

Procédure d'adaptation des outils de gestion du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dite « Révision » du SPR-Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

REUNION PUBLIQUE – Jeudi 21 mars 2024 –

18h30 Salle du Conseil Municipal - Hôtel de Ville

La réunion publique est présidée par Monsieur Guillaume Dézert, élu en charge de l'urbanisme et du logement.

Participant(e)s : 9 personnes

Durée : 2 heures

Malgré le peu de participants, la réunion a permis un temps de présentation de 45 minutes et un temps d'échanges équivalent pour partager les points d'incompréhension de la démarche comme les attentes des habitants présents sur la mise en valeur du patrimoine de Melun.

M Dézert a rappelé les temps forts de la procédure en cours et la complémentarité des documents écrits qui règlementent les travaux dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable avec le projet de Plan Local d'Urbanisme qui fait l'objet d'une enquête publique.

Mme Michaud (chargée de mission planification et grands projets urbains pour la Ville) invite chacune et chacun à s'intéresser aux actualités du site internet qui fait l'objet d'une actualisation fréquente pour informer et éclairer sur la procédure.

Il est rappelé le calendrier et notamment le prochain conseil municipal du 4 avril 2024 qui proposera l'adoption du projet de révision, présenté ce jour, pour mettre en place la procédure d'enquête publique.

L'ensemble de la projection sera mis en ligne et après le Conseil Municipal l'entier dossier de révision. Le compte rendu fait état des questions et des réponses qui ont animées la séance. Le sujet est assez technique et l'enjeu est aussi de vulgariser les enjeux car la problématique autour du patrimoine est une préoccupation quotidienne.

01-Qu'est qu'un ABF

Réponse de la chargée de mission Ville et du Bureau d'étude :

Un ABF est l'acronyme utilisé pour désigner l'Architecte des bâtiments de France. L'ABF s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Il associe à ces règles des prescriptions, des recommandations visant à donner aux administrés et demandeurs (qui font état d'un projet de travaux) les modalités d'exécutions conformes au respect de l'identité patrimoniale de la commune.

Il agit à titre d'expert.

Toute demande d'autorisation de travaux en secteur SPR doit être accompagnée d'un avis de l'ABF. Le projet doit être conforme à l'avis de l'ABF. Celui-ci prévaut à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Enfin, il est rappelé que le règlement comme le plan associé au Site Patrimoniale Remarquable est juridiquement caractérisé de servitude d'utilité publique. Cette précision pour indiquer que l'avis de l'ABF s'impose et qu'un refus de sa part sur le traitement des abords, de l'architecture d'un projet oblige à une opposition de l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme et ce même si les règles d'implantations, d'emprises du Plan Local d'Urbanisme sont respectées.

Le périmètre du SPR couvrant les $\frac{3}{4}$ de la commune de Melun, il était nécessaire de revenir sur ce point pour que les riverains, les habitants appréhendent mieux la portée comme les objectifs de la procédure.

Le rôle de l'ABF dans l'écriture des règles et du nouveau plan a été prépondérant puisque son avis pèse dans la validation finale du document. La Ville est tenue par un cadre dans son initiative.

02-Comment sait-on si un bâtiment est protégé ?

Réponse de la chargée de mission Ville et du Bureau d'étude :

Les bâtiments protégés sont repérés sur une carte en gris foncé. Dans l'ancien SPR ils étaient repérés en rouge. La nomenclature des couleurs est issue de la légende officielle du ministère de la culture

03-Les bâtiments non protégés peuvent-ils être démolis ?

Réponse de la chargée de mission Ville et du Bureau d'étude :

Les bâtiments protégés repérés peuvent être démolis si et seulement si l'ABF l'y autorise. D'ailleurs, il est précisé que les projets de démolition sont soumis au dépôt d'une demande préalable auprès de la Mairie. L'absence de dépôt d'un permis de démolir expose le contrevenant à de lourdes sanctions.

Les bâtiments non protégés sont soumis à des règles qui bien que plus souples que s'ils étaient protégés intègrent des prescriptions travaillées avec l'ABF. Non protégés ne veut pas dire sans contraintes mais cette levée de repérage « stricte » autorise une régénération du tissu ancien sans amoindrir bien au contraire les atouts de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Par ailleurs, un certain nombre de repérage de l'entièreté d'un immeuble ont été repris à travers les nouveaux outils qui offrent la possibilité de mieux cerner la partie, la ou les caractéristiques « patrimoniales » du bâti comme des éléments de nature.

Les bâtiments faisant l'objet d'une « **Séquence, composition, ordonnance architecturale** et urbaine » ou d'**éléments extérieurs particuliers qualifiés par une étoile** sont protégés en partie.

A ce titre la démolition est limitée sur les parties arrières ou oblige à restaurer les éléments de décors ponctuellement identifiés.

04-Existe-t-il une fiche technique décrivant les « Éléments extérieurs particuliers » ?

Réponse de la chargée de mission Ville et du Bureau d'étude :

Il n'y a pas de fiche technique qui décrirait avec précision l'élément et poserait les détails d'exécutions pour intervenir lors de travaux.

Les « **Éléments extérieurs particuliers** » sont repérés par une étoile sur le document graphique et accompagnés d'un numéro ou d'une lettre qui renvoient à une liste.

La suggestion faite suppose de réaliser un travail approfondi à l'appui de compétences particulières. En concertation avec l'ABF et la direction de la Ville, cette idée peut faire émerger un travail ultérieur qui ferait l'objet d'une mise à jour ensuite du document via des annexes.

Si le cadre de la procédure enclenché n'est pas la réponse à l'observation, il est sauvegardé cette suggestion pour étudier sa faisabilité.

05-Que signifie ce symbole ?



Réponse de la chargée de mission Ville et du Bureau d'étude :

Ce symbole cible les bâtiments prioritaires à requalifier. Cette proposition de signaler quelques bâtis avec des enjeux plus forts de reprises reste à débattre. On notera une erreur dans le repérage sur la rue Damonville.

La période d'enquête publique permettra d'ajuster le document au regard des observations à venir.

06-Que signifie ce symbole ?



Réponse de la chargée de mission Ville et du Bureau d'étude :

Ce symbole concerne les espaces publics stratégiques à requalifier.

07-Peut-on créer des ouvertures sur les murs repérés ?

Réponse du Bureau d'étude :

Oui mais sous certaines conditions. Les ouvertures ont des largeurs maximums et doivent répondre à des prescriptions précises.

08-Le mobilier fait-il partie des éléments encadrés dans le PVAP et comment est-il choisi ?

Réponse de la chargée de mission Ville :

Le règlement du PVAP intègre des préconisations. La volonté est à la fois d'agir sur un allègement des mobiliers de signalisation pour redonner de la visibilité aux éléments de mobiliers urbains qualifiant mais aussi d'harmoniser.

Il ne s'agit pas de proposer toujours le même mobilier mais de tendre à créer des logiques architecturales qui se raccrochent à l'ambiance urbaine dans laquelle il s'insère.

L'exemple des berges de Seine est pris pour mettre en avant qu'un mobilier moderne peut prendre place. Pour autant, il est nécessaire de ne pas démultiplier les formes, les formats, les matériaux et les coloris.

La Ville est néanmoins parfois contrainte de concilier ses propres aspirations avec celles des partenaires à d'autres échelles (Département, Région, Communauté d'Agglomération) qui sont compétents dans certaines opérations (TZEN, PEM Gare, réalisation de certaines continuités douces, Euro Vélo...).

Une liste est alors proposée à la commune de Melun, celle-ci choisit les mobiliers s'intégrant au mieux dans le paysage en cohérent avec son environnement urbain en accord avec l'ABF.

09-Comment accompagner les devantures commerciales, quel est le planning rétroactif pour mettre en œuvre les préconisations du PVAP ?

Réponse de la chargée de mission Ville et de M Dézert :

Les nouvelles règles et le plan présentés prendront effet une fois le document approuvé, c'est-à-dire début de l'année prochaine.

Les demandes d'autorisations sont pour l'instant instruites avec le règlement en vigueur.

A compter de la mise en application du nouveau règlement, les devantures sans autorisation devront être régularisées en tenant compte de ce nouveau cadre.

Un suivi de conformité a été renforcé depuis quelques semaines pour veiller à sensibiliser les administrés sur les obligations déjà existantes auxquelles ils sont soumis. Cette vigilance à l'égard des nouvelles installations à l'approbation du nouveau règlement sera renouvelée, les services de la Mairie étant mieux outillés.

Il est donc rappelé les obligations de déclarations.

10-Comment accompagner la rénovation des façades ?

Réponse de la chargée de mission Ville et de M Duchesne (adjoint en charge de la culture) :

Des dispositifs d'aide au ravalement des façades sont en place avec des accompagnements financiers. La Communauté d'Agglomération est le principal acteur à saisir pour bénéficier des aides.

Parallèlement la Mairie incite certains propriétaires via des lettres signées du Maire qui produisent parfois leurs effets. Une meilleure synergie entre les services urbanisme, commerce, habitat a été mis en place pour identifier les immeubles les plus problématiques et mettre en place des mesures coercitives quand les conditions juridiques le permettent.

11- Comment intègre-t-on l'architecture moderne dans le périmètre du SPR ?

Réponse de la chargée de mission Ville et de M Dézert :

En accord avec l'ABF, la Ville souhaite en effet autoriser le trait architectural moderne qui s'insère dans un tissu ancien mais en encadrant l'intégration. Le parti pris est d'encourager soit au respect scrupuleux du langage de l'ancien sans effet pastiche...soit d'adopter et d'assumer une architecture contemporaine en utilisant des matériaux nobles, qualitatifs.

Accepter du moderne sans renier sur la durabilité, la bonne intégration du projet et faire participer la nouvelle architecture aux enjeux climatiques pour assurer de bonnes conditions d'habitabilité.

12- Peut-on ajouter des éléments de repérages qui semblent avoir été oublié (ex : Villa Del Sol donnant sur la Place Chapu) ?

Réponse de la chargée de mission Ville et de M Dézert :

Les observations faites dans le cadre de l'enquête publique permettront d'améliorer le repérage proposé. Il s'agit pour autant de s'appuyer sur les nouveaux outils pour rendre compte de la réalité de l'intérêt patrimonial.

Les séquences et les éléments sont souvent utilisés pour mieux répondre d'un ancien repérage qui identifiait la totalité du bâti et en sanctuarisait les 5 façades (la toiture étant dans le jargon architecturale assimilé à une façade).

13 – Quelles sont les différences du PLU et du SPR sur la réglementation des gabarits ?

Réponse de la chargée de mission Ville :

Les deux documents se complètent mais ils n'ont pas les mêmes objectifs à tenir. En effet, le nouveau PLU pour répondre des logiques patrimoniales anciennes qui ont configurées la Ville telle qu'on la connaît a pris soin d'intégrer les obligations d'implantations du règlement du Site Patrimonial existant.

Au-delà le PLU règlemente les hauteurs, les m² d'emprises, les usages, les stationnements, les distances d'implantations.

Le règlement du PVAP lui s'attache à régir les contraintes d'intégrations architecturales en règlementant les choix d'ordonnancement, les matériaux sur les volets, les éléments techniques, les visibilitées de certaines installations qui peuvent nuire aux décors urbains.

Compte Rendu établi le 25 mars 2024