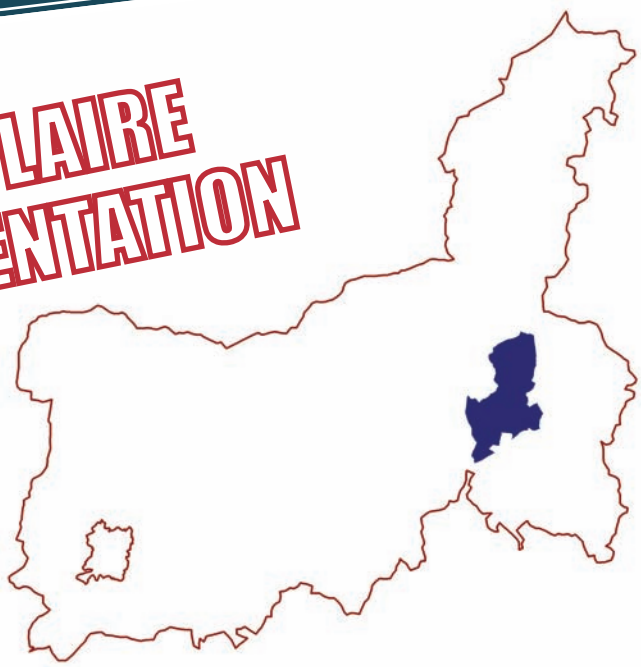
Inventaire urbain du Parc naturel régional des Ardennes

sur la commune de Monthermé

EXEMPLAIRE DE PRÉSENTATION



Démarche

La commune de Monthermé fait partie du Parc naturel régional des Ardennes et à ce titre, elle peut **bénéficier d'accompagnements spécifiques** pour la réalisation de certains projets. Ainsi, l'inventaire urbain a été conçu comme un outil au service des municipalités souhaitant intervenir dans les domaines de l'aménagement et de l'architecture.

Cet inventaire consiste à répertorier sur l'ensemble de la commune des **informations relatives aux enjeux locaux d'urbanisme** : maîtrise des consommations foncières, qualification des espaces publics, valorisation des bâtiments de caractère... Les relevés effectués et mis à disposition des municipalités peuvent ainsi permettre d'alimenter les réflexions quant aux documents d'urbanisme, aux travaux de voirie, aux acquisitions foncières, à des aides sur l'habitat...

Bien conscient de la complexité des informations fournies et de leur portée stratégique pour une collectivité, le Parc naturel régional demeure **à votre disposition** pour échanger quant à ce document, et développer une animation si besoin. Pour plus d'informations sur nos missions, connectez-vous à :

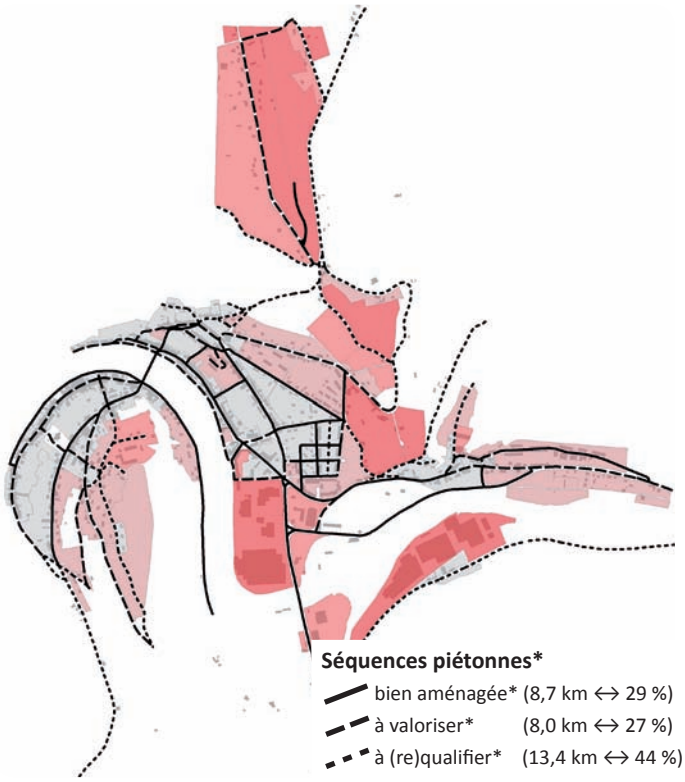
www.parc-naturel-ardennes.fr

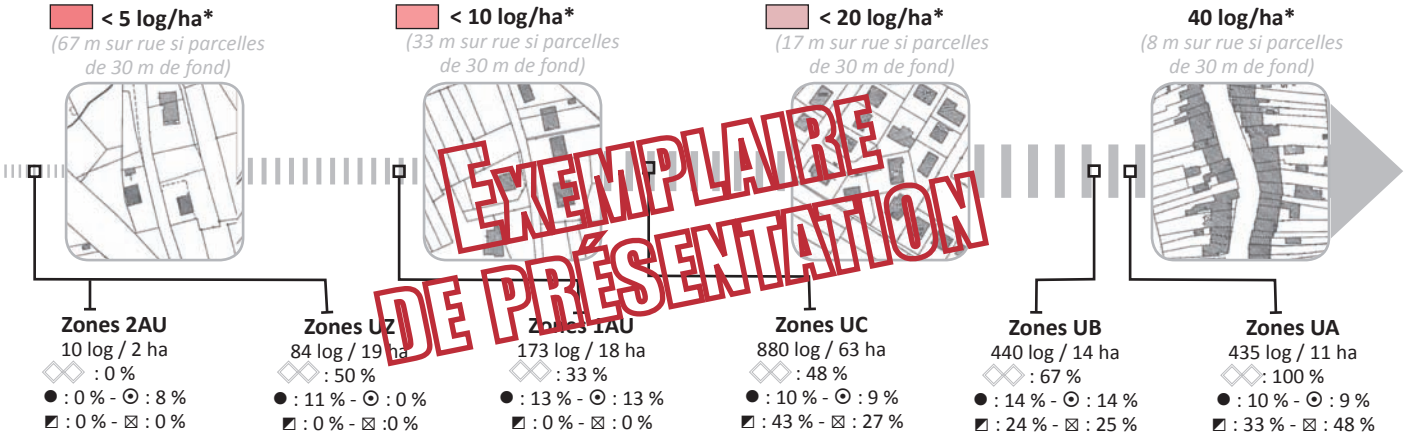
Renouvellement urbain

Dans les Ardennes, environ 100 ha/an sont artificialisés, soit l'équivalent de la surface utile d'une petite exploitation agricole. Une **utilisation économe de l'espace** est donc réclamée par la loi au sein des documents d'urbanisme.

Au sein du PLU en application :

- Les **zones UA*** concentrent 33% des habitations de caractère mais plus de la moitié d'habitats dénaturés. Ces habitations ont une très forte influence paysagère avec des séquences piétonnes* globalement bien aménagées*, notamment pour la desserte des commerces et services.
- Les **zones UB*** se caractérisent par une difficulté de mutation foncière.
- Les **zones UC***, 3 fois moins denses que les zones UA, recouvrent près de la moitié des surfaces à vocation urbaine et 44% du parc de logements. Les habitats de caractère y sont nombreux, relativement bien conservés, et les séquences piétonnes y sont souvent à valoriser*.
- Les **zones UZ*** dédiées aux entreprises se localisent à la jonction entre Meuse et Semoy.
- Les **zones 1AU et 2AU*** sont généralement peu visibles au sein du paysage.





EXEMPLAIRE DE PRÉSENTATION

: îlots fortement visibles* - ● : **surface de parcelles** facilement mutables *(approximation)** - ⊙ : **surface de parcelles** difficilement mutables *(approximation)** - ◩(= ▼ + ▲ + ▶ + ◀) : **habitations de caractère*** - ⊠ : **habitations dénaturées*** - * : **voir définitions au dos**

Comment densifier ?

Limiter l'étalement urbain nécessite de mieux **maîtriser le foncier** et de **créer des formes urbaines plus denses**, si possible d'habitats individuels pour répondre à la demande de 3/4 des ménages. Ce défi constitue pour les collectivités une opportunité de **rationnaliser les coûts d'entretien de voiries et réseaux** (eau, électricité, assainissement, téléphone..). Le coût global d'un quartier doit ainsi s'étudier sur 30 ans, soit la durée de vie moyenne des infrastructures.

La densification fait souvent peur, alors qu'elle peut être appréciable, si les besoins primordiaux des habitants sont pris en compte. Les documents d'urbanisme doivent ainsi veiller :

- à **garantir l'intimité des parcelles**,
- à favoriser l'ensoleillement et un **cadre verdoyant**...

Le PNR des Ardennes se tient à votre disposition pour approfondir votre réflexion sur ces sujets et vous accompagner dans vos projets.

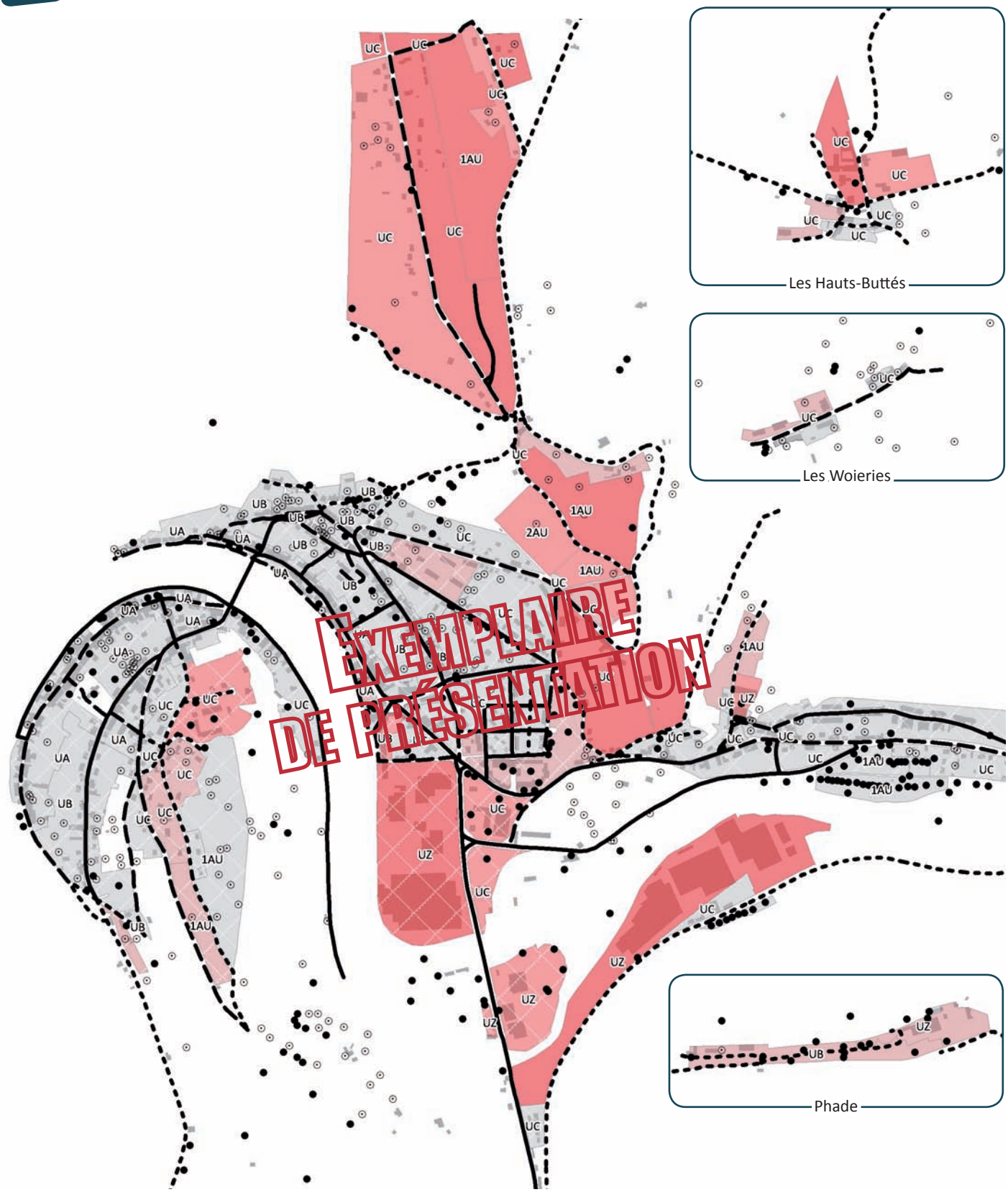
❶ Densifier par la mitoyenneté sur parcelles profondes

❷ Intimiser par des clôtures et des baies bien positionnées

❸ Favoriser l'ensoleillement et les jardins en coeur de parcelle

❹ Encourager l'appropriation par l'évolutivité et les frontages

Carte des enjeux de densification



Ilots à vocation urbaine*

- de forte densité (plus de 20 log/ha)
- de moyenne densité (10 à 20 log/ha)
- de faible densité (5 à 10 log/ha)
- de très faible densité (moins de 5 log/ha)
- fortement visible dans le paysage*

Séquences piétonnes*

- bien aménagée*
- à valoriser*
- à (re)qualifier*

Parcelles

- facilement mutable (communale)*
- difficilement mutable* (plus de 3 droits de propriétés)*

UA Classification de l'îlot au sein du document d'urbanisme

Bâtiment

Limite communale

N

Sources : ©IGN - BD Scan 25® - 2009 / BD Topo® - 2009 / BD Parcellaire® - 2009 // BD MAJIC® - DGFiP - Paris - 2009 - DREAL-CA - protocole MEEDDM-DGFiP de juillet 2009

Carte des enjeux de rénovation

Habitations

- de caractère élémentaire*
- de caractère de bourg*
- de caractère de cité*
- de caractère singulière*
- à valoriser (vacantes ou inconfortables)*
- à (re)qualifier (vacantes et inconfortables)*

Autres constructions

- protégée (inventoriée comme «Monument historique»)*
- à valoriser (inventoriée comme «Patrimoine industriel»)*
- à (re)qualifier (inventoriée comme «Friche»)*

UA Classification de l'îlot au sein du document d'urbanisme

Bâtiment

Limite communale

N

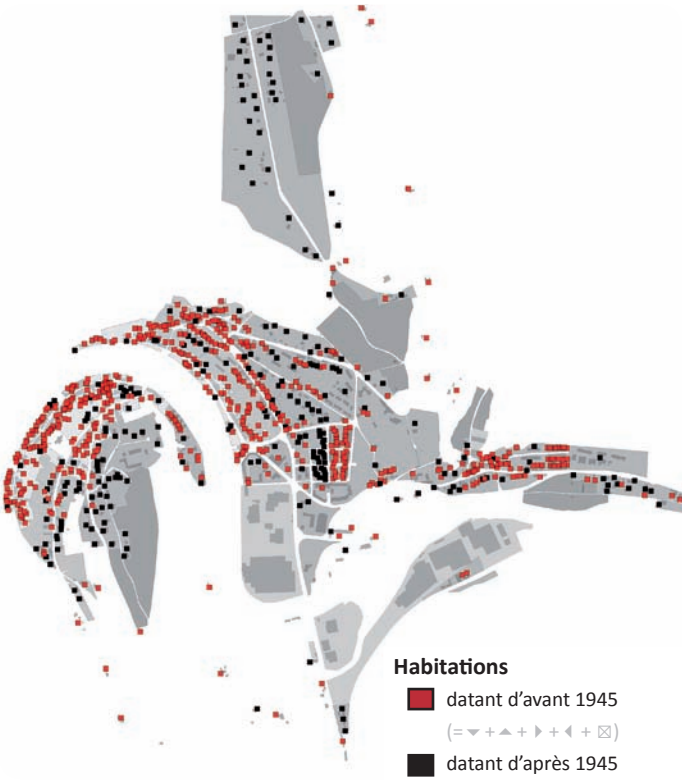
Sources : ©IGN - BD Scan 25® - 2009 / BD Topo® - 2009 / BD Parcellaire® - 2009 // BD MAJIC® - DGFiP - Paris - 2009 - DREAL-CA - protocole MEEDDM-DGFiP de juillet 2009

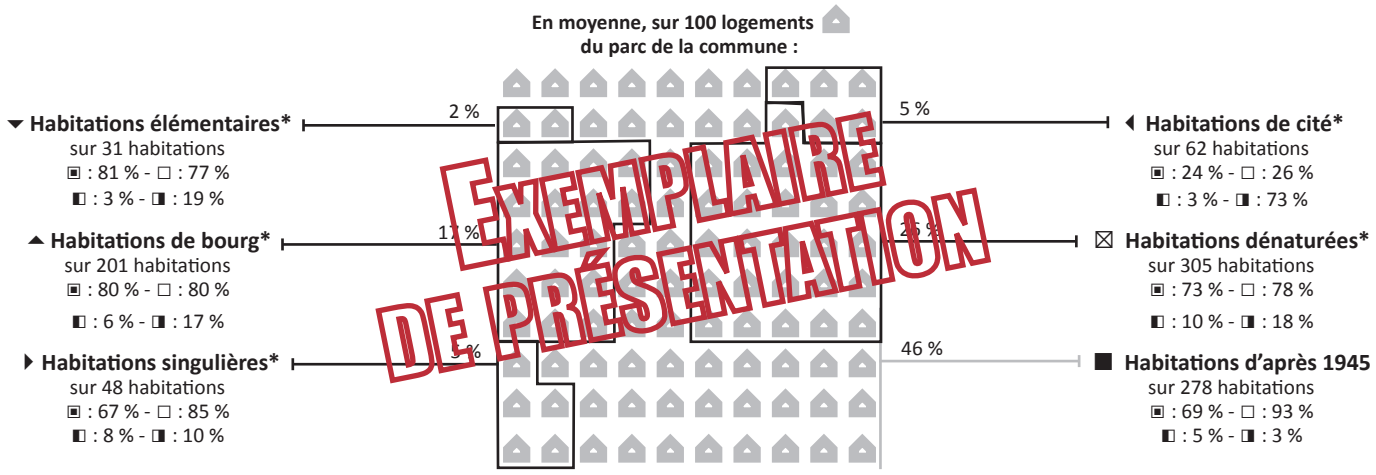
Rénovation architecturale

Le parc de logements français se renouvelant d'environ 1%/an, les enjeux du renouvellement urbain portent aussi sur la **rénovation de l'habitat**. Sur le territoire du PNR des Ardennes, ce mouvement de modernisation concerne potentiellement de très nombreux logements à caractère patrimonial.

Parmi les habitations de Monthermé :

- Les **habitations élémentaires***, marginales, offrent toujours un confort d'habitat médiocre.
- Les **habitations de bourg*** représentent quasi 1/5 du parc de logements. Elles constituent souvent une résidence principale pour leur propriétaire.
- Les **habitations singulières*** bénéficient d'un bon confort, mais restent cependant vacantes dans 8% des cas.
- Les **habitations de cité***, à l'inverse, sont largement inconfortables, mais n'en demeurent pas moins très occupées.
- Les **habitations dénaturées*** représentent 47% des habitations construites avant 1945. Malgré les travaux entrepris, leur confort reste équivalent aux autres constructions de cette période.
- Les **habitations construites après 1945** apparaissent enfin confortables et occupées dans 9 cas sur 10.





EXEMPLAIRE DE PRÉSENTATION

▣ : habitations occupées majoritairement par les propriétaires - □ **: habitations occupées et confortables - ◧ : habitations vacantes - ◨ : habitations au confort médiocre - * : voir définitions au dos**

Comment réhabiliter ?

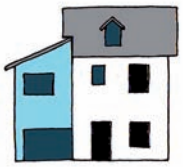
Sur les 75 ans de durée de vie d'un bâtiment, 1/4 des dépenses a lieu lors de la construction et 3/4 des coûts sont des charges d'exploitation, liées à l'entretien et à la maintenance du bâtiment. Ces chiffres justifient le **surinvestissement en faveur d'études de conception architecturale** permettant des économies à long terme :

- sur les consommations d'énergie et d'eau,
- sur les travaux d'aménagement et d'adaptation,
- sur le renouvellement des équipements.

Les coûts de logement constituent déjà aujourd'hui le principal poste de **consommation contrainte** de nombreux ménages français, en moyenne de 18% à 30% du revenu disponible.

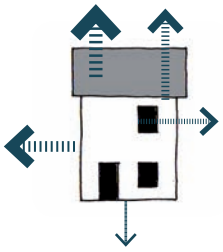
Pour vous aider à mettre en oeuvre les solutions les plus pertinentes, le PNR des Ardennes a développé la possibilité de recourir gratuitement à un **architecte-conseil**. Pour plus d'informations sur nos missions, connectez-vous à :

www.parc-naturel-ardennes.fr



☹ Travaux sans rapport à la composition d'origine

☺ Travaux en harmonie avec la composition d'origine



Les déperditions thermiques classiques d'une maison :

- 30% par la toiture,
- 25% par les murs,
- 20% lors du renouvellement d'air,
- 13% par les vitres,
- 7% par le sol,
- 5% par les ponts thermiques.

Définitions

La méthodologie appliquée pour la réalisation de cet inventaire urbain est le **résultat de la collecte et du traitement de données, issues d'organismes partenaires et de repérages sur le terrain**. La non-vectorisation du cadastre est source d'approximations quant aux parcelles et aux constructions ciblées sur les cartes et quant aux calculs de superficies effectués (une propriété reste désignée cartographiquement par un simple point, malgré des attributs surfaciques, d'où des difficultés à travailler sur des recoupement de surface par exemple). Certaines informations mériteraient parfois d'être confrontées avec d'autres ressources complémentaires, plus à jour. Aussi, l'inventaire réalisé reste un premier document d'analyse, à enrichir en fonction des projets portés par la municipalité.

A été considéré comme un **îlot à vocation urbaine** un ensemble de parcelles cadastrales jointives bornées par des voies publiques et sectorisées par le document d'urbanisme existant, c'est-à-dire les zones UA, UB, 1NA/1AU, 2NA/2AU et UE/UY/UZ, matérialisées à l'échelle des îlots parcellaires.

La **densité**, exprimée en logements par hectare (log/ha), a été calculée à partir des données recueillies par la Direction générale des finances publiques (DGFiP)[1] et selon les catégories de densité établies par le Shéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Charleville-Mézières[2].

A été considéré comme **fortement visible dans le paysage** un îlot à vocation urbaine, visible depuis au moins une des voies principales et stratégiques à l'échelle du projet de PNRA (A304, RN43, RN51, RD1, voie ferrée de la Meuse, voie verte «Trans-Ardennes», routes touristiques) ou depuis un point de vue aménagé pour le tourisme. Les aspects de covisibilité relatifs aux sites et monumemts historiques n'ont pas été étudiés et méritent d'être analysés avec le concours du Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Ardennes (STAP08)[3].

A été considérée comme une **séquence piétonne** une longueur de voie, telle que délimitée par l'Institut géographique national (IGN)[4], et comprise au moins partiellement au sein de l'espace à vocation urbaine de la commune.

Les séquences piétonnes ont été désignées comme :

- **«bien aménagées»**, lorque la circulation piétonne dispose clairement, d'après une analyse visuelle sur le terrain, d'une largeur d'environ 1 m, sans obstacles majeurs ou répétés (du fait de la nature du sol, du stationnement, du mobilier urbain...), d'un côté ou de l'autre de la voie routière ;
- **«à valoriser»**, lorsque la circulation piétonne dispose clairement d'un espace délimité, d'un côté ou de l'autre de la voie routière ou lorsque la circulation piétonne ne dispose pas d'un espace très qualitatif (sécurisation du cheminement, bon revêtement, verdissement agréable...) en paysage monotone (tracé de voie rectiligne sans repères visuels esthétiques séquençant le parcours...) ;
- **«à (re)qualifier»**, lorsque la circulation piétonne ne dispose d'aucun espace délimité, d'un côté ou de l'autre de la voie routière.

Ces données méritent d'être confrontées aux mesures du trafic routier et aux relevés effectués dans le cadre de la réalisation d'un Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).

Les parcelles ont été désignées comme :

- **«facilement mutables»**, lorsqu'elles sont répertoriées comme la propriété exclusive de la commune[1] ;
- **«difficilement mutables»**, lorsqu'elles appartiennent à plus de 2 propriétaires ayant des droits concurrents sur la parcelle[1].

Les propriétés de l'Etat, du Département, des établissements publics, des offices HLM, des personnes morales ou privées seules n'ont pas été représentées.

Ont été répertoriées comme **habitations de caractère** les constructions principalement bâties avant 1945[1], et n'ayant pas subi de dénaturation de leur principale façade donnant sur la rue, au vu de leur caractère originel, à savoir :

- le non respect des volumes et de l'ordonnancement du bâtiment (pentes de toiture, ouvertures et percements de baies...) ;

EXEMPLAIRE DE PRÉSENTATION

Habitations élémentaires : maisons modestes...

Habitations de bourg : maisons ordonnancées...

Habitations singulières : maisons de style, bourgeoises...

Habitations de cité : maisons d'un ensemble...

- la pose de matériaux et de couleurs inappropriés au contexte environnant (fausses briques, carrelage, crépis saumonés...) ;
- les adjonctions multiples, comme la pose en façade de volets roulants, d'antennes paraboliques, de disséminées...

Du fait de leur fréquence, la réalisation de garages, en façade ou en extension, la création de vitrines commerciales, aux couleurs criardes ou le remplacement des toitures et des menuiseries par des matériaux de moindre qualité ont bénéficié d'une plus grande tolérance lors de cet inventaire.

Ont été distinguées visuellement sur le terrain :

- dans la définition **«élémentaires»**, souvent basses et témoignant de conditions de vie modestes, généralement implantées à l'alignement, composées d'un bloc à base rectangulaire de matériaux locaux, d'une hauteur maximale de R+1, d'une toiture simple à 2 pans, d'ouvertures en façade, plus hautes que larges et parfois irrégulièrement réparties ;
- les habitations **«de bourg»**, fréquemment organisées en travées régulières dans un espace urbain dense, généralement implantées à l'alignement, composées d'un bloc à base rectangulaire de matériaux locaux, d'une hauteur maximale de R+1+C, d'une toiture simple à 2 pans, d'ouvertures en façade de 3 longueurs de haut et 2 de large (sauf si commerce) et arborant parfois des éléments de décors ;
- les habitations **«singulières»**, témoignant d'un statut social élevé, fréquemment implantées en recul ou en surplomb de la rue, généralement composées d'un volume imposant, parfois complexe, d'une hauteur minimale de R+1, d'une toiture souvent complexe, à 4 pans ou avec brisis par exemple, d'ouvertures nombreuses et grandes et arborant un style architectural reconnu (classique, pittoresque, moderne...) et/ou des éléments de décors ;
- les habitations **«de cité»**, appartenant à un ensemble de 3 constructions minimum, à l'implantation, aux volumes et au style architectural identiques, constitué par des habitations à caractère patrimonial sur des parcelles proches. Localement, elles correspondent souvent à des cités ouvrières ou à des cités-jardins, caractéristiques du boom industriel ardennais de la fin du XIXème et du début du XXème siècle.

Les habitations ont été désignées comme :

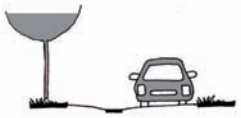
- **«à valoriser»**, si elles sont vacantes ou à confort médiocre[1],
- **«à (re)qualifier»**, si elles sont vacantes et à confort médiocre[1].

Ont été répertoriées comme autres constructions :

- **«protégées»**, les constructions bénéficiant d'une protection au titre des «monuments historiques»[3] ;
- **«à valoriser»**, les constructions industrielles, hors habitations, recensées par le Service régional de l'inventaire de Champagne-Ardenne (SRICA)[5] ;
- **«à (re)qualifier»**, les friches artisanales, commerciales, ferroviaires et industrielles répertoriées par la Direction départementale des territoires des Ardennes (DDT08) en 2005 et aisément localisables grâce aux données transmises.

Séquence à (re)qualifier : il n'y a pas d'espace piéton...

Séquence à valoriser : le piéton dispose d'un espace...



Séquence bien aménagée : le piéton dispose d'env. 1 m...

Séquence bien aménagée : le piéton dispose d'env. 1 m...

Ressources

1 : Selon la Base de données MAJICII établie par la DGFiP à la date du 1er janvier 2009
2 : Plus d'informations sur : sdiac.perso.sfr.fr/index.php?option=com_rokdownloads&view=folder&Itemid=19&id=172
3 : Plus d'informations sur : http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap08/pages/MonumentsHistoriques.htm
4 : Selon la Base de données BDTopo2 établie par l'IGN en 2009
5 : Selon l'inventaire du «Patrimoine industriel des Ardennes», établi par le SRICA en 2007. Plus d'informations sur : www.cr-champagne-ardenne.fr/patrimoineindustriel08/IA08001406.html