

# BAUME-LES-DAMES

## Création de l'AVAP



**Réunion03 du 07 juillet janvier 2015**

ORGANISME	REPRÉSENTANT	COURRIEL	P/A/E	DP	Diff
<b>ADMINISTRATION (3)</b>					
PREFECTURE DE REGION	Mme MULIN Brigitte STAP 25	<a href="mailto:Brigitte.mulin@culture.gouv">Brigitte.mulin@culture.gouv</a>	P		
DREAL	Mr LEMAIRE Gilles, amenag.ts Durables		P		
DRAC	Mme RENAHY Béatrice	<a href="mailto:beatrice.renahy@culture.gouv.fr">beatrice.renahy@culture.gouv.fr</a>	A		
<b>ELUS (8)</b>					
COMMUNE	Mr MARTHEY Arnaud, Maire		P		
COMMUNE	Mr CHAMPROY Bernard, adjoint	<a href="mailto:Bernard.champroy@baumelesdames.org">Bernard.champroy@baumelesdames.org</a>	P		
COMMUNE	Mme MARBOEUF Sylviane, conseillère	<a href="mailto:Sylviane.marboeuf@baumelesdames.org">Sylviane.marboeuf@baumelesdames.org</a>	P		
COMMUNE	Mr VIGREUX Thomas conseiller		A		
COMMUNE	Mme DURAI Marie Christine conseillère		A		
COMMUNE	Mr BOILLOT Julien conseiller		A		
COMMUNE	Mr BONFILS Bruno conseiller		A		
COMMUNE	Mr PERRIN Sébastien conseiller		A		
<b>PERSONNES QUALIFIÉES (4)</b>					
CAUE	Mr TONNAL Dominique		P		
RENAISSANCE V.B.	Mr BAILLY Yves		P		
BAUME BIENVENUE	-		A		
GEEST	-		A		
<b>VOIX CONSULTATIVES</b>					
STAP 25	Mr MERCIER Hubert	<a href="mailto:Hubert.mercier@culture.gouv">Hubert.mercier@culture.gouv</a>	P		
DDT 25	Mme LAMY Cécile	<a href="mailto:Charales-Edouard.henry@doubs.gouv.fr">Charales-Edouard.henry@doubs.gouv.fr</a>	P		
<b>PERSONNES CONVIÉES</b>					
COMMUNE	Mr BONGEOT Olivier DGS		P		
COMMUNE	Mme PILLET Marie, chatgée de mission revitalisation		P		
COMMUNE <i>référant</i>	Mr POURCELOT Johann , projets urbains	<a href="mailto:Vanessa.brouillet@baumelesdames.org">Vanessa.brouillet@baumelesdames.org</a>	P		Diff
COMMUNE	Mme CURTY Céline, urbanisme ADS	<a href="mailto:Celine.curty@baumelesdames.org">Celine.curty@baumelesdames.org</a>	A		
<b>CHARGÉS D'ÉTUDES</b>					
CHARGÉ d'ÉTUDE	Mr LELIÈVRE Philippe, architecte	<a href="mailto:Lelevre.philippe@wanadoo.fr">Lelevre.philippe@wanadoo.fr</a>	P		

ORGANISME	REPRÉSENTANT	COURRIEL	P/A/E	DP	Diff
CHARGÉ d'ÉTUDE	Mme BOURGEOIS Michèle, architecte	<a href="mailto:Michele.bourgeois@wanadoo.fr">Michele.bourgeois@wanadoo.fr</a>	E		

## Durée de réunion

Début: 14H00 Fin: 16H30

## Présentation

La commission consultative locale s'est réunie ce jour 07 juillet 2015 pour entendre la 2<sup>ème</sup> partie du diagnostic portant sur le patrimoine urbain de la commune ainsi que pour prendre connaissance des premières conclusions (provisoires).

## Exposé du chargé d'étude

NB: Le support physique de la réunion est un document projeté sur écran à tous les membres présents de la commission. Sa version papier est jointe au présent compte-rendu. Les éléments synthétiques rappelés ici-après trouvent leur développement et leur justification dans ce document papier.

Le chargé d'étude développe les différentes morphologies urbaines. Cet exposé reprend les différentes entités repérées à la fin de la réunion précédente.

A savoir:

### ► Urbanisation du entre historique

- ▶ 1- Le centre ancien

### ► Urbanisation « hors les murs»

- ▶ 2- Les faubourgs
- ▶ 3- Les quartiers à vocation multiple
- ▶ 4- Les coteaux urbanisés

La morphologie urbaine de chaque entité est étudiée par le biais des éléments fondamentaux que sont:

- ▶ Le parcellaire et ses particularités
- ▶ L'espace public, les rues, les places
- ▶ Les lieux du quotidien, les îlots

### ► Analyse du centre ancien

Le tissu urbain du «vieux Baume» est contenu dans les anciens remparts formant une ville close jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle. Aujourd'hui encore, il est défini par son caractère éminemment médiéval bien que composé de caractéristiques assez différentes. Cinq types de parcelles peuvent être mis en évidence à l'intérieur de l'enceinte. Les caractéristiques de chacun d'entre eux sont liées essentiellement à leurs fonctions dans la ville.

#### ▶ 1- Le parcellaire de l'abbaye

Le parcellaire de l'abbaye est encore très visible en plan. S'agissant de demeures plutôt luxueuses, le parcellaire est assez vaste.

#### ▶ 2- Le grand parcellaire

Ces parcelles devaient être le lieu des activités viticoles qui permirent une première forme de richesse économique.

#### ▶ 3- Le parcellaire ordinaire

Ce parcellaire «populaire» dans lequel vit le baumois dès le moyen-âge est assez bien répandu au coeur de la ville ancienne.

#### ▶ 4- Le parcellaire rural

Ce parcellaire est assez étroit (en moyenne de moins de 10m sur rue et d'une profondeur variable 10 à 25m suivant les îlots). Les constructions édifiées à l'alignement des voies forment un front sur rue. Il sera l'objet d'un enjeu foncier au XIX et XX<sup>ème</sup> siècle

#### ▶ 5- Le parcellaire de l'ancien fossé

Lors des démolitions de l'enceinte, le fossé devient obsolète. Comblé et morcelé, il est «loti» en autant de parcelles où des constructions diverses voient le jour.

On remarque déjà les prémices du développement urbain du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle: la discontinuité urbaine. Un immeuble à loyer modéré côtoie un garage, qui côtoie une entreprise, etc...

## ► Synthèse

L'approche chronologique et spatiale du développement urbain de Baume-les-Dames fait apparaître **quatre grandes unités urbaines** et un lieu spécifique.

- 1- Un centre ancien (principalement moyen-âge et époque classique)
  - 2- Des faubourgs péri-urbains (XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle)
  - 3- Un grand quartier à vocation multiple (XX<sup>e</sup> siècle)
  - 4- Des coteaux urbanisés (Fin du XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle)
- et
- 5- Un site d'activités et de mémoire: la rivière et son canal

L'analyse morphologique de chaque entité révèle une **densification de la ville sur elle-même** du moyen-âge jusqu'à la fin de l'Ancien Régime; Densification en lien étroit avec le besoin de sécurité (le rempart et tout ce qu'il implique).

Après cette période, c'est **l'étalement urbain** qui prend le pas sur toute autre considération. Rappelons que la notion de patrimoine est une notion récente initiée par certains hommes politiques éclairés: Mérimée notamment.

Débordement urbain donc, en lien avec l'implantation des activités économiques et le besoin de sortir de la ville historique, lieu de tous les miasmes au début du XIX<sup>e</sup> siècle.

## Échanges - Débats

---

### ► Site inscrit

Le chargé d'étude revient sur le site inscrit dont il ne possède pas de document graphique. Monsieur Mercier et madame Mulin se proposent de l'identifier par cartographie. (documents reçus à ce jour)

### ► Évaluation environnementale

Le représentant de la DREAL rappelle l'obligation réglementaire de saisir l'autorité départementale (DREAL) avant l'enquête publique sur l'évaluation environnementale (au cas par cas et compter deux mois de procédure). La commune contacte madame Julia TURPENT à la DREAL pour plus d'informations.

### ► Concertation

La commune rappelle l'obligation de concertation et se pose la question de l'opportunité d'entreprendre cette démarche et sous quelle forme dès maintenant.

Le chargé d'étude estime qu'il faut avoir terminé le diagnostic sous tous ses aspects pour communiquer auprès d'un large public.

Le chargé d'étude doit un support informatique (panneaux d'exposition) que la commune pourra diffuser au travers de ses propres médias. Le contenu reste à définir entre la commune et le chargé d'études.

### ► Premières conclusions portant sur le patrimoine urbain

Le chargé d'étude ouvre le débat sur les premières conclusions relatives à l'intérêt urbanistique. Un débat aura lieu également pour l'intérêt architectural et paysager.

### **Le diagnostic patrimonial est le support de deux objectifs:**

- 1- **Justifier la valeur patrimoniale** qui revient à la ville pour esquisser les contours de la future AVAP.
- 2- **Traduire les critères qualitatifs** en autant de règles d'urbanisme, compatibles elles-mêmes avec les autres objectifs (PADD et D.D.) et le PLU

### **Que retenir de l'étude urbaine ?**

#### ► Premières conclusions portant sur le patrimoine urbain

Les conclusions provisoires qui suivent servent à alimenter le débat et doivent être confrontées aux deux autres approches que sont le diagnostic architectural et paysager

## **A- Héritage d'un socle historique**

La permanence de la ville close se lit encore même si le déchiffrement est parfois mal aisé pour un œil non averti. La muraille apparaît par endroits malgré les démolitions successives.

Les principaux critères développés dans le diagnostic sont les suivants:

- ▶ Un tissu riche et globalement dense
- ▶ Des profils de rues singuliers
- ▶ Une continuité urbaine rarement interrompue
- ▶ un réseau viaire sinueux et étroit

NB: D'autres critères en lien étroit avec l'acte de bâtir seront développés dans le chapitre diagnostic architectural

### **Conclusion**

L'homogénéité de l'ensemble et les figures urbaines forment une cohérence d'ensemble.

**L'héritage d'un socle historique est en soi un enjeu de préservation**

**L'AVAP DOIT PERMETTRE LA TRANSMISSION DE L'IMAGE DE LA VILLE HISTORIQUE**

### **Méthodologie**

Ce patrimoine est composé d'éléments homogènes. Les règles d'urbanisme de l'AVAP doivent reprendre les critères qui ont conduit à cette homogénéité.

### **La règle**

Le PLU recense sur ce secteur encore non délimité la zone UA

Le PLU organise les masses à construire ou à reconstruire. C'est l'objet des articles:

- Art 5 caractéristique des terrains
- Art 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Art 7 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art 8 implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Art 9 emprise au sol
- Art 10 hauteur des constructions

Les articles qui précèdent ou qui suivent ne concernent pas l'organisation des masses

Le règlement de l'AVAP approfondira ces articles pour les rendre plus pragmatiques et en accord avec l'analyse réalisée dans le diagnostic.

## **B- Héritage d'un passé industriel**

Les rives droites du Doubs et du Cusancin ont été jalonnées d'édifices et d'activités liés à l'eau. Certains bâtiments toujours présents et de qualité pour certains renvoient le promeneur à ce passé industriel.

### **Conclusion**

L'obsolescence de ce patrimoine est sans aucun doute un souci majeur pour l'image de la commune. La reconversion n'est pas aisée. Mais les traces fortes dans le paysage ne doivent pas conduire à l'effacement de ce passé d'ailleurs pas si lointain pour certains baumois.

**L'héritage d'un passé industriel est en soi un enjeu de préservation**

Ce patrimoine est composé d'éléments ponctuels. Il n'y a pas d'homogénéité entre eux à rechercher. Seule la valeur fonctionnelle que traduit l'architecture est à prendre en compte

**L'AVAP DOIT PERMETTRE LA LISIBILITÉ DE CE PASSÉ INDUSTRIEL**

### **Méthodologie**

Les éléments d'intérêt patrimonial seront repérés sur une carte qui définira dans le même temps une aire propre à identifier ce secteur.

Ce patrimoine est composé d'éléments hétérogènes. Les règles d'urbanisme de l'AVAP doivent accompagner une mutation indispensable.

### **La règle**

Le PLU recense sur ce secteur encore non délimité les zones Ni et AULI

Le PLU organise les masses à construire ou à reconstruire. C'est l'objet des articles rappelés plus haut.

Le règlement de l'AVAP précisera ces règles pour rendre tout programme possible en AULI si elles respectent le PPRI en vigueur.

Pour les constructions en Ni, l'analyse architecturale prendra le relai et précisera les critères de reconstruction «à l'identique».

## **C- Héritage fluvial**

La navigation sur le Doubs, au-delà et en-deçà de Baume les Dames est rendue possible grâce à l'aménagement de son cours d'eau.

Les ingénieurs de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et du début du XIX<sup>e</sup> siècle s'y sont employés avec un certain talent.

Les rives, aux abords des écluses, sont savamment ouvragées et ponctuées de petit mobilier. Les écluses sont des ouvrages puissants et deviennent l'espace d'un temps, une attraction pittoresque et touristique. Les canaux aux profils rigoureux sont doublés d'un chemin de halage qui, au cours du temps ont été apprivoisés pour des activités autres que celles prévues initialement : le tourisme fluvial et les cyclistes de la véloroute.

Cet exemple montre à l'évidence que l'aménagement du territoire n'est pas incompatible avec le paysage naturel. Tout est affaire d'intelligence d'aménagement

### **Conclusion**

Cette approche d'un «paysage construit» où des activités de toute nature et de l'habitat ponctuel cohabitent sera développée dans le chapitre architecture et rappelée dans le chapitre paysage. On voit déjà ici l'imbrication forte de ces trois chapitres.

**L'héritage des ouvrages d'art, de leurs abords et des rives du Doubs et du canal est en soi un enjeu de préservation**

**L'AVAP DOIT PRESERVER TOUT CE VOCABULAIRE LIE A L'AMENAGEMENT FLUVIAL**

### **Méthodologie**

Les éléments d'intérêt patrimonial seront repérés sur une carte qui définira dans le même temps une aire propre à identifier ce secteur.

Ce patrimoine est composé d'éléments ponctuels dont le point commun est le fil de l'eau. Les règles d'urbanisme de l'AVAP doivent impérativement maintenir ces ouvrages majeurs et surtout ce petit patrimoine d'accompagnement dont on croit qu'un aménagement pourrait se passer, mais qui met en valeur les bords d'eau.

### **La règle**

Le PLU recense sur ce secteur encore non délimité les zones N, Ni, Ns, Na, Nli, AU, AUL, Auli, AUji. On voit donc tout l'enjeu de ce secteur propre aux rives du Doubs et du canal.

Le PLU est muet sur ces ouvrages

Le règlement de l'AVAP renforcera la présence de ce petit patrimoine et des aménagements accompagnant les ouvrages d'art.

## **D- Héritage d'un urbanisme bi-centenaire**

Comme l'a montré le diagnostic urbain, un urbanisme timide s'est développé à proximité du centre ancien dès le XIX<sup>e</sup> siècle. Celui-ci a prolongé les voies en prise directe avec la ceinture du centre ancien (rue des Terreaux, rue de Provence, rue Kennedy).

les premières parcelles ont été investies par des équipements tout d'abord emblématiques, puis des constructions diverses et variées. Par la suite, en prise avec l'avenue du Général Leclerc et l'avenue de Verdun sont venues se greffer la rue de la Prairie, l'esplanade et la promenade du Breuil et la rue des frères Grenier, cette dernière prenant appui sur la place Chamars.

Le long de ces rues se sont échelonnées des constructions dont le diagnostic architectural rapportera les caractéristiques.

Avec l'éloignement du centre et les premiers flancs des coteaux Est, (rue Camille Besançon), l'urbanisme y est plus relâché que dans le centre ancien, pour aboutir à un urbanisme de lotissement. Il présente des qualités qui, combinées à la présence d'architectures singulières, le tout parfois dans un cadre végétal affirmé, méritent d'être analysées dans le diagnostic paysager et architectural.

### **Conclusion**

Ces faubourgs, aux avant-postes de la ville ancienne, sont l'enjeu d'une part de la transition à réaliser entre ville médiévale et ville moderne (le SAUC l'a analysé et s'y emploie) et d'autre part présentent la particularité de posséder des compositions structurantes: promenade Breuil et place Chamars dans une moindre mesure aujourd'hui. De plus un projet structurant à l'emplacement de l'ancienne caserne, tente de rapprocher centre ancien au reste de la ville.

**L'héritage d'un urbanisme bicentenaire peut être en soi un enjeu de préservation quand les trois éléments du diagnostic sont réunis: intérêt urbanistique, architectural et paysager**

**L'AVAP DOIT PRESERVER CET URBANISME QUAND IL EST LE SUPPORT D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE**

**L'AVAP DOIT ENCOURAGER A PARTIR DE CET URBANISME, LA PRODUCTION D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, FUTUR PATRIMOINE DU XXI<sup>e</sup> SIECLE**

## **Méthodologie**

Les éléments d'intérêt patrimonial seront repérés sur une carte qui définira dans le même temps une aire propre à identifier ce secteur.

Ce patrimoine est composé d'éléments ponctuels dont le point commun est le cadre de vie. Les règles d'urbanisme de l'AVAP doivent impérativement maintenir toutes les composantes qui seront identifiées dans le diagnostic

## **La règle**

Le PLU recense sur ce secteur encore non délimité les zones AUd, UBi, UBci, AUg, AUgi, N, Ni, UB, UC, UCc. On voit donc l'hétérogénéité du secteur à circonscrire.

Le PLU est muet sur l'identification selon l'article L 123.1.5.7. L'AVAP pourra éventuellement identifier les éléments méritant d'être repérés.

Le PLU organise les masses à construire ou à reconstruire. C'est l'objet des articles: Art 5 à 10

L'AVAP ne reviendra pas sur ces règles. On règlera seulement les règles spécifiques à l'article 11 et aux aménagements lors de leur analyse.

## **E- AUTRES HERITAGES**

Les coteaux voués à l'habitat sont autonomes, «ils vivent leur vie». L'AVAP ne distingue pas pour l'instant d'éléments propres à les intégrer en totalité dans une aire de mise en valeur; Excepté peut-être le secteur délimité de part et d'autre de la rue des abbayes et jusqu'à son inflexion en direction du Nord. Classé en UCa et bloqué par une zone N très paysagère, il domine la ville et les constructions sont particulièrement visibles depuis la rue de la gare et autres points de vue à déterminer dans le diagnostic paysager.

**L'ÉTUDE NE SE POSITIONNE PAS POUR L'INSTANT SUR CES LIEUX OU S'EST DÉVELOPPÉ L'HABITAT PAVILLONNAIRE**

## **Documents remis**

---

Monsieur Bailly remet au chargé d'étude le fascicule concernant les noms de rues

Monsieur Pourceaux remet au chargé d'étude l'annexe au PLU portant sur l'aspect extérieur des constructions

## **Documents en attente**

---

## **Décisions du CPL AVAP**

---

## **Prochaine réunion**

---

**29 septembre 2015 - 14H30**

Ordre du jour:

► Diagnostic paysager et début du diagnostic architectural (éventuellement)

## **Diffusion**

---

**La diffusion des PV aux membres du comité de pilotage est assuré par la commune.**

Le chargé d'étude rédige le compte-rendu de chaque réunion et l'adresse par courriel au référant pour le projet d'AVAP: monsieur Jonathan Pourceaux chargé des projets d'aménagement et de développement de Baume-les-Dames.

Fait à Besançon, le 1<sup>er</sup> septembre 2015

Le chargé d'étude