

Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville

Retours d'expériences



Montbéliard


**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**SITES &
CITÉS**
REMARQUABLES
FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Portrait de Montbéliard

Fiche d'identité de Montbéliard

Région : Bourgogne-Franche-Comté

Département : Doubs

Intercommunalité : Communauté d'agglomération de Pays de Montbéliard Agglomération (139 776 habitants), présidée par Charles Demouge, maire de Fesches-le-Châtel

Maire de Montbéliard : Marie-Noëlle Biguinet, également 1ère Vice-Présidente en charge de la cohésion territoriale, du service aux communes et de la rénovation urbaine.

Nombre d'habitants de Montbéliard : 25 809 habitants (INSEE 2018)

Pays d'art et d'histoire sur l'agglomération de Montbéliard depuis 1992

Documents d'urbanisme : Le PLU a été approuvé le 20 mars 2017 et la modification de droit commun n°1 du PLU a été approuvée en Décembre 2020. Le PLH 2021-2026 a été approuvé le 17 décembre 2020.

SPR : Le SPR existe depuis 2016, suite à la loi LCAP, il est issu de la ZPPAU qui, elle, date de 1989. Le document de gestion est actuellement en cours de révision pour devenir un PVAP.

Visuel de couverture : Montbéliard #RemarquableFrance
Source © Atout France - @Refusetohibernate

GOUVERNANCE/COMPÉTENCES :

• **Compétence en matière de PLU communale** : Le service « Développement territorial et Urbanisme » de la Ville de Montbéliard est en charge de l'élaboration et du suivi des documents d'urbanisme ainsi que de l'instruction du droit des sols.

• **Patrimoine et SPR** : La ZPPAU est actuellement en cours de transformation : élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) pour la remplacer. Philippe Lelièvre, architecte DPLG, a été retenu sur appel d'offre en mars 2019 afin d'élaborer ce document.

Conformément au cadre réglementaire, une commission



Montbéliard #RemarquableFrance
Source © Atout France - @Refusetohibernate

locale SPR a été créée. Elle s'est réunie cinq fois, à chaque point d'étape ponctuant l'élaboration du document.

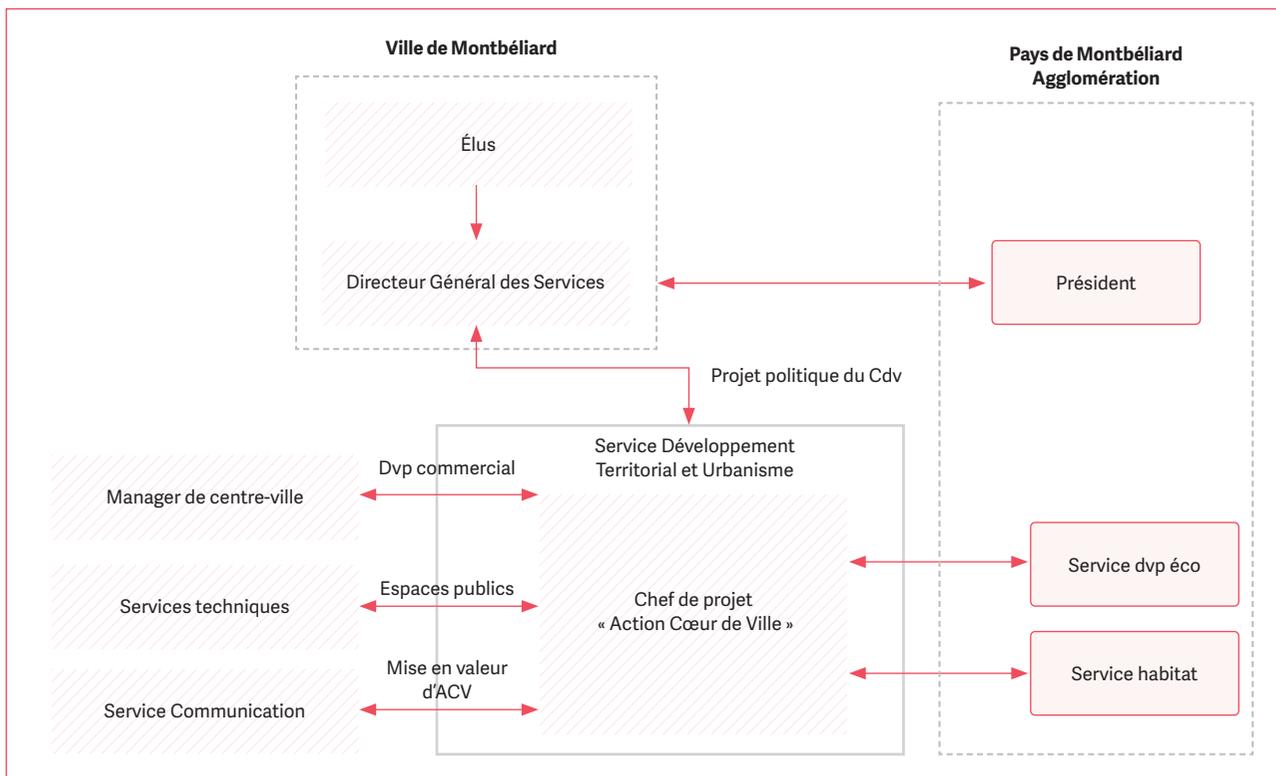
Ce document a pour objet de règlementer les travaux portant sur les parties extérieures des immeubles du SPR, afin de préserver ce patrimoine tout en permettant son évolution et prendre en compte les nouveaux modes d'habiter.

Le PVAP a été arrêté par le conseil municipal le 31 Mai 2021. Le passage en 1ère lecture devant la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) a eu lieu le 24 juin 2021 ; une 2ème lecture a eu lieu le 16 décembre 2021, ce dernier ayant approuvé l'étude de PVAP à l'unanimité. Un chargé de mission « études urbaines » est en charge de suivre le dossier d'élaboration du PVAP à la Ville.

ANIMATION DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE :

Le chef de projet « Action Cœur de Ville » est sous la direction de la cheffe de service « Développement territoriale et Urbanisme » avec qui il travaille en étroite collaboration sur la mise en place du programme.

ORGANIGRAMME DES SERVICES

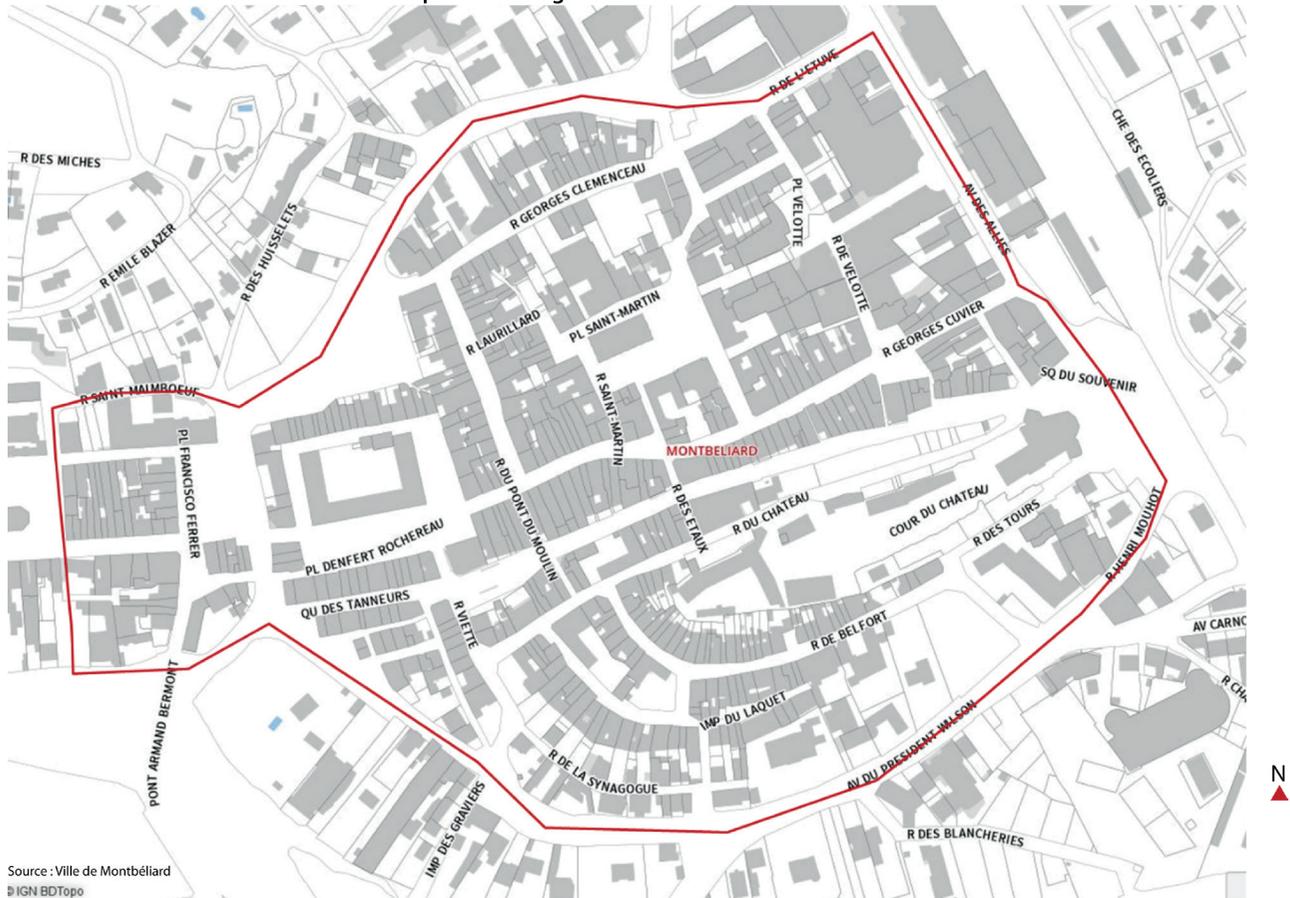


LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE :

Périmètre Action Cœur de Ville et NPNRU



Périmètre OPAH RU Montbéliard

Périmètre d'éligibilité de
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PROJETS URBAINS DANS LE PLU :

Le PADD de Montbéliard propose un projet de redynamisation du territoire où le patrimoine et le cœur de ville jouent des rôles clés. Cette stratégie visant à renforcer l'aspect historique de Montbéliard s'oriente autour de 3 axes :

- Renforcer les qualités urbaines et historiques du centre ancien en reconnectant le château aux circuits urbains et culturels, en réhabilitant le patrimoine bâti et en travaillant sur la mise en valeur de ce patrimoine depuis l'espace public.

- Mettre en scène le patrimoine industriel en faisant de la culture industrielle un produit touristique local et en renforçant la visibilité et l'attractivité de certains équipements industriels emblématiques.

- Affirmer des diversités de quartier en préservant les caractéristiques propres à chaque quartier, en qualifiant les portes d'entrées de la ville et en construisant les identités de demain, via la reconversion de fonciers potentiellement mutables.

LE PROGRAMME DE LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE

Afin de redynamiser le cœur de ville, l'avenant d'Opération de Revitalisation du Territoire à la convention Action Cœur de Ville de Montbéliard a déterminé 18 actions matures dans les 5 axes d'intervention suivants :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre -ville ;

- Mise en place du programme OPAH RU - Copropriétés (Septembre 2020 – 2025)

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

- Favoriser l'accompagnement des porteurs de projets
- Améliorer la présence des commerces sur internet
- Développement d'une veille stratégique à la trame commerciale et artisanale (gestion de la vacance marchande)

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

- Réalisation d'un plan de jalonnement lié au stationnement, aux espaces marchands, à l'accessibilité
- Requalification de l'axe structurant Foch-Flamand-Pajol

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

- Mise en œuvre du schéma directeur des espaces publics - programme pluriannuel de travaux
- Réalisation d'un plan arbres
- Mise en œuvre du schéma directeur des espaces publics – travail sur la signalétique de centre-ville
- Reconversion du site du château des ducs de Wurtemberg
- Mise en œuvre du plan lumière

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Déplacement du centre culturel Simone Veil en plein cœur de ville

ETAT DES LIEUX DES ACTIONS DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE AU MOMENT DE L'ENQUÊTE

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain a été lancée le 11 Décembre 2020 pour rénover les logements du cœur de ville et résorber la vacance de ces derniers afin de renforcer le poids de population de la zone.

Un diagnostic du potentiel de développement économique a aussi été réalisé par le Cabinet Lestoux & Associés. Celui-ci a permis de dégager 6 enjeux clés

autour de ce thème : renouveler l'offre médicale, proposer une offre tertiaire complémentaire à celle de Technoland et de la Jonxion, régénérer une offre d'habitat attractif pour les jeunes actifs, prendre appui sur la filière maroquinerie pour développer des filières artisanales en cœur de ville, développer une filière logistique de proximité et commerce digital et travailler une identité gastronomie/loisirs du centre-ville.

Une étude a aussi été réalisée afin de repenser l'aménagement du secteur centre-ville Nord : Axe Foch-Flamand-Pajol. Celle-ci a été réalisée par l'agence Roux Paysage. Cette étude propose un schéma de réaménagement de cet axe structurant pour améliorer les conditions de circulation des modes doux et proposer un aménagement paysager plus qualitatif. Ce nouvel aménagement permettra de favoriser les liaisons entre le cœur de ville et le nouveau quartier de l'hôpital, fruit de la réhabilitation de l'ancien hôpital de Montbéliard, aujourd'hui désaffecté.

Un schéma directeur des espaces publics du centre-ville a aussi été réalisé par les urbanistes paysagistes du cabinet Urbicus. Celui-ci insiste notamment pour favoriser le retour de la nature en ville avec un maillage de la végétation, un arboretum urbain et le développement de liaisons douces ainsi que la mise en valeur du patrimoine remarquable par le réaménagement des espaces alentours.

Une étude de reconversion du site du château a également été menée pour définir une feuille de route concernant l'avenir du site du château des ducs de Wurtemberg et notamment sur les activités qui pourraient s'y trouver afin d'améliorer l'attractivité de ce site pour les visiteurs locaux et extérieurs. Un travail sur l'accessibilité du site et sur le projet scientifique et culturel du musée du château est également mené en parallèle afin d'avoir une approche globale.

L'étude du PVAP, réalisée par M. Lelièvre vient de s'achever.

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'ACTION CŒUR DE VILLE

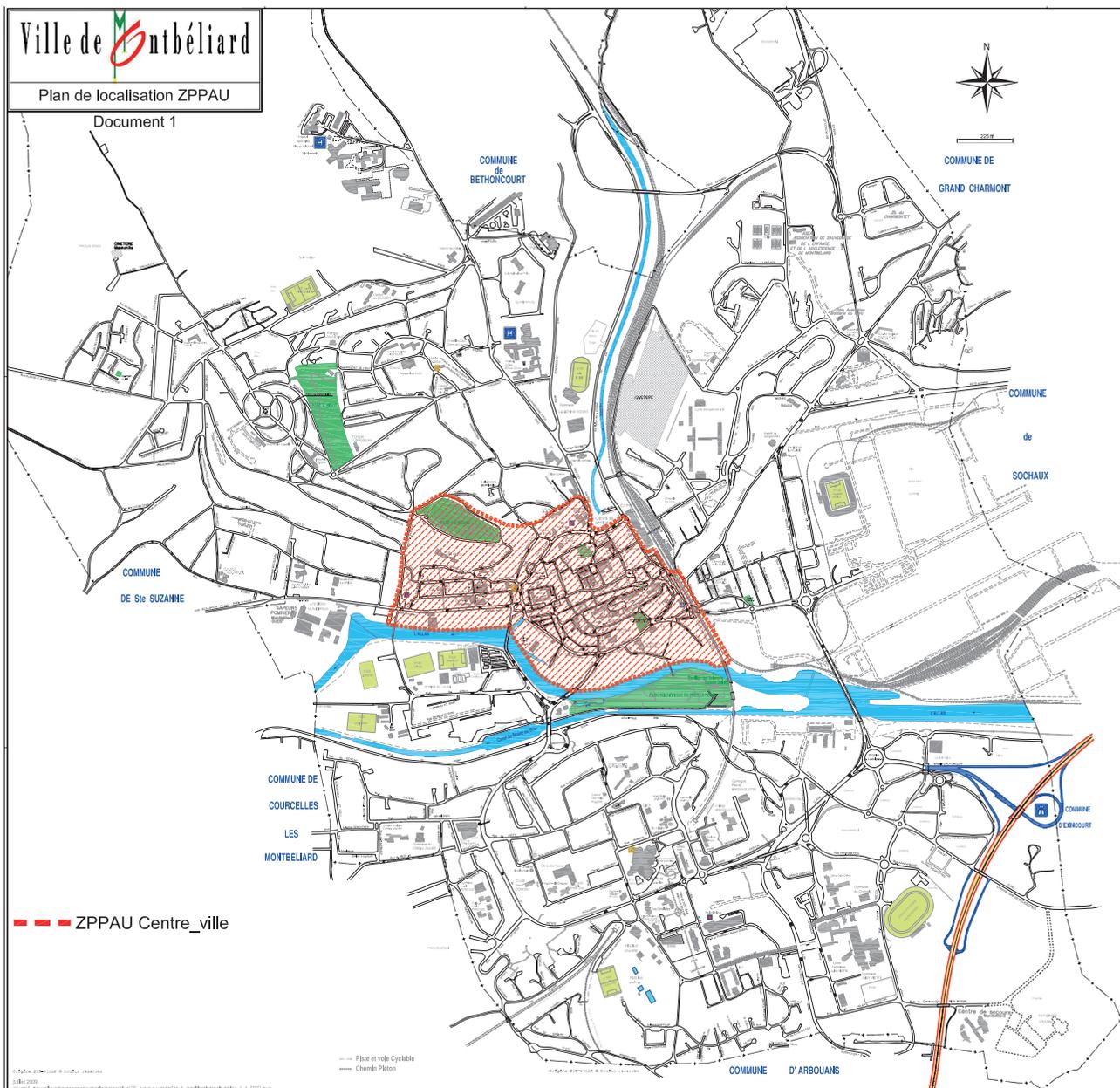
- Ville de Montbéliard
- Pays de Montbéliard Agglomération
- Agence Nationale de l'Habitat
- Banque des Territoires
- Action Logement
- Etat
- Département du Doubs
- Chambre des Commerces et de l'Industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat

En fonction des thématiques, d'autres acteurs peuvent également être conviés aux comités et associés aux études :

- DDT (conviée à l'ensemble des comités)
- DRAC/ABF
- Association des Commerçants
- Office de Tourisme
- Région BFC
- Conseil citoyen

BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATIONS

- Développer des outils favorisant la participation citoyenne et la médiation autour du patrimoine et la redynamisation du cœur de ville.
- Renforcer le lien de proximité entre les habitants et les acteurs comme les services de la ville, l'ABF ou la designer-coloriste.
- Développer la fierté des habitants à vivre en centre ancien, en leur permettant de se rendre compte des qualités et de la spécificité patrimoniale de leur cadre de vie.
- Renforcer les connaissances et un réseau d'acteurs autour des filières locales et des matériaux bio-sourcés et gé-sourcés dans la réhabilitation du bâti ancien.



Gouvernance

Le rôle de la commission locale SPR dans la revitalisation du cœur de ville – l'exemple de Montbéliard

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, a fait le lien entre protection, valorisation du patrimoine et médiation en introduisant dans l'article L.631-1 du Code du Patrimoine le fait que : « Les Sites patrimoniaux remarquables sont dotées d'outils de médiation et de participation citoyenne. »

1/ LA COMMISSION LOCALE DU SPR, ORGANE DE DISCUSSION LOCALE AU SERVICE DU PROJET URBAIN

La commission locale, organe de discussion et de décision associée à un SPR, dès lors qu'il est créé, peut être un véritable élément de participation citoyenne et de médiation.

Cette commission est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PVAP, du projet de PSMV mais doit aussi assurer le suivi de leurs mises en œuvre après leurs adoptions. Elle est donc directement reliée aux projets urbains sur les centres anciens.

C'est un véritable organe de discussion et de gestion partagée à l'échelle d'un SPR, puisqu'elle est composée de membres de droits et de 3 collègues représentant ainsi un large panel d'acteurs.

Sont membres de droit : le préfet, le DRAC, l'ABF, le représentant de la collectivité compétente en matière d'urbanisme, et le président de l'EPCI ou le maire de la commune concernée. Les trois collègues sont composés en nombres égaux (5 maximum par collègue), d'élus de la collectivité compétente, de représentants d'associations et des personnes qualifiées.

A travers la diversité des profils ainsi représentées, elle devient un véritable lieu de discussion autour des projets situés dans le périmètre du SPR, et donc souvent connectés à la stratégie de redynamisation du cœur de ville. Ses représentants, en fonction de la composition, sont issus de la société civile et peuvent ainsi favoriser une proximité entre habitants et document de gestion du SPR.

2/ LA COMMISSION LOCALE DU SPR DE MONTBÉLIARD, UN OUTIL DE DISCUSSION AU SEIN D'ACTION CŒUR DE VILLE »

La ville de Montbéliard s'est ainsi saisie de la révision de sa ZPPAU en PVAP pour instaurer une commission locale qui se positionne non pas comme une simple « chambre d'enregistrement » des procédures mais comme un véritable acteur du projet de redynamisation du cœur de ville.

La commission locale de Montbéliard est composée de :

- **Les membres de droit :**
 - Joël Mathurin, préfet du Doubs (ou son représentant),
 - Anne Matheron, directrice régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (ou son représentant),
 - Sophie Chabot, ABF
- **Les représentants du conseil municipal :**
 - Madame le Maire, Marie-Noëlle Biguinet, présidente de la CLSPR
 - Jean-Claude Passier, 1er adjoint, ou sa suppléante, Michèle Panisset, adjointe aux affaires sociales
 - Philippe Tissot, adjoint à la culture et au patrimoine, ou son suppléant, Philippe Bruyère, adjoint à la voirie, réseaux et espaces verts
 - Christine Schmitt, adjointe à l'animation, au tourisme et à la vie associative, ou sa suppléante, Gisèle Cuchet, conseillère municipale
- **Les représentants d'associations :**
 - Vincent Paillot, architecte conseiller du CAUE, ou son suppléant Stéphane Porcheret, urbaniste conseiller
 - Cathy Kuhn, chargée d'études architecte-urbaniste à l'agence de développement et d'urbanisme, ou son suppléant, Philippe Bozon, responsable d'études
 - François Vion-Delphin, président de la société d'émulation de Montbéliard ou son suppléant, André Bouvard, vice-président
- **Les personnes qualifiées**
 - Elodie Poletto, responsable du service Animation du patrimoine au Pays de Montbéliard agglomération, ou sa suppléante, Marie-Christine Binoux-Rémy, directrice de l'urbanisme à l'agglomération
 - Marie-Rose Galmes, présidente du conseil citoyen, ou sa suppléante, Louisa Bouadma, membre du bureau du conseil citoyen.

On remarque l'intégration du conseil citoyen dans les personnes qualifiées, choix politique des élus, mais démontrant ainsi une véritable volonté de faire de la commission locale du SPR un outil de participation citoyenne.

Au moment de l'enquête, la commission locale du SPR de Montbéliard s'est déjà réunie 4 fois : une fois pour sa création et ensuite sur chaque étape de l'élaboration du PVAP. La dernière commission s'est réunie pour l'approbation des enjeux.

3/ ENJEUX ET PISTES D'ACTIONS POUR DÉVELOPPER LA PARTICIPATION CITOYENNE AVEC L'APPUI DE LA COMMISSION LOCALE

La ville de Montbéliard a fait le constat que ses habitants ne se sont pas appropriés les éléments patrimoniaux de leur cœur de ville. Le circuit patrimonial du centre historique est surtout emprunté par les touristes. Il existe un réel enjeu autour du développement de la fierté des habitants à vivre en centre ancien, et de la prise de conscience des qualités et de la spécificité patrimoniale de leur cadre de vie. Ce sentiment de fierté favorise aussi une implication des habitants dans la redynamisation de leur lieu de vie et de leur quartier. La commission locale peut jouer un véritable rôle d'ambassadeur pour favoriser et développer des outils autour de cet enjeu.

Les membres de la commission locale de Montbéliard ont envisagé différentes pistes d'actions, qu'ils pourraient mettre en place, en réponse à cet enjeu :

- La mise en place d'une « maison du cadre de vie », comme la boutique du patrimoine et de l'habitat de Bayonne qui permettrait de regrouper toutes les permanences auprès de la population (CAUE, ABF, coloriste, services urbanisme...) mais aussi des expositions, des temps d'ateliers ou de formation auprès des artisans par exemples ou des acteurs de l'habitat. Ce lieu faciliterait la proximité avec les habitants et l'appropriation de l'ensemble des outils et dispositifs liés au cœur de ville.
- Contribuer aux travaux liés au cœur de ville comme la signalétique ou la création de l'outil de médiation du SPR.
- Participer à des formations, des visites ou rencontres d'autres collectivités pour s'enrichir de leurs expériences.

- Mener un travail d'identification des artisans et acteurs économiques déjà sensibilisés autour de la réhabilitation durable du bâti ancien. Ses membres peuvent être des ambassadeurs de ces savoir-faire auprès des habitants. Des formations, en lien avec la CAPEB ou la FFB pourront être organisées par la suite auprès d'artisans.

- Pour renforcer ce sentiment de fierté, la CLSPR propose de travailler sur des panneaux d'entrées de ville ou dans le centre ancien peuvent valoriser le fait qu'ils sont en « site patrimonial remarquable ». Une stratégie de marketing territorial peut facilement être développée avec par exemple un hashtag *#j'habite en site patrimonial remarquable*.

L'ensemble de ces pistes d'actions démontrent bien à quel point les membres de la commission locale de Montbéliard souhaitent se saisir des sujets liés aux projets urbains de redynamisation du cœur de ville. Au-delà du suivi de l'élaboration du PVAP, la commission locale souhaite se positionner comme un acteur ambassadeur auprès des habitants et un véritable outil de participation citoyenne au cœur du projet de redynamisation du cœur de ville.

Commerce

L'accompagnement des commerçants par un designer-coloriste à Montbéliard

1/ L'ACCOMPAGNEMENT DES COMMERÇANTS AUTOUR DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE : UN ENJEU DE TAILLE DANS LA REDYNAMISATION DES CŒURS DE VILLE

Lenjeu de la réhabilitation des façades et devantures commerciales est au cœur des projets de redynamisation des cœurs de ville de nombreuses collectivités.

Sur les 106 actions liées au commerce et à caractère patrimonial dans les 222 conventions « Action Cœur de Ville », 22 concernent des projets liés à requalifier les devantures et vitrines commerciales. Cela représente quasiment 1/4 des actions, ce qui démontre un fort enjeu des collectivités pour ce sujet.

Donner un cadre aux commerçants pour les accompagner dans leur requalification de devanture ou façade favorise le développement de projets de qualité en centre ancien. Pour cela, les collectivités développent des chartes (ex : chartes de devantures, d'enseignes ou de terrasses) ou proposent un cadre réglementaire à travers un règlement local de publicité, voire à travers leur document de gestion du SPR ou PLU.

Des aides financières, mises en place par les villes existent aussi auprès de ces porteurs de projet. Elles peuvent intervenir sur les travaux ou sur l'achat d'équipement.

2/ ENTRE AIDES FINANCIÈRES ET ACCOMPAGNEMENT PAR UN DESIGNER CONSEIL À MONTBÉLIARD

La ville de Montbéliard a développé une politique d'aides financières à travers un fonds de soutien aux commerçants désireux de faire des travaux de requalification de façade ou de moderniser leur terrasse. Ainsi, ils peuvent bénéficier d'une aide équivalant à 20 % du montant des travaux HT dans un plafond de 3 000 € pour les ravalements de facade et 1 000 € pour l'acquisition de mobiliers de terrasse.



Montbéliard #RemarquableFrance
Source © Atout France - @Refusetohibernate

En plus de ces aides financières, la ville met à disposition des commerçants, comme des habitants une designer/coloriste conseil dont la consultation est un préalable à toute demande de subvention.

L'assistance du designer porte sur le choix de l'enseigne (matériaux, éclairage, taille), des couleurs pour la façade commerciale, l'organisation des devantures (habillage, store...), le mobilier de terrasse et les parasols.

Ce projet a démarré il y a déjà plusieurs années et démontre aujourd'hui une véritable réussite dans l'accompagnement et la concrétisation de projets de qualité dans le centre ancien de Montbéliard.

3/ LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT PAR LE DESIGNER-CONSEIL

Avant 2017, la coloriste était mise à disposition de la ville par Pays Montbéliard agglomération pour l'accompagnement d'une campagne de ravalement de droit commun, développée depuis plusieurs années.

Après 2017, la coloriste a contractualisé directement avec la Ville dans le cadre du projet de dynamisation du cœur de ville autour de plusieurs objectifs :

- Pour le suivi et l'accompagnement d'une campagne de ravalement exceptionnelle et pour l'accompagnement individuel des projets. Ces missions représentent pour la ville un budget de 36 635 € HT pour trois ans de mission.
- Pour la réalisation d'études de polychromie de rues. Cette mission représente un budget de 7 140 € HT.
- Pour l'élaboration de la charte de référence sur les enseignes et façades commerciales. Cette mission représente un budget de 7 600 € HT.



Accompagnement designer conseil :
restaurant chez Cass' Graines
Source © Ville de Montbéliard



Accompagnement designer conseil :
salon de thé « au bon gouthé »
Source © Ville de Montbéliard

Des permanences ont été mises en place avec la coloriste tous les 15 jours. De 2017 à 2020, plus de 50 permanences ont été proposées. 200 personnes ont été reçues lors de celles-ci pour des conseils. Parmi ces personnes, 117 ont fait l'objet d'un accompagnement renforcé (simulations ravalements immeubles, simulations façades commerciales, enseignes, terrasses...). Ces permanences permettent d'instaurer un dialogue avec les commerçants.

La designer-conseil travaille autour de chaque projet en lien étroit avec les services de la ville et l'ABF.

Pour 2020-2023, la ville souhaite continuer à accompagner ces porteurs de projet. L'intervention de la coloriste a permis d'entraîner un effet levier auprès des commerçants sur la requalification de leur façade, devanture ou terrasse. Pour les 3 prochaines années, la ville prévoit d'allouer un budget 38 000 € HT à cet accompagnement.



Ancienne Maison Peugeot
Source © Ville de Montbéliard - Denis Bretey

