

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Communautaire du Grand Dole

Séance du jeudi 6 juillet 2023
Saint-Aubin - 18H30

Président : Monsieur Jean-Pascal FICHERE
Secrétaire de séance : Monsieur Alain DIEBOLT

Nombre de conseillers en exercice : 84
Nombre de conseillers titulaires ou suppléants présents : 65
Nombre de procurations : 14
Nombre de votants : 79
Date de la convocation : 29 juin 2023
Date de publication : 13 juillet 2023

Conseillers présents

FICHERE Jean-Pascal	BERNARDIN Daniel	BREMOND Gabriel
MICHAUD Dominique	CHEVAUX Bruno	RIOTTE Christine
BOURGEOIS-REPUBLIQUE Claire	ROBERT Jean-Claude	CHAPIN Jean-Paul
DAUBIGNEY Jean-Michel	LACROIX Olivier	JEANNEROD Georges
JEANNET Nathalie	GINDRE Denis	DIEBOLT Alain
MEUGIN Olivier	VERNE Pierre	PANNAUX Joël
GUERRIN Bernard	CHAUCHEFOIN Gérard	HENRY Micheline
SOLDAVINI Grégory	CHAUTARD Christophe	GUIBELIN Hervé
FERNOUX-COUTENET Gérard	CHAMPANHET Stéphane	MILLIER Cyril
LEFEVRE Jean-Philippe	CUINET Jean-Pierre	VIVERGE Patrick
GAUTHRAY-GUYENET Thierry	DEMORTIER-BLANC Catherine	DAVID Françoise
ROY Jean-Yves	DOUZENEL Alexandre	LABOUROT Céline
CALINON Séverine	DRAY Frédérique	GRUET Olivier
CROISERAT Jean-Luc	GERMOND Daniel	SANCEY Pascal
GUIBELIN Marie-Rose	GIROD Isabelle	PERNOUX Annie
HOFFMANN Maurice	GOMET Nicolas	GINET Gérard
LEPETZ Joëlle	HERRMANN Nadine	CALLEGHER Aline
MANGIN Isabelle	JABOVISTE Philippe	LEGRAND Jean-Luc
RYAT Thomas	JARROT-MERMET Laëtitia	LAGNIEN Jacques
STOLZ Julien	MARCHAND Sylvette	
THEVENIN Hélène	PRAT Hervé	
TRONCIN Dominique	REBILLARD Jean-Michel	

Conseillers suppléés

BLANCHET Philippe suppléé par STEFANUTTI David
JACQUOT Patrick suppléé par KEDZIORA Sandrine

Conseillers absents ayant donné procuration

MONNERET Christophe donne procuration à DAUBIGNEY Jean-Michel
GAGNOUX Jean-Baptiste donne procuration à FICHERE Jean-Pascal
PECHINOT Jacques donne procuration à MANGIN Isabelle
MATHIOT Agnès donne procuration à GINDRE Denis
ANTOINE Patricia donne procuration à BOURGEOIS-REPUBLIQUE Claire
BERTHAUD Mathieu donne procuration à CHAMPANHET Stéphane
DELAINE Isabelle donne procuration à MARCHAND Sylvette
GRUET Justine donne procuration à DRAY Frédérique
HAMDAOUI Ako donne procuration à HERRMANN Nadine
MBITEL Mohamed donne procuration à DEMORTIER-BLANC Catherine
MIRAT Maryline donne procuration à CUINET Jean-Pierre
NONNOTTE-BOUTON Catherine donne procuration à JEANNET Nathalie
ROCHE Paul donne procuration à GIROD Isabelle
RIGAUD Fabien donne procuration à CALLEGHER Aline

Conseillers absents non suppléés et non représentés

BONIN Jean-Luc	SAGET Emmanuel
PAUVRET Emeric	JEANNEAUX Cyriel
MATHEZ Christian	

Arrêté n° **2023 - 05 - 26 - 001**
portant engagement de la modification
n°2 du plan de sauvegarde et de mise en
valeur de Dole

LE PRÉFET DU JURA
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article R.313-16 ;

VU le Code du patrimoine ;

VU la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

VU le site patrimonial remarquable de Dole, créé par arrêté ministériel en date du 23 juin 1967 et géré par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvée par décret en Conseil d'État le 27 décembre 1993 puis modifié par arrêté interministériel du 19 février 2003 ;

VU l'avis du 18 mai 2021 de la commission locale du secteur sauvegardé validant le principe de cette évolution ;

VU la délibération du 23 mars 2023 par laquelle la Communauté d'agglomération du Grand Dole approuve la demande de modification du PSMV de Dole visant la redéfinition de l'emprise constructible nécessaire au maintien et à l'évolution de l'Ehpad Saint Joseph en cœur de ville ;

Considérant que la nature limitée des modifications demandées ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à ses objectifs de protection des immeubles nus ou bâtis,

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires ;

Sur proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La modification n°2 du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable de Dole est engagée avec l'objectif suivant :

- la redéfinition de l'emprise constructible nécessaire à l'évolution de l'Ehpad Saint Joseph, dans le respect de la préservation et de la mise en valeur du site protégé

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Dole et à la mairie de Dole.

Article 3 : Madame la secrétaire générale de la préfecture, Monsieur le directeur départemental des territoires, Monsieur le président de la communauté d'agglomération du grand Dole et Monsieur le maire de Dole sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Jura.

Lons-le-Saunier, le **26 MAI 2023**

Le Préfet,


Serge CASTEL

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable

DOLE

15 Juin 2023

Compte-rendu de la CLSPR n°6

Membres de droit

Communauté d'Agglomération du Grand Dole	Jean-Pascal FICHERE, Président	Présent
Ville de Dole	Jean-Baptiste GAGNOUX, Maire	Excusé
Préfecture du Jura	Serge CASTEL, Préfet du Jura	Représenté par : Camille BERROUX
Sous-Préfecture du Jura	Natacha VIEILLE, Sous-Préfète de Dole	Représentée par : Camille BERROUX
UDAP du Jura	Dominique BRENEZ, Architecte des Bâtiments de France	Représenté par : Xavier BOUTEILLER
DRAC BFC	ROGE Aymée, Directrice Régionale	Représentée par : Xavier BOUTEILLER

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		Excusé
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		Présent
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		Représenté par : Dominique MICHAUD

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

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

Personnes qualifiées

Pierre MOGNOL		Présent
Florence JULLIARD-FERREUX		

Jacky THEUROT	Excusé
Bénédicte GAULARD	Excusée
Jean-Claude PROTET	Présent

Personnes Invitées

Nom	Structure	Fonction	Présence
Pierre CHEVASSU	CAGD	Directeur Pole	Présent
Éric SERGENT	Patrimoine et Histoire	Chargé de mission	
Orianne SERRETTE	Pôle AAT		Présent
Flavie LEFEVRE	Pôle AAT		
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 :

- Modification du PSMV pour l'EHPAD Saint-Joseph
- Point étape sur l'avancement de la révision du PSMV,
- Examen du Règlement Graphique (Démolitions / Constructibilités),
- Présentation des principes du Règlement Écrit,
- Calendrier des futures phases
- Questions diverses

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. Le quorum est atteint et la commission peut valablement délibérer.

1/ Présentation de la modification du PSMV actuel pour l'EHPAD Saint-Joseph

Pierre Chevassu présente la proposition de modification du PSMV actuel pour réaliser le projet de mise aux normes de l'EHPAD Saint-Joseph. Le projet prévoit :

- une modernisation des installations intérieures
- la restructuration complète des équipements actuels, et,
- une extension qui permet de fluidifier les circulations horizontales et verticales et de majorer de 25% la capacité actuelle de l'établissement (de 98 à 124 lits).

Plusieurs esquisses ont été présentées à la CLSPR mais aujourd'hui le projet est entièrement défini. Les bâtiments sur l'Avenue Duhamel et l'aile en retour du bâtiment originel ont été construits depuis l'approbation du PSMV actuel. A l'arrière du bâtiment originel, le PSMV actuel prévoit la possibilité d'une extension le long de la limite Est de la parcelle en miroir par rapport à l'aile existante et la possibilité de création d'un pavillon fermant la perspective vers le Doubs. Les emplacements laissés en blanc (sans hachurage par la légende graphique « Pavage-Dallage-Jardin ») du document graphique matérialisent ces potentielles constructibilités.

Le nouveau projet mobilise les différentes surfaces constructibles du PSMV actuel pour les regrouper en une seule emprise à construire, formant un seul bâtiment fonctionnel en remplacement de l'aile située à l'Ouest de la parcelle, accessible par la rue du Docteur Normand. La construction d'un seul bâtiment

permet de rationaliser les circulations internes, de faciliter la distribution des espaces individuels et collectifs, de regrouper les services et de sécuriser les accès.

La temporalité pour réaliser ce projet n'est pas la même que celle pour la révision générale du PSMV car le projet de mise aux normes et de confort pour les résidents devient urgente alors que la révision générale peut encore prendre quelques temps. L'accord sur le permis de construire ne peut pas être donné sans la modification du PSMV actuel. L'objectif est de recueillir l'avis des membres de la CLSPR pour présentation du projet de modification du PSMV actuel au prochain Conseil Communautaire, d'organiser une enquête publique à l'automne et une approbation de la modification du PSMV par arrêté préfectoral à la fin 2023 ou au début 2024. L'instruction du permis de construire pour créer cet établissement recevant du public avec lieux de sommeil (imposant des délais d'instruction majorés) pourrait commencer cet automne et être finalisée pour le tout début du printemps 2024, après arrêté préfectoral, alors que la fin de la révision générale du PSMV est plutôt attendue pour décembre 2024.

Pierre Mognot : Le gabarit du nouvel immeuble est-il défini ?

Pierre Chevassu : oui, le PSMV actuel définit une hauteur maximum en fonction des bâtiments existants sur la parcelle, l'enveloppe proposée sur le schéma en perspective est à considérer comme une proposition de vélum maximum qui ne dépassera pas, en hauteur, les bâtiments existants.

Décision :

Après recueil des remarques et des questions des membres présents de la CLSPR, M. le Président soumet le projet de modification du PSMV actuel au vote.

- Pas d'opposition,
- Pas d'abstention,
- Le projet de modification du PSMV pour l'EHPAD Saint-Joseph est approuvé à l'unanimité.

Pierre Chevassu : la délibération du Conseil Communautaire sera transmise au préfet qui pourra lancer la procédure de modification du PSMV, car la maîtrise d'ouvrage n'est pas, pour cette procédure, déléguée à l'Agglo.

2/ Point d'avancement de la révision par les chargés d'études

c. Rappel du contenu du PSMV

Le dossier du PSMV est constitué par :

- le rapport de présentation comme celui du PLUi qui n'est pas opposable aux tiers c'est à dire qu'on ne peut pas utiliser le rapport de présentation pour justifier d'une dérogation à la règle par contre il peut éclairer éventuellement le juge en cas de recours s'il y a des difficultés d'interprétation des règles du PSMV donc c'est un document qui a une importance capitale dans la mesure où il explique et il justifie les règles du PSMV
- le Règlement qui est constitué de 2 documents : le document graphique qui va identifier, à l'échelle du 1/1000^e du 1/500^e voire du 1/250^e, les intentions du PSMV en qualifiant les immeubles, en qualifiant les espaces, en qualifiant les objets, de manière à pouvoir surveiller, protéger et mettre en valeur, donc, appliquer l'objectif numéro un du PSMV, de façon à pouvoir identifier quels sont les éléments qui sont importants pour le patrimoine, pour le patrimoine local, et comment on va pouvoir donner des instructions, des règles, des préconisations ou des prescriptions, qui vont les aider soit être protégés, soit être mis en valeur, dans une démarche d'amélioration et voir comment on va éviter qu'ils soient dénaturés. Le document graphique est donc un document maître qui va permettre et donner la clé d'accès au règlement puisque c'est sur le document graphique que l'on va identifier un immeuble, on va identifier sa protection, et on va aussi identifier s'il y a des prescriptions particulières (par exemple un écrêtement, par exemple une modification de volume) et donc à partir de cette identification sur le document graphique on va pouvoir aller dans le règlement écrit pour trouver les règles qui s'appliquent à ce bâtiment. C'est donc un aller-retour entre le document graphique qui est la porte d'entrée, qui est la clé pour accéder au règlement,

- et, le règlement dans lequel on va lire les règles, les prescriptions qui vont donc gérer les évolutions des immeubles qui ont été identifiées dans le règlement graphique.
- Avec les OAP, on va dire comment mettre en place la mise en valeur du patrimoine local avec des orientations d'aménagement et de programmation qui peuvent être, d'une part, des orientations d'aménagement et de programmation plutôt thématiques, c'est à dire qui vont être générale de manière à pouvoir gérer d'une façon un peu globale les relations des objets patrimoniaux avec l'espace public et les paysages, avec les souhaits d'évolution urbaine par rapport à la nature (les rives du Doubs ou des canaux, par exemple), et d'autre part, des orientations sectorielles, donc des aménagements de secteurs précis, pour lesquels on décrit les orientations pour les futurs aménagements, afin de mettre en valeur le quartier, l'îlot et en imaginant les relations entre les différents objets ou les différents bâtiments du patrimoine (orientations qui sont moins strictes ou moins sévères que les prescriptions).
 - Les Annexes sont définies par le code de l'urbanisme et elles concernent en particulier les servitudes d'utilité publique qui peuvent être des servitudes liées aux monuments historiques, aux protections de la nature, aux sites inscrits pour des éléments qui sont en dehors des règles d'urbanisme mais qui viennent compléter les prescriptions pour conforter certaines caractéristiques locales.

Ainsi, 4 grands types de documents sont obligatoires et opposables et ils constituent donc les pièces du dossier du PSMV, auxquels s'ajoutent, le fichier immeuble qui est une particularité du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

En effet, le PSMV est aussi le moyen de réaliser un inventaire à l'immeuble pour constituer une sorte de casier, ou de fichier, de connaissance pour chaque entité volumétrique (bâtie ou non-bâtie). Cette base de connaissances n'est pas un document « opposable », c'est à dire que l'on ne peut pas justifier une décision par rapport à cette fiche immeuble mais elle permet de renseigner au plus près de la qualité d'un immeuble et la valeur des objets qui le constituent, de manière à pouvoir éclairer l'avis de l'ABF lors de la demande d'autorisation de travaux, en particulier dans les intérieurs d'immeuble, mais aussi pour les éléments de façades. Les fiches immeubles contiennent des préconisations pour protéger des éléments patrimoniaux particuliers : des parquets, des boiseries, des cheminées, des escaliers, etc... voire des statues ou des éléments qui font partie intégrante du bâti.

3/ Point étape sur l'avancement de la révision du PSMV

1. Rapport de Présentation : partie 1 **validée par CLSPR en décembre 2021** ; partie 2 **pré-validée en CLSPR de décembre 2021**, elle est nourrie à l'avancement pour justification du projet par rapport au PADD du PLUi et en fonction de l'évolution du projet du PSMV (justification des qualifications des immeubles et des règles pour la protection et la mise en valeur).

Il sera présenté pour validation lors de la prochaine CLSPR d'adoption

2. Les Règlements :

Le document graphique :

Présenté par Gilles MAUREL en mai 2023, en cours de « relecture », le document graphique fait suite à la mise à jour de la liste des démolitions imposées dans l'actuel PSMV et s'appuie aussi sur les visites et les fiches pour la qualification des immeubles. **Transmis au membre de la CLSPR avec l'invitation, recueil des avis CLSPR ce jour (à valider lors de la prochaine CLSPR d'adoption)**

Les règles écrites :

Les règles écrites s'organisent dans la même logique que celles du PLUi dans un souci de cohérence. Elles ont été présentées en CLSPR et font actuellement l'objet d'ajustements. **Transmis aux membres de la CLSPR avec l'invitation, le principe du règlement pour avis en CLSPR ce jour (à valider lors de la prochaine CLSPR d'adoption)**

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), 7 thématiques et 4 sectorielles, ont été **validées en CLSPR du 13 Octobre 2022**.
4. Les annexes : elles seront ajoutées au dossier en fin de constitution de celui-ci
5. Les fiches immeubles restent à constituer dans leur forme finale de façon à les intégrer au SIG de l'Agglo.
6. La consultation de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a permis d'obtenir la dispense d'évaluation environnementale, pour le projet de PSMV, **le 12 novembre 2022**.

Questions / réactions - Débat

JP Fichère : Où en sont les visites des immeubles et quels en sont les résultats ?

G. Maurel : Le SPR contient 2 150 entités bâties qui, après extraction des immeubles facilement qualifiables (environ 400 U : immeubles sans intérêt patrimonial qui seront qualifiés en « Neutre » + quelques monuments historiques qui sont protégés en totalité), se réduisent à environ 1 750 immeubles à évaluer. L'évaluation porte sur les qualités de l'enveloppe externe d'une entité bâtie ET sur les éléments intérieurs recensés lors des visites. 66% de ces entités bâties ont été approchées ce qui permet, grâce à cet échantillon significatif et par association typologique, d'évaluer les qualités des immeubles similaires non visités et de les classer en immeuble « protégé en totalité » (Extérieur + Intérieur), ou, en immeuble « dont les parties extérieures sont protégées ».

P. Chevassu : un premier retour de la DRAC confirme que ce taux de visite semble suffisant pour proposer les qualifications par association typologique des immeubles non visités.

4/ Examen du Règlement Graphique (Démolitions / Constructibilités),

a. Présentation de la légende homologuée pour un PSMV

Depuis le 10 Octobre 2018, la légende d'un PSMV est fixée par arrêté interministériel et elle s'applique à tous les nouveaux PSMV. Les symboles de la légende homologuée sont regroupés en grands thèmes qui facilitent la lecture du document graphique :

- La définition spatiale des limites d'application des prescriptions contenues dans le règlement (la limite du Site Patrimonial Remarquable ; la limite du PSMV à l'intérieur du Site Patrimonial Remarquable –à Dole ces 2 limites sont confondues puisque le PSMV recouvre la totalité du SPR– ; les limites des Unités Urbanistiques ou Paysagères particulière –à Dole ce sont les limites des 4 secteurs : USA, USB, NSL, NSP– ; les limites des zones à OAP sectorielles). Ces limites sont représentées par un trait de couleur mauve possédant des styles de pointillés distinctifs et des épaisseurs différenciées.

- L'indication d'informations spécifiques qui se traduit, à Dole, par la présence du logo des immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (MH) et qui sont soumis à la législation relative au MH.

- Les immeubles bâtis, ou non bâtis, **protégés** qui doivent être conservés, restaurés et mis en valeur. La symbologie pour les représenter utilise :

- des aplats (Noir / Gris foncé) pour les immeubles,
- des trames de points ou de symboles de couleurs vertes (végétal) ou brunes (minéral) pour les immeubles non-bâtis,
- des formes linéaires de couleur gris foncé continu pour les éléments bâtis (murs, rempart, clôtures, ...), ou, une succession de points de couleur verte pour les éléments végétaux (séquence, composition ou ordonnance d'ensemble : les alignements d'arbres par exemple), ou, une succession de triangles verts pour les séquence naturelle (fronts rocheux, ...), ou une succession de tiretés de couleur bleu pour les passages d'eau souterrain.
- des étoiles gris foncé pour des éléments bâtis ponctuel (portail, puits, fontaine, monument, statue, ...), ou, des points verts pour des arbres remarquables ou pour des éléments ponctuels naturels à conserver, ainsi que des points bleus pour les points d'eau (ou source) à protéger.

- Les immeubles **non protégés** qui sont représentés en aplats gris clair pour les immeubles bâtis, et laissés en blanc pour les immeubles non bâtis.

- Les conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction qui se traduisent par :
 - une lettre dans un cercle rouge pour spécifier le type d'intervention imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (M : modification ; E : écrêtement ; S : surélévation)
 - un aplat jaune pour les immeubles bâtis dont la démolition peut être imposée,
 - une trame de hachures pour les espaces non bâtis à créer ou requalifier, de couleur : verte pour les espaces verts / marron pour les espaces à dominante minérale
 - un trait rouge délimitant l'implantation des nouvelles constructions bâties : continu pour l'imposition de la limite / en pointillé pour indiquer la limite maximale,
 - un symbole de secteur pour spécifier des points de vue, des perspectives à préserver et à mettre en valeur,
 - une succession de petites flèches formant une ligne pour matérialiser les passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer.

Les autres symboles de la légende homologuée ne sont pas utilisés dans le document graphique du PSMV de Dole (une succession de triangles gris foncé pour protéger une séquence, composition ou ordonnance architecturale ou urbaine ; un aplat bleu pour identifier un cours d'eau ou un réseau hydrographique ou une étendue d'eau à protéger ; le symbole d'un emplacement réservé ; les indications de hauteur autorisée –maximales ou imposées) car les prescriptions qu'elles sous tendent n'ont pas d'application locale ou elles sont précisées et généralisées dans le règlement.

b. Un extrait du document graphique du PSMV de Dole est présenté pour montrer la mise en application de la légende homologuée et sur lequel apparait, pour les immeubles gris foncé visités, une (ou des) lettre dans un cadre blanc indiquant les objets patrimoniaux recensés.

Questions / réactions - Débat

G. Barbier : des lignes jaunes apparaissent dans les bâtiments : quelle est leur signification ?

G. Maurel : afin d'appliquer des qualifications spécifiques sur des parties différentes d'un immeuble existant dans une parcelle (un escalier et le corps d'un logis, ou, une partie renaissance et une extension récente, par exemple) il est nécessaire de « marquer » la limite de chaque entité bâtie. Ici, la couleur jaune a été choisie car elle est facilement perceptible dans les aplats de gris et de noir. Ce n'est pas une couleur imposée par la légende homologuée qui ne donne pas de directive pour marquer ces limites. Comme il est effectivement possible qu'elle porte à confusion avec la légende des immeubles à démolir cette couleur sera modifiée pour éviter toute confusion possible. La couleur des limites parcellaires sera aussi à définir, puisque le noir et le gris, utilisés en aplat pour les bâtiments, ne permettent pas de visualiser ces limites si elle reste de couleur noire.

P. Chevassu : quel est le principe adopté pour les qualifications des immeubles « noir » / « gris foncé » ?

G. Maurel : des discussions avec l'état (Ministère, DRAC, UDAP) sont en cours, et l'on se dirige vers une qualification, pour les immeubles bâtis visités, basée sur la présence d'un nombre d'éléments distincts recensés (lettres B, C, D, E, ...) supérieur à 2 ou 3 lettres ce qui initierait leur classement en « noir ». Pour les immeubles non visités, la qualification sera effectuée par association typologique puisqu'il n'y a pas été possible d'effectuer leur recensement, avec une tendance pour une protection maximale (« noir »).

G. Barbier : pourquoi le petit morceau de la parcelle située à l'angle de la rue du Collège de l'Arc et de la rue Aristide Briand est-il qualifié en « espace libre à dominante végétale à protéger » ?

G. Maurel : aujourd'hui, cet espace est partiellement occupé par deux petites terrasses dallées et des zones en majorité engazonnées accessibles par l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble attenant. Afin de maintenir les caractères de cet espace, tout en préservant les potentialités archéologiques du tréfond de cette partie de parcelle, il n'est pas envisagé de le qualifier en « jardin protégé de pleine terre », pour favoriser les aménagements végétaux ponctuellement équipé de terrasses minérales de superficie limitée.

C. Berroux : qu'implique la trame verte pour le jardin de la Sous-Préfecture ?

G. Maurel : la parcelle de la Sous-Préfecture est un exemple intéressant car elle traduit les 2 principales préoccupations d'un projet de PSMV : « protection » et « évolution », au service de la mise en valeur d'un bien, et par extension de l'urbain.

Protections :

- Le parc est protégé en « Parc ou Jardin de pleine terre » c'est-à-dire que, dans cet espace, des constructions en sous-sol sont interdites et que la surface doit être conservée en espace planté avec protection des grands arbres existants et maintien de la perméabilité sur la majorité des espaces, des aménagements ponctuels étant cependant possible (limités à 25m²).
- Le bâtiment est protégé en totalité (extérieur et intérieur) ce qui impose le maintien de ses caractéristiques patrimoniales.
- Les clôtures et des éléments ponctuels (portails, fontaine, ...) sont protégés.

Évolutions :

- La cour d'honneur, ainsi qu'une bande d'accès à l'arrière du bâtiment est prévue en espace minéral à requalifier, ce qui n'interdit pas la présence ponctuelle de végétaux, mais il est considéré que la mise en valeur du bâtiment nécessite un espace minéralisé de qualité à son pourtour.
- Dans le parc, la démolition du garage « moderne » (toit terrasse et matériaux de basse qualité) est maintenue afin de dégager la cour de cet édifice disgracieux.
- Enfin, il est conservé un emplacement pour une potentielle extension du corps du bâtiment principal (extension envisagée dans la modification du PSMV en 2003) le long d'une limite latérale en adossement d'une héberge existante très « présente » et sans qualité.

Ainsi, pour bien appréhender le projet de mise en valeur du centre urbain, il est nécessaire de bien « lire » la légende du document graphique qui distingue les éléments à protéger de ceux dont l'évolution est nécessaire (par amélioration, création ou démolition) pour accompagner et mettre en valeur les éléments protégés et le site.

JP Lefèvre : pour revenir sur la qualification des espaces libres, en particulier pour la terrasse du jardin de l'ancien hôtel de Cîteaux (ou « maison Jean Brun »), il apparaît que nous sommes tranquillement, entre nous, en train de restreindre les libertés individuelles d'aménager les espaces privés en fonction de l'envie des occupants et de leur imposer l'utilisation de matériaux voire l'usage de mobilier.

G. Maurel : tous les documents d'urbanisme, et c'est le cas du PSMV, sont applicables lors de l'instruction d'une demande d'autorisation de travaux ou d'aménagement, le mobilier de jardin n'est pas soumis à autorisation. Cependant, les travaux pour l'aménagement d'un espace libre, la construction d'une véranda ou d'une piscine sont soumis à autorisation. Dans le cas de l'espace qualifié en « Espace libre à dominante végétale » de la terrasse de la Maison Jean Brun, le règlement écrit précise les conditions de réalisation et la nature des travaux autorisés.

Un petit débat sur l'autorisation des piscines et sur la qualité de l'aspect extérieur attendu pour ce type d'équipement se développe, poussant les partisans du « laisser-faire » à traiter les défenseurs des patrimoines (architectural, paysager, environnemental) de « donneurs de leçon » et « d'empêcheurs du laisser vivre ».

Il est rappelé les contraintes du PSMV actuel « fige » les espaces libres existants avec une protection de type « pavage-dallage-jardin » et l'évolution apportée par le futur PSMV, en débat ici, grâce à ses qualifications ciblées, « ouvre », un peu, les possibilités d'aménagement, en particulier pour les piscines.

G. Barbier : les remparts sont protégés au titre des monuments historiques, pourquoi ne sont-ils pas représentés en noir sur le document graphique du PSMV ?

G. Maurel : la légende homologuée du PSMV ne permet plus d'utiliser le noir pour identifier un monument historique (cette couleur est réservée aux immeubles du PSMV protégés en totalité) mais elle propose d'apposer le logo spécifique aux monuments historiques sur les immeubles protégés à ce titre. Les remparts qui sont des entités linéaires sont donc représentés avec la symbologie spécifique aux « murs, remparts, clôture » (trait gris foncé) sur lequel est apposé de loin en loin le logo MH ()

Il est décidé de marquer la protection MH au droit de chaque parcelle avec la présence du logo pour donner cette information nécessaire aux propriétaires et d'explorer les possibilités du logiciel SIG pour grossir les traits des remparts pour les rendre plus présents sur le document graphique du PSMV.

G. Barbier + P. Mognol : quel est le devenir du bâtiment ayant abrité les bureaux de la SAFER ?

G. Maurel + P. Chevassu : une étude programmatique pour de possibles schémas d'aménagement des zones Prélot/Pasquier/Pasteur est en cours. Elle devrait être présentée aux élus sous 1 mois environ. Cette étude envisage de réutiliser le bâtiment de la SAFER en Office de Tourisme, puisque la communauté vient de l'acheter. Pour réaliser ce projet il est nécessaire de prévoir des circulations verticales adaptées aux PMR et le projet du PSMV ne doit pas bloquer cette opportunité. Il prévoit donc des emplacements constructibles accolés au bâtiment existant.

P. Mognol : la réserve prévue à construire sur le pignon Est semble insuffisante pour réaliser une extension de qualité, cet espace est à agrandir.

Un petit débat sur les potentialités constructibles autour de ce bâtiment s'engage et une proposition d'évolution sera faites par G. Maurel...

c. Des diagrammes sous forme de « camemberts » présentent la réévaluation des qualifications entre le PSMV Actuel et le PSMV Révisé. Monsieur B. Mengoli, inspecteur des patrimoines dont le rôle est d'analyser le projet avant présentation en CNPA (Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, ancien CNSS), a émis une réserve sur l'apparente diminution des protections entre le PSMV actuel et le projet de révision, pour les immeubles bâtis « protégés en totalité » (les bâtiments en noir) qui auraient dû correspondre aux immeubles « à conserver » (représentés par des hachures larges) du PSMV actuel. Il est démontré par les diagrammes que :

- les qualifications des immeubles du PSMV actuel sont difficilement comparables avec le PSMV en projet car le système de qualification a évolué et le décompte des entités bâties a été affiné,
- les monuments historiques ne sont plus systématiquement et entièrement protégés en totalité (ce qui est le cas dans le PSMV actuel),
- dans le PSMV actuel, seuls 4,80% des immeubles « à conserver » font état d'éléments intérieurs protégés (escaliers, cheminées, boiseries, ...), alors que les visites des immeubles ont permis d'approcher 66% des immeubles d'intérêt patrimonial dans le cadre de la révision du PSMV.

Ainsi, les propositions de qualification des immeubles dans le PSMV en projet se traduisent par :

- Augmentation des immeubles protégés : 54,72% (Hachures larges + Autres bâtis, dans PSMV actuel) => 61,30% (Noir et Gris Foncé, dans PSMV projeté)
- Diminution de 10% des démolitions demandées => passées en « Neutre » (voir justifications ci-dessous)
- Ajustement affiné des protections : 15,72% d'immeubles qualifiés en plus (les nouvelles entités découpées)

Malgré ce travail de précision et de réévaluation des entités bâties et du nombre acceptable de visites effectuées, la proposition de qualifier 11,32% des immeubles bâtis du SPR de Dole en « immeuble à protéger en totalité » (Noir) et 50,98% en « immeuble protégé extérieurement » (Gris) donne des taux trop déséquilibrés par rapport à la qualité du patrimoine Dolois. Une nouvelle réévaluation, basée sur le nombre d'objet patrimonial présent dans les immeubles visités et sur une association typologique, sera proposée pour équilibrer ces taux. Une prochaine réunion avec l'inspecteur des patrimoines devrait confirmer ces options.

d. Réévaluation des démolitions imposées

P. Chevassu : Le taux des démolitions que M. Jouve n'hésitait pas à demander pour des immeubles du 19^e siècle période non patrimoniale à ces yeux, passerait de 14,08% à 4,40%.

G. Maurel : Les démolitions imposées restant à effectuer par rapport au PSMV originel (pour lequel à ce jour 50% des emprises bâties dont la démolition était exigée, ont déjà été réalisés) ont fait l'objet d'une analyse détaillée au cas par cas, avec fiches individualisées, par les services de l'urbanisme et l'UDAP,

puis soumis à la validation par les élus. La philosophie de cette analyse était de corriger les erreurs manifestes, de jauger de la nécessité d'une démolition et de ses conséquences sur le fonctionnement de l'immeuble (en particulier pour les locaux commerciaux), et d'évaluer les incidences des démolitions imposées sur l'aspect extérieur des constructions conservées (héberges sans qualité laissées à nu). 280 fiches de démolitions imposées ont été analysés et, finalement, seules 80 démolitions imposées ont été maintenues.

e. Constructibilité du SPR

Le projet urbain porté par le PSMV impose des démolitions afin de mettre en valeur la qualité des espaces et de dégager des bâtiments, mais il prévoit aussi les possibilités de nouvelles constructions dans le même objectif.

Dans le cœur du centre-ville, les possibilités de construire sont très limitées mais il est envisagé de laisser quelques espaces constructibles :

- dans la grande cour de l'hôtel de Vurry, accessible par la rue Marcel Aymé, deux zones adossées aux héberges des immeubles riverains sont laissées à la constructibilité,
- derrière l'hôtel de Genève, le parking bitumé qui est issu de la démolition d'un ancien hangar est constructible,
- dans la cour arrière du Lycée Charles Nodier, à l'emplacement du quartier insalubre démoli par le PSMV, il est laissé la possibilité d'extension des bâtiments existants de l'établissement.

En frange urbaine proche, des constructibilités sont laissées le long du cours Clémenceau avec quelques poches constructibles autour du siège de l'Agglo et de la Mairie, constructibilités gérées par l'OAP sectorielle Arsenal/Clémenceau/Mairie. De même, l'OAP sectorielle Pointelin/Pointaire/Arènes laisse la liberté de restructurer l'îlot des anciens bâtiments des associations.

La zone majeure d'expansion urbaine se situe dans le quartier Sud-Ouest du PSMV, sur le plateau dans le secteur pavillonnaire récent (fin du 20^e siècle) où les nouvelles constructions auront peu d'impact sur la perception du centre-ancien. Dans ce quartier limité par la rue de Scey et par la rue du Docteur Normand, les potentialités de densification sont intéressantes en cœur de parcellaire en prévoyant tout de même une zone non-ædificandi le long de la rue de Scey pour éviter l'effet de rue avec immeubles à l'alignement.

P. Chevassu : l'idée est en effet de permettre la densification de ce cœur d'îlot (il existe déjà un petit collectif dans cette zone) est de ramener des habitants ici, sans densifier le long du chemin des Rivières.

G. Maurel : les constructibilités du cœur de cet îlot sont encadrées par les prescriptions d'implantation et de hauteur de la zone USB.

En sus de l'extension de l'EHPAD analysée en début de séance, des zones constructibles pérennisent les décisions de la CLSPR du 07/12/2021 pour la parcelle BV0298 sise au 5 rue du Docteur Normand et il est autorisé des extensions des bâtiments de la parcelle BV0093, par similarité.

Dans ce secteur, la constructibilité du versant Sud du plateau est fortement limitée en raison de la présence du parc de Scey et des covisibilités entre les rives du Doubs. Seule une zone constructible se développe sur les parcelles BV0089 et BV0090 en adossement, dans une emprise comparable aux emprises des pavillons existants à l'Est de la zone.

P. Chevassu : une petite zone constructible est laissée entre le Manège de Brack et la crèche afin de pouvoir envisager une liaison entre les 2 bâtiments. L'espace Talagrand a aussi été pris en compte et il est laissé des potentialités autour de la Maison de retraite pour permettre sa réhabilitation.

5/ Examen du Règlement Écrit

a. Présentation de la sectorisation du SPR

Le PSMV actuel découpe le SPR en 2 zones : le Doubs et le canal du Rhône au Rhin constituent la limite du secteur Nord (urbanisé) et du secteur Sud (paysager). Le règlement écrit du PSMV actuel est scindé en 2 grandes parties correspondant à chacune des zones et détaillant les prescriptions particulières à appliquer.

Le PSMV en projet, tout en restant dans la logique du PSMV actuel, va cependant différencier, à l'intérieur des 2 zones actuelles, des sous-secteurs aux caractères spécifiques liés à la densité patrimoniale (la ville Historique-Archéologique dense / les faubourgs récents) ou liés à la nature des activités (la zone de loisirs / la prairie naturelle). Ainsi, le site patrimonial remarquable est découpé en 4 zones adaptées pour pouvoir différencier, dans les prescriptions règlementaires, les caractéristiques spécifiques de chaque partie du territoire.

La définition de chaque zone est la suivante :

- la zone USA (zone **U**rbaine **S**auvegardée de densité **A**rchéologique et historique) correspond au secteur historique de la ville ancienne dans ses murailles,
- la zone USB (zone **U**rbaine **S**auvegardée des **fau**Bourgs) sont des zones de faubourgs qui se sont développés à partir de la fin du 18^e siècle,
- la zone NSL (zone **N**aturelle **S**auvegardée des **L**oisirs) 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 (zone **N**aturelle **S**auvegardée du **P**aysage) 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.

La philosophie des prescriptions règlementaires est la suivante :

- Perpétuer les caractères spécifiques de chaque zone en écrivant des règles particulières dans l'objectif d'accompagner leurs mises en valeur :
 - conforter le rôle d'urbanité de la zone **USA** et sa densité patrimoniale,
 - accompagner les évolutions des « portes » du SPR pour la zone **USB**,
 - favoriser les activités de loisirs en **NSL** tout en accentuant son caractère « naturel »,
 - pérenniser l'inconstructibilité de la zone **NSP** pour conserver son rôle de poumon vert.
- Marquer, grâce au zonage, les grandes périodes historiques de la ville dans l'espace du SPR

b. Le sommaire du règlement écrit

Il se compose de 2 grandes Sections subdivisées en grand Titre et sous-titre.

Dans la section 1 :

- le titre 1 présente les cadres législatif et physique pour l'application du PSMV,
- le titre 2 décrit le projet du PSMV et ses outils (les items utilisés de légende homologuée)

Dans la section 2 :

- le titre 1 définit les usages des sols acceptables pour chaque zone,
- le titre 2 décrit la gestion des évolutions pour les secteurs et pour les immeubles (bâtis ou non-bâtis)
- le titre 3 prescrit les conditions techniques applicables, spécifiques aux accès, à la mise en œuvre de l'accessibilité des immeubles et aux questions environnementales,
- le titre 4 est constitué d'annexes règlementaires et d'annexes particulières spécifiques au PSMV de Dole.

c. La lecture du règlement écrit

La rédaction des pièces écrites s'attache à différencier d'une part les prescriptions auxquels sont soumis les « objets patrimoniaux » et d'autre part celles adaptées aux « objets neutres ou ceux à créer ».

Pour les premiers, les prescriptions s'appliquent quelle que soit la zone d'implantation des objets, les règles sont donc définies à l'objet.

Pour les seconds, les prescriptions s'appliquent en fonction de la zone dans laquelle les projets sont situés (USA, USB, NSL, NSP)

Cette distinction des prescriptions par secteur pour les objets neutres ou à créer permet d'adapter les prescriptions à la sensibilité patrimoniale de la zone dans laquelle ils se situent.

Questions / réactions - Débat

P. Mognol : Page 17 du règlement, Adaptations Mineures : « *elles peuvent être accordées par l'autorité compétente* ... », qui est cette autorité compétente ?

P. Chevassu : toutes les autorisations d'urbanisme sont signées par le Maire, même si l'instruction des demandes et la planification urbaine sont assurées par l'Agglo.

G. Maurel : cette formule évite d'avoir un recours ou d'avoir à modifier le règlement si, dans le futur, l'autorité compétente (le Maire) devient législativement une autre personne (le Président de l'agglomération, par exemple).

P. Mognol : Page 23 du règlement, Stationnements : on ne parle jamais des stationnements des motos ou des scooters !

P. Chevassu + G. Maurel : effectivement, le stationnement des véhicules motorisés en 2 roues (voire 3 roues) est rarement prévu dans les documents d'urbanisme...

G. Barbier : Comment prévoyez-vous de surveiller le maintien dans les lieux des éléments patrimoniaux (cheminées, boiseries, etc. ...) ?

G. Maurel : les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, sont soumis à autorisation préalable (*article L632-1 du Code du Patrimoine*). En l'absence d'autorisation les peines prévues à l'article L480-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent (Amendes comprise entre 1 200€ et 300 000€ applicables aux utilisateurs des sols, aux bénéficiaires des travaux, aux architectes, aux entrepreneurs et aux autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux + Emprisonnement de 6 mois en cas de récidive). Les règlements (graphique ou écrit) du PSMV (comme ceux des PLU) sont destinés à accompagner les autorités compétentes, et les services, à émettre une décision sur les demandes d'autorisations. Ils ne peuvent pas se substituer aux législations (Code de l'Urbanisme, Code du Patrimoine, Code de Procédure Pénale) pour gérer les infractions, les constats, l'application des peines.

P. Mognol : la plupart des Dolois ne savent pas qu'il faut déposer une demande d'autorisation avant de réaliser des travaux à l'intérieur de leur immeuble. Il faudrait faire une campagne d'information à ce sujet !

6/ Rappel des OAP

a. Thématique

(*Rappel*) La mise en valeur de l'ensemble d'un site patrimonial remarquable est fortement liée à l'accompagnement des évolutions du paysage urbain afin d'entretenir, ou de renforcer, le dialogue entre les éléments historiques et les usages actuels. Ainsi, les quatre premières thématiques proposées mobilisent les paysages urbains pour favoriser la prise de conscience des patrimoines locaux.

=> Les quatre premiers thèmes sont :

- Paysage urbain et espaces publics,
- Paysage urbain et végétal,
- Paysage urbain et eau,
- Paysage urbain et patrimoine.

=> La cinquième thématique va s'intéresser à la mise au présent des immeubles du patrimoine en proposant des orientations d'évolution qui respectent les caractères patrimoniaux.

b. Sectorielles

(Rappel) Elles se préoccupent du devenir des 4 secteurs présentant des enjeux patrimoniaux importants car ils possèdent des caractéristiques urbaines en relation directe avec les mises en valeur prônées par le PSMV : soit en position de covisibilité directe, soit dans une logique de cheminements publics à (re)ouvrir. Les quatre OAP sectorielles proposées couvrent :

- Le secteur Arsenal / Clémenceau / Mairie
- Le secteur Arènes / Pointelin / Pointaire / Vieux-Château
- Le secteur Prélôt / Pasteur
- Le secteur Pasquier

Les orientations spatiales schématiques qu'elles proposent permettent de visualiser, sur le long terme, les évolutions de ces secteurs, et, elles accompagneront les maîtres d'œuvre dans la définition de leurs projets.

7/ Calendrier

a. Phases achevées

VISITES IMMEUBLE (Pour Fichier Immeuble)

- Clôture des visites organisées (fin Juin 2022) - Visites ponctuelles à la demande

OAP

- Validation des OAP Thématiques et sectorielle en CLSPR (Octobre 2022)

RE-QUALIFICATION DES IMMEUBLES

- Réévaluation méthodique des immeubles qualifiés à démolir du PSMV actuel (octobre 2022 - avril 2023)

REGLEMENT, Document graphique, Fiches

- 5 Réunions de lecture des règlements (de Novembre 2022 à Mai 2023)
- Constitution du dossier définitif (Juin - Août 2023)

b. Phases à venir

RÉUNION PUBLIQUE

- Présentation du projet (début Septembre 2023)

CLSPR

- Présentation du projet et adoption (fin septembre début octobre 2023)

CONSEIL MUNICIPAL ET CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- Présentation du projet et arrêt (début novembre 2023)

P. Chevassu : Après arrêt du projet du PSMV en CC, il faut compter environ 1 an de procédure pour que le PSMV soit opérationnel et opposable.

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

MODIFICATION PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Qu'est-ce qu'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :

Depuis le 23 juin 1967, le centre historique de Dole est couvert par un site patrimonial remarquable, anciennement dénommé secteur sauvegardé du fait de son patrimoine architectural riche et devant faire l'objet d'une protection.

Pour apporter cette protection, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, approuvé en 1993, établi sur la totalité du site patrimoniale remarquable fixe les règles d'urbanisme applicables dans le centre de Dole.

Il s'agit du document réglementaire pour le secteur concerné, il « remplace » le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Dole sur le secteur historique.

Ce document définit une prescription à la parcelle, détaillant à la fois les bâtiments, les emprises pouvant accueillir des constructions et les espaces jardins ou pavages.



A savoir qu'il s'agit du seul document d'urbanisme qui permet de protéger l'intérieur des immeubles.

Objectif de la modification :

Le document en vigueur ayant été élaboré il y a une trentaine d'années, ne reflète plus toujours la réalité. Le PSMV doit aujourd'hui répondre à de nouvelles préoccupations contemporaines conjuguant qualité de vie, dynamisme économique, mais aussi revalorisation de l'habitat et accessibilité, enjeux qu'il ne pouvait prévoir jusqu'ici.

C'est dans ce cadre que la modification s'inscrit, il est nécessaire que l'EPHAD Saint Joseph (structure située au cœur du PSMV – avenue Duhamel) puisse moderniser les installations existantes, augmenter la capacité d'accueil et fluidifier les circulations horizontales et verticales pour une meilleure prise en compte des handicaps mais également répondre à l'ensemble des enjeux d'accessibilité

A l'heure actuelle, le PSMV ne permet pas de construction dans la continuité du bâtiment existant, la modification consiste donc à supprimer l'emprise constructible identifiée dans le document en vigueur et de remettre cette emprise dans la continuité du bâtiment existant.

Composition du PSMV :

- Règlement
- Légende
- Plans

Ces documents sont consultables dans la rubrique PSMV du site internet du Grand Dole.

Quelques dates :

- 23 juin 1967 : Création du secteur sauvegardé de Dole
- 27 décembre 1993 : Approbation du PSMV
- 19 février 2003 : Modification « ilot de l'Arsenal »
- 14 septembre 2016 : Arrêté préfectoral portant mise en révision du PSMV
- 16 mai 2023 : engagement de la modification du PSMV par arrêté préfectoral.



DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) de DOLE

SOMMAIRE

- A. *CONTEXTE DE LA MODIFICATION*

- B. *PRESENTATION DE L'EHPAD SAINT JOSEPH*

- C. *PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION*

- D. *EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE*

A. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le centre historique de Dole est couvert, depuis le 23 juin 1967, par un site patrimonial remarquable, lui-même couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 1993 ; ce PSMV a depuis fait l'objet d'une modification partielle le 19 Février 2003 et fait actuellement l'objet d'une révision engagée par arrêté préfectoral le 14 septembre 2016.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est régi par les articles L313-1 et R313-1 à R313-18 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R313-16 du code de l'urbanisme « *La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée par le préfet, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R.313-11. (...) Entre la mise en révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications* ».

Conformément à l'article L313-1 du code de l'urbanisme « (...) *Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architectes des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement* ».

Le projet de modification du PSMV ne porte pas atteinte aux éléments à protéger du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologiques, artiste et paysager du PSMV.

En ce qui concerne la procédure, le projet de modification du P.S.M.V, a été présenté en Commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) le 18 mai 2021 et a reçu un avis favorable à l'unanimité pour l'évolution de l'emprise constructible de la parcelle.

Par délibération du 23 mars 2023, la Communauté d'agglomération a approuvé la demande de modification du P.S.M.V. en prenant en compte le fait que l'évolution du PSMV légitimement souhaitée pour l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Saint Joseph situé avenue Jacques Duhamel ne s'inscrit pas dans la temporalité de la révision globale.

Par arrêté du 16 mai 2023, le préfet a porté engagement de la modification du PSMV de Dole.

La Commission Locale du Secteur Patrimonial Remarquable a rendu un avis favorable à cette modification lors de sa commission du 15 juin 2023.

A la suite de cela, par une délibération du 6 juillet 2023 (DC-2023-059) le conseil communautaire du Grand Dole a validé le projet de modification.

B. PRESENTATION DE L'EHPAD SAINT JOSEPH

L'Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Saint Joseph appartenant à la Fondation Saint Charles de Nancy est situé au 3 avenue Jacques Duhamel (parcelles BV 224/223 et 216). Cet établissement dispose d'une capacité d'accueil de 98 lits.

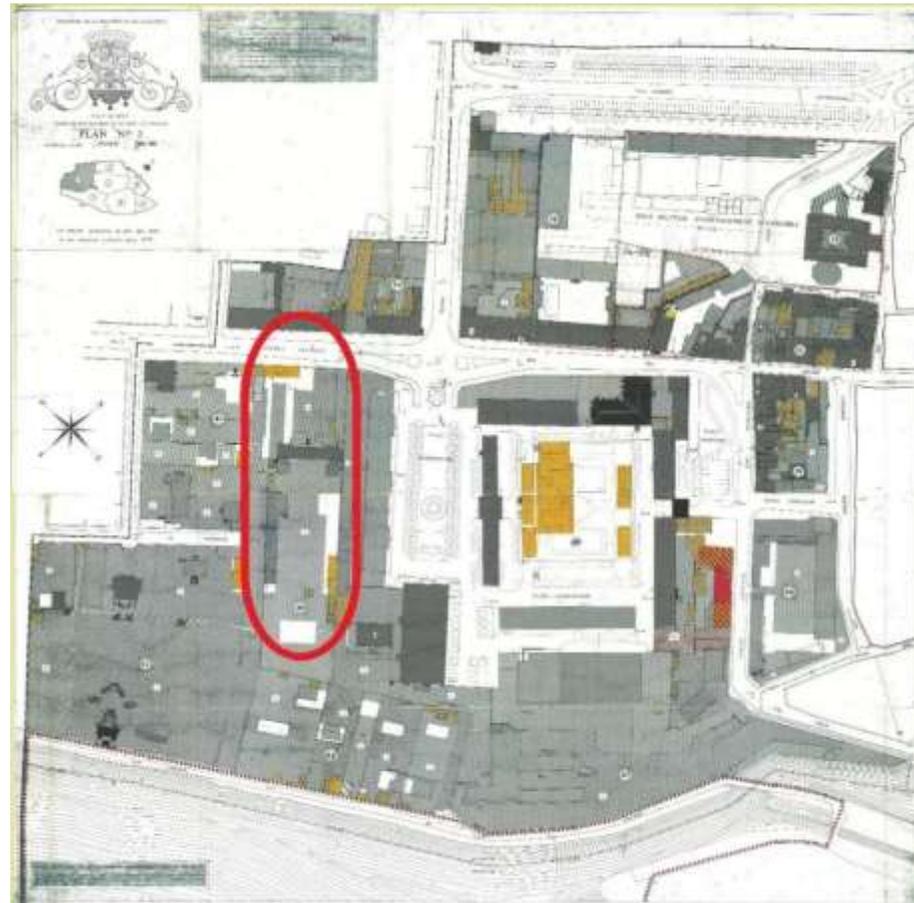
Actuellement, L'EHPAD occupe trois corps de bâtis reliés en un seul ensemble, les bâtiments possèdent deux niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée et d'un rez-de-jardin partiel. L'extérieur du bâtiment reste ancien, en revanche son intérieur a été entièrement rénové.

Cet établissement reconnu sur le territoire du grand Dole, rayonne de par sa position centrale dans la ville de Dole. Il est ainsi une structure importante au sein du Site Patrimoine Remarquable de Dole. Cette structure de proximité entourée de l'ensemble des services qu'offre un centre-ville, est un atout important à conserver pour les résidents et son personnel.

Cette structure de proximité fait face à de nouveaux enjeux, d'une part l'accueil de patients atteints de la maladie d'Alzheimer d'autre part d'une volonté d'ouvrir le site vers le milieu urbain qui l'entoure notamment par l'ouverture du parc au public sur certaines heures.

Cette ouverture au public n'est qu'un exemple de la volonté de faire évoluer le site et notamment de développer dans la période à venir une certaine mixité générationnelle et sociale dans son enceinte. Pour accompagner cette démarche, il est nécessaire de faire évoluer le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Dole.

Ajoutons également que cette volonté s'inscrit également dans le cadre du programme « Action cœur de Ville ». Programme dont fait partie Dole, qui vise à favoriser le maintien et l'implantation des structures en cœur de ville.



EHPAD Saint Joseph et PSMV actuel



Entrée de l'EHPAD Saint Joseph

C. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

La présente modification du PSMV concerne l'organisation de la partie constructible sur les parcelles BV 223, 224 et 216 propre à accueillir le projet d'extension de l'EHPAD Saint Joseph. La procédure ne concerne pas le projet d'extension lui-même, qui fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme par la suite (permis de construire). Le projet est néanmoins évoqué ci-dessous afin de permettre la bonne compréhension de la modification du document d'urbanisme.

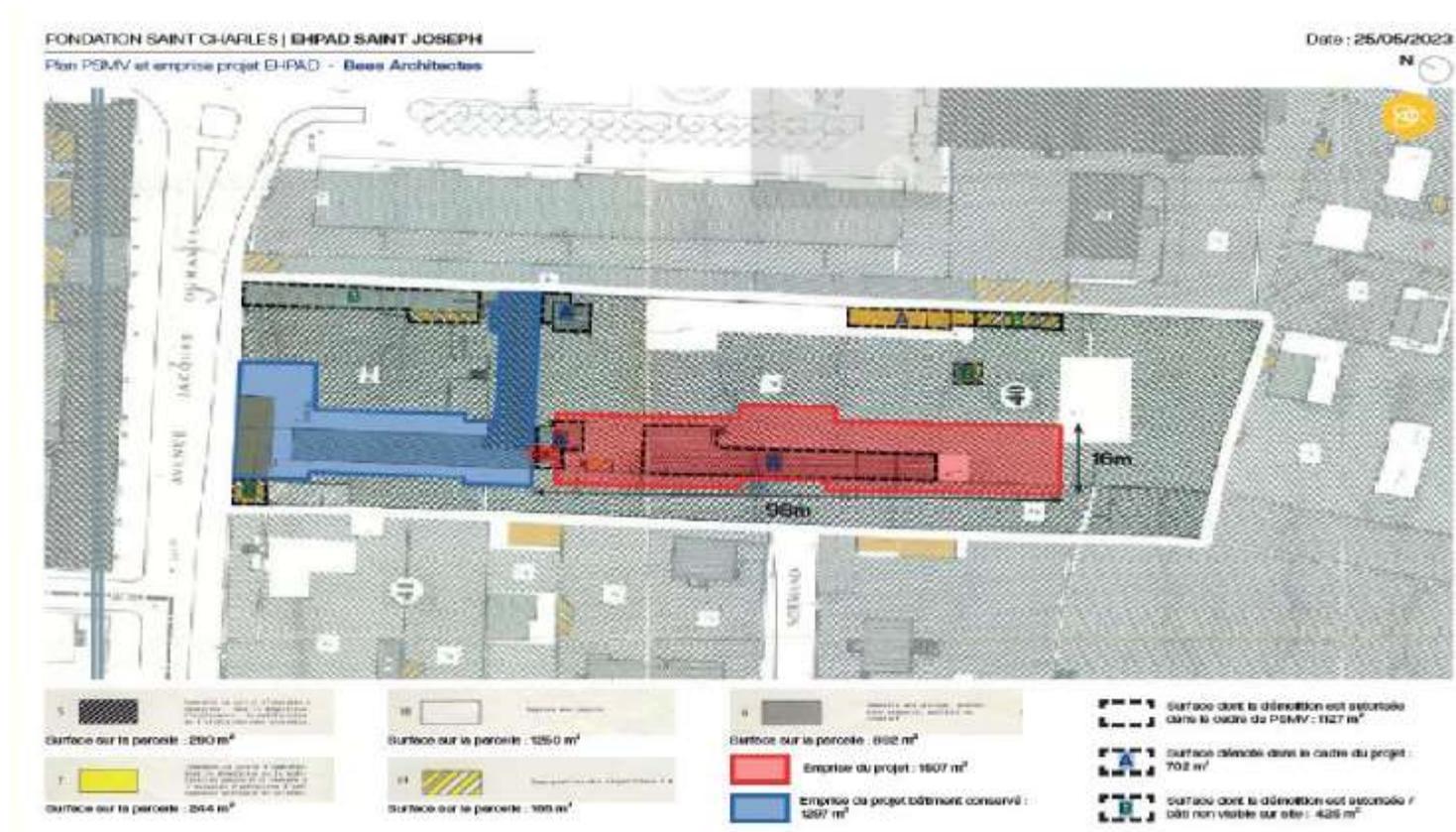
Le projet de réhabilitation de l'EHPAD reste dans l'emprise que nous lui connaissons à ce jour sur une emprise construite de 1 300 m². Il rentre dans une rationalisation des espaces constructibles déjà présents sur la parcelle de l'EHPAD. Ainsi, il conviendrait de reprendre les emprises non imposées (espaces en blanc sur le plan p. 6) présente sur le document graphique actuel afin de les regrouper autour du bâtiment de l'aile Est (objet de la modification et extension) en laissant le reste en espace soumis à prescription particulière jardins.

L'opération de restructuration consiste notamment en l'augmentation de sa capacité d'accueil globale à 124 lits en réalisant le réaménagement des bâtiments existants, en modernisant les installations existantes, en construisant une extension au sud-ouest de la parcelle et en fluidifiant les circulations horizontales et verticales pour une meilleure prise en compte des besoins des résidents.

Le nouveau bâtiment serait construit dans la longueur de la parcelle s'étendant jusqu'aux rives du Doubs et serait détaché du bâtiment historique. A l'exception de la future zone constructible où viendra s'implanter l'extension de l'EHPAD, le terrain naturel sera conservé, notamment dans le cadre du réaménagement du parc.

Le fait d'implanter le nouveau bâtiment sur le côté ouest de la parcelle permet ainsi de conserver le jardin dans sa conception initiale et de travailler sa mise en valeur en concentrant notamment les espaces constructibles à un seul endroit, ce qui évite un mitage du parc. De plus, le parc fera l'objet d'un volet de restauration, de reprise des cheminements piétons, d'entretien des arbres existants et de replantation de nouveaux sujets.

Les accès à la parcelle ne seront pas modifiés, en effet l'entrée principale se fera toujours au 3 avenue Jacques Duhamel et l'entrée rue Docteur Normand sera conservée comme entrée secondaire et accès pour les secours.



Emprise projetée de l'extension



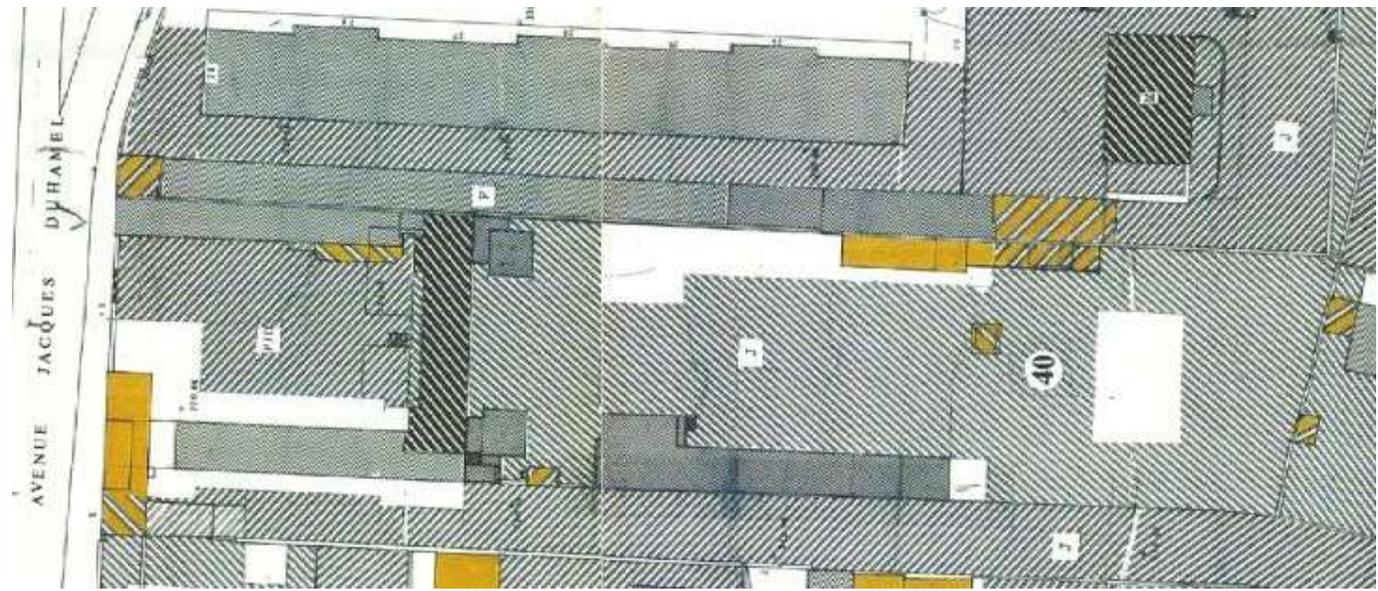
Partie concernée par l'extension projetée

En l'état, le calendrier de la révision du P.S.M.V en cours ne correspond pas à la temporalité de la Fondation. Par conséquent, la modification du P.S.M.V apparait nécessaire afin que l'EHPAD puisse continuer à fonctionner correctement, à se développer et ainsi répondre aux besoins d'intérêt public.

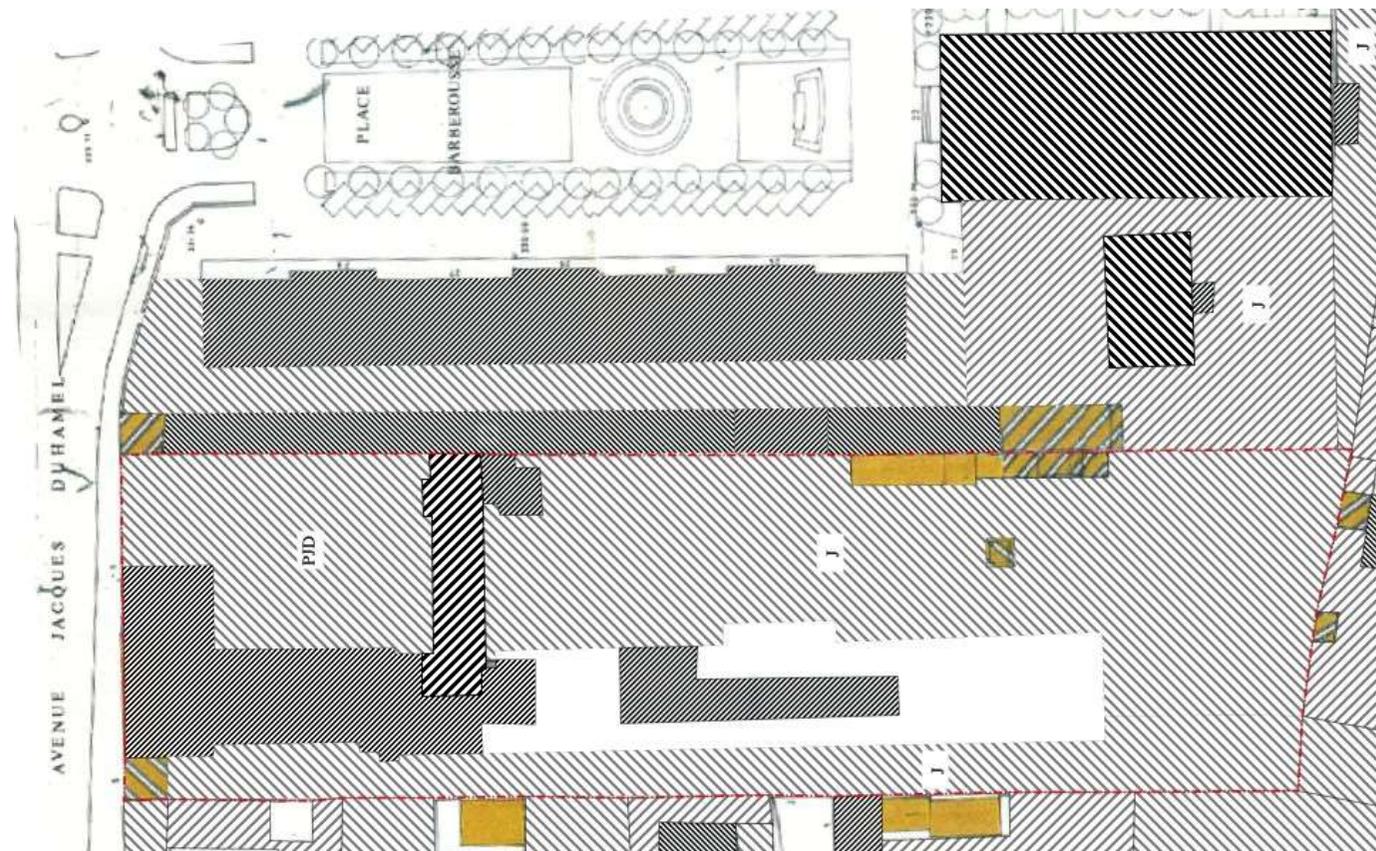
Ce projet de modification ne modifie pas le périmètre, les bâtiments existants ne voient pas leur catégorisation revue à la baisse. Par conséquent, ce projet, portant essentiellement sur une rationalisation des espaces constructibles déjà présents sur la parcelle de l'EHPAD, les fondements du PSMV actuel ne sont donc en aucun cas remis en cause.

La traduction de cette opération dans le règlement graphique du PSMV est présentée ci-après

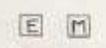
D. EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE



Plan du PSMV avant modification



Plan du PSMV après modification

12		Espace-structure d'aménagement d'ensemble	Règlement	1		Limites de secteur Sauvegardé	L. 313,1
13		Espace soumis à prescription particulière (D dilués, P pavages, A jardins)	L. 313,2	2		Limites des zones	A. 122,1
14		Superposition des dispositions 7 & 13	Règlement	3		Immuable	
15		Espace boisé classé à conserver ou à créer	L. 150,1	4		Équipés, fréquentés	
16		Plantations existantes ou à réaliser	Règlement	5		Immuable ou partie d'immuable à conserver, dont la démolition, l'abandon, la modification ou l'altération sont interdites.	L. 313,1
17		Emplacement réservé pour voir, passage ou ouvrage public, installation d'ouvrage général ou espace vert	L. 122,1	6		Immuable non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé	L. 313,2 Règlement
18		Superposition des dispositions 8 (voirie à moderniser) et 12 (façades rénovées)		7		Immuable ou partie d'immuable, dont la démolition ou la modification pourra être soumise à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.	L. 313,1 Règlement
19		Alignement nouveau	L. 122,1 (arrêté municipal)	8		Espaces de construction réservés	L. 122,1 L. 313,1 & 2
20		Corrections, modifications	L. 313,1 & 2 R. 313,11	9		Espaces de construction réservés dont la limite en deçà de cette limite une toiture d'égoutte	L. 122,1 L. 313,1 & 2
21		Déjà architecturalement figurés ou réglementés	L. 122,1 L. 313,1 & 2 R. 313,11	10		Espaces non réservés	Règlement
22		Voies de reculement	L. 122,1	11		Superposition des dispositions 7 & 8	
23		Pavage prioritaire au public, ou pouvant être utilisé au public					

Légende inchangée