

LE SECTEUR SAUVEGARDE

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

I - GENERALITES

I.1 - Petit rappel historique

Avant 1930, seule la protection des monuments historiques est d'actualité. A cette date, germe en Italie l'idée de protection des centres anciens, reprise en France par quelques architectes et urbanistes tels Paul Gélis en 1937 à Lyon et Robert Auzelle en 1939 à Paris.

En 1939, Henry de Ségogne, un haut fonctionnaire, dresse une première liste de villes et villages à conserver. Conseiller d'Etat entre 1945 et 1947, il transmet sa liste de "villes d'art en ensembles architecturaux à sauvegarder" à la direction de l'Architecture.

En 1955 paraissent les premiers textes législatifs sur la rénovation urbaine, politique dont la mise en oeuvre débute en 1958. Pierre Sudreau, ministre de la construction, et André Malraux, ministre de la culture, conscients des effets pervers pouvant être engendrés par cette politique, dressent un inventaire et un ordre de priorité de sauvegarde des quartiers de grandes villes présentant un intérêt historique et esthétique. Cette liste comprend 162 villes et 151 villages.

En 1960, Henry de Ségogne, nommé chargé de mission par les deux ministres, remet un rapport sur l'approche conjointe de la protection patrimoniale et de l'aménagement urbain. Il prend une part importante à la rédaction de la loi "Malraux"

Cette loi (Loi n° 62-903 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière) est promulguée le 4 août 1962. Elle crée les secteurs sauvegardés, définit les plans de sauvegarde et de mise en valeur et introduit des avantages fiscaux pour les investisseurs y rénovant entièrement des bâtiments destinés à la location. Les décrets d'application sont publiés en 1964. L'objectif est de "mettre à l'abri le patrimoine national des conjonctures locales et des municipalités successives". Le premier secteur sauvegardé est créé à Sarlat, il en existe aujourd'hui 103.

I.2 - Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Le PSMV est un document d'urbanisme opposable aux tiers. Il remplace tout Plan Local d'Urbanisme (PLU) et plan d'aménagement à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé. Il constitue le dispositif d'encadrement et de référence de la politique de mise en valeur de celui-ci.

I.2.1 - La démarche

Elle consiste en une analyse très fine du patrimoine urbain afin d'en fixer l'évolution souhaitée :

- Le patrimoine bâti : Chaque édifice du secteur sauvegardé fait l'objet d'une description très fine recensant les détails constructifs et les matériaux (couverture, ouvertures, maçonneries, enduits, éléments intérieurs remarquables...), l'époque de construction et les remaniements ultérieurs éventuels, l'état du bâti, son usage passé et actuel... Cela permet d'en déterminer son besoin de protection, ses évolutions possibles ou la nécessité de son remplacement.
Cette analyse du bâti est enrichie par l'étude des rapports qu'entretiennent les constructions entre elles et avec les espaces publics (perspectives, rythme des volumes et des façades, caractéristiques des enveloppes du bâti, etc)
- Le patrimoine non bâti : Il s'agit d'analyser par une approche historique la logique de composition et le fonctionnement des espaces publics du secteur sauvegardé, leurs tracés et leurs perspectives étant intimement liés aux évolutions successives de la ville : tissu moyen-âgeux, ordonnancement de l'époque classique, rapports avec les cours d'eau ...
- L'analyse socio-économique : Elle contribue à définir un projet urbain pour le secteur sauvegardé qui soit non seulement compatible avec la protection du patrimoine urbain mais qui le fasse vivre ou revivre. Elle porte notamment sur la situation socio-démographique du secteur sauvegardé, sur l'habitat, sur l'évolution des activités artisanales, commerciales, sur la situation de l'emploi, sur les besoins du secteur sauvegardé en matière d'équipements, de services publics, de transports (accessibilité, stationnement ...).

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine urbain doit être un projet global reconnaissant au quartier ancien ses enjeux sociaux, économiques et culturels, et ne pas se cantonner à définir uniquement les conditions techniques de sa conservation et de sa restauration. Il ne doit pas dissocier la forme urbaine de sa destination et de sa valeur d'usage.

1.2.2 - Le contenu d'un PSMV

Trois documents composent le plan de sauvegarde et de mise en valeur : le rapport de présentation, le document graphique et le règlement.

1.2.2.1 - Le rapport de présentation :

Il constitue la synthèse des études réalisées et explicite à la fois les objectifs des prescriptions du PSMV et les conditions pratiques de leur application. Il développe notamment :

- les principaux éléments nécessaires à la compréhension et à la mise en perspective de l'histoire urbaine locale ;
- l'état des lieux et le diagnostic de l'espace urbain et du patrimoine bâti et archéologique ;
- l'analyse de la situation existante et des perspectives d'évolution du secteur sauvegardé, au regard des données démographiques et sociales, de l'état, de la distribution et de l'occupation du parc des logements, de l'implantation et de l'état des activités économiques, des fonctions urbaines (équipements collectifs, transport, circulation, stationnement, voies piétonnes...);
- les orientations et les objectifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur au regard de la politique urbaine et de la préservation du patrimoine urbain ;
- la justification des dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur relatives au traitement du patrimoine bâti et à l'aménagement de l'espace urbain ;
- les moyens juridiques, opérationnels et financiers dont la mise en oeuvre serait utile à l'accomplissement des objectifs fixés par le PSMV.

Il montre également la cohérence du PSMV avec les documents d'urbanisme en vigueur sur les autres parties de la commune. Il justifie de la compatibilité du PSMV avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, notamment celles portant Engagement National pour l'Environnement (Lois ENE ou lois Grenelle).

1.2.2.2 - Le document graphique :

Les prescriptions du PSMV sont matérialisées à l'aide d'une légende particulière sur son document graphique. Cette légende comporte des dispositions qui fixent de façon très précise, parcelle par parcelle, les règles de conservation et de mise en valeur du patrimoine urbain : immeubles ou parties d'immeubles (façades, éléments intérieurs), espaces publics, jardins... La légende du plan de sauvegarde distingue :

Pour les constructions existantes :

- Les immeubles, façades ou fragments protégés au titre des monuments historiques ;
- les immeubles ou parties d'immeubles à conserver ;
- les immeubles pouvant être améliorés ou remplacés ;
- les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée ;
- les prescriptions concernant les écrètements, surélévations et modifications pouvant être imposés lors d'opérations d'aménagement.

Pour les constructions nouvelles :

- Les dispositions ayant pour objectif de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'ensemble urbain : emprises imposées de construction, alignements nouveaux, marges de recul.

Pour les espaces libres et les plantations :

- Les espaces boisés classés et plantations à réaliser ;
- les espaces soumis à des prescriptions particulières ;
- les passages privés ouverts au public.

Les emplacements réservés :

- Le PSMV peut fixer des emplacements réservés pour la réalisation de voies, de passages ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Les Opérations d'Aménagement Programmés (OAP) :

- Elles définissent la gestion de l'espace sur des parties du secteur sauvegardé à enjeux spécifiques.

1.2.2.3 - Le Règlement

L'Architecte des Bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver la cohérence de l'ensemble urbain et son caractère esthétique, et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt architectural et historique. Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris à cet effet et se reporte au règlement du PSMV.

Sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui en apprécie la conformité avec le P.S.M.V. et qui peut émettre des prescriptions particulières dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme :

- toutes constructions ou modifications à permis de construire ou à déclaration de travaux.

- tous travaux qui ne relèvent pas du permis de construire ou de la déclaration de travaux et qui sont soumis à autorisation spéciale, les installations et travaux divers prévus par les articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- toutes modifications ou aménagements apportés à l'intérieur des immeubles, notamment portes, cheminées, planchers, voûtes.
- toutes démolitions soumises au permis de démolir ; pour les démolitions prévues par le P.S.M.V. et réalisées dans les conditions fixées par l'article L 313.1 alinéa 3, le permis de démolir n'est pas exigé ;
- toutes ouvertures de carrière ou d'installations classées et toutes autorisations de lotissement ;
- tous travaux d'installation ou de réfection de clôture ;
- toute occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

Les arrêtés de péril ne peuvent être pris qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La publicité et les pré-enseignes sont interdites dans le secteur sauvegardé, sauf dans le cadre de zones de publicité restreinte, créées en application de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, par arrêté de juillet 1986.

1.2.3 - La procédure

L'élaboration des PSMV est une compétence qui est du ressort de l'État, exercée par le préfet. Les communes sont étroitement associées à la procédure.

L'instruction du PSMV :

- Nomination d'un chargé d'études (architecte-urbaniste) par l'Etat, assisté par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- Nomination d'une Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS). Cette commission est composée d'un tiers de représentants de la commune, un tiers de représentant de l'État, désignés par le préfet ; un tiers de personnes qualifiées désignées conjointement par le préfet et par le maire. Elle est présidée par le maire, qui est secondé par le préfet ou par son représentant ;
- Phase d'études et réunions de la CLSS - Elaboration du projet de PSMV

La concertation :

- Parallèlement aux études, une phase de concertation avec le public et les personnes publiques associées (collectivités voisines, administrations non représentées au sein de la commission locale, associations agréées).

Avis de la commission :

- La CLSS émet un avis sur le projet finalisé de PSMV.

Arrêt du PSMV :

- au vu de l'avis de la commission locale des secteurs sauvegardés, le conseil municipal délibère sur le projet de PSMV.

Passage en Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés :

- Après arrêt par le conseil municipal, le projet de PSMV est transmis pour examen à la commission nationale des secteurs sauvegardés (CNSS). Le maire est, à cette occasion, entendu sur toutes les dispositions relatives au PSMV intéressant sa commune ;
- rédaction d'un compte-rendu de la réunion de la CNSS ;

- Prise en compte par le chargé d'études des remarques de la CNSS dans le projet de PSMV ;
- avis de la CLSS.

Enquête publique :

- Le préfet saisit le président du tribunal administratif afin qu'il désigne un commissaire enquêteur ;
- Le dossier complet du projet de PSMV est soumis à enquête publique permettant au public d'en prendre connaissance et d'émettre des avis et suggestions recueillies par le commissaire enquêteur ;
- Le commissaire enquêteur rédige un rapport regroupant ces observations, ses propres conclusions motivées ainsi que son avis. Il dispose à partir de la clôture de l'enquête, d'un délai de un mois pour rendre son rapport accompagné de ses conclusions au préfet ;
- dans le même temps, le préfet peut consulter les services déconcentrés de l'État (DDE, STAP...) afin de recueillir leurs avis.

L'approbation du PSMV :

- Le commissaire a émis un avis favorable et aucune modification n'a été apportée au projet : le préfet approuve le PSMV par un arrêté préfectoral ;
- Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sont soit défavorables soit favorables mais réservés : il sera nécessaire d'apporter des modifications au projet de PSMV. Le projet définitif modifié est soumis pour avis à la CLSS. Le conseil municipal doit se prononcer et donner un avis favorable sur l'ensemble du projet de plan. Un second passage devant la CNSS peut être exigé. En fin de procédure, le PSMV est approuvé par arrêté préfectoral.

I.3 - Avantages financiers et administratifs apportés par l'approbation d'un PSMV

L'approbation du PSMV permet :

- Aux investisseurs de bénéficier des dispositifs de la loi "Malraux".(Un PSMV non approuvé ne le permet plus). Depuis 2009, la déduction des déficits fonciers ne se fait plus par rapport au revenu global, mais se traduit par une véritable réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans une limite de 100 000 euros par an. La déduction d'impôt ne peut s'effectuer que pour une durée de 3 ans ;
- de bénéficier de subventions particulières de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) pour des travaux d'intérêt architectural ;
- depuis la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014, de proposer au préfet la création d'Association Foncière Urbaine constituée d'Office (AFUO).

II - LE PSMV DE JOIGNY - HISTORIQUE DE L'ETUDE

II.1 - Rappel

Le secteur sauvegardé a été créé sur le territoire de la commune de Joigny le 10 mars 1995 par arrêté du ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme. Il couvre une surface de 69 hectares. Monsieur WAGON, architecte-urbaniste, a été nommé chargé d'études pour le PSMV de Joigny par l'État. Son contrat a été prolongé par avenants successifs jusqu'à aujourd'hui.

Quasiment abouti en 2006 mais sujet à des divergences d'appréciation, le projet de PSMV est resté en sommeil jusqu'à la réélection de la nouvelle municipalité en 2009. Une nouvelle CLSS a été nommée et les travaux de monsieur WAGON ont pu alors reprendre.

II.2 - Avancement de l'étude en 2006

Le travail d'identification, de recensement, le diagnostic, le projet de rapport de présentation et le projet de règlement ont été réalisés par monsieur Wagon. Chaque bâtiment du secteur sauvegardé a fait l'objet d'une fiche particulière. 403 fiches ont ainsi été réalisées (voir annexes)

II.3 - Objectifs de la reprise de l'étude

La CLSS dresse le constat que le bâti du quartier ancien s'est encore détérioré depuis le diagnostic réalisé par monsieur WAGON. Le phénomène est visible mais marginal au niveau des alignements de façades sur rues, mais quelques immeubles sont dans un état tel que toute réhabilitation n'est pas envisageable. Par ailleurs, beaucoup de courettes arrières donnent sur des bâtiments dont le processus de ruine, souvent enclenché, est parfois arrivé à terme.

La mutation sociologique et la paupérisation du centre ancien sont facteurs de délinquance et d'incivilités. La vieille ville est devenue le secteur le moins sûr de Joigny. Un des moyens de lutter contre ce fléau serait d'introduire dans le PSMV des mesures dissuasives pour les "ventes à la découpe" et les restaurations bâclées et dangereuses de "marchands de sommeil" .

L'évolution des modes de vie dissuadant les gens d'habiter les centres anciens (absence de lumière, d'espace...), le souhait de la commission est d'apporter plus de souplesse au PSMV en reclassant certains immeubles, et pouvoir ainsi autoriser quelques démolitions permettant d'aérer le tissu urbain tout en préservant les alignements sur rue.

La volonté de procéder à des aménagements urbains de qualité conduit la commission à proposer la démolition de deux immeubles sur la place Saint Thibault afin d'y créer un parvis ainsi qu'à réfléchir au nécessaire traitement de la liaison centre ancien - place du marché - rivière.

Il importe également de mettre en conformité le projet de PSMV avec la révision générale du PLU de Joigny et notamment son PADD, ainsi qu'avec les lois ENE ou lois Grenelle.

III - LE PROJET DE PSMV

III.1 - Le rapport de présentation

On peut retirer principalement de ce rapport de 436 pages :

Les atouts du centre ancien :

- Sa richesse historique ;
- la typologie du bâti ;
- l'intégration paysagère remarquable de la ville ;

Les faiblesses :

- le rajeunissement mais la paupérisation de la population du centre ancien. Sa population représente 18,7 % de la population jovinienne, mais accueille plus d'un tiers des ménages de 1 personne et 24 % des demandeurs d'emploi ;
- un parc de logements vacants important (52 % des logements vacants de la ville)
- l'existence de 25,9% de logements potentiellement indignes dans la vieille ville ;
- la dégradation du patrimoine bâti ;
- l'échec de la dernière Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (45 logements réhabilités entre 2005 et 2008) comparé à la relative réussite de celle initiée en 1990 (120 logements réhabilités) ;
- le déclin de l'activité commerciale ;
- la mauvaise lisibilité du plan de circulation;

Les stratégies urbaines à envisager :

- Protéger le patrimoine bâti de la ville - Lutter contre la dégradation du centre ancien
- Offrir une réponse à la problématique des déplacements et du stationnement en centre ancien
- Améliorer le traitement des espaces publics, engager la requalification du centre ancien.
- Rendre le centre historique plus attractif et dynamique
- Préserver et valoriser les espaces naturels sur le secteur sauvegardé.

III.2 - Le plan

Le territoire couvert par le Plan de Sauvegarde est constitué par une zone (zone US.) et des secteurs :

- Le secteur Usa correspond au secteur du centre urbain à forte densité commerciale, dans lequel le règlement prescrit la préservation des activités telles que commerces, artisanat, bureaux et services.
- Le secteur USb correspondant à un îlot d'urbanisme récent sous forme pavillonnaire, rue des Sureaux.
- Le secteur USi, zone potentiellement inondable concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Il comprend également une zone couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des berges de l'Yonne.

III.3 - Le règlement

Les orientations ou les décisions suivantes ont été prises concernant certains immeubles ou aménagements situés en secteur sauvegardé :

- Immeuble sis 5-7 rue Henri Bonnerot : suppression de la prescription de conservation au profit de la légende « immeuble indifférent » ce qui permet d'envisager la création d'un espace libre si possible avec le maintien de la cave ;
- Façade de l'immeuble sis 11 quai Henri Ragobert : évolution en « immeuble dont la modification ou le remplacement sont soumis aux prescriptions générales du règlement ». Report de « M » sur la terrasse et complément à la liste des modifications à apporter ;
- Immeuble sis 14 rue Mal Pavée : évolution en « immeuble dont la modification ou le règlement sont soumis aux prescriptions générales du règlement ; avec alignement imposé » ;

- Immeuble sis 37 et 39 rue Montante au Palais : la légende peut être maintenue, la décision de démolir pouvant résulter d'un constat de péril.

Compte-tenu des observations émises par la CLSS, le règlement du secteur sauvegardé a été complété par les éléments suivants :

- la charte colorimétrique
- une définition plus précise des constructions neuves et des constructions anciennes
- des prescriptions concernant les sorties de ventouse des appareils de chauffage sur les façades
- les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devront être vérifiées
- l'accessibilité des bâtiments en zone inondable.

Pour plus de précisions sur le règlement du PSMV, il convient de se reporter au document diffusé ou aux pages 190 à 213 du rapport de présentation.

III.4 - L'orientation d'aménagement et de programmation

La révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ainsi que la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) est l'occasion pour la commune de définir les orientations stratégiques qui permettront de répondre à l'objectif de reconquête de l'Yonne.

Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) consacrées à l'aménagement des berges de l'Yonne dont les principes majeurs sont les suivants :

Trame viaire et liaisons douces : répondre à l'objectif de réduction du trafic et de développement des déplacements doux :

- Réduction du trafic sur les quais (création à long terme d'un deuxième pont, report du trafic avec notamment un contournement par le Nord du trafic ;
- Permettre un aménagement des quais afin d'y favoriser le développement des modes de déplacements doux ;

Traitement des espaces publics et des limites séparatives : réinvestir différents lieux afin de valoriser le patrimoine et améliorer le cadre de vie :

- Berges de l'Yonne : réaménager les berges pour assurer un meilleur partage de l'espace public et faciliter la promenade, réaménagement paysager des berges ;
- Place du Marché : En faire un lieu de rencontre en tant que point de jonction entre les quais, l'allée du mail et le débouché du centre ancien. Traitement qualitatif et réappropriation de l'espace public ;

Densification et diversification des fonctions urbaines :

- Renforcement de l'attractivité commerciale de la rue Gabriel Cortel, des quais et de l'avenue Gambetta, de la place du Marché ;
- Développement de l'économie touristique et de loisirs avec le réaménagement des berges de l'Yonne. Elargir la zone d'amarrage potentielle ;
- Préserver les percées visuelles sur les coteaux en périphérie du centre ancien ;
- S'appuyer sur la charte colorimétrique pour les interventions sur les façades.

IV - LES MOYENS D'ACTION PUBLIQUE

Madame Nancy Bouché, Inspectrice générale de l'équipement honoraire et ancien membre de la Commission nationale des secteurs sauvegardés, a décrit parfaitement, dans la deuxième partie de sa communication (jointe en annexe) lors de la célébration du cinquantième anniversaire de la loi Malraux à Bordeaux les 16 et 17 novembre 2012, les différents moyens de l'action publique pour la rénovation et la revitalisation des quartiers anciens et leur évolution. Ce travail peut être analysé comme suit :

Elle dresse le constat d'un désengagement de l'Etat dans les problématiques des quartiers anciens après 1985 (post décentralisation), son action étant concentrée sur les quartiers périphériques et les grands ensembles. Celui-ci n'intervient plus qu'au travers des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). Or ces opérations incitatives, désormais de la compétence des communes ou de leur groupement (Pour Joigny, c'est la Communauté de Communes du Jovinien qui assume cette compétence), dépendent étroitement de l'initiative privée. Ces opérations ne peuvent que constituer un outil accessoire pour mener une politique de renouvellement urbain d'un centre ancien.

La problématique du traitement de la vétusté et de la paupérisation de ces quartiers, surtout dans les petites villes historiques a enfin été reconnue par la loi du 25 mars 2009 créant un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) piloté par l'ANRU. 40 villes ont été retenues pour un premier programme 2009-2016. Ce cadre financier ne doit cependant pas masquer la difficulté pour les collectivités à se doter d'outils opérationnels pertinents pouvant répondre à des besoins tels que l'amélioration de la sécurité incendie, le retour de commerces sans développement de nuisances, la mixité sociale, etc. Le PNRQAD suscite de l'espoir, mais il nous manque le recul nécessaire à une analyse de ses effets.

Il reste donc actuellement aux collectivités locales, au travers de réglementations complexes, voire inadaptées, le seul recours aux outils coercitifs de droit public :

- Les législations sur l'insalubrité, le péril ou la sécurité des équipements communs qui permettent d'imposer des travaux et surtout de prononcer des interdictions définitives d'habiter permettant d'aller jusqu'à des expropriations "Loi Vivien" (indemnité d'expropriation égale à la valeur du terrain nu diminuée des frais de démolition),
- Les opérations de restauration immobilière. Non prévues dans notre PSMV, elles doivent faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Ces opérations peuvent être difficiles à mettre en oeuvre dans le cas de la présence d'immeubles en copropriété ou de restauration d'îlots bâtis entiers. Cette procédure pourrait être enclenchée plus facilement suite à une révision du PSMV.

Les associations foncières urbaines (AFU) peuvent être avantageusement utilisées pour répondre à la nécessité de restauration immobilière en mobilisant les propriétaires et en évitant le coût d'une opération publique. Les immeubles en copropriété ou le recours à des articles du code civil peuvent cependant entraver ces processus.

V - LE PSMV ATOUT POTENTIEL DE LA VILLE DE JOIGNY

V.1 - Le PSMV comme outil incontournable

En sa qualité de document d'urbanisme opposable aux tiers fixant de manière très précise les règles de conservation et de mise en valeur du patrimoine urbain, tant pour les constructions que pour les espaces publics ou privés, le PSMV est le garant de la qualité de toute rénovation urbaine dans le secteur sauvegardé. De tous les documents d'urbanisme, le plan de sauvegarde est sans doute l'outil le plus abouti.

V.2 - Un outil à faire vivre

La démarche de sauvegarde doit être menée en étroite relation avec le reste de la planification urbaine et ne pas se restreindre à une question de périmètre. C'est cette démarche qu'a choisie l'AJORCA pour ses travaux en ne limitant pas le centre ancien au seul secteur sauvegardé et en l'ouvrant à ses liaisons naturelles aux quartiers périphériques. La modification du secteur sauvegardé peut et doit en effet agir sur la perception et l'utilisation de l'espace urbain de toute la ville.

Afin d'y parvenir, il importe de travailler étroitement avec les habitants, les commerçants, les artisans et entreprises en les impliquant dans la programmation et les travaux. Compte tenu de l'investissement nécessaire, il paraît indispensable que la collectivité mette en place à minima un référent dédié à la gestion du PSMV. Elle se doit en effet être le moteur de l'efficacité du PSMV en priorisant et programmant des actions sur son propre patrimoine, susceptibles de créer une dynamique sur les fonds voisins.

VI - MOYENS D'ACTION A DISPOSITION DE LA COLLECTIVITE

VI.1 - L'inscription du centre ancien dans le PNRQAD

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) a été défini par la loi « Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009. Pour cause d'annulation des élections municipales de 2008 et de mise en place d'une délégation spéciale à cette époque, la ville de Joigny n'a pu poser sa candidature en 2009 (texte paru en juin 2009 et dossiers à remettre en septembre 2009). Le premier programme couvrant la période 2009-2016, il est prioritaire de préparer dès à présent un dossier très étayé, d'exercer un lobbying au plus haut niveau auprès des décideurs et d'être prêt pour une reconduction (?) du programme en 2016. Dans cette perspective, les travaux de l'AJORCA se doivent d'être moteurs.

VI.2 - Utiliser les moyens coercitifs de droit public

La résorption de l'habitat indigne (25% de l'habitat du centre ancien de Joigny est potentiellement indigne), le suivi attentif des logements devenant insalubres, le nombre important des arrêtés de péril pris sur des constructions du centre historique de Joigny doivent être intégrés à la politique de gestion immobilière de la ville. Le recours à la loi Vivien prend là toute son importance. Une intervention alertant le préfet de la situation de Joigny paraît un préalable incontournable.

Le PSMV étant un outil évolutif (voir V ci-avant), il est éminemment souhaitable d'entamer une analyse fine des îlots devant faire l'objet d'une restauration immobilière prioritaire afin de les intégrer à un PSMV révisé.

VI.3 - La réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Cette orientation, parfaitement intégrée à celle du PLU concernant l'aménagement des berges de l'Yonne, consiste à animer relation de la ville et de sa rivière, à créer un véritable parvis d'accès au centre ancien depuis le bas de la rue Cortel et à préserver le caractère commercial de celle-ci . Si la pleine mesure de cet aménagement est tributaire d'une modification profonde de la circulation aux abords du pont Saint Nicolas, les réalisations connexes devraient permettre à moyen terme d'améliorer très sensiblement l'attrait du centre historique de Joigny.

VI.4 - La création d'une nouvelle OPAH

La compétence "Habitat" est désormais du ressort de la Communauté de Communes du Jovinien. Il paraît très aléatoire de voir celle-ci engager un financement important pour le seul centre ancien de Joigny. Après proposition, peut-être faudrait-il amender cette compétence en excluant de celle-ci le secteur sauvegardé ? Auquel cas, la commune devrait supporter cette nouvelle charge.

Il est primordial pour la réussite de la sauvegarde du centre ancien de pouvoir aider financièrement les propriétaires privés à réaliser des travaux. On peut même imaginer cette OPAH couplée avec un fonds FISAC pour l'amélioration des commerces si tant est que les financements croisés soient possibles.

VI.5 - La création d'association foncière urbaine

C'est un moyen, compatible avec les deux premiers cités, pour une réhabilitation efficace îlot par îlot, de quartiers anciens. La collectivité ne peut guère s'engager qu'au sein d'une association foncière urbaine autorisée (AFUA) ou au sein d'une association foncière urbaine constituée d'office (AFUO).

VI.6 - L'appel à projet

Ce moyen d'action paraît pertinent par exemple pour l'aménagement de la place Saint Thibault ou pour la rénovation d'un îlot ayant une potentialité de rentabilité affirmée.