

# **MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE LA COMMUNE DE SEDAN**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES**

# **I – Rappel succinct du projet modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune de SEDAN**

## **La chronologie du dossier**

La Ville de SEDAN souhaitant s'inscrire dans un projet de réhabilitation cohérente du centre-ville ancien dans la logique des études conduites par le bureau RENAUDIE-BAILLY dans le cadre du PNRQAD, a sollicité la mise en révision du PSMV.

L'arrêté préfectoral n° 2013-74 du 18 février 2013 a décidé de cette la mise en modification.

Le Conseil Municipal de SEDAN a délibéré le 09 décembre 2013 :

- sollicitant la modification du PSMV ;
- disant que cette modification a pour but de mettre en conformité le PSMV avec les objectifs du PNRQAD ;
- autorisant le recrutement d'un bureau d'étude pour réaliser la modification ;
- autorisant le Maire à signer tous les documents utiles à cette modifications.

Le cabinet d'architecture et d'urbanisme BLANC-DUCHÉ, de Paris, a conduit les études indispensables à partir de la fin de l'année 2013.

L'enquête publique a été arrêtée par M. le Préfet des ARDENNES et a été conduite du 05 octobre 2015 au 05 novembre 2015 par M. Jean-Louis MARCEAU, Commissaire Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de CHÂLONS-en-CHAMPAGNE.

## **Le projet de modification du PSMV**

C'est le cabinet d'architecture et d'urbanisme BLANC-DUCHÉ, à l'origine du PSMV de 1992, qui a élaboré le projet de modification à partir des études du PNRQAD.

Les objectifs fixés :

- éviter la disparition ou une atteinte irréversible au patrimoine architectural ;
- préserver l'aspect des îlots ciblés : façades, cours, toitures, immeubles, etc. ;
- favoriser la protection et la restauration des éléments architecturaux tant intérieurs qu'extérieurs ;
- requalifier le patrimoine historique ;
- moderniser les logements anciens pour assurer une qualité d'occupation conforme au mode de vie contemporain à l'aide de mécanisme d'intervention opérationnelle de type restauration immobilière, OPAH, etc. ;
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

Après une enquête à l'immeuble, des diagnostics thématiques (qualité sanitaire, accès et circulations, toitures, façades, vues, nombre de niveaux, etc.) ont permis d'élaborer des plans d'interventions et ensuite des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au nombre de dix-sept, une générale aux deux îlots et seize localisées concernant une parcelle ou un groupe de parcelles cohérent.

Le règlement de la zone US.A est modifié dans ses articles 0, 1, 6, 7, 9, 10, 11 et 13.

Ainsi modifié, le PSMV de SEDAN est l'outil indispensable à la réussite de la revitalisation du centre-ville ancien.

## II – Conclusions motivées

### Sur le déroulement de l'enquête

J'atteste que :

- la publicité prescrite par l'article 6 de l'arrêté préfectoral a été respectée :
  - les parutions dans les journaux habilités à recevoir les annonces légales ont été faites plus de quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours qui ont suivi son ouverture ;
  - l'affichage réglementaire a été réalisé en Mairie de SEDAN ;
- des affichages complémentaires ont été réalisés sur les immeubles appartenant à la Commune de SEDAN dans les îlots 1 et 3 ;
- l'information de l'enquête et le dossier d'enquête étaient sur le site internet de la Mairie de SEDAN ;
- l'information de l'enquête et le dossier d'enquête étaient sur le site internet de la Préfecture des Ardennes ;
- le journal L'Union-L'Ardennais a édité un article en page locale « *Les Sedanais amenés à s'exprimer sur la réhabilitation du centre ancien* » à quelques jours de la fin d'enquête ;
- toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences tenues par le Commissaire Enquêteur ont été accueillies en toute indépendance du porteur de projet et ont reçu les informations les plus précises possibles ;
- le registre d'enquête a été clos à l'issue de l'enquête par le Commissaire Enquêteur ;
- aucun incident préjudiciable au bon déroulement de l'enquête n'a été constaté.

### Sur le projet soumis à l'enquête

J'estime que :

- le dossier soumis à enquête est complet, détaillé ;
- le dossier soumis à enquête est parfaitement compréhensible par le public ;
- le projet expose clairement les objectifs fixés par la Commune de SEDAN.

### Sur la participation du public

Je constate que :

- la Ville de SEDAN a bien communiqué sur le projet de modification de son PSMV ;
- la publicité faite sur ce projet, est importante, bien au-delà de la publicité réglementaire ;
- le public a pu bénéficier de bonnes conditions matérielles pour prendre connaissance du projet et de formuler ses observations ;
- en dépit de ce qui précède, la participation du public est faible.

### Sur les objectifs du projet

Je note que la modification proposée :

- ne perd pas de vue les objectifs initiaux du PSMV : conservation et sauvegarde du

- patrimoine bâti ;
- correspond à une évolution contemporaine d'un règlement âgé de plus de vingt ans ;
- tient compte des évolutions réglementaires récentes ;
- permettra la modernisation des logements anciens pour satisfaire aux exigences actuelles d'habitabilité ;
- favorisera la mixité sociale, en permettant le retour de la classe moyenne et de familles avec des enfants ;
- favorisera la mixité fonctionnelle par le retour du commerce et de l'artisanat.

### **Sur la réduction du nombre d'OAP**

J'estime que la prise en compte de l'observation pertinente de M. LEBRETTON :

- ne remet pas en cause les objectifs initiaux du PSMV ;
- apportera plus de lisibilité dans l'utilisation du PSMV ;
- rendra moins fragile ce document d'urbanisme appelé réglementer la rénovation immobilière de ces îlots.

## **III – Avis du Commissaire Enquêteur**

Au vu du dossier présenté, compte tenu de ce qui précède et après avoir reçu toutes les informations souhaitées, estimant m'être fondé une opinion libre et complète sur le projet,

**J'émet un avis favorable au projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Commune de SEDAN avec un nombre réduit d'AOP proposé de la Ville de SEDAN.**

Fait à Vouziers le 3 décembre 2015

Le Commissaire Enquêteur

Jean-Louis MARCEAU

