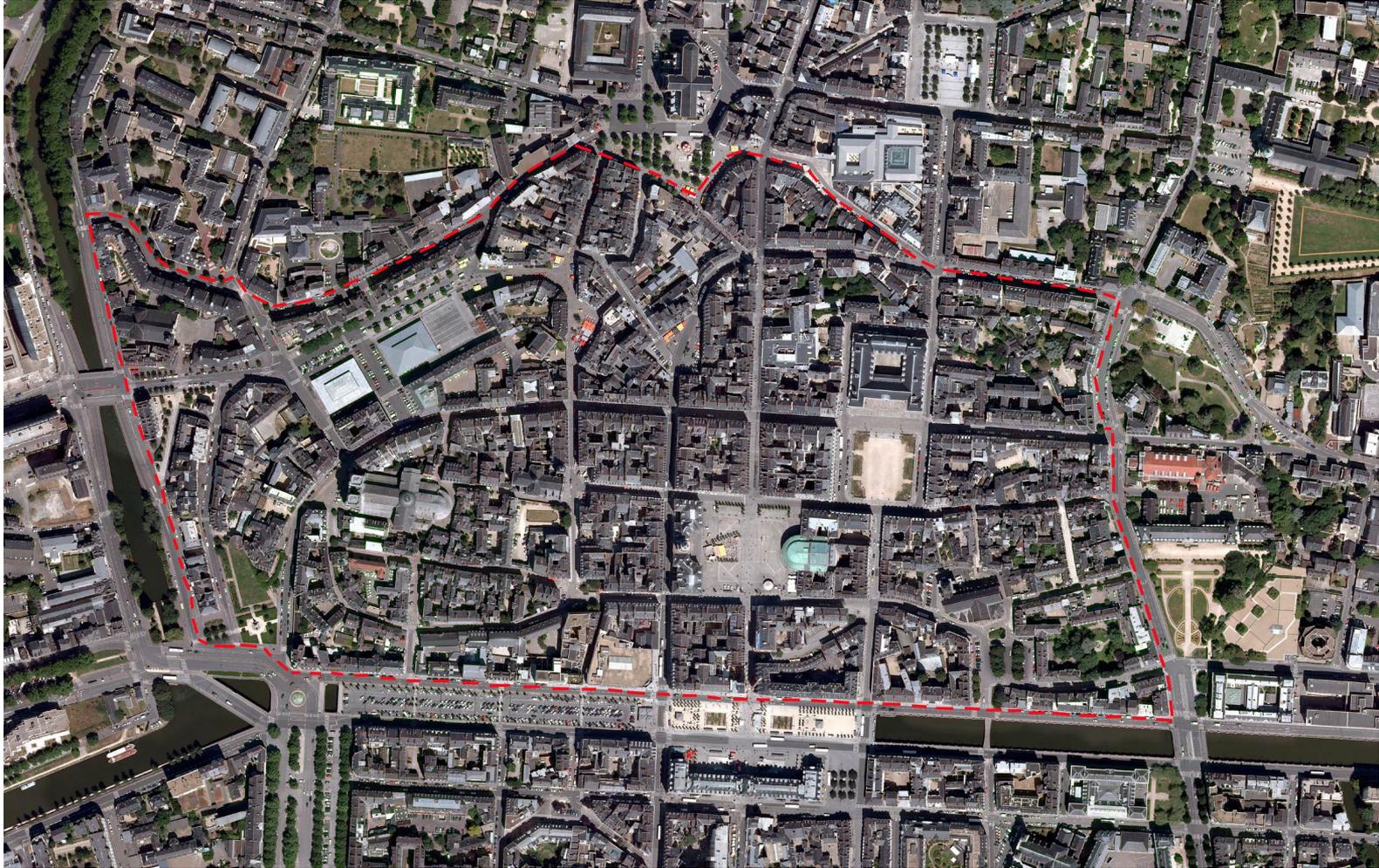


# REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE RENNES

Commission Nationale des Secteurs Sauvegardé  
11 avril 2013



## SOMMAIRE

- 1 - La révision du PSMV
- 2 - Le diagnostic préalable
- 3 - Le projet pour le nouveau PSMV
- 4 - Le dossier réglementaire du PSMV révisé



*Un espace emblématique :  
la place du Parlement*

# 1 – La révision du PSMV

De la création en 1966 à la révision lancée en 2009

**7 janvier 1966 : Création du secteur sauvegardé de Rennes**

**19 septembre 1985 : Approbation du PSMV**

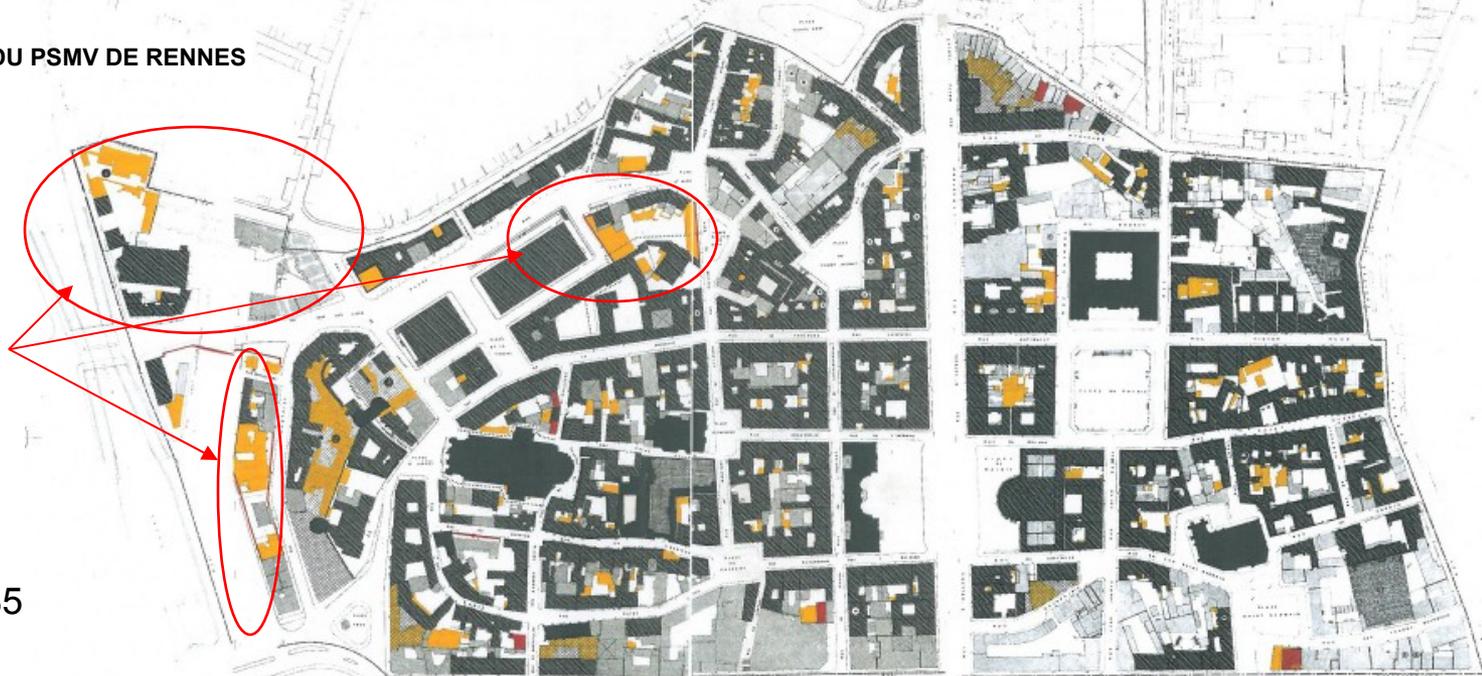
Un secteur sauvegardé de première génération qui a été modifié 5 fois : 1987, 1989, 1995, 2007, 2011

Les objectifs du PSMV initial ont été atteints :

- Sauvegarder le bâti ancien.
- Repeuplement du centre.
- Limiter l'installation : des activités de bureau et des professions libérales.

Secteurs  
opérationnels réalisés

PSMV initial en 1985



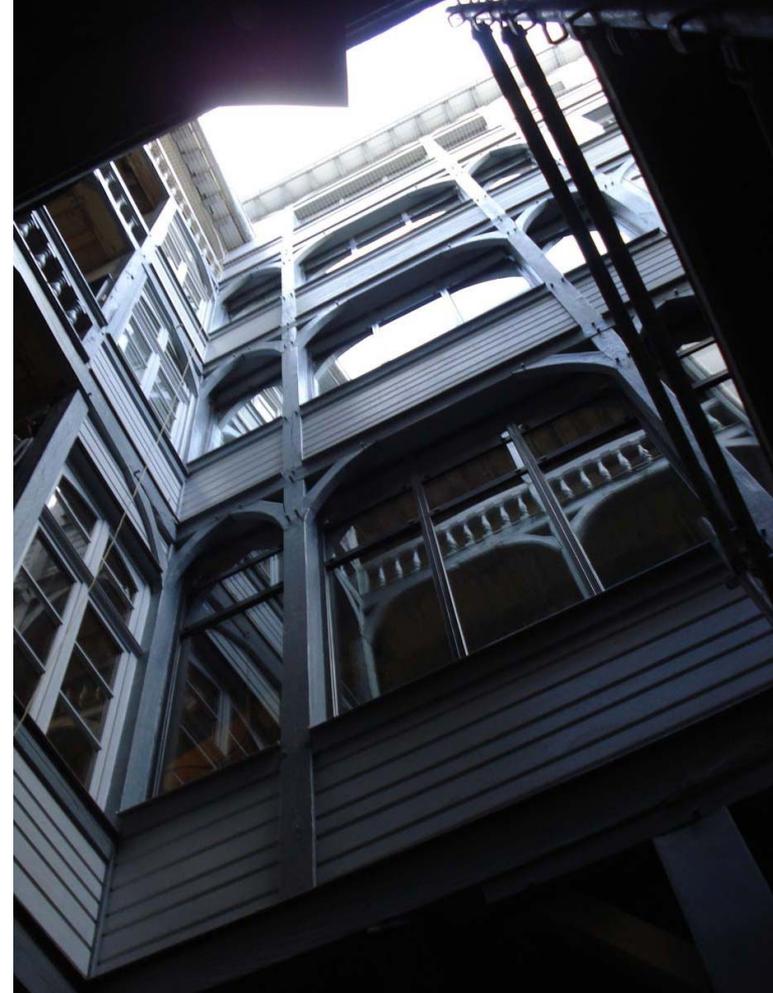
PSMV en vigueur  
15/04/13



## Les enjeux de la révision du PSMV

- Passer d'une démarche de protection volontariste à un **projet combinant mise en valeur et protection mieux hiérarchisée pour le cœur d'agglomération cohérent avec le projet urbain de la ville.**
- Redéfinir les modalités d'intervention pour **éradiquer la dégradation sanitaire et structurelle** due à des usages inadaptés.
- **Revisiter la valeur patrimoniale** y compris des constructions XIXème et XXème.
- Assurer la valorisation du patrimoine conjointement à sa **qualité d'usage**
- **Restaurer dans les règles** de l'art qui concordent avec les objectifs de développement durable.
- Encourager la **création architecturale de qualité** dans cet espace protégé.

15/04/13

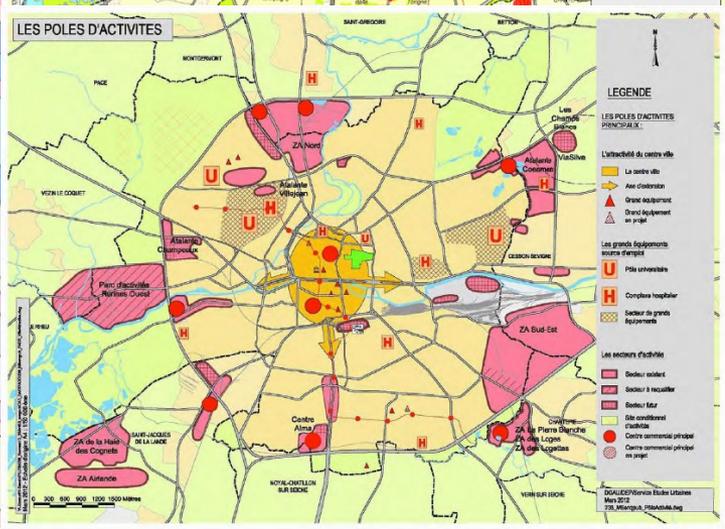
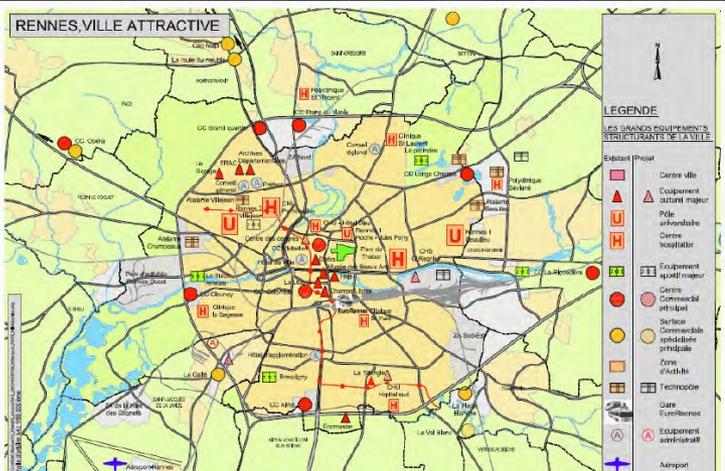
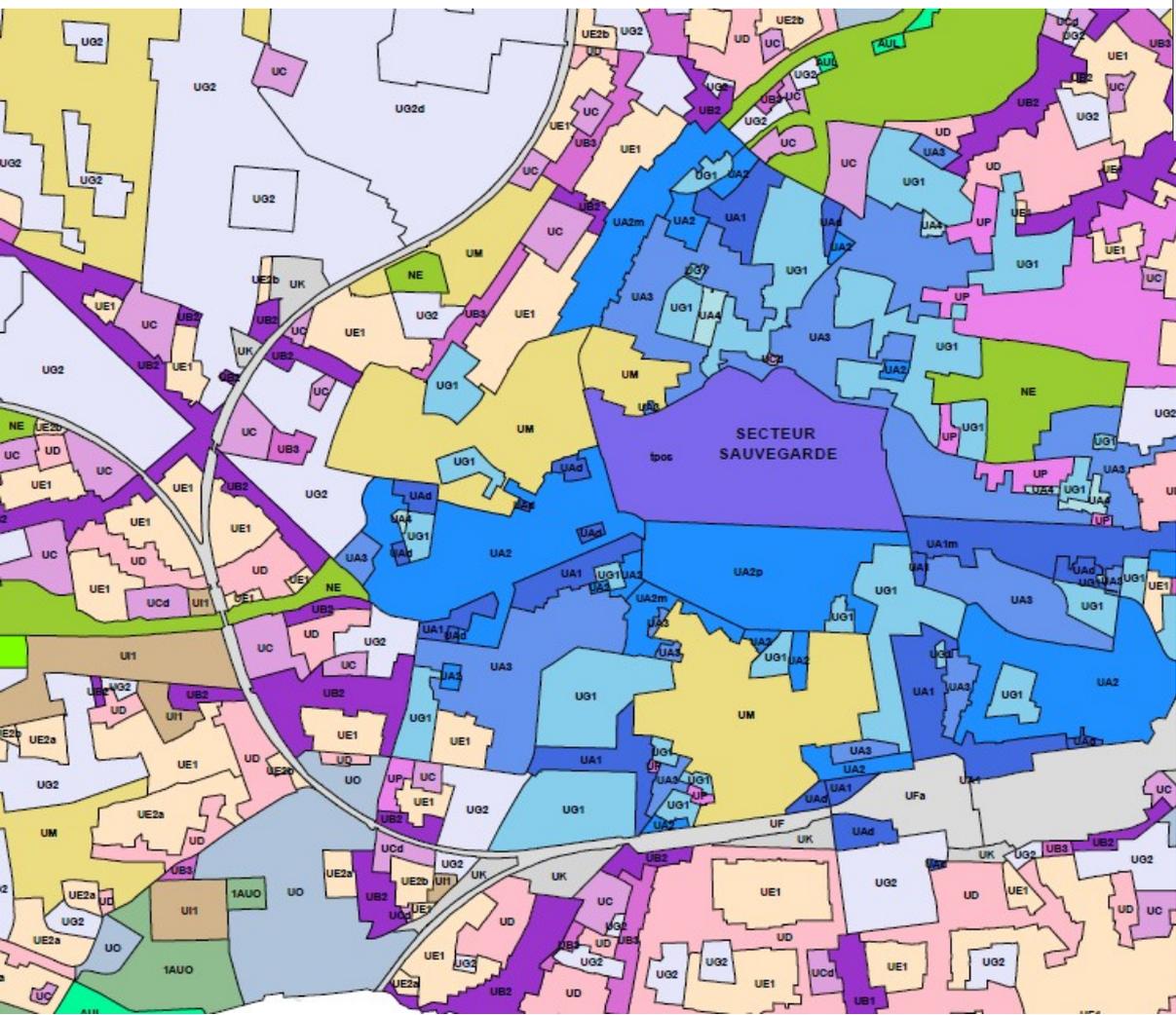


*L'exemple des galeries de service,  
création contemporaine pour  
préserver le patrimoine et améliorer les  
usages*

55

# Un projet qui s'inscrit dans le projet global de la ville

Extraits du PLU : plan de zonage et PADD



# Le calendrier de la révision générale du PSMV

19 juin 2009	Arrêté préfectoral prescrivant la révision du PSMV
22 février 2011	1e CLSS : Avis sur le diagnostic historique, architectural et patrimonial
2 décembre 2011	2e CLSS : Avis sur du projet pour le PSMV
15 novembre 2012	3e CLSS : Avis sur les principes règlementaires
11 janvier 2013	4e CLSS : Avis sur le projet de PSMV révisé
21 janvier 2013	Délibération du conseil municipal : Bilan de la concertation et avis sur le projet de PSMV révisé
<b>11 avril 2013</b>	<b>CNSS : Avis sur le projet de PSMV révisé</b>
Jun 2013	Enquête publique
Octobre 2013	5e CLSS : Avis sur les modifications à apporter suite à l'enquête publique
Novembre 2013	Délibération du conseil municipal : Avis sur les modifications à apporter suite à l'enquête publique
Décembre 2013	Arrêté préfectoral approuvant le PSMV révisé

Etudes

Phase administrative

## 2 – Le diagnostic préalable

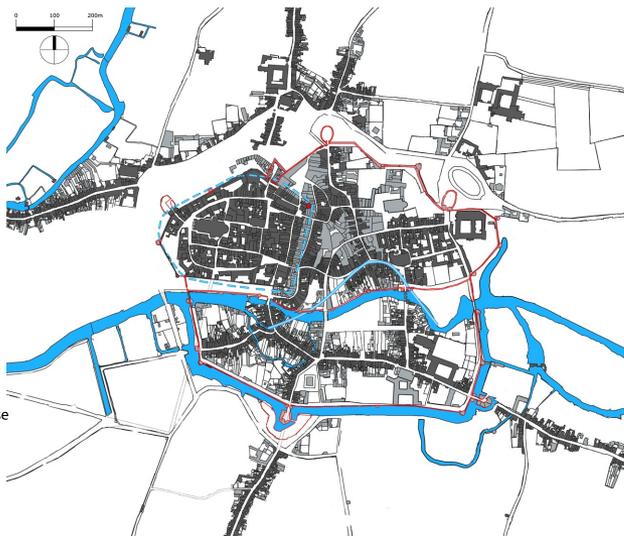
### ➤ **Objectif : améliorer le niveau de connaissance**

- archéologie urbaine,
- patrimoine urbain, paysager,
- esquisse typologique architecturale, le fichier immeuble.

# L'archéologie urbaine : Structure la ville actuelle et fonde le projet de sauvegarde et de mise en valeur.

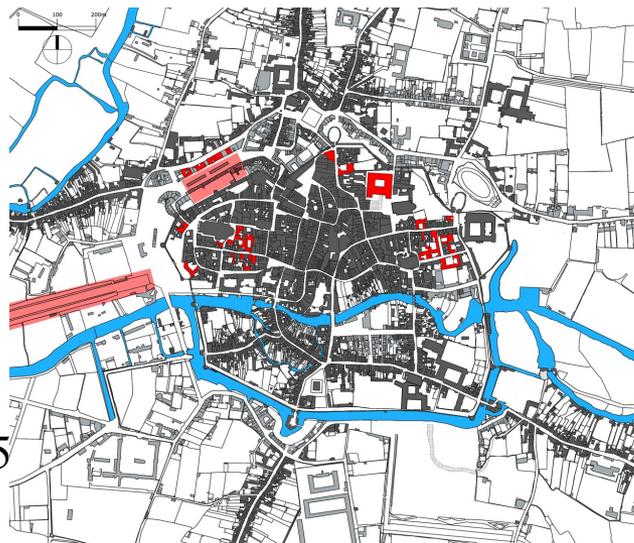
## Evolution : Des origines à la construction des 2ème et 3ème enceintes

- 1055-1066**  
Construction de l'Eglise Saint-Germain
- Xe-XIe siècle**  
Construction du Château, résidence des Comtes
- XIIe siècle**  
Construction 1ère enceinte
- 1240**  
Fondation du couvent des Cordeliers
- 1409**  
Démolition du château de Rennes
- 1421-1476**  
Construction des deux autres enceintes urbaines
- 1467**  
Construction du beffroi ou Tour de l'Horloge sur la base de la tour Saint-James
- décembre 1491**  
Anne de Bretagne épouse Charles VIII, La Bretagne devient une province française
- 1494**  
Construction de la chapelle Saint-Yves
- 19 janv 1499**



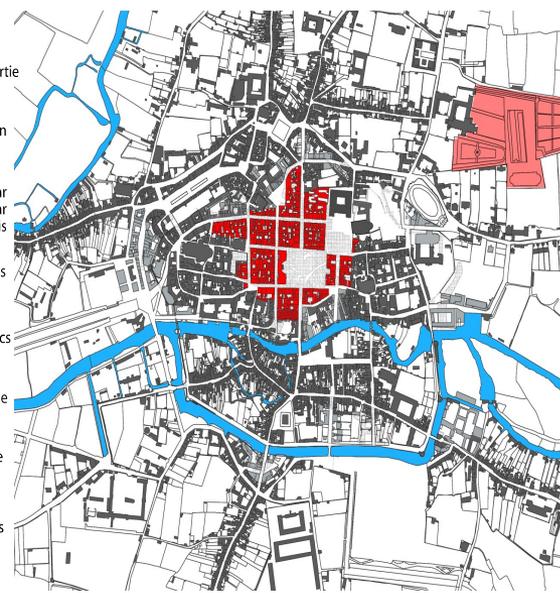
## Evolution : Entre le XVIe et la fin du XVIIe la ville se densifie à l'intérieur de ses murs.

- 1514**  
Décès d'Anne de Bretagne
- 13 août 1532**  
Edit d'union à Vannes entre le duché de Bretagne et le Royaume de France. Rennes devient capitale de Bretagne
- 1554**  
Création du Parlement
- 1602**  
Démantèlement demandé de toutes les tours et portes excepté les portes Mordelaises.
- 1618 - 1655**  
Construction du Palais du Parlement.
- 1637**  
Voies de circulation autour du parlement rectifiées pour améliorer la desserte de l'édifice.
- 1649**  
Démolition des tours Saint-Germain
- 1689**  
Rennes devient capitale judiciaire, administrative et politique de Bretagne.



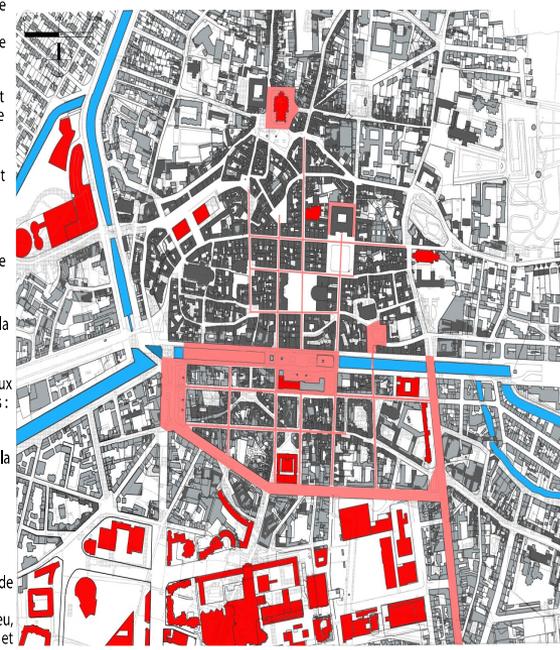
## Evolution : De l'incendie de 1720 au XVIIIe, la ville est reconstruite

- 23-29 déc 1720**  
Un incendie détruit une partie du centre médiéval
- 12 avril 1723**  
Le nouveau plan de Robelin est approuvé par le Roi
- 1725 - 1742**  
Le plan proposé par Robelin est révisé par Gabriel architecte de Louis XV
- Vers 1725**  
Création des deux places Royales
- 1743**  
Principaux édifices publics achevés.
- 1780**  
Reconstruction Cathédrale Saint-Pierre
- 1790**  
Rennes perd son rôle de capitale de Bretagne
- Fin XVIIIe**  
Les portions de remparts restants sont rasés

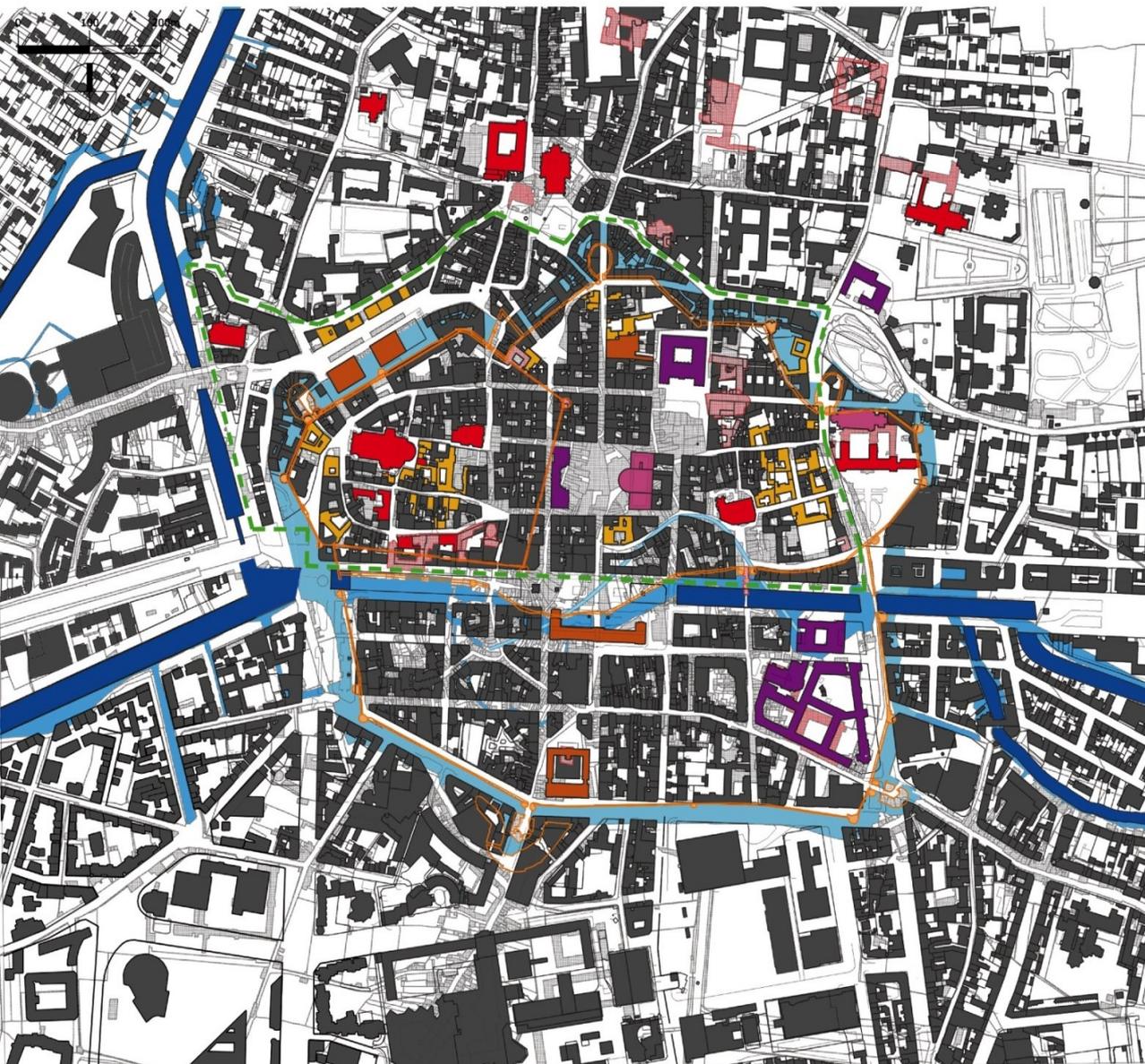


## Evolution : A la veille de la 1ère guerre mondiale

- 1807 - 1828**  
Perçement de l'actuelle rue Victor Hugo. Démolition de la porte Saint-Georges.
- 1825**  
Louise, entrepreneur est chargé d'achever la place du parlement
- 1832**  
Perçement du canal d'Ile et Rance  
Création quai Saint-Cast
- 1832 - 1836**  
Construction du théâtre par Charles Millardet
- 1840 - 1845**  
Première opération de la canalisation de la Vilaine
- Années 1890**  
Mise en oeuvre de nombreux chantiers d'édifices publics : facultés, écoles, opéra, prison centrale, halle, pavillon des Lices, quai de la Vilaine.  
Construction des halles en structure métallique par Jean-Baptiste Martenot.
- 1913**  
Début chantier de couverture de la Vilaine.  
Construction de l'hôtel-Dieu, de l'hôpital Pontchaillou et du Palais du commerce



## Au 21e siècle : La structure urbaine



- Bâti préexistant
- Bâti disparu
- Ancien tracé Vilaine
- Anciennes douves
- Paléo-chenal
- Tracé actuel Vilaine
- Enceinte disparue

### LES EDIFICES MAJEURS

- Architecture Religieuse
- Architecture Institutionnelle
- Architecture de culture, de sport
- Architecture de commerce
- Hôtels particuliers

### LES EDIFICES MAJEURS DISPARUS

- LES EDIFICES MAJEURS DISPARUS
- Limites du PSMV

# Les enjeux patrimoniaux

Enjeux patrimoniaux à l'échelle du centre-ville

## Structure urbaine

### Existante

-  Tracé actuel de la Vilaine
-  Bâti existant
-  Vestiges
- Edifices majeurs :**
-  édifices institutionnels repères
-  édifices domestiques / hôtels particuliers

### Elements de patrimoine

-  Immeuble, façades, fragments protégé par la législation sur les monuments historiques
-  Servitudes des Monuments Historiques (rayon des 500m)
-  Sites classés
- Patrimoine d'intérêt local :**
-  Élément de grande qualité patrimoniale et élément de qualité
-  Élément intéressant relevant d'une simple information
-  Espace Boisé Classé
-  Ensemble urbain hors PSMV à forte identité patrimoniale

### Elements de patrimoine Disparu

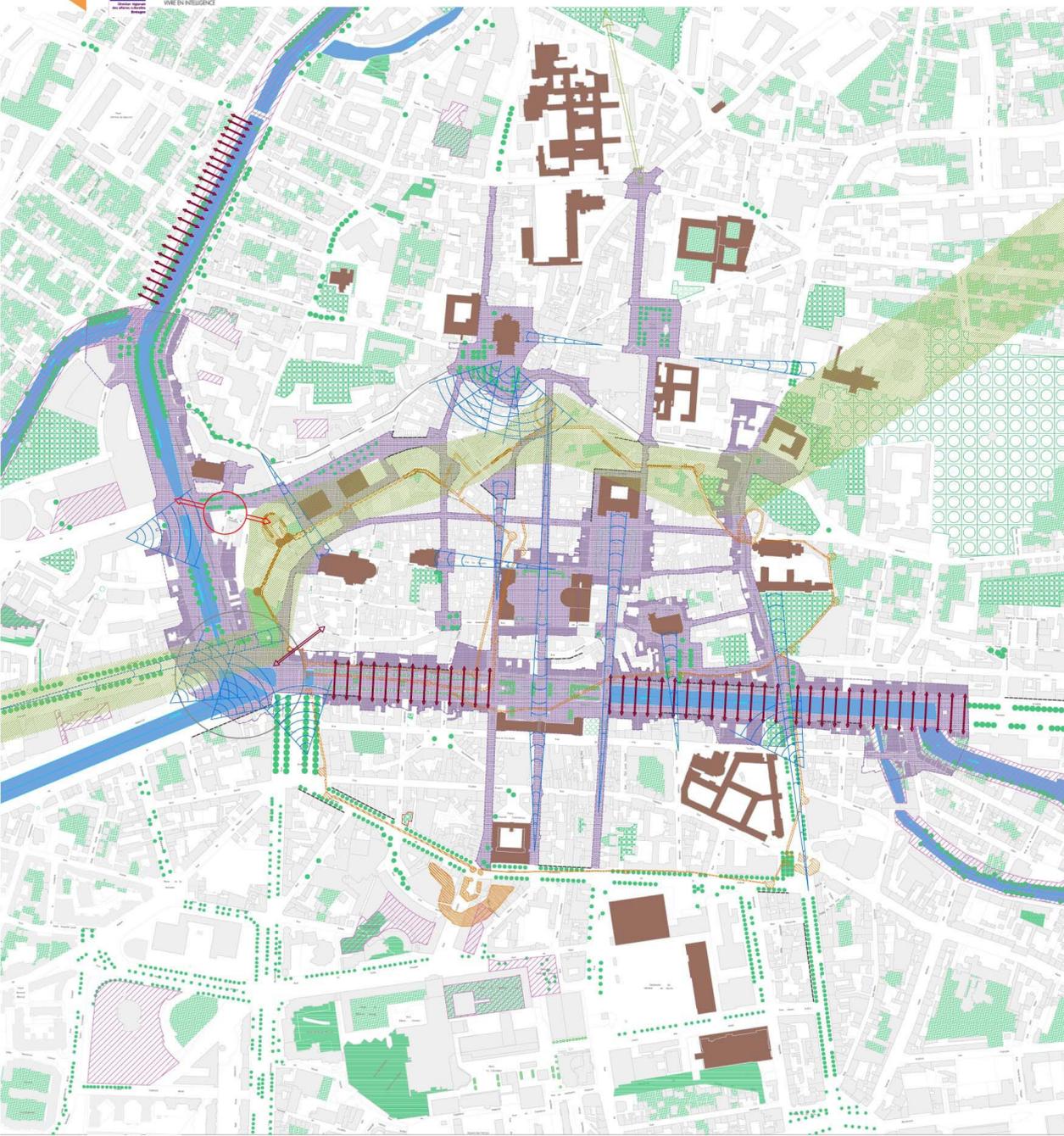
-  Anciennes douves
-  Ancien tracé de la Vilaine et Paleo-Chenal
-  Anciens remparts (1er, 2e, 3e enceintes, portes...)
-  Bâti disparu (cadastre de 1722)
-  Ouvrages majeurs disparus (couvent, église, tour, château ...)

 Territoire sur lequel sont concentrés les principaux enjeux patrimoniaux



*L'exemple de la place Saint-germain en liaison directe avec la rive gauche de la Vilaine*

# Les enjeux du paysage urbain



## Légende

Paysage urbain à l'échelle du centre-ville

### ELEMENTS REPERES:

#### Structure urbaine

##### Existante

- Tracé actuel de la Vilaine
- Bâti existant
- Vestiges
- Edifices majeurs : édifices institutionnels repérés

##### Disparue

- Anciens remparts (1er, 2e, 3e enceintes, portes...)

#### Paysage urbain

- Espace Boisé Classé
- Jardins et squares publics
- Jardins privés
- Ordonnement végétal
- Bacs plantés

### ENJEUX:

#### Structure urbaine

- Espaces publics à mettre en valeur
- Front urbain irrégulier
- Entrée de ville à traiter
- Mettre en relation des éléments de ville
- Lien/ouverture entre les Portes Mordaises et le canal

#### Paysage urbain à valoriser

- Cônes de vues et perspectives à valoriser
- Espace d'intérêt paysager
- Liaison à conforter ou à mettre en valeur : maintenir la continuité du végétal dans le traitement urbain
- Liaison verte à valoriser : des Prairies St Martin / Parc du tanneurs au centre ville par l'îlot de la Cochardière (étude en cours Ville de Rennes).



*L'exemple des anciennes douves et les vestiges de la première enceinte depuis la place du maréchal Foch*

# Les études à l'échelle de l'îlot

une fenêtre sur la ville

## Principes directeurs des orientations d'aménagement à l'échelle de l'îlot :

- Escalier existant conservé et réexploité pour permettre la mutualisation d'immeubles
- Accès aux commerces maintenus
- Accès aux logements maintenus

### Éléments singuliers qui forgent l'identité patrimoniale à maintenir :

- Maintenir le principe de la cour : espace libre, privé, ouvert.
- Tours (en oeuvre, hors oeuvre, en encorbellement).
- Galerie (ouverte, fermée).
- Escalier à forte valeur patrimoniale à maintenir ou à restaurer d'origine.
- Maintenir le passage sous porche et le statut privé de la cour.
- Maintenir le parcellaire laniéré. Murs et murets séparatifs.
- Maintenir les façades actuelles.

### Éléments dissonants à supprimer :

- Bâtiment à supprimer

### Principes à conforter :

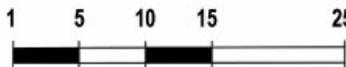
- Conforter et/ou permettre le cas échéant l'accès résidentiel sur cour. Nouvel accès au logement.

### Possibilité de construction :

- Construction possible d'un niveau sur la cour, localisation préférentielle des locaux d'amenité
- Construction possible d'un escalier extérieur, neuf permettant la mutualisation d'immeubles
- Escalier en galerie ou galerie de desserte

### Améliorations à apporter :

- Recomposition du nombre d'appartement en vue de la valorisation patrimoniale de l'édifice
- Immeuble pour lesquels la mutualisation des dessertes verticales est possible
- Passage sous porche à créer
- Cour privée à enjeux patrimonial majeur au plan urbain : limitation de l'emprise commerciale à l'intérieur des bâtiments, valorisation du traitement de la cour, organisation concertée des locaux communs
- Cour à créer



Plan du rez-de-chaussée

# Les familles d'architecture, esquisse typologique

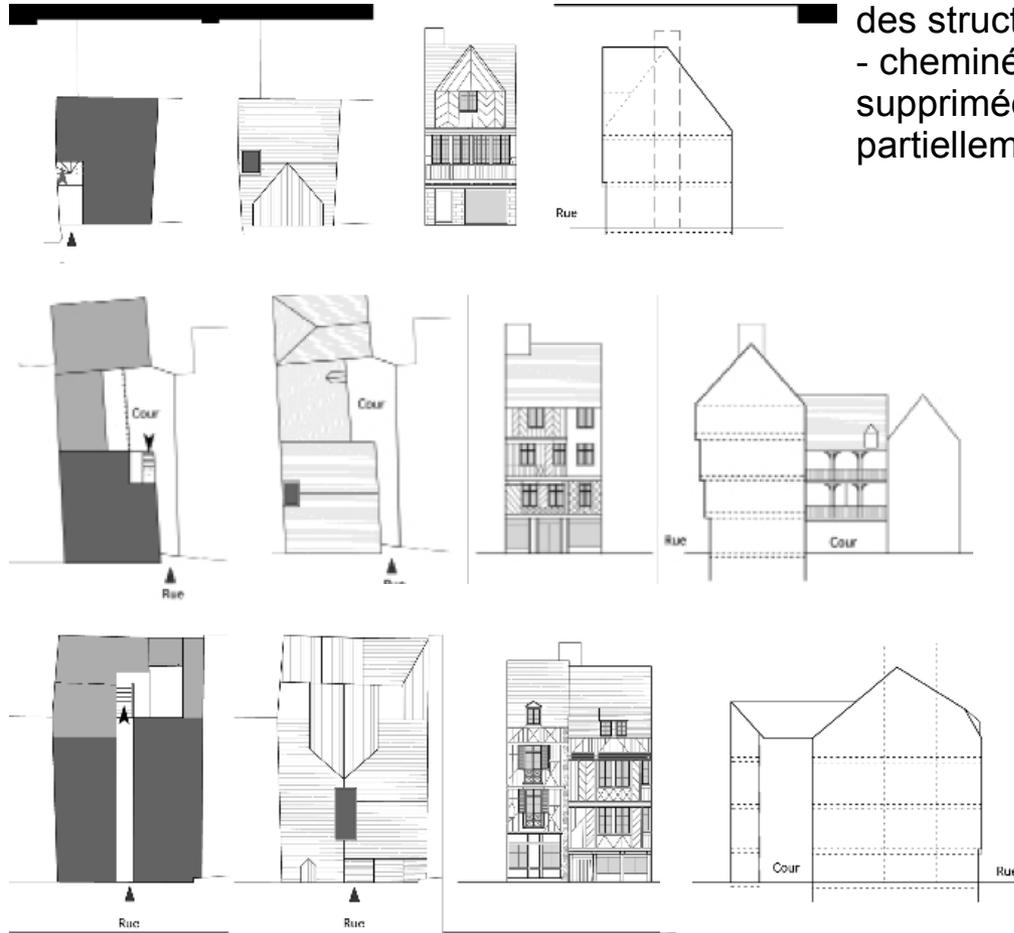
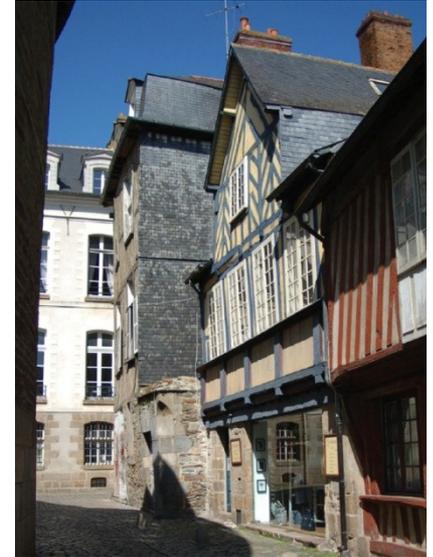
## Les architectures médiévales XVème et XVIème

### Quelques caractéristiques principales :

- architectures à pans de bois,
- vestiges d'encorbellements,
- bâtiments étroits et profonds,
- cheminées en encorbellement...

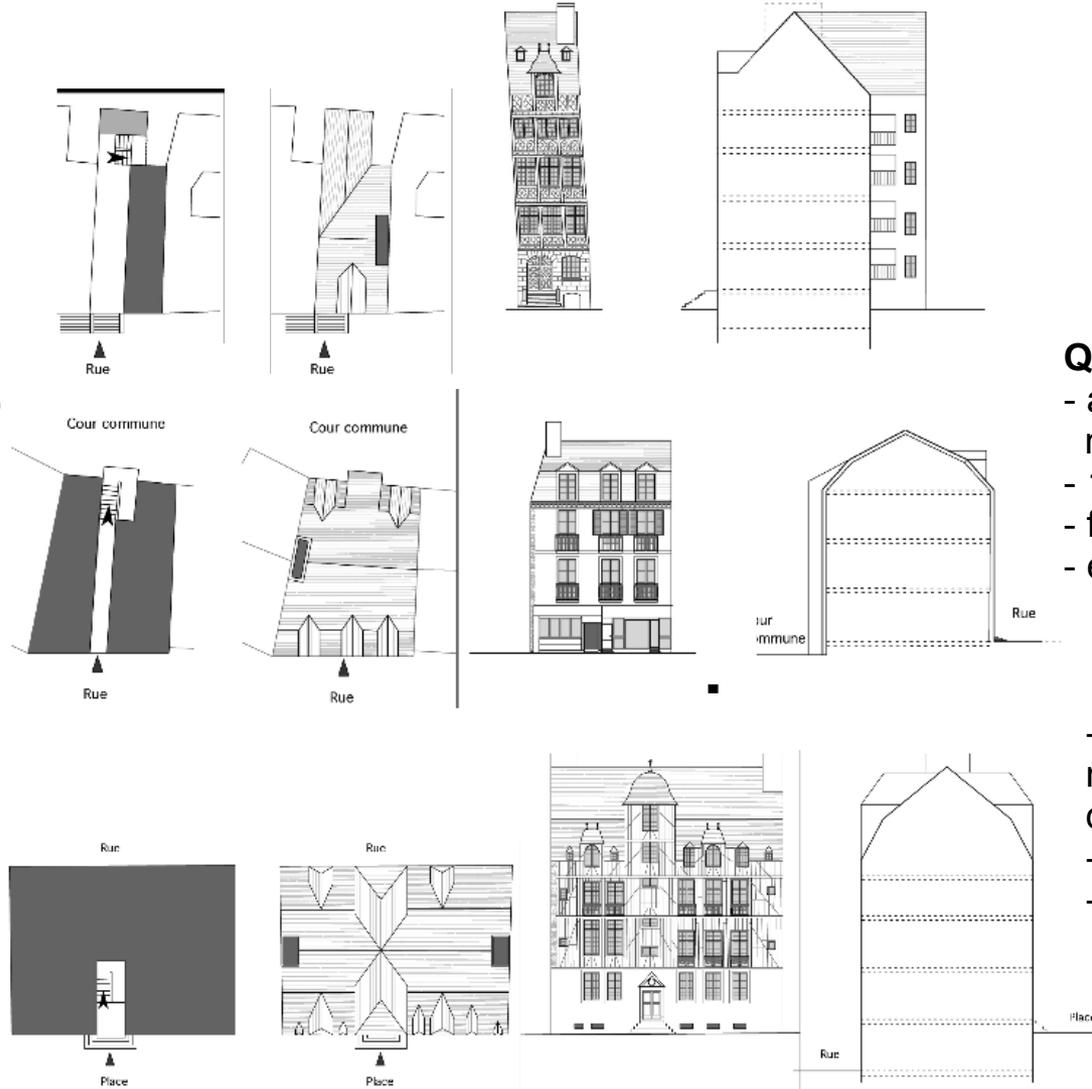
### Diagnostic :

- surfaces d'habitation réduites,
- problèmes d'accessibilité,
- défauts d'entretien et d'usage des structures,
- cheminées à encorbellement : supprimées totalement ou partiellement.



# Les familles d'architecture, esquisse typologique

## Les architectures du XVIIème (extraits)



### Quelques caractéristiques principales :

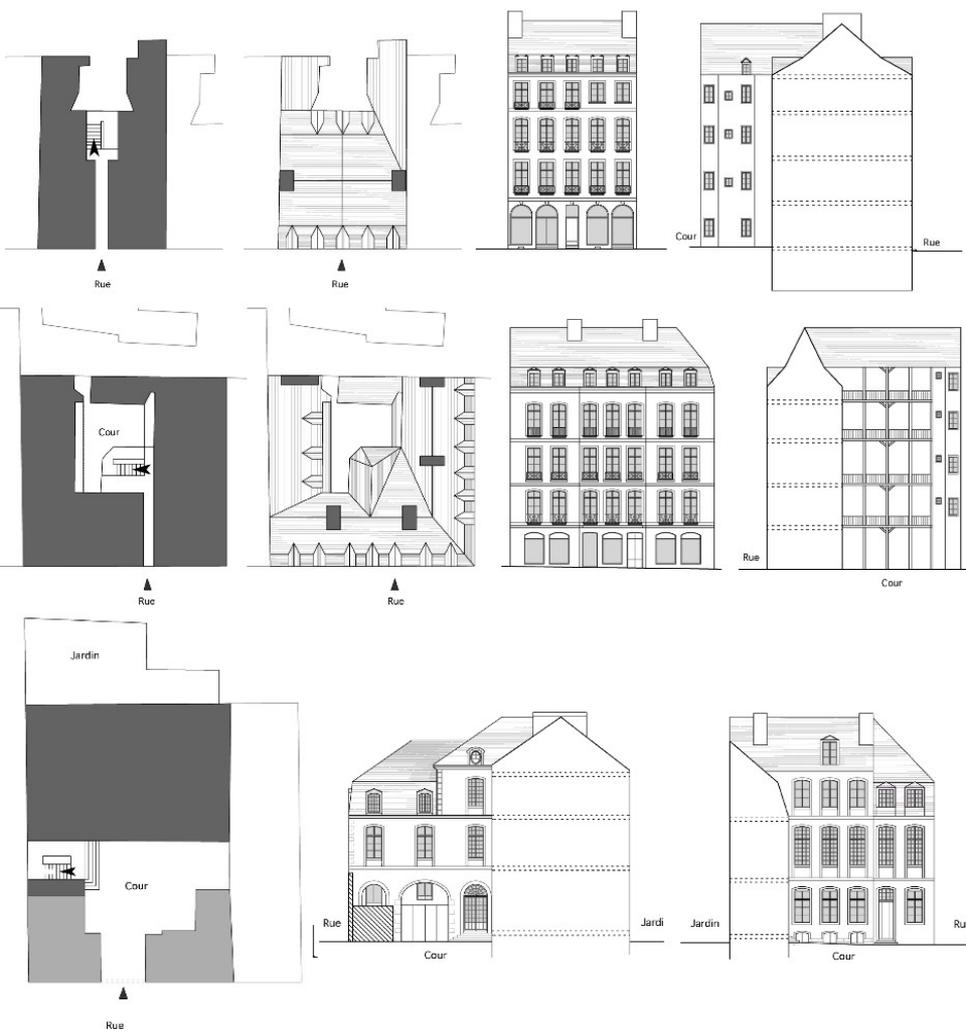
- architecture à pans de bois sur soubassement maçonné,
- 1er niveau surélevé sur caves,
- façades alignées,
- escalier à volées droites souvent hors oeuvre.

### Diagnostic :

- surfaces d'habitation réduites par de nombreuses divisions des appartements d'origine,
- surcharges excessives,
- défauts d'entretien et d'usage des structures.

# Les familles d'architecture, esquisse typologique

## Les architectures du XVIIIème (extraits)



### Quelques caractéristiques principales :

- immeubles à 5 travées au minimum, à double épaisseur, à ailes,
- comble aménagé (étage de comble),
- construction maçonnerie sur rue, pans de bois sur cour,
- larges cages d'escalier,
- composition ordonnancée,
- cours parfois dénaturées par adjonctions sommaires.

### Diagnostic :

- planchers bois au niveau de la voie bitumée,
- divisions et transformations de l'organisation des appartements,
- galeries transformées,
- manque d'entretien des parties communes.

# Les familles d'architecture, esquisse typologique

## Les architectures du XIXème (extraits)

### Quelques caractéristiques principales :

- composition ordonnancée en façade et plan,
- modénature de pierre taillée,
- qualité des éléments structurels et de décors en métal (fonte).

### Diagnostic :

- absence d'inadéquations notables.



# Les familles d'architecture, esquisse typologique

## Les architectures du XXème (extraits)

Etude et protection au cas par cas.



1818

## Le fichier immeuble

Tous les immeubles ont été visités dans les parties communes.

300 immeubles visités entièrement y compris dans leurs intérieurs.

Ces 300 visites ont donné lieu à la réalisation de fiches :

- pédagogiques pour être compréhensibles par les pétitionnaires et porteurs de projet,
- descriptives,
- représentatives de chaque époque de construction,
- analytiques de l'archéologie bâtie et du type architectural,
- diagnostic patrimonial, des usages,
- diagnostic de l'adéquation des usages avec les structures anciennes et la valeur patrimoniale,
- diagnostic des dénaturations-altérations.

2012 - Révision du secteur sauvegardé de Rennes - Une fenêtre sur la ville / GRAHAL

IMMEUBLE : 11-13 rue St-Michel

Réf. Cadastres AC 1087

FICHE : AC 1087 01  
Impression du 14 12 2010

Sources documentaires : Fonds documentaires GRAHAL  
Banque de photos Une fenêtre sur la ville.

Dénomination éventuelle : Sans  
Architecte : Inconnu

Type architectural : Immeuble  
profond sur parcelle en lanière

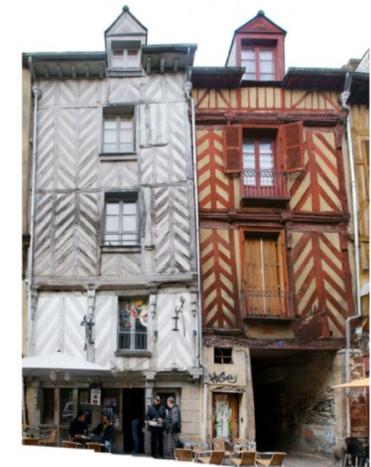
Dates de visites 12 03 2010, 10 05 2010 et 29 11 2010

**DATATION**

Origine antérieure au XVIème  
Épaississement supposé XVIIème puis  
remaniements aux siècles suivants

**DISPOSITIONS PSMV**

Immeuble ou partie d'immeuble à  
conserver avec modification  
possible



**L'IMMEUBLE DANS SON CONTEXTE URBAIN**

Parcelle constituée de deux immeubles appartenant au quartier Saint-Michel / Pont aux Foulons (voir document "Les ensembles urbains, I1 Les formes urbaines du centre ville"). Ils résultent de la première phase de densification de l'ilot sur le "faubourg-rue" Saint-Michel au Moyen-Age.

**L'IMMEUBLE DANS SON ILOT**

Constitué extra-muros dès l'époque médiévale, cet îlot hétérogène a conservé sa composition médiévale de faubourg. Son tissu et sa forme triangulaire irrégulière sont dictés par la déclivité naturelle du site. Les deux immeubles dont l'un forme le passage Saint-Michel et l'autre permet la desserte de ce dernier par un escalier commun sont situés sur la rue Saint-Michel. Ils sont implantés murs gouttereaux parallèles à la rue, accompagnant la direction dominante du parcellaire.

**L'IMMEUBLE PAR RAPPORT A SON TYPE**

Les immeubles sont à l'origine distincts. De simple épaisseur sur la rue Saint-Michel, ils sont construits sur leurs parcelles respectives. Des escaliers hors oeuvre desservaient probablement les logements. Un épaississement ultérieur est supposé par la présence en cave d'un mur de refend et d'une cassure dans la pente de toiture.

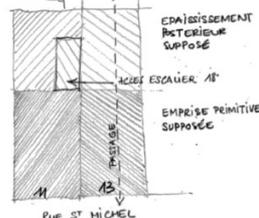
Les immeubles ont été remembrés et possèdent aujourd'hui un fonctionnement commun car un seul escalier (XVIIIème) situé au n°11 les dessert. Ils sont construits en pan de bois apparent sur rue et cour sur sousbassement en pierre.

La façade sur rue du n°11 à simple travée irrégulière possède ses encorbellements d'origine ainsi que des décors aux rez-de-chaussée et premier étage. Les étages supérieurs ont été réalignés à la fin du XVIIème. Les fenêtres sont remaniées (XVIIIème). Des vestiges présents sur la façade nous font penser qu'elles étaient en longueur.

La façade du n°13 à simple travée régulière a conservé ses encorbellements sous tous les niveaux. La structure primaire du pan de bois semble être d'origine alors que les remplissages et le dernier niveau sont des remaniements ultérieurs. Les portes fenêtres ont été modifiées au XIXème. Les combles sont remaniés et habités. Immeubles remaniés.

**ELEMENTS REMARQUABLES**

Sablères et pigeâtres sculptées au rez-de-chaussée du n°11 et sur les trois niveaux du n°13 datant probablement du XVIème siècle. Menuiseries XVIIIème au deuxième étage.



Illustrations de haut en bas : Façade principale sur rue - Cadastre plan de l'ilot - Plans des toitures - Plan de chronologie relative

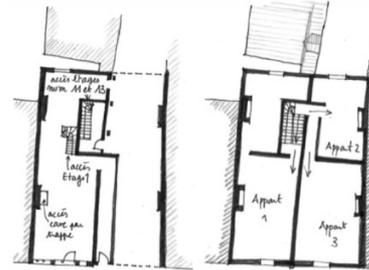
**VALEUR PATRIMONIALE** Forme récurrente des architectures médiévales de faubourg, de composition architecturale et urbaine exemplaire : grande valeur patrimoniale

2012 - Révision du secteur sauvegardé de Rennes - Une fenêtre sur la ville / GRAHAL

IMMEUBLE : 11, 13 rue St-Michel

Réf. Cadastres AC 1087

Fiche : AC 1087 01



USAGES : Rez de ch. Commerce  
Caves Commerce

Étages : Logements  
Combles : Logements

**LES ELEMENTS INTERIEURS DE L'IMMEUBLE**

Immeuble sur cinq niveaux habités pour le n°11 et quatre niveaux pour le n°13 dont un de rez-de-chaussée, trois étages courants de logements pour le n°11 et deux pour le n°13, un comble aménagé. Les rez-de-chaussée et premier étage du n°11 sont occupés par un commerce qui utilise également la cave accessible par une trappe.

Les immeubles ont un fonctionnement commun. L'accès à l'escalier (rampe sur rampe, XVIIIème) placé dans le n°11 se fait depuis le passage sous le n°13. Un couloir utilisé par le commerce est présent en façade mais ne relie pas directement l'escalier.

Les étages sont à des hauteurs différentes. L'escalier les dessert sous la forme de paliers tous les demi-niveaux.

Chaque étage est utilisé par trois logements, un appartement par niveau au n°11 et deux mono-orientés au n°13.

Des menuiseries XVIIIème sont présentes au deuxième étage du n°13.

**ADAPTATION DE L'IMMEUBLE AUX USAGES**

Escalier en bon état accessible par le passage (sous étai).  
Absence de locaux communs de services (poubelles, vélos,...)  
Etat général de l'espace public très dégradé.

**ALTERATIONS**

Etat structurel inquiétant des élévations sur cour et passage (mis sous étai). Pans de bois intérieurs pourris par attaques xylophages (visibles au RdC du n°11 et sur des sondages ouverts dans la cage d'escalier) et pan de bois sur rue en partie restaurés (années 1980/90). Travaux intérieurs de renforcement des pans de bois au sous-sols. Surcharge des planchers bois par la pose d'une chape ciment. Une culée de cheminée est manquante au RdC du n°11. Accès aux combles périlleux.

**ORIENTATIONS PARTICULIERES**

L'accès dangereux aux combles ne permet pas de conserver cette surface en logement. Une disposition à deux logements par étages seraient plus adaptée à la configuration de l'immeuble. Le couloir inutilisé situé au rez-de-chaussée du 13 peut être supprimé pour agrandir le passage (s'il n'est dangereux pour la structure de le supprimer).

Pour les prescriptions générales et détaillées à l'élément voir le règlement du PSMV. Illustrations de haut en bas : Plan de fonctionnement de l'immeuble - Façade arrière Toitures - Passage vers cour sous le numéro 13 - cave - Escalier rampe sur rampe - De gauche à droite : Escalier rampe sur rampe - Cheminée.



# L'état des lieux des espaces communs

✓ Accès et dessertes



Escalier à vis suspendu, XIX<sup>ème</sup> : 2 rue Du Guesclin, AC 0504

✓ Traitement des cours



9 rue Châteaurenault, AC0496

✓ Eléments singuliers architecturaux.



4 rue Leperdit, AC0700, vestiges du rempart médiéval de la seconde enceinte



Escalier à volées droites, à galerie, ouvert sur cour, XVI<sup>ème</sup>, 22 rue Saint-Georges





8 rue Saint-Yves, parcelle AC0556, XVI<sup>ème</sup>



1 rue Saint-Georges, parcelle BE0416, XVIII<sup>ème</sup>

## Etat des lieux du bâti :

- ✓ Constat des structures dégradées.
- ✓ Des pathologies structurelles liées aux usages et interventions sur le bâti.
- ✓ Des problèmes liés à l'insalubrité (19 arrêtés en 2009, 13 en 2010, 2 en 2011, 6 en 2012), au péril (33 dossiers actifs fin 2012).
- ✓ Démarches engagées : 4 OPAH depuis le début des années 80 (logements puis parties communes et OPAH-RU actuellement, campagnes de ravalement depuis le début des années 80.



14 place du Champ Jacquet, parcelle AC0467, XVII<sup>ème</sup>



5 rue Victor Hugo, parcelle BE0625, XVII<sup>ème</sup>



3 rue Edith Cavell, parcelle BE0030, XVII<sup>ème</sup>

## Le risque incendie

- ✓ L'impact de l'incendie de 1720 : aération du tissu urbain reconstruit.
- ✓ Le risque incendie est récurrent dans le cœur historique : 7 incendies depuis 1994.
- ✓ Les dispositifs de secours dans le centre ancien de Rennes :
  - Pas de difficultés pour les logements donnant sur la rue.
  - Pour les logements donnant dans la première ou seconde cour, les 3e et 4e étages sont plus difficilement accessibles dès lors que les porches, couloirs, accès aux cours sont étroits, que les cours sont encombrées par des constructions annexes, des installations diverses...

Risques les plus couramment rencontrés :

- ✓ La division de logements, à l'origine traversants, en 2 ou plusieurs logements.
- ✓ La création inopportune et non autorisée de logements dans les greniers (comble non prévus pour être aménagés).
- ✓ La couverture ou le comblement des cours qui ne permettent plus l'accès aux façades.
- ✓ La suppression des accès d'origine aux étages et leur report à l'arrière de l'immeuble via un autre immeuble et cour.
- ✓ La privatisation et la fermeture des galeries de desserte des logements situées sur les façades arrières des immeubles dont le volume d'origine était à l'air libre (facilitant la mise en sécurité des personnes).

## Diagnostic socio-démographique

### Population :

- ✓ Un nombre d'habitant stable depuis 1982 : 4700 habitants en 2008, soit 2% de la population rennaise.
- ✓ Une prédominance des étudiants.
- ✓ Un taux de rotation élevé.
- ✓ Une taille des ménages faible (1,56) et la prédominance de personnes seules.

### Logements :

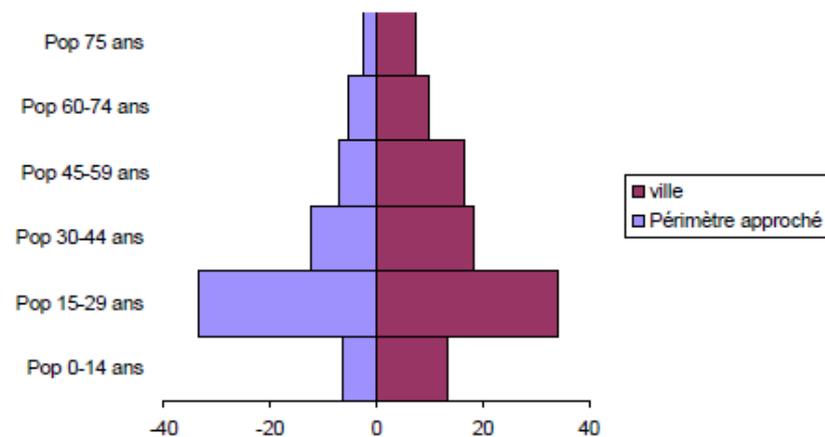
- ✓ Peu de constructions neuves.
- ✓ Création de logements par division des appartements existants.
- ✓ Diminution de la taille des logements.
- ✓ Niveau de confort correct.
- ✓ Une majorité de locataires.
- ✓ Taux de vacance plus fort que sur le reste de la ville (13% en 2008 contre 6% sur la ville).
- ✓ Un quartier dont le profil social se fragilise.

15/04/13

Evolution de la population totale (base 100 en 1946)



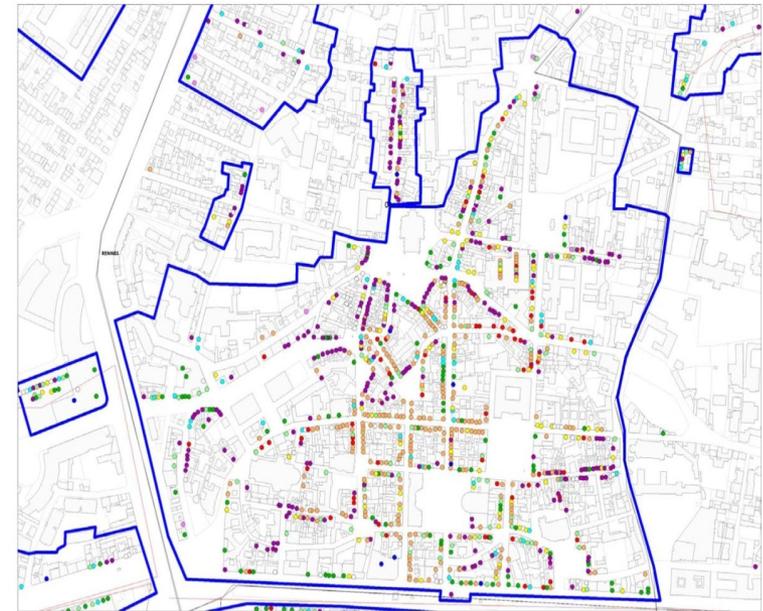
Pyramide des ages en 2008 (en %)



2424

**- Développement économique :**

- ✓ Le centre est le 1er pôle commercial de l'agglomération : 1700 commerces dont plus de 800 dans le PSMV.
- ✓ Le marché des Lices : parmi les 3 plus gros de France par le volume d'activités.
- ✓ Un tiers des commerces sont liés à l'équipement de la personne et 22 % aux cafés et restaurants.
- ✓ Retombées positives sur l'économie locale de la construction (travaux de réhabilitation).
- ✓ Le tourisme urbain lié à la valeur patrimoniale (1ères assises du tourisme urbain à Rennes).



32 Commission Locale du secteur sauvegardé – 11 janvier 2013

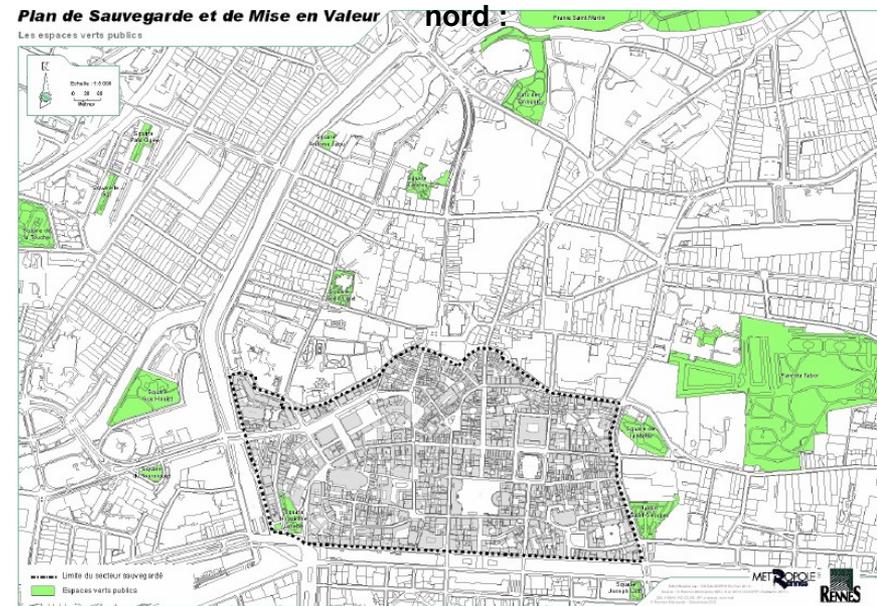
**✓ Mobilité :**

- ✓ Le quartier le mieux desservi en transports en commun.
- ✓ La place prépondérante laissée aux piétons et cycles.

**Etat initial de l'environnement :**

- ✓ Un secteur très minéral, densément bâti depuis des siècles (110 logements/ha).
- ✓ Pas de nouvelle consommation d'espaces naturels ou agricoles.

**Localisation des espaces verts dans le centre ville nord :**



# 3- Le projet du PSMV révisé

**Le projet de PSMV se décline en 3 axes :**

➤ **Valoriser le patrimoine**

- Préserver le patrimoine des différentes époques de construction.
- Prendre en compte la sécurité incendie pour préserver le patrimoine bâti.
- Mettre en valeur les vestiges du 1er et 2e remparts.
- Poursuivre les actions et démarches de développement durable.

➤ **Habiter en centre ville**

- Assurer une qualité d'usage des logements pour accueillir toutes les générations d'habitants  
(lutter contre l'insalubrité).
- Développer une vision résidentielle des cœurs d'îlots.
- Favoriser les équipements de proximité pour répondre aux besoins des habitants.
- Prendre en compte les besoins de mobilité des habitants.

➤ **Poursuivre l'attractivité du cœur d'agglomération**

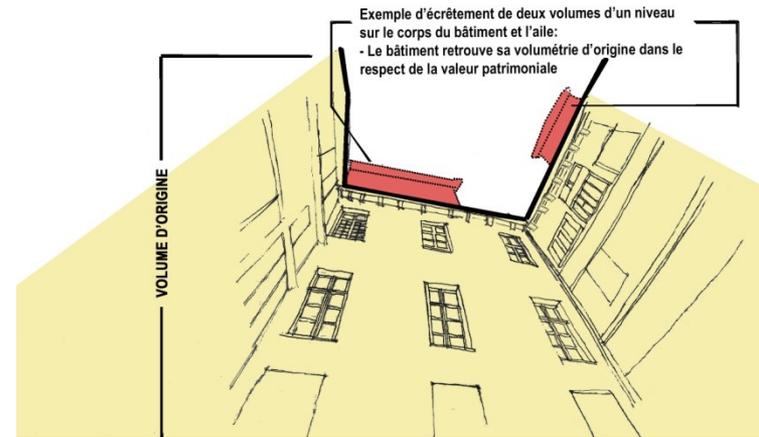
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et leur adéquation avec les enjeux de résidentialisation et de préservation du patrimoine bâti.
- Conforter les équipements structurants et leur permettre d'évoluer.
- Garantir un bon niveau d'accessibilité au centre.
- Promouvoir le tourisme urbain.

# Valoriser le patrimoine : Préserver le patrimoine des différentes époques de construction

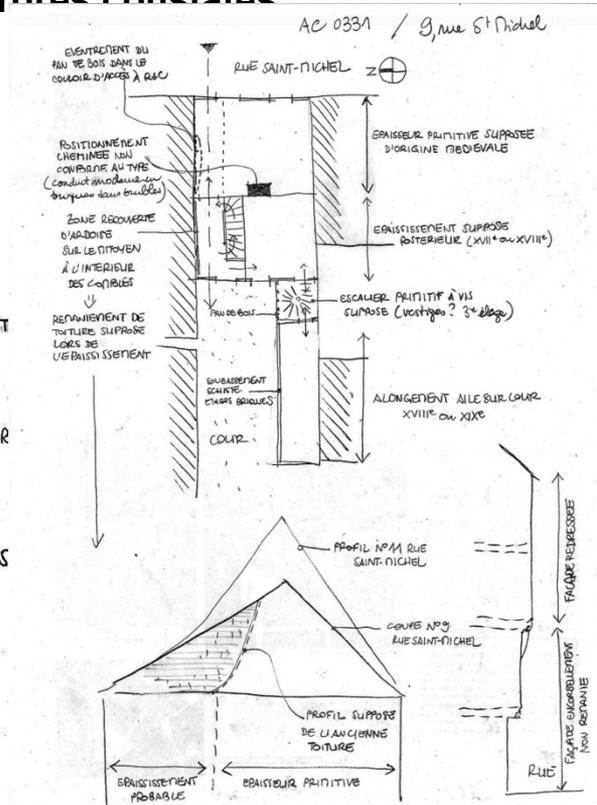
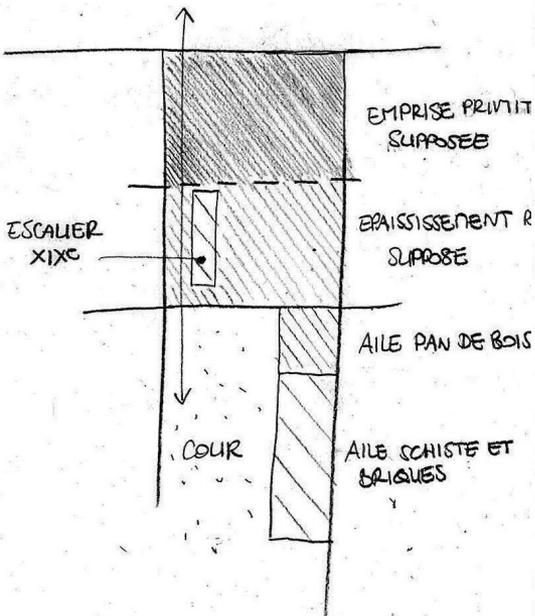
- les édifices représentatifs de **chaque époque de construction** sont protégés,
- les protections sont **hiérarchisées** en tenant compte de la **valeur patrimoniale de l'immeuble**, de son degré d'**authenticité** et des **désordres constatés**

*Exemple d'écêtement, l'édifice retrouve sa volumétrie d'origine, Valorisation patrimoniale et structurelle*

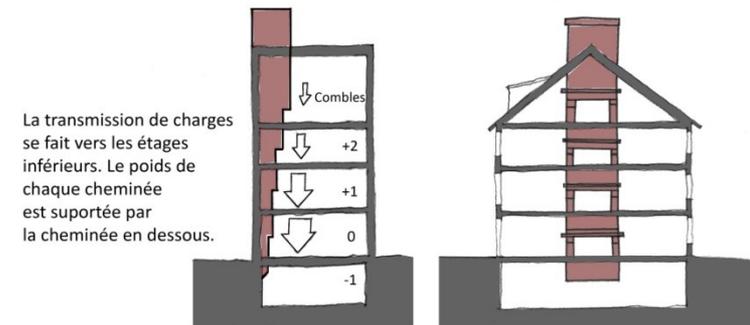
3 RUE DE L'HORLOGE, AC 523



## Etude de cas : 9 rue Saint-Michel



## L'exemple des cheminées en encorbellement : valeur patrimoniale et structurelle



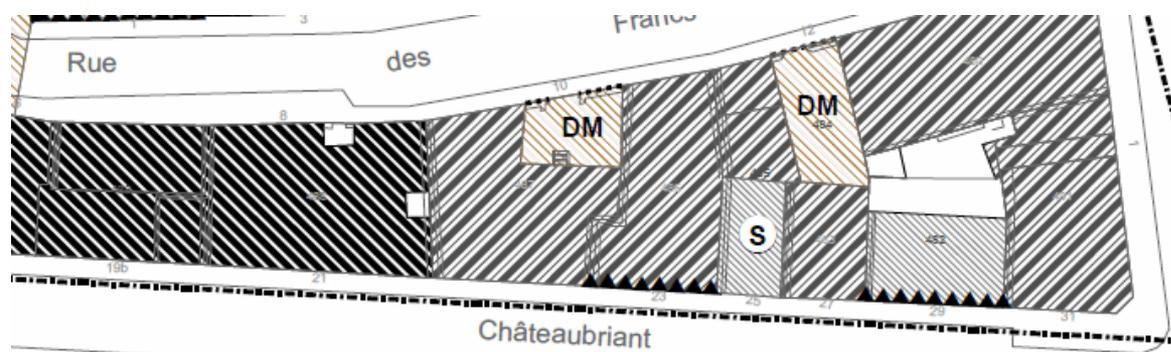
Des cheminées adossées : les conduits sont positionnés les uns devant les autres, chaque cheminée repose en encorbellement sur celle du dessous ce qui peut entraîner des désordres structurels en cas de modification ou de suppression de l'une des cheminées.

# Valoriser le patrimoine :

## Préserver le patrimoine des différentes époques de construction

Les critères :

Valeur patrimoniale	Authenticité	Désordres
<p><i>Types architecturaux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- type d'origine ou variante</li> <li>- immeubles uniques</li> <li>- immeuble d'accompagnement en second rang</li> </ul> <p><i>Composition architecturale et urbaine :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- composition, ordonnancement, proportions, décors</li> <li>- épanelage</li> <li>- alignement</li> <li>- rythme parcellaire</li> <li>- hauteur du socle urbain</li> </ul>	<p><i>Remaniements :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcellaires</li> <li>- dessertes verticales et horizontales</li> <li>- surélévations / écrêtements</li> <li>- épaissement / réalignement</li> <li>- forme du toit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- problèmes structurels</li> <li>- surcharges constatées</li> <li>- état des réseaux parties communes et façade, eaux pluviales usées vannes arrivée électricité, gaz etc ...</li> <li>- dangerosité par rapport à l'incendie / praticabilité des accès.</li> </ul>



15/04/13

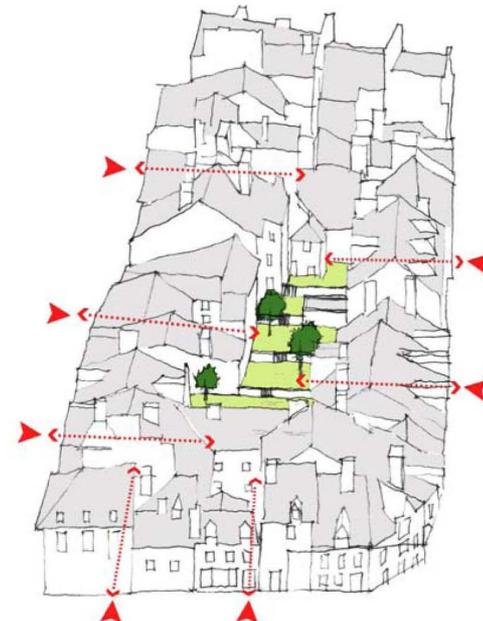
# Valoriser le patrimoine : Prendre en compte la sécurité incendie pour préserver le patrimoine bâti

Imposer l'accessibilité déclinée selon différentes variantes :

- à l'échelle de l'îlot,
- à l'échelle de la parcelle,
- à l'échelle des immeubles,
- à l'échelle des appartements.

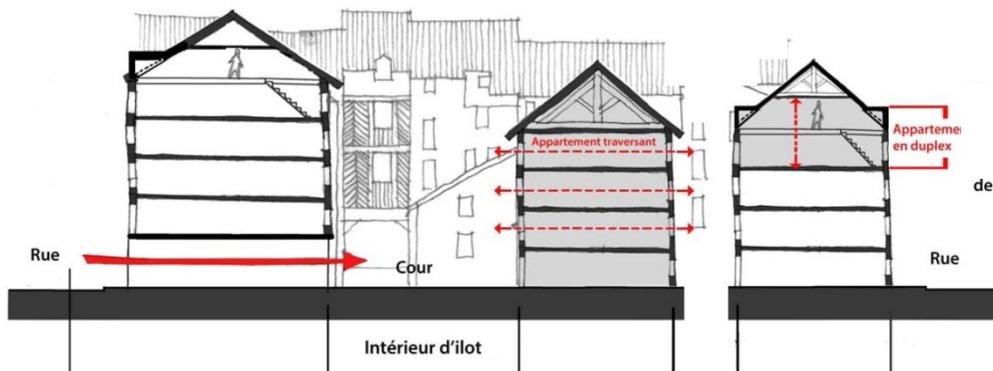


Ilot avant dédensification du cœur d'îlot



Exemple de résidentialisation et d'amélioration de l'accessibilité des secours en cœur d'îlot par dédensification et par la préservation d'espaces libres privatifs.

*Exemple de résidentialisation et d'amélioration de l'accessibilité des secours en cœur d'îlot.  
 Dédensification et préservation d'espaces libres privatifs*



des personnes depuis la rue.

*Amélioration de l'habitabilité :  
 transformation de logements en appartements traversants  
 ou en duplex pour la sauvegarde du patrimoine et des personnes*

Accessibilité pour l'évacuation des personnes et la sauvegarde du patrimoine

# Valoriser le patrimoine : Mettre en valeur les vestiges du 1er et 2e remparts

Protection et mise en valeur des vestiges des remparts des deux premières enceintes.



## Valoriser le patrimoine : Poursuivre les actions et démarches de développement durable

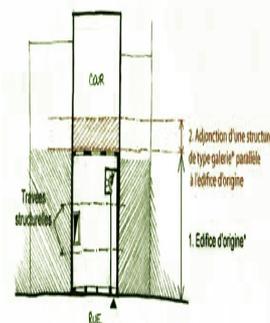
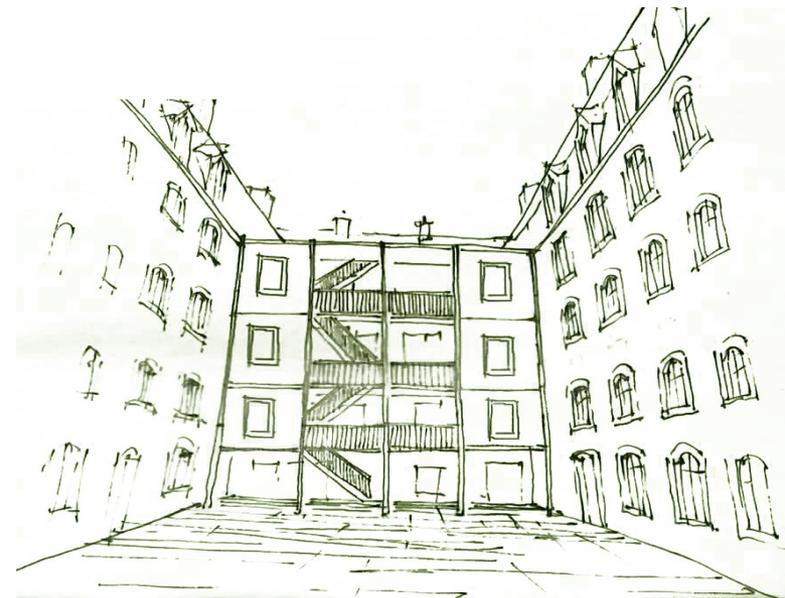


- **Sauvegarder le patrimoine** plutôt que de renouveler le bâti :
  - Exemple : hiérarchie des niveaux de protection adaptée aux transformations parfois nécessaires.
- Utiliser des **matériaux compatibles** avec la sauvegarde des immeubles protégés :
  - Exemple : «Les édifices sont construits au moyen de techniques hybrides et ce quelque soit leur époque. La nature des travaux à mettre en œuvre dépend donc de la datation et des différentes techniques constructives».
- Favoriser l'usage des **matériaux d'origine perméants**, ayant une grande **inertie** et de bonnes **propriétés isolantes** :
  - Exemple : restauration avec les mêmes matériaux ou des matériaux de même composition dont les propriétés de souplesse, d'inertie et de perméance sont identiques aux matériaux d'origine de l'immeuble.
- Favoriser les **filières courtes** artisanales pour les matériaux comme pour les savoir-faire :
  - Exemple : règle commune : «Les filières sèches et courtes sont imposées dans un souci de développement soutenable...».
- **Production d'énergie et d'eau chaude** :
  - Exemple : possible sur construction neuve et encadrées pour les constructions protégées.
- Lutter contre **l'étanchéisation des sols** :
  - Exemple : les sols des espaces libres privés doivent être perméables.
- Maintenir et développer le **couvert végétal** (arbres d'alignement et les espaces plantés privés) :
  - Exemple : le règlement graphique protège des cours à dominante végétale.
- Favoriser les **déplacements doux** :
  - Exemple : norme stationnement vélo avec possibilité de construction d'annexes dans les cours, pour abri vélo.



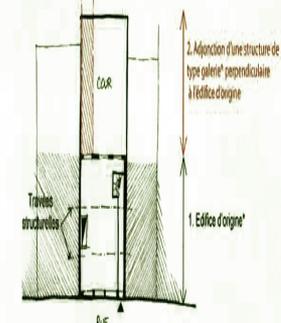
# Habiter en centre ville : Assurer une qualité d'usage des logements pour accueillir toutes les générations d'habitants

- Mieux adapter le bâti aux besoins des familles et des personnes âgées en offrant des logements confortables et faciles d'accès.
- Offrir de **grands logements**.
- Créer de **nouvelles galeries de service** intégrant des accès de secours, ascenseurs, et des pièces de services sans dénaturer les logements existants.



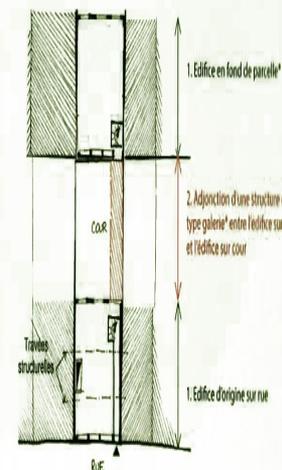
\*1. Edifice d'origine : préservation du patrimoine

\*2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :  
- préservation de l'intégralité du patrimoine,  
- amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie



\*1. Edifice d'origine : préservation du patrimoine

\*2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :  
- préservation de l'intégralité du patrimoine,  
- amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie



\*1. Edifice sur rue et en fond de parcelles : préservation du patrimoine

\*2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :  
- préservation de l'intégralité du patrimoine,  
- amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie

## Habiter en centre ville : Développer une vision résidentielle des intérieurs d'îlots

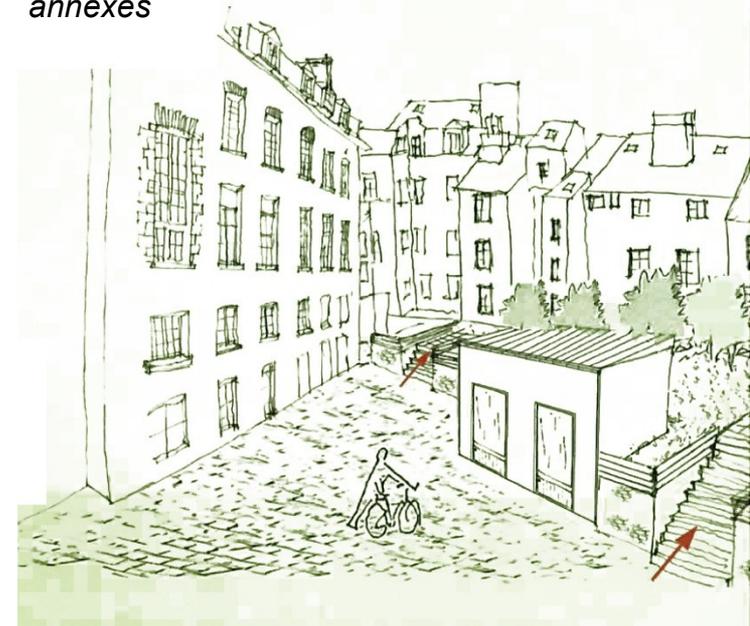
- Création de **locaux communs** (déchets, vélos).
- **Cours libérées** des adjonctions sommaires et appropriées par les habitants.



Principe de résidentialisation de cœur d'îlot

*Principe de résidentialisation de cœur d'îlot*

*Prise en compte des besoins en locaux annexes*



**Habiter en centre ville :**  
**Favoriser les équipements de proximité pour répondre aux besoins des habitants**

**Prendre en compte les besoins de mobilité des habitants**

**-Valorisation et création de nouveaux espaces publics :**  
prolongement du square Hyacinthe Lorette, création d'une placette devant la chapelle St-Yves.

**- Possibilité d'extension** des équipements publics ou d'intérêt général.

**- Réduire la place de la voiture,** favoriser les déplacements doux, valoriser l'espace public.

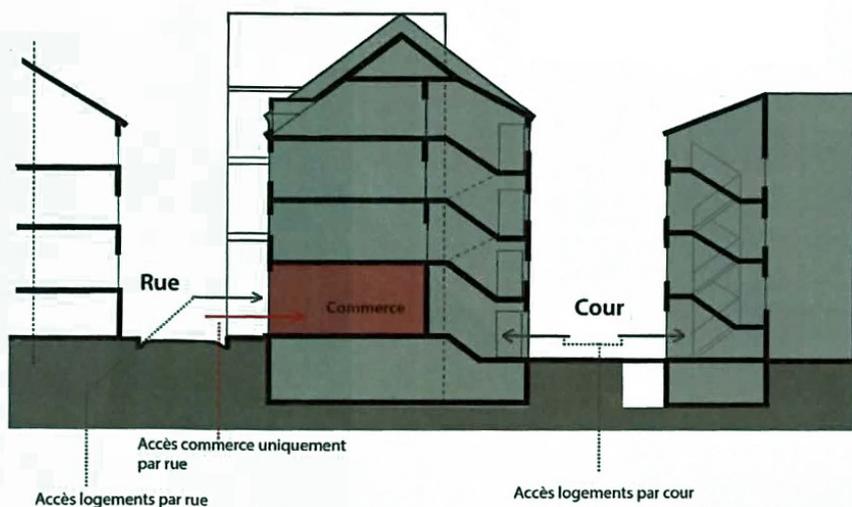


**Poursuivre l'attractivité du cœur d'agglomération :**  
**Assurer la diversité des fonctions urbaines**  
**et leur adéquation avec les enjeux de**  
**résidentialisation et de préservation du patrimoine bâti**

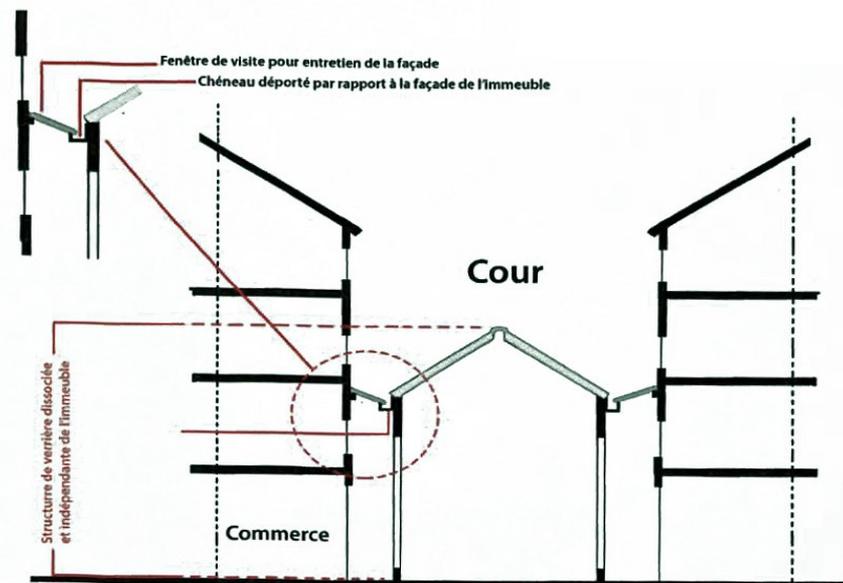


*Principe de cour dédiée aux résidents*

*Principe de distinction des espaces dédiés aux activités et des cœurs d'îlots résidentiels*



*Principe de remplacement de certaines constructions dans les cours permettant l'entretien des façades des immeubles protégés.*



## Poursuivre l'attractivité du cœur d'agglomération :

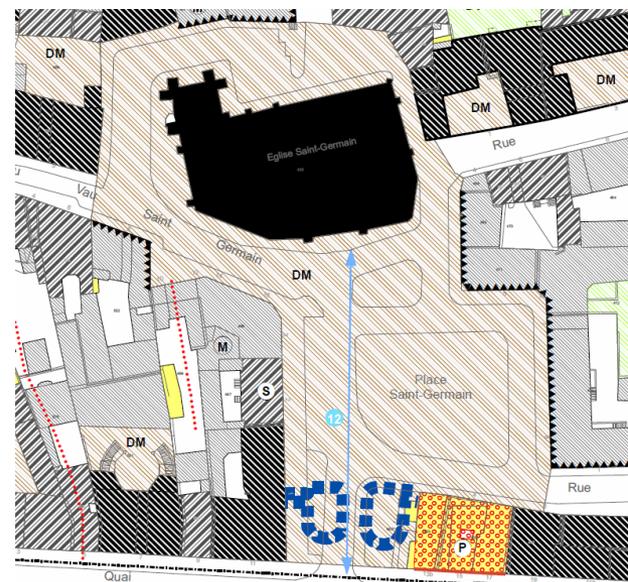
Conforter les équipements structurants et leur permettre d'évoluer

Garantir un bon niveau d'accessibilité au centre

- Extension du CCAS possible.
- Possibilité de surélévation d'un niveau du grand magasin angle rues Rohan et quai Duguay Trouin.
- Evolution possible du site des anciens cinémas.
- Traitement qualitatif des espaces publics pour accueillir la seconde ligne de métro.



*L'aménagement de la place Saint-Germain pour accueillir une station de la seconde ligne de métro*



## Poursuivre l'attractivité du cœur d'agglomération : Promouvoir le tourisme urbain

- Améliorer la connaissance du patrimoine : histoire de l'évolution urbaine, typologie du bâti, fiches immeubles...
- Mise en valeur des vestiges des remparts.
- Mise en valeur du paysage urbain, des espaces publics, des axes de vue et des perspectives monumentales.
- Ecrêtements proposés à l'occasion de reconstructions, avec emprises constructibles de compensation en épaissement.



# 4

## Le dossier règlementaire du PSMV révisé

Sur la base des études menées : diagnostic, projet et dossier règlementaire provisoire, l'Autorité Environnementale a été saisie pour décision au cas par cas d'évaluation environnementale.

Le PSMV de Rennes est exempté d'évaluation environnementale.

DIAGNOSTIC

PROJET

**Rapport de présentation :**

**Orientations  
d'aménagement et de  
programmation**

**Règlement**

Cahier 1 : Préambule, la révision du PSMV

Cahier 2 : Diagnostic historique

Cahier 3 : Diagnostic architectural et patrimonial

Cahier 4 : Diagnostic socio-démographique, fonctionnement de la ville et état initial de l'environnement

Cahier 5 : Justifications

Annexe : fiches-immeubles

## Les orientations d'aménagement

**Leur rôle** ; Cf Code de l'urbanisme Articles L123-1 et Code du patrimoine R 313-5 :

- **Prévoir les actions et opérations d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains secteurs.**
- **Pour mettre en valeur le paysage urbain, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insécurité incendie.**

### Leur contenu

- **Mise en valeur des vestiges de la deuxième enceinte.**
- **Mise en valeur du paysage urbain : des vues, des espaces publics, des écrètements.**
- **La résidentialisation des intérieurs d'îlots.**
- **Le principe de constructibilité dans les intérieurs d'îlots.**
- **La perméabilité des immeubles et des îlots au service de la lutte contre l'incendie.**

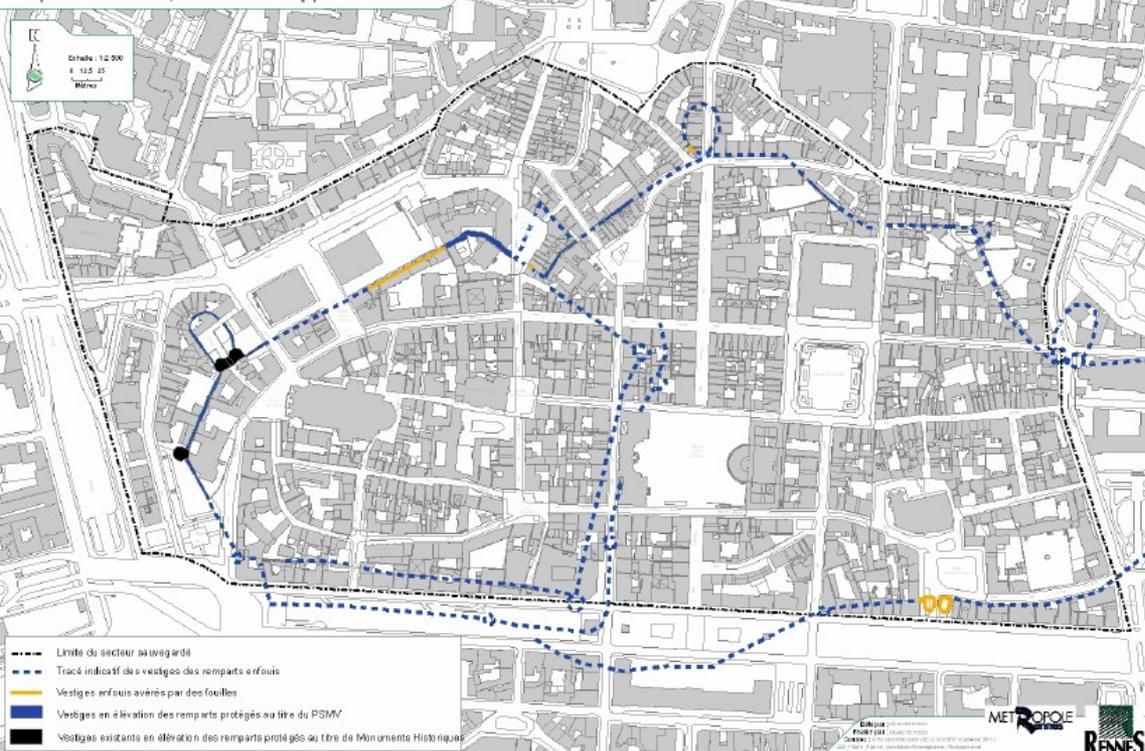
# Les orientations d'aménagement

## La mise en valeur des vestiges de la 1ère et 2ème enceintes

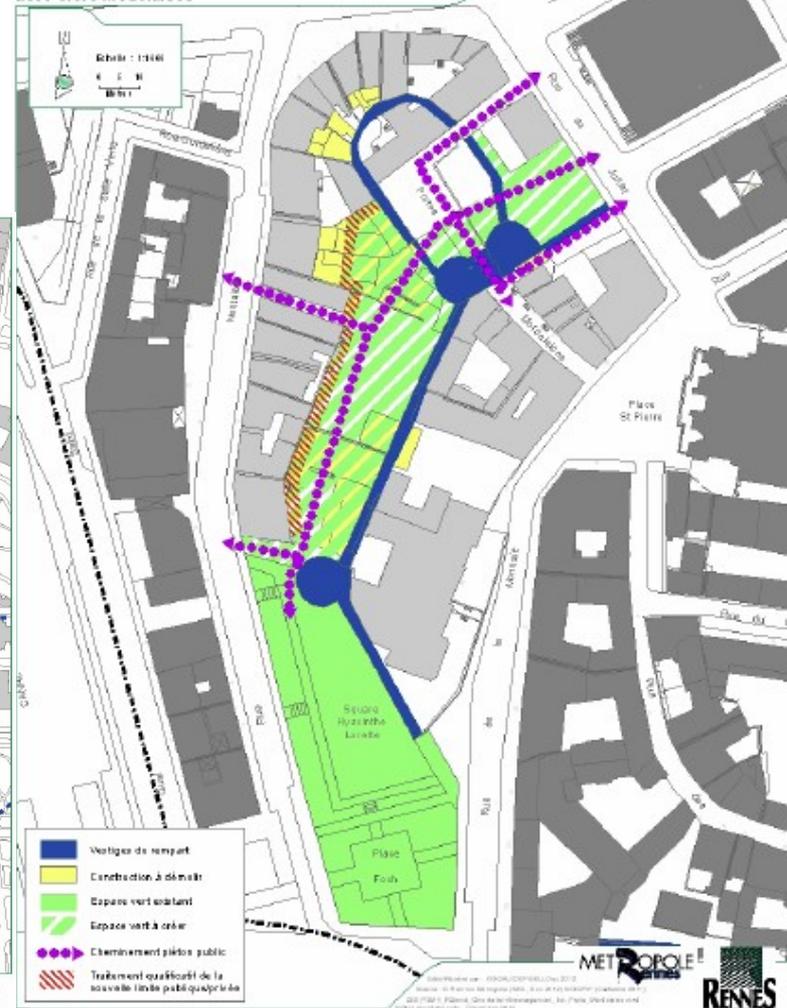
- Un objectif général de préservation des vestiges (en élévation, enfouis avérés ou supposés).
- La mise en valeur de l'îlot des Portes Mordelaises.



**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**  
Remparts existants, enfouis ou supposés



**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**  
La mise en valeur des vestiges de remparts  
îlot Portes Mordelaises



# Les orientations d'aménagement

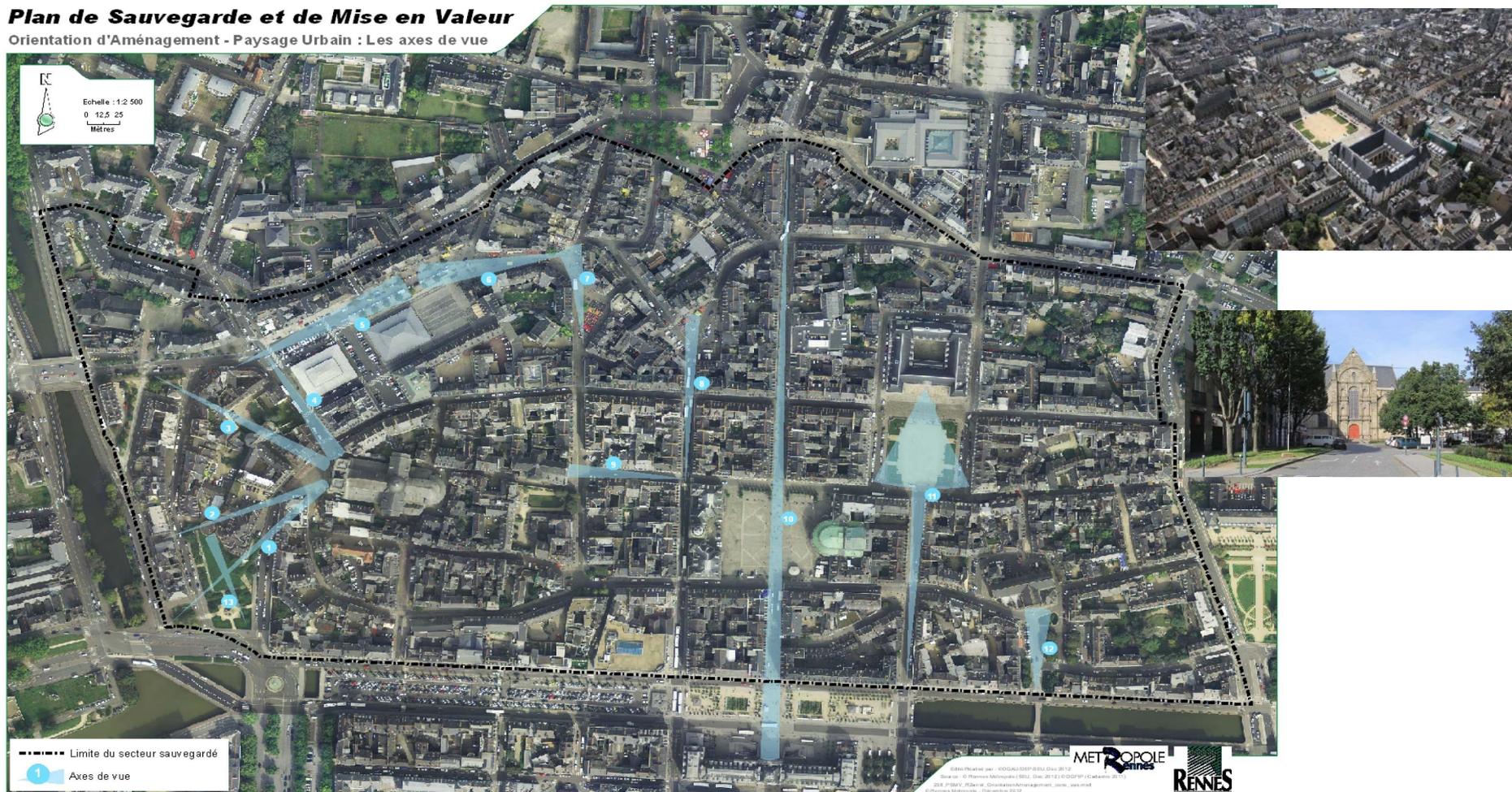
## Le paysage urbain : les vues à préserver



Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur | Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Orientations d'Aménagement - Paysage Urbain : Les axes de vue



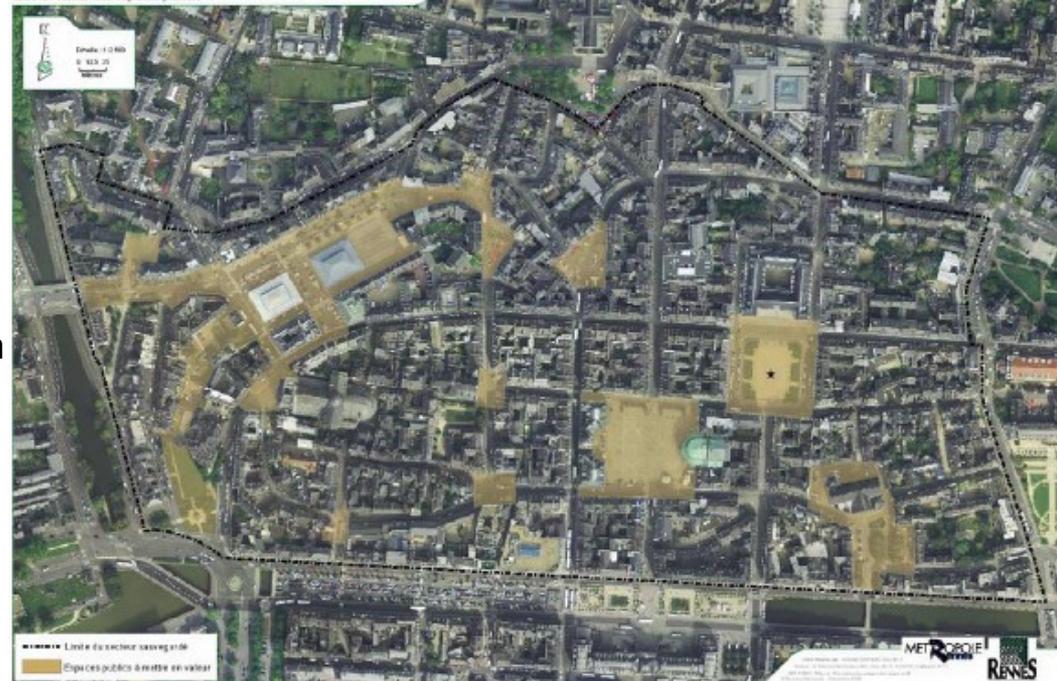
# Les orientations d'aménagement

## Le paysage urbain : les espaces publics

- L'aménagement des places existantes est conservé ou amélioré dans un souci de mise en valeur.
- La place Saint-Germain fera l'objet d'un réaménagement avec l'arrivée du métro.
- Création d'une placette devant la chapelle Saint-Yves.
- Prolongement du square Hyacinthe Lorette.
- Des écrêtements lors de reconstructions.

### Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Orientation d'Aménagement - Paysage Urbain :  
Mise en valeur des espaces publics



### Exemple d'écrêtement sur immeubles hors gabarit urbain :

- Proposition d'un volume respectant le profil urbain de la place et la valeur patrimoniale de l'ensemble urbain



13/04/15

Place Saint-Germain



4343

Place des Lices

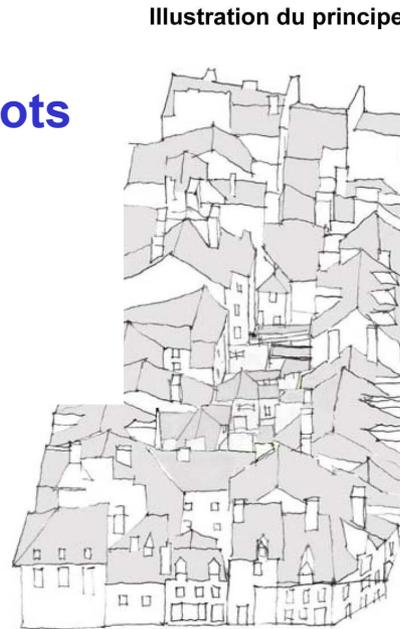


# Les orientations d'aménagement

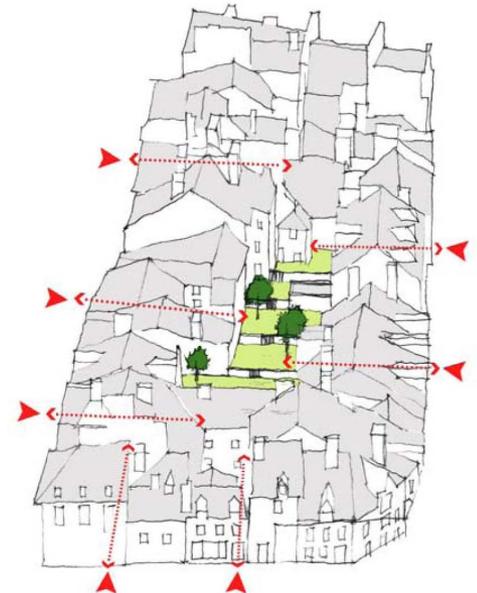
## La résidentialisation des intérieurs d'îlots

### Objectif :

Conserver, retrouver ou créer des espaces libres à l'intérieur des îlots en limitant la constructibilité aux espaces de service, aux constructions annexes (locaux déchets et vélos uniquement).

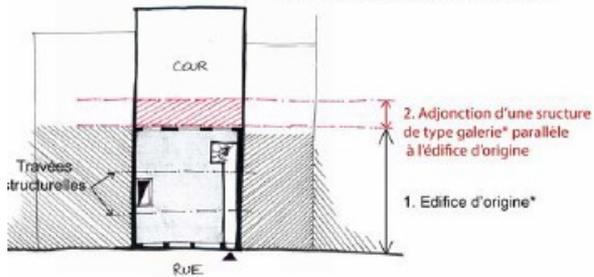


Ilot avant dédensification du coeur d'îlot



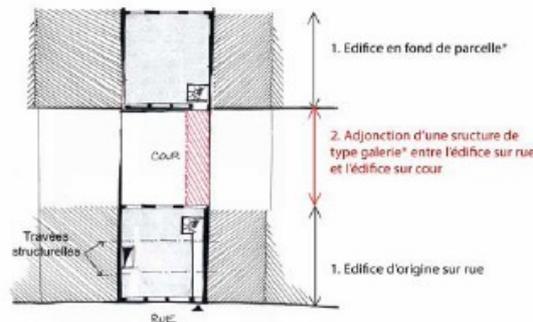
Exemple de résidentialisation et d'amélioration de l'accessibilité des secours en coeur d'îlot par dédensification et par la préservation d'espaces libres privés.

AJONCTION D'UNE GALERIE : VARIANTE 1



1. Edifice d'origine : préservation du patrimoine
2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
  - préservation de l'intégralité du patrimoine,
  - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.

AJONCTION D'UNE GALERIE : VARIANTE 3



1. Edifices sur rue et en fond de parcelles : préservation du patrimoine
2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
  - préservation de l'intégralité du patrimoine,
  - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.



# Les orientations d'aménagement

Assurer la perméabilité des immeubles et îlots aux services de lutte contre l'incendie

## Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Orientations d'Aménagement : Assurer la perméabilité des îlots aux services de secours et d'incendie



### Objectif :

52 – Commission Locale du Secteur Sauvegardé - 11 janvier 20...

Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable en prévenant les risques liés à la destruction par l'incendie.

Pour cela :

- Des solutions à l'échelle du bâti.
- Des solutions à l'échelle de l'îlot.

15/04/13



## Le document graphique

**Son rôle** (Code de l'urbanisme Article L313-1 et R 313-4) :

- **Définir les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation et la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain.**
- **Préciser le niveau de protection et de conservation des immeubles ou parties d'immeubles.**

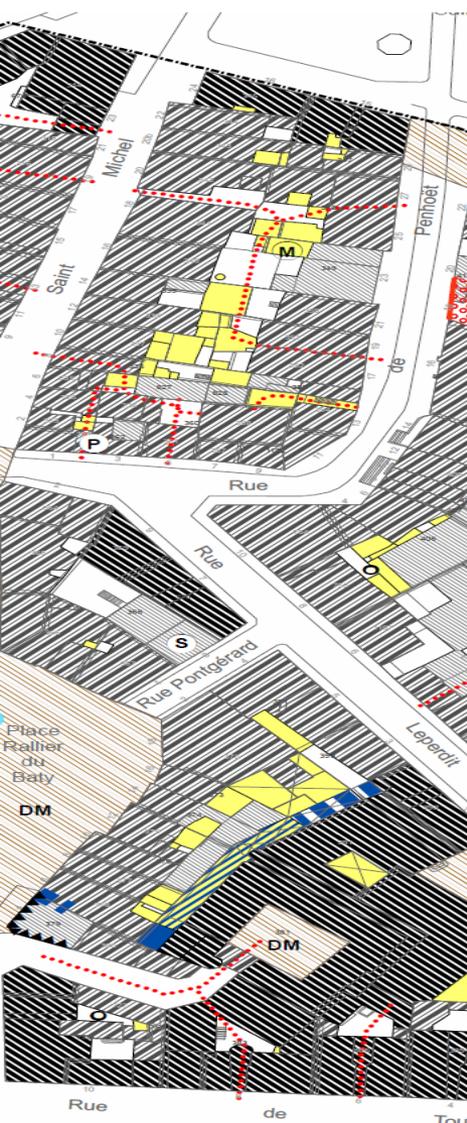
**La classification porte sur :**

- **Les éléments bâtis protégés.**
- **Les éléments non protégés.**
- **Les espaces constructibles.**
- **Les espaces libres.**
- **Les dispositions particulières.**



# Le document graphique

## La légende



1. Limite du secteur sauvegardé et limite de la zone de saisie archéologique dans le secteur sauvegardé

### Eléments Protégés :

2. Vestiges en élévation des remparts et ouvrages défensifs dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et l'amélioration et l'entretien exigés
3. Vestiges des remparts enfouis
4. Immeuble bâti protégé par la législation sur les Monuments Historiques
5. Immeuble non bâti protégé par la législation sur les Monuments Historiques
6. Facades, toitures, fragments protégés par la législation sur les Monuments Historiques
- 7a. Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la restitution de l'état d'origine est exigée
- 7b. Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et ou la répartition des volumes existants est autorisée sous conditions
- 7c. Clôture dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits
8. Composition architecturale ou ordonnancement à maintenir, à restaurer ou à améliorer
9. Eléments de patrimoine (puits, fontaines, sculptures, etc) dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits

### Eléments Non Protégés :

10. Construction ou partie de construction pouvant être conservée, améliorée, démolie ou remplacée
11. Construction ou partie de construction dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

### Espaces Constructibles :

12. Emprise constructible à limite maximale
13. Alignement de construction imposé
14. Marge de recul

### Espaces Libres :

15. Espace libre dont la constructibilité est limitée
- 16a. Espace libre à grande valeur patrimoniale à conforter, à restituer ou à mettre en valeur à dominante minérale
- 16b. Espace libre à grande valeur patrimoniale à conforter, à restituer ou à mettre en valeur à dominante végétale
17. Ordonnancement végétal à préserver ou à créer
18. Plantation à préserver ou à créer

### Dispositions Particulières :

19. Règles particulières : modification, surélévation, écrêtement, prescription particulière
20. Emplacement réservé
- 21a. Cheminement piéton à conserver ou à créer
- 21b. Perméabilité incendie à conserver ou à créer
22. Axe de vue

# Le document graphique



15/04/13

4848

## Le règlement

Le règlement est organisé selon une **approche géographique** de l'espace public à l'intérieur de l'îlot :

- Règles concernant **le paysage urbain** : les constructions par rapport à l'espace public.
- **Les constructions** par niveau de protection :
  - ✓ Constructions protégées.
  - ✓ Constructions non protégées.
  - ✓ Constructions neuves.
  - Les articles obligatoires d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives sont repris pour chaque type de construction
- **Les cours et jardins.**

Les règles concernant les constructions sont :

- issues d'exemples concrets de dossiers OPAH,
- organisées par élément constructif (pans de bois, maçonneries, charpentes, baies ...) ; dans ce cadre, les intérieurs d'appartement sont abordés au même titre que les parties communes et toutes autres parties d'immeubles.

## ANNEXE EXISTANTE TANFORMEE EN ABRI A POUBELLE (BATIMENT 02)



ETAT ACTUEL

-VUE 6- facade G & H



ETAT FUTUR

## FACADES



ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR

-VUE 5- facade C;D & E

## COURSIVE



ETAT ACTUEL

-VUE 4- facade A



ETAT FUTUR

## ANNEXE EXISTANTE A DEMOLIR (BATIMENT 01)



ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR

-VUE 2

## INSERTIONS GRAPHIQUES

