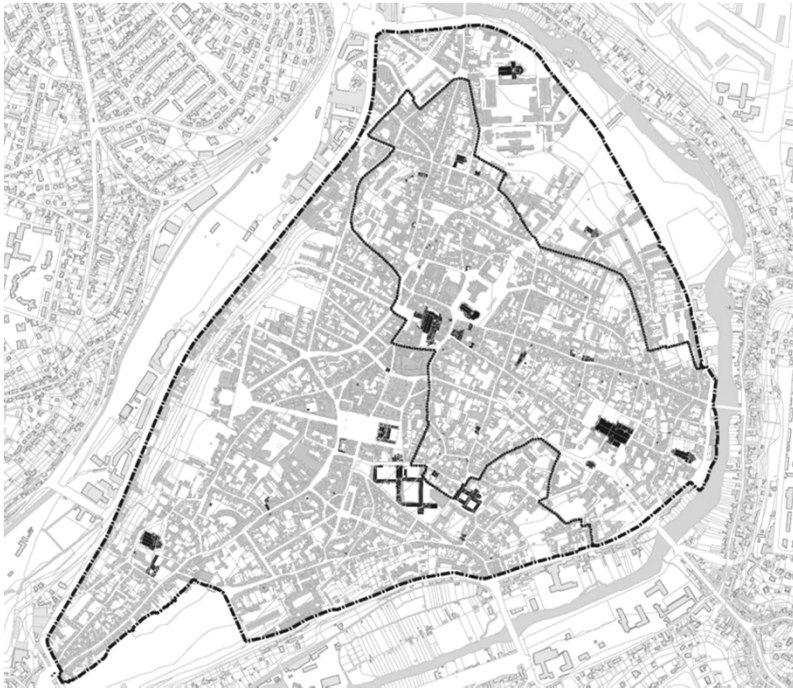


REVISION-EXTENSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DE POITIERS



Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés

*Projet réglementaire validé par la
Commission locale du 16 mai 2012
et approuvé
en Conseil communautaire
du 28 septembre 2012*

20 décembre 2012



SOMMAIRE

- 1- *L'héritage du premier Secteur Sauvegardé*
- 2- *Histoire, forme et patrimoine du centre de Poitiers*
- 3- *Profil socio-économique et fonctions urbaines*
- 4- *Le projet de sauvegarde et de mise en valeur*
- 5- *Les effets du P.S.M.V. révisé*
- 6- *Composition du dossier de P.S.M.V. révisé*



1- L'héritage du premier Secteur Sauvegardé

1- L'héritage du premier Secteur Sauvegardé... Les dates de protection du patrimoine

Monuments protégés sur les listes de 1840 et 1846 (MH) : *Amphithéâtre – Eglise Saint-Jean de Montierneuf – Notre-Dame-la-Grande – Saint-Hilaire – Baptistère St-Jean – Saint-Porchaire*

Nombre de monuments protégés MH avant 1913 :	13 monuments classés
Premier site classé, la promenade de Blossac	07/09/1912
Sites inscrits (place Ste-Radegonde et square Foch)	1934
Site classé des terrains derrière Ste-Radegonde	31/08/1939
Nombre de monuments protégés MH avant 1966 :	21 monuments classés et 41 monuments inscrits
Création du Secteur Sauvegardé sur 47 hectares :	29/03/1966
Extension du périmètre à 61 hectares :	14/01/1970
Publication du P.S.M.V. :	16/03/1981
Approbation du P.S.M.V. :	10/04/1985
Etude - bilan du Secteur Sauvegardé :	1996
Classement de St-Hilaire au titre du Patrimoine mondial	1998
Approbation du périmètre de la révision-extension en CNSS :	16/12/1999
Début des études pour la révision-extension :	juin 2007
Nombre de monuments protégés MH en 2006 :	25 monuments classés et 57 monuments inscrits
Modification M1 du P.S.M.V., approuvée par arrêté préfectoral	27 septembre 2010

1- L'héritage du premier Secteur Sauvegardé...

La philosophie du plan de sauvegarde d'origine

Objectifs généraux : Préserver le centre de son « hémorragie démographique » et
Créer des conditions favorables pour un développement équilibré de toutes les fonctions du centre

➤ Un urbanisme opérationnel

En matière de circulation...

Créer des réseaux de liaisons faciles et rapides entre extérieur et centre-ville

Créer un maximum de capacité de stationnement de dissuasion et réglementer le parking privé des riverains

Réserver la priorité aux piétons dans certaines voies à vocation commerciale

Créer des cheminements piétonniers à travers les îlots

En matière d'habitat...

Créer de nouveaux logements soit par la réhabilitation, soit par la construction neuve (si besoin après démolition)

Cureter de nombreux îlots pour création d'espaces verts (îlots opérationnels)

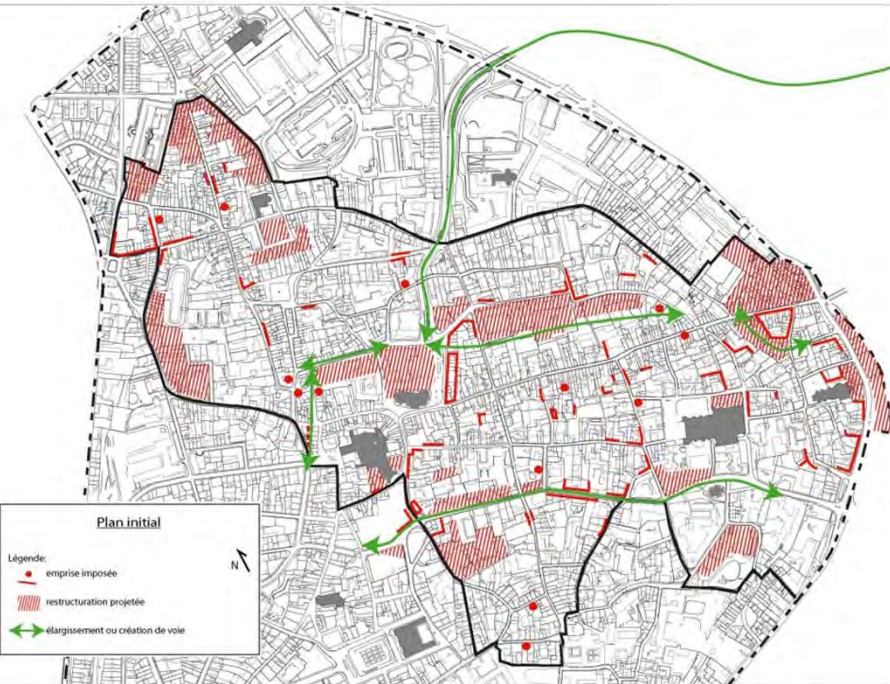
En matière d'activités...

Renforcer la concentration du commerce et le spécialiser en complément de magasins populaires ou de moyennes surfaces

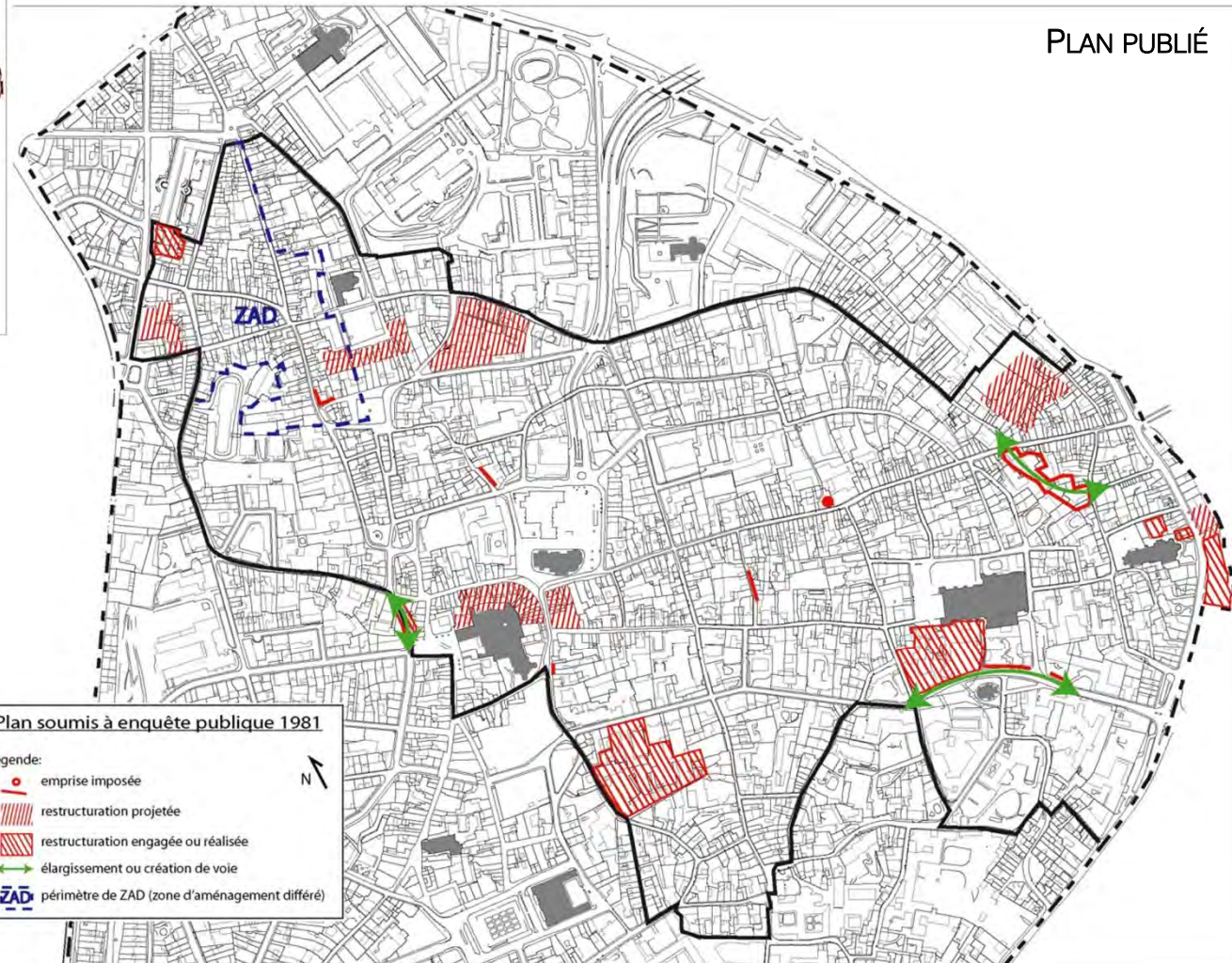
Favoriser le développement des activités de conseil et de service et les regroupements administratifs

Porter le projet de Nouveau musée de la ville (Ste-Croix)

ANALYSE COMPARATIVE DU P.P.S.M.V. INITIAL ET DU P.S.M.V. PUBLIE



PLAN INITIAL



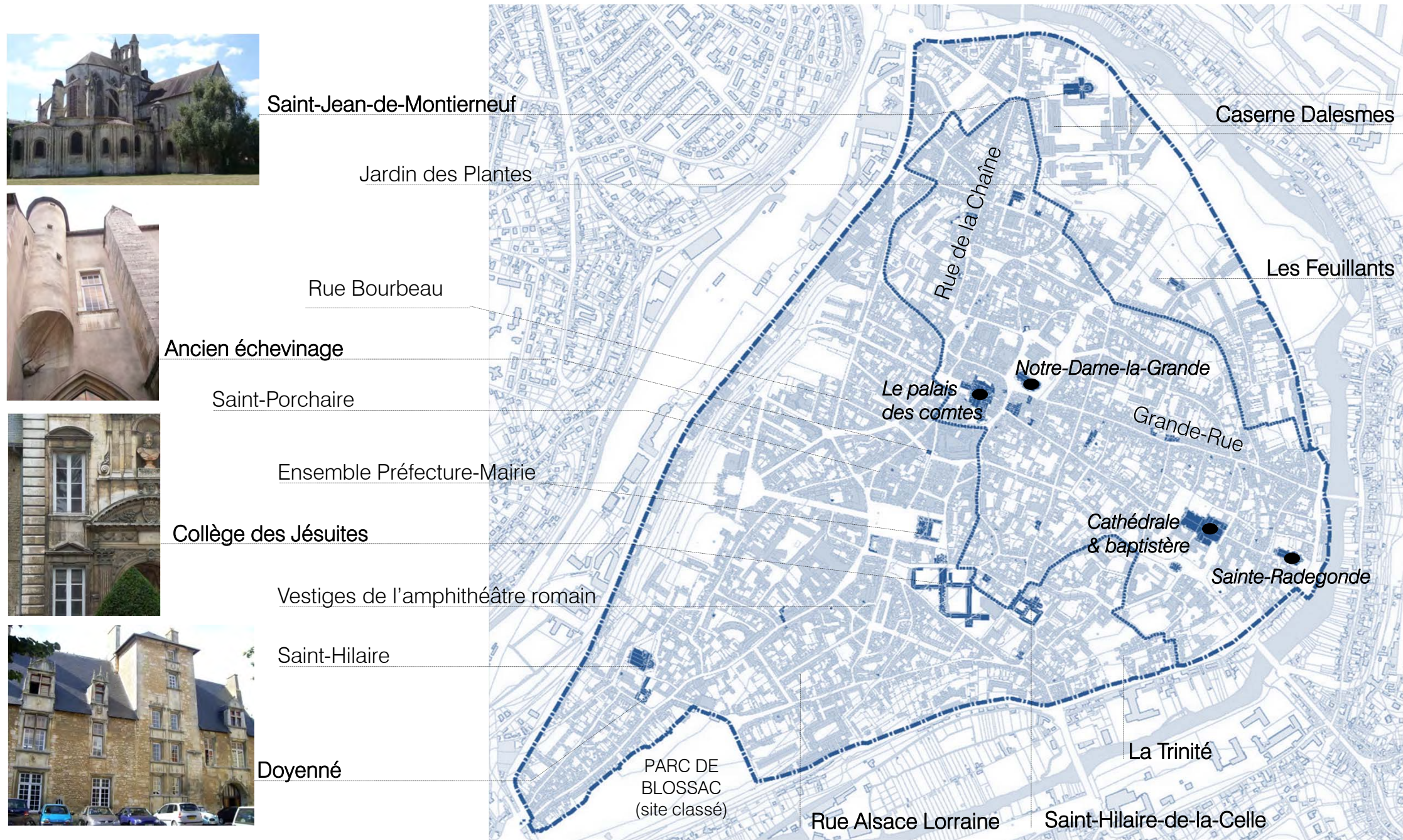
1- L'héritage du premier Secteur Sauvegardé... Le bilan en 1996 et les enjeux de la révision

De nouveaux objectifs :

- Définir des règles strictes en matière de réhabilitation et de constructions neuves
- Les précéder d'une connaissance préalable du patrimoine en créant un fichier d'immeubles
- Définir des formes contemporaines respectueuses du contexte urbain sur les tissus destinés à muter
- Faire revenir les classes moyennes et construire des logements sociaux
- Eviter de « gaver » l'hypercentre commercial et vider le reste du plateau (refuser la piétonisation)
- Définir les secteurs d'activités de grande échelle en frange (prioritairement face à la gare)
- Interdire les activités dans les vieux quartiers
- Réaliser « l'impossible mariage » du centre et de la circulation

L'ensemble du plateau comme « espace de convergence de l'aire urbaine »,
un périmètre plus lisible jusqu'à la limite des remparts médiévaux

SECTEUR SAUVEGARDE DE 1970 ET PERIMETRE D'EXTENSION-REVISION





2- Histoire, forme de la ville et patrimoine bâti

2- Histoire, forme et patrimoine du centre de Poitiers... La forme de la ville

Une structure urbaine relativement difficile à appréhender

quelques voies structurantes et un maillage complexe
de rues étroites et sinueuses





L'apport du XIX^e siècle ponctuel mais bien visible dans
la lecture de la ville

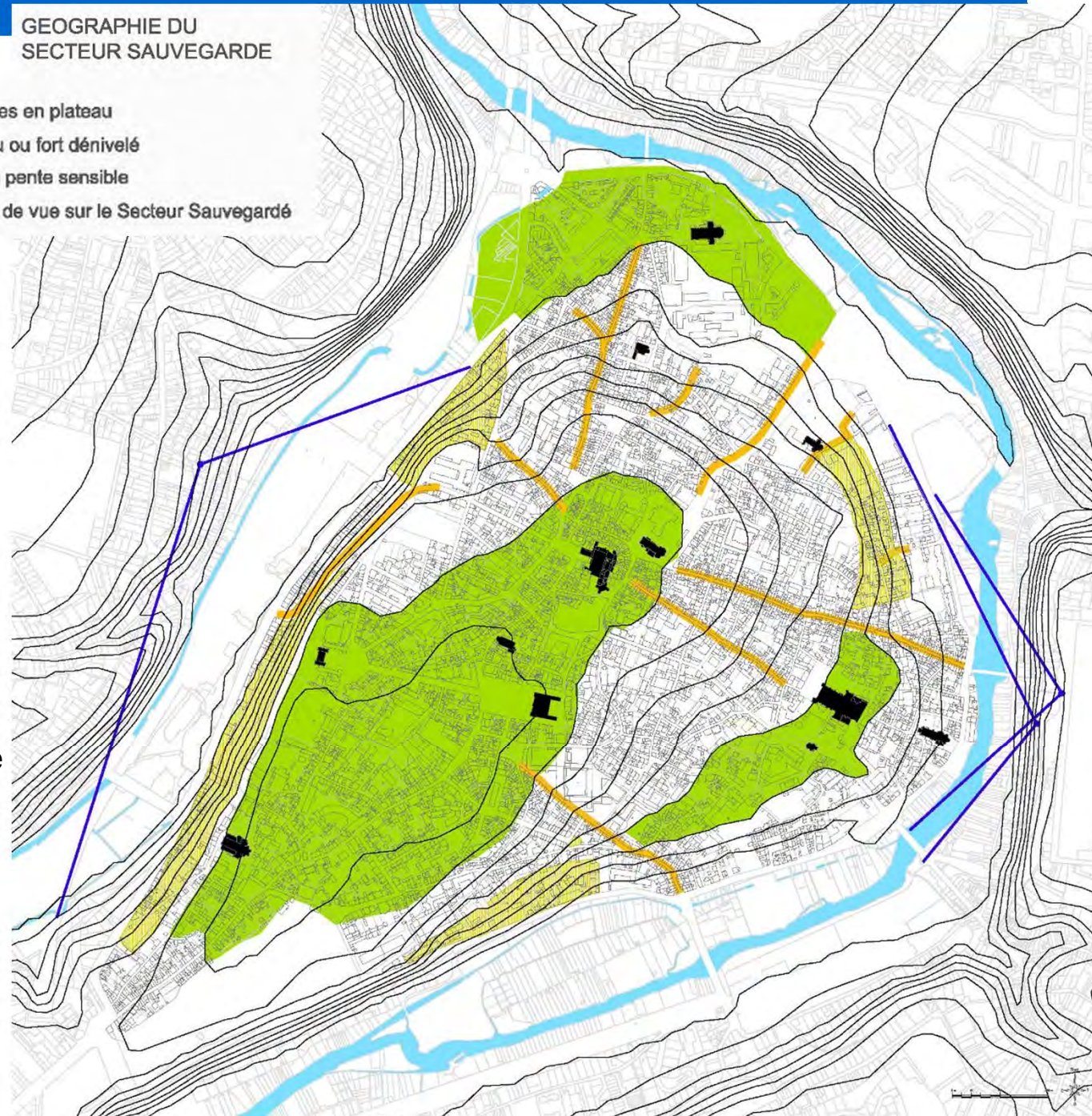
De nombreux espaces vides (cultivés)
des anciens enclos religieux
en grande partie
construits très tardivement (années 1980)



GEOGRAPHIE ET RELIEF

GEOGRAPHIE DU SECTEUR SAUVEGARDE

-  espaces en plateau
-  coteau ou fort dénivelé
-  rue en pente sensible
-  points de vue sur le Secteur Sauvegardé



Un plateau et des coteaux

Eperon barré sur un socle granitique recouvert de couches successives de calcaire

Un plateau façonné par les méandres des rivières du Clain et de la Boivre

2- Histoire, forme et patrimoine du centre de Poitiers... La forme de la ville

Plus de 2000 ans d'histoire...



Vue de Poitiers en 1699 - Estampes de la Collection GAGNIERES Bibliothèque Nationale de France

Une ville antique de plus de 100 hectares

Une enceinte du Bas-Empire réduite à 40 hectares à la fin du III^e siècle

Le développement du « cadre chrétien » de la ville au Haut Moyen Age

Une ville comtale en pleine apogée aux XI et XII^e siècles

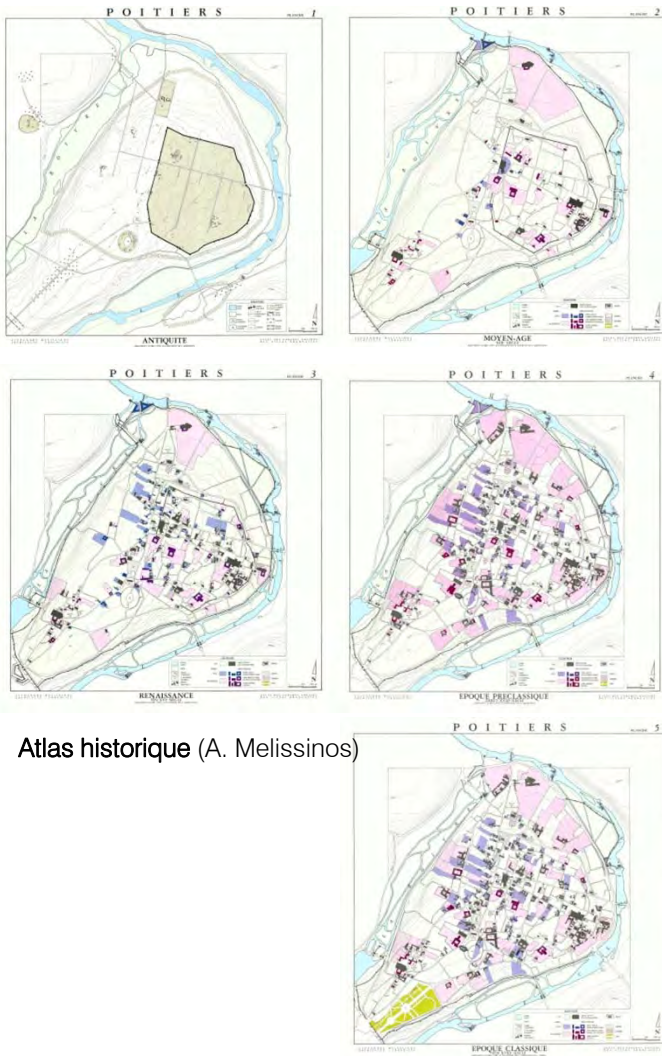
Un âge d'or avec l'Université aux XV et XVI^e siècles

La Contre-Réforme et sa profusion de couvents aux XVII et XVIII^e siècles

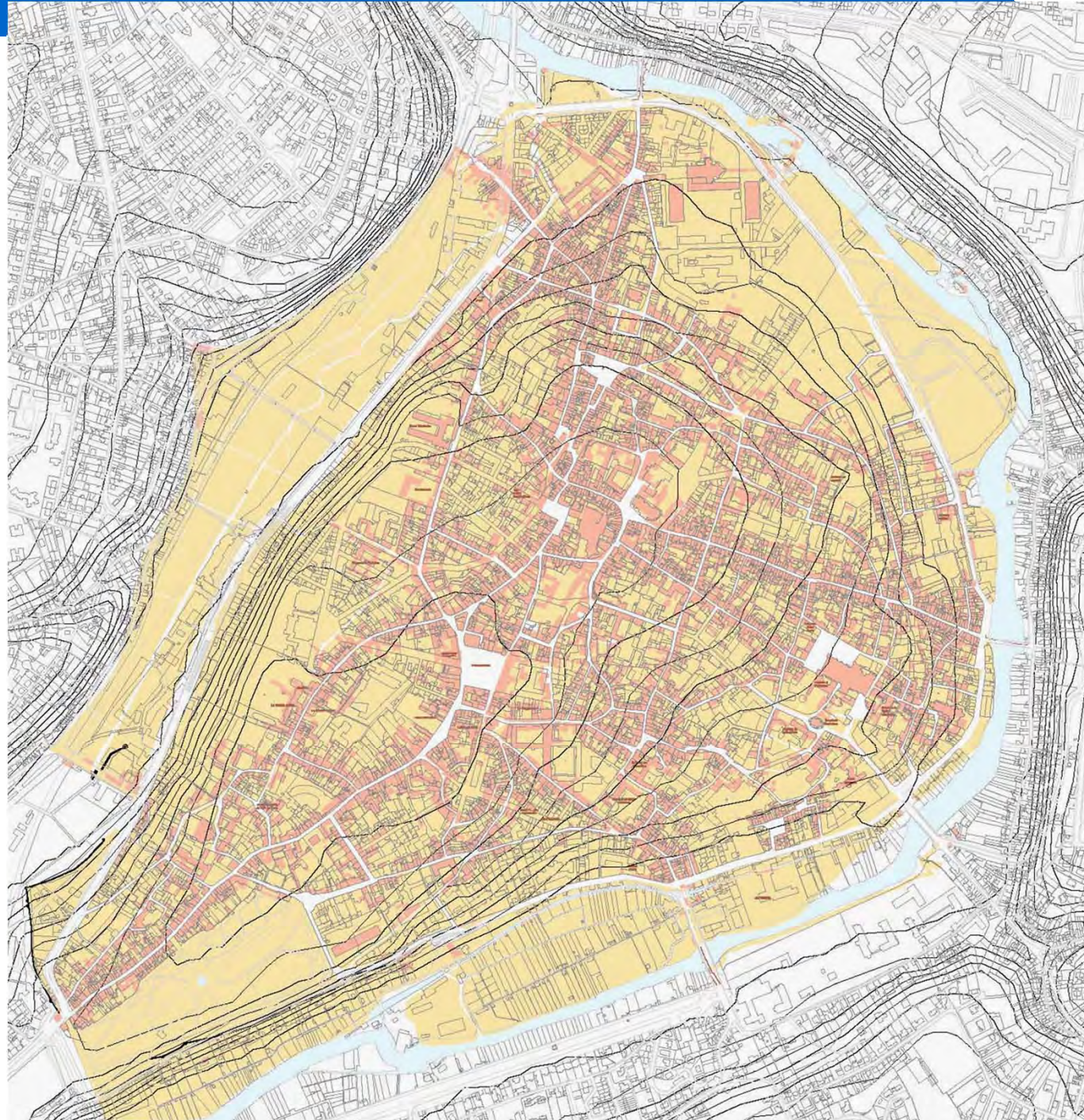
Des couvents aux grandes administrations, un positionnement régional au XIX^e siècle

Le développement de la périphérie et les opérations d'après-guerre au XX^e siècle

ETUDE HISTORIQUE



Atlas historique (A. Melissinos)



PLAN DE SYNTHESE HISTORIQUE

STRATES HISTORIQUES

VESTIGES DE LA CITE ANTIQUE ET DE LA VILLE JUSQU'A L'AN MIL

(d'après la Carte INRAP et les rapports de fouilles)

LA CITE ANTIQUE

- Tracé des voies antiques
- Tracé des Aqueducs
- Monuments principaux : Amphithéâtre, Thermes, Temples

LE CASTRUM DU BAS EMPIRE

- Encinte fin III^e - début IV^e siècle (restitution d'après vestiges)
- Porte du Castrum
- Vestiges connus du mur
- Fragment et restitution de la ville antique (sites fouillés)

LA VILLE CAROLIGIENNE

- Dispositifs défensifs : motte du palais comtal, bourg de St-Hilaire et fortification de la basilique funéraire (Ste-Radegonde)
- Vestiges carolingiens

TEMOINS DE LA VILLE MEDIEVALE

(d'après l'Atlas Mélièsinos)

DISPOSITIF DEFENSIF

- Encinte des Plantagenêts (vestiges et tracé restitué)
- Porte de ville médiévale

VIE PUBLIQUE

- Palais comtal XII^e-XIV^e siècle
- Lieux symboliques du pouvoir civil : échiquier, prévôté,...
- Lieux de marché
- Principaux édifices des échanges commerciaux

VIE RELIGIEUSE

- Enclos religieux médiéval (intramuros)
- Édifice religieux toujours existant
- Emplacement d'abbayes ou collégiales disparues (cf liste)
- Emplacement d'églises disparues (cf liste)
- Emplacement de chapelles disparues (cf liste)
- Ancien cimetière médiéval
- Vestiges romans

L'AGE D'OR DE POITIERS 1430-1580

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

- "Grandes Ecoles"
- Psallette, Chantrierie et Doyenné
- Emplacement d'un collège d'enseignement

BELLES DEMEURES XV-XVI^e

- Logis ecclésiastique et hôtel particulier toujours existant (cf liste)

FOND DE PLAN ACTUEL

(fond cadastre 2006)

- Contour des bâtiments existants
- Contours parcellaires existants
- Rivière existante
- Appellation actuelle des rues

LA VILLE DES COUVENTS 1600-1780

(d'après l'Atlas Mélièsinos)

URBANISME

- Lotissement à l'initiative de la Ville : années 1610-20

VIE PUBLIQUE AUX XVII ET XVIII^e SIECLES

- Lieux symboliques du pouvoir civil : Intendance, maréchaussée
- Nouveaux lieux de marché
- Principaux édifices des échanges commerciaux
- Principaux lieux des loisirs et promenades

VIE RELIGIEUSE

- Enclos religieux
- Édifice religieux ou bâtiment conventuel toujours existant
- Cimetière

BELLES DEMEURES XVII-XVIII^e

- Logis ecclésiastique et hôtel particulier toujours existant (cf liste)

LA VILLE EN MUTATION 1780-1840

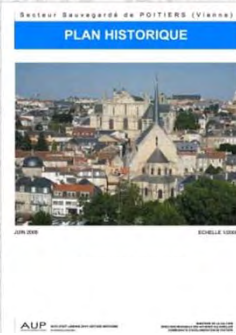
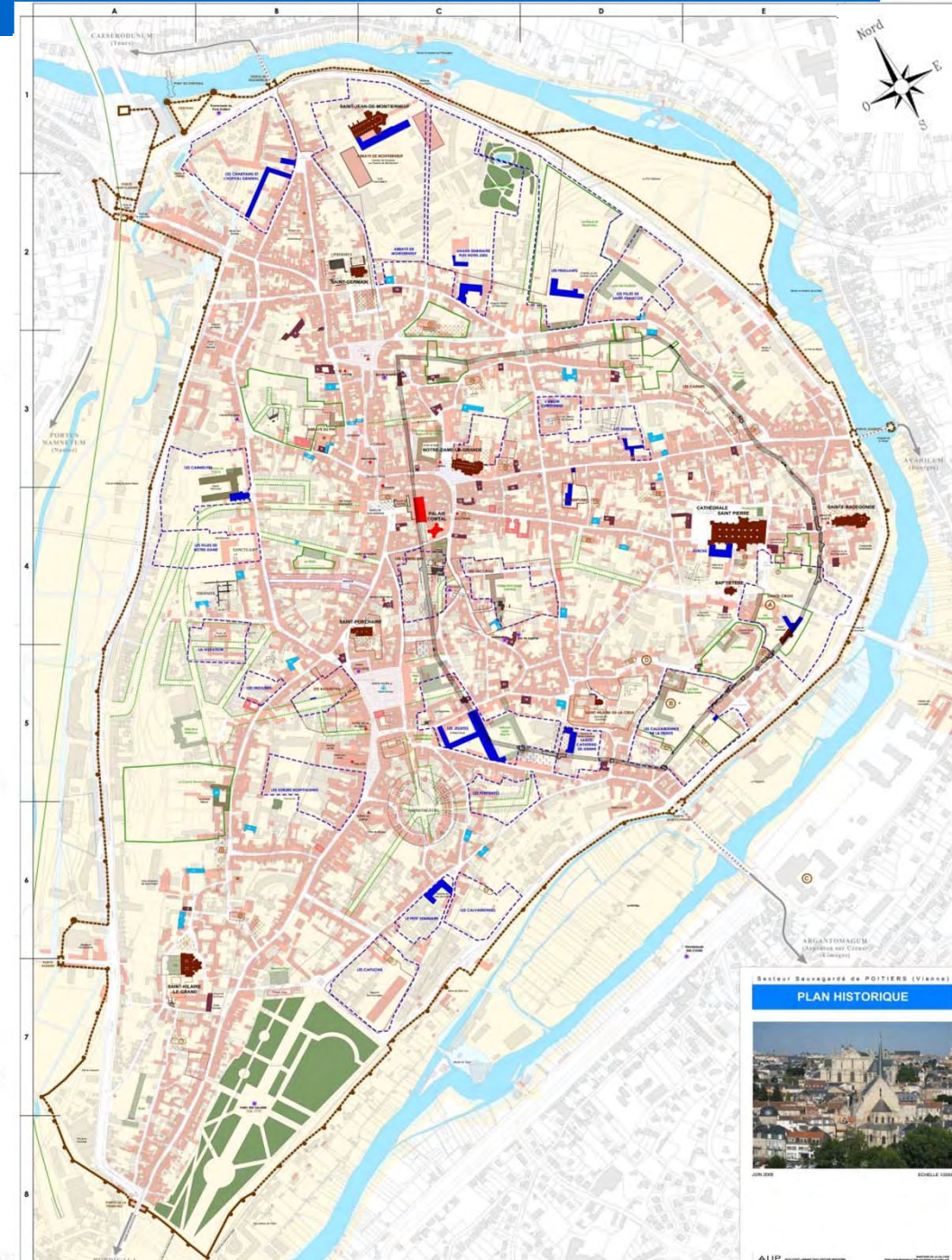
(d'après le cadastre napoléonien - 1840)

CADASTRE NAPOLEONIEN

- Contour d'îlots du cadastre napoléonien
- Constructions apparaissant sur le cadastre napoléonien
- Contour de la rivière en 1840
- Bâtiments publics remarquables fin XVIII^e-début XIX^e siècle
- Appellation du cadastre napoléonien
- Puits, fontaines
- Hôtels particuliers fin XVIII^e- début XIX^e siècle (cf liste)

LES GRANDES OPERATIONS URBAINES ET SECOND SOUFFLE MONUMENTAL 1840-1914

- Voie ferrée 1851
- Voie ouverte entre 1840 et 1914 (cf tableau ci-dessus)
- Construction remarquable de la période
- Enclos de communauté religieuse



FORMES URBAINES : DENSITE & CŒURS D'ÎLOTS VERTS



LE VEGETAL DANS LA VILLE

PRESENCE VEGETALE DANS LES ESPACES LIBRES

- Emprise bâtie : 46 %
- Espaces publics - voiries : 12 %
- Coeurs d'îlot à dominante minérale : 19 %
- Coeurs d'îlots à dominante végétale : 23 %
- Boisement
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres



- Emprise bâtie : 46 %
- Espaces publics - voiries : 12 %
- Coeurs d'îlot à dominante minérale : 19 %
- Coeurs d'îlots à dominante végétale : 23 %
- Boisement
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres



2- Histoire, forme et patrimoine du centre de Poitiers... Patrimoine bâti et typologie de l'architecture

1490-1510



Une organisation urbaine issue du Moyen-Age qui perdure jusqu'au début du XVII^e siècle
Parcelles étroites de 40 à 50 mètres de long (présence de second rang)
Distribution par couloir ou porche latéral

Hôtels particuliers directement sur la rue, sauf programmes majeurs *
Distribution par une cage d'escalier centrale

*quelques hôtels particuliers entre cour et jardin



Beaucoup de maisons bourgeoises
et programmes de « maisons-hôtels » (maisons bourgeoises avec dépendances)

Apparition de l'immeuble de rapport dès la fin du XVIII^e siècle

TYOLOGIE URBAINE



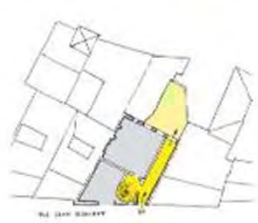
Composition architecturale des communs et de la cour

1600

1700

LEGENDE DES PLANS COULEUR
 ■ communs ■ distribution intérieure ■ échoppe-commerce
 ■ logis ■ distribution extérieure ■ jardin

HOTELS AVEC LOGIS ET COMMUNS



DISTRIBUTION PAR CAGE D'ESCALIER CENTRALE

HABITAT ET COMMERCES

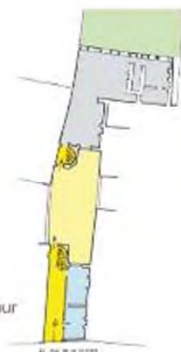
ECHOPPE SUR RUE ET LOGIS EN SECOND RANG



MAISON A GALERIE



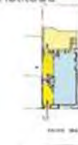
Tour escalier sur cour



Escalier en position centrale



Escalier à vis en pierre conservé dans une maison à façade reconstituée



LOGIS 2nd RANG

LOGIS 1er RANG



DISTRIBUTION PAR COULOIR ET PORCHE LATERAL

TYOLOGIE URBAINE



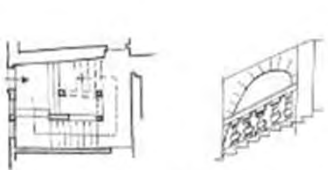
ESCALIERS



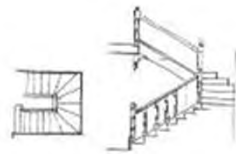
ESCALIER A VIS



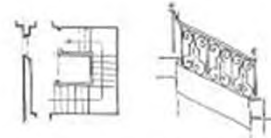
ESCALIER DROIT
A MUR D'ECHEIFFRE



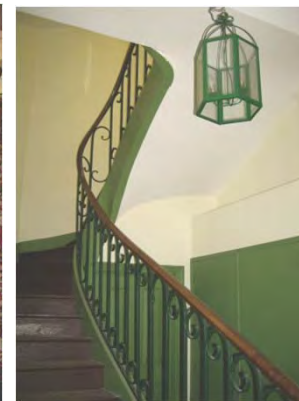
ESCALIER DROIT
A VIDE CENTRAL



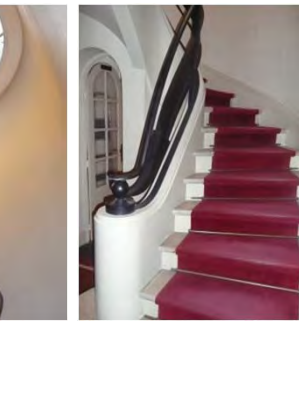
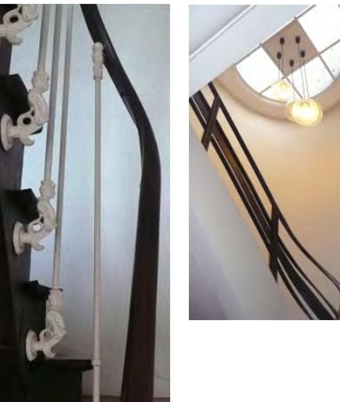
ESCALIER EN BOIS
A QUARTIER TOURNANT



ESCALIER A VIDE CENTRAL ET
BALUSTRADES DE FERRONNERIE



ESCALIERS OUVERTS SUR UN PORCHE



ESCALIER "BIEN BALANCE"
AVEC FERRONNERIE INDUSTRIELLE



ESCALIER "BALANCE" DE MAISONS
BOURGOISES AVEC BALUSTRADES DE BOIS

2- Histoire, forme et patrimoine du centre de Poitiers... Patrimoine bâti et typologie de l'architecture



Architecture de pan de bois jusqu'au XVI^e siècle dont il reste quelques vestiges

Quelques beaux exemples de l'architecture Renaissance décor et composition

La fenêtre à meneaux, élément de base de la composition architecturale jusqu'au début du XVII^e

Au début du XVII^e siècle, apparition de façades empruntant à l'architecture « baroque »

Régularisation de l'architecture plus systématique à partir du XVIII^e siècle

A partir de 1760, rigueur et épuration du décor : le modèle néoclassique

Au XIX^e siècle,

Immeubles les plus modestes : **façade à travées régulières**, enduit et chaînes d'angle et encadrements de baie en pierre

Immeubles les plus riches : **architecture éclectique** - quelques exemples d'architecture historiciste (néogothique, néoRenaissance)

Architecture des grands programmes jusque dans les années 1930

Administrations : hôtel de ville et préfecture 1864-66

« Les Grands magasins » inspirés des exemples parisiens

Immeubles de logements Art Déco (générations d'architectes locaux : Martineau)



TYOLOGIE DE L'ARCHITECTURE

Secteur Sauvegardé de Poitiers (86)

TYOLOGIE DES FACADES - 1

AUP
juin 2008

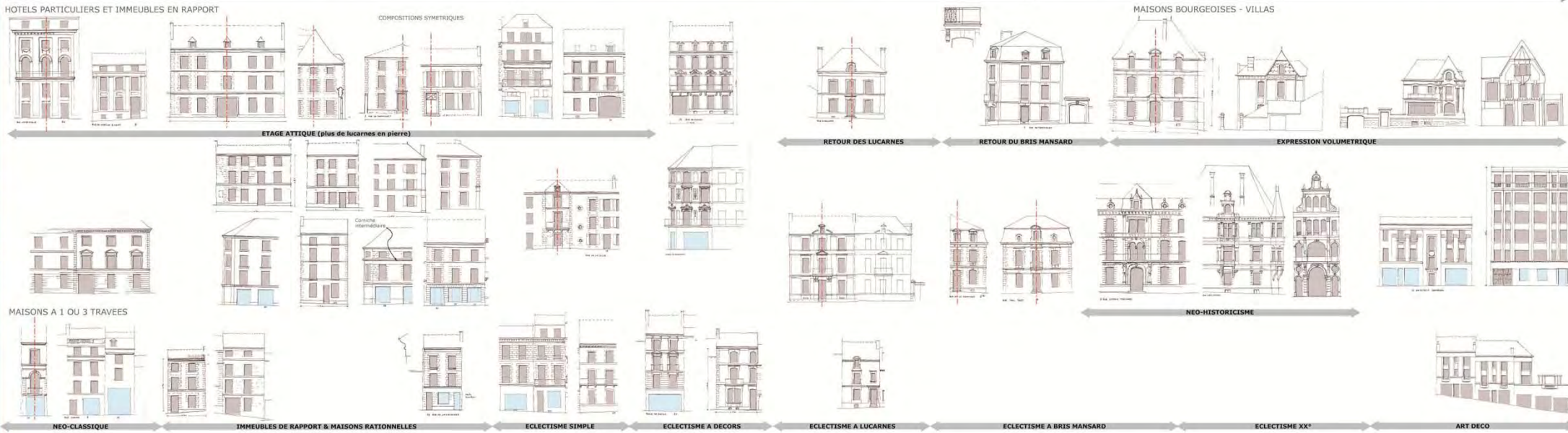
The diagram illustrates the evolution of building facades in Poitiers from the late Gothic period to the mid-18th century. It is organized into three main horizontal sections, each with a central title and a series of architectural drawings and photographs.

- Top Section: HOTELS ET BELLES DEMEURES**
 - 1500:** Includes photographs of Hôtel de la Couronne (1490), Hôtel Furney (1520), Doyenné Saint-Hilaire (1530), Hôtel Berthelot (1554), Hôtel Jean Baudé (1557), and Hôtel Pellisson (1620).
 - 1600:** Includes photographs of Monastère des Feuillants (1620), Hôtel de Rochefort (1652), Collège des Jésuites (1671), and Hôtel Pinat (devenu Hôtel Chau) (1688).
 - 1700:** Includes photographs of Hôtel Général (1688), Chapelle de la Trinité (1690), and Chapelle des Carmélites (1693).
 - 1750:** Includes a photograph of a building with an attic floor (ETAGE ATTIQUE).
- Middle Section: MAISONS D'ARTISANS, DE COMMERCANTS ET SIMPLES LOGIS**
 - 1500:** Shows various facade types: 'FACADES MIXTES : MACONNERIE + PANS DE BOIS' and 'FACADES EN PANS DE BOIS'. Includes drawings of 'GALERIES' and 'Motifs centraux'.
 - 1600:** Shows 'TRAVEES SEMI REGULIERES'.
 - 1700:** Shows 'Facades à "dents-de-travelles"' and 'BRIS MANSARD'.
 - 1750:** Shows a building with a mansard roof.
- Bottom Section: MAISONS D'ARTISANS, COMMERCANTS ET SIMPLES LOGIS**
 - Includes drawings of 'Fin de bois "économique" destiné à être enduit'.
 - Shows various facade styles corresponding to the historical periods below.

Historical Periods (Timeline at the bottom):

- ← **GOTHIQUE TARDIF** →
- ← **RENAISSANCE** →
- ← **"BAROQUE" - POST-RENAISSANCE** →
- ← **LINTEAUX DROITS** →
- ← **LINTEAUX SEGMENTES** →
- ← **VERS UNE EPURATION DU DECOR** →

TYOLOGIE DE L'ARCHITECTURE



Secteur Sauvegardé de Poitiers (86)

TYPOLOGIE DES FACADES - 2

AUP
juin 2008

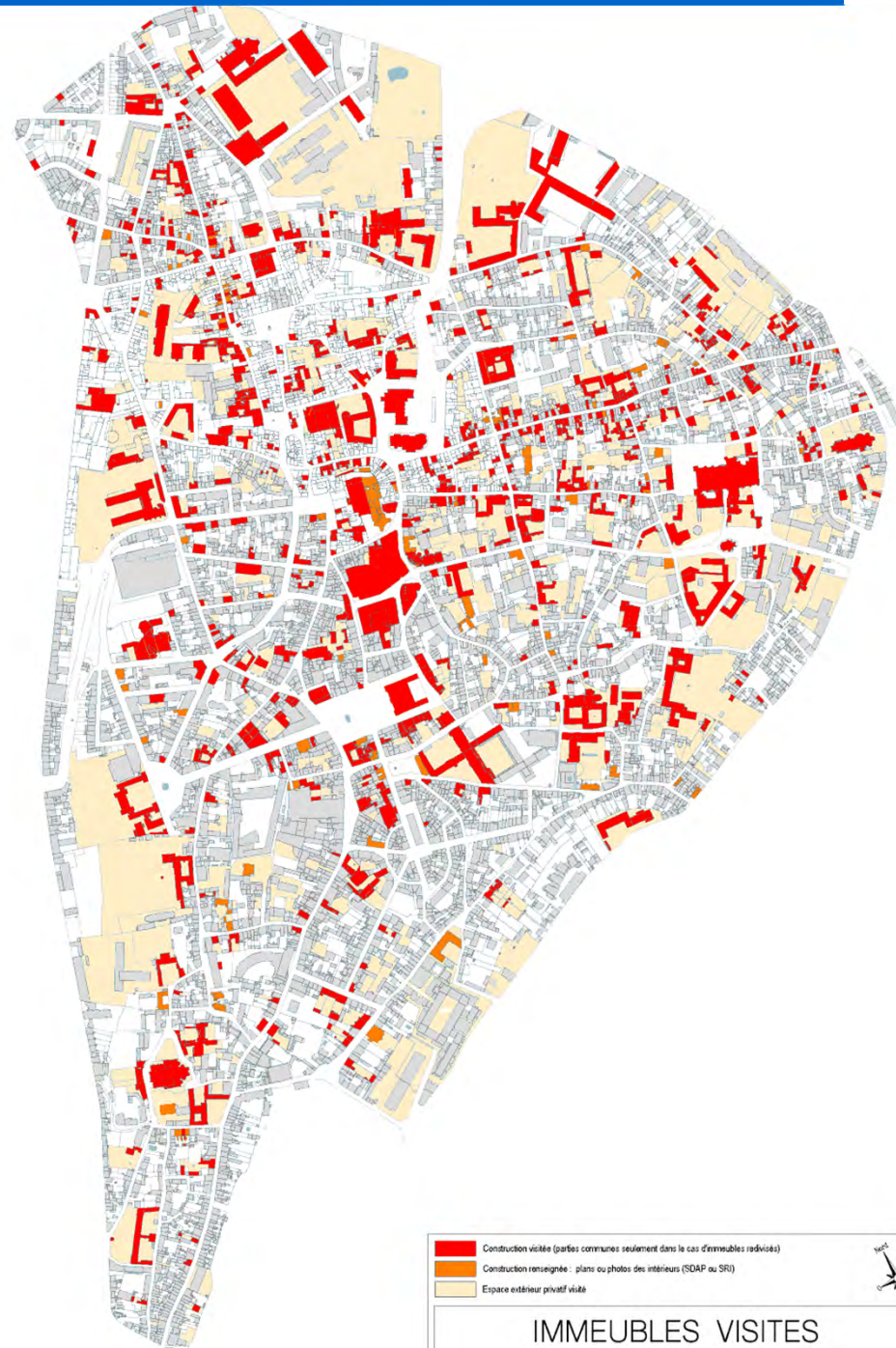
Le fichier-immeuble

une source documentaire de 4 224 fiches

intégrées dans une base de données informatique

avec lexique et rapport d'exploitation statistique

près de 450 constructions visitées



Les caractéristiques du patrimoine poitevin :

71 % de constructions à dater entre 1700 et 1914,

avec une représentation forte du XIX^e siècle (près de 2800 immeubles)

Moins de 200 constructions datées d'avant 1700 mais de nombreux vestiges médiévaux, XV ou XVI^e

De nombreux immeubles

témoignant de multiples campagnes de construction (17% visibles)

Près de 42 % des façades ont été modifiées par des percements ou autres ajouts modernes

Une majorité de façades en moellon enduit, mais une pierre de taille très présente (beaux hôtels, encadrements de baies, porches, etc...)

55 % de maisons individuelles,

et près de 63% des Rez-de-chaussée occupés par des logements... un secteur Sauvegardé très résidentiel.

Un patrimoine riche et complexe mais très transformé



3- Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines

3- Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines

Profil sociologique du Secteur Sauvegardé

17 247 habitants (recensement 1999)

20,6 % de la population communale

Classe des 20-39 ans massivement représentée (21 500 étudiants inscrits à l'Université de Poitiers)

Population des 40-59 ans en augmentation mais inférieure aux moyennes observées dans les villes à secteur sauvegardé

Population des 60-74 ans en diminution, inverse aux tendances observées dans les villes à secteur sauvegardé

Faible proportion de couples avec enfants

Plus de la moitié des ménages sont des personnes vivant seules...

Un territoire attractif

Le solde migratoire est le moteur de la démographie locale

L'Université a conservé un certain rayonnement

Professions intermédiaires et supérieures davantage représentées que dans les autres villes à secteur sauvegardé

Moins de chômeurs que dans le reste de la commune

La situation du centre a tout à fait changé depuis les années 1970.

3- Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines

Fonctions urbaines

HABITAT

Une augmentation importante du nombre de logements depuis 1981...

10 695 logements (21 % du parc communal)

1 342 maisons individuelles (12,4 % du parc de logements)

82,7 % des logements = résidences principales (12,4 % du parc de logements)
en constante progression depuis 1990

Densification des quartiers les plus aérés (Cathédrale, Blossac, St-Hilaire)

Perte de vitesse des quartiers les plus denses : concurrence logements et activités commerciales ou administratives

Construction de logements neufs très dynamique depuis 1980 :

Opérations sur Carnot et Blossac / OPAH rue de la Chaîne, quartier de la Tranchée / subdivision de logements existants

Aujourd'hui en stagnation mais une nouvelle dynamique de remise sur le marché de logements existants (réhabilitation)

Part des bailleurs privés considérable (61 %)

2/3 du parc de logements sont des T1 et T2, offre de grands logements faible

Parc de logements sociaux et de logements pour personnes âgées insuffisant

3- Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines

Fonctions urbaines

ACTIVITE ECONOMIQUE ET CULTURELLE

Le centre-ville en locomotive économique...

40% des emplois de la commune – 36% de l'agglomération

Forte proportion de petits établissements

3 grandes locomotives commerciales (Cordeliers, Printemps, marché couvert)

Nombreuses créations ou mutations d'entreprises depuis 1995

Secteur public très présent (moitié des emplois du centre)

Des services se déplacent en périphérie, d'autres se regroupent au centre... Restructuration de l'Université...

Opportunités foncières importantes

Un regain d'intérêt pour le centre-ville

77% des administrations et 72 % des entreprises qui construisent leurs locaux choisissent le centre-ville (ou pôle gare)

Le parc immobilier de bureaux a connu une progression de 60% en 10 ans, et la demande reste importante

Animation - vie culturelle : vaste triangle du haut du plateau au nouveau TAP jusqu'au pôle muséal Ste-Croix



4- Le projet de sauvegarde et de mise en valeur

4- Le projet de sauvegarde et de mise en valeur Cadrage du P.A.D.D.

- *Mixités** : *Les projets doivent prendre en compte les objectifs de mixité de fonctions, et compléter les éventuels manques en matière de commerces, d'équipements ou de services. Une part de logements sociaux pourra être exigée en cohérence avec les objectifs du PLH.*
- *Efficacité énergétique** : *Les projets devront atteindre, voire dépasser, le cadre national en matière d'efficacité énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables (efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergies,...).*
- *Protection de la ressource en eau** : *Tout projet doit économiser la consommation d'eau potable, limiter et séparer les effluents souillés, privilégier les dispositifs d'épuration biologiques et faiblement énergivores, et ne pas augmenter les quantités d'eaux de ruissellement (voire favoriser l'infiltration des eaux sur place).*
- *Qualité des espaces publics ou collectifs** : *Cette qualité passe par la priorité accordée aux piétons et aux deux-roues, la qualité de l'éclairage nocturne, le recours à la végétalisation, l'adaptation aux fonctions attendues sur chaque site, le maillage des espaces naturels, etc. ...*
- *Prise en compte des vestiges archéologiques et du patrimoine** : *Ce sont la Collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France qui doivent s'assurer de leur conservation et de leur mise en valeur dans les projets.*
- *Prise en compte du contexte urbain** : *La conception de chaque projet doit tenir compte de l'identité du quartier et de l'îlot dans lequel il s'insère (structure et morphologie du foncier entre autres).*

4- Le projet de sauvegarde et de mise en valeur Cadrage du P.A.D.D.

Le P.S.M.V. a donc pour ardent obligations :

- la sauvegarde du patrimoine naturel et du patrimoine bâti,
- la dynamisation des activités économiques en accueillant les fonctions centrales,
 - l'accueil de nouvelles populations et la mixité sociale,
 - la nouvelle organisation des transports,
 - le renouvellement urbain,
 - la mise en valeur des espaces publics.



5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

L'originalité de la structure réglementaire

Un équilibre entre....

Les règles dessinées (plan graphique du PSMV)

Les règles écrites (du règlement)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

5- La trame réglementaire La légende du P.S.M.V.



- 1 - Limite du Secteur Sauvegardé
- 2 - Immeuble soumis à la législation sur les **Monuments Historiques** (inscription ou classement) :
 - 2a - Immeuble protégé en totalité
 - 2b - Façade(s) et/ou toiture(s) protégée(s)
 - 2c - Fragment / partie de construction ou vestige protégé
 - 2d - Espace libre protégé (cour et/ou jardin)
- 3 - Immeuble ou partie d'immeuble **protégé au titre du PSMV** pour son intérêt patrimonial :
 - 3a - protection de type a : Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions
 - 3a bis - Fragment d'immeuble ou élément d'architecture protégé
 - 3b - protection de type b : Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions
 - 3c - Mur de clôture à conserver, reconstituer ou créer
- 4 - Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré ou démoli
- 5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la **démolition ou la modification** peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (cf. liste)
- 6 - Limite d'implantation des constructions : limite imposée d'implantation et hauteur de construction
- 7 - Emprise maximale de construction des nouvelles constructions sur rue (EMC)
- 8 - Emprise maximale de construction des nouvelles constructions en cœur d'îlot (EMC)
- 9 - Immeuble devant faire l'objet d'une **modification** (cf. liste)
- 10 - Espace constructible
- 11 - Espaces libres soumis à prescriptions particulières :
 - 11a - Espaces libres à **dominante minérale** soumis à prescriptions particulières (DM) :
 - DM1 : Espace minéral / cour de qualité à conserver
 - DM2 : Espace de dégagement à améliorer ou à créer
 - 11b - Espaces libres à **dominante végétale** soumis à prescriptions particulières (DV) :
 - DV1 : Jardin et boisement à conserver
 - DV2 : Espace de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer
- 12 - Plantations à réaliser
- 13 - Ordonnance végétale (alignement, mail, etc.) à préserver ou à remplacer, dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble
- 14 - Arbre remarquable à préserver
- 15 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
- 16 - Liaison piétonne à conserver ou à créer
- 16bis - Porche
- 17 - Possibilité d'ouverture visuelle ou perspective à préserver ou à créer

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

La protection du patrimoine bâti

Protection de type a

Les objectifs de cette protection de **type a** sont de conserver l'architecture extérieure en apportant un soin particulier aux détails de façade, aux décors intérieurs et à la distribution principale d'origine (escaliers et disposition des pièces principales), d'éviter la destruction de ces immeubles voire restructurer les volumes principaux et de n'autoriser que des interventions réversibles. L'état des lieux doit permettre de définir les conditions d'adaptation des parties communes pour assurer la sécurité des locaux aux personnes à mobilité réduite ou pour intégrer les éléments techniques, et, de déterminer dans les parties privatives les pièces qui doivent être restaurées en l'état et pièces secondaires et de service qui peuvent être adaptées pour accueillir les éléments de confort.

Les travaux de restauration doivent permettre de conserver les dispositions des parties communes (dallage – carrelage – planchers – sols en mosaïques – plafonds – éléments de décors tels que maçonneries, décors de staff, décors peints, panneaux de bois, sculptures, miroirs, mobiliers divers, ferronneries, grilles, menuiseries etc. ...), si elles sont d'origine ou si elles correspondent à une période significative de réaménagement de l'immeuble. Toutefois, si les éléments en place sont très dégradés, un projet d'architecture intérieure global et cohérent avec l'histoire de l'édifice peut être accepté.

Dans des cas exceptionnels où l'amélioration ou l'adaptation de la construction ne peuvent pas être réalisées à l'intérieur des constructions, des **greffes de volumes contemporains** peuvent être acceptées en extension de l'immeuble protégé sous réserve que cette greffe ne dénature pas les façades ou les angles de vue intéressants de l'immeuble protégé.

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

La protection du patrimoine bâti

Protection de type b

L'objectif de cette protection **de type b** est de respecter les principes de composition de l'architecture et le gabarit général, tout en laissant des souplesses pour des modifications (perçements de taille mineure, adaptation de la distribution, redistribution des volumes sans modification de la structure, modification mineure de toiture, volume d'extension...). Pour les constructions dénaturées, il s'agit d'améliorer la composition de façade ou la distribution intérieure en s'inspirant des dispositions d'origine. L'importance de ces adaptations doit faire l'objet d'un dialogue comme pour les autres immeubles protégés tant en ce qui concerne le programme, la mise aux normes, l'accessibilité ou les performances énergétiques ou phoniques. Les façades secondaires peuvent être largement retraitées (repercées ou doublées à l'aide d'un matériau de qualité) ou faire l'objet d'extensions dans les conditions définies au Règlement ou sur le plan réglementaire. Les volumes de toiture sont protégés mais s'ils ont été dénaturés ou modifiés, ils peuvent être repris. Enfin, une plus grande souplesse est laissée dans la gestion des intérieurs, sauf si ont été préservés des distributions, des pièces ou des escaliers exceptionnels dont la conservation sera imposée. La possibilité offerte de créer une strate architecturale contemporaine dans ce patrimoine de type **b** doit s'accompagner d'une volonté de qualité dans la conception et la réalisation de ces aménagements ; les adaptations réalisées depuis près de 40 ans ont été très souvent d'une extrême banalité (doublages en Placoplatre, escaliers en béton, fenêtres en PVC) qui ont terriblement appauvri le patrimoine ; maintenant il convient de l'enrichir.

Absence de protection

Les immeubles en gris clair sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peuvent être remplacés dans les conditions définies par le Règlement et dans les emprises et gabarits dessinés au Plan. Il s'agit de constructions sans intérêt architectural, soit relativement récentes ou soit trop dénaturées pour être considérées patrimoniales.

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

La protection des espaces libres

Espaces libres de qualité : DM1 et DV1

Les espaces classés en DM1 sont des espaces minéraux de qualité, ce sont en particulier les belles cours accompagnant des hôtels particuliers. C'est pour cette raison que les constructions souterraines y sont interdites. Ces espaces restent en pleine terre et il convient de privilégier les matériaux qui permettent l'infiltration des eaux de pluies. De traditions, les belles cours font l'objet d'un traitement de dallage ou de sols stabilisés ; il convient de privilégier les traitements d'origine en conservant les matériaux nobles qui ont persisté (en les restaurant si possible).

Si les usages ont évolué (en particulier s'il ne s'agit plus d'espaces de manœuvre de véhicules) il est possible d'introduire des éléments végétaux, comme des caisses d'orangers, ou des bordures plantées, voire même des parterres engazonnés ou fleuris (comme dans la cour de la Préfecture), sous réserve que l'esprit général reste bien celui d'une cour de qualité en laissant dégagées les façades.

Les espaces classés en DV1 sont des jardins publics, des beaux jardins privés (notamment conventuels) et des boisements du coteau surplombant la vallée de la Boivre. Le Règlement préconise l'entretien régulier de ces espaces qui doivent rester en pleine terre tant qu'un « projet d'aménagement d'ensemble » n'a pu être soumis pour accord sur la base d'un programme cohérent. Ce programme peut consister en la restauration d'un dessin d'origine du jardin si l'on dispose d'une documentation suffisante, ou, en la création d'un jardin contemporain sous réserve qu'il soit cohérent avec son environnement urbain et architectural. Le maintien des arbres de grand développement, des compositions paysagères de qualité, des jeux de nivellement épaulés par des murs de soutènement peut être imposé à l'occasion de l'étude de ces projets ; si l'on veut casser quelque chose, ce doit être pour faire mieux.

Ces jardins sont avant tout des espaces de détente réservés aux piétons. Ils ne peuvent pas être aménagés en parc de stationnement de véhicules, néanmoins dans les jardins existants l'entrée et le stationnement des voitures des propriétaires, sur les espaces sablés par exemple, peuvent être tolérés en prenant soin d'être discrets.

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

La protection des espaces libres

Espaces libres de qualité : DM2 et DV2

Les espaces en DM2 sont des cours de moindre qualité et de simples espaces de dégagement, qui assurent la respiration et la desserte de constructions annexes, du jardin ou de façade arrière de l'immeuble sur rue. Les prescriptions du Règlement visent à privilégier les traitements de sols qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales : dallage et pavage sur sable, sol stabilisé, bordures fleuries, etc.... Souvent, leur petite taille rend leur végétalisation difficile, d'autant plus qu'elles peuvent recevoir en plus des annexes, des extensions ou des greffes réalisées sur l'immeuble principal. Il est parfois souhaitable d'y introduire du végétal pour tempérer l'atmosphère et favoriser les continuités écologiques, sous réserve que ces plantations ne mettent pas en péril le patrimoine architectural.

Les espaces en DV2 sont des espaces végétalisés ou qui devraient l'être. D'une qualité inférieure aux DV1, ils jouent un rôle essentiel d'espace de respiration assurant les continuités vertes. C'est en effet la somme de ces jardins qui constitue une masse critique suffisante pour que se développe une biodiversité satisfaisante. L'entretien régulier y est recommandé, dans l'attente d'un projet de modification qui peut être accepté dans le cadre d'« un plan de composition d'ensemble » défini par le règlement. Ces espaces peuvent être aménagés de manière à favoriser les activités de détente (piscine, tennis, portiques, etc. ...), sous réserve d'un projet d'intégration paysagère de ces équipements dans le relief. Dans tous les cas, comme en DV1, le maintien des arbres de grand développement, des compositions paysagères de qualité, des jeux de nivellement épaulés par des murs de soutènement peut être imposé à l'occasion de l'étude de ces projets ; si l'on veut casser quelque chose, ce doit être pour faire mieux. Leur traitement en parkings est interdit, mais des véhicules peuvent y pénétrer dans les conditions définies en DV1. De petits espaces de stationnements peuvent être autorisés dans ces espaces de dégagement à dominante végétale sous réserve qu'ils soient en sol stabilisé ou en pavage dans l'esprit d'un sol de jardin.

Le P.S.M.V. utilise parfois la légende de DV2 pour reconquérir des espaces minéralisés ou traités en parking, afin de rétablir les conditions de développement de la biodiversité et améliorer les conditions de vie des habitants.

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

Le règlement

en 14 articles

- **l'article 1** précise les occupations et utilisation du sol interdites, parce qu'elles génèreraient des nuisances fonctionnelles, visuelles ou autres, incompatibles avec la mise en valeur du Secteur Sauvegardé et le voisinage d'habitation ;
- **l'article 2** précise les occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières dans le Secteur Sauvegardé, pour que celui-ci conserve son dynamisme et sa richesse fonctionnelle ;
- **les articles 3 et 4** définissent les conditions de desserte en voirie et en réseaux (eau, assainissement, électricité, télécommunication et déchets), de chaque parcelle et construction du Secteur Sauvegardé ;
- **l'article 5** indique qu'il n'y a pas de superficie minimale pour les terrains constructibles ;
- **les articles 6,7, 8** précisent comment les nouvelles constructions doivent s'implanter par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres ;

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

Le règlement

en 14 articles

- **l'article 9** précise que les constructions n'ont pas à respecter de règles d'emprise au sol ;
- **l'article 10** définit la hauteur des nouvelles constructions ; les règles de hauteur complètent les cotes portées au Plan (cotes d'égout NGF). Les deux documents sont indissociables ;
- **l'article 11** détaille la qualité de l'architecture extérieure et intérieure attendue en Secteur Sauvegardé. Les différentes règles concernent autant la restauration du patrimoine que l'architecture commerciale ou les constructions neuves ;
- **l'article 12** définit les normes de stationnement qui s'imposent à l'occasion de toute demande d'autorisation de travaux aussi bien pour des travaux de réhabilitation que pour de la construction neuve ;
- **l'article 13** définit le traitement et l'aménagement des espaces libres identifiés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;
- **l'article 14** indique qu'il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol (COS). C'est en effet, la conjonction du Plan de sauvegarde et de mise en valeur et des autres articles du Règlement qui définit les « volumes capables » dans lesquels peuvent prendre place les nouvelles constructions.

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

La construction neuve dans le Règlement

Implantation et hauteur des nouvelles constructions

Traditionnellement, les constructions sont implantées en façade de rue, le cœur d'îlot étant occupé par des jardins. Le plan réglementaire identifie sur rue les emprises maximales constructibles avec une cote maximale de hauteur (cote à l'égout avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre), sachant que la règle générale est de s'implanter au même alignement sur rue que les constructions voisines et d'indiquer graphiquement sur quelle profondeur peut s'étendre la construction pour recouvrir les mitoyens en attendant et gêner le moins possible les voisins.

Les deux objectifs fondamentaux sont de conserver voire de recréer une continuité bâtie (alignements) et d'assurer l'intimité des logements. Il existe des dispositifs architecturaux (redents, écrans, etc.) qui permettent d'éviter les vues directes entre constructions proches. Tous ces principes s'appliquent certes entre des constructions situées sur des parcelles voisines mais aussi sur les constructions situées sur la même parcelle. L'implantation des constructions doit aussi tenir compte de l'ensoleillement qui constitue un droit défini au P.A.D.D.

Architecture des nouvelles constructions

L'architecture des constructions doit tenir compte des rythmes de l'architecture existante dans l'environnement proche (rythme de largeur de façades, rythme de percements, rythmes d'horizontales) et de la « couleur » de cet environnement (couleur au sens propre mais aussi matériaux).

Que veut dire tenir compte ? Cela peut vouloir dire reprendre des matériaux de même nature certes, mais cela veut dire aussi utiliser des matériaux d'une autre nature (des bétons préfabriqués, certains enduits, du bois, du verre, du métal) qui s'harmonisent avec ceux qui existent, sous réserve que ces matériaux présentent une qualité architecturale et une bonne résistance à l'usure du temps.

C'est la même chose pour les rythmes. Cela peut vouloir dire retrouver des dimensions identiques, aligner corniches et bandeaux certes, mais aussi cela veut dire qu'il faut dialoguer avec ces rythmes sans nécessairement les suivre mais en étant en résonance : pratiquer un changement de rythme peut redonner de la force au rythme de base. Tout est affaire de sensibilité, d'où la nécessité de faire appel à des hommes de l'art, qui ont une culture architecturale et qui savent s'inscrire dans l'histoire de l'architecture tout en intégrant les règles constantes de respect des harmonies et des proportions. Il leur appartient de proposer une architecture qui sache s'articuler intelligemment avec son environnement bâti et le patrimoine végétal.

5- La trame réglementaire du P.S.M.V. révisé

Les Orientations d'aménagement et de programmation

Des Orientations thématiques

Thématiques calquées sur celles du P.L.U.

- Paysage et biodiversité
- Adaptation du patrimoine bâti
- Renouvellement urbain
- Mise en valeur du Secteur Sauvegardé

OAP Paysage et biodiversité

- Maintien et développement d'un écosystème urbain
- Qualité du paysage urbain, la végétation comme composante du paysage
- Qualité de vie, la végétation comme art de vivre
- Tradition de l'art des jardins, entre patrimoine et modernité



Mise en valeur paysagère

LEGENDE

Cartographie végétale :

	Les vallées		Ouverture sur la vallée
	Boisement du coteau de la Boivre		Coeur d'îlot traité en jardin
	La 1ère terrasse du Clain		Continuité verte
	Espaces verts actuels		Arbres actuels
	Parcs A-B-C-D-E		Arbres remarquables
	Squares de 1 à 11		
	Espace de dégagement des monuments		

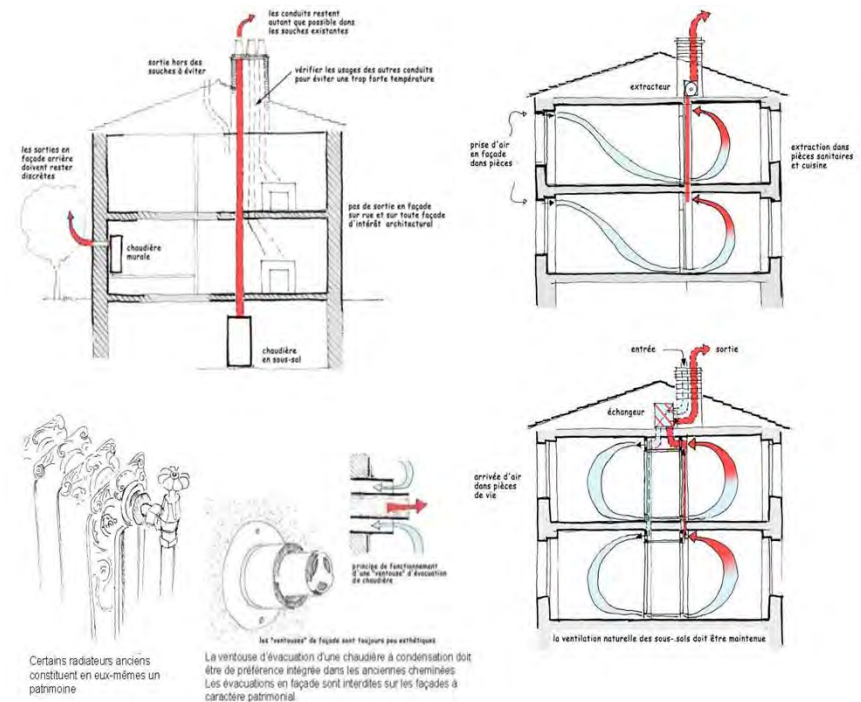
OAP Adaptations du patrimoine bâti

Orientations générales :

- **adéquation du programme avec les caractéristiques des bâtiments protégés.** Ceci exclut par exemple la division de belles pièces d'origine en petits appartements ; ou la multiplication des ouvertures dans les volumes de toiture...
- **adéquation des techniques de réhabilitation** et en particulier d'isolation avec qualité des décors intérieurs et extérieurs et avec les caractéristiques hygrométriques des parois...
- **discrétion des appareils** de ventilation, de chauffage, captage...,
- **limitation ou interdiction des espaces de stationnement** de véhicules,
- **maintien de tous les éléments témoignant de l'histoire du bâtiment** et de son authenticité (escaliers, cheminées intérieures et extérieures, fantômes de percements anciens, structure des planchers et des charpentes...,
- **réversibilité des transformations** permettant aux générations futures de retrouver l'état d'origine.

- **Accessibilité handicapés**

- **Amélioration des performances énergétiques**



OAP Renouveau urbain : Opérations neuves et restructuration urbaine

- **Opérations neuves isolées**

Orientations générales sur l'implantation, les hauteurs de construction, l'architecture, le stationnement et le traitement des espaces libres pour les constructions neuves

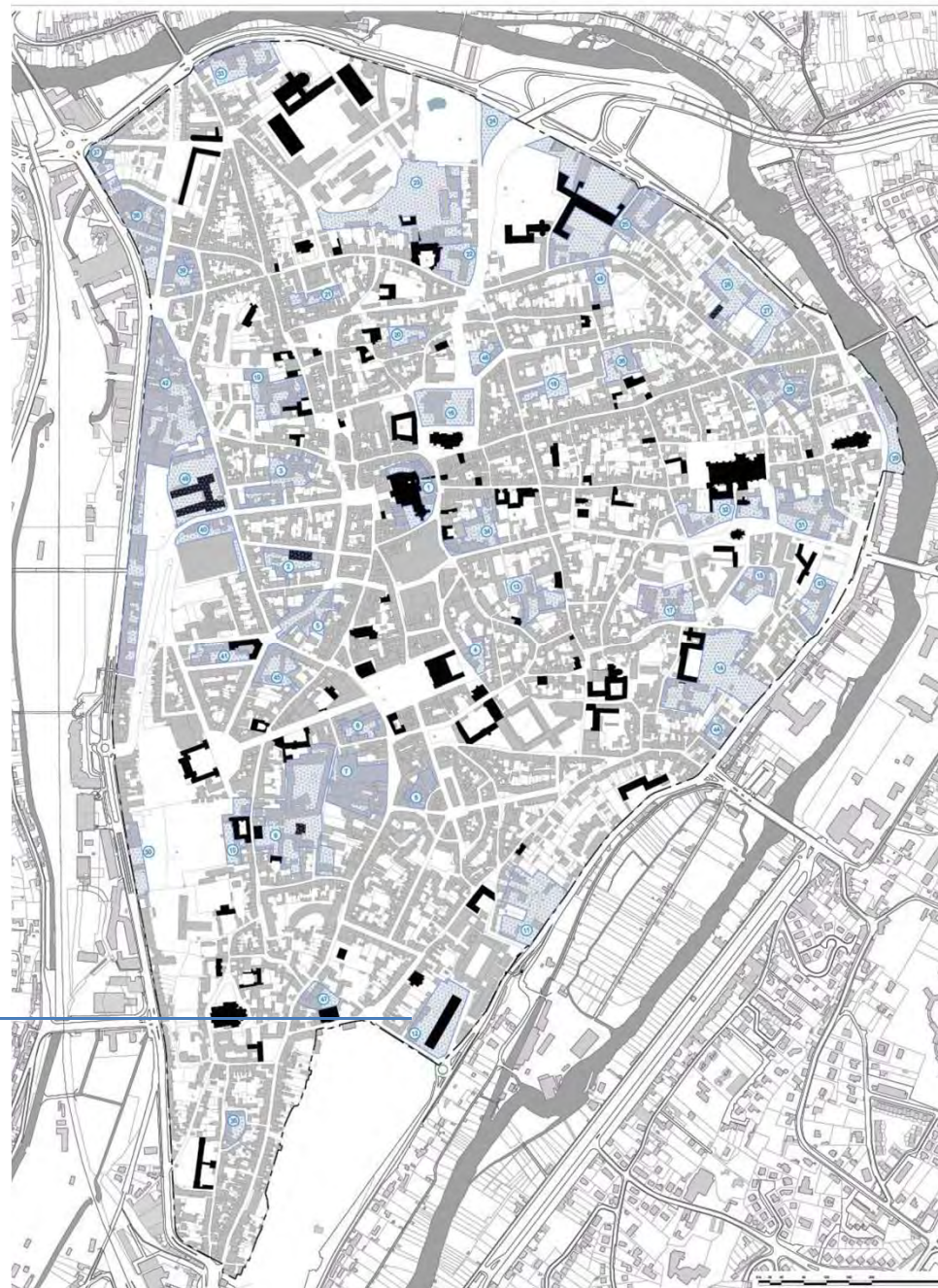
- **Les opérations de la dernière génération à restructurer ou mieux intégrer**

Orientations générales sur l'évolution souhaitable des opérations de la dernière génération

- **Les opérations de restructuration localisées**

Orientations précises sur les secteurs en devenir :

49 secteurs de restructuration



OAP Mise en valeur des espaces publics

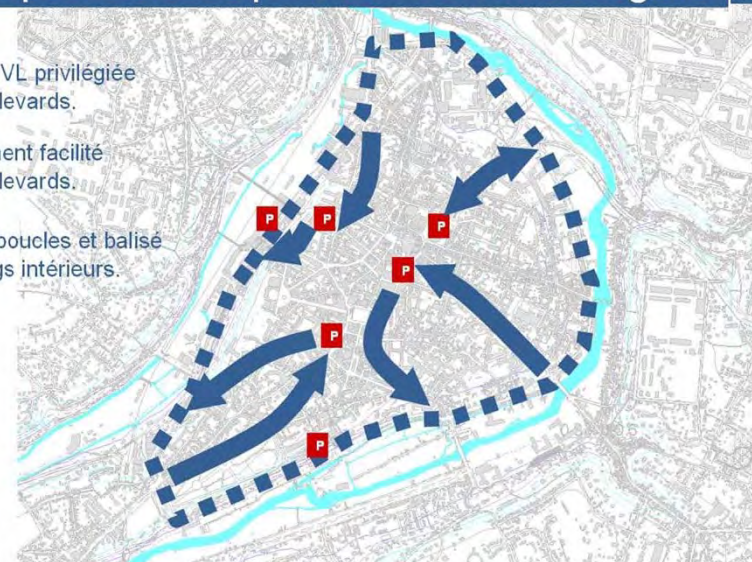
Les conditions de circulation et de stationnement

Principes d'accès pour les véhicules légers

Circulation VL privilégiée sur les boulevards.

Stationnement facilité sur les boulevards.

Accès par boucles et balisé aux parkings intérieurs.



Principes des circulations douces

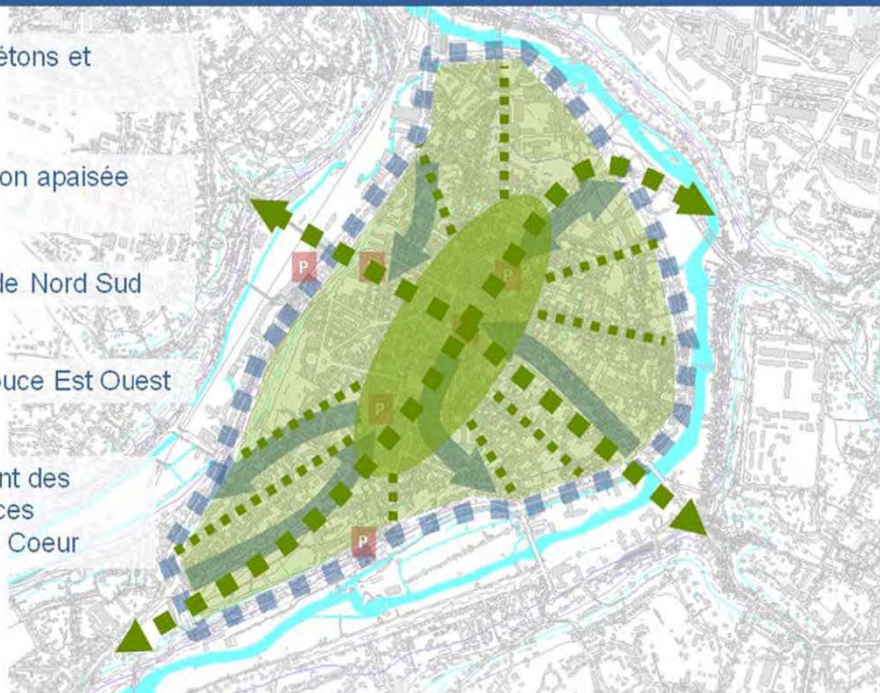
Un Cœur piétons et cyclistes

Une circulation apaisée partout

La piétonnade Nord Sud

La liaison douce Est Ouest

Renforcement des liaisons douces boulevards - Cœur

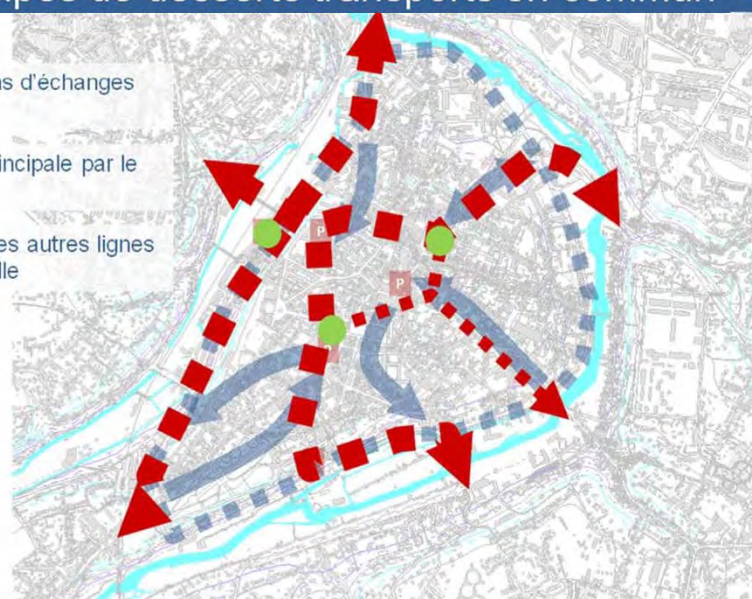


Principes de desserte transports en commun

Trois stations d'échanges majeurs

Desserte principale par le BHNS

Limitation des autres lignes en centre ville





6- La composition du dossier du P.S.M.V. révisé

6- La composition du dossier

Les pièces du dossier réglementaire

- La Philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (document de synthèse),
- Le rapport de présentation (en 3 cahiers) et ses annexes graphiques,
 - Cahier I : Diagnostic patrimonial
 - Cahier II : Diagnostic environnemental et fonctionnel
 - Cahier III : Orientations de la politique urbaine
- Le Règlement et son plan graphique, le P.S.M.V.,
 - 14 articles + P.S.M.V. à l'échelle du 1/1000° (6 secteurs)
- Les Orientations d'aménagement et de programmation,
 - 4 thématiques avec pour chacune : des orientations générales et des orientations localisées (secteurs de restructuration en particulier)
- Les annexes réglementaires.

Le P.S.M.V. révisé

Les chiffres du Secteur Sauvegardé

Surface du Secteur Sauvegardé révisé	184 hectares
Surface du Secteur Sauvegardé d'origine (publié en 1981)	61 hectares
Surface des emplacements réservés :	5 261 m ²
Surface des emplacements réservés dans le Secteur Sauvegardé d'origine :	7 304 m ²
Surface des secteurs de restructuration dans lesquels des Orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent :	289 433 m ²
Nombre total d'habitants sur la commune en 1999 :	83 507 habitants
Nombre d'habitants dans le Secteur Sauvegardé en 1999 :	17 247 habitants
Nombre de fiches-immeuble	4 224 fiches
Surface des îlots (150)	environ 145,80 hectares
Surface bâtie (au sol) :	environ 77 hectares
Surface d'espaces libres protégés :	environ 70 hectares
Nombre de constructions principales :	4 224 immeubles
Nombre de constructions protégées entièrement MH :	13 classés – 5 inscrits
Nombre de constructions protégées partiellement MH :	10 classés – 52 inscrits
Nombre total de constructions protégées au titre du P.S.M.V. :	3 064 constructions
Dont constructions protégées en type a :	1 382 constructions
Dont constructions protégées en type b :	1 682 constructions
Nombre de constructions protégées au titre du P.S.M.V. de 1981 :	991 immeubles sur 2107 au total
Espaces libres et voirie :	
Surface d'espaces libres protégés au titre des MH :	1 809 m ²
Surface d'espaces libres protégés au titre du P.S.M.V. :	698 258 m ²
Dont espaces protégés en DV 1 : 332 140 m ²	en DV 2 : 154 821 m ²
Dont espaces protégés en DM 1 : 30 026 m ²	en DM 2 : 181 271 m ²