

Joigny le 22 janvier 2015

Avis et propositions de l'AJORCA

dans le cadre

de l'enquête publique sur le projet de PSMV de Joigny

Le conseil d'administration de l'AJORCA dans sa réunion du 9 janvier 2014 a émis une opinion globalement favorable au projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) de Joigny, avec toutefois un certain nombre de réserves importantes qui sont détaillées ci-après.

La plupart de ces réserves visent à faire en sorte que le PSMV soit un outil effectif de développement et de revitalisation de la ville sur le triple plan économique, social et culturel et pas seulement le cadre réglementaire de la protection du bâti ancien.

En effet, si le PSMV ne devait servir qu'à interdire une adaptation raisonnable de la ville aux exigences de la vie d'aujourd'hui pour préserver une « atmosphère moyenâgeuse » comme la volonté de reconstruire des immeubles placards coûteux et inutiles autour de l'Église Saint Thibault peuvent le laisser penser, le PSMV risque d'être rejeté par les habitants et constamment violé comme en témoigne l'expérience du secteur sauvegardé qui depuis 20 ans n'a pas empêché la dégradation constante du patrimoine ancien et de l'esthétique de la ville par une pratique bien rodée du « fait accompli » chez les particuliers comme chez les professionnels du bâtiment, sans égard pour les exigences de sa préservation.

Il conviendrait que les acteurs publics qui « font les textes » et les services administratifs chargés de les faire respecter prennent la mesure de ce qui se passe dans la réalité de tous les jours.

L'AJORCA considère qu'il est plus efficace pour la sauvegarde du patrimoine de la vieille ville d'autoriser des adaptations judicieuses à la modernité plutôt que de fixer des règles trop rigides en évacuant complètement les considérations de coût et de fonctionnalité dans les transformations nécessitées par toute revitalisation économique, faute de quoi celle-ci restera un vœu pieux.

Elle émet en particulier les avis et propositions suivants quant aux pièces du dossier soumis à l'enquête :

Plan règlementaire (Pièce n°2) :

- ❖ La coloration en jaune (immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative) paraît parfois abusive comme, par exemple, pour la partie arrière (Sud) de l'ancienne sous-préfecture (actuellement Trésor Public).

Règlement (Pièce n°3) :

- ❖ Il est dommage que le préambule du règlement ne reprenne pas succinctement les grands objectifs du PSMV au chapitre 3 du rapport de présentation (P 177 à 187), à savoir les trois grands axes décrits au tableau de la page 178 :
 - harmoniser la ville, son fonctionnement et ses déplacements,
 - conforter la ville comme pôle économique et urbain moteur,
 - valoriser le patrimoine et protéger l'environnement,
 - et toutes les actions qui y sont détaillées, notamment la dédensification du tissu urbain à l'arrière des alignements sur rue.
- ❖ L'AJORCA souhaite impérativement voir renforcer dans le règlement les mesures visant à préserver le secteur de scindements d'immeubles en vue de vente ou location "à la découpe". A cet effet, l'association propose d'introduire :
 - Un article imposant à la moindre division d'immeuble la création d'un espace dédié au stockage des containers à déchets,
 - Un article imposant la création de garages ou abris à vélos au delà de la division en 3 appartements (chiffre à affiner) ou plus.
- ❖ Malgré les remarques émises par la commission nationale, le règlement reste quasiment muet quant à l'introduction de l'architecture contemporaine dans le périmètre. Cette possibilité doit être clairement exprimée et définie, introduisant des dérogations quant au choix des matériaux, de leur couleur, des formes de la construction, de la possibilité de traitement végétalisé en élévation, etc.
- ❖ L'accès des véhicules sur les voies piétonnes (US 3 1) doit pouvoir être autorisé en cas d'aménagement d'ensemble moyennant certaines contraintes (horaires d'accès, entretien des accès, etc.). La création de parkings collectifs dans le secteur ou à ses abords immédiats n'est pas traitée.
- ❖ Le recours à la charte colorimétrique semble trop timoré (US 11 3 4, US 11 4 2, US 11 4 3, US 11 8 2 par exemple). L'AJORCA ne souhaite pas pour autant rendre cette charte intangible. Elle propose qu'elle constitue une prescription minimale, pouvant être valorisée par des teintes plus vives, plus soutenues, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- ❖ La liste des plantations d'arbres autorisées paraît trop restrictive et est de plus hétérogène selon les articles (C-O12 et US 11 F 1 par exemple). Le terme essences locales traditionnelles, sans pour autant les détailler, paraît plus approprié.
- ❖ Les rideaux de protection des commerces (US 11 C 2) devraient pouvoir être extérieurs moyennant quelques prescriptions (rideaux non opaques, coffres cachés).

- ❖ Les prescriptions concernant les terrasses ouvertes (US 11 C 4) sont trop restrictives et contraires à la fois à l'attrait de celles-ci et aux possibilités économiques des commerces.
- ❖ La réglementation sur les enseignes (US 11 C 3) est suffisamment précise. Néanmoins, l'AJORCA souhaite ardemment que la préconisation émise à l'article 8 du règlement suscitant la création et l'approbation d'un Règlement Local de Publicité soit très rapidement suivie d'effet afin de doter la ville de Joigny d'entrées de ville de qualité en accord avec la présence d'un secteur sauvegardé en son sein.
- ❖ Dans les articles concernant les antennes et paraboles (US 11 6 et US 11 10) la mention de la visibilité depuis le domaine public devrait suffire (la rive gauche de l'Yonne fait partie de celui-ci).

Liste ses modifications imposées- (Pièce n° 3a)

- ❖ Dans cette Pièce plusieurs centaines de modifications sont détaillées, rue par rue, maison par maison. Dans la plupart des cas, il s'agit d'améliorations à apporter à l'existant. Ces modifications ou améliorations sont certes justifiées, mais la majorité d'entre elles ne pourront pas être réalisées, dans une large mesure par manque de moyens financiers des propriétaires concernés. La liste reste cependant précieuse car elle indique ce qu'il faudra faire si le propriétaire décide d'engager des travaux. L'AJORCA propose donc de changer le titre de cette Pièce en **Liste des modifications préconisées.**

Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - (Pièce n°4) :

- ❖ OAP N°1 Berges de l'Yonne :
 - L'AJORCA déplore que la rive gauche de l'Yonne n'ait pas été intégrée à l'OAP ou ne fasse pas l'objet d'un traitement spécifique. L'aménagement de cette rive, point de vue privilégié sur la ville, lui paraît indispensable en tant qu'invitation à pénétrer le secteur sauvegardé par la rive droite, objet de cette OAP dont le contenu nous paraît pertinent.
 - Les grèves pavées (ou leurs vestiges) servant jadis d'échouage aux embarcations, quand elles existent, devront pouvoir être préservées et restaurées (aménagement contradictoire avec l'obligation de talus plantés).
- ❖ OAP N°2 Les abords de l'église Saint Thibault :
 - Comme évoqué dans notre préambule, l'AJORCA n'est pas favorable au rétablissement quasi muséal du tissu urbain moyenâgeux par la reconstruction d'immeubles "placard". A notre grand regret, si telle devait être la solution retenue, il nous paraît primordial pour l'animation et l'attrait de ce secteur d'offrir la possibilité d'ouverture et de transparence des rez-de-chaussée par la création d'arcades, ou autres, de manière à étendre l'espace public du parvis. Cette possibilité d'aménagement avait été présentée lors de la dernière réunion publique de concertation comme solution alternative admise par les représentants du ministère de la Culture.
- ❖ OAP N°3 : Les espaces publics :

- La pertinence de cette OAP en tant que telle est discutable. Par contre, une réflexion et des propositions concernant l'utilisation des espaces publics (plan de circulation, affectation des espaces, stationnement) feraient de cette OAP un élément fort de ce PSMV.

L'AJORCA a également étudié les points suivants :

Atouts et difficultés engendrés par le PSMV pour le centre ancien :

- ❖ Le principal atout engendré par l'approbation du PSMV est de doter la commune d'un document d'urbanisme opposable et d'ouvrir la possibilité de modifications et révisions ultérieures. Celles-ci s'avèreraient en effet impossibles en l'absence de document officiel et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP, dirigé par l'Architecte des Bâtiments de France) continuerait de s'appuyer sur un projet non évolutif pour émettre ses avis.
- ❖ Les difficultés tiennent à la rigidité du règlement et à l'incapacité économique prévisible de nombreux pétitionnaires de respecter les prescriptions de matériaux et de parti-pris architectural, rendus obligatoires. Des opérations de restauration immobilière et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) devraient pouvoir contribuer à aplanir ces difficultés.

Influences du PSMV sur le marché immobilier :

On peut dégager deux influences contrastées :

- ❖ d'une part une difficulté à vendre des biens pour lesquels les travaux de réhabilitation et d'aménagement s'avèreront très contraignants, engendrant par là une baisse des prix de transaction sur les immeubles de moindre intérêt,
- ❖ d'autre part une potentialité de susciter un regain d'intérêt et de demandes pour des biens assurés d'une certaine pérennité d'intégration dans un patrimoine protégé, si dans le même temps des mesures sont prises pour favoriser l'adaptation du centre-ville ancien aux exigences de la vie d'aujourd'hui, pour le rendre plus attractif et plus dynamique.
- ❖ Le PSMV n'étant par lui-même assorti d'aucune mesure fiscale particulière, il y a lieu de prévoir au niveau de la municipalité, de mieux faire connaître les avantages existants tant au niveau national que local et de les compléter par de nouvelles mesures susceptibles de redonner de la vigueur à une politique de rénovation du bâti ancien appuyée sur le PSMV.

Observations conclusives de l'AJORCA quant à l'utilité et l'efficacité du PSMV :

- ❖ Une fois promulgué, le PSMV ne sera crédible et utile que si certaines conditions sont réunies et mises en œuvre avec continuité et rigueur. Elles concernent à la fois opérateurs publics et les acteurs privés.
- ❖ Concernant la municipalité et les acteurs publics (locaux et nationaux), ils devront être exemplaires dans leur action et non s'affranchir des règles qui s'appliquent aux autres acteurs.
- ❖ Il semble, en outre, indispensable que le PSMV soit expliqué aux opérateurs privés - maîtres d'ouvrages, entreprises et professionnels du bâtiment, notaires, agences immobilières - pour

lesquels il conviendrait de mettre en place des modalités appropriées de conseil, de formation et d'accompagnement tant au niveau de l'élaboration du projet de travaux que de leur réalisation.

- ❖ L'AJORCA, préconise, à cet égard, au minimum, que dans les services adéquats de la municipalité soit clairement identifiée la fonction de « référent » du PSMV, afin d'en expliquer l'esprit et de servir de facilitateur pour trouver des solutions constructives avec les diverses parties prenantes et notamment avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiment de France). C'est cette application suivie du PSMV qui pourra préparer ses indispensables évolutions futures, faute de quoi il est à craindre que le PSMV reste « lettre morte » et qu'il produise les effets inverses de ceux qui sont recherchés en décourageant un peu plus les initiatives privées.

