



COMPTE RENDU

Réunion d'information sur le projet de PLU patrimonial

Mercredi 17 janvier 2018

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
T : 01 49 20 93 62

Présents : M. CHAMPION, Maire-adjoint Aménagement, Patrimoine, Mobilités, Sécurité
Mme LOEWENTHAL, Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme
M. GARDE, service Urbanisme

Introduction de Jacques Champion, Maire-adjoint à l'Aménagement et au Patrimoine

Cette réunion est organisée dans le prolongement de l'atelier urbain tenu le 18 décembre 2017 pour présenter une étude commandée à l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) sur le patrimoine urbain et paysager de Romainville. La ville s'intéresse en effet depuis longtemps à cette thématique, et dans un contexte de forte pression foncière, souhaite répertorier et mieux protéger par des outils réglementaires les bâtiments qui ont fait l'histoire de la commune.

La commune a connu plusieurs cycles d'urbanisation depuis son implantation originelle au Moyen-Age, qui ont façonné la ville telle qu'on la connaît aujourd'hui. Certaines caractéristiques de ces époques se retrouvent encore aujourd'hui à travers le tracé de la voirie, la morphologie du bâti ou des bâtiments témoins de ce passé. Après une phase de relance du développement urbain de la commune depuis les années 2000, la municipalité compte aujourd'hui instaurer des mesures plus drastiques de protection du patrimoine bâti dans son Plan Local d'Urbanisme. Il est toutefois rappelé que Romainville s'inscrit dans un contexte métropolitain en plein essor – on table aujourd'hui sur une hausse de 3 millions d'habitants en Ile-de-France d'ici 20 ans – et ne peut pas se replier sur elle-même.

Présentation générale de l'étude de l'APUR par Mme LOEWENTHAL, Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme

L'APUR a été mandaté par Romainville pour appuyer un premier travail effectué par les services de la ville. Un travail de terrain et d'analyse architecturale du bâti de Romainville a permis de consolider un premier recensement effectué en 2016, et a abouti à une proposition d'inventaire du patrimoine bâti et paysager à préserver.

La méthodologie utilisée pour le recensement a été de répertorier le patrimoine bâti selon trois configurations (bâtiments, séries de bâtiments et ensembles urbains remarquables). Parmi ces bâtiments des typologies particulières ont été établies (maisons bourgeoises, maisons de ville, maisons rurales...) afin de préciser l'intérêt architectural et urbain de ces sites. Les principaux éléments de décor et de modénatures des façades sont décrits dans des fiches spécifiques à chaque site inventorié. Ce travail aboutit pour l'heure à la réalisation de 152 fiches descriptives, dont une majorité de bâtiment individuel d'habitation principalement en centre-ville. La suite de ce travail est d'élaborer des mesures efficaces de protection de ce patrimoine conciliant divers enjeux : maintien du caractère architectural et urbain remarquable du bâtiment, tout en assurant des possibilités d'évolution liées à la vie du bâtiment et à des nouveaux usages, notamment énergétiques. Aboutir à plusieurs niveaux de protection est une piste envisagée pour s'adapter au mieux au bâti concerné et aux différentes problématiques qui peuvent se poser.

Echanges avec la salle

Question : Beaucoup d'opérations immobilières ont été réalisées ces dernières années sur la commune, sans que la conservation patrimoniale n'ait semblé être une préoccupation. Pourquoi maintenant, alors que des petites maisons d'époque ont été remplacées et que certains biens sont déjà dévalorisés par ces projets ? Cette démarche, louable dans l'absolu, nous apparaît bien tardive.

Réponse : Comme rappelé en introduction, la commune a connu plusieurs années de stagnation en matière de développement urbain, globalement des années 1980 jusqu'au début des années 2000, avec un Plan d'Occupation des Sols (POS) très contraignant par rapport au PLU actuel. Cela s'est ressenti sur la pyramide démographique, avec une diminution de la population sur cette période. La commune commence tout juste à rattraper le niveau de population de 1975 (chiffres Insee). La Ville rappelle aussi qu'en 2001 on trouvait près de 150 logements en état d'insalubrité. Il y avait donc un besoin important de renouvellement du tissu urbain, qui s'est matérialisé dans le passage du POS en PLU.

Le choix de la municipalité a été de relancer ce développement, en premier lieu afin de redynamiser la ville en essayant d'instaurer une polycentralité à l'échelle de la commune. En effet le diagnostic établi sur les actions d'aménagement des précédentes mandatures montre que l'action menée autour du triangle des trois places (Mairie-Carnot-Commerces) n'avait pas réussi à instaurer un dynamisme dans la ville, du fait à la fois d'un manque de densité suffisante pour pérenniser le tissu commercial dans le centre historique, et de la topographie très clivante du territoire communal. La priorité a donc été donnée au développement de centralités de quartiers.

Cette orientation politique porte aujourd'hui ses fruits dans le centre, et est bien engagée aux extrémités nord (ZAC de l'Horloge) et sud (quartier trois communes) du territoire. La Ville souhaite donc entreprendre par l'intermédiaire de son PLU une phase de valorisation du patrimoine bâti encore existant. Il faut noter également aujourd'hui une pression foncière, qui n'était pas aussi forte il y a quelques années, qu'il faut réussir à contenir pour maintenir un cadre de vie agréable, et des prix de logements acceptables pour les habitants.

La question de la dévalorisation de l'environnement immédiat des projets de construction s'étudie au cas par cas, mais on peut noter que l'on a constaté depuis ces dernières années une hausse des prix de l'immobilier sur Romainville de près de 20% en dépit des constructions constatées, et l'arrivée prochaine du métro et du tramway laisse augurer une poursuite de cette hausse. C'est une préoccupation de la Ville, et des actions sont menées pour contrôler cette tendance, au moyen de la Charte promoteurs mise en place en 2012 notamment.

Q : Est-ce qu'il y aura des prescriptions sur les matériaux ou les coloris autorisés en cas de projet :

R : Les règles précises sont encore en cours d'élaboration. La Ville réfléchit notamment à une interdiction du PVC pour les menuiseries, mais est consciente des contraintes que cela peut générer en termes financiers.

Q : Les propriétés publiques ne font pas l'objet de fiches dans celles présentées ; Ce serait pourtant nécessaire, dans un objectif de préservation des biens communs.

R : C'est effectivement un manque, et il est prévu de réaliser des fiches complémentaires sur le patrimoine bâti communal remarquable, en particulier les écoles et bâtiments administratifs. Il n'y a pas de volonté d'exonérer la commune des obligations qu'elle imposerait aux propriétaires privés.

Q : La volonté d'une politique patrimoniale et l'application de mesures de conservation pour des projets de construction pose nécessairement la question de la compétence architecturale des services instructeurs lors de l'examen des dossiers. Comment la commune envisage cette question ?

R : La Ville est consciente de l'importance de la formation des instructeurs et réfléchit à la méthode à développer. Je souhaite néanmoins rappeler aussi les prérogatives des architectes des projets proposés, qui possèdent une certaine liberté de proposition que la Ville souhaite encourager pour amener de la variété architecturale et urbaine.

Q : Au vu des contraintes que ce recensement va entraîner pour les propriétaires, notamment en renchérissant potentiellement le coût des travaux par des matériaux spécifiques, est-ce que la Ville prévoit une aide financière ? Quel intérêt au final de faire partie de cet inventaire pour les propriétaires ?

R : Il n'est pas prévu que la Ville participe financièrement aux travaux de propriétaires privés. Les mesures issues du PLU patrimonial sont des dispositions qui vont orienter, et parfois contraindre, les projets, mais l'initiative des travaux viendra des propriétaires. Sauf cas de péril manifeste, la Ville n'envisage ainsi pas d'obliger un propriétaire à réaliser des travaux, comme c'est le cas aujourd'hui pour les cas de ravalement par exemple. Cet inventaire patrimonial ne présente pas d'avantage économique immédiat, mais permet de reconnaître et de mettre en lumière la qualité d'un bien.

Q : Est-ce qu'il y aura aussi des contraintes au niveau de la protection des jardins privés ?

R : L'étude de l'APUR comporte en plus du volet patrimonial un volet paysager, avec une mise en situation du territoire communal dans le Schéma de Trame Verte et Bleu d'Est-Ensemble, et des préconisations sur la protection des cœurs d'îlots. L'une des particularités de la commune est en effet d'avoir encore dans certains secteurs de la ville un tissu parcellaire hérité de la période maraîchère, assez étroit et en longueur, avec une végétalisation parfois importante à l'intérieur des parcelles.

La Ville est consciente de l'importance de cette thématique, qui nécessite toutefois un approfondissement. La réflexion sur les surfaces d'espaces verts ne peut en effet pas être déconnectée des autres règles du PLU (emprise au sol, distance aux limites, hauteurs...) du fait de leur liens directs avec la constructibilité des parcelles. Elle ne souhaite en même temps pas ralentir l'élaboration des mesures en faveur du patrimoine bâti, c'est pourquoi la prochaine modification du PLU ne comportera pas de dispositions nouvelles sur la protection des jardins sur les parcelles. Elle prévoit de continuer les études sur ce sujet pour inclure le résultat des réflexions dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, dont l'élaboration a démarré en ce début d'année.

La Ville rappelle également que plusieurs parcs publics ont été créés depuis ces 5 dernières années, et que le projet d'aménagement de la Corniche des forts reprend, avec une date de livraison annoncée en 2019 sur 8 hectares aménagés prochainement, dont 5 hectares qui seront rendus accessibles au public.

Q : Est-ce qu'il y aura des incidences fiscales pour les propriétaires concernés, notamment en cas de changement de municipalité ?

R : L'instauration de prescriptions ou de recommandations architecturales dans le PLU n'aura pas d'incidences sur la fiscalité locale pour les propriétaires concernés. La municipalité actuelle ne peut pas présager d'actions éventuelles d'une autre majorité politique.

Q : Il peut être important de conserver certains bâtiments à l'architecture intéressante, mais cela n'aurait pas beaucoup de sens si l'on n'agit pas sur l'environnement immédiat de ces bâtiments. Est-ce que les mesures de protection s'appliqueront aussi sur les parcelles voisines aux bâtiments recensés ?

R : La Ville réfléchit à des règles qui s'appliqueraient aux parcelles voisines des bâtiments jugés remarquables, pour encadrer les gabarits et éviter des décrochés importants qui dénatureraient les constructions que l'on souhaite mettre en valeur. Aujourd'hui cet aspect des projets est déjà regardé au moment de l'instruction des permis de construire, pour aboutir à la meilleure insertion dans l'environnement des nouvelles constructions.

Q : On voit aujourd'hui des projets sortir de terre avec des styles très variés, pourrait-on dire sans beaucoup de cohérence architecturale entre eux. Est-ce que cela ne serait pas préférable d'avoir une certaine unité dans les constructions autorisées ?

R : Le souhait de la Ville est justement de ne pas prescrire d'architecture uniforme pour laisser une certaine liberté de proposition aux architectes et ne pas avoir des constructions monotones. L'idée est que ces constructions vont constituer le patrimoine de demain, et que la cohérence s'apprécie aussi dans la diversité. Certaines opérations contemporaines – Villa Respiro, Allée des Saison par exemple – sont notamment susceptibles de figurer dans l'inventaire du patrimoine de la commune.

La Ville rappelle que la plupart des porteurs de projets sont privés. L'esthétique des constructions est bien entendu discutée au moment de l'instruction des permis de construire, ou des concours pour les projets plus importants, mais le choix de l'architecture revient en premier lieu aux maîtres d'ouvrage des opérations.

Q : Quel est le calendrier prévu pour la suite de ce PLU patrimonial, et la date d'application pour les projets ?

R : L'objectif de la Ville est d'avancer au plus vite sur ce projet de modification du PLU afin d'encadrer réglementairement au plus tôt les projets de construction. En même temps elle ne souhaite pas se précipiter pour prendre le temps de mûrir le projet avec les retours des habitants, et s'assurer de tenir compte de problématiques diverses liées à cette thématique : enjeux de patrimoine, de rénovation énergétique du tissu, d'évolution et d'accompagnement de nouveaux usages... Aujourd'hui il est projeté une finalisation du dossier pour pouvoir tenir une enquête publique avant l'été*, en fonction de l'état d'avancement du projet.

La Ville informe déjà les porteurs de projets, notamment les promoteurs s'intéressant à des parcelles identifiées, que ce projet existe et qu'elle sera vigilante sur les souhaits d'évolution de celles-ci, même avant que le PLU patrimonial ne soit effectivement adopté afin de contrôler les effets d'aubaine.

** note avril 2018 : compte tenu du travail encore à approfondir, l'enquête publique se tiendra à la rentrée 2018.*