

Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés

13 février 2014



Révision-extension du PSMV

La Rochelle

2009-2014



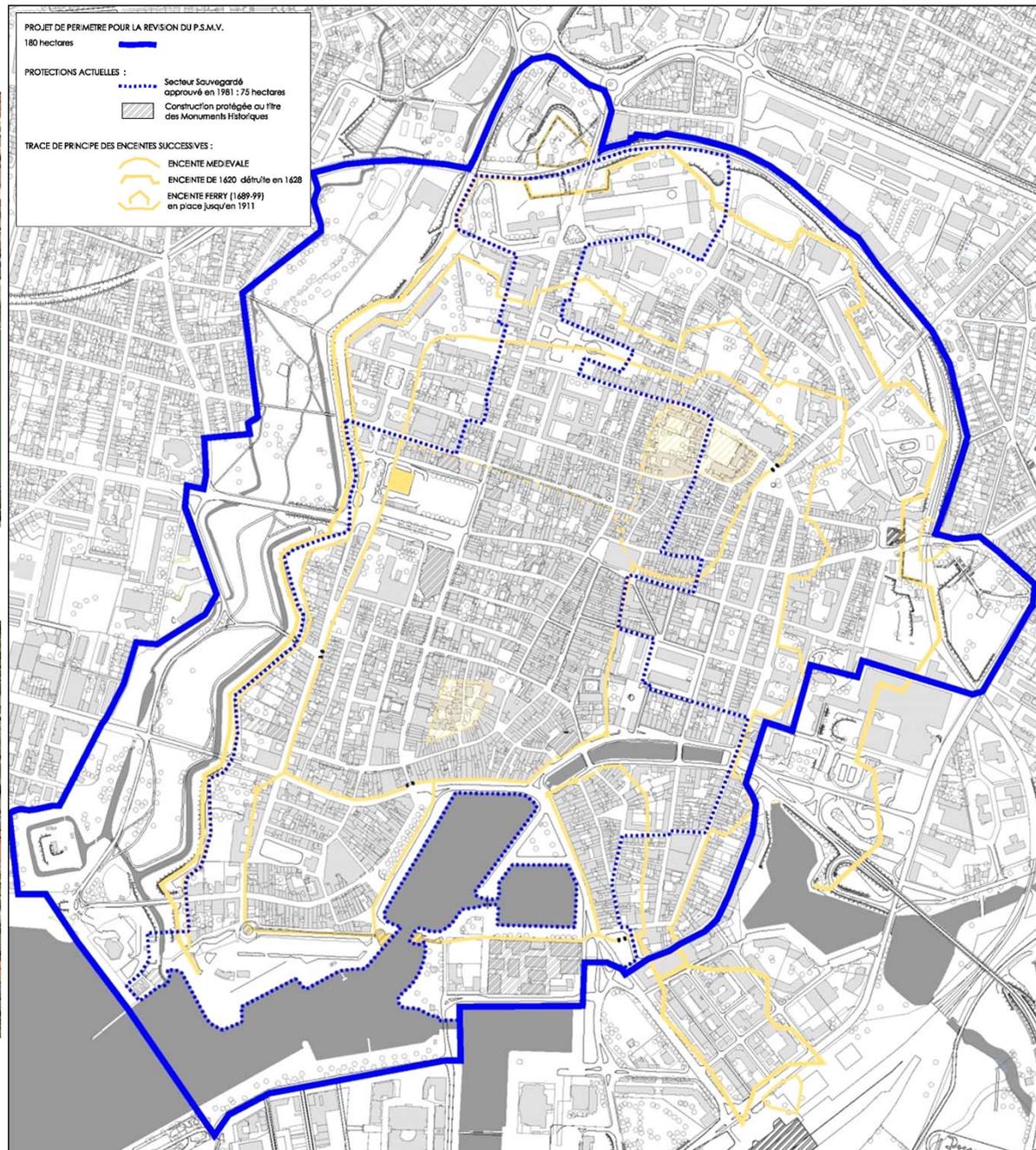




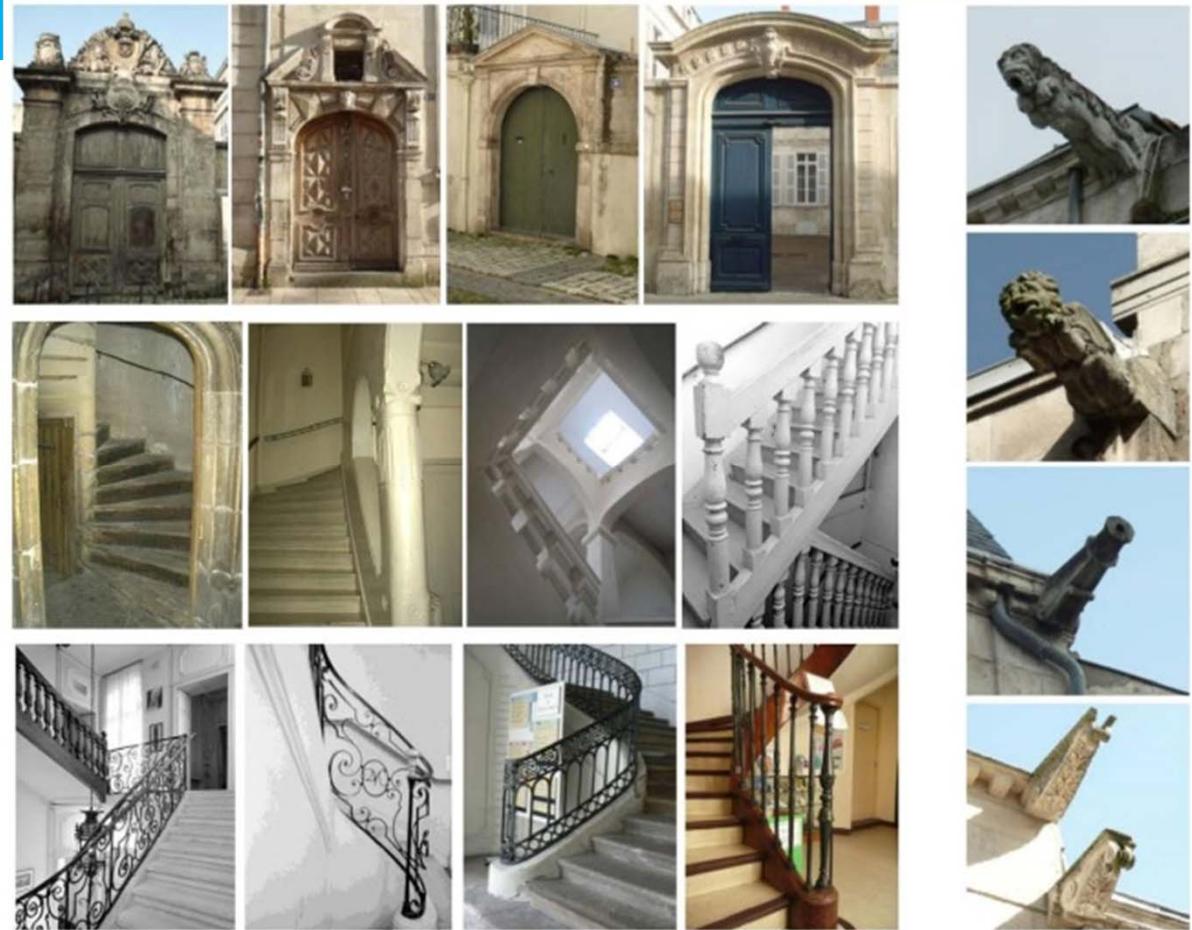


Périmètre de la révision

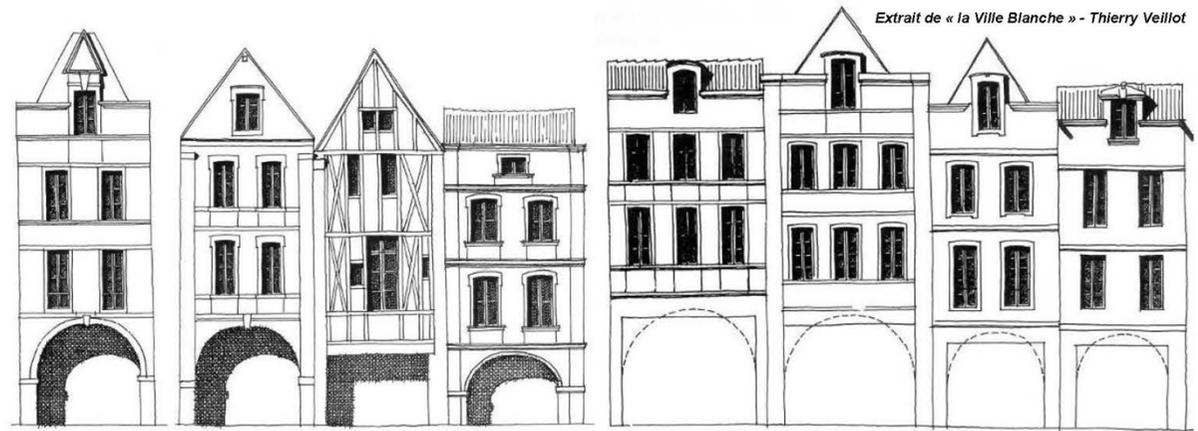
images.maps.live.com



Extension de 75 hectares (1970) à 180 hectares (2008)



1^{ère} partie DIAGNOSTIC





Le Secteur sauvegardé initial, créé en 1970

Le nouveau Secteur sauvegardé

- Une démarche associant divers partenaires
- Un objectif de meilleure connaissance du patrimoine
- Une approche environnementale
- Une approche fonctionnelle et socio-économique

**Conclusion : Les grands axes
d'une politique urbaine pour le PSMV**

Le PSMV de 1981

Philosophie du PSMV initial

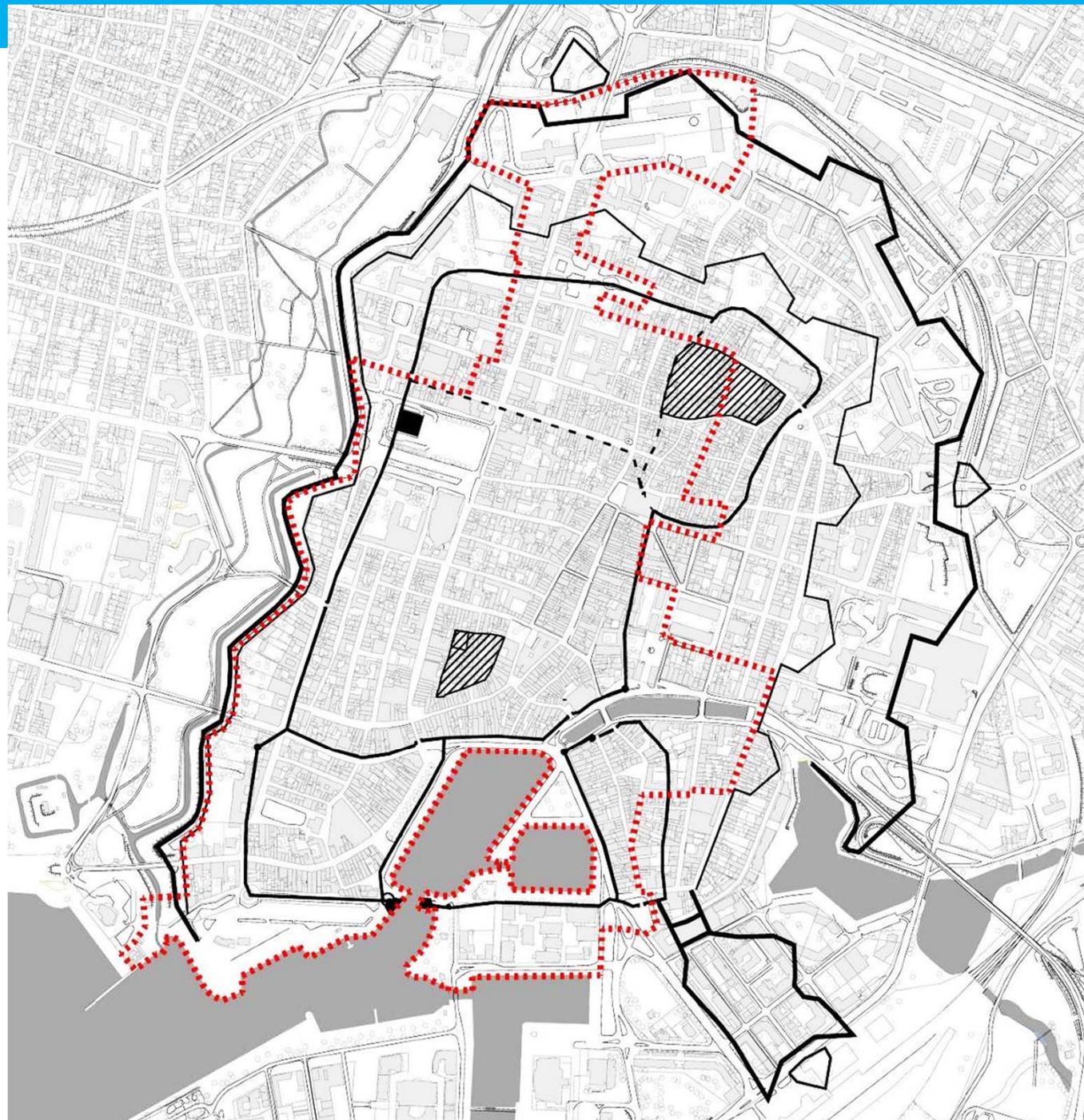
Auteur : Michel Dufour

Création du Secteur sauvegardé : 1970

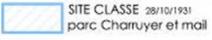
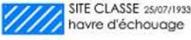
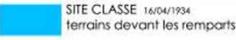
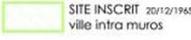
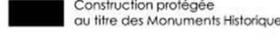
Déroulement des études : 1970-1975

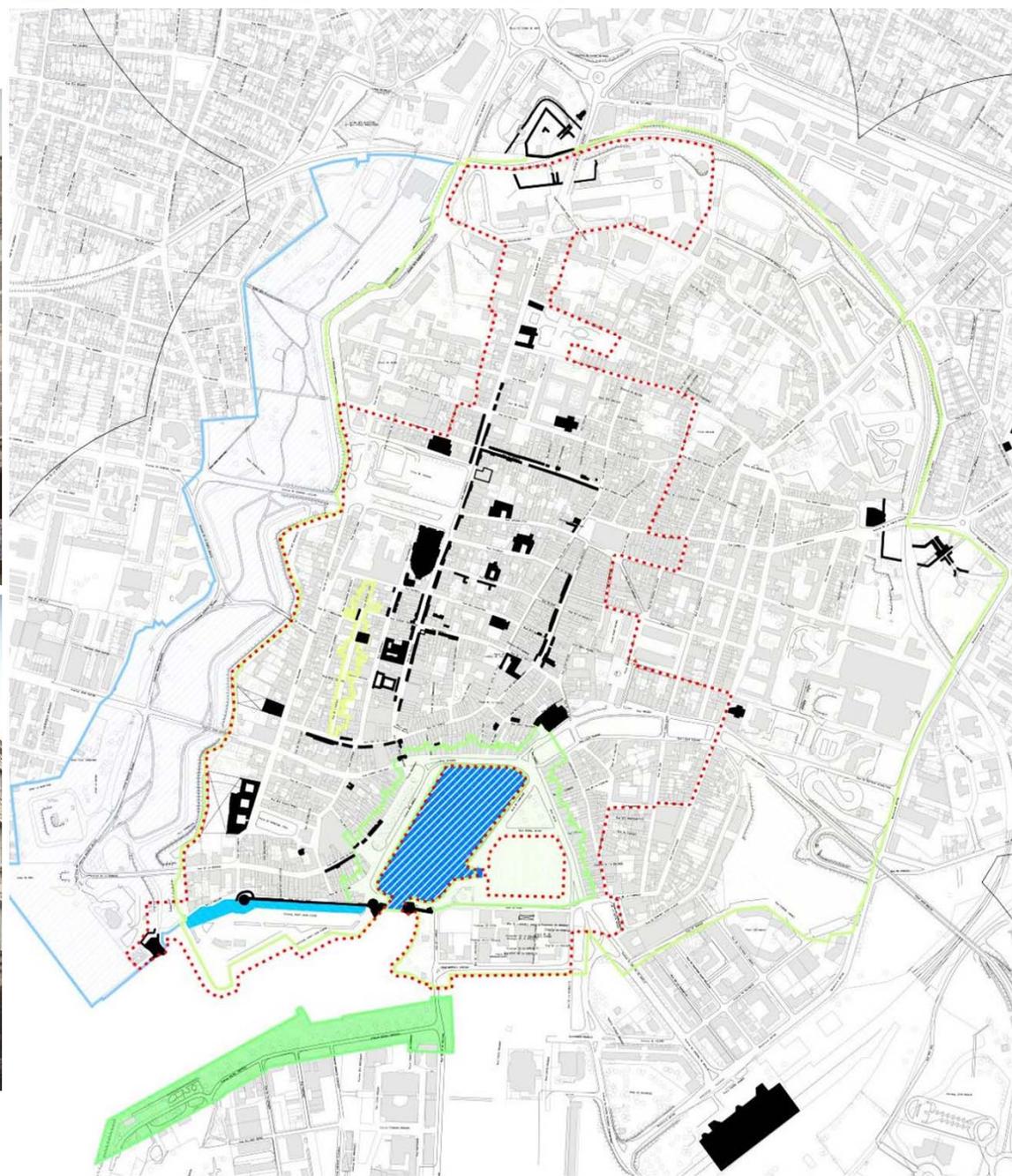
Approbation du PSMV : 1981

**..... Périmètre d'origine
en lien avec le tracé des
enceintes urbaines**



Le PSMV de 1981

 SITE CLASSE 28/10/1931 parc Charruyer et mail	 SITE CLASSE 25/07/1933 havre d'échouage	 SITE CLASSE 16/04/1934 terrains devant les remparts	 SITE INSCRIT 14/04/1950 rues de l'Escale et Nicolas Venette
 SITE INSCRIT 13/02/1962 les quais	 SITE INSCRIT 20/12/1965 ville intra muros	 SITE INSCRIT 26/12/1951 promenade des Tamaris	 Construction protégée au titre des Monuments Historiques



Images du Service Régional de l'Inventaire – années 1990-2000

Le PSMV de 1981

Un constat peu avenant

**Un ensemble exceptionnel de constructions remarquables
mais en majorité insalubres et vétustes**

**Une architecture sévère, d'une faible qualité individuelle
mais d'une grande qualité collective**

Une grande médiocrité derrière des façades attachantes

Des matériaux de mauvaise qualité mal mis en œuvre

Des problèmes d'insalubrité et d'assainissement

**Des logements inhabités,
le centre-ville a perdu 36% de sa population
entre 1964 et 1968**

Extrait du rapport de présentation de Michel Dufour - 1975



Le PSMV de 1981

Un parti pris pour le façadisme

« Tout autre traitement ne ferait que conforter les taudis »

Près de 50 % des bâtiments protégés
ne l'étaient que pour leur façade

... à replacer dans le contexte des années 1970

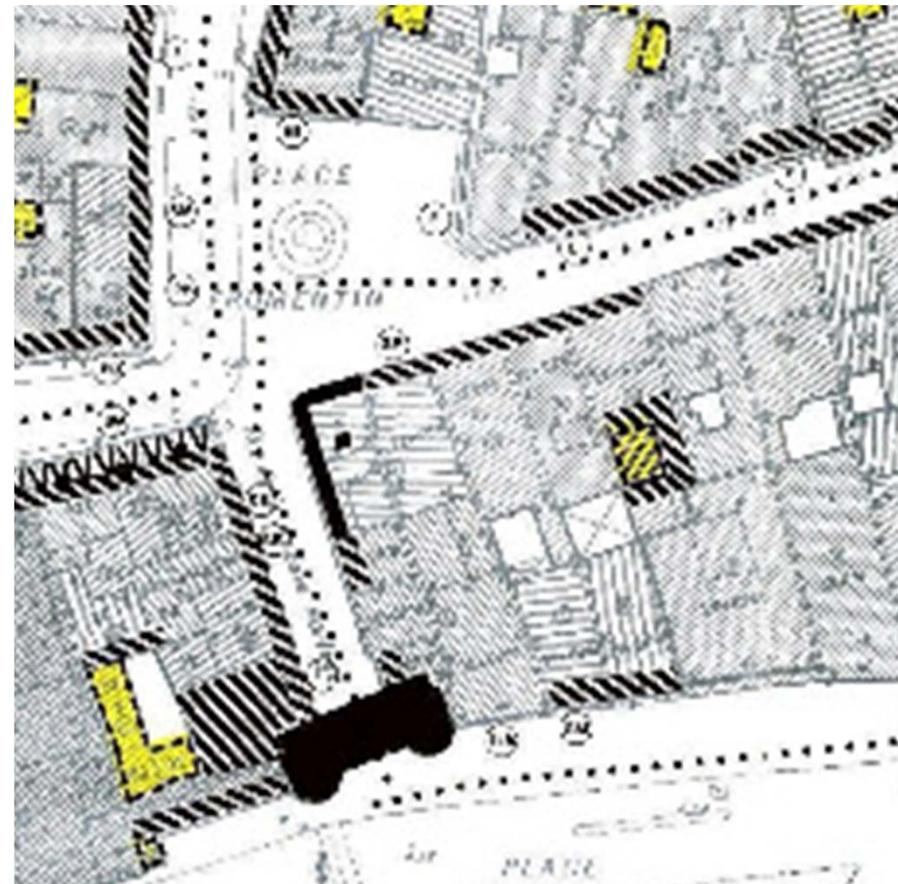
Une attitude alors encouragée par le Ministère pour apporter
lumière et salubrité au cœur des îlots
et donc aux logements (ex. du Marais à Paris)

Aujourd'hui...

Protéger le patrimoine en profondeur,

> un des principaux objectifs de la révision du PSMV

Extrait du dossier de PSMV - 1975





Le Secteur sauvegardé initial créé en 1970

Le nouveau Secteur sauvegardé

- Une démarche associant divers partenaires
- Un objectif de meilleure connaissance du patrimoine
- Une approche environnementale
- Une approche fonctionnelle et socio-économique

Conclusion : Les grands axes
d'une politique urbaine pour le PSMV

Une démarche associant divers partenaires

Une collaboration étroite avec les services de la Ville et la Communauté d'Agglomération

Des groupes de travail plus élargis via **les Ateliers urbains**

qui rassemblent tous les acteurs du Secteur sauvegardé (dont les associations)

Ateliers urbains sur des thématiques qui sont le cœur de la réflexion sur le PSMV

Espace public / Patrimoine et modernité / Fonctions urbaines

Une participation des **érudits locaux** : Universitaires, archéologues, historiens, archiviste, géologue, chargée d'Inventaire (*Nicolas Faucherre, Thierry Veillot, Thierry Bonnin, Sylvie Denis, Christian Moreau, Dominique Mailles...*)

Un objectif de meilleure connaissance du patrimoine

Histoire urbaine

Compréhension des grandes étapes de formation et de développement de la ville

Typologie de l'architecture rochelaise

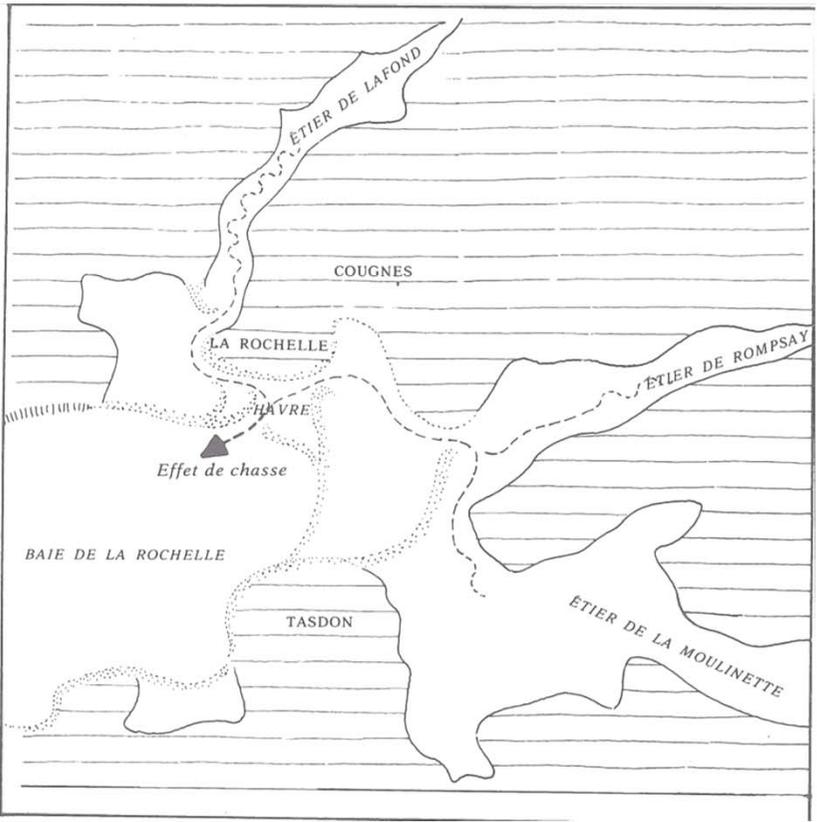
Analyse de l'évolution de l'architecture rochelaise de l'époque médiévale à nos jours

Inventaire immeuble par immeuble, constitué en fiches

Toutes les parcelles sont renseignées dans un fichier-immeuble qui accompagne le PSMV

L'histoire urbaine

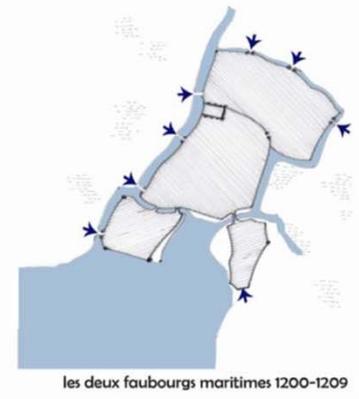
Le havre de La Rochelle, déversoir des eaux de l'arrière-pays
 extrait de l'ouvrage de Thierry VEILLOT « La Ville blanche »



1200



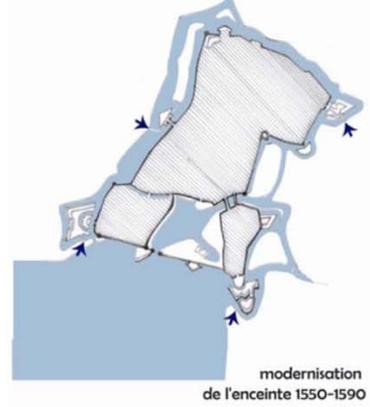
1300



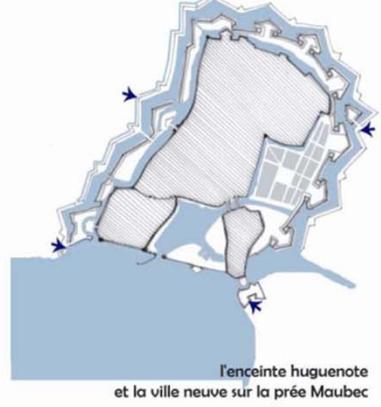
1400



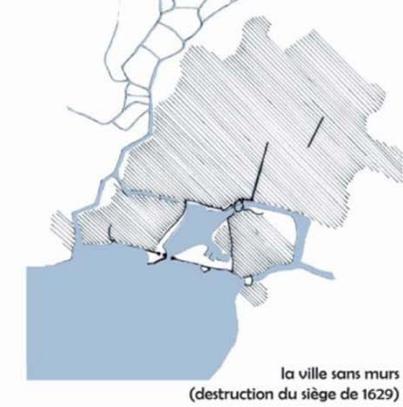
1590



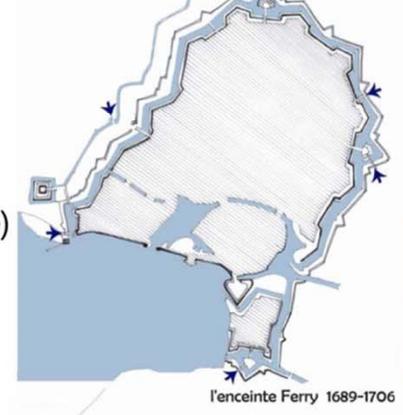
1620



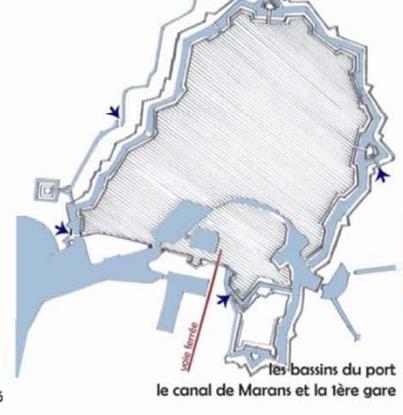
1630-90



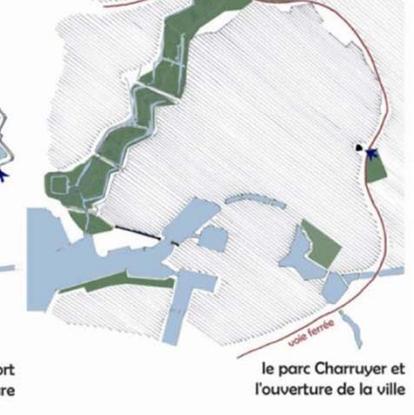
1700



1860



2000



CHRONOLOGIE SCHEMATIQUE

- 1200 le « quadrilatère » initial et son extension nord
- 1300 les deux extensions sud « pincettes de crabe »
- 1400 une enceinte continue
- 1590 l'enceinte médiévale modernisée et renforcée
- 1620 une enceinte moderne plus vaste (création de la ville neuve)
- 1630 la ville sans murs
- 1720 l'enceinte de Ferry
- 1860 les bassins du port, le canal et la gare
- 2000 la ville actuelle.

L'histoire urbaine

TRACE DES DIFFERENTES FORTIFICATIONS
recalé sur le fond de plan actuel

& LOCALISATION DES ENCLOS RELIGIEUX



L'histoire urbaine résumée en un « plan historique »

LEGENDE DU PLAN HISTORIQUE

pièce du dossier de PSMV

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	
TEMOINS DE LA VILLE MEDIEVALE	
LA PLACE DE SURETE PROTESTANTE	
LA ROCHELLE, PLACE FORTE	
LA ROCHELLE APRES LA REVOLUTION	
LA ROCHELLE APRES 1870	

ARCHITECTURE RELIGIEUSE

LES EGLISES : vestiges médiévaux
 Notre-Dame-de-Cougnès (chapelle XI - église XII°) : paroissiale
 [vestiges : base du clocher XII° + murs du chevet]
 Saint-Jean-du Pétrot (XI-XIII°) : conventuelle et paroissiale
 Saint-Barthélémy (XIV°) : paroissiale
 [vestiges : clocher XV + arrachements XII°]
 Saint-Sauveur (XIV°) : paroissiale
 [vestiges : base clocher XIV° + arrachements XV°]
 Sainte-Marguerite : conventuelle
 [vestiges : porte gothique sur rue du Collège]

EDIFICES RELIGIEUX construits ou reconstruits après le siège de 1629

- Eglise Saint-Jean-du Pétrot : clocher 1754
- Eglise des Carmes : portail 1676
- Eglise Saint-Nicolas : façade 1658
- Eglise St-Sauveur : portail 1669 - église 1718
- Temple protestant Saint-Michel établi dans l'ancienne église des Récollets 1706 (salle refaite en 1862)
- Cloître des Récollets - vers 1691
- Les Augustins : couvent 1654-60 - chapelle 1660+1671
- St-Barthélémy : vestiges de l'église 1668-78
- Cathédrale St-Louis : 1742-1778 - chevet achevé en 1855
- Eglise de l'Oratoire (sur l'ancienne église Ste-Marguerite) : église XVIII° + bâtiment conventuel XVIII°
- Vestiges du cloître des Soeurs Hospitalières XVII°
- Portail Renaissance de l'Evêscot (déplacé) : 1597
- Chapelle des Jacobins : portail 1642
- Notre-Dame-de-Cougnès : 1653-1665 augmentée de deux travées vers l'ouest en 1715 (clocher surélevé fin XIX°)
- Chapelle du Collège des Jésuites : 1636-38 remaniée XIX°
- Hôpital Général : chapelle 1686 - hôpital 1725 reconstruit 1842 - passage couvert 1732

ARCHITECTURE CIVILE

TEMOINS DE L'EPOQUE MEDIEVALE

- MAISONS ANTERIEURES A LA RENAISSANCE**
- maison quai Duperré, n°36 (coeur d'îlot)
 - maison rue Chef de Ville, n°19
 - maison rue Saint-Yon, n°33-35 (toit modifié)
 - maison rue Saint-Yon, n°24bis (toit modifié)
 - maisons rue des Merciers, n°29, 31 et 33 (toit modifié)
 - maison rue des Merciers, n°23 (?)
 - maisons rue des Merciers, n°24-24bis
 - maison rue Saint-Michel, n°18 (?)
 - maison rue Saint-Yon, n°14ter (toit modifié)
 - maison rue des Cloutiers, n°16 (?)
 - maison rue des Cloutiers, n°31 - rue de l'Evêscot, n°18 (?)
 - maison rue Buffeterie, n°36 (?)
 - maison rue du Cordouan, n°15
 - maisons rue Chaudrier, n°4 (inclus dans l'hôtel Pontard)
 - maison rue Chaudrier, n°5
 - maison sur cour rue Pernelle, n°4
 - maison rue du Temple, n°28
 - maison rue du Temple, n°23 (?)
 - maison quai Duperré, n°12
 - maisons rue du Port, n°4
 - maisons rue Saint-Sauveur, n°3 (toit modifié)
 - maison rue Bletterie, n°20 (toit modifié)
 - quatre maisons rue Bletterie, n°11 ter à 17 (toits modifiés)
 - maison rue des Gentilshommes, n°14 (toit modifié)
 - maisons rue des Merciers, n°55 et 55bis
 - maison rue Chef de Ville, n°2 / place des Petits Bancs (?)
 - Grande-Maison de l'homme rue Chaudrier, n°48 - début XVI° (vestiges de la galerie voûtée)

EDIFICES REMARQUABLES 1550-1630

- EDIFICES PUBLICS RENAISSANCE**
- Hôtel de Ville - 1595-1607 (mur 1498) + 1815 + 1872-77
 - Porte Maubeug - rue Saint-Louis, n°6 - 1611

LEGENDE : STRATES HISTORIQUES

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES
 (en attente d'une carte de synthèse SRA)

TEMOINS DE LA VILLE MEDIEVALE

- Edifice médiéval ou vestiges restants
- Limite probable d'enclos ou de bourg

DISPOSITIF DEFENSIF

- Tracé probable d'enceinte médiévale
- Porte de ville (tracé symbolique)
- Poterne de ville (tracé symbolique)

VIE CIVILE ET ECONOMIQUE

- Echevinage (disparu)
- Hôtel de La Monnaie médiéval (disparu)
- Lieu d'échanges commerciaux : boucherie, minage,...

VIE RELIGIEUSE

- Etablissement religieux de fondation ancienne (XII°)
- Eglise médiévale (paroissiale ou/et conventuelle)
- Vestiges médiévaux ou gothiques

LA PLACE DE SURETE PROTESTANTE

DISPOSITIF DEFENSIF

- Modernisation de l'enceinte médiévale 1550-1590
- Enceinte moderne 1596-1612 dite "enceinte huguenote"
- Talus enceinte huguenote (tracé probable)

VIE CIVILE ET ECONOMIQUE

- Edifice public ou logis important (subsistant)
- Hôtel de La Monnaie (disparu)
- "Grandes Ecoles", 1er collège communal 1504 (disparu)
- Présidial construit par Henri IV 1606-14 (vestiges)
- Lieu d'échanges commerciaux : boucherie, minage, etc.. (disparu)

VIE RELIGIEUSE

- Edifice religieux disparu / vestiges Renaissance

LA ROCHELLE, PLACE FORTE

- Enceinte de Ferry 1689-1706
- Eléments restants de l'enceinte de Ferry et des casernes

INTERPRETATION DU PLAN DE 1740-50

- limite d'îlot
- emprise bâtie
- emprise de l'eau
- fontaine, puits ou bassin
- enclos de communauté religieuse
- édifice religieux (disparu)
- édifice religieux (restant)
- principaux jardins en coeur d'îlot
- plantations sur l'espace public
- cimetière XVIII°
- lieu d'échanges commerciaux (disparu)

DE 1628 A 1780, PRINCIPAUX EDIFICES REMARQUABLES (cf. liste)

- Edifice religieux XVII-XVIII°
- Edifice public ou logis important XVII° - XVIII°
- Opération d'ensemble - lotissement

LA ROCHELLE APRES 1780

- Alignements urbains
- Communauté religieuse après La Révolution

DE 1780 A 1870, PRINCIPAUX EDIFICES REMARQUABLES (cf. liste)

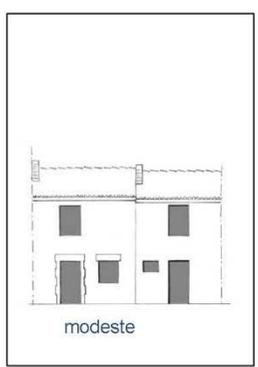
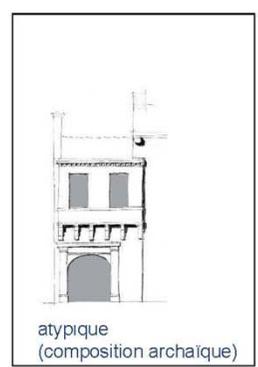
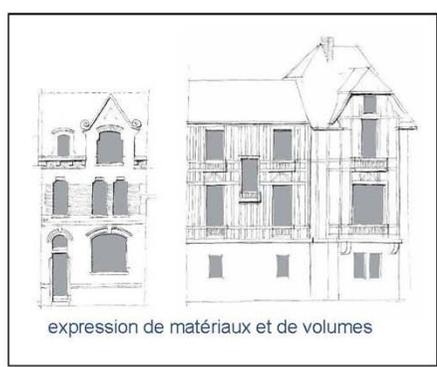
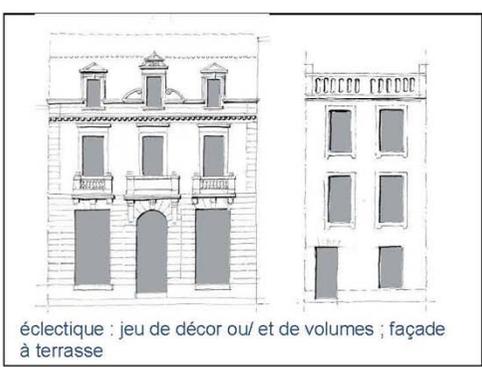
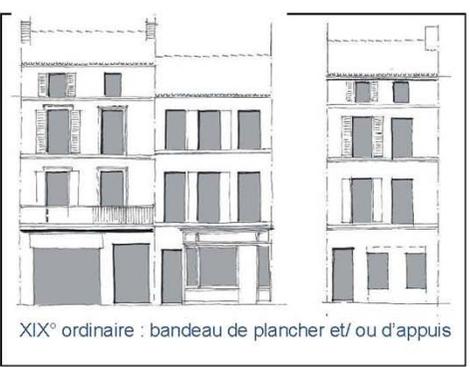
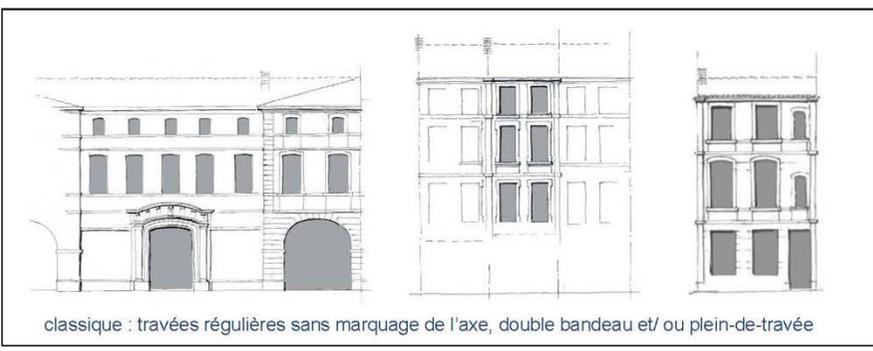
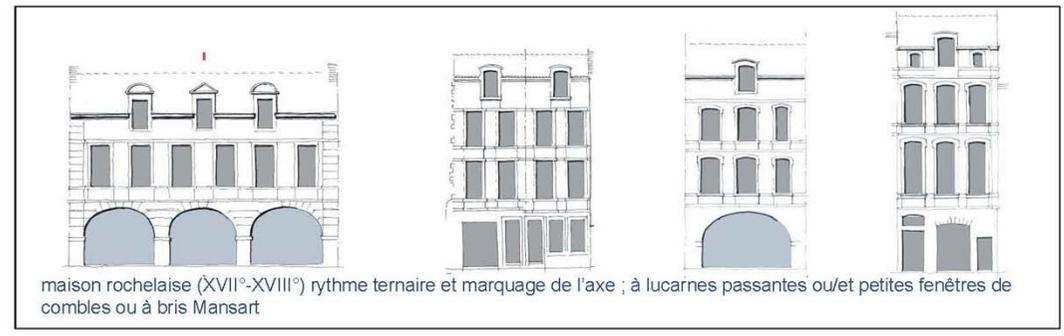
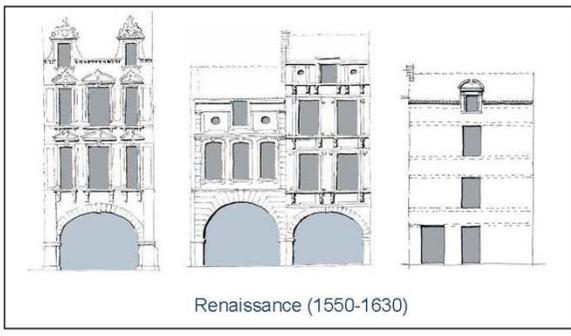
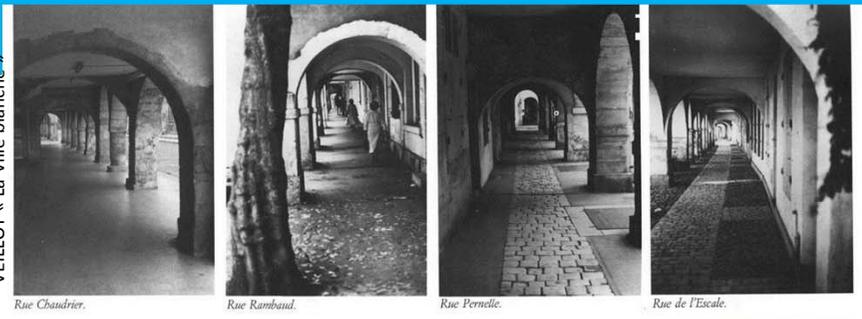
- Edifice religieux XVII-XVIII°
- Edifice public ou logis important XVII° - XVIII°
- Opération d'ensemble - lotissement
- Alignement projeté et partiellement réalisé

LA ROCHELLE APRES 1870

- PARC Parcs publics créés sur les glacis défensifs
- Voie ferrée vers La Pallice : 1892
- Principaux édifices remarquables (cf. liste)
- Opération d'ensemble - lotissement

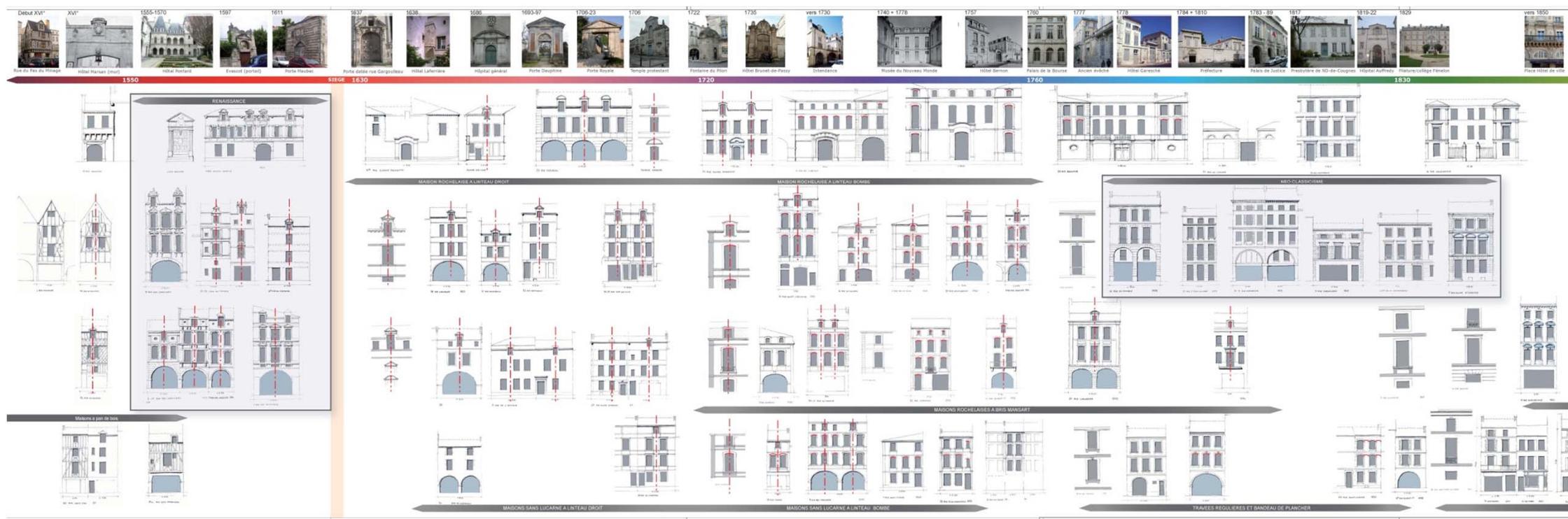
Typologie de l'architecture rochelaise

extrait de l'ouvrage de Thierry VEILLOT « La Ville blanche »

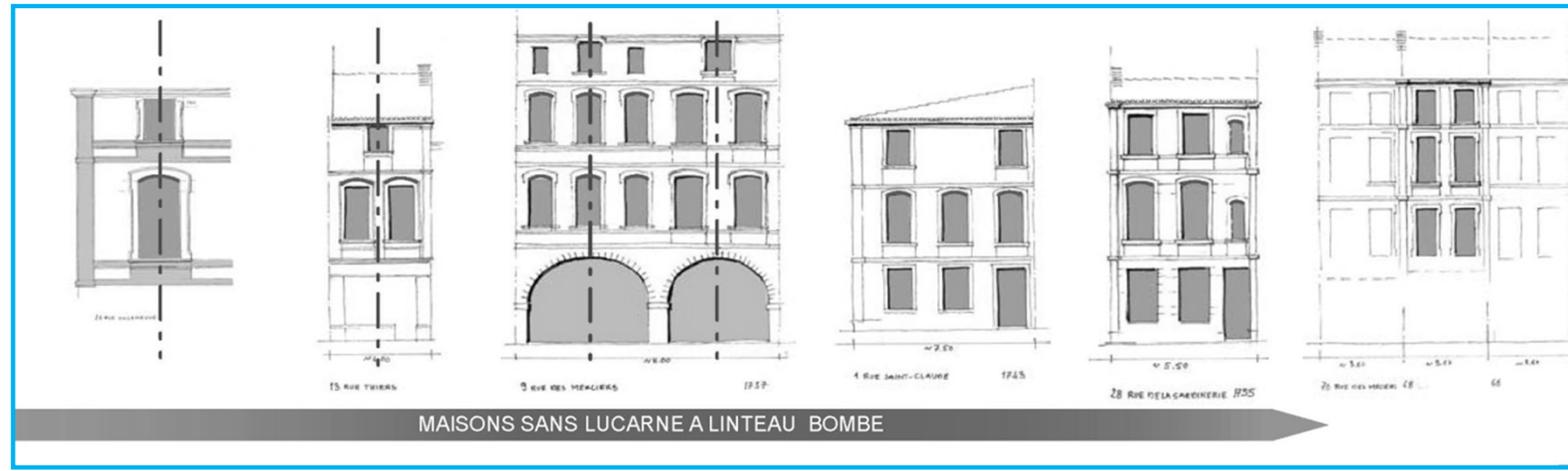


Typologie de l'architecture rochelaise

Extraits de l'analyse typologique



Frise d'évolution des façades



Typologie de l'architecture rochelaise

Extraits de l'analyse typologique



escalier en vis pierre



escalier à mur d'échiffre ajouré



escalier monumental



escalier rampe sur rampe



escalier à jour central (volées droites)



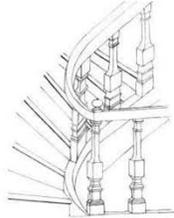
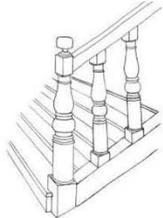
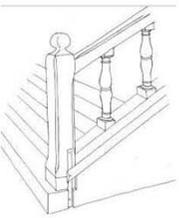
escalier monumental



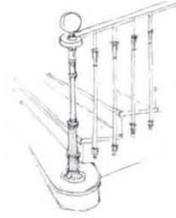
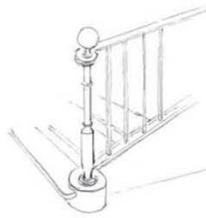
escalier à jour central (balancé)



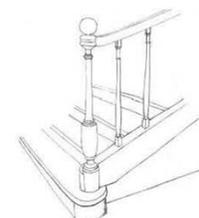
simple volée droite



balustrades bois tourné (XVII°-XVIII°)



colonnettes fonte (modèle fin XVIII°- déb. XIX° et XIX°- déb. XX°)



balustrade bois (déb. XX°)

Les escaliers
 et leur
 rampe



balustrade pierre



balustrade bois : Renaissance



modèles XVII°-XVIII°



modèle fin XIX°



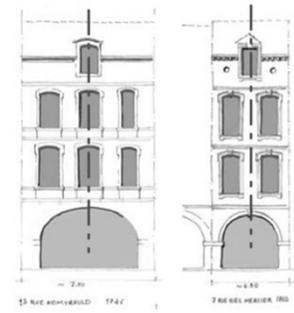
ferroneries : modèles XVII°



modèle XVIII°

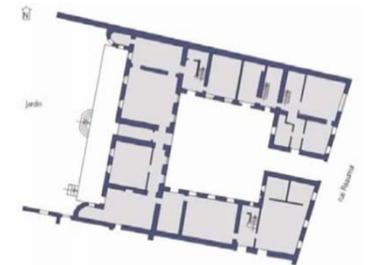
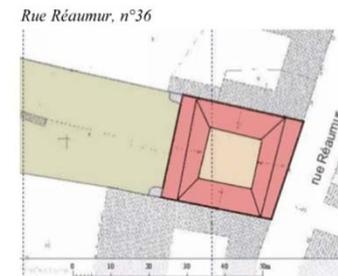


néoclassique (fin XVIII°) colonnettes fonte (XIX°-déb. XX°)



Maisons à boutiques, maisons à loyer

Hôtels particuliers



Les fiches-immeubles

SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

LEXIQUE

ASSOCIE AUX FICHES IMMEUBLES



MAITRISE D'ŒUVRE : A.U.P. Architecte Urbaniste mandataire, D. GROLEAU Environnement

Révision-Extension du P.S.M.V. 2011 le 29/09/2010

MAITRISE D'OUVRAGE : Ministère de la Culture et de la Communication - D.R.A.C. Poitou-Charentes - Communauté d'Agglomération de La Rochelle

près de 3 000 fiches

2 972 constructions principales + 3 628 constructions secondaires ou annexes
soit 6 600 constructions renseignées

Plus de 30 % des fiches comportent des éléments descriptifs sur les intérieurs (parties communes).

CAMPAGNES DE CONSTRUCTION

ELEMENTS DE DATATION
GROS-ŒUVRE : E dXVII^e - 1760/1820
FACADE : E 2e moitié XVIII^e - avant 1628

X MULTIPLES CAMPAGNES DE CONSTRUCTION
Lucarne de gauche reprise au cours du XVII^e (lucarne à fronton). Vestige de l'escalier d'origine en surcroît (rampe à balustres de bois tourné). Grand escalier néoclassique suspendu avec colonne cannelée de support, boiseries et portes XVIII^e.

X PLAN D'ALIGNEMENT 1851 : alignement non réalisé
X TRANSFORMATIONS RECENTES
Ravalement récent (façade sur rue).

ARCHITECTURE

NOMBRE DE NIVEAUX ET TRAVÉES

SUR RUE : Rdc + 2 + combles surcroît
SUR ARRIERE : Rdc + 2 + combles surcroît
TRAVÉES : 4 TOITURE : pente douce
X CAVE : repérée par Mr Dufour niveau(x)

MATERIAUX

COUVERTURE : tuile tige de botte
FACADE 1 : pierre de taille
FACADE 2 : pan de bois enduit
ZINGUERIE : chêneau apparent

PRESCRIPTION
entretenir
maintenir
restaurer
modifier

TYPLOGIE ARCHITECTURALE

TYPE FACADE 1 : Renaissance
TYPE FACADE 2 : pan de bois

DETAILS REMARQUABLES DE(S) FACADE(S)

LUCARNE : lucarne Renaissance
- GARGOUILLE
TRAME : bandeau de plancher
DECOR 1 : Renaissance
ELEMENTS SAILLANTS : -
DECOR ENTREE : -
DECOR 2 : corniche à modillon

TYPE 1	TYPE 2	MODIFICATION
MENUISERIES : rénovation	PVC	total
CONTREVENTS : abattants	-	supprimé
X CADRE BOIS AUTOUR DE LA BAIE	-	-
FERRONNERIE : -	-	origine
PORTE ENTREE : panneaux assemblés	-	-
- IMPOSTE D'ENTREE AVEC FERRONNERIE	-	-

FACADE(S) COMMERCIALE(S)

TYPE 1 : arcature de pierre
BANNES : -
OBSERVATIONS :
ENSEIGNE : mixte
TYPE 2 :
BANNES : -
OBSERVATIONS :
ENSEIGNE :

PRESCRIPTION
entretenir

BATIS SECONDAIRES / ANNEXES

ANNEXE 1 : entretenir TYPE : dépendance MATERIAU moellon enduit TOITURE : tuile HAUTEUR : R+1	ANNEXE 2 : entretenir TYPE : dépendance MATERIAU : pierre TOITURE : tôle/fibrociment HAUTEUR : R+1
ANNEXE 3 : entretenir TYPE : coursive MATERIAU pan de bois TOITURE : tôle/fibrociment HAUTEUR : R+1	ANNEXE 4 : TYPE : MATERIAU : TOITURE : HAUTEUR :

OBSERVATIONS

Inventaire Mr Dufour 1971 : Façade I, escalier I en bois sur courrette avec façade pan de bois, cheminée monumentale I, trumeau peint, glace, boiseries I, cave I, Intérieur A. Passage sur la rue Saint-Yon : 2 fenêtres à meneaux dans le mur mitoyen.

Consoles sculptées (têtes fantastiques humaines et animales et décor végétal), bossage autour des baies.

SITUATION URBAINE

DESCRIPTION DU TERRAIN

ESPACE LIBRE 1 : cour 2 : -
CLÔTURE SUR RUE : - - POINT D'EAU

PROGRAMME D'ORIGINE

DENOMINATION : maison à louer
- TRACE D'OCCUPATION COMMERCIALE
- PASSAGE COUVERT :
- PARTIE D'ENSEMBLE :

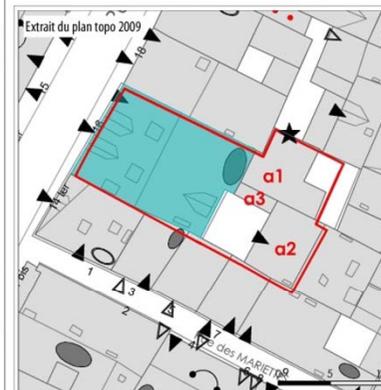
DISTRIBUTION INTERIEURE

TYPE D'ESCALIER : à grand jour bois
RAMPE D'ESCALIER : fonte néoclassique
MODIFICATION DU PLAN : -

OCCUPATION ACTUELLE

REZ-DE-CHAUSSEE : commerce non alimentaire
ETAGES : logement(s)
NOMBRE DE LOGEMENTS 6
- ACCES AUX ETAGES SUPPRIME - STATIONNEMENT COUVERT

1 / 1 FICHE(S) SUR LA PARCELLE



SECTEUR-ILOT : B-12 IMMEUBLE n° 20

ADRESSE : 16 rue Saint-Yon

REF. CADASTRE : AB 197 PROPRIETAIRE : Privé
RELEVÉ LE 01/06/2011 X rue X arrière - intérieur X parties communes

ELEMENTS SIGNIFICATIFS :

FACADE cohérence architecturale Renaissance, décor XVII^e
FACADE pan de bois enduit
INTERIEU bel escalier néoclassique à rampe en bois sculpté, vestiges de balustres de bois tourné, boiseries XVIII^e
TERRAIN vestiges de baies à meneau (a1)
ANNEXES 2nd rang XVII^e (a2), coursive en pan de bois (a3)

INTERET DE PROTECTION : type a

ANNEXE 1 : type b ANNEXE 2 : type b
ANNEXE 3 : type b ANNEXE 4 :

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Couvertures des annexes à reprendre (fibrociment).
Façade sur cour à restaurer (traitement des réseaux).
Surlélévation de l'annexe 2 possible.



FICHE DETAILLEE PAR L'INVENTAIRE GENERAL (ANNEES 1970-2000)

Maison pouvant être datée du 1er quart du 17e siècle de par certains motifs décoratifs se rattachent encore à la Renaissance rochelaise ; le deuxième corps de bâtiment, séparé par une cour, peut également dater du 17e siècle. L'escalier, prenant appui sur une colonne qui monte du rez-de-chaussée jusqu'à l'étage en surcroît, semble être de la 2e moitié du 18e siècle, sa rampe en bois est traitée comme les ferronneries de cette période. Façade sur rue en pierre de taille, façades sur cour à pan de bois avec essentage d'ardoise ; les toits sont couverts de tuile creuse, sauf les lucarnes qui sont en ardoise. L'escalier en pierre est dans le corps de bâtiment principal, l'escalier en bois est dans un corps de bâtiment sur cour.

PROTECTION M.H.

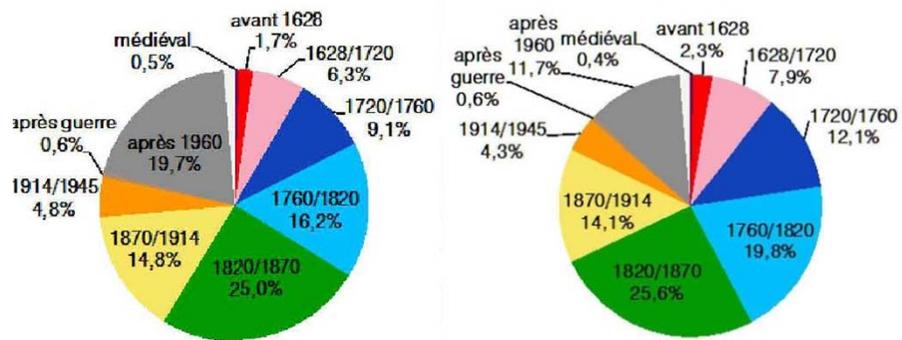
Les fiches-immeubles

	Nombre	Pourcentage
plusieurs campagnes de construction	1044	35,1 %

pourcentage sur le nombre total de fiche (2972).

ANALYSE STATISTIQUE DES FICHES

Histoire

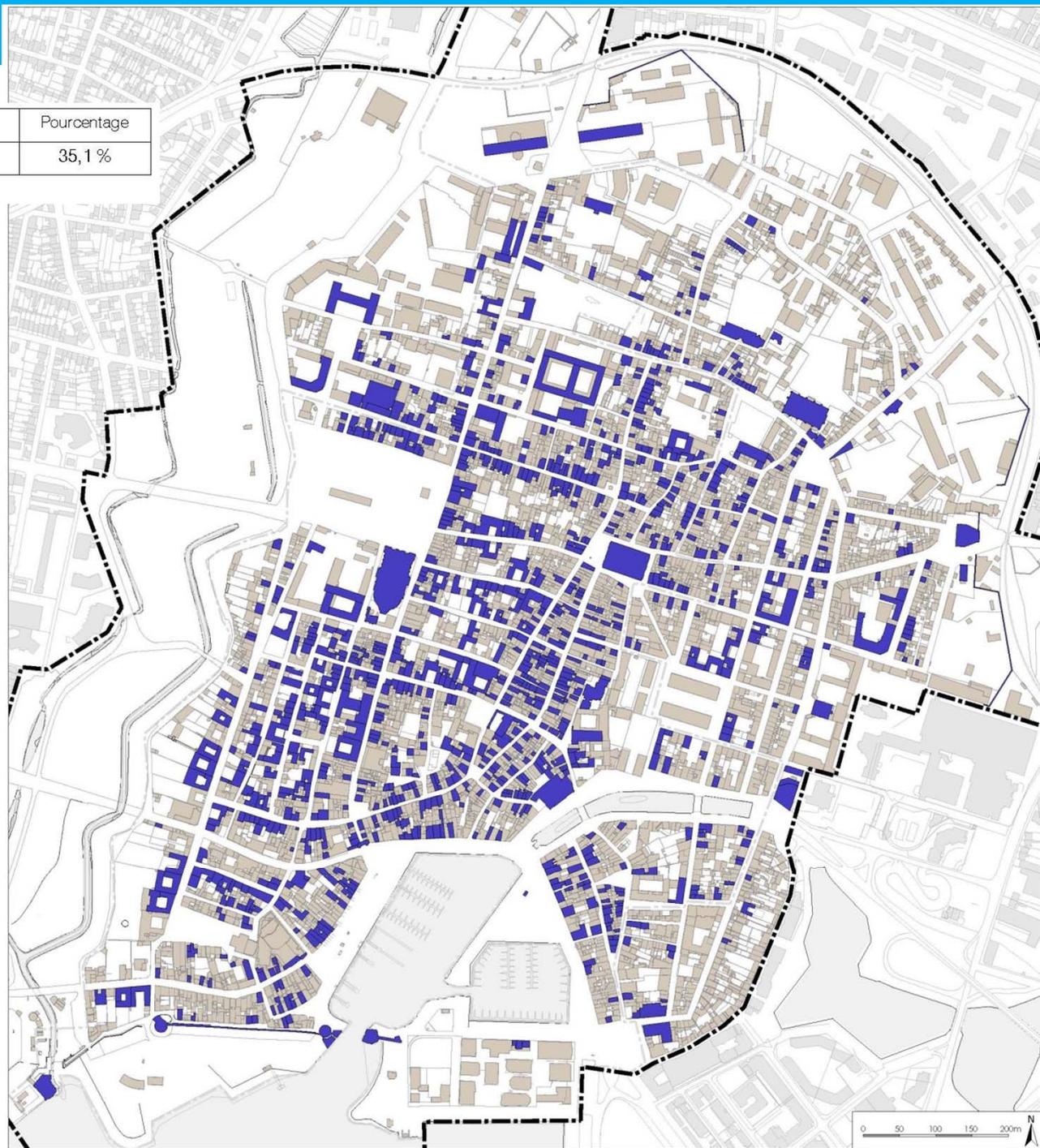


Date de gros-œuvre / Date de façade

Une majorité du bâti date du XIX^e siècle...

Le bâti ayant connu plusieurs campagnes de constructions (cf carte)

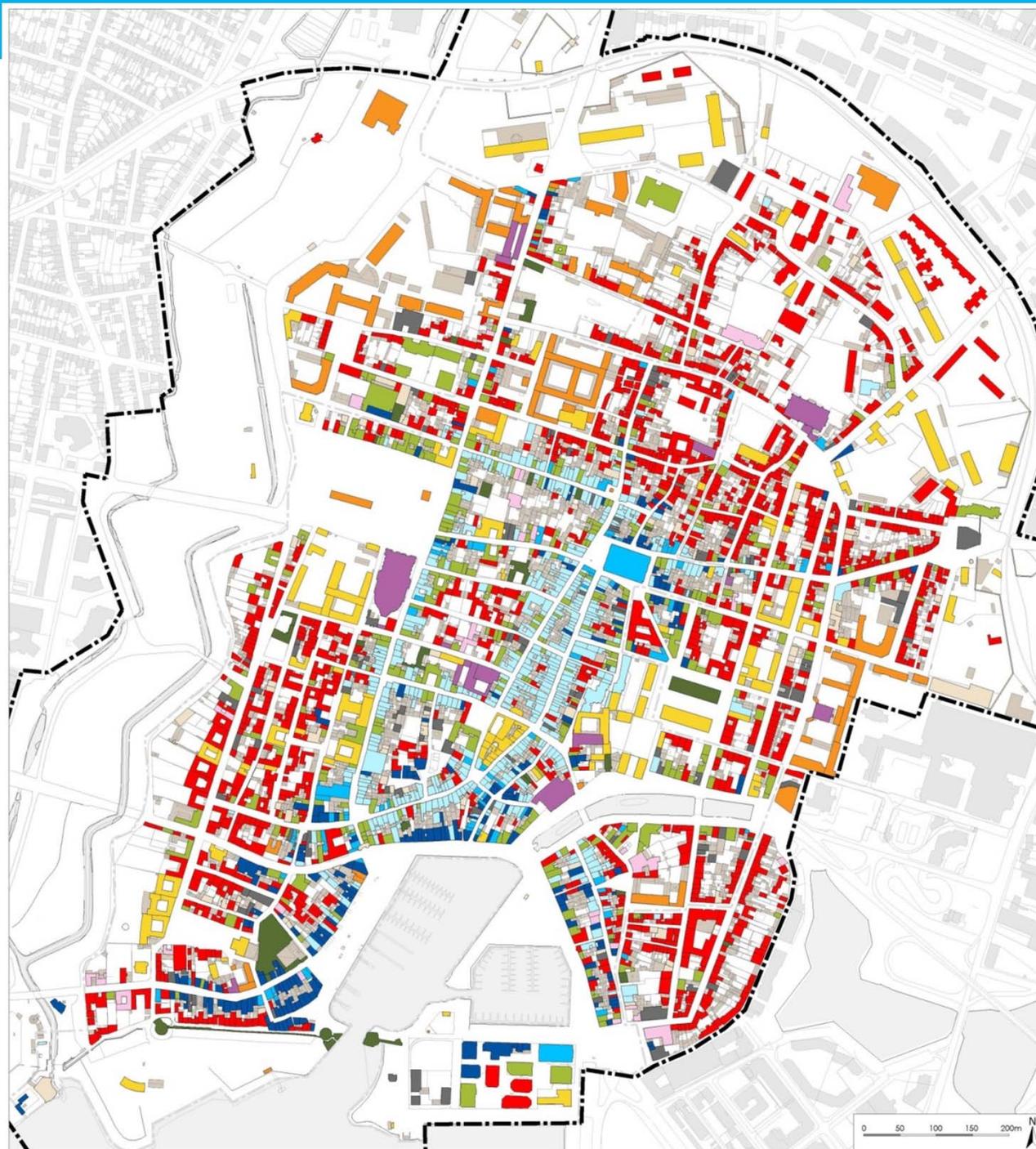
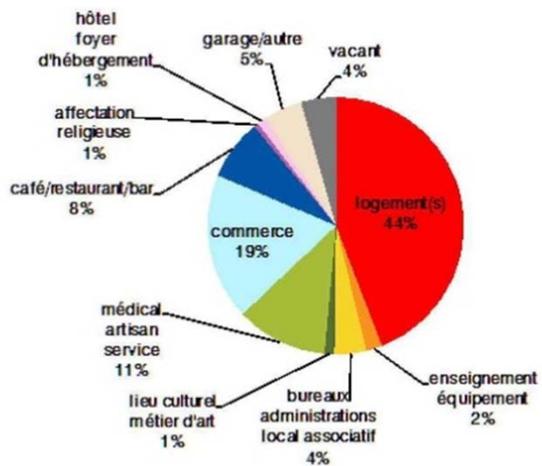
Plus de 1 000 immeubles, soit 35 % des fiches.



Les fiches-immeubles

ANALYSE STATISTIQUE DES FICHES fonctionnement urbain

Occupation actuelle du rez-de-chaussée



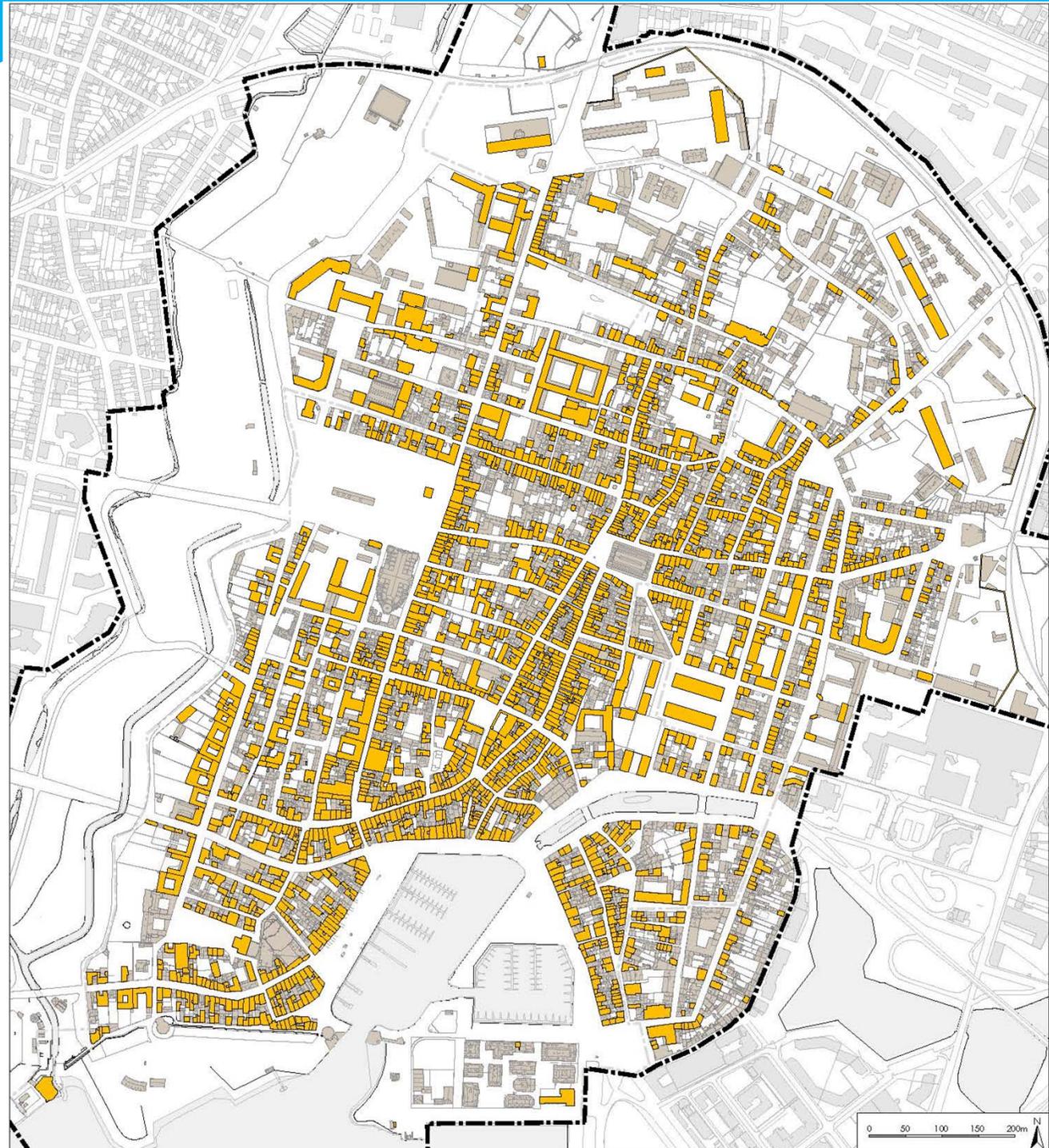
Les fiches-immeubles

ANALYSE STATISTIQUE DES FICHES architecture

Etat de modification du bâti extérieur et/ou intérieur

*Immeubles concernés par des
transformations récentes
qui modifient l'architecture initiale
(modification de volumes,
perçements importants, intérieur refait à neuf..)
Jusqu'à parfois dénaturer la construction d'origine.*

**Plus de 2 000 immeubles,
soit 67,5 % des fiches.**





Le Secteur sauvegardé initial créé en 1970

Le nouveau Secteur sauvegardé

- Une démarche associant divers partenaires
- Un objectif de meilleure connaissance du patrimoine
- **Une approche environnementale**
- Une approche fonctionnelle et socio-économique

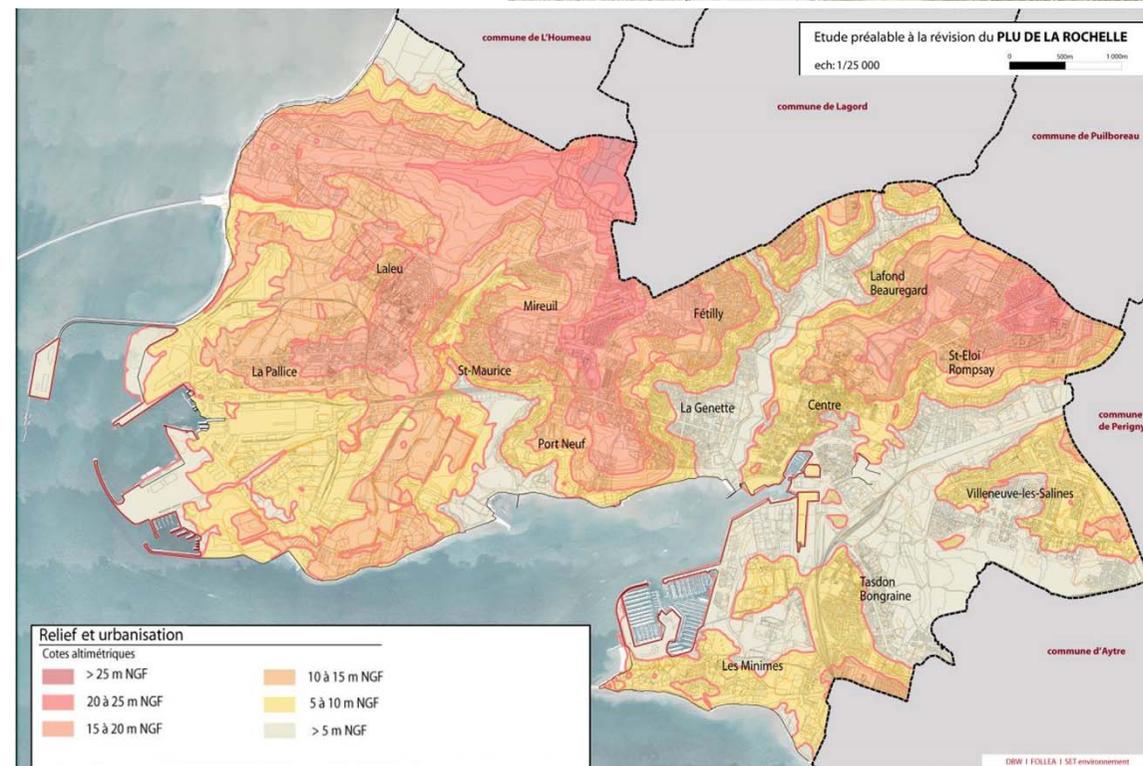
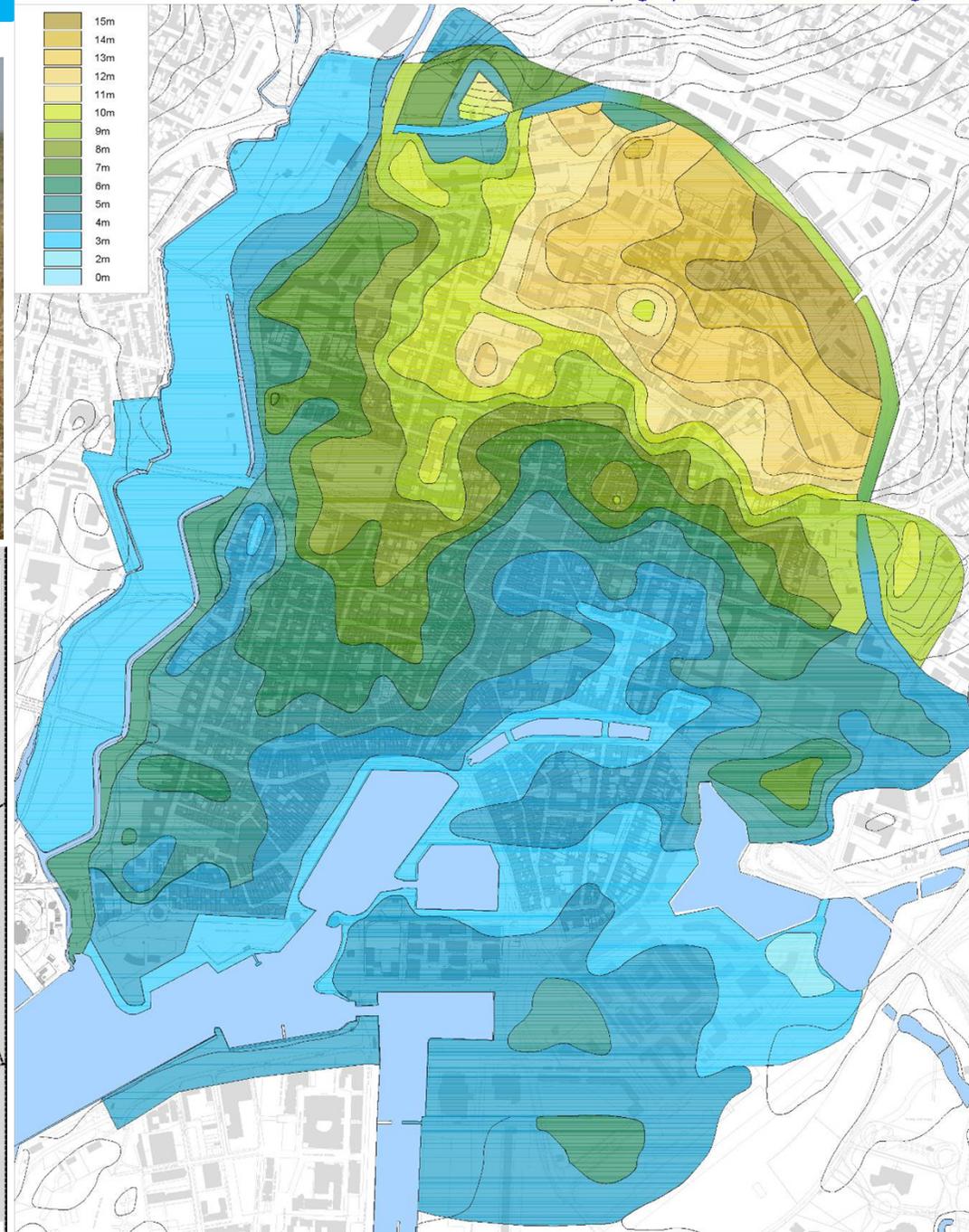
**Conclusion : Les grands axes
d'une politique urbaine pour le PSMV**

Topographie

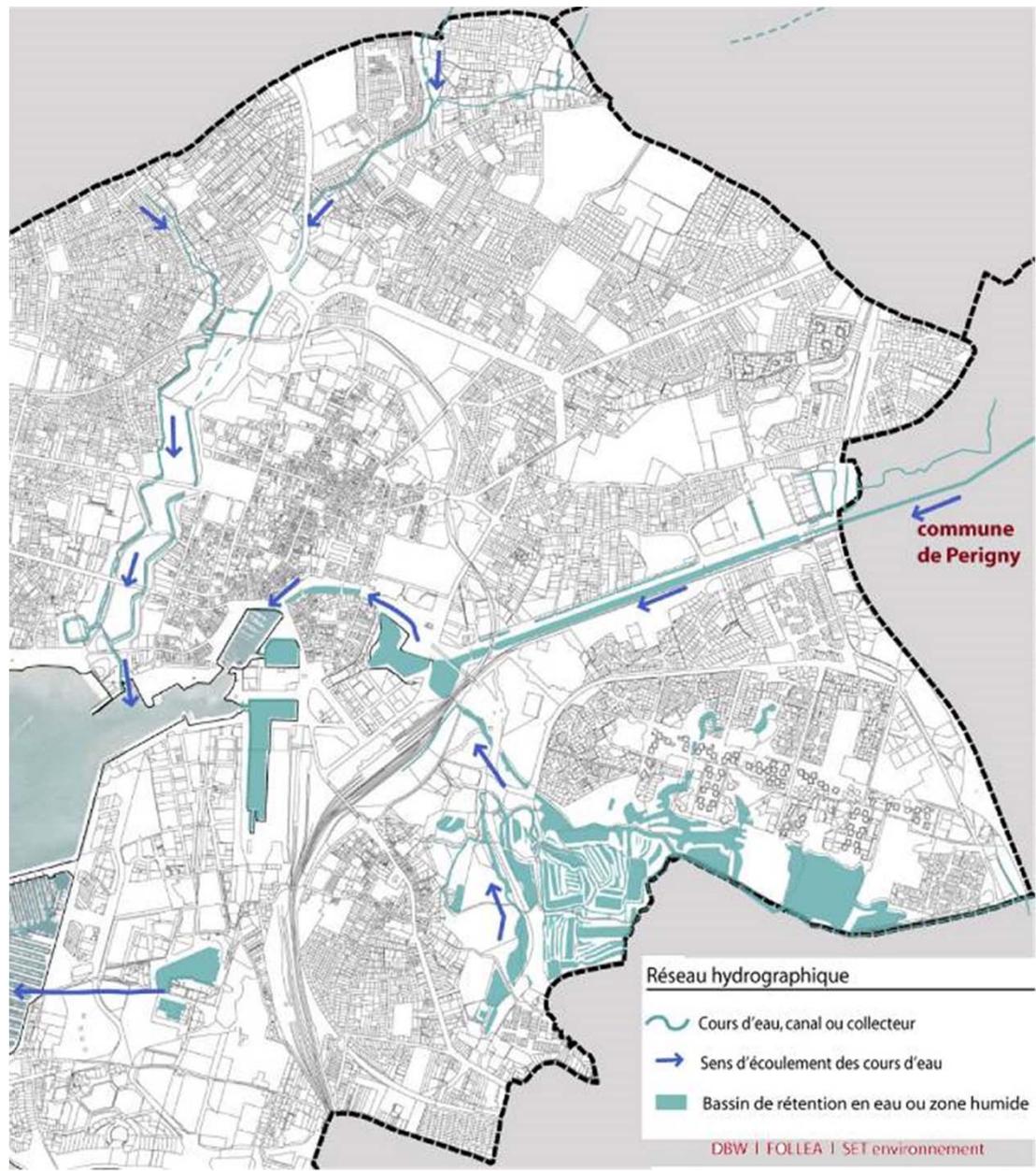
Un socle jurassique associant **calcaires argileux et marnes**, avec des dépressions importantes correspondant aux lits du ruisseau de Lafond, du canal de Marans et du marais de Tasdon



Topographie du Secteur Sauvegardé



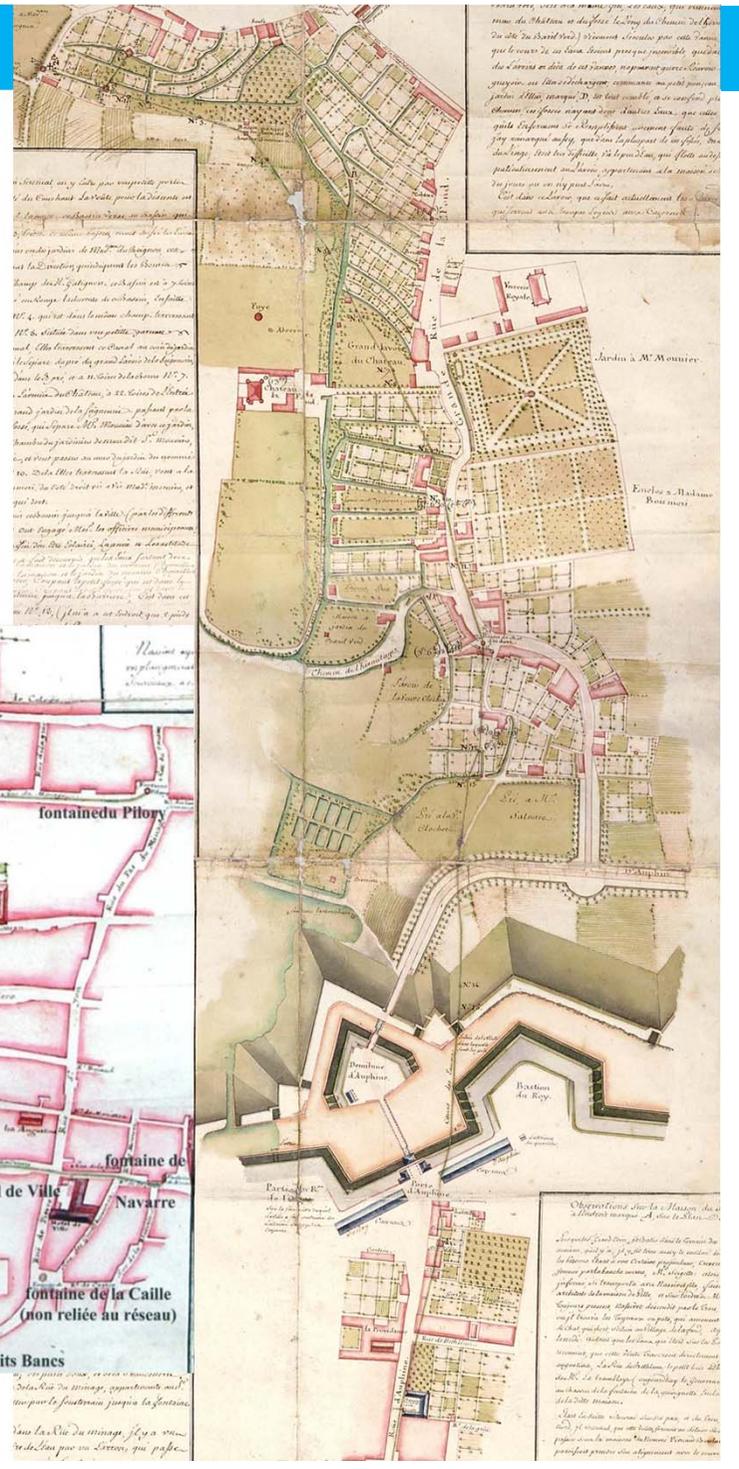
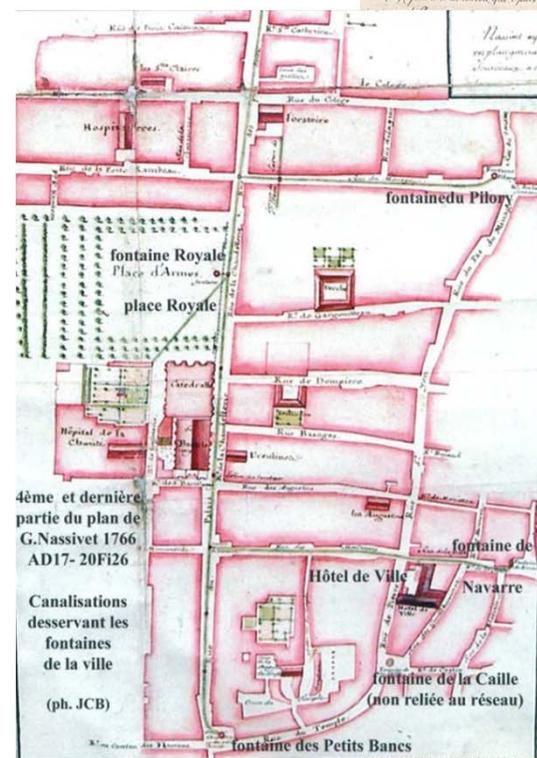
Hydrographie



Plan de la « route des canaux » de Lafond aux premières fontaines de la ville

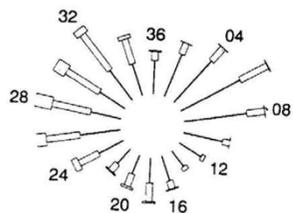
Plan Iconographique de la conduite des eaux qui abreuvent les fontaines de la Ville de la Rochelle levé par Gilles Nassivet en 1766.

Archives Départementales
(cote 20Fi26)

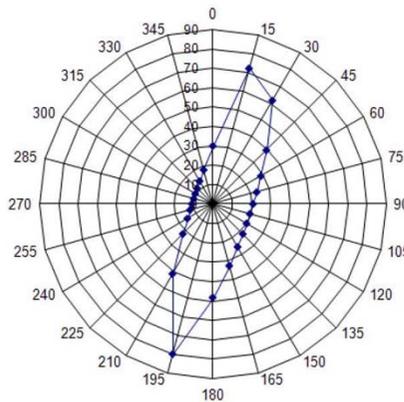


Analyse climatique : exposition au vent et ensoleillement

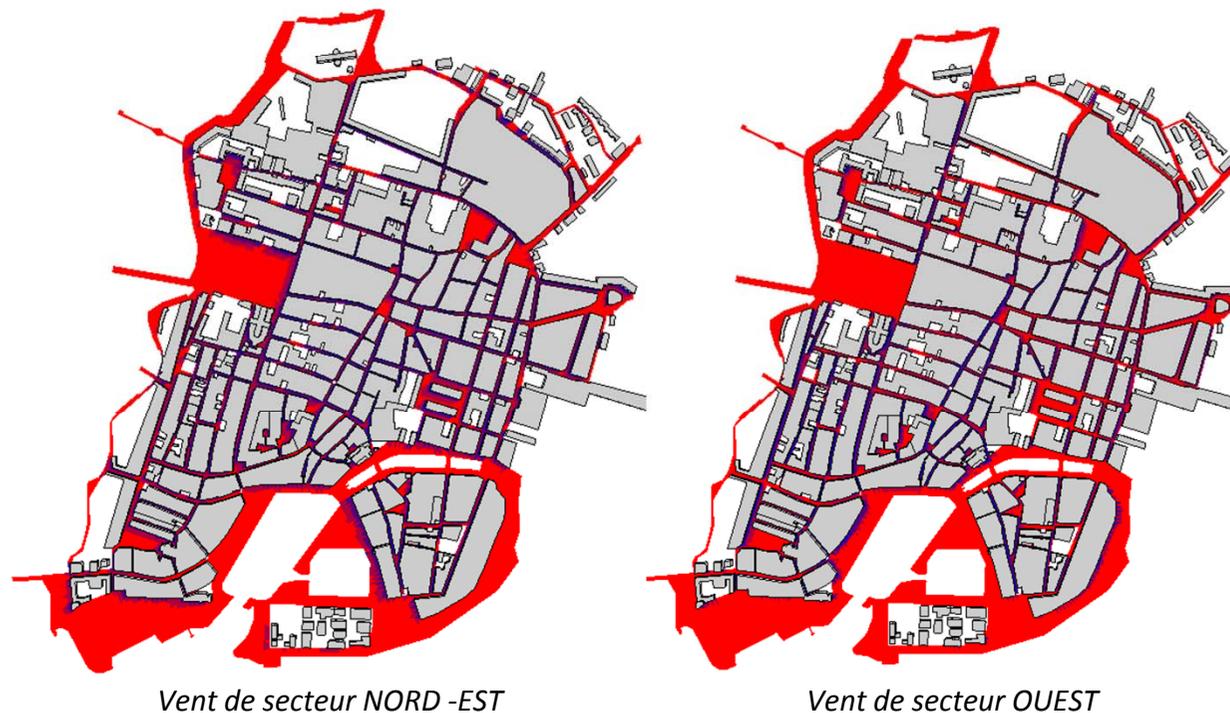
Modélisation schématique de l'espace public : structure urbaine



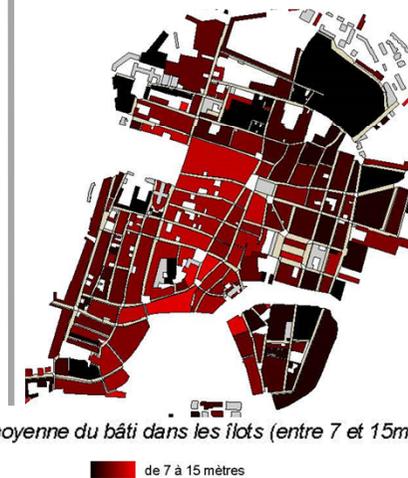
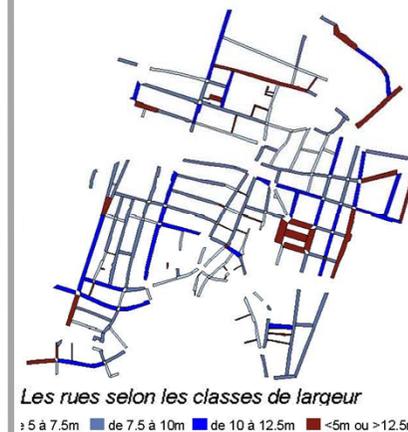
Rose des vents de La Rochelle (statistiques 1961-1990)



Rose d'ouverture au ciel



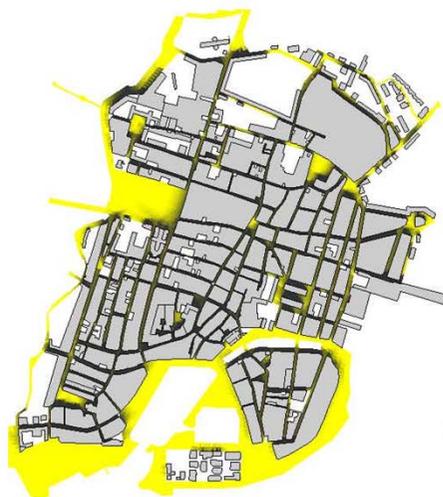
Exposition des espaces publics aux différents secteurs de vent



Analyse climatique : exposition au vent et ensoleillement

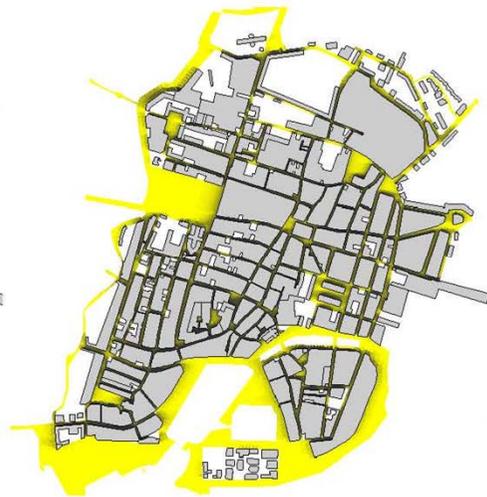
Extraits de l'analyse de Dominique Groleau

Durée de l'ensoleillement entre 9h et 15h
le 15 janvier



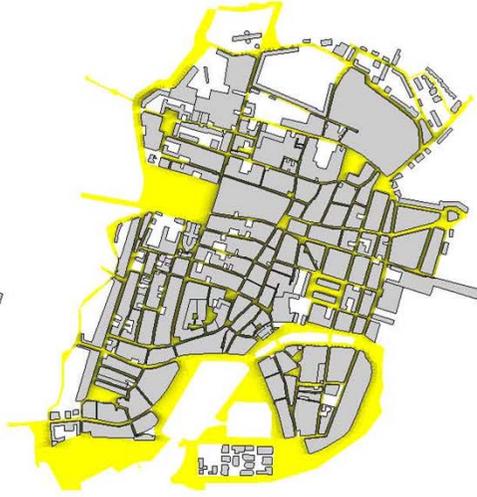
de 0 à 6 heures

Durée de l'ensoleillement entre 7h et 17h
le 15 mars



de 0 à 10 heures

Durée de l'ensoleillement entre 7h et 17h
le 15 mai

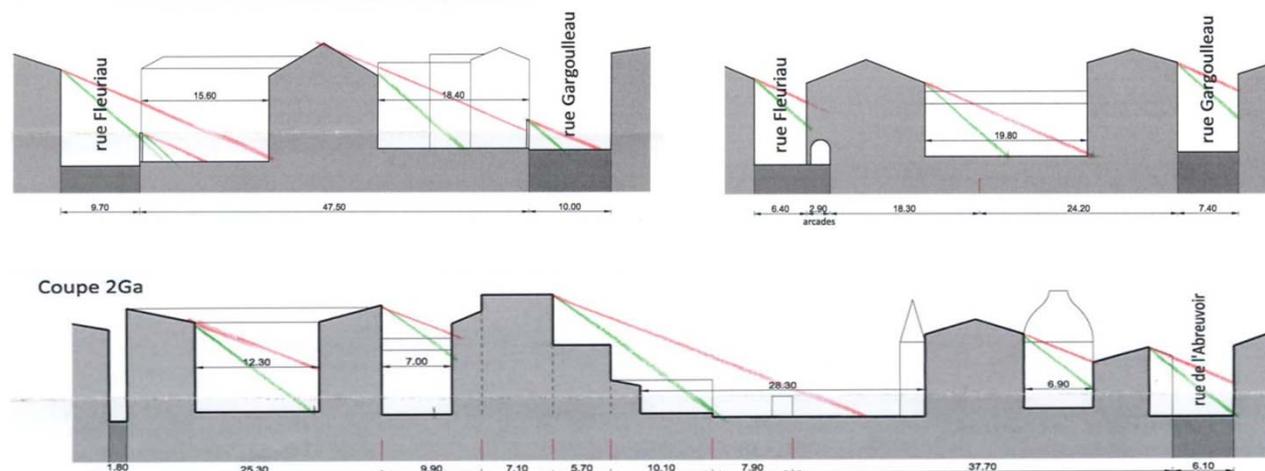
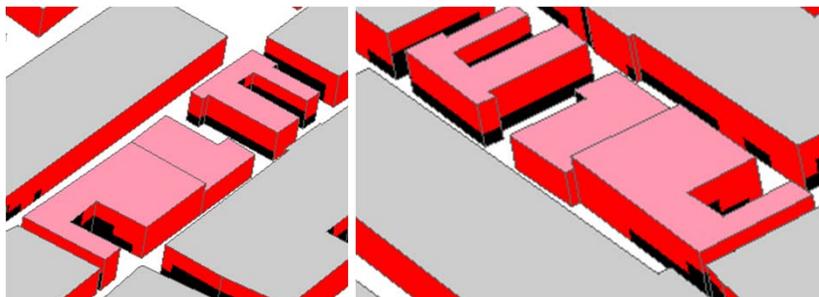


de 0 à 12 heures

4 entités aux qualités d'ambiance différenciées

- **l'espace ouvert des quais** sur le port s'expose au soleil, à la lumière et au vent ;
- **l'espace des places et placettes**, pouvant bénéficier suivant leur taille d'un bon ensoleillement tout en étant assez aéré ;
- **les rues d'axe N-S**, de moindre luminosité, avec cependant un ensoleillement tout au long de l'année à la mi-journée, relativement bien protégés des vents ;
- **les rues d'axe E-O**, sans ensoleillement significatif jusqu'à la mi-saison, protégées des vents de secteur NE mais plus largement exposés aux vents de secteur ONO.

Exemple sur les îlots des rues de l'Escale et Fleuriu/Gargoulleau



Le végétal dans la ville



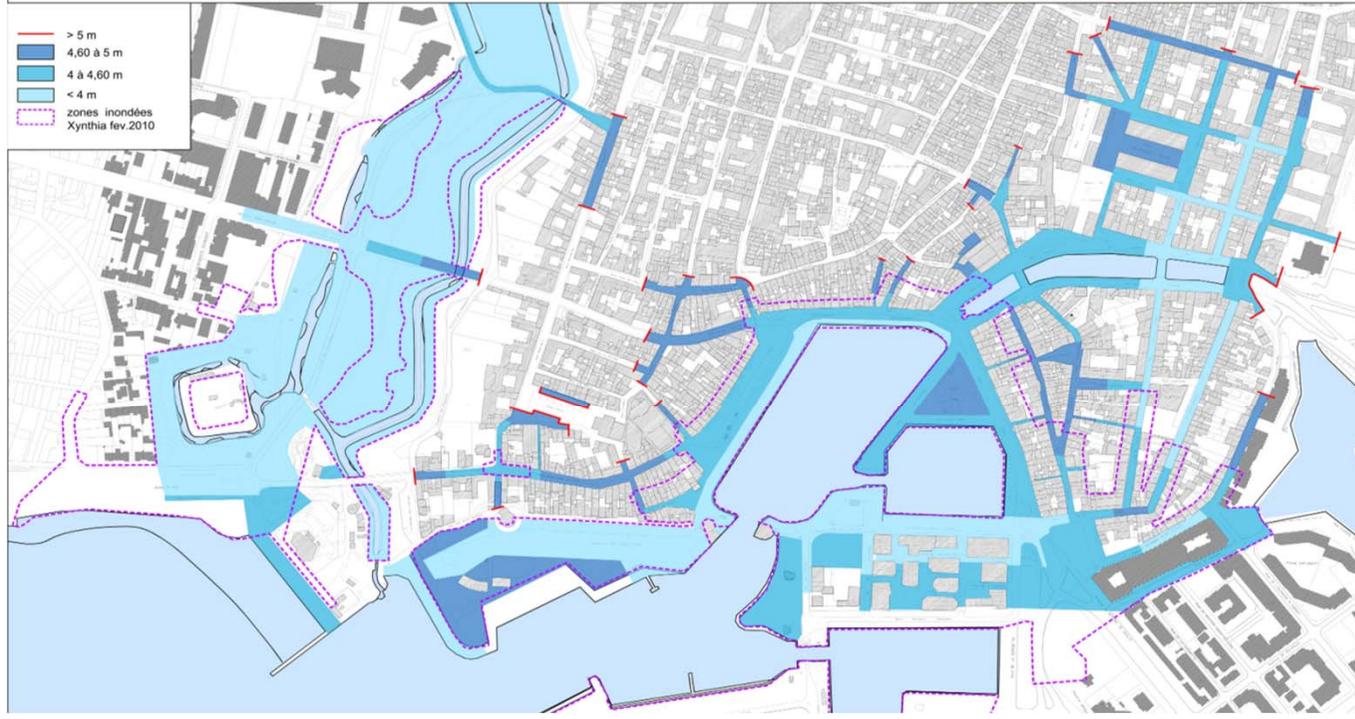
Prise en compte des Risques Naturels

Protection de cote < à 4,50 m
Zones inondées
Hauteur d'eau constatée
Altimétrie moyenne protection de cote
Altimétries NGF



Altimétries des voies aux abords du vieux port

— > 5 m
— 4,60 à 5 m
— 4 à 4,60 m
— < 4 m
- - - zones inondées
Xynthia fev. 2010



Altimétrie du trait de côte et zones inondées

- * Risque MOUVEMENT DE TERRAIN
- * Risques INONDATION
et SUBMERSION MARINE > PPRL en cours



Le Secteur sauvegardé initial créé en 1970

Le nouveau Secteur sauvegardé

- Une démarche associant divers partenaires
- Un objectif de meilleure connaissance du patrimoine
- Une approche environnementale
- **Une approche socio-économique et fonctionnelle**

Conclusion : Les grands axes
d'une politique urbaine pour le PSMV

Profil socio-économique (chiffres Insee 2009)

10 235 habitants dans le centre-ville

12,6 % de la population communale habite dans le Secteur Sauvegardé élargi (recensement 1999)

En augmentation de 8,5 % entre 1990 et 1999 > loin de la déshérence des années 1960

Une tranche d'âge de 20 à 60 ans très représentée (plus que dans les autres secteurs sauvegardés), un indice de jeunesse néanmoins un peu faible lié à une **forte présence (relative) de séniors et un déficit des 0-15 ans**, reflétant un **vieillessement de la population** (*phénomène national*)

Une majorité de ménages sans enfants et beaucoup de personnes vivant seules en particulier dans l'hypercentre (63%), seulement 18,4 % des familles habitant le centre-ville ont 2 enfants et plus

15% des actifs de la commune

Une part néanmoins importante d'inactifs et un taux de chômage plus fort que le taux communal.

8 350 logements dans le centre-ville

En majorité du locatif et du collectif : **90 % en appartements**

Une part importante de petits logements : en conséquence, des logements dans lesquels on reste peu.

Un parc de logements plus ancien que la moyenne mais un confort de logement plus élevé que la moyenne des secteurs sauvegardés.

Un taux de vacance de 10,45%, qui reste assez proche de la moyenne des centres anciens.

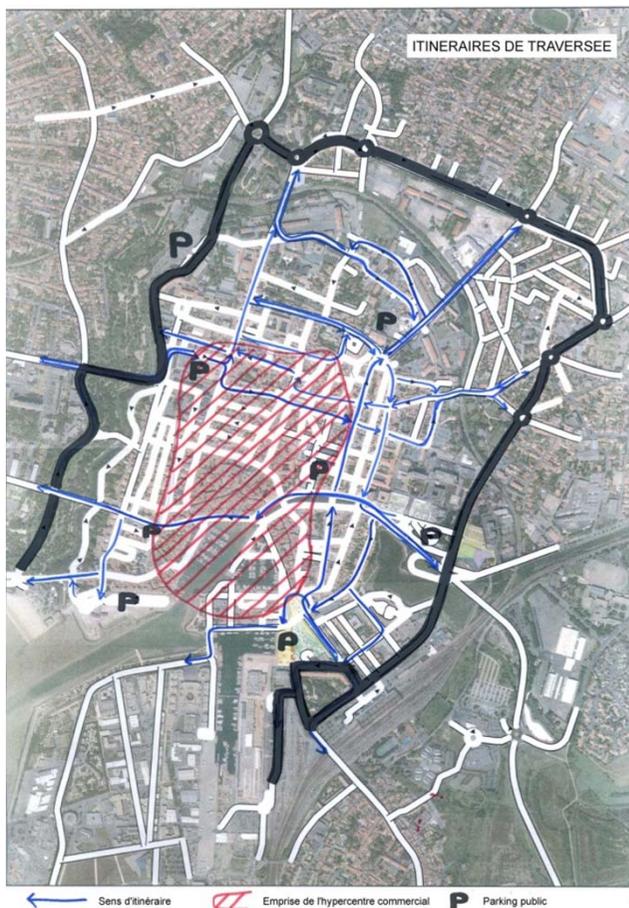
...POUR DE NOUVEAUX LOGEMENTS :

Opérations neuves ponctuelles, reconquête des logements vacants, restructuration de petits logements pour recréer de plus grands logements (mieux adaptés aux besoins de familles avec enfants).

Déplacements urbains et gestion de l'espace public

La place de la voiture...

On vient travailler en centre-ville plus qu'on y habite.
Trajets domicile-travail : 2 248 entrants / jour et 601 sortants



L'espace public à partager



Traitements du sol des arcades et des places



Mise en évidence des tracés archéologiques





Le Secteur sauvegardé initial créé en 1970

Le nouveau Secteur sauvegardé

- Une démarche associant divers partenaires
- Un objectif de meilleure connaissance du patrimoine
- Une approche environnementale
- Une approche fonctionnelle et socio-économique

**Conclusion : Les 4 grands axes
d'une politique urbaine pour le PSMV**

OBJECTIFS ET THEMATIQUES DE LA POLITIQUE URBAINE

maintenir un équilibre entre les activités et la mixité de l'habitat

1. EQUILIBRE DES FONCTIONS URBAINES

soigner les espaces publics tant au niveau fonctionnel qu'esthétique et révéler les formes urbaines de la ville (y compris en restructurant)

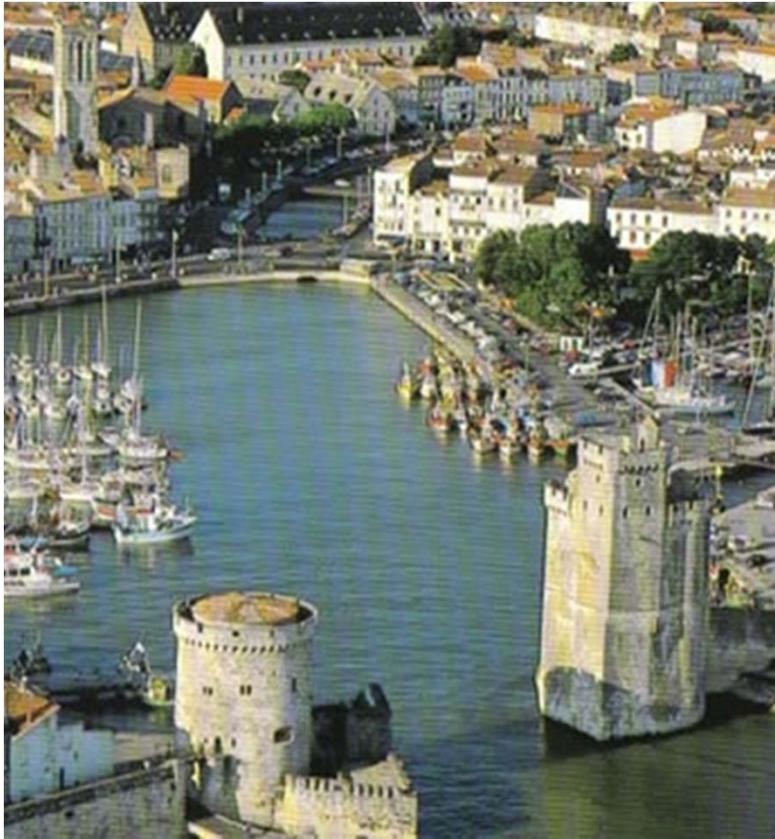
2. ESPACE PUBLIC ET FORMES URBAINES

préserver l'écosystème du centre-ville, en conservant un équilibre entre espaces creux de respiration et bâti et en protégeant le végétal

3. ECOLOGIE URBAINE

vivre dans le patrimoine et favoriser l'émergence d'une expression contemporaine

4. PATRIMOINE ET MODERNITE



2^{ème} partie

PROJET REGLEMENTAIRE



Structure du dossier réglementaire



Thématiques de la politique urbaine et leur traduction réglementaire dans le Plan, le règlement et les OAP

- 1- Equilibre des fonctions urbaines
- 2- Ecologie urbaine
- 3- Patrimoine et modernité
- 4- Ecologie urbaine

STRUCTURE DU DOSSIER REGLEMENTAIRE

UN RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier 1 > PSMV d'origine et étude patrimoniale

Cahier 2 > Etude environnementale, fonctionnelle et socio-économique

Cahier 3 > Politique urbaine et architecture du PSMV

Synthèse > la Philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

REVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE (17) - D.R.A.C. POITOU-CHARENTES - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
 Architecture Urbaine Patrimoine, architectes urbanistes du Secteur sauvegardé, Dominique GROLEAU, Environnement



novembre 2013

SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

Révision-extension du
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR



La philosophie du Plan de sauvegarde

Synthèse du rapport de présentation

RAPPORT DE PRESENTATION SYNTHESE

1

PHILOSOPHIE DU PSMV_y3_04/12/2013



REVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE (17) - D.R.A.C. POITOU-CHARENTES - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
 Architecture Urbaine Patrimoine, architectes urbanistes du Secteur sauvegardé, Dominique GROLEAU, Environnement

novembre 2013

SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

Révision-extension du
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

RAPPORT DE PRESENTATION : Cahier I
 PSMV D'ORIGINE ET ETUDE PATRIMONIALE

PARTIE 1 POURQUOI REVISER LE SECTEUR SAUVEGARDE ?
 PARTIE 2 INTERET HISTORIQUE ET PATRIMONIAL

PARTIE 3 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
 PARTIE 4 VIE ET ANIMATION DU SECTEUR SAUVEGARDE
 PARTIE 5 RENOUVELLEMENT URBAIN
 PARTIE 6 LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE
 PARTIE 7 ARCHITECTURE REGLEMENTAIRE DU PSMV
 PARTIE 8 INCIDENCES DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT DE PRESENTATION 1 novembre 2013

REVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE (17) - D.R.A.C. POITOU-CHARENTES - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
 Architecture Urbaine Patrimoine, architectes urbanistes du Secteur sauvegardé, Dominique GROLEAU, Environnement

novembre 2013

SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

Révision-extension du
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

RAPPORT DE PRESENTATION : Cahier II
 ETUDE ENVIRONNEMENTALE, FONCTIONNELLE ET SOCIO-ECONOMIQUE

PARTIE 1 POURQUOI REVISER LE SECTEUR SAUVEGARDE ?
 PARTIE 2 INTERET HISTORIQUE ET PATRIMONIAL
 PARTIE 3 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
 PARTIE 4 VIE ET ANIMATION DU SECTEUR SAUVEGARDE
 PARTIE 5 RENOUVELLEMENT URBAIN
 PARTIE 6 LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE
 PARTIE 7 ARCHITECTURE REGLEMENTAIRE DU PSMV
 PARTIE 8 INCIDENCES DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT DE PRESENTATION PROVISoire 1 novembre 2013

REVISION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE (17) - D.R.A.C. POITOU-CHARENTES - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
 Architecture Urbaine Patrimoine, architectes urbanistes du Secteur sauvegardé, Dominique GROLEAU, Environnement

novembre 2013

SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

Révision-extension du
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

RAPPORT DE PRESENTATION : Cahier III
 POLITIQUE URBAINE ET ARCHITECTURE DU PSMV

PARTIE 1 POURQUOI REVISER LE SECTEUR SAUVEGARDE ?
 PARTIE 2 INTERET HISTORIQUE ET PATRIMONIAL
 PARTIE 3 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
 PARTIE 4 VIE ET ANIMATION DU SECTEUR SAUVEGARDE
 PARTIE 5 RENOUVELLEMENT URBAIN
 PARTIE 6 LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE
 PARTIE 7 ARCHITECTURE REGLEMENTAIRE DU PSMV
 PARTIE 8 INCIDENCES DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT DE PRESENTATION 1 novembre 2013

PIECES REGLEMENTAIRES

Un équilibre entre...

> des règles écrites

LE REGLEMENT

Dispositions générales et particulières + Annexes

> des règles dessinées

LE PLAN POLYCHROME, le PSMV

plan général au 1/2000° + 7 planches au 1/1000°
(8 secteurs)

> des Orientations d'Aménagement et de Programmation

LES « OAP »

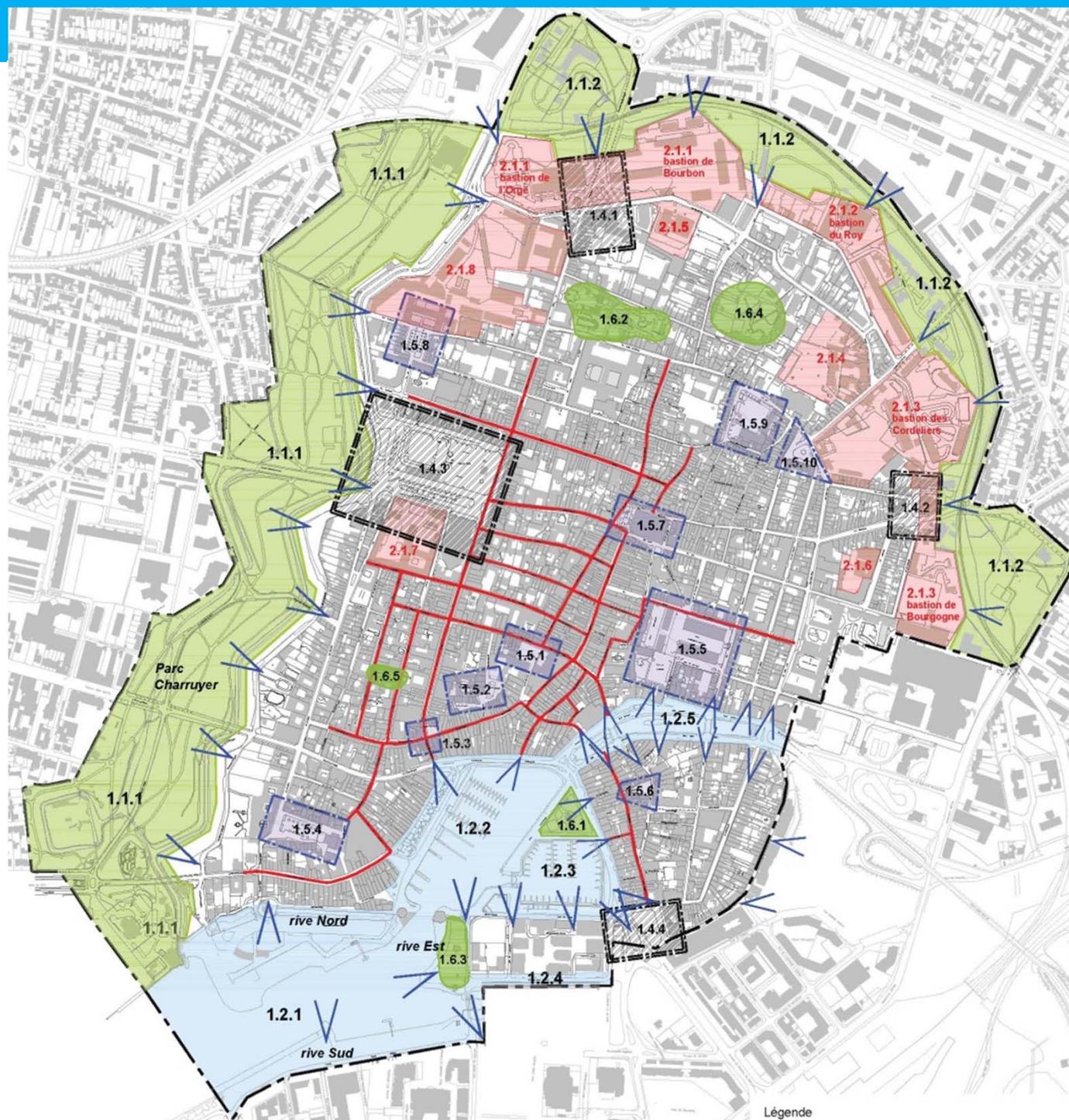
orientations localisées



> les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

-  Les fortifications et leurs glacis
-  Le port et les quais
-  Les voies patrimoniales (1.3)
-  Les portes de la ville
-  Les places urbaines
-  Les jardins publics
-  Les secteurs de restructuration
-  Cône de vue à privilégier vers les espaces publics





Structure du dossier réglementaire

Thématiques de la politique urbaine et leur traduction réglementaire dans le Plan, le règlement et les OAP

- 1- Equilibre des fonctions urbaines
- 2- Ecologie urbaine
- 3- Patrimoine et modernité
- 4- Ecologie urbaine

Les 4 grands axes de la politique urbaine du PSMV

1

maintenir un équilibre entre les activités et assurer la mixité de l'habitat

L'EQUILIBRE DES FONCTIONS URBAINES



Fonctions urbaines : carte de synthèse

Habiter

Se déplacer

-  Boucle de desserte et entrées principales
-  Tram-train
-  BHNS
-  Zone piétonne
-  Point-vélo Yélo

Commercer, consommer

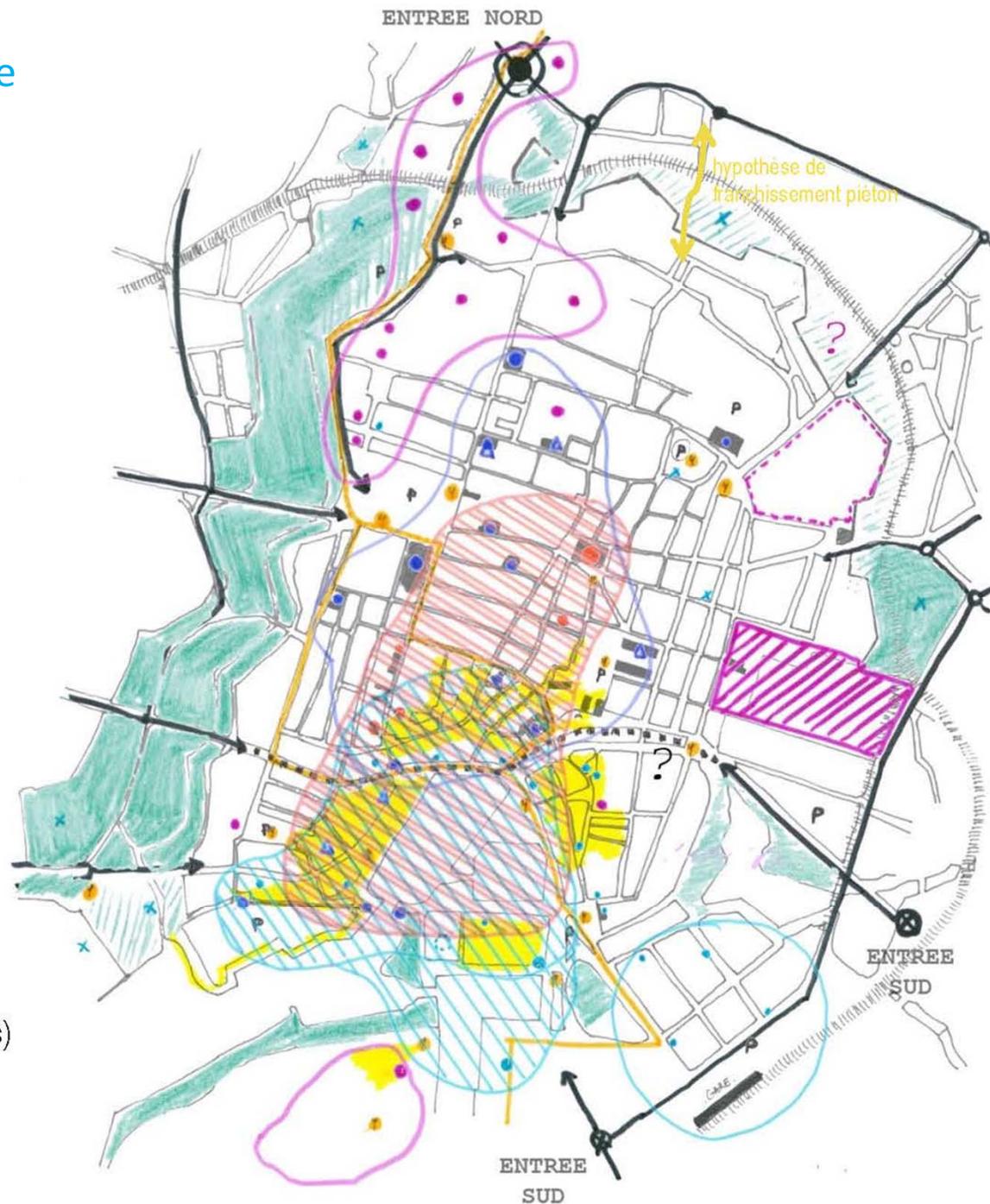
-  Hypercentre commercial
-  Locomotive commerciale
-  Pôle commercial à conforter

Déambuler, se distraire

-  Espace / équipement culturel
-  Principaux monuments à visiter
-  Equipements de sport et structure de Loisirs
-  Equipement touristique (OTSI et hôtels)
-  Ecrin vert du Secteur Sauvegardé à valoriser
-  Pôle touristique à conforter

Travail et grands équipements publics

-  Grands équipements (enseignement, administrations)
-  Pôle d'équipements à renforcer
-  Pôle d'équipement en projet
-  Pôle de l'hôpital à conforter



Equilibre des fonctions urbaines

> **OBJECTIF n°1 :**
 habitat,
 qualité résidentielle et mixité sociale

Le PSMV prévoit :

- La préservation des cœurs d'îlot
- La définition des conditions d'évolution des bâtiments existants
- Le renouvellement des îlots pour accueillir de nouveaux logements
- Un minima de logements sociaux

Exemples de financements

Exemple 1

Simulation sur une hypothèse de travaux dans un logement de 47 m². Travaux lourds à 2 300 €/m².

Montant des travaux TTC :	108 100 €
Montant de la dépense subventionnée par l'Anah (HT) :	47 000 €

Financement selon le type de loyers	Libre	Intermédiaire	Conventionné
Subvention totale de l'Anah	0	16 450 €	21 150 €
Subvention Ville de la Rochelle	0	9 400 €	9 400 €
Total subventions	0	25 850 €	30 550 €
Travaux restant à financer	108 100 €	82 250 €	77 550 €
Déduction forfaitaire majorée sur le revenu foncier (Borloo ancien)	0	30%	60%

Prêt facilitatif à 4% sur 15 ans			
Mensualités d'emprunt	810 €	616 €	581 €
Loyers mensuels	550 €	463 €	364 €
Solides mensuels	-260 €	-153 €	-217 €

Exemple 2

Simulation sur une hypothèse de travaux dans un logement de 47 m². Travaux lourds à 1 200 €/m².

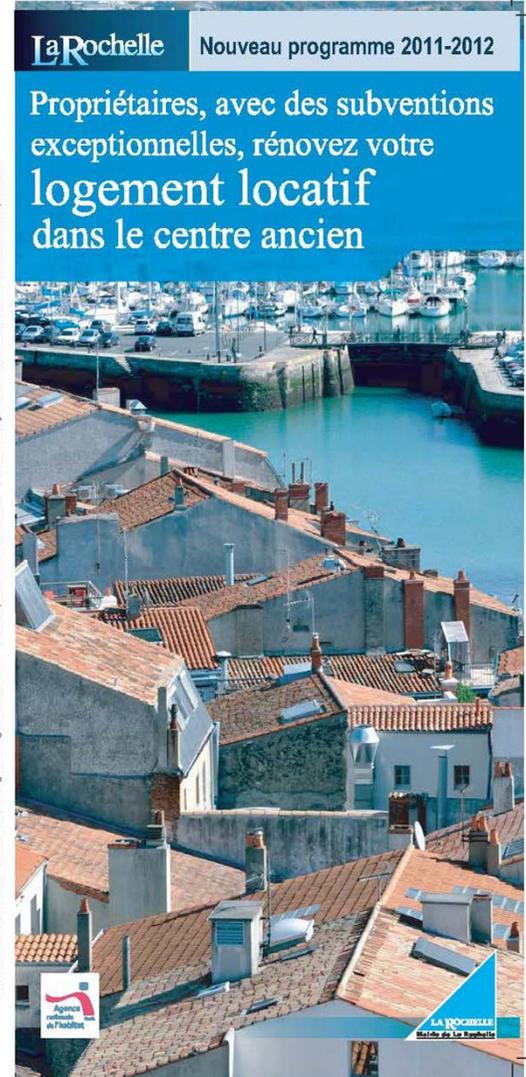
Montant des travaux TTC :	56 400 €
Montant de la dépense subventionnée par l'Anah (HT) :	23 500 €

Financement selon le type de loyers	Libre	Intermédiaire	Conventionné
Subvention totale de l'Anah	0	5 875 €	5 875 €
Subvention Ville de la Rochelle	0	5 875 €	9 400 €
Total subventions	0	11 750 €	11 750 €
Travaux restant à financer	56 400 €	44 650 €	44 650 €
Déduction forfaitaire majorée sur le revenu foncier (Borloo ancien)	0	30%	60%

Prêt facilitatif à 4% sur 15 ans			
Mensualités d'emprunt	423 €	335 €	335 €
Loyers mensuels	550 €	463 €	364 €
Solides mensuels	127 €	128 €	29 €

Subvention façade possible 20 ou 25 % si loyer encadré PIG.
 Prise en charge de la cotisation d'assurance impayé de loyer.

Subventions allouées dans le limite des crédits inscrits au PIG. Document non contractuel - établi selon les règles en vigueur au 01/09/11 - Crédits photos : Julien Chauvet - Bernard Henry - Service communication de La Rochelle / Imprimerie



Equilibre des fonctions urbaines

> OBJECTIF n°2 : le dynamisme commercial

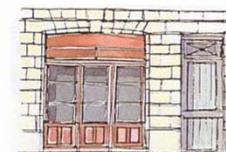
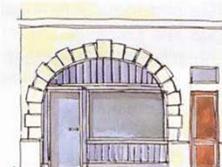
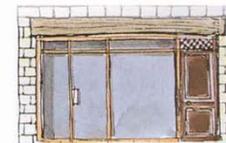
Le PSMV prévoit :

- La réglementation des extensions de commerces (notamment sur cour)
- La restructuration des îlots ou de bâtiments existants pour accueillir des commerces
- La réglementation des terrasses commerciales, des devantures, des stores et bannes...



L'AMENAGEMENT DE LA FACADE COMMERCIALE DOIT RESPECTER AU PLUS PRES L'ARCHITECTURE DE L'IMMEUBLE, ET SON ENVIRONNEMENT.

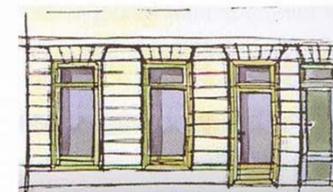
REUTILISER LES BAIES D'ORIGINE EXISTANTES ou HABILLER LA FACADE D'UNE DEVANTURE EN BOIS



REPRENDRE LES PROPORTIONS DES DEVANTURES ANCIENNES AVEC DES DETAILS CONTEMPORAINS

S'INSPIRER DE LA PALETTE DE COLORIS ET NE PAS EMPLOYER DE COULEURS VIVES OU DE MOTIFS FANTASIES

Dans tous les cas, le nu du mur doit rester apparent jusqu'au sol sur une largeur d'au moins 50 cm de part et d'autre de la (les) vitrine(s).
Si la construction est large ou en angle de rue, il convient de réaliser des séquences de vitrines.



Equilibre des fonctions urbaines

> OBJECTIF n°3 :

Donner à tous les modes
de déplacement leur juste place

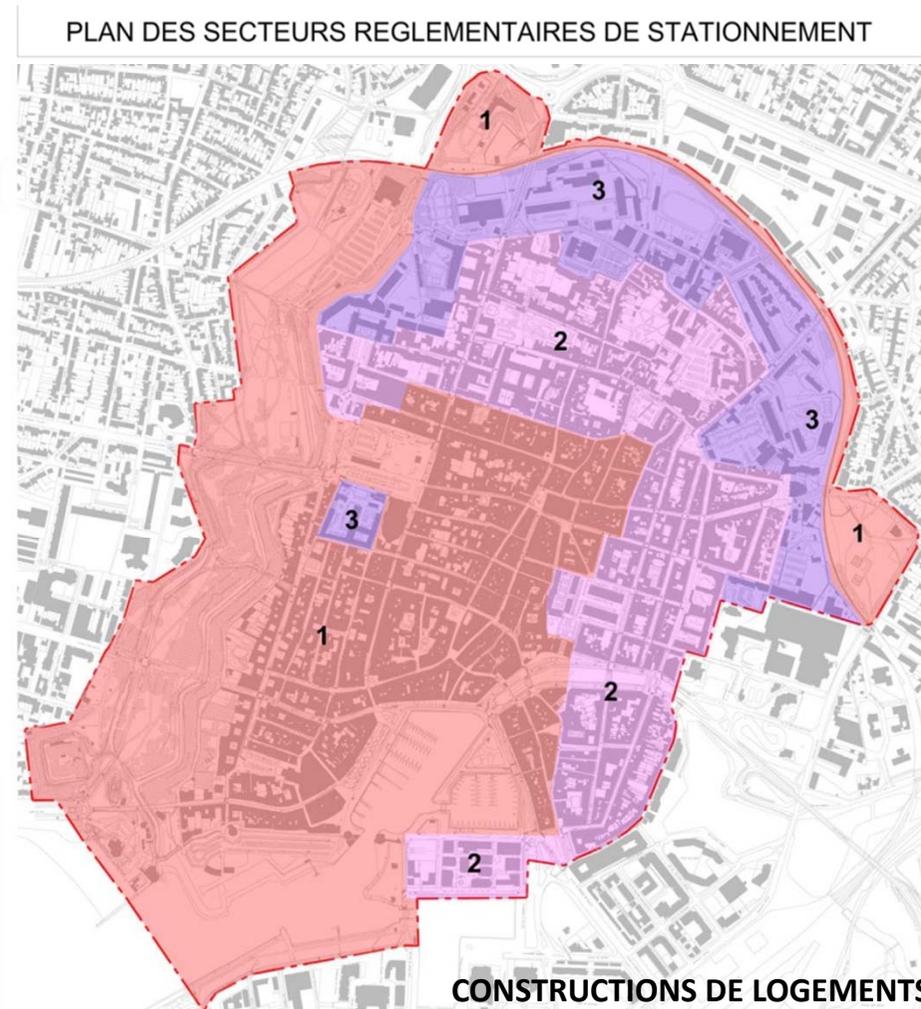
Le PSMV prévoit :

- De répondre aux objectifs définis par le PDU
- Des règles de stationnement (article 12) :

Stationnement pour les constructions de logements
selon secteurs (densité) / Pas de normes pour les

logements sociaux / Pas de normes pour la construction de locaux commerciaux

- Des orientations d'aménagement et de programmation sur les espaces publics
(qui abordent aussi la question de l'usage des espaces publics)



CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

- Secteur 1 : pas de norme
- Secteur 2 : 1 place par logement,
sauf pour les bâtiments protégés (types a et b)
- Secteur 3 : 2 places par logement

Equilibre des fonctions urbaines

➤ **OBJECTIF n°4 : La restructuration des grands secteurs en mutation, en particulier les terrains militaires le long des anciens glacis**



Le PSMV prévoit :

- **La protection des grands équipements de l'Etat en type B**
- **Des Orientations d'Aménagement pour conduire la densification de ces secteurs, avec l'idée d'un vaste parc continu sur le pourtour de la ville**

Plan réglementaire sur les glacis



Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les glacis

- **Assurer la continuité verte**, mémoire des anciens fossés et glacis de fortification, constituée actuellement du parc Charruyer et d'une suite d'espaces discontinus entre la Porte Dauphine et la Porte Royale, reliés par la tranchée de la ligne ferroviaire, éléments essentiels de la trame verte de La Rochelle.
- **Mettre en valeur les vestiges ou tracés** des éléments des diverses enceintes encore en place, repérés sur le plan historique à l'échelle du 1/2000°, et plus particulièrement ceux de la dernière enceinte (l'enceinte Ferry construite de 1689 à 1706).
- Il s'agit donc de **préserver ou restaurer les bastions et les demi-lunes** qui les précèdent (murs de maçonnerie, talus, fossés, etc...).
- **Dégager l'ensemble des talus et murs d'enceinte** afin d'assurer la continuité des espaces de fossé.
- **Suggérer à l'aide de traitements paysagers** (nivellements – tracés au sol – plantations) les éléments manquants de ces enceintes permettant de faire comprendre la continuité de ces ouvrages.
- **Créer une marge de recul et un chemin de ronde** en arrière des vestiges maçonnés, des talus de terre et partout où la trace de l'enceinte est connue et peut être restituée.
- **Ouvrir des vues sur les remparts et les talus de fortification** à partir de l'extérieur et de l'intérieur de la ville.
- **Ouvrir les vues sur les fossés à partir des bastions.**



Equilibre des fonctions urbaines

> **OBJECTIF n°5 : Affirmer une nouvelle échelle au centre-ville**

Ces dernières décennies, le centre ville s'est élargi en direction de la gare et du nouveau quartier de la ville en Bois, avec l'implantation d'équipements majeurs comme la médiathèque, l'Aquarium, le Musée Maritime, l'Office du Tourisme,...

Connexions entre le Secteur sauvegardé et le pôle équipements + gare

**> requalification des abords du port
= enjeu fort**



Le PSMV prévoit :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le port**

Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les abords du vieux port

Ce havre doit rester un lieu d'animation nautique.

- **Retrouver les fonctions d'origine et éviter que le havre ne se transforme en parking à bateaux** : entre autres, accostage au quai Duperré de navettes ou de bateaux de liaison vers les îles à marée haute ;
- **Restaurer le gril de carénage** sur le quai du même nom pour accueillir des bateaux en accostage acceptant le marnage ;
- **Conserver suffisamment d'espaces libres de bateaux au mouillage** pour organiser des activités nautiques à marée haute.
- Le retraitement des quais, présentant aujourd'hui un traitement routier trop fonctionnel, constitue l'occasion de reconquérir ces espaces au profit des activités nautiques, des circulations douces et du plaisir de bénéficier du spectacle en terrasse de café. Cela suppose une pacification progressive de la circulation.
- D'une manière générale, tous ces quais doivent être traités sous la forme d'un **plateau au profil le plus tendu possible entre le nez des quais et les seuils des façades des immeubles**. Cela suppose de reprendre leurs profils en travers.
- Les matériaux de ces quais doivent rester **le calcaire voire le granite pour les espaces de travail les plus sollicités**. Si des matériaux plus économiques doivent être utilisés, ils doivent être dans la couleur beige (propre au calcaire) de La Rochelle.
- **Tous les éléments de mobilier maritime ancien** qui ont acquis une valeur patrimoniale (bittes d'amarrage – bollards – organo – cabestan – etc....) **doivent être conservés**.
- Un soin tout particulier doit être pris pour **sauvegarder les maçonneries du système de chasse des vases**, organisé à partir du canal Maubec, le long du quai Duperré.

Pour chaque quai, des OAP particulières :

COURS DES DAMES : Conservation du mail planté au début du XIX^{ème} siècle qui doit rester libre pour la flânerie, mais limiter le développement des arbres.

QUAI DUPERRE : Lui rendre une partie de ses activités nautiques, son profil en travers tendu, et un traitement unitaire de qualité des sols, mettant un terme au « laniérage » fonctionnel actuel.

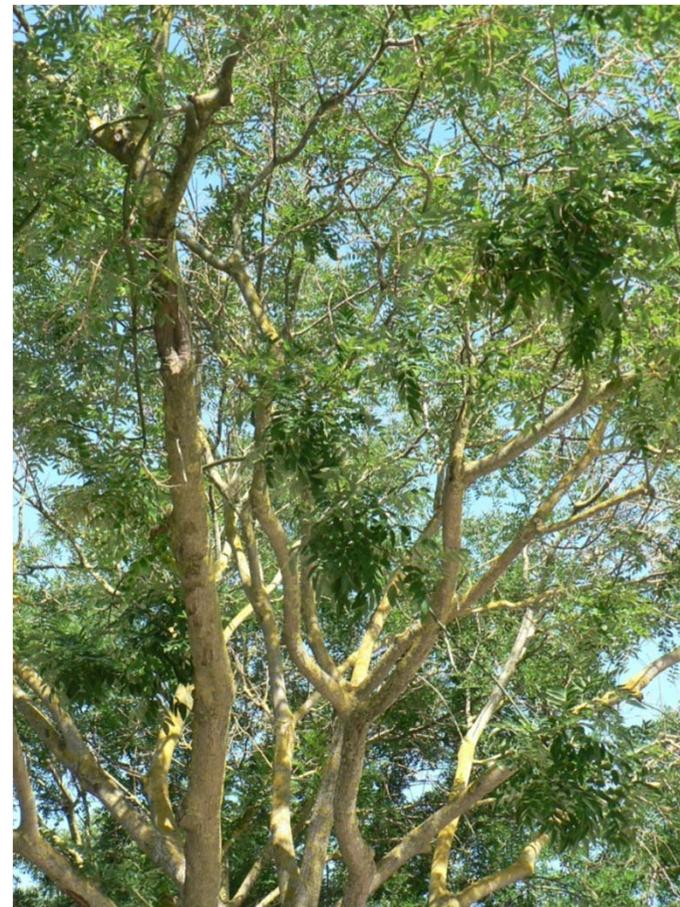
QUAI DE CARENAGE : Assurer une continuité de traitement jusqu'à la Tour Saint-Nicolas (quai de Calcaire, vertical et horizontal remployant le plus possible au contact du nez de quai les pavés de calcaire anciens), de part et d'autre de la porte du bassin d'échouage intérieur

Les 4 grands axes de la politique urbaine du PSMV

2

préserver l'écosystème du centre-ville, en conservant un équilibre entre espaces creux de respiration et bâti, en protégeant le végétal et en renforçant la trame verte et bleue

ÉCOLOGIE URBAINE



Ecologie urbaine : carte de synthèse

Patrimoine végétal

-  Arbre remarquable (point de repère de la ville)
-  Ceinture verte du Secteur Sauvegardé
-  Parcs et jardins publics
-  Jardins privés de qualité
-  Cœur d'îlot vert
-  Ilot dense majoritairement minéral

Continuités à (re)créer

-  Espace vert à créer
-  Espace urbain à valoriser
-  Cœur d'îlot à requalifier
-  Continuité verte à préserver
-  ou à créer



Ecologie urbaine

> **OBJECTIF n°1 : Valoriser le patrimoine des parcs et jardins publics**

Le PSMV prévoit :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les parcs**
(y compris le parc Charruyer, site classé)



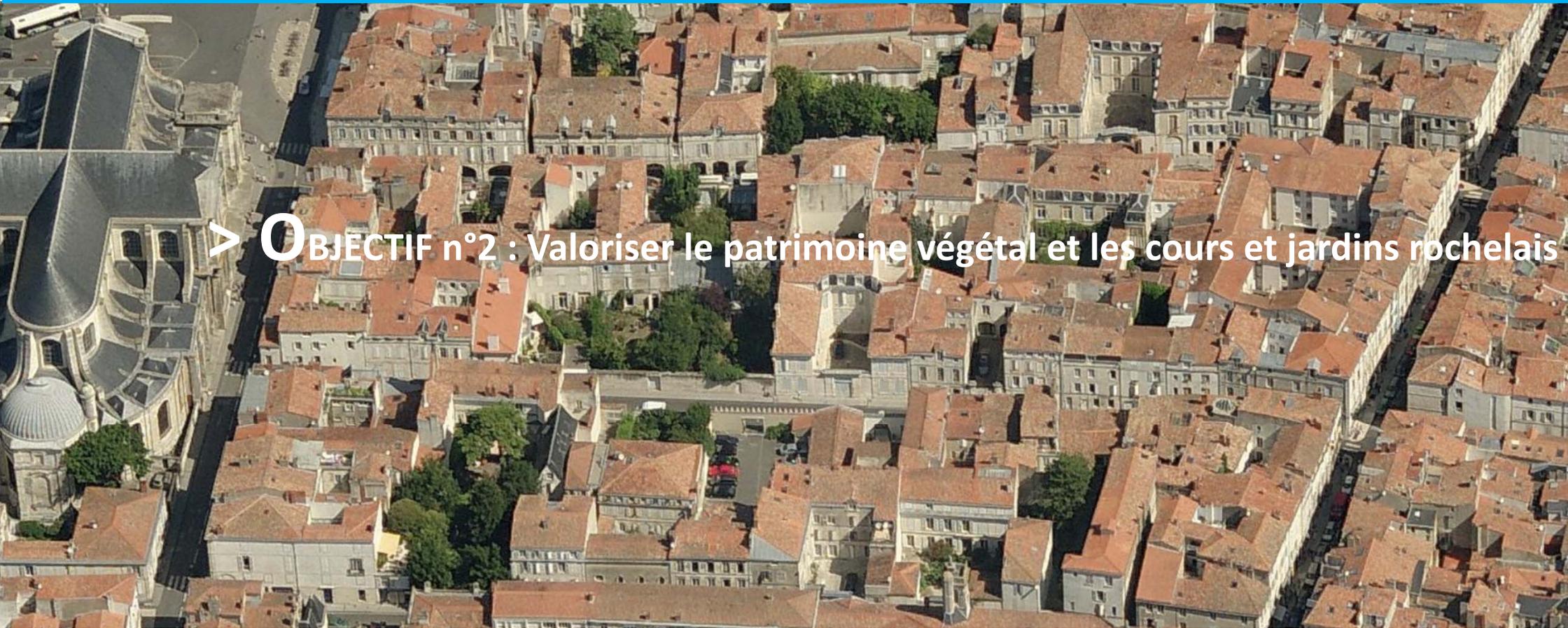
O.A.P. sur le parc Charruyer

OBJECTIF : *Renouveler le parc Charruyer en retenant le meilleur équilibre entre la révélation de l'ensemble militaire et la restauration des jardins du XIX^{ème} siècle et en rétablissant une ambiance de parc, à l'abri des nuisances de la ville.*

- **Restituer le cours naturel des deux ruisseaux**
- **Reconquérir les espaces minéralisés** près de la plage de la Concurrence et ceux de l'esplanade des parcs, pour les retraiter en espaces végétalisés. Cela suppose de reconsidérer les conditions de stationnement
- **Valoriser et protéger les nivellements anciens**, témoin de l'origine militaire du site, notamment dégager l'enceinte de la végétation spontanée et révéler la redoute, aujourd'hui parc animalier, en améliorant l'intégration paysagère et l'unité des clôtures
- **Préserver le mobilier du XIX^{ème} siècle** (pont, clôture, petites constructions de parc, monument commémoratif, etc. ...)
- **Restaurer et recomposer les boisements d'origine**, débarrasser le parc des arbres plantés sans souci de composition ni d'intérêt végétal, **sans perdre le cachet très original du parc qui tient beaucoup au nombre d'arbres penchés et tordus.**
- **Minorer l'impact des voies automobiles**
- **Reconstituer les grandes perspectives**
- **Faire disparaître progressivement les constructions hétérogènes.** Il s'agit en particulier de repositionner et transformer les équipements existants, qui, si leur fonction trouve toute sa place dans l'esprit du parc du XIX^{ème} siècle, n'ont pas aujourd'hui le niveau de qualité qu'on peut attendre dans un parc classé au titre des sites.
- **Avant tout, il convient d'étudier un plan de composition cohérent de ce parc**



Ecologie urbaine



> **O**BJECTIF n°2 : Valoriser le patrimoine végétal et les cours et jardins rochelais

Le PSMV prévoit :

- **La protection du patrimoine végétal** : parcs, arbres isolés, alignements
- **Des prescriptions sur les espaces libres en fonction de leur qualité** (DM1/DV1 et DM2/DV2) et notamment des orientations pour perpétuer la tradition des jardins historiques et préserver la qualité résidentielle

LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE : LES ESPACES LIBRES À DOMINANTE MINÉRALE (DM)

Belle cour à préserver (DM1)

- conserver ces espaces libres de construction pour **révéler le volume de la cour et mettre en valeur l'architecture** qu'ils accompagnent, ceci ne veut pas dire que des petites constructions ou greffes en extensions ne peuvent pas être autorisées ;
- **conserver et restaurer ce qui en fait la qualité** (vues, sol pavé ou dallé, végétation, éléments de décors, clôtures, nivellement, puits, etc...) ;
- **interdire leur restructuration en parc de stationnement aménagé**, bien que la présence de véhicules puisse y être tolérée ;
- **interdire la construction souterraine** (au même titre que les constructions protégées au titre du Secteur Sauvegardé qui les entourent).



6 rue Admyrauld



21 rue Saint-Yon



LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE : LES ESPACES LIBRES À DOMINANTE VÉGÉTALE (DV)

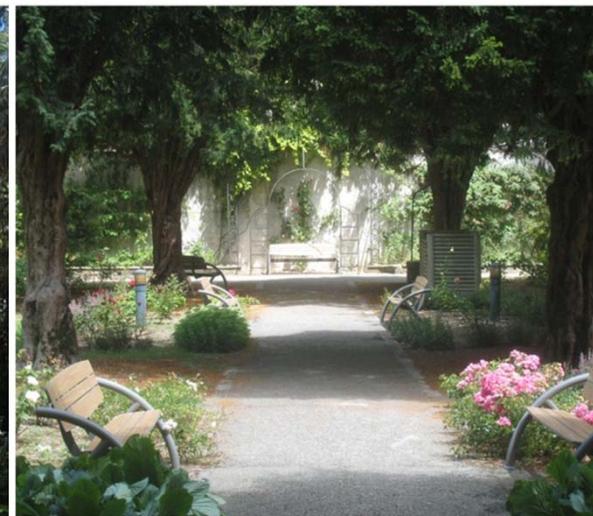


Beau jardin à préserver (DV1)

- **conserver ces jardins avec tout ce qui en fait la qualité** (composition, vues, arbres, clôtures, nivellement, éléments de décor, puits, etc...) voire restituer les plans de jardins historiques lorsqu'une documentation existe (en l'absence de documentation, la création d'un jardin contemporain sera encouragée) ;
- **imposer la réflexion sur un projet d'aménagement paysager** pour toute intervention ;
- **autoriser des constructions de petites dimensions** à implanter dans la logique de composition du jardin (surface limitée à 20 m² pour les espaces privés, 100 m² pour les espaces publics) ;
- **Imposer le maintien en pleine terre** et, de fait, interdire les constructions souterraines et la création de parc de stationnement aménagé.



10 rue Villeneuve



Jardin Massiou, 4-6 rue Massiou



LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE : LES ESPACES LIBRES À DOMINANTE VÉGÉTALE (DV)



Espace de dégagement à dominante végétale (DV2)

- **conserver la fonction d'espace vert de respiration** en imposant le maintien en pleine terre (construction souterraine a priori interdite) ;
- **conserver les éléments de qualité existants** ;
- **autoriser des constructions d'une taille modeste** (limitées à 20 m² sur un seul niveau) ;
- **accepter des restructurations plus importantes du terrain quand l'espace n'a pas de qualité** (stationnement, locaux enterrés, piscine possibles) sous réserve d'un traitement de qualité.



LÉGENDE DU PLAN RÉGLEMENTAIRE : LES ESPACES LIBRES À DOMINANTE MINÉRALE (DM)

Espace de dégagement à dominante minérale (DM2)

- conserver la fonction d'espace de respiration ou d'éclaircement ;
- conserver les éléments de qualité existants ;
- autoriser des constructions proportionnées à l'espace (limitées à 20 m² sur un seul niveau) ;
- accepter des restructurations plus importantes du terrain quand l'espace n'a pas de qualité (stationnement, locaux enterrés, piscine possibles) sous réserve d'un traitement de qualité.



11 impasse du Collège



Couvent des Soeurs de la Providence



16 rue St-Yon

Cas particulier des cours en cœur d'îlot (en DM2)

Elles peuvent être couvertes :

- **soit par une verrière** sous réserve de pouvoir être déposée sans dommages aux façades
- **soit par une terrasse paysagée sur rez-de-chaussée**, à condition que le volume sous terrasse soit réservé à une activité et si cette terrasse ne met pas en péril l'expression architecturale des façades.



Ecologie urbaine

> **O**BJECTIF n°3 :
Climat et forme urbaine,
un écosystème à préserver



Le PSMV prévoit :

- **Une gestion de la densité**
par les emprises maximales de construction et les règles de hauteur et d'implantation

Articles 7 et 8 (principes)

Implantation des constructions :

L'implantation d'une construction doit être cohérente avec les modes d'implantation des constructions existant dans le tissu urbain et doit tenir compte des conditions d'éclaircement, tout en respectant des distances minimales par rapport aux limites séparatives ou entre constructions.

Le plan graphique définit les grandes conditions d'insertion des nouvelles constructions :



Articles 10 (principes) – Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions doit tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines et de leur volumétrie de toiture.

Le plan graphique définit le gabarit de hauteur des nouvelles constructions (cote de corniche maximale ou imposée).



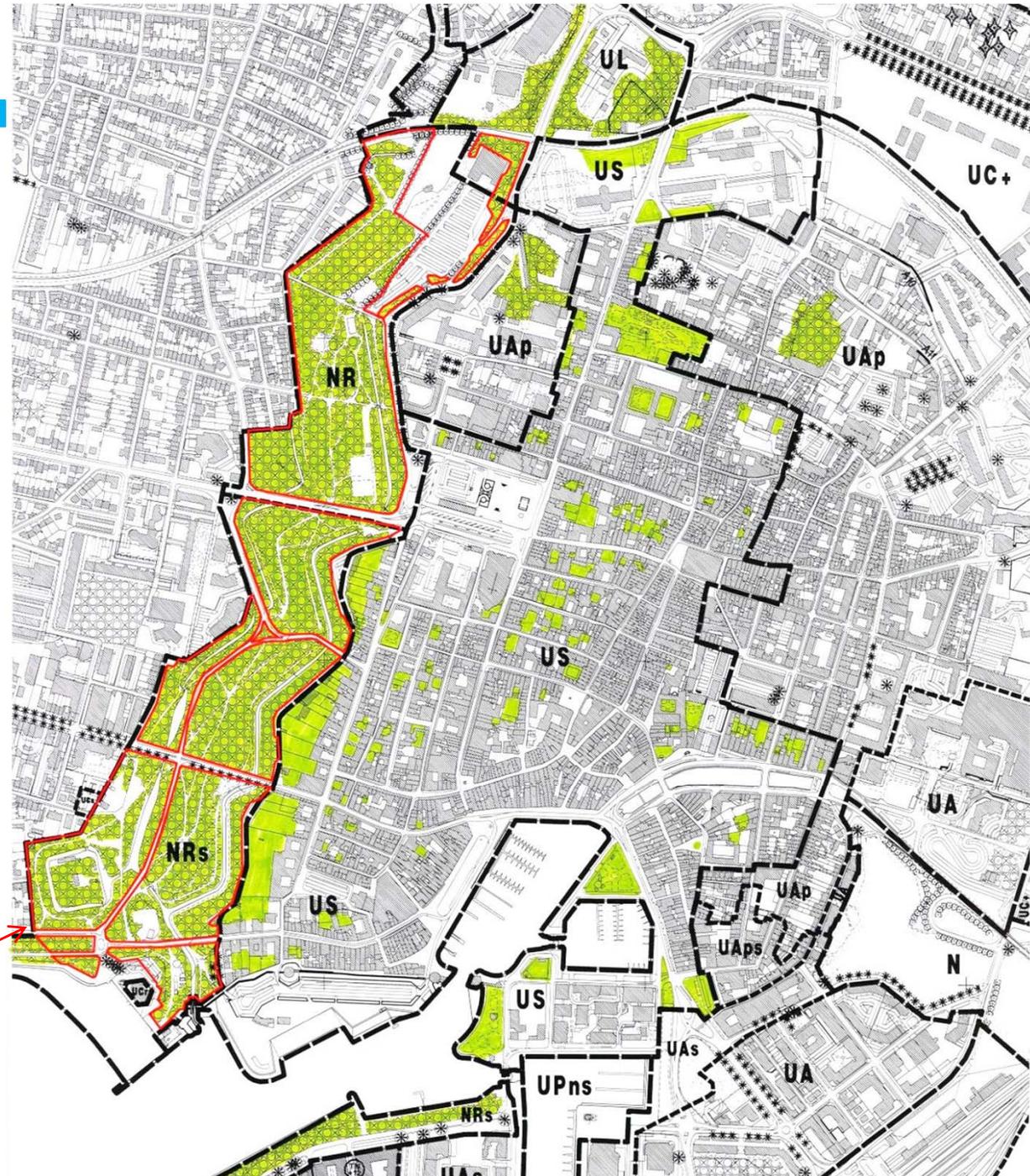
-  8a - Emprise maximale constructible avec cote **maximale** de hauteur de corniche (cote NGF)
-  8b - Emprise maximale constructible, à rez-de-chaussée
-  8c - Emprise maximale constructible avec alignement **imposé** sur rue et cote de hauteur de corniche (cote NGF) **maximale**
-  8d - Emprise maximale constructible avec alignement **imposé** et cote de hauteur de corniche (cote NGF) **imposée** sur rue

Ecologie urbaine

> **OBJECTIF n°4 :**
Reconsidérer la protection
Espaces Boisés Classés
par une légende plus qualitative
(DV1/DV2)

Espaces boisés classés
du PSMV de 1981 et du PLU
sur le périmètre du Secteur sauvegardé
total : 39,1 hectares (*en vert*)

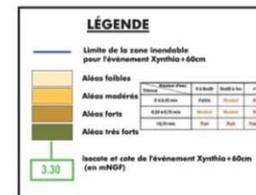
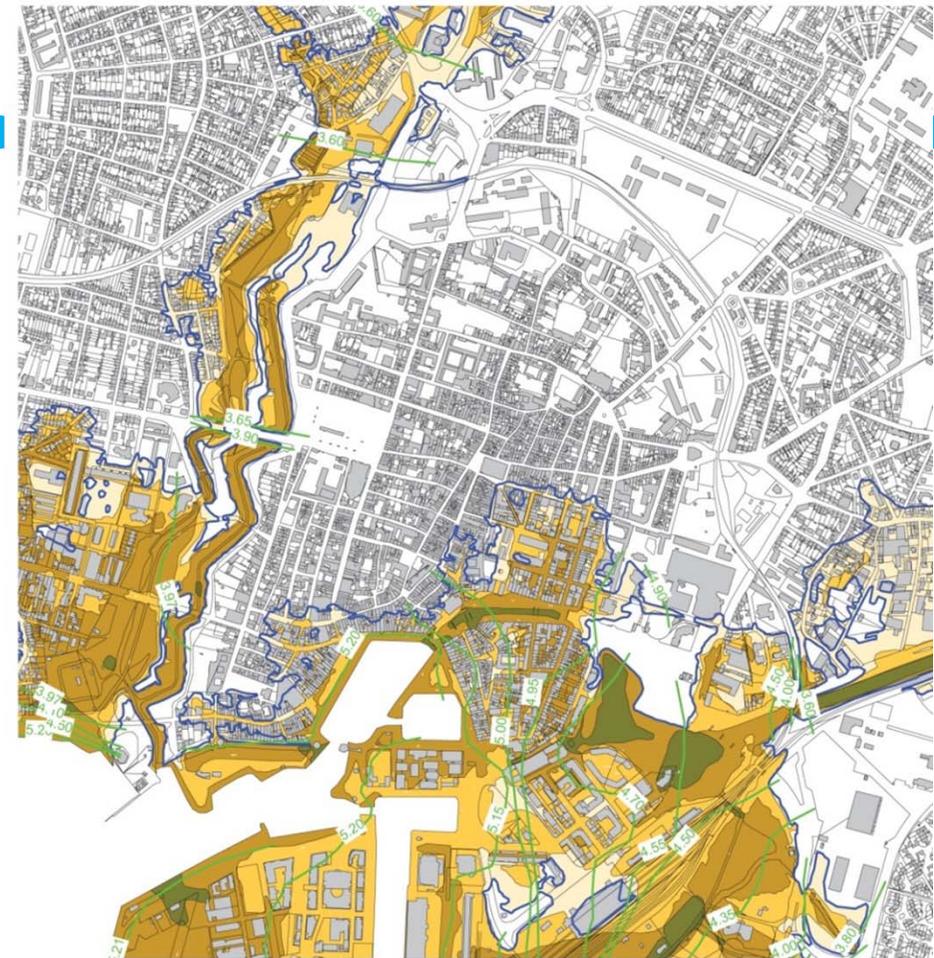
*en rouge, les contours d'EBC
maintenus dans le PSMV révisé
(le parc Charruyer : 25 hectares)*



Ecologie urbaine

> OBJECTIF n°5 :
Prendre en compte
la question des risques naturels

Le PPRN étant en cours d'élaboration,
 un travail sera à faire pour concilier le respect des
 dispositions à prendre en compte vis-à-vis des risques
 de submersion et la protection du patrimoine



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA CHARENTE-MARITIME

DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Carte des aléas pour l'événement de référence + 60cm

Carte A8-60
Echelle: 1/ 10 000

11 février 2013

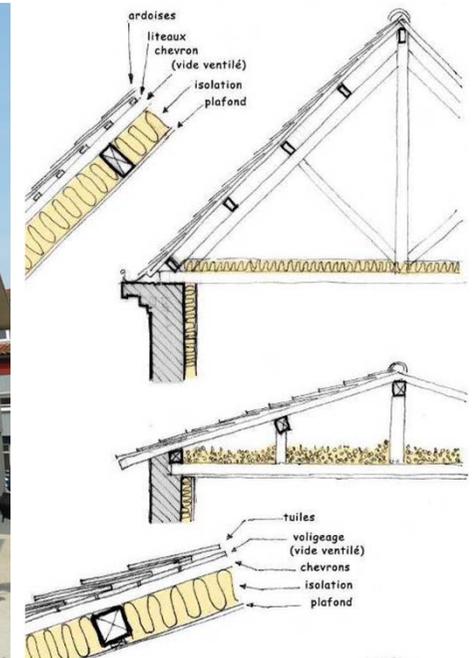
ARTELIA

Les 4 grands axes de la politique urbaine du PSMV

3

vivre dans le patrimoine et favoriser une expression contemporaine

PATRIMOINE & MODERNITE



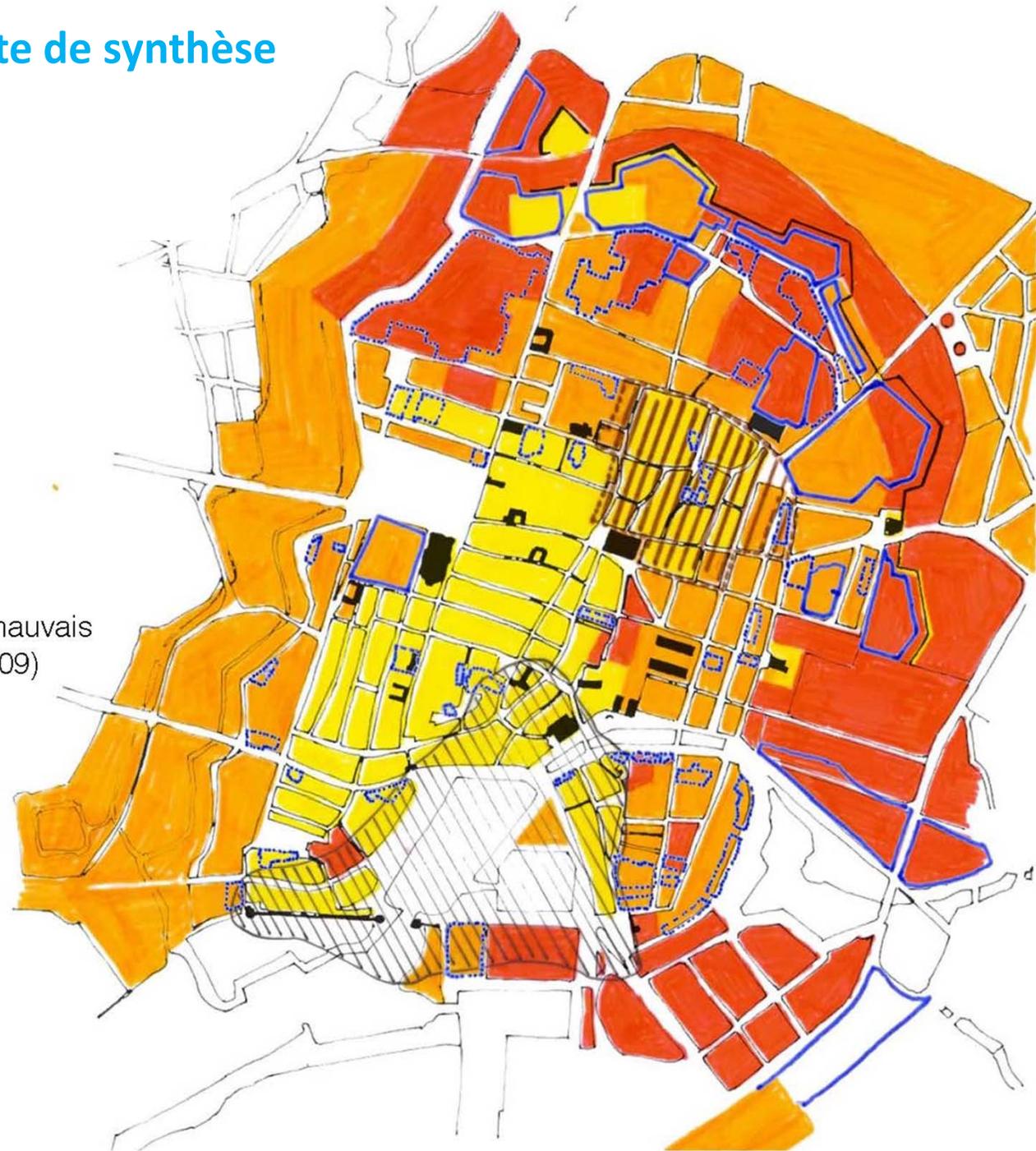
Patrimoine & modernité : carte de synthèse

Le patrimoine

- Patrimoine monumental
- Secteur majoritairement Ancien Régime
- Secteur majoritairement fin XVIII-XIX-dXX^e
- Secteur d'aménagement récent

Secteurs prioritaires de réflexion

- ▨ Secteur touristique le plus fréquenté
- ▨ Secteur le plus touché par la vacance et en mauvais état sanitaire (étude Habitat et Développement 2009)
- ▭ Secteur de restructuration
- ▭ Secteur de renouvellement urbain



Patrimoine & modernité

> OBJECTIF n°1 :

protéger le patrimoine en profondeur
Et selon sa qualité et son potentiel d'évolution

Le PSMV prévoit :

- Deux niveaux de protection du patrimoine bâti
et des règles différentes selon la qualité du bâti



PROTECTION DU BÂTI

★ **TYPE A** « gris foncé »

immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont l'altération est interdite, et dont la modification est soumise à conditions (*conditions développées dans l'article 11*)

Objectifs :

- éviter la démolition et l'altération de ces immeubles significatifs du patrimoine rochelais,
- conserver l'architecture 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),
- éviter la destruction des volumes principaux.



29, rue des Merciers



17bis rue des Merciers



PROTECTION DU BÂTI

TYPE B « gris intermédiaire »

immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions (*conditions développées dans l'article 11*)

Objectifs :

- éviter la démolition de ces immeubles qui participent de la cohérence de la ville,
- respecter les principes de composition de l'architecture et le gabarit général, tout en laissant des souplesses pour des modifications (perçements mineurs, adaptation de la distribution, redistribution des volumes sans modification de la structure,...).



21, rue des Merciers



18, rue Saint-Yon



28, rue Saint-Yon



40, rue Saint-Yon



38, rue Saint-Yon

PROTECTION DU BÂTI

TYPE B « gris intermédiaire »

immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions
(conditions développées dans l'article 11)

**Pour les constructions dont il ne reste qu'une façade d'intérêt patrimonial, il sera demandé un soin particulier pour la conservation des détails restants du patrimoine (détails de façade, éventuellement caves, etc..) ; les éléments de facture récente (le plus souvent intérieur et façade arrière) peuvent être modifiés voire remplacés dans les mêmes gabarits que l'existant.

**Pour les constructions dénaturées, améliorer la composition de façade ou la distribution intérieure en s'inspirant des dispositions d'origine.



55-55bis rue des Merciers - rue du Beurre

Patrimoine & modernité

> OBJECTIF n°2 :

encourager l'entretien et la réutilisation des locaux
dans le respect du patrimoine

Le PSMV prévoit :

- Règles techniques de restauration (article 11)
- Encadrement de l'évolution des intérieurs (article 11)
conduisant parfois à ne pas envisager certains programmes
(notamment la redivision des volumes intérieurs)

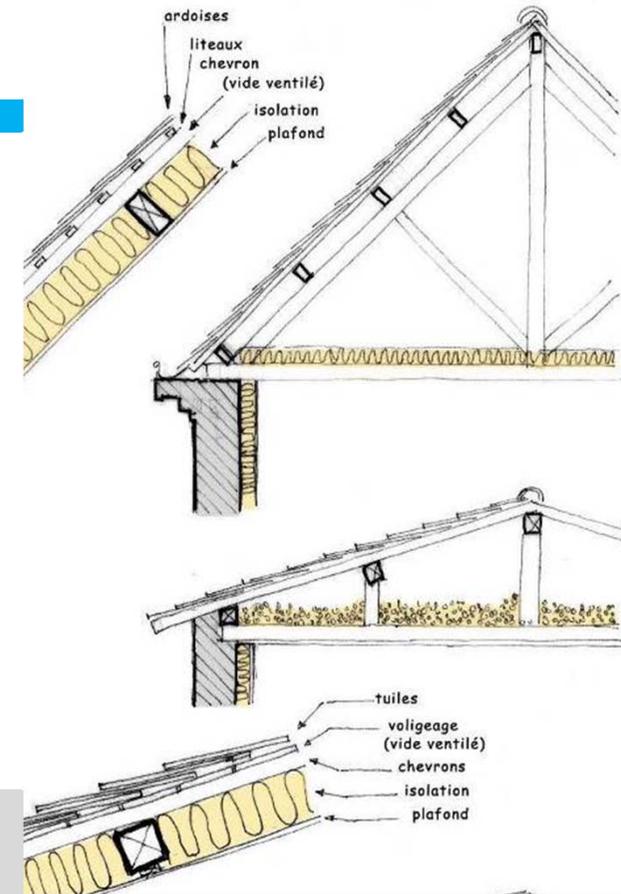


Patrimoine & modernité

> OBJECTIF n°3 : intégrer la modernité

Le PSMV prévoit :

- **Éléments d'information et de recommandations sur les questions environnementales** (pas de prescriptions précises – sauf pour l'intégration des panneaux solaires et l'isolation par l'extérieur – dans la mesure où les techniques ne cessent d'évoluer)
- **Règles sur l'architecture des constructions neuves** (article 11),
et leur nécessaire expression contemporaine

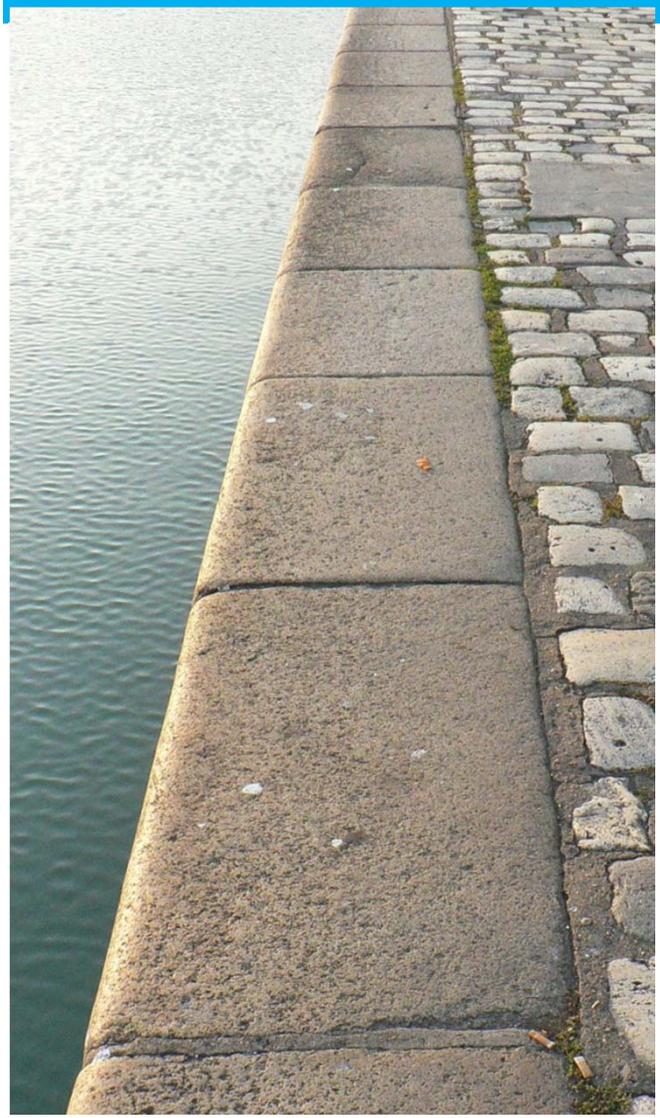


Les 4 grands axes de la politique urbaine du PSMV

4

soigner les espaces publics tant au niveau fonctionnel qu'esthétique et révéler les formes urbaines de la ville (y compris en restructurant)

ESPACE PUBLIC & FORMES URBAINES



Formes urbaines : carte de synthèse

La mise en scène

- Espace emblématique du Secteur Sauvegardé
- principaux espaces publics à mettre en valeur
- ▨ espaces publics à requalifier
- Cône de vue à préserver ou à créer

Les tracés historiques

- Vestiges des fortifications à valoriser
- - - Tracé connu de l'enceinte XVIII^e
- ||| Talus et ancien glacis défensif à valoriser (nivellement)
- Chemin de ronde à créer

Potentiel d'évolution du tissu urbain

- Secteur de restructuration
- ▤ Secteur de renouvellement urbain
- ||||| Tram-train



Espaces publics & formes urbaines

> **OBJECTIF n°1 :**
Mettre en valeur les espaces publics



Le PSMV prévoit :

- Des orientations d'aménagement sur les espaces publics (qui abordent aussi la question de l'usage des espaces publics)



O.A.P. sur la place de Verdun

OBJECTIF : Redonner à cet espace stratégique sa cohérence de place, en lui restituant son ampleur et surtout son unité, dans le cadre d'un grand projet ambitieux.

ORIENTATIONS

- **Traitement unitaire de la place** favorisant les activités destinées aux piétons et en accueillant des manifestations et des animations. Réduction et simplification des voiries
- **Amélioration de l'implantation du bâtiment dédié aux transports en commun** qui pourrait s'intégrer sur le site Aufrédy
- **Suppression des stationnements aériens à terme** (le parc de stationnement enterré pourrait être agrandi)
- **Cadrer la place à l'aide d'alignements d'arbres** en maintenant une vue dégagée sur la cathédrale (et l'ancien commissariat qui lui fait face) et les arcades de la rue Chaudrier.
- Poursuite de la **mise en évidence des traces du château de Vauclerc**
- **Valorisation de la façade ouest de la place** dans l'esprit du 'bois d'Amourette' (plan de 1750) en relation avec l'aménagement d'un chemin de ronde le long de l'espace qui borde le parc Charruyer.



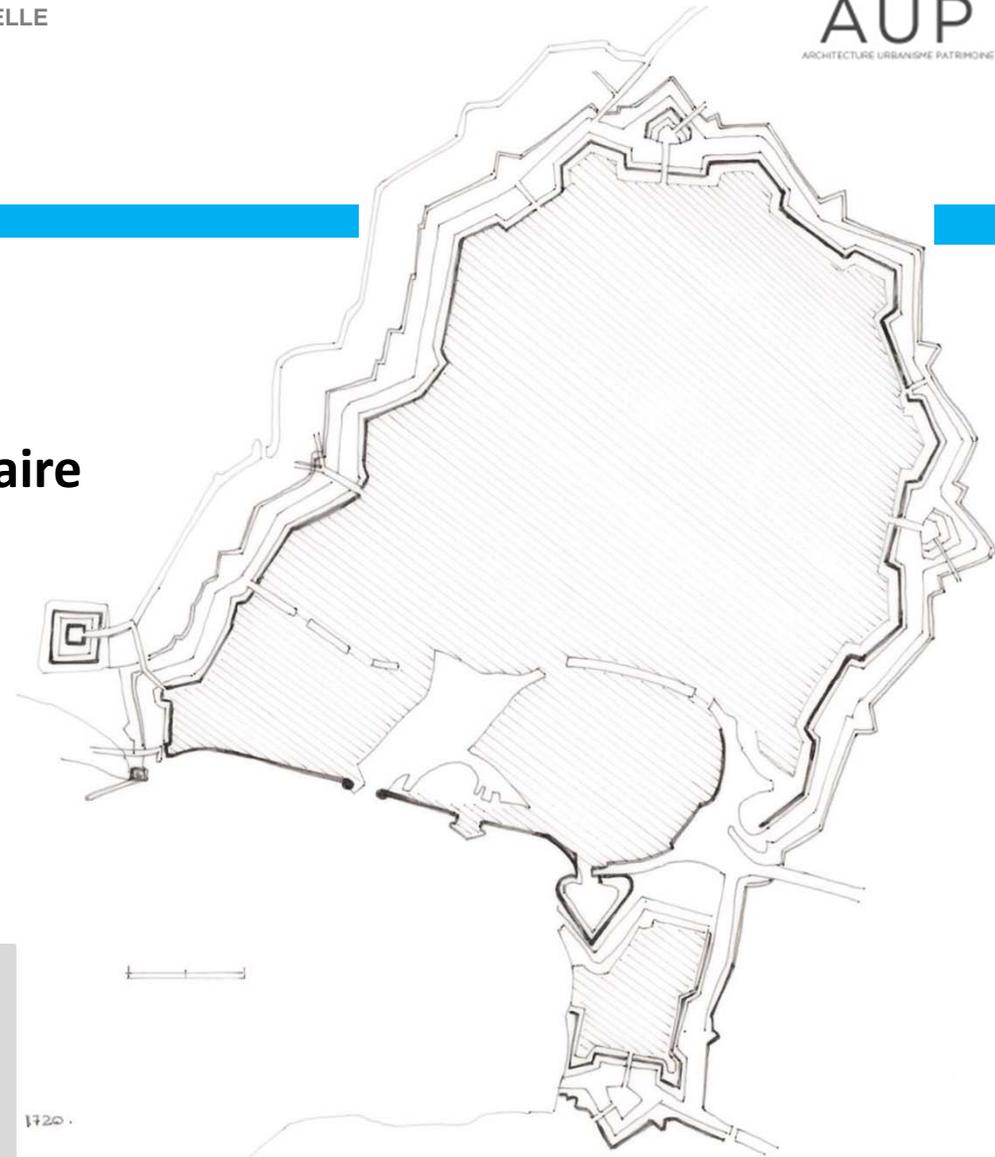
Tant qu'un projet d'aménagement global n'est pas arrêté sur cette place, les arbres existants sont protégés.

Espaces publics & formes urbaines

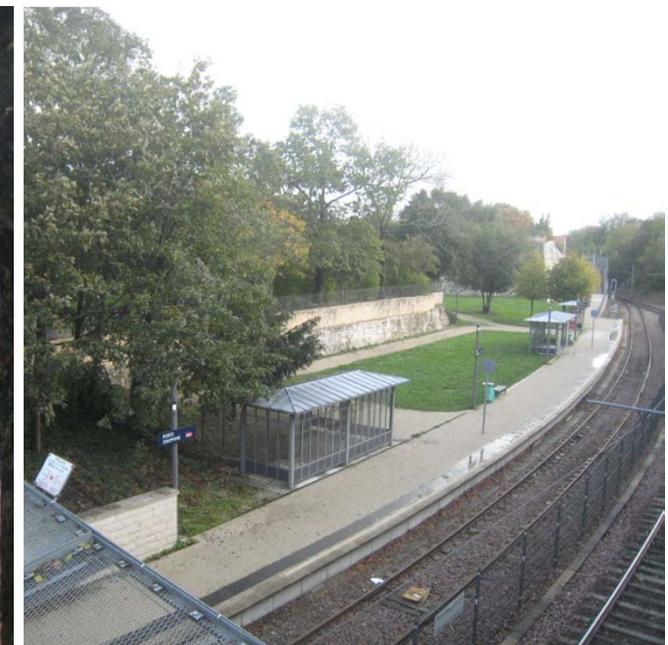
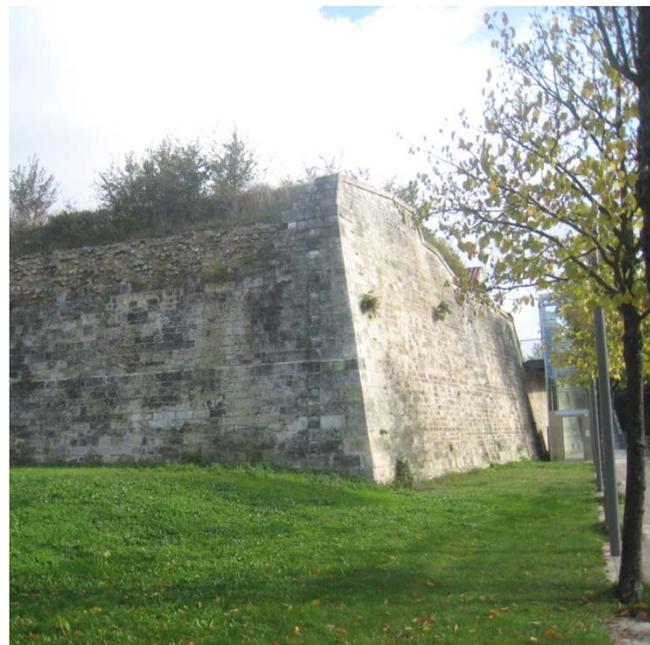
> **OBJECTIF n°2 :** **Révérer et mettre en valeur l'enceinte militaire**

Le PSMV prévoit :

- **La protection des vestiges de fortification et « le tracé historique de l'enceinte à respecter »**
- **La construction d'un front bâti compact sur les bastions**
- **Des O.A.P. sur la mise en valeur des anciennes portes de l'enceinte et des anciens glacis (de la porte Dauphine à la porte Royale + parc Charruyer)**

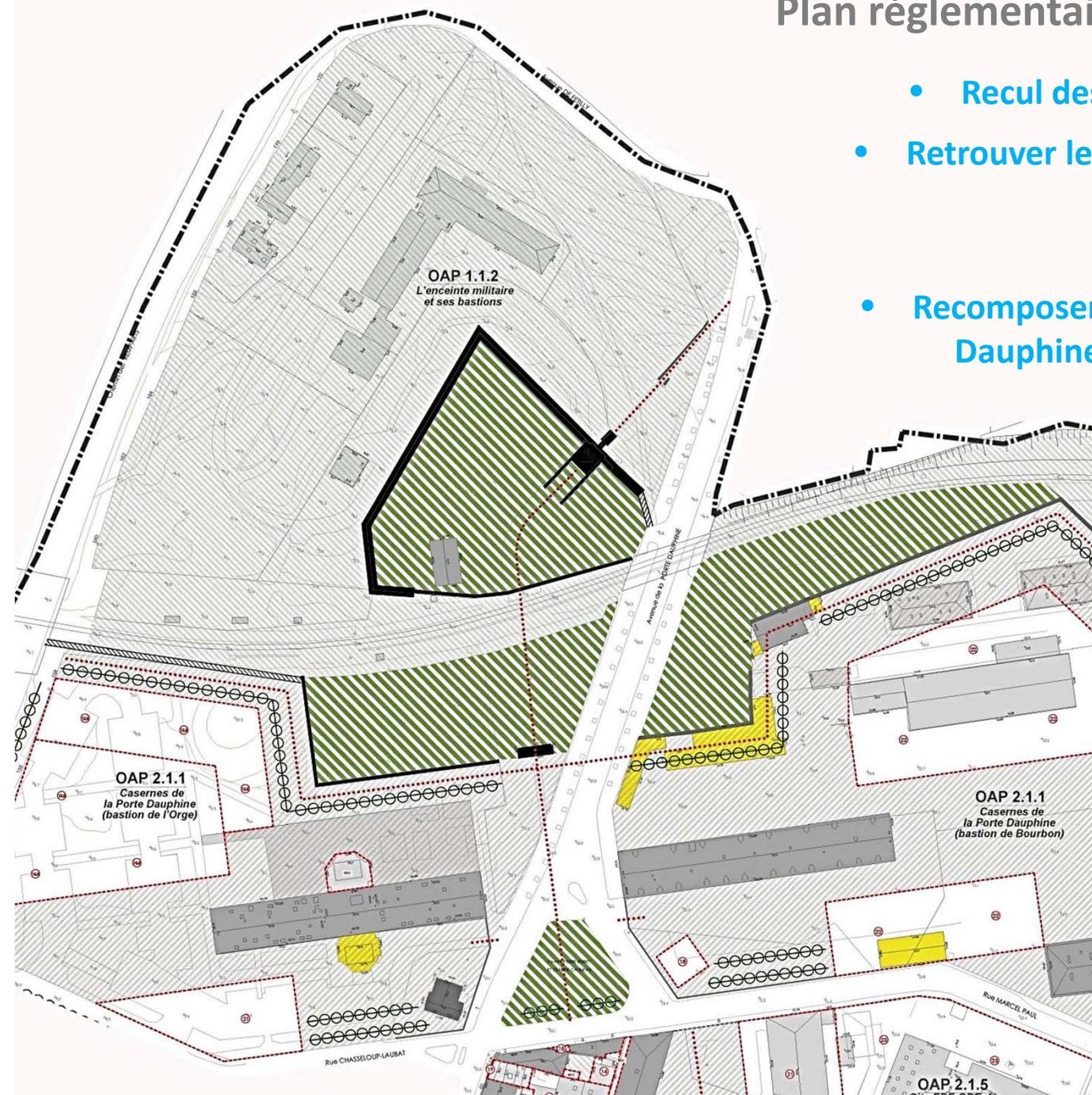


Porte Dauphine

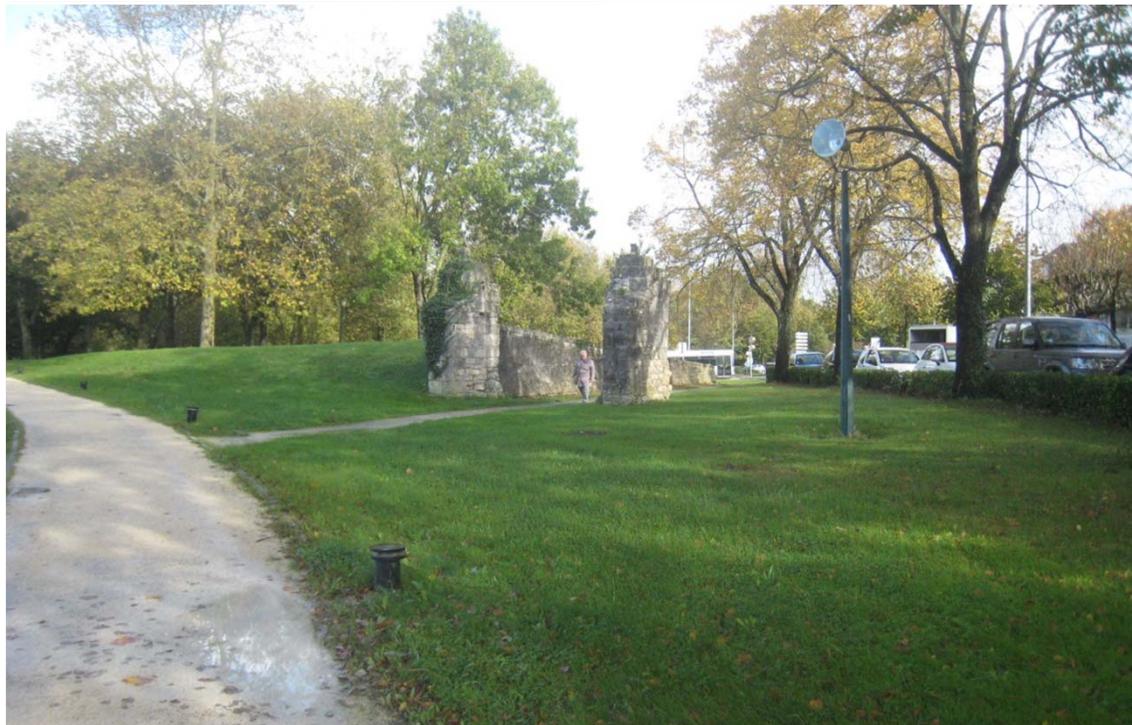


Plan réglementaire et O.A.P. sur la porte Dauphine

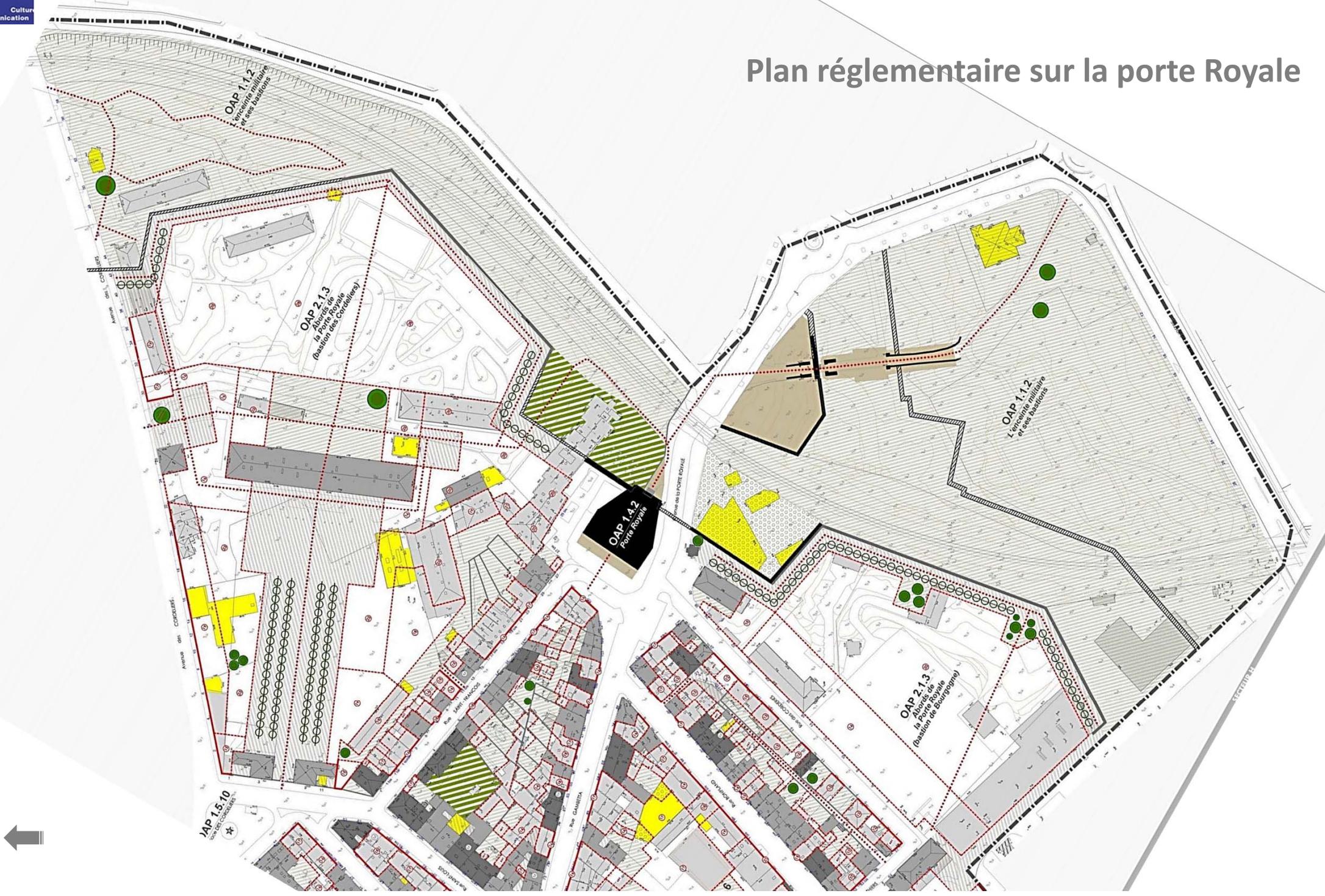
- **Recul des constructions pour un « chemin de ronde »**
- **Retrouver les nivellements d'origine et le franchissement**
 - > retrouver un glacis devant la demi-lune
– constructibilité dans le volume de ce glacis
- **Recomposer un espace public autour de l'axe de la Porte Dauphine** > rendre l'avenue la plus discrète possible dans sa traversée de l'espace végétal des douves



Porte Royale



Plan réglementaire sur la porte Royale

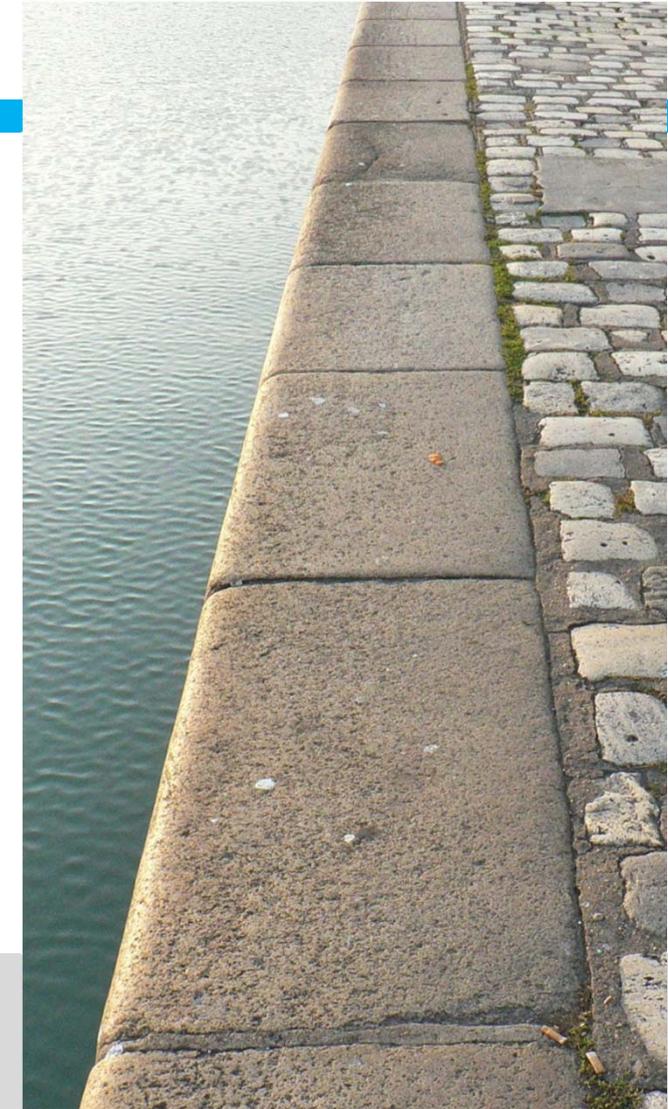


O.A.P. sur la porte Royale



Espaces publics & formes urbaines

> **OBJECTIF n°3 : Révéler la présence de l'eau dans la ville**



Le PSMV prévoit :

- **La protection des puits et fontaines**
- **Des orientations d'aménagement sur les abords du vieux port, le canal Maubec, les aménagements liés au risque inondation**

O.A.P. sur le canal Maubec

- La limitation de la circulation automobile en centre-ville doit permettre de **reconquérir l'espace du canal** pour la mise en valeur de l'eau dans la ville. Au débouché du canal sur le havre d'échouage, une vaste dalle accueille aujourd'hui un carrefour routier qui doit **laisser la place à un espace belvédère à priorité piétonne** (c'est de là qu'est prise la photo emblématique sur les tours de La Rochelle).

- La valorisation de cet espace passe par **le réaménagement des quais au profit des circulations douces (piétons, vélos) au bord du canal et le long des façades**. Si les stationnements sont maintenus, ils doivent être placés du côté des façades et non au bord de l'eau pour dégager les quais et la perspective visuelle du canal.



- Un aménagement qualitatif de la partie couverte au contact du bassin de chasse**

est à mettre en œuvre pour valoriser la présence de l'eau. Dans le cadre d'un aménagement global du canal, le projet consistera à rouvrir la partie couverte du canal et à restaurer ces quais jusqu'aux berges talutées du bassin de chasse, tout en maintenant un franchissement en amont. Cette nouvelle forme urbaine (après ouverture du canal) pourrait être accompagnée de plantations pour atténuer l'impact des nouveaux immeubles de la rue du Docteur Schweitzer qui occupent tout le fond de perspective amont du canal.



SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE
 PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
 PLAN REGLEMENTAIRE : Plan général

1. Ligne de limite du secteur sauvegardé par arrêté préfectoral du 12 mai 1986.
- LEGENDAIRE DES SYMBOLES ET COULEURS :
- 1. Zone de protection des monuments historiques
 - 2. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 3. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 4. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 5. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 6. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 7. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 8. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 9. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 10. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 11. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 12. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 13. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 14. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 15. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 16. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 17. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 18. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 19. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 20. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 21. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 22. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 23. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 24. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 25. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 26. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 27. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 28. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 29. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 30. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 31. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 32. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 33. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 34. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 35. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 36. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 37. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 38. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 39. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 40. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 41. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 42. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 43. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 44. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 45. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 46. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 47. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 48. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 49. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 50. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 51. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 52. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 53. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 54. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 55. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 56. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 57. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 58. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 59. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 60. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 61. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 62. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 63. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 64. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 65. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 66. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 67. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 68. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 69. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 70. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 71. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 72. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 73. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 74. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 75. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 76. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 77. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 78. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 79. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 80. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 81. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 82. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 83. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 84. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 85. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 86. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 87. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 88. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 89. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 90. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 91. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 92. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 93. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 94. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 95. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 96. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 97. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 98. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 99. Zone de protection des monuments historiques classés
 - 100. Zone de protection des monuments historiques classés



3^{ème} partie CONCLUSION

Un PSMV plus protecteur
 protégeant à la fois plus de constructions
 et plus en profondeur

Un outil réglementaire précis
 Avec un document graphique très détaillé
 Des règles architecturales et urbaines
 actualisées

Des orientations d'aménagement et de
 programmation pour guider les grands
 projets à venir

Les chiffres du nouveau Secteur sauvegardé

Site classé (inclus dans le périmètre du PSMV mais sans autre légende qu'EBC) **Parc Charruyer + vieux port + terrains St-Jean-d'Acre** > **33,7 hectares**

Protection des espaces libres (existants ou à créer)

DM1 > 1,1 hectares DM2 > 8,2 hectares **Total Espace DM : 9,3 hectares**
DV1 > 10,4 hectares DV2 > 18,6 hectares **Total Espace DV : 29 hectares**

« Plantations à réaliser » > 5 393 m² (0,5 ha)

Espaces boisés classés (Parc Charruyer) > 25 hectares

> **Total Espaces libres : 64 hectares**

Linéaire de quais protégés > 3 494 mètres

Emplacements réservés (1) ER1 > 897 m²

Emprises constructibles avec cote maximale > 29,15 hectares
avec cote imposée > 2 hectares

> **Total Emprises constructibles : 31 hectares**

Total des constructions (6 768) : 511 164 m² (emprise au sol)

dont : Total Bâtiments principaux (2 990) > 385 421 m² Total Bâtiments secondaires/Annexes (3 778) > 125 743 m²

Constructions protégées : Bâtiments principaux protégés (2 181) > **67 %** de la surface d'emprise au sol des bâtiments principaux
dont MH > 6,3 % - type a > 60 % - type b > 33 %

Bâtiments secondaires/Annexes protégés (731) > **22,5 %** de la surface d'emprise au sol des bâtiments secondaires
dont MH > 1,3 % - type a > 30 % - type b > 70 %

Constructions non protégées :

Bâtiments principaux non protégés (801) > 32 % à supprimer/modifier (8) > 0,5 %

Bâtiments secondaires/Annexes non protégés (2 846) > 69 % à supprimer/modifier (201) > 7,8 %