

**Contribution citoyenne
des associations**

Nouvelle Catalaunie
et
des Augustins

Rapport de présentation sur

**Les attentes et propositions
en ce qui concerne la protection du
patrimoine et le développement durable
de la Catalaunie**

Observation liminaire

Ce rapport a été présenté aux adhérents des associations Nouvelle Catalaunie et des Augustins lors de leur assemblée générale commune du 15 mai 2006.

Après débats et amendements, il a été adopté à l'unanimité de leurs adhérents.

Mandat a en conséquence été donné aux présidents des deux associations d'intégrer ces attentes et propositions sur le registre des observations ouvert au public dans le cadre de l'enquête publique en cours ainsi que leurs annexes.

Préambule

L'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châlons-en-Champagne se termine le 24 mai 2006. Hormis une audition le jeudi 22 janvier 2004 par les commissions municipales de l'Urbanisme et des Affaires culturelles, les associations de défense du patrimoine n'ont été ni concertées, ni écoutées.

A cette époque, nous avons déjà insisté sur le fait que la révision du plan local d'urbanisme n'aurait de sens que si l'objectif recherché était de redonner de la cohérence à une réglementation d'urbanisme qui doit être respectueuse de notre passé et résolument tournée vers demain sans créer de rupture. Nous avons alors précisé que cette démarche devait passer inévitablement par la mise en place concomitante d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) s'appuyant sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dont on regretta alors que les grandes lignes directrices ne soient pas définies préalablement.

A cette absence de concertation et d'écoute répond l'importance du travail que nous avons dû entreprendre depuis le début de l'année.

Depuis l'adoption de ce projet par le conseil municipal, les associations Nouvelle Catalaunie et des Augustins ont constitué un groupe de travail commun qui s'est réuni à 4 reprises pour déterminer leurs attentes et élaborer des propositions d'amendements en ce qui concerne la protection du patrimoine et le développement durable de la Catalaunie. Ces propositions tiennent compte du lancement annoncé d'une étude en vue de la mise en place, en principe au 1^{er} janvier 2008, d'une ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Ce lancement, loin d'être prétexte à mettre sous le boisseau ladite protection du patrimoine, conforte notre démarche en protégeant le patrimoine durant la période intermédiaire.

Nous avons travaillé sur deux documents soumis à enquête publique, à savoir le PADD, le Projet d'aménagement et de développement durable, qui dresse les objectifs généraux que se donne la collectivité pour les 20 à 30 ans à venir, et la zone U1 du PLU, qui comporte les règles d'urbanisme applicables dans le centre ancien de Châlons. Nous avons par ailleurs étendu notre travail aux plans de zones qui sont annexés au PLU. Sur ces documents, nous avons formulé une série d'amendements.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD tel qu'il est rédigé ne peut absolument pas nous satisfaire. Il relègue en effet le patrimoine tout à la fin d'un inventaire à la Prévert et n'évoque que du bout des lèvres la mise en place d'une zone de protection du patrimoine.

Il donne l'impression que la mise en valeur du patrimoine et la préservation de l'environnement, du cadre et de la qualité de vie sont des options facultatives, une cerise sur le gâteau, et non pas le socle d'un projet d'aménagement et de développement durable de Châlons-en-Champagne, ville d'art et d'histoire, d'eau et de verdure.

Nous proposons donc de modifier l'introduction du PADD en conséquence ainsi que son architecture de façon à ce qu'il comporte deux parties, la première relative au socle commun des objectifs du PADD, à savoir le patrimoine et l'environnement, la deuxième reprenant les objectifs du PADD.

Dans cette première partie, nous avons développé nos attentes en ce qui concerne la ZPPAUP afin que celle-ci vienne compléter et préciser :

- le PLU
- le cahier des charges et prescriptions en vue de la protection du site inscrit de Châlons-en-Champagne,
- les secteurs du centre ancien nécessitant une protection particulière, comme par exemple :
 - la place Foch qui dispose d'un cahier des prescriptions architecturales concernant les façades et toitures des bâtiments l'encadrant et dont l'aménagement minéral doit être retravaillé afin de lui redonner son attractivité ;
 - Notre-Dame-en-Vaux, dont la restauration sera entreprise en intégrant le redressement de ses deux flèches manquantes et la création d'un vaste parvis piétonnier devant son portail sud ;
 - La place de la République, qui sera entièrement piétonnisée et dont la vocation d'accueil et d'échanges sera valorisée ;
 - Les caves ogivales et médiévales du CHV et celles encadrant la rue des Lombards et l'église Saint-Alpin.

Dans le cadre de la mise en place de la ZPPAUP, en concertation avec les associations de protection du patrimoine et de défense de l'environnement, nous demandons également l'implantation de pigeonniers contrôlés afin de réguler la population colombine et réduire de manière satisfaisante et durable les nuisances qu'elle occasionne tant aux riverains qu'au patrimoine.

Nous avons par ailleurs introduit des amendements visant à prendre en compte la nécessité de réaliser un 3^{ème} pont urbain après le contournement nord-ouest, un pont de jonction en aval de la gare, du stationnement souterrain en centre-ville et une fréquence de 10 mn sur toutes les lignes de bus dont le réseau est à revoir pour répondre aux attentes.

Plan Local d'Urbanisme

La réglementation de la zone U1 du PLU ne reprend pas le cahier de recommandations architecturales qui existaient sous l'empire du POS pour le site inscrit, ni même cette notion de site inscrit. Si elle consacre quelques développements aux immeubles de la place Foch, elle omet assez curieusement de parler de l'alignement des vitrines sur les ouvertures des étages et abandonne son cahier de prescriptions. Elle libéralise par ailleurs la réglementation relative au stationnement en ne prévoyant qu'une place pour 100 m², soit l'équivalent d'un F5, contre 60 m² dans l'ancienne réglementation. Elle autorise également les installations classées et les entrepôts, les toits terrasses, les volets roulants... Côté hauteur des immeubles, la norme générale est fixée à 4 niveaux (R+3, combles compris) sans fixer de hauteur en mètres et en écartant les mezzanines du calcul. On pourrait par suite construire un immeuble de quatre niveaux ayant chacun une hauteur de 7 m pour y réaliser des lofts par exemple, soit une hauteur totale de 27 m, soit la hauteur sous clé du vaisseau central de la cathédrale !

S'il existe dans le projet de PLU des exceptions limitant le nombre de niveaux à R+2 ou autorisant R+4 qui font l'objet d'une signalisation graphique particulière sur les plans, elles ne sont pas détaillées dans le règlement littéral ou dans une annexe et elles ne limitent la hauteur maximale à 11 m au faîtage qu'autour de la prison.

D'une manière générale donc, tout le centre ancien a vocation à prendre un étage de plus, ce qui est pour le moins curieux dans une ville dont le PADD affiche pour seule ambition démographique une nouvelle diminution de la population dès lors qu'il « vise à réduire le solde migratoire négatif de la population » (p 3).

Certes, le POS prévoyait également dans certains secteurs une possibilité de R+3. Mais sa généralisation prévue au PLU est couplée avec la réduction de la réglementation du stationnement, ce qui va accroître considérablement la pression foncière, laquelle se traduira nécessairement par la destruction de pans entiers du patrimoine. Il n'y a en effet qu'à observer le velum du centre ancien pour constater que la majeure partie du bâti ancien a 2,5 niveaux, le demi-niveau étant constitué par le dernier niveau ayant des ouvertures à la châlonnaise sous combles ou des fenêtres mansardées. Là où aujourd'hui il y a R+3 ou R+4, il s'agit d'immeubles récents résultant de la réunion de plusieurs parcelles contiguës. On constate alors que :

- la trame viaire disparaît, bien que sa préservation soit prévue dans le cadre du site inscrit ;
- le bâti ancien subsistant est écrasé et délaissé par ses propriétaires qui préfèrent le céder aux promoteurs immobiliers publics ou privés spéculant sur ce secteur ;
- l'apport massif d'une nouvelle population rend de plus en plus difficile le stationnement résidentiel et occasionnel.

Réduits à un format A3 lors de leur examen par le conseil municipal le 8 décembre 2005, ces plans sont totalement illisibles. La lecture de ceux soumis à enquête publique et disponibles sur le site internet de la ville suite à notre intervention fait par ailleurs apparaître des incohérences avec le règlement littéral de la zone U1.

- Le règlement littéral signale en effet que, le long de certaines voies du quartier des Ursulines identifiées aux documents graphiques par un pictogramme à traits horizontaux, la hauteur des constructions est limitée à trois niveaux (R+2). Or, le document graphique

fait état d'un pictogramme à trait verticaux correspondant, dans le règlement littéral, à un minimum de quatre niveaux (R+3) et un maximum de cinq niveaux (R+4).

- dans les limitations de niveaux, l'article U1 10 fait par ailleurs référence à des voies identifiées par un trait continu noir ou par un pointillé noir. Les plans font état exclusivement de traits continus ou en pointillé de couleur mauve qui correspondent dans la légende non pas à des règles particulières de hauteur, mais à des règles particulières d'implantation. S'agissant des pointillés, il apparaît très difficile de distinguer ceux représentés par des points de ceux figurés par des tirets. Cette situation est de nature à créer des confusions préjudiciables à une bonne compréhension des règles d'urbanisme applicables.

Les amendements au PLU que nous proposons

A. Reprise des deux annexes qui existaient sous l'emprise du POS **relatives au cahier des charges en vue de la protection du site inscrit d'une part, au cahier de prescriptions urbanistiques des immeubles encadrant la place Foch d'autre part, en leur donnant un caractère contraignant** là où aujourd'hui elles ne constituent que de simples recommandations ou, pour la place Foch, des prescriptions sur lesquelles l'histoire récente nous a démontré que l'on pouvait allègrement s'asseoir dessus.

L'analyse de l'histoire du patrimoine châlonnais des 30 dernières années nous démontre en effet que d'une part l'absence de règles de protection spécifiques est à l'origine du massacre des années soixante-dix, d'autre part de sa perpétuation sous une forme plus insidieuse au cours des dernières années. L'échec avéré du cahier de recommandations architecturales annexé au PLU ne doit pas pour autant nous conduire, comme le fait le projet de PLU, à jeter le bébé avec l'eau du bain. De cet échec, nous en tirons une conséquence diamétralement opposée : la nécessité d'en revenir à l'esprit et à la lettre du cahier des charges du site inscrit élaboré en 1979 par M. Hieronim Listowski qui a inspiré le cahier de recommandation de 1997 à une petite nuance près : en 1997, toutes les prescriptions prévues en 1979 se sont transformées en simples recommandations. Chacun connaît et peut deviner la suite.

Nous avons donc transformé le cahier des recommandations de 1997 en cahier des charges et prescriptions, en y réintroduisant les nombreuses altérations pratiquées au détriment du patrimoine cette année-là et, dans une moindre mesure, en le complétant pour tenir compte des évolutions intervenues entre temps. Nous avons notamment pris en compte la perspective de mise en œuvre d'une ZPPAUP dont ce cahier de prescriptions a vocation à être la pierre angulaire.

Nous avons demandé qu'avec le PLU soit mise en place simultanément une ZPPAUP. Tel n'a pas été le choix de la municipalité. Si cette ZPPAUP est annoncée pour fin 2007, cette circonstance ne doit pas pour autant nous conduire à renoncer, d'ici là, à laisser le patrimoine sans protection, bien au contraire. D'ici là, au delà des aléas politiques locaux auxquels son adoption est subordonnée et que nous ne maîtrisons pas, bien des choses peuvent arriver. Nous en voulons pour preuve la menace qui semble avoir pesé très récemment sur l'ancienne abbaye de Toussaint.

S'agissant du cahier de prescriptions de la place Foch, nous avons opté pour son maintien en l'état plutôt que d'amender les articles du règlement littéral du PLU qui en ont intégré une version édulcorée et revisitée sans aucune concertation avec les associations de défense du patrimoine.

B. amendements ponctuels des différents articles du règlement littéral. Ils sont résumés ci-après et sont complémentaires, en tant que de besoin, du cahier des charges et prescriptions du centre inscrit et de la place Foch.

Titre I : dispositions générales

Les amendements visent l'introduction des notions de site inscrit et de ZPPAUP dans le règlement littéral.

Titre II Dispositions relatives aux zones urbaines

Chapitre 1 : dispositions relatives à la zone U1.

Les amendements visent :

1. l'occupation ou l'utilisation des sols : interdiction de création et d'extension d'entrepôts, d'industrie et d'installations classées ;
2. la radio téléphonie dont les installations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique ;
3. au contrôle des raccordements des eaux usées des établissements ;
4. l'implantation des constructions en respectant la trame viaire dans le site inscrit ;
5. l'interdiction des balcons, terrasses et loggias dans les secteurs renforcés du site inscrit
6. l'autorisation d'un retrait d'un mètre des RdC dans les secteurs renforcés ;
7. l'implantation en retrait le long des berges du Mau, du Nau et du canal Louis XII afin de permettre la création d'un chemin piétonnier ;
8. la limitation à 0,50 m des RdC surélevés afin d'éviter tout faux sous-sol permettant de créer un niveau de plus et la prise en compte des mezzanines dans le nombre de niveaux ;
9. l'interdiction d'aménager les combles dans les secteurs renforcés afin d'éviter de massacrer le bâti ancien avec des vélux ;
10. la hauteur maximale des constructions :
 - elle ne peut excéder au faîtage 3 m multiplié par le nombre de niveaux autorisé
 - dans tout le site inscrit, la hauteur des constructions doit en outre être limitée à celle préexistant sans pouvoir excéder quatre niveaux (R+3) ni le double de la largeur de la voirie calculé au faîtage ;
11. La pente de toit minimale de 14° doit être augmentée dans le site inscrit de 5° par niveau excédant le premier et la pente maximale limitée à 60°.
12. Les toitures terrasses peuvent être autorisées en dehors du site inscrit sous réserve que les 2/3 au moins de leur surface soient utilisés pour récupérer l'énergie solaire, le surplus pouvant être végétalisé ;
13. l'aspect extérieur, en limitant la hauteur des clôtures, en exigeant que les nouvelles constructions s'harmonisent avec celles du bâti ancien, en réintroduisant l'obligation de teintes pastel
14. l'obligation de poser des huisseries en bois dans les secteurs renforcés
15. l'interdiction des volets roulants dans ces mêmes secteurs

16. l'interdiction des ventilateurs formant saillis sur la voie publique
17. les obligations en matière de stationnement¹ : une place pour :
 - logements : 60 m² de SHON au lieu de 100
 - hôtel et restaurant : 30 m² de SHON au lieu de 1 par chambre pour les hôtels et rien pour les restaurants
 - bureau : 30 m² de SHON au lieu de 50
 - commerces : 25 m² au lieu de rien
18. le stationnement des deux roues : l'obligation de créer des emplacements au delà de 500 m² de SHON d'habitation doit être étendue aux commerces et bureaux. Cette obligation ne doit pas diminuer le nombre de places de stationnement pour les véhicules.
19. Les équipements publics et d'intérêts collectifs doivent prévoir des places pour les deux roues.
20. La création d'un coefficient d'occupation des sols de 0.70 dans les secteurs renforcés du site inscrit de manière à éviter que les constructions nouvelles ne viennent « écraser » le bâti ancien.

Autres chapitre 1 : dispositions relatives aux zones U2 à U4 :

Le site inscrit de Châlons chevauchant partiellement la zone U3 sur le quartier Saint-Dominique, il convient d'y transposer les amendements prévus en zone U1 pour sa protection.

Il convient également de transposer aux zones U2 à U4 les amendements formulés pour la zone U1 en ce qui concerne le stationnement. De même, s'agissant des toitures terrasses qui sont autorisées dans les zones U2 à U4, il convient d'assortir cette autorisation de la réserve que les 2/3 au moins de leur surface soient utilisés pour récupérer l'énergie solaire, le surplus pouvant être végétalisé.

C.modification des plans graphiques annexés au PLU pour tenir compte de nos observations en matière de patrimoine, d'environnement et de qualité de vie

Ces modifications concernent :

- la zone U1 pour tenir compte :
 - 1) de l'erreur relevée entre le règlement littéral et la plan s'agissant de la hauteur des immeubles dans le quartier des Urselines

¹ Le stationnement résidentiel et occasionnel est un véritable problème à Châlons et le sera encore plus, si rien n'est prévu préalablement, avec toute opération de (semi) piétonnisation du centre-ville. La solution déclinée par le PLU, loin d'y répondre, ne ferait qu'aggraver la situation. Avec la densification annoncée du centre-ville, les places le long des trottoirs vont devenir un luxe très onéreux si rien n'est prévu dans le PLU et ses annexes. La conservation du patrimoine est certes une contrainte qui ne permet pas de créer des garages dans les RdC des maisons à colombages ou à la place des caves. En cas d'impossibilité technique, nous proposons donc d'y substituer la possibilité d'acquérir des places en propriété ou des concessions à long terme dans un des parcs privés ou publics qu'il convient de créer. Aussi proposons-nous dans le cahier des prescriptions du site inscrit plusieurs emplacements de parkings souterrains qui seraient de nature à répondre aux besoins apparemment contradictoires des automobilistes, des riverains, des chalands, des touristes et du patrimoine : sous les places de la République, des Buttes et Monseigneur Tissier, sous le périmètre immédiat de la cathédrale et sous l'avenue du Général Leclerc dans sa traversée des Jards.

- 2) de la suppression demandée du nombre de niveaux à R+3 / R+4 place de la République, rue des Lombards et rue de la Marne (côtés impairs)
 - 3) de notre observation sur les confusions possibles avec les traits continus et divers pointillés bordant certaines rues
- la zone U3 en ce qui concerne l'abbaye de Toussaint de façon à ce que l'espace végétal l'entourant soit identifié en zone naturelle à usage de parc N(j) et comme « élément paysager à protéger » afin qu'il devienne inconstructible
 - l'espace de la Planchette (Rive-Gauche), classée en zone Nj, pour qu'il devienne en outre un espace boisé classé à créer (EBC) à relier à la rue du quai d'embarquement par un chemin piétonnier (espace réservé à créer) afin de permettre aux étudiants du lycée Jean Talon d'accéder au gymnase en toute sécurité et aux riverains de Frison-Gare de bénéficier enfin d'un parc public restant à aménager.
 - l'espace compris entre les voies SNCF et le canal latéral afin d'y mentionner les emplacements réservés d'une part pour le 3^{ème} pont urbain devant relier les quartiers nord à la gare, d'autre part pour enjamber les voies de chemins de fer au niveau de l'ancien centre de tri.
 - la zone bordant le Verbeau au sud-est afin de mentionner un emplacement réservé pour créer une voirie reliant le long de la Moivre le boulevard de la Croix Dampierre aux allées de forêts.

Documents annexés

- 1) Contribution citoyenne des associations *Nouvelle Catalaunie* et *des Augustins* au projet de PLU de Châlons-en-Champagne : réécriture de divers articles du règlement littéral du PLU (30 pages)
- 2) Amendements au PADD (3 pages)
- 3) Cahier des charges et prescriptions du site inscrit de Châlons-en-Champagne (44 pages)
- 4) Cahier des prescriptions architecturales des immeubles encadrant la place Foch (11 pages)

Châlons, le 18 mai 2006

Bruno Malthet
Président de l'Association Nouvelle Catalaunie
16 rue Robert Binet
51000 Châlons-en-Champagne

Danièle Jactat
Présidente de l'association des Augustins
30 rue de Chastillon
51000 Châlons-en-Champagne