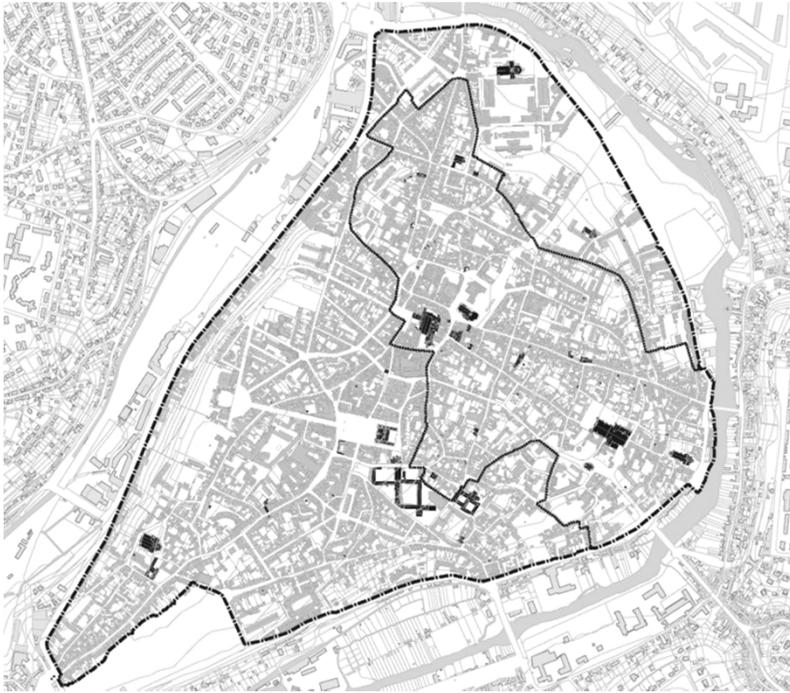


# REVISION-EXTENSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DE POITIERS



## 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)

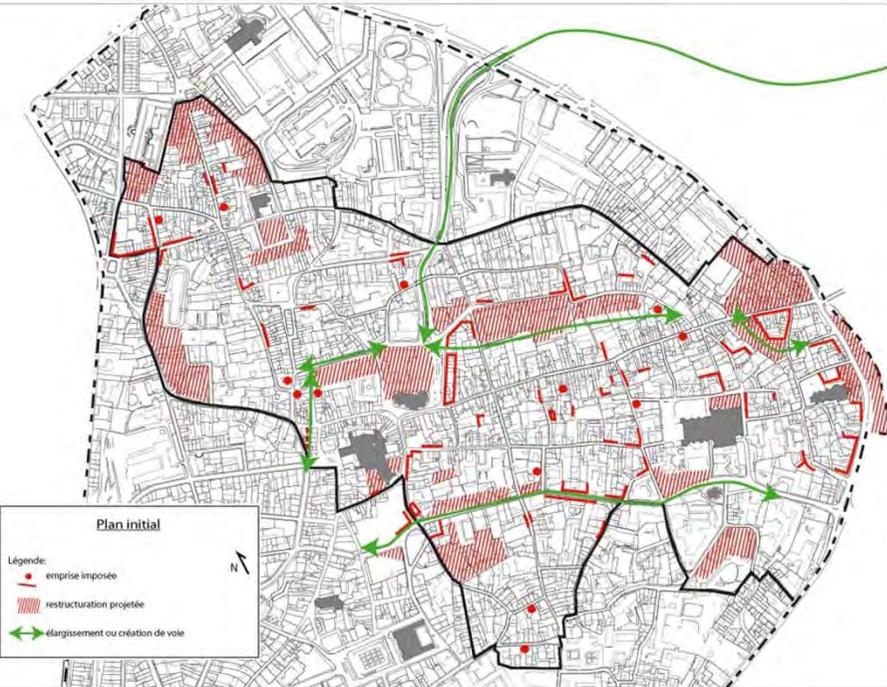
#### En matière d'activités...

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

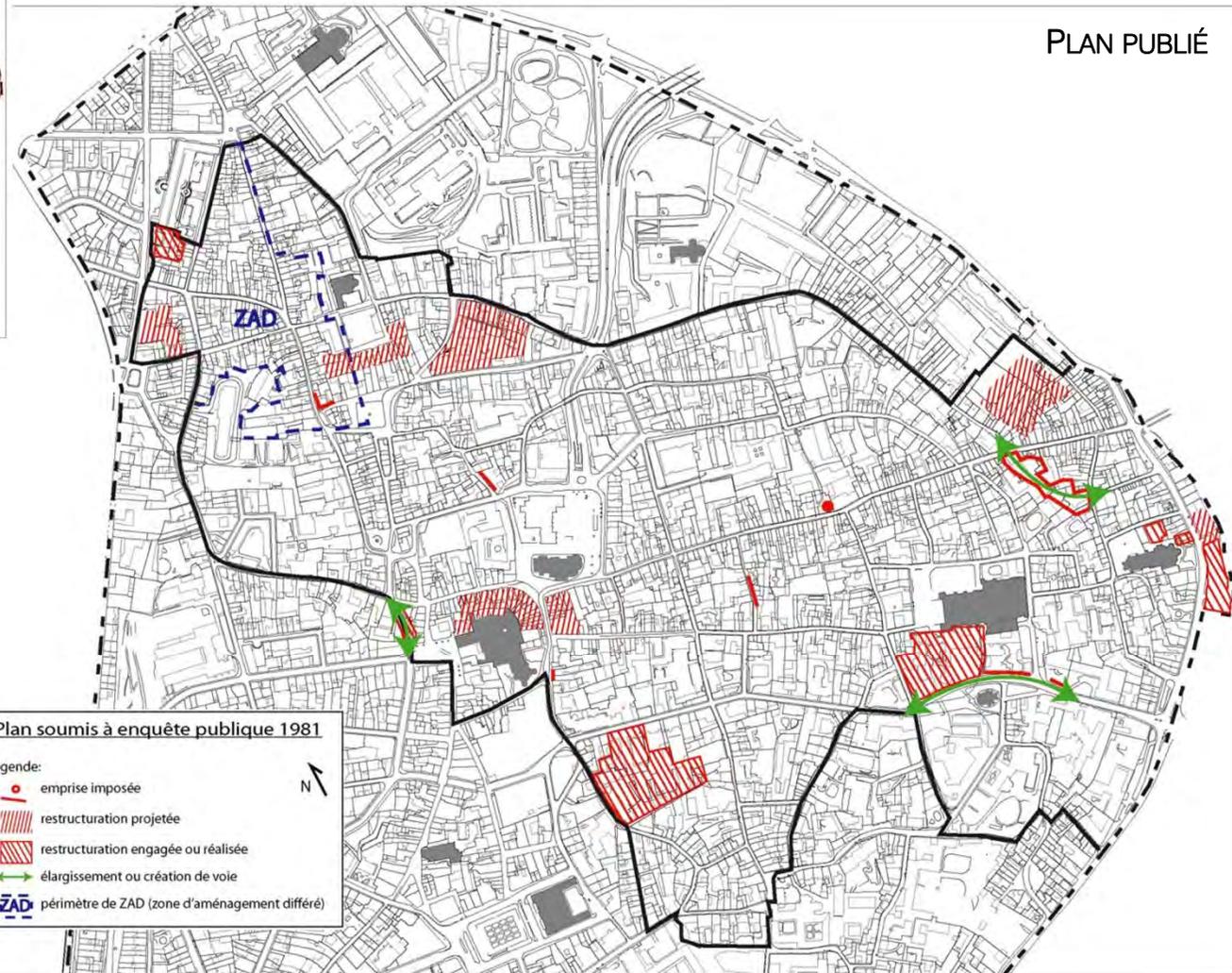
Favoriser le développement des activités de conseil et de service et les regroupements administratifs

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



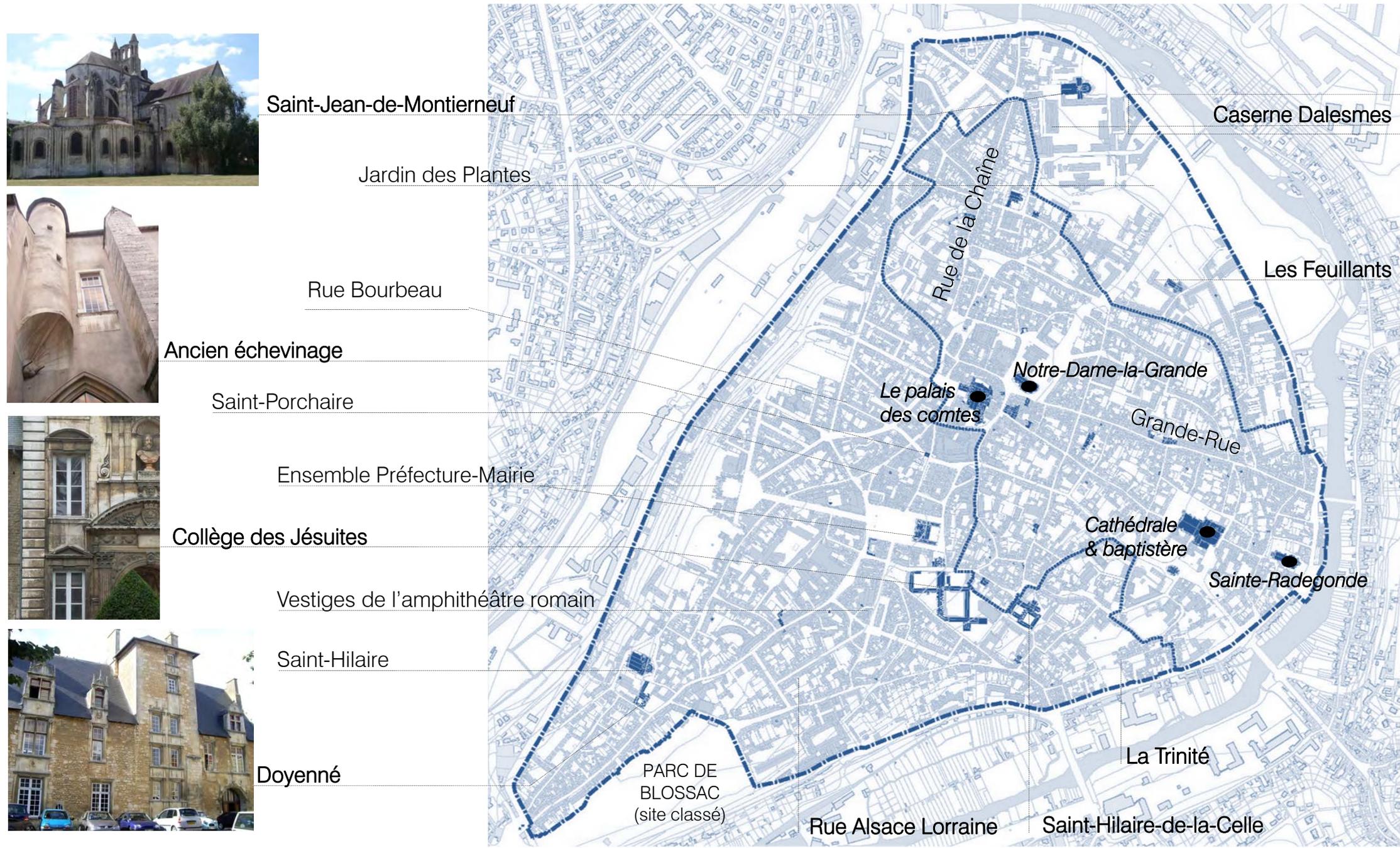
## 1- L'héritage du premier Secteur Sauvegardé... Le bilan en 1996 et les enjeux de la révision

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<sup>e</sup> 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



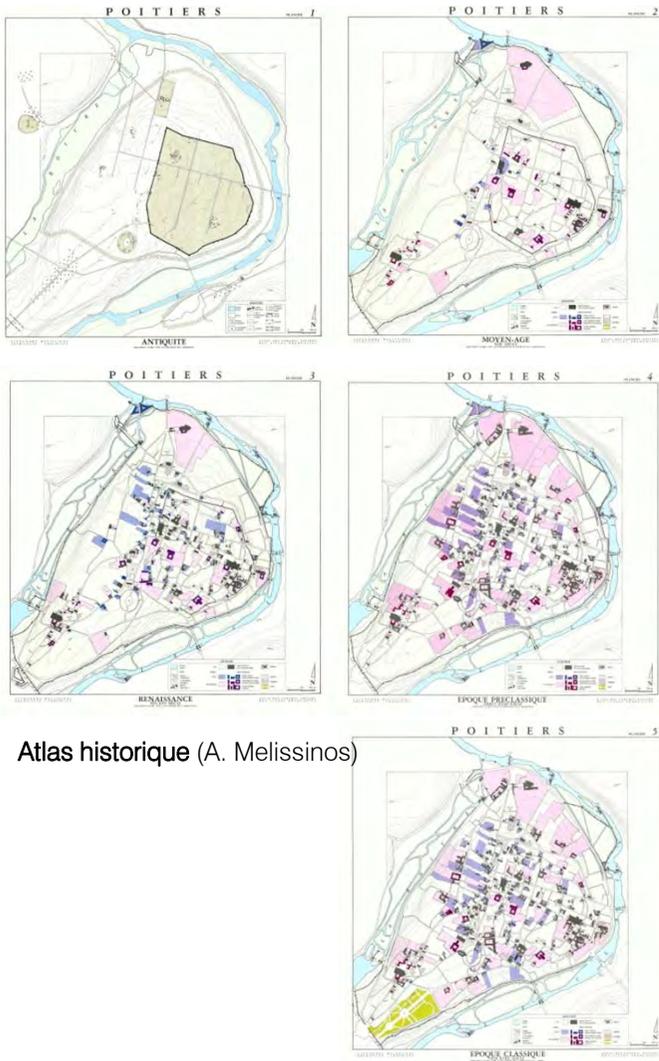
## Un plateau et des coteaux

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



# ETUDE HISTORIQUE



Atlas historique (A. Melissinos)



# PLAN DE SYNTHÈSE 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

- Enceinte fin III<sup>e</sup> - début IV<sup>e</sup> siècle (restitution d'après vestiges)
- Porte du Castrum
- Vestiges connus du mur
- Fragments 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

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

#### VIE PUBLIQUE

- Palais comtal XII<sup>e</sup>-XIV<sup>e</sup> 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"
- Psalterie, Chantrie et Doyenné
- Emplacement d'un collège d'enseignement

#### BELLES DEMEURES XV-XVI<sup>e</sup>

- 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup>

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

#### LA VILLE EN MUTATION 1780-1840

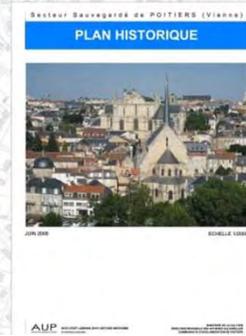
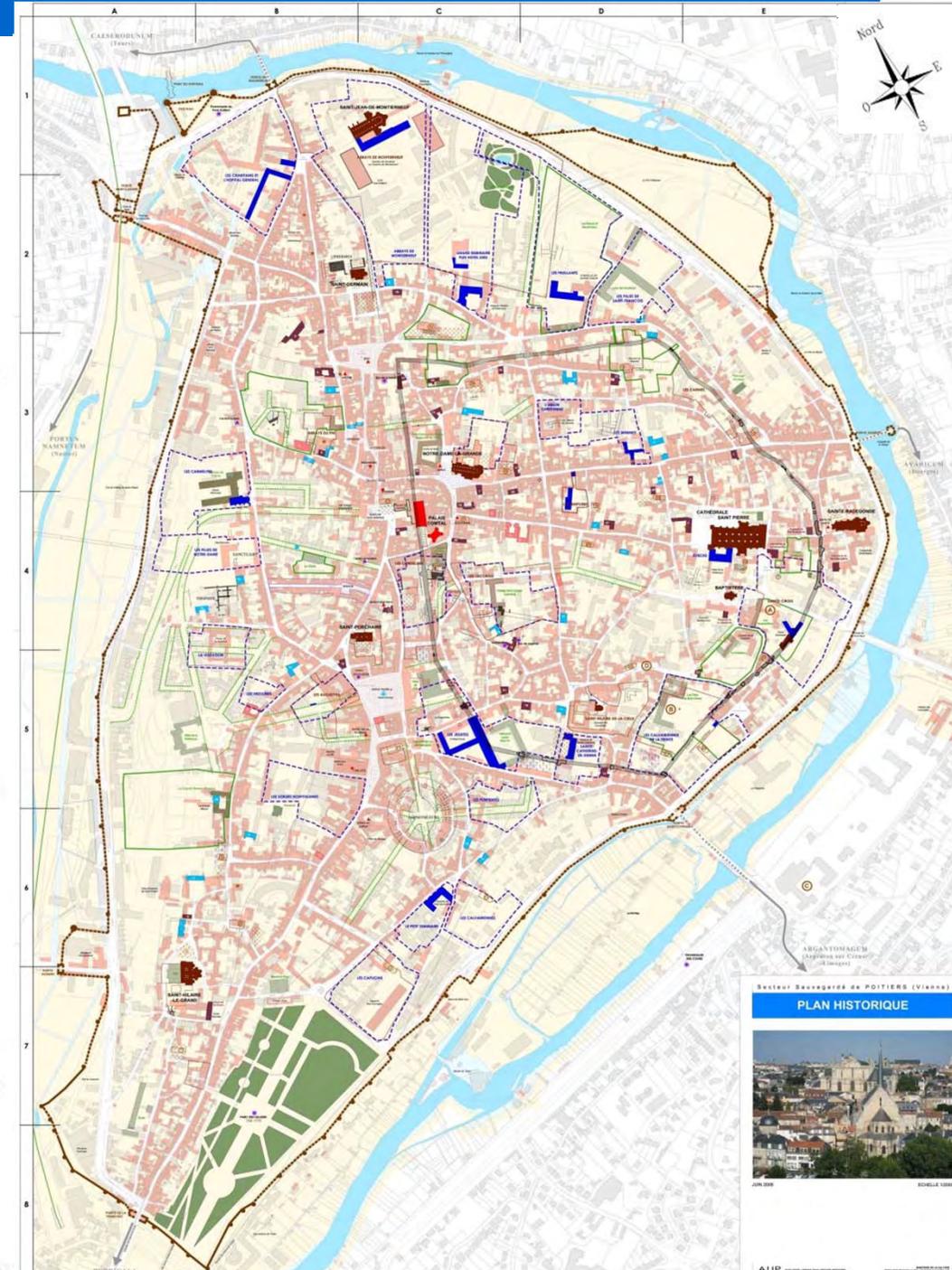
(d'après le cadastre napoléonien - 1840)

#### 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<sup>e</sup>-début XIX<sup>e</sup> siècle
- Appellation du cadastre napoléonien
- Puits, fontaines
- Hôtels particuliers fin XVIII<sup>e</sup>- début XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle

# TYOLOGIE URBAINE



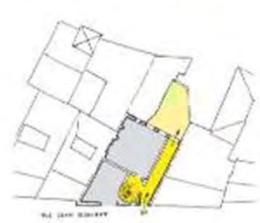
Composition architecturale des communs et de la cour

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

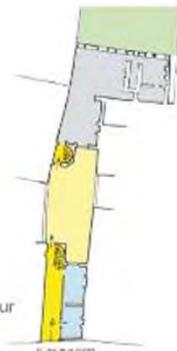
### ECHOPPE SUR RUE ET LOGIS EN SECOND RANG



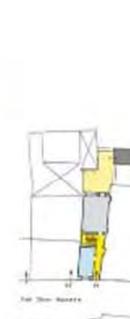
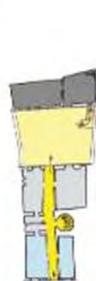
MAISON A GALERIE



Tour escalier sur cour



Escalier en position centrale

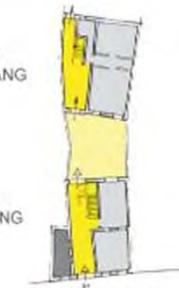


Escalier à vis en pierre conservé dans une maison à façade reconstituée



LOGIS 2nd RANG

LOGIS 1er RANG

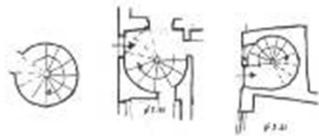


DISTRIBUTION PAR COULOIR ET PORCHE LATERAL

# TPOLOGIE URBAINE



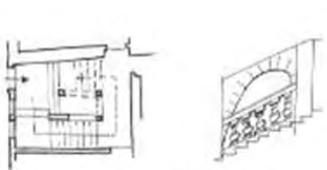
# ESCALIERS



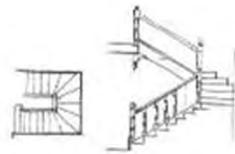
ESCALIER A VIS



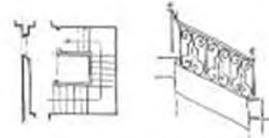
ESCALIER DROIT  
A MUR D'ECHEFFRE



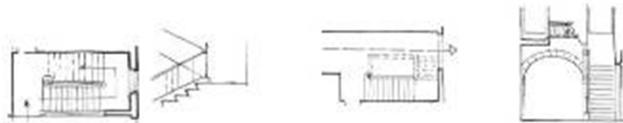
ESCALIER DROIT  
A VIDE CENTRAL



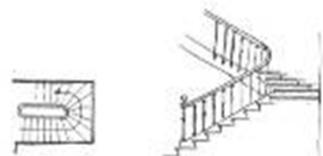
ESCALIER EN BOIS  
A QUARTIER TOURNANT



ESCALIER A VIDE CENTRAL ET  
BALUSTRADES DE FERRONNERIE



ESCALIERS OUVERTS SUR UN PORCHE



ESCALIER "BIEN BALANCE"  
AVEC FERRONNERIE INDUSTRIELLE



ESCALIER "BALANCE" DE MAISONS  
BOURGEOISES 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup>

Au début du XVII<sup>e</sup> siècle, apparition de façades empruntant à l'architecture « baroque »

Régularisation de l'architecture plus systématique à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle

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

Au XIX<sup>e</sup> 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)

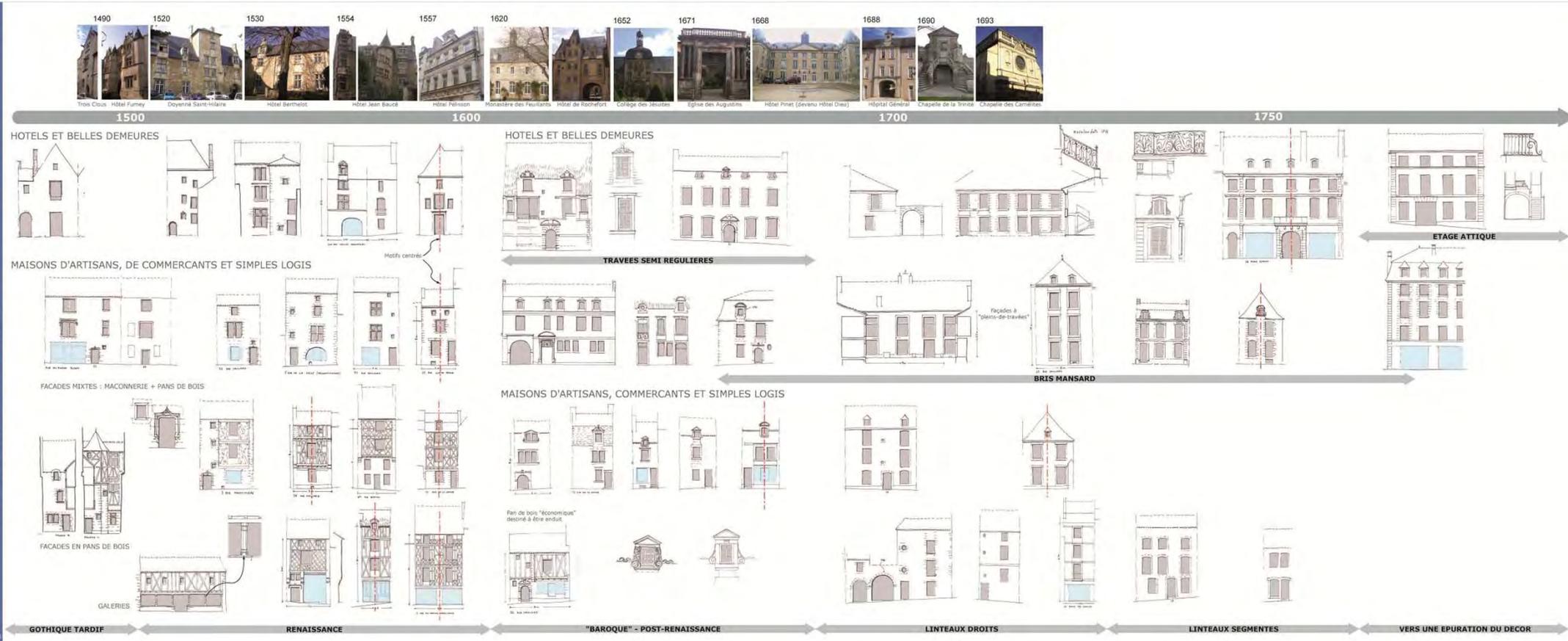


# TYOLOGIE DE L'ARCHITECTURE

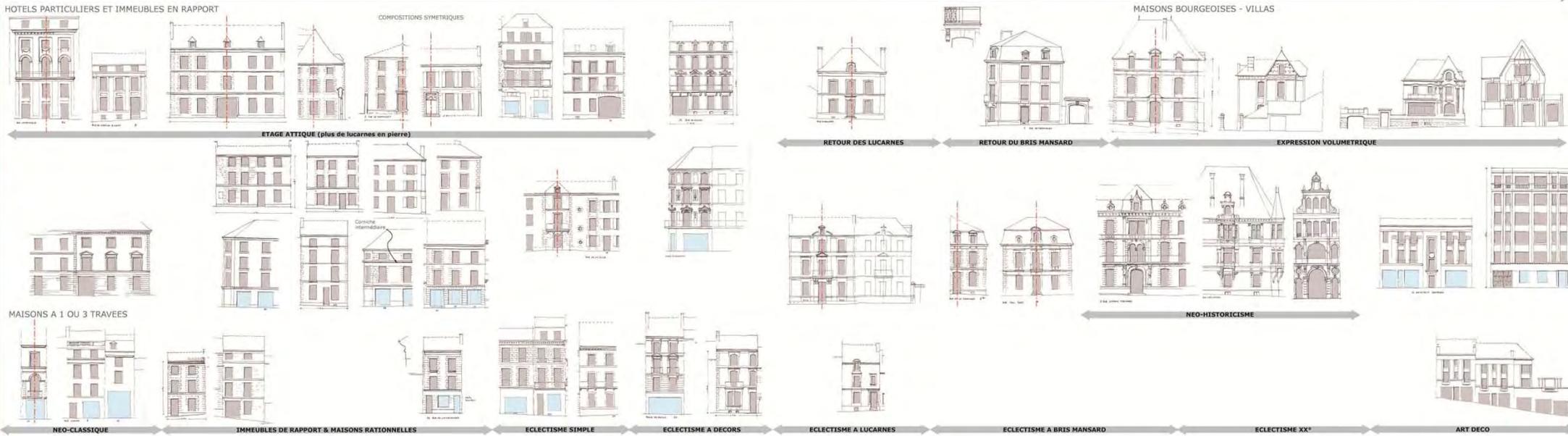
Secteur Sauvegardé de Poitiers (86)

TYOLOGIE DES FACADES - 1

AUP  
juin 2008



# TYOLOGIE DE L'ARCHITECTURE



Secteur Sauvegardé de Poitiers (86)

TYPOLOGIE DES FACADES - 2

AUP  
juin 2008



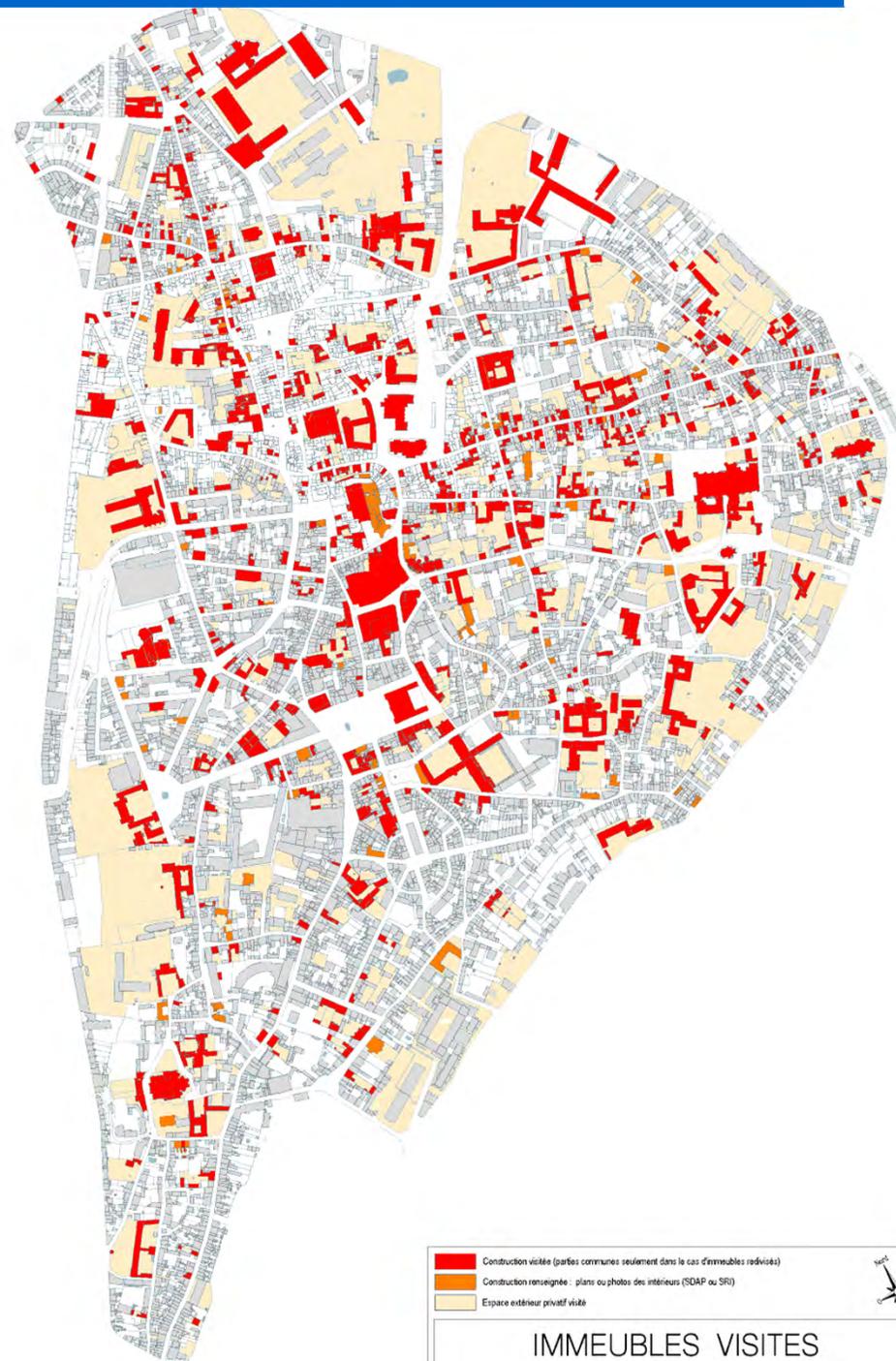
## Le fichier-immeuble

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<sup>e</sup> siècle (près de 2800 immeubles)

Moins de 200 constructions datées d'avant 1700 mais de nombreux vestiges médiévaux, XV ou XVI<sup>e</sup>

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 ardues 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)

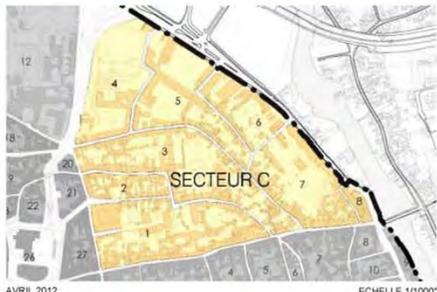
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

# 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

# PLAN REGLEMENTAIRE



AVRIL 2012

ECHELLE 1/1000'

## PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR plan graphique du Règlement

### secteur C

A.U.P. NON HYPERLÉGISLÉ D'AVY EFFARD BERTHOUD - architecte urbaniste  
 RUYAUX  
 S. GOUZAU

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION  
 D.R.A.P. POITIERS CHARENTAIS  
 Commissariat d'Application GRAND POITIERS  
 100 0 0 pour le 10 avril 12

### Légende du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

- 1 - Limites du Secteur Sauvegardé
- 2 - Immeuble soumis à la législation sur les Monuments Historiques (inscription ou classement)
- 2a - Immeuble protégé en totalité
- 2b - Façades (ou éléments) protégés
- 2c - Fragment / partie de construction ou vestige protégé
- 2d - Espace sous-protegé (voir article 20)
- 3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre du PSMV (pour son intérêt patrimonial)
- 3a - protection de type 1 : Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont l'édification est interdite et dont la modification est soumise à autorisation
- 3a bis - Fragment d'immeuble ou élément d'architecture protégé
- 3b - protection de type 2 : Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions
- 3c - Mur de clôture à conserver, reconstruire ou créer
- 4 - Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, aménagé ou détruit
- 5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'un projet d'aménagement public ou privé (cf. article 10)
- 6 - Limites 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 cour d'îlot (EMC)
- 9 - Immeuble devant faire l'objet d'une modification (cf. article 10)
- 10 - Espace constructible
- 11 - Espaces libres soumis à prescriptions particulières
- 11a - Espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières (DM)
- DM1 - Espace de stationnement à aménager ou à créer
- DM2 - Espace de stationnement à aménager ou à créer
- 11b - Espaces libres à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV)
- DV1 - Jardin de bâtiment à conserver
- DV2 - Espace de stationnement à dominante végétale à aménager ou à créer
- 12 - Plantations à réaliser
- 13 - Ordonnances végétales (ajoutement, mail, etc.) à préserver ou à remplacer, dont il ne peut être fait obstacle à la suppression d'essence
- 14 - Autre remarque à préserver
- 15 - Emplacement réservé pour voirie, passage ou ouvrage public, installation d'éléments généraux ou supports art
- 16 - Ligne poteleine à conserver ou à créer
- 16bis - Poteleine
- 17 - Possibilité d'ouverture visuelle ou perspective à préserver ou à créer



REF. n° lot n°	ADRESSE	REMARKS PARTICULIÈRES
001-001	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-002	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-003	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-004	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-005	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-006	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-007	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-008	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-009	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-010	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-011	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-012	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-013	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-014	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-015	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-016	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-017	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-018	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-019	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-020	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-021	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-022	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-023	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-024	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-025	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-026	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-027	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-028	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-029	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-030	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-031	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-032	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-033	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-034	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-035	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-036	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-037	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-038	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-039	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-040	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-041	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-042	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-043	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-044	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-045	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-046	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-047	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-048	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-049	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-050	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-051	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-052	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-053	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-054	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-055	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-056	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-057	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-058	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-059	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-060	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-061	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-062	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-063	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-064	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-065	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-066	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-067	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-068	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-069	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-070	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-071	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-072	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-073	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-074	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-075	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-076	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-077	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-078	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-079	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-080	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-081	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-082	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-083	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-084	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-085	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-086	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-087	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-088	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-089	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-090	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-091	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-092	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-093	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-094	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-095	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-096	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-097	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-098	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-099	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
001-100	14 Grand Rue	Immeuble classé monument historique

REF. n° lot n°	ADRESSE	REMARKS PARTICULIÈRES
002-001	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-002	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-003	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-004	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-005	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-006	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-007	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-008	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-009	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-010	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-011	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-012	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-013	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-014	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-015	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-016	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-017	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-018	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-019	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-020	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-021	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-022	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-023	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-024	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-025	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-026	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-027	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-028	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-029	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-030	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-031	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-032	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-033	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-034	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-035	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-036	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-037	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-038	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-039	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-040	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-041	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-042	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-043	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-044	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-045	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-046	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-047	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-048	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-049	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-050	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-051	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-052	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-053	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-054	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-055	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-056	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-057	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-058	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-059	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-060	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-061	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-062	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-063	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-064	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-065	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-066	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-067	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-068	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-069	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-070	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-071	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-072	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-073	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-074	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-075	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-076	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-077	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-078	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-079	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-080	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-081	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-082	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-083	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-084	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-085	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-086	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-087	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-088	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-089	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-090	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-091	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-092	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-093	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-094	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-095	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-096	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-097	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-098	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-099	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique
002-100	15 Grand Rue	Immeuble classé monument historique

## 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 attente 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

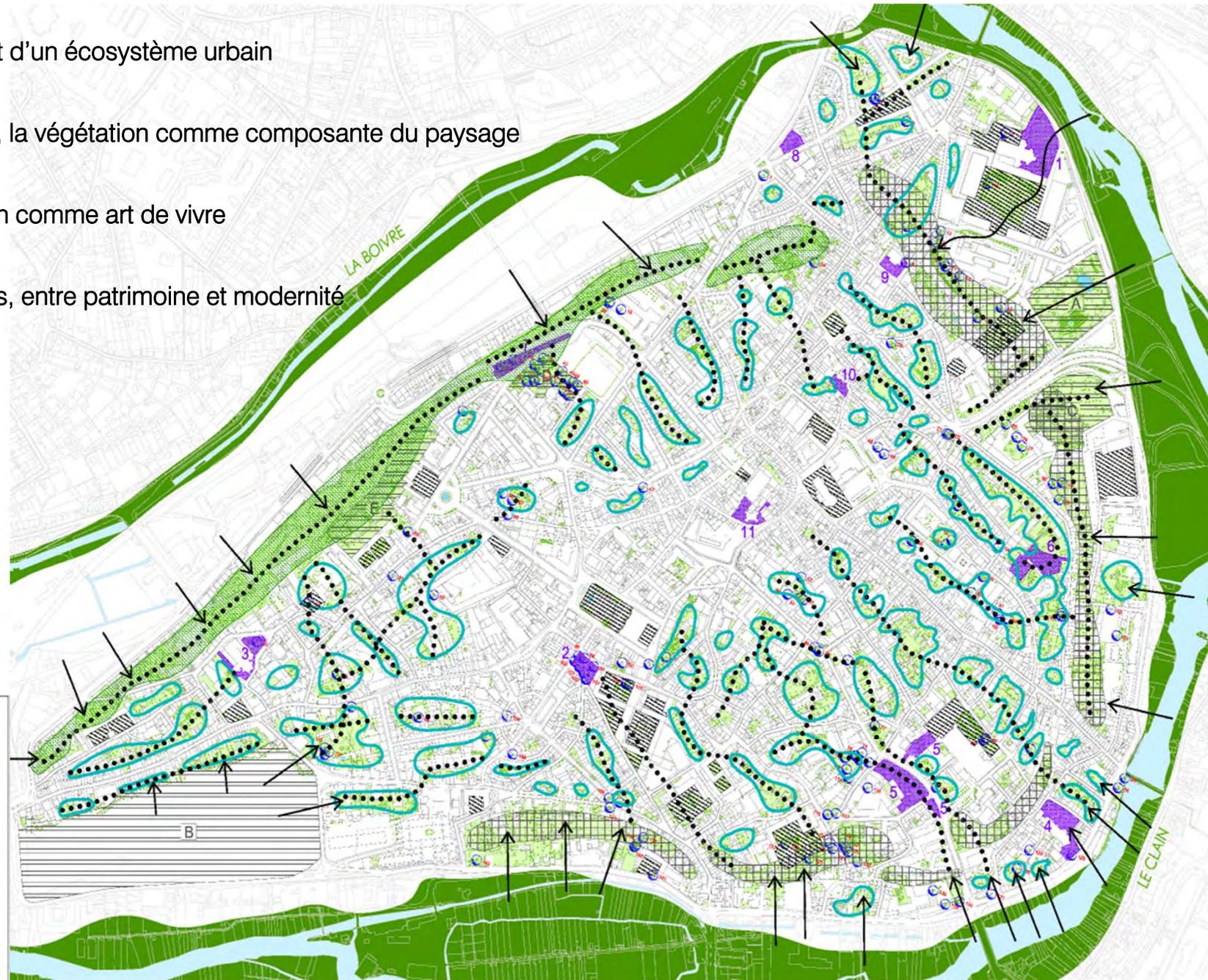
### Des Orientations thématiques

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		

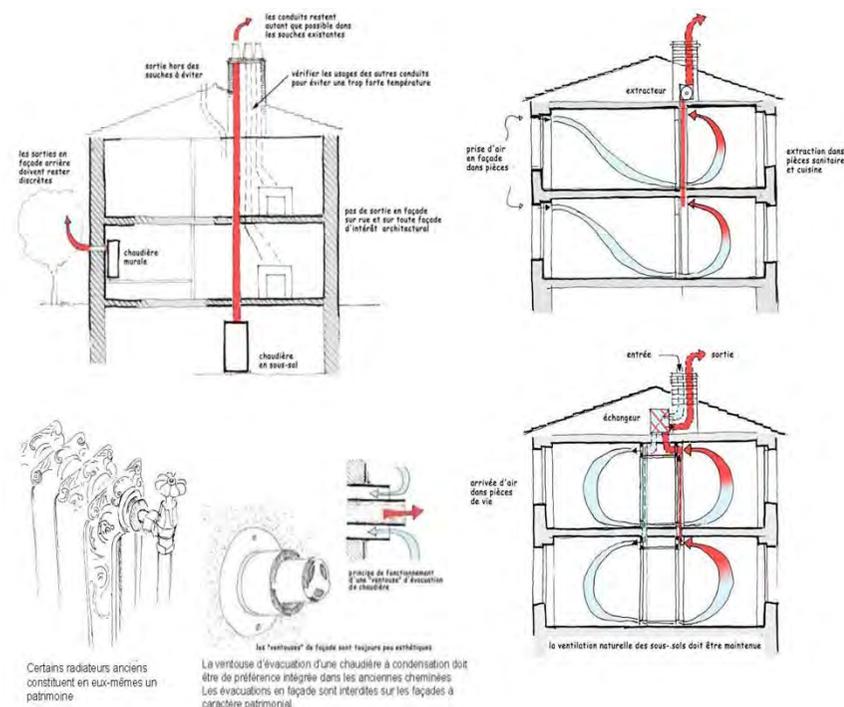
## OAP Adaptations du patrimoine bâti

### 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

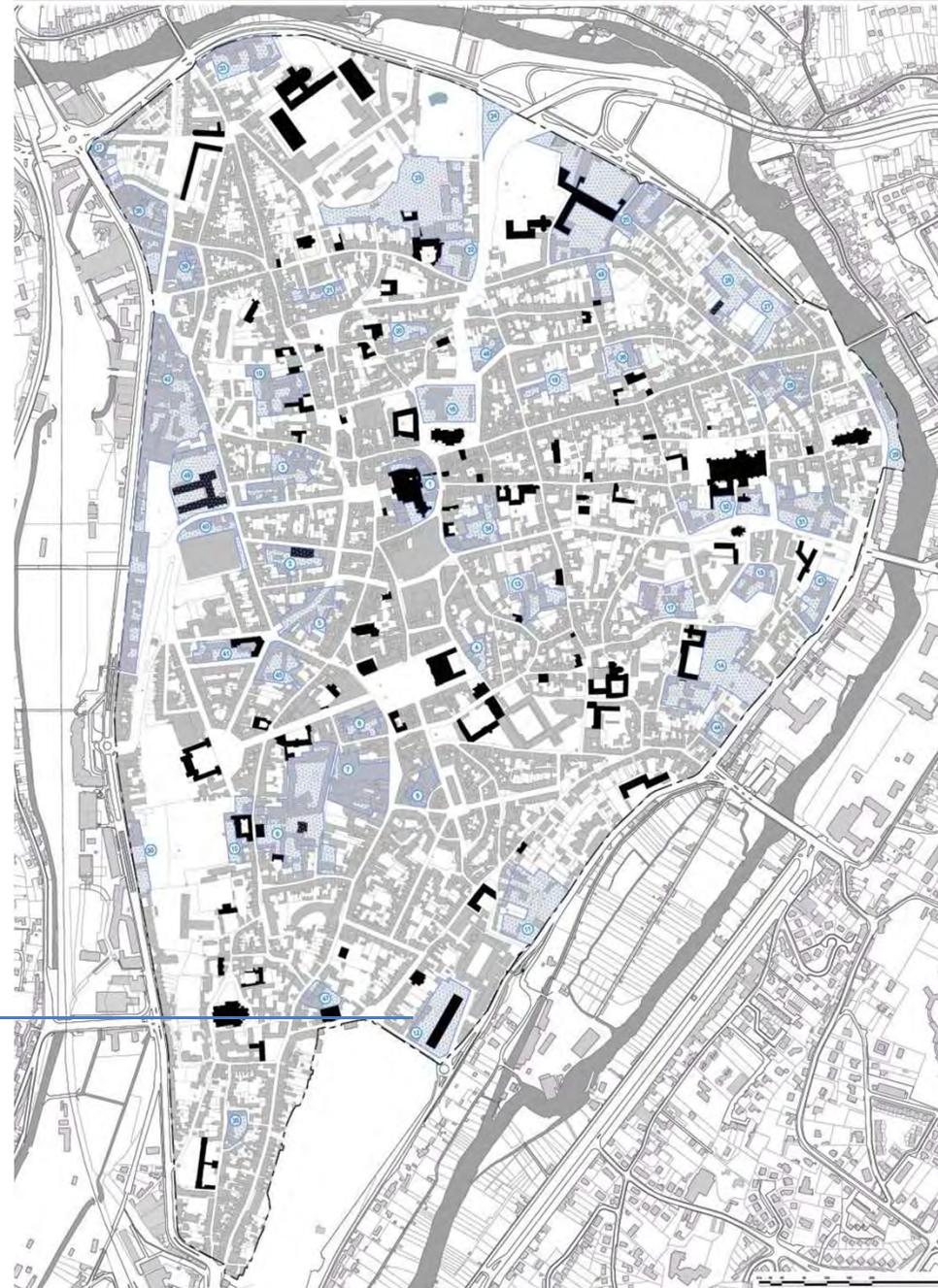
- **Les opérations de la dernière génération à restructurer ou mieux intégrer**

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

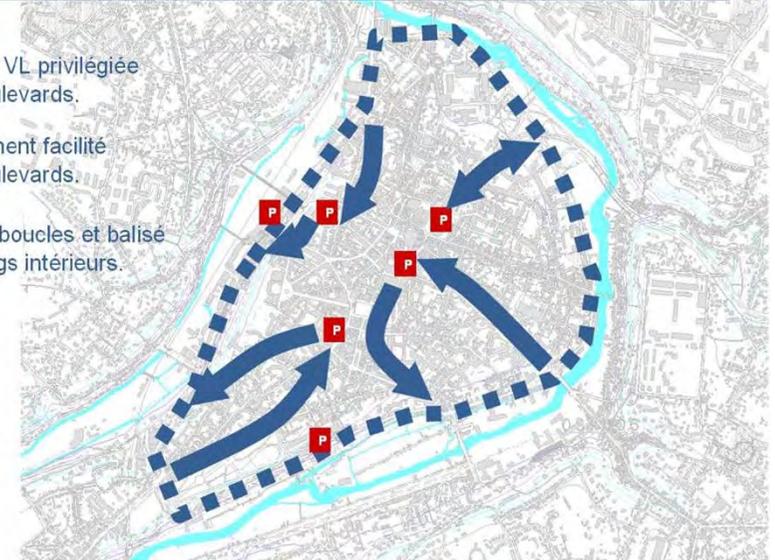
### Les conditions de circulation et de stationnement

#### 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 - Coeur

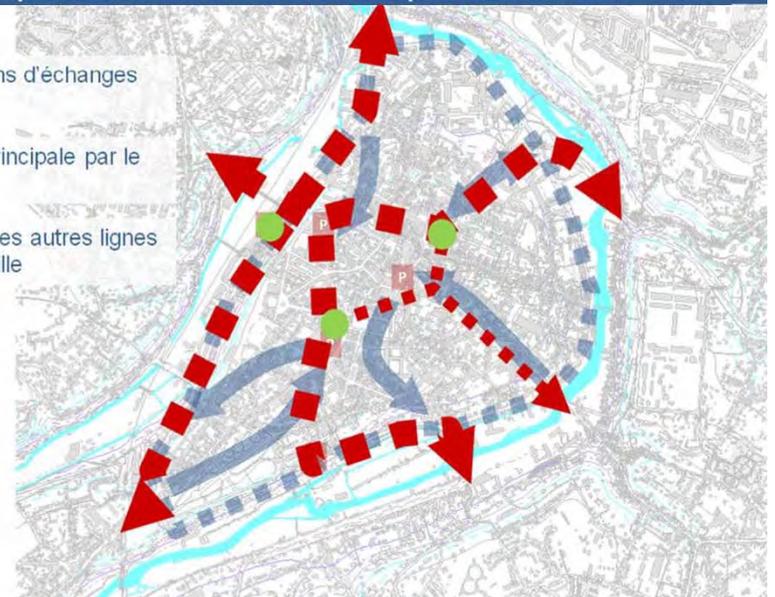


#### Principes de desserte transports en commun

Trois stations d'échanges majeurs

Desserte principale par le BHNS

Limitation des autres lignes en centre ville



## OAP Mise en valeur des espaces publics

- **Le langage formel de traitement des espaces publics**

Orientations générales sur l'ambiance, le nivellement, le choix des matériaux, les plantations, la lumière, le mobilier, l'eau

- **Mise en valeur des portes de ville et des façades des boulevards de ceinture**

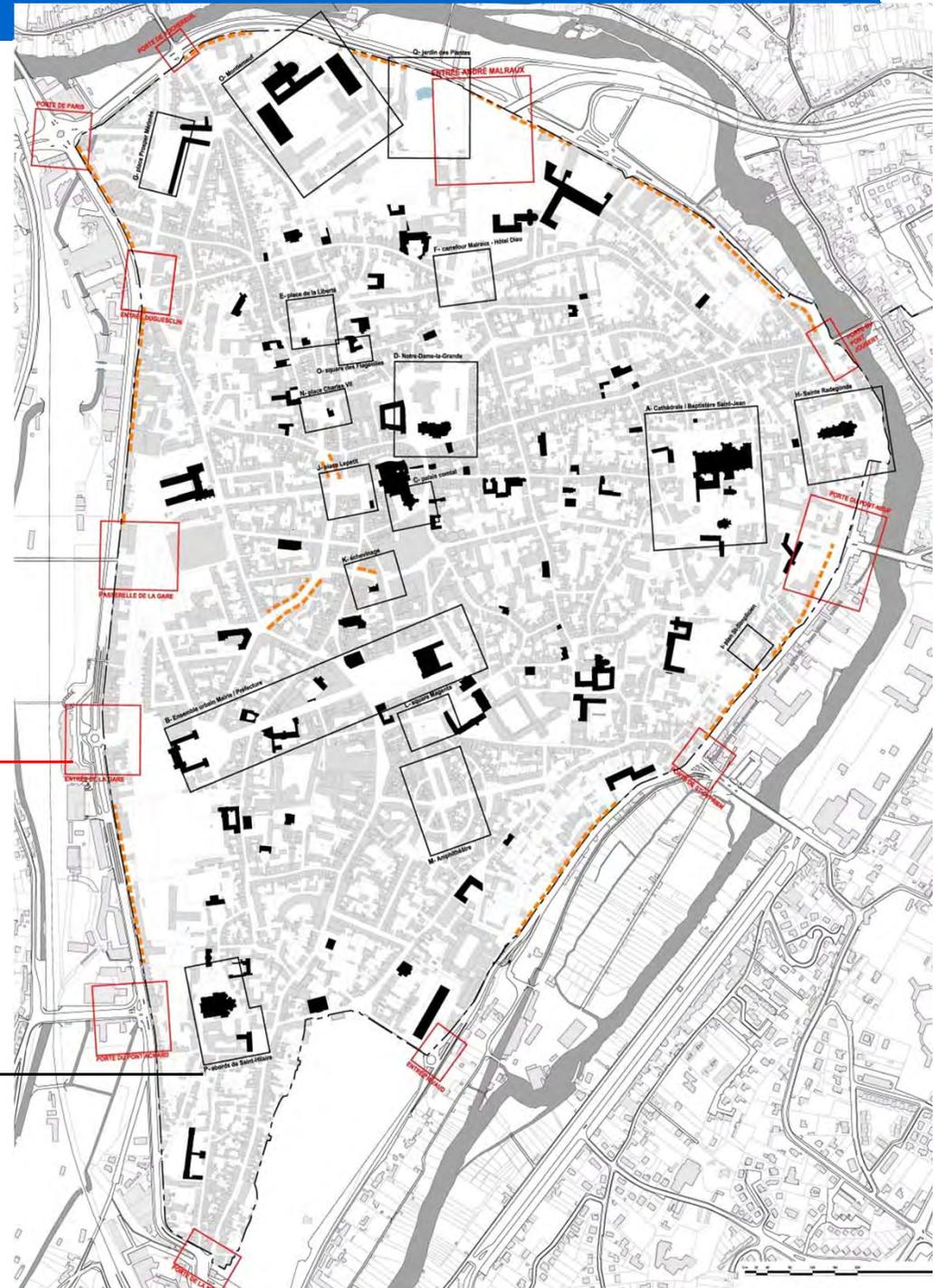
Orientations précises sur chacun des espaces emblématiques d'entrée de ville ou de façade urbaine

12 espaces à traiter

- **Espaces emblématiques du cœur de la ville**

Orientations précises sur ces espaces de mise en scène urbaine :

17 espaces emblématiques





## 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

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