

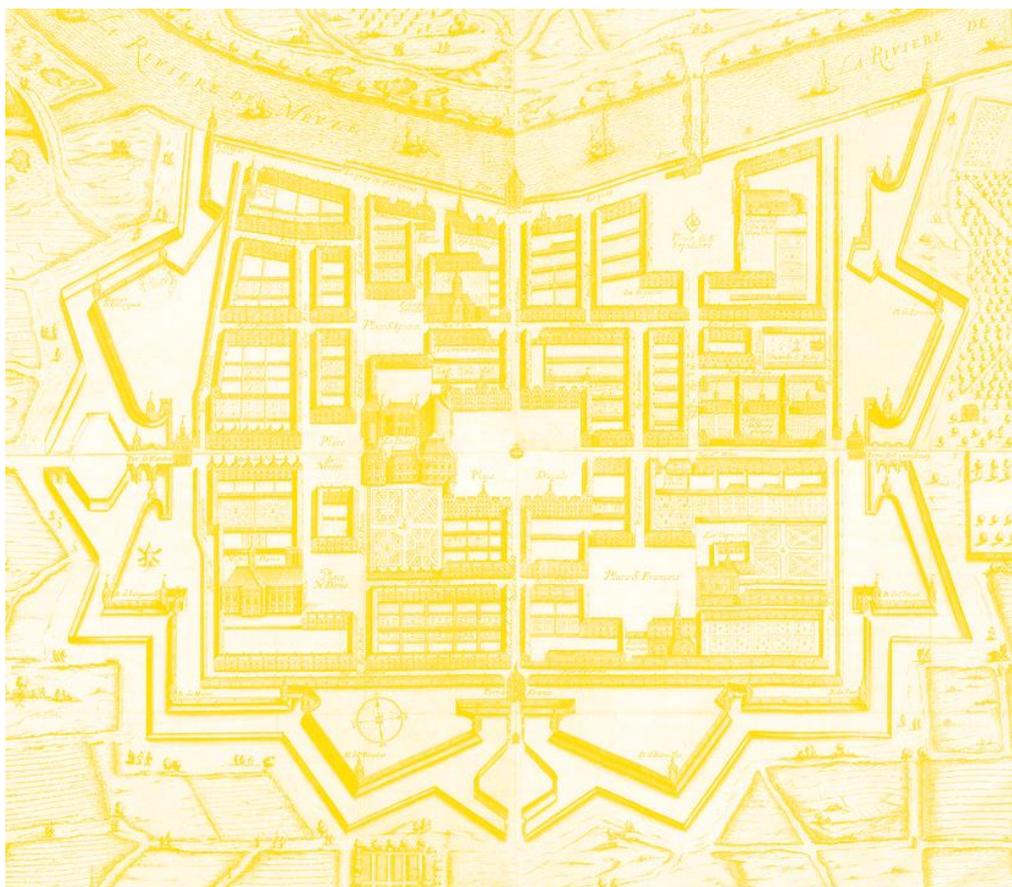
Ville de Charleville-Mézières

Direction régionale des affaires culturelles du Grand-Est

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Ardennes

Direction départementale des territoires des Ardennes

Rapport de présentation de la modification n°1



Plan de sauvegarde et de mise en valeur régissant le Site patrimonial remarquable de Charleville-Mézières

Document phase de consultation / Septembre 2023

Table des matières

INTRODUCTION.....	4
Chronologie depuis la création du secteur sauvegardé de Charleville-Mézières.....	4
Cadre juridique de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur	4
OBJET DE LA MODIFICATION N°1	6
PROPOSITION DE MODIFICATION DANS LE REGLEMENT ECRIT.....	7
IMPACT ENVIRONNEMENTAL	8

INTRODUCTION

Chronologie depuis la création du secteur sauvegardé de Charleville-Mézières

- 1998 : Le conseil municipal décide de créer un secteur sauvegardé
- 2001 : Création et délimitation du secteur sauvegardé de Charleville-Mézières
- 2008 : Lancement des études du PSMV
- 7 juillet 2017 : Loi LCAP / Les secteurs sauvegardés deviennent des Sites patrimoniaux remarquables
- 2019 : Arrêt du projet de PSMV par le conseil municipal
- 2020 : Avis favorable de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture
- 2020 : Enquête publique (du 14 septembre au 14 octobre 2020)
- 2021-03-25 : Approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur par arrêté préfectoral

Cadre juridique de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Les plans de sauvegarde et de mise en valeur relèvent des articles L313-1 et R313-1 à R313-18 du code de l'urbanisme. Leur élaboration, révision, modification et mise à jour sont encadrées par les articles R313-7 à R313-17 du même code, à savoir pour la présente modification :

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 et de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11. [...] ».

Article L313-1 du code de l'urbanisme : « [...] VI.-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'architecte 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 1er du code de l'environnement. ».

Article **L631-3 du code du patrimoine** : Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable, dans les conditions prévues au chapitre III du titre 1er du livre III du code de l'urbanisme. (...)

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (...) couvrant le périmètre du site patrimonial remarquable est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.

A compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

OBJET DE LA MODIFICATION N°1

La modification n°1 du plan de sauvegarde et de mise en valeur répond aux besoins de la Ville de Charleville-Mézières qui est aujourd'hui confrontée à une problématique liée à la reconversion de ses nombreuses friches industrielles.

La ville de Charleville-Mézières compte plusieurs friches industrielles de grande emprise dont la reconversion s'avère nécessaire : verrue dans le contexte urbain, stigmates de la crise industrielle, la présence de ces friches renvoie aujourd'hui l'image d'une ville en déclin, peu valorisante, dégradée et peu attractive. Toutefois, ces friches présentent une valeur patrimoniale forte car ponctuées de bâtiments d'intérêt architectural. La question de leur préservation et valorisation est donc prédominante.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Charleville-Mézières, approuvé le 25 mars 2021, a quant à lui pour objectif de répondre à cinq enjeux principaux, identifiés dans son rapport de présentation :

- L'attractivité économique et la vitalité sociale du centre-ville.

Le SPR doit être un lieu attractif pour l'économie locale en encourageant les entreprises et les commerces à y rester, s'y installer et s'y développer, en attirant les personnes diplômées, en permettant à chacun d'y travailler et d'y vivre.

- Le renouvellement de l'offre en logements.

*L'agglomération carolo-macérienne tend à s'étaler. Les habitants sont tentés de quitter le centre-ville au profit des périphéries pavillonnaires. Par ailleurs, nombre de logements du centre-ville restent difficilement accessibles, sont vétustes, peu performants sur le plan énergétique ou inadaptés aux besoins actuels. Il est donc indispensable que la qualité des logements en centre-ville s'améliore et que **de nouveaux logements y soient construits.***

- Le développement durable et la présence de nature en ville.

La préservation de l'environnement au sein même de l'agglomération est à envisager comme un moyen d'améliorer sa durabilité, son attractivité et le bien-être de ses habitants, et non comme une contrainte.

- Le paysage, au sein même de la ville.

Y compris dans son centre, Charleville-Mézières dispose d'une multitude de paysages, chose rare dans une ville de près de 50 000 habitants. C'est un patrimoine issu de la géographie et de l'histoire locales ; c'est aussi une source de plaisir contemplatif pour ses habitants et ses visiteurs ; enfin, c'est un moyen de porter un regard distancié sur une ville qu'on habite au jour le jour. La préservation de ces paysages et le renforcement de leurs singularités constituent donc un enjeu de premier ordre.

- La préservation de tous les patrimoines.

Les patrimoines construits sont nombreux et variés. Ils participent de la richesse culturelle de Charleville-Mézières, de son identité et de son attractivité auprès des entreprises, des résidents et des touristes. Pourtant, ils sont fragiles. Leur connaissance, la reconnaissance de leur valeur, leur préservation et leur restauration constituent donc un enjeu majeur.

Afin de répondre à ces enjeux, la reconversion des friches industrielles s'impose comme véritable levier. La reconversion des friches industrielle permet d'agir de manière transversale sur :

- L'attractivité économique et la vitalité sociale du centre-ville, en permettant l'implantation de nouvelles activités ;
- Le renouvellement de l'offre en logements, en permettant la création de nouveaux programmes (transformation, construction ou réhabilitation) répondant aux critères actuels de confort et de besoin ;
- Le développement durable et la présence de nature en ville, en proposant la création d'espaces publics végétalisés de qualité, autant de zones de résilience climatique et permettant le remaillage des trames vertes et bleues ;
- Le paysage, au sein même de la ville, en permettant de retravailler des cônes de vues et de grandes perspectives vers les éléments structurants du paysage ;
- La préservation de tous les patrimoines, en conservant et mettant en évidence les éléments emblématiques du patrimoine industriel local.

D'autre part, les surfaces de friches disponibles constituent un potentiel de renouvellement urbain non négligeable pour la ville tout en permettant d'atteindre les objectifs de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Ces friches industrielles constituent des réserves foncières importantes qu'il devient indispensable de mobiliser, dans l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette ». Leur reconversion est maintenant un enjeu majeur de développement et d'amélioration du cadre de vie pour l'ensemble de la population.

La ville se heurte toutefois à une difficulté. L'article US2 du PSMV limite fortement la mutation des friches présentes dans le secteur sauvegardé en empêchant l'implantation d'activités présentant des lieux de production.

En effet, l'article US2 stipule que seules « *les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration liées aux services de proximité et qui ne créent pas de nuisance sont admises* ».

Cet article est fortement restrictif. En limitant la mutation des friches par la création de nouvelles activités de production, génératrices d'emplois, il ne permet pas de répondre pleinement au premier enjeu annoncé du PSMV (« L'attractivité économique et la vitalité sociale du centre-ville »).

PROPOSITION DE MODIFICATION DANS LE REGLEMENT ECRIT

La présente proposition de modification porte sur l'évolution partielle de l'article US2 qui peut s'avérer bloquant :

Chapitre 2 : Dispositions particulières

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article US2 – Occupation et utilisation du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature dès lors qu'elles correspondent aux fonctions urbaines de centre-ville et sous réserve de l'article US1, à savoir, notamment : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

Sont admis, en outre, sous les conditions suivantes :

- les affouillements et exhaussements* de sol en cas de terrain naturel de forte déclivité.*

- les affouillements* et exhaussements* de sol, destinés à l'aménagement des jardins publics et privés, rues et places ou au dégagement de vestiges anciens.
- les affouillements* temporaires dans le cadre de fouilles archéologiques.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration liées aux services de proximité et qui ne créent pas de nuisance.
- les entrepôts nécessaires à une activité implantée sur la même unité foncière.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre s'effectue dans les conditions définies par le document graphique et le règlement.
- l'occupation des combles* pour le logement s'il est prévu un accès pompier extérieur (via une lucarne ou l'étage carré inférieur en cas de duplex).

Il est proposé de modifier cet article US2 par les termes suivants :

Sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature dès lors qu'elles correspondent aux fonctions urbaines de centre-ville et sous réserve de l'article US1, à savoir, notamment : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

Sont admis, en outre, sous les conditions suivantes :

- les affouillements* et exhaussements* de sol en cas de terrain naturel de forte déclivité.
- les affouillements* et exhaussements* de sol, destinés à l'aménagement des jardins publics et privés, rues et places ou au dégagement de vestiges anciens.
- les affouillements* temporaires dans le cadre de fouilles archéologiques.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect ne sont pas susceptibles d'apporter une gêne au quartier environnant en matière de sécurité, de salubrité, ou d'altérer significativement le caractère des lieux.
- les entrepôts nécessaires à une activité implantée sur la même unité foncière.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre s'effectue dans les conditions définies par le document graphique et le règlement.
- l'occupation des combles* pour le logement s'il est prévu un accès pompier extérieur (via une lucarne ou l'étage carré inférieur en cas de duplex).

Aucune modification du règlement graphique n'est prévue.

IMPACT ENVIRONNEMENTAL

La modification projetée ne vise pas à remettre en cause l'impact environnemental ni l'impact sanitaire des futures activités puisque seules des installations présentant peu d'enjeux environnementaux pourront s'implanter avec ce règlement modifié, comme cela était déjà le cas avec le règlement actuellement en vigueur.

De plus, cette reformulation devrait permettre de faciliter l'implantation de nouveaux projets, et donc d'accélérer la dépollution réglementaire de parcelles qui ne le seraient pas encore. Dans ce contexte, l'impact environnemental et sanitaire de la modification du plan sera positif.