elle s'interroge sur l'intégration de nouveaux mobiliers et indique que les rez-de-chaussée d'immeubles peuvent être mis à contribution pour dépolluer les espaces, visuellement. Elle incite à considérer l'espace public aussi comme une entité globale afin d'identifier ce qui relève de projets ponctuels ou globaux. Mme Didier interroge également le bureau d'études sur la mise en œuvre d'une règle spécifique qui prescrit le diagnostic de menuiseries, et sur des règles portant sur l'installation de panneaux solaires et le critère énoncé de visibilité depuis l'espace public. Selon elle, cette approche présente certaines limites, notamment en cas d'arrière-cours et cœurs d'îlots qualitatifs.

M. Gagnoux confirme que les OAP thématiques ont été volontairement allégées de prescriptions pour laisser la ville intervenir suivant les besoins lorsque la nécessité de les aménager se présentera. Il ajoute que pour l'essentiel du mobilier urbain l'avis de l'ABF est sollicité, c'est le cas par exemple de garages à vélo, qui ont été refusés. Concernant la question des rez-de-chaussée, ceux-ci sont largement utilisés à Dole par les commerces.

M. Laprie-Sentenac demande quels moyens la collectivité met en œuvre pour l'accueil et le renseignement des demandeurs d'autorisations d'urbanisme.

Mme Serette indique qu'un instructeur de la ville et un ingénieur de l'UDAP se déplacent chaque semaine dans le centre-ville au plus près des habitants. La concertation est donc mise en œuvre continuellement, et notamment dès le stade de l'avant-projet. Elle ajoute enfin qu'un lexique a été créé pour aider les instructeurs de la commune à s'approprier le PSMV et son règlement.

— **Vote :**

M. Albéric de Montgolfier met au vote la proposition suivante :

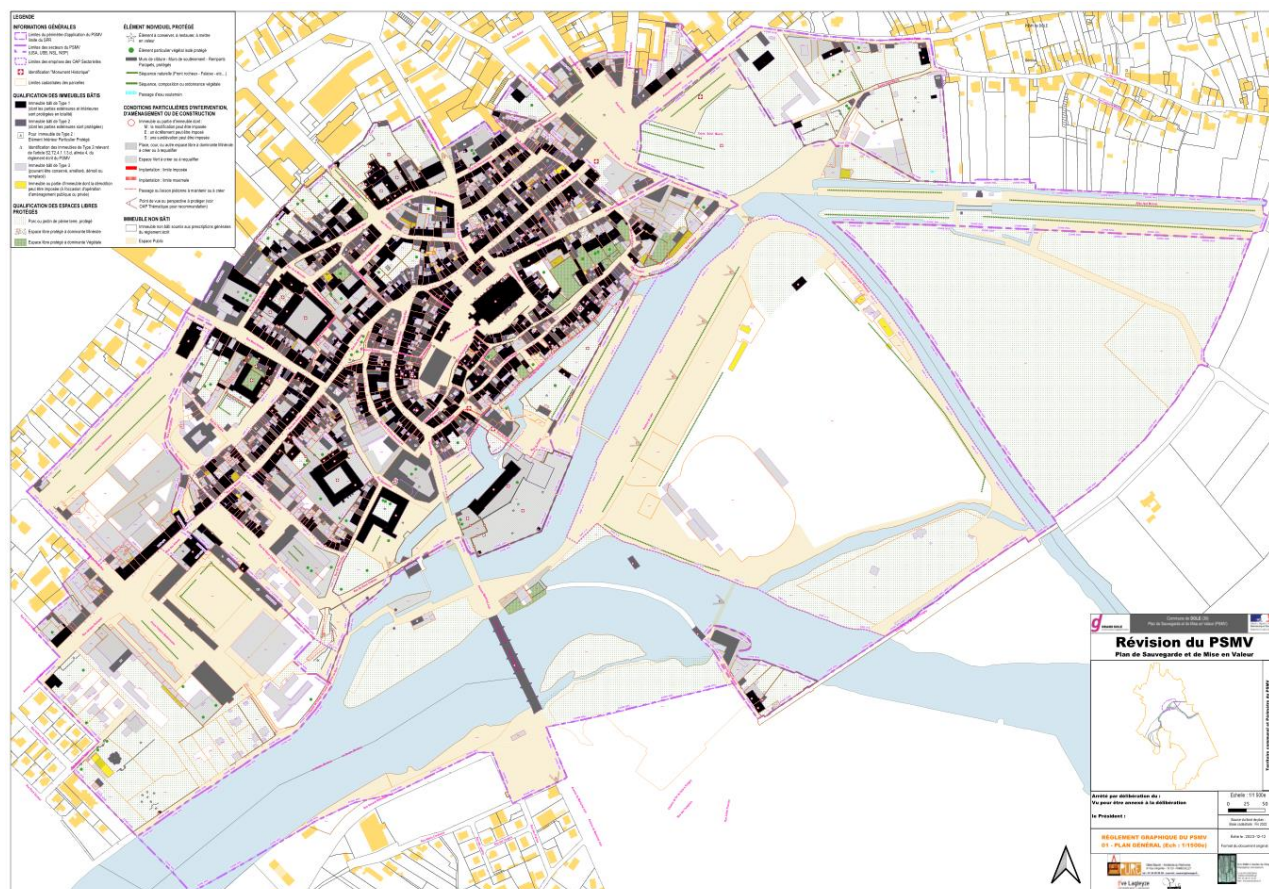
- La CNPA émet un avis favorable au projet de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Dole, dont le plan est annexé à ce procès-verbal.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

La CNPA émet également le vœu que le règlement graphique du PSMV soit modifié pour être conforme à la légende nationale fixée par l'arrêté le 10 octobre 2018 et que les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux espaces publics soient enrichies de documents d'accompagnement (du type « charte ») afin de réglementer l'évolution et l'usage de ces espaces, notamment en matière de mobilier urbain.

Projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur de Dole (Jura)

Proposition de plan :



LEGENDE	
INFORMATIONS GÉNÉRALES	
	Limites du périmètre d'application du PSMV
	Limites des secteurs du PSMV (USA, USB, NSL, NSP)
	Limites des emprises des OAP Sectorielles
	Identification "Monument Historique"
	Limites cadastrales des parcelles
QUALIFICATION DES IMMEUBLES BÂTIS	
	Immeuble bâti de Type 1 (dont les parties extérieures et intérieures sont protégées en totalité)
	Immeuble bâti de Type 2 (dont les parties extérieures sont protégées)
	Pour immeuble de Type 2 : Élément Intérieur Particulier Protégé
	Identification des immeubles de Type 2 relevant de l'article S2.T2.4.1.1.3.d, alinéa 4, du règlement écrit du PSMV
	Immeuble bâti de Type 3 (pouvant être conservé, amélioré, démolit ou remplacé)
	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée (à l'occasion d'opération d'aménagement publique ou privée)
QUALIFICATION DES ESPACES LIBRES PROTÉGÉS	
	Parc ou jardin de pleine terre, protégé
	Espace libre protégé à dominante Minérale
	Espace libre protégé à dominante Végétale
ÉLÉMENT INDIVIDUEL PROTÉGÉ	
	Élément à conserver, à restaurer, à mettre en valeur
	Élément particulier végétal isolé protégé
	Murs de clôture - Murs de soutènement - Remparts Parapets, protégés
	Séquence naturelle (Front rocheux - Falaise - etc...)
	Séquence, composition ou ordonnance végétale
	Passage d'eau souterrain
CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION	
	Immeuble ou partie d'immeuble dont : M : la modification peut être imposée E : un écrêtement peut être imposé S : une surélévation peut être imposée
	Place, cour, ou autre espace libre à dominante Minérale à créer ou à requalifier
	Espace Vert à créer ou à requalifier
	Implantation : limite imposée
	Implantation : limite maximale
	Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer
	Point de vue ou perspective à protéger (voir OAP Thématique pour recommandation)
IMMEUBLE NON BÂTI	
	Immeuble non bâti soumis aux prescriptions générales du règlement écrit
	Espace Public

Le président de la Commission nationale
du patrimoine et de l'architecture,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albéric de MONTGOLFIER', written over a horizontal line.

Albéric de MONTGOLFIER