



SITE  
PATRIMONIAL  
REMARQUABLE

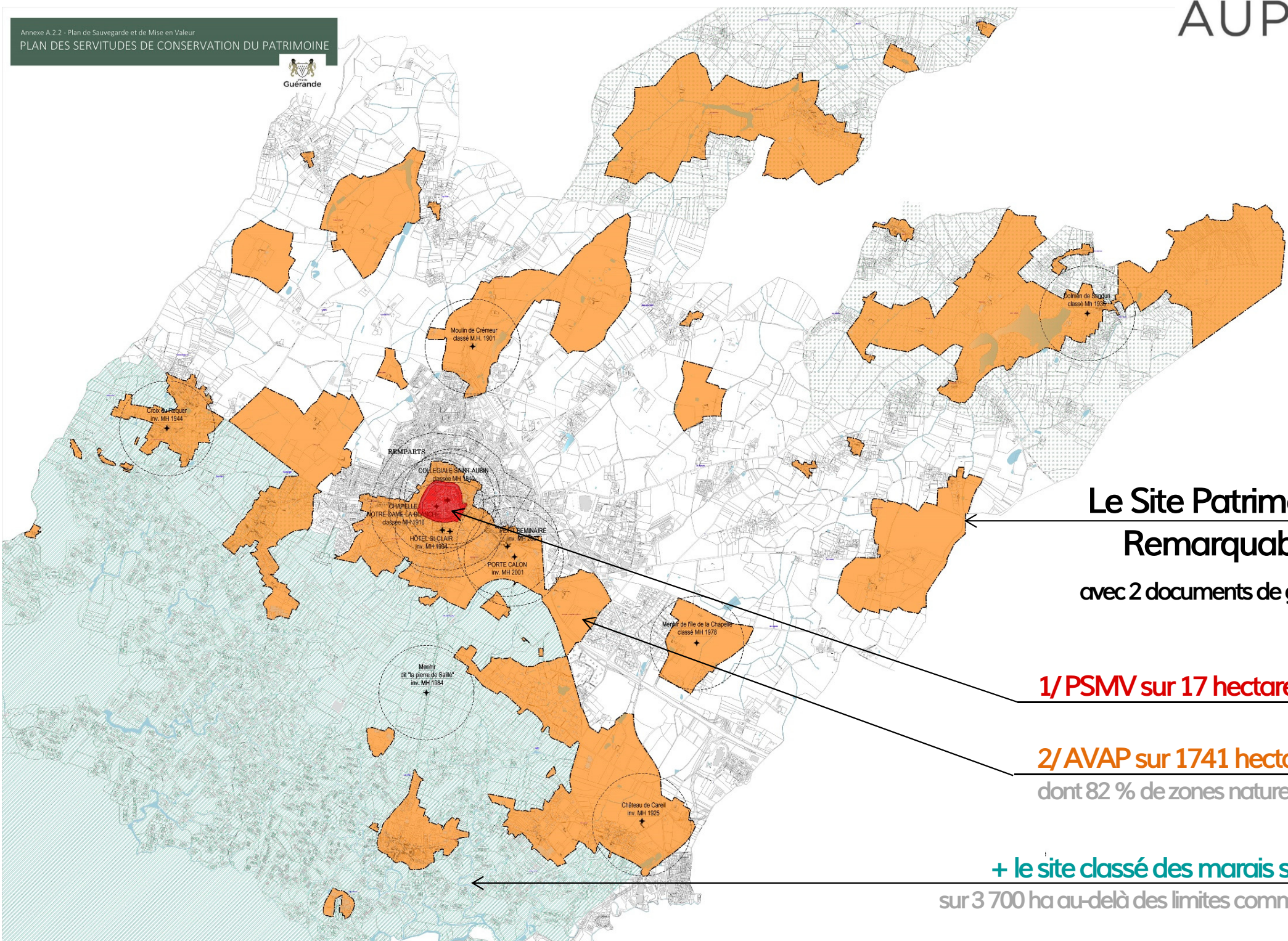
# PSMV Guérande

Conseil municipal

23 septembre 2019

**AUP** ARCHITECTURE  
URBANISME  
PATRIMOINE

avec la participation de Pol Vendeville, historien,  
Claude Figureau, expert en biodiversité  
et de Line Weislo, architecte illustratrice



**Le Site Patrimonial Remarquable**

avec 2 documents de gestion :

**1/ PSMV sur 17 hectares**

**2/ AVAP sur 1741 hectares**  
dont 82 % de zones naturelles

**+ le site classé des marais salants**  
sur 3 700 ha au-delà des limites communales

REMPARTS

COLLEGE SAINT-AUBIN  
classée MH 1844

CHAPELLE  
NOTRE-DAME-LA-BLANCHE  
classée MH 1910

HOTEL S-CLAIR  
inv. MH 1994

PORT SEMINAIRE  
inv. MH 1925

PORTE CALON  
inv. MH 2001

Menhir  
de "la pierre de Saille"  
inv. MH 1984

Menhir de l'île de la Chapelle  
classé MH 1978

Château de Careil  
inv. MH 1925

Moulin de Crémeur  
classé MH 1925

Moulin de Crémeur  
classé M.H. 1901

Grain de Perquier  
inv. MH 1944

# Dates procédure

Création du Secteur sauvegardé

le 30 avril 1976

Approbation du 1<sup>er</sup> PSMV : 30 août 1993

Mise en révision de ce PSMV :

Délibération le 14 novembre 2011 / Arrêté préf. le 28 décembre 2012

Etudes du PSMV : 2014-2015 + 2016-2018

Présentation du projet à la Commission Nationale : le 8 novembre 2018

Enquête publique : 25 mars - 27 avril 2019 (conjointe avec les Périmètres Délimités des Abords)

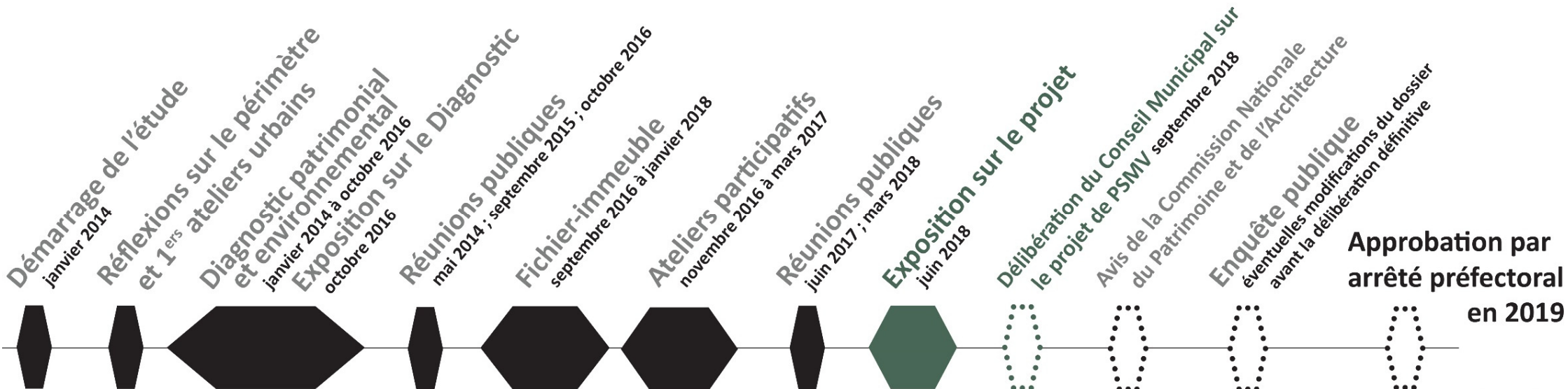
Dernière réunion publique : 24 juin 2019

## Chiffres-clé :

16,6 hectares dont 37% bâtis

474 habitants

390 logements (13,6% vacance)





# Périmètres Délimités des Abords Guérande

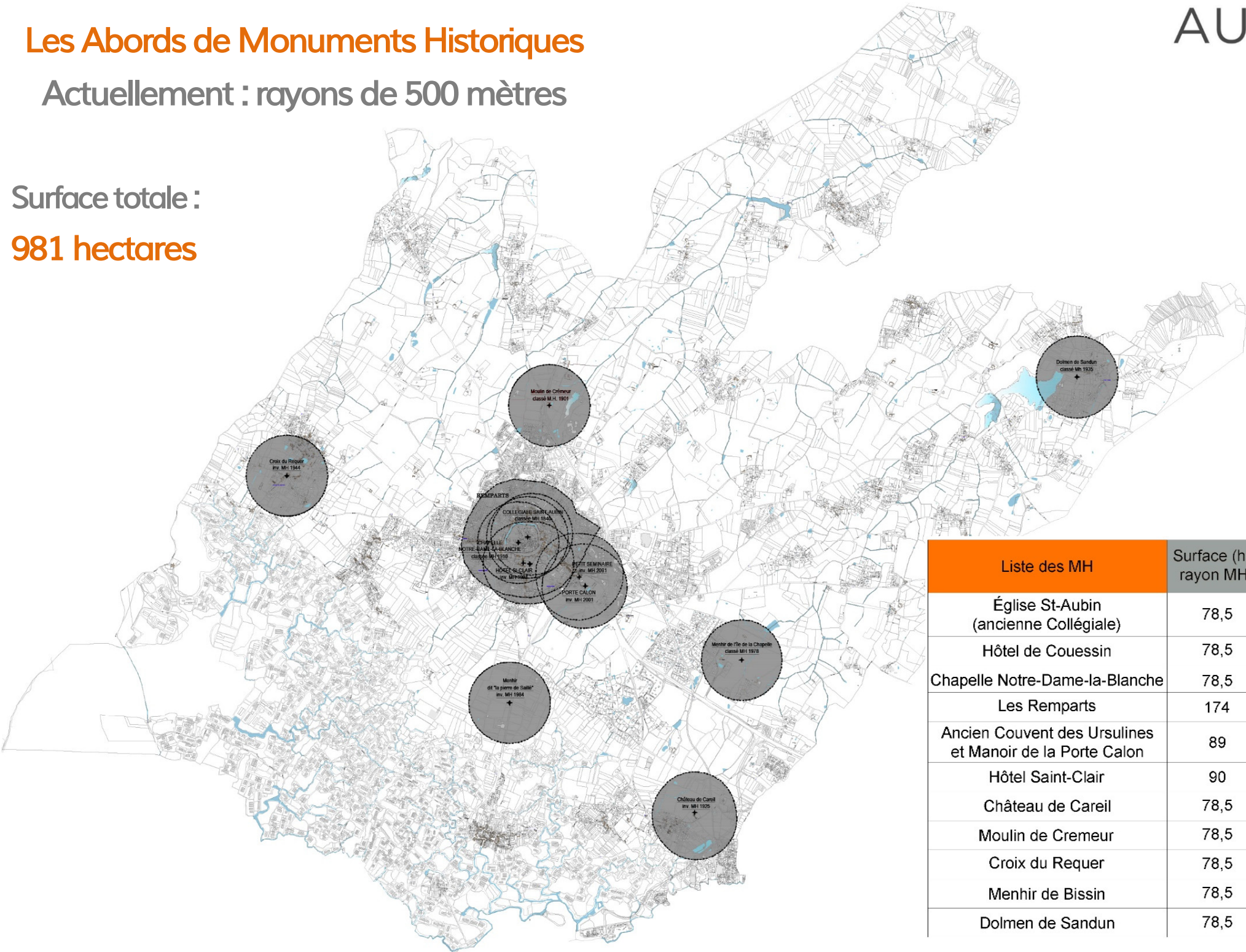


**Objectif : mettre en  
cohérence les rayons de  
500 mètres avec le  
périmètre du Site  
Patrimonial Remarquable  
(PSMV+AVAP)**

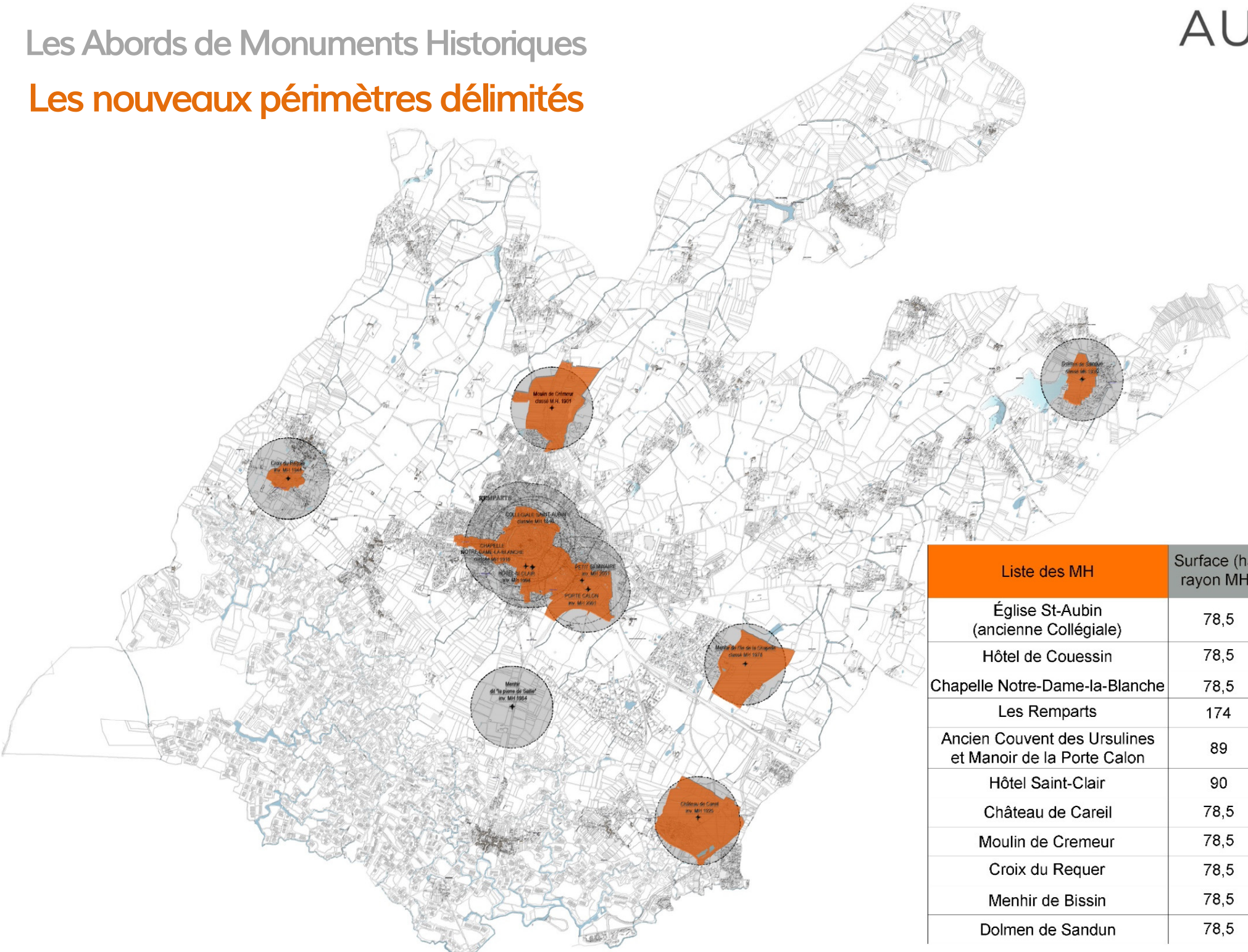
# Les Abords de Monuments Historiques

Actuellement : rayons de 500 mètres

Surface totale :  
**981 hectares**



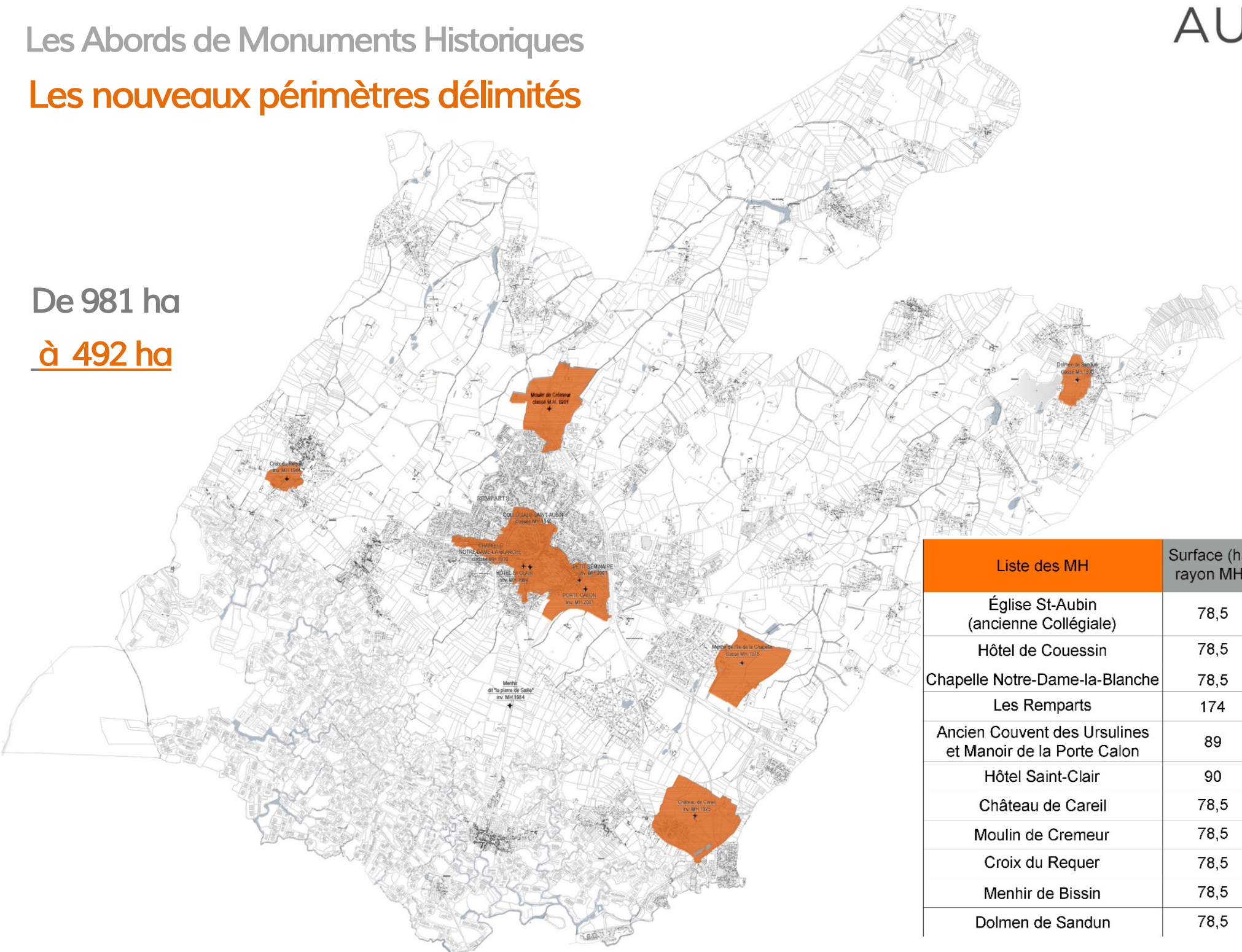
Liste des MH	Surface (ha) rayon MH
Église St-Aubin (ancienne Collégiale)	78,5
Hôtel de Couessin	78,5
Chapelle Notre-Dame-la-Blanche	78,5
Les Remparts	174
Ancien Couvent des Ursulines et Manoir de la Porte Calon	89
Hôtel Saint-Clair	90
Château de Careil	78,5
Moulin de Crémour	78,5
Croix du Requer	78,5
Ménhir de Bissin	78,5
Dolmen de Sandun	78,5



Liste des MH	Surface (ha) rayon MH	Surfaces PDA
Église St-Aubin (ancienne Collégiale)	78,5	80 ha
Hôtel de Couessin	78,5	<b>11,8 ha</b>
Chapelle Notre-Dame-la-Blanche	78,5	69,5 ha
Les Remparts	174	69,8 ha
Ancien Couvent des Ursulines et Manoir de la Porte Calon	89	50,3 ha
Hôtel Saint-Clair	90	10,5 ha
Château de Careil	78,5	68 ha
Moulin de Creneur	78,5	56 ha
Croix du Requer	78,5	11 ha
Menhir de Bissin	78,5	49 ha
Dolmen de Sandun	78,5	16 ha

De 981 ha

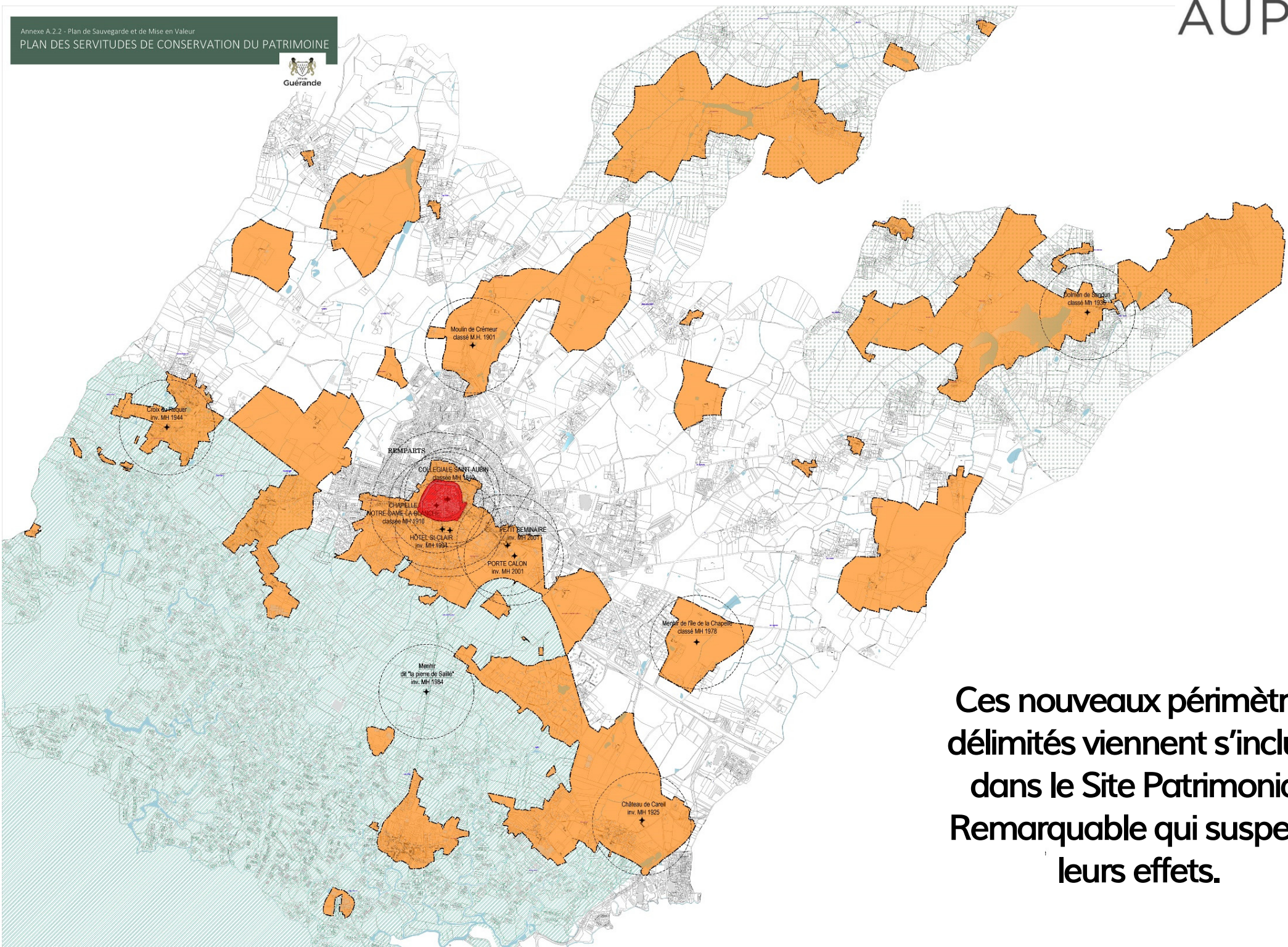
à 492 ha



Liste des MH	Surface (ha) rayon MH	Surfaces PDA
Église St-Aubin (ancienne Collégiale)	78,5	80 ha
Hôtel de Couessin	78,5	<b>11,8 ha</b>
Chapelle Notre-Dame-la-Blanche	78,5	69,5 ha
Les Remparts	174	69,8 ha
Ancien Couvent des Ursulines et Manoir de la Porte Calon	89	50,3 ha
Hôtel Saint-Clair	90	10,5 ha
Château de Careil	78,5	68 ha
Moulin de Creneur	78,5	56 ha
Croix du Requer	78,5	11 ha
Menhir de Bissin	78,5	49 ha
Dolmen de Sandun	78,5	16 ha



Guérande



**Ces nouveaux périmètres  
délimités viennent s'inclure  
dans le Site Patrimonial  
Remarquable qui suspend  
leurs effets.**



# Contenu de chaque dossier

## Description

LOCALISATION : Sud-Est de la commune de Guérande

ÉVOLUTION DU DOMAINE :

Cette place forte devenue plus tard un domaine seigneurial important, est construite entre la fin du XIV<sup>e</sup> siècle et la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle. L'édifice de plan en U s'organisait autour d'une cour carrée et était entouré de douves. Sur le cadastre de 1819, le bâtiment longitudinal Est et le pigeonnier sont encore présents et l'entrée était pourvue d'un pont-levis défendu par deux tours (disparues aujourd'hui).

Le logis est représentatif de l'évolution qu'ont connue certains manoirs médiévaux transformés au XVI<sup>e</sup> siècle en demeure de plaisance. Une importante campagne de travaux a lieu entre le XV<sup>e</sup> siècle et le XVI<sup>e</sup> siècle, comprenant l'édification d'une tour d'escalier hors-œuvre adossée à la façade Nord du logis Ouest, puis un travail esthétique sur la façade Sud du logis seigneurial par le rajout de lucarnes décorées. Dans le dernier quart du XVI<sup>e</sup> siècle, des travaux de fortifications sont entrepris. Les vestiges de fortifications (mur d'enceinte, tours d'angle avec créneaux et ligne de courtine à mâchicoulis) sont intimement imbriqués dans la construction Renaissance. Cette dernière se caractérise par des décors ouvragés sur les baies et notamment sur les lucarnes.

OCCUPATIONS ANCIENNES DU CHATEAU :

- L'aile Ouest datant du XVI<sup>e</sup> siècle dont la fonction était militaire, accueillait une garnison de quarante soldats logés à l'étage. Le rez-de-chaussée était occupé par les écuries et la salle commune.
- L'aile Nord servait de logis seigneurial. A l'arrière se trouvait le donjon d'origine (datant du XIV<sup>e</sup> siècle) qui, faute d'entretien, s'est effondré au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.
- L'aile Est, disparue lors d'un incendie au XVIII<sup>e</sup> siècle, comportait une cuisine, une chapelle et un pigeonnier. Cette aile laissée à l'abandon est très vite tombée en ruine (les pierres sont alors remployées ne laissant plus aucune trace de ces éléments). Après l'incendie, une cuisine plus petite et une chapelle sont aménagées dans l'aile de l'ancienne garnison.

ÉVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN :

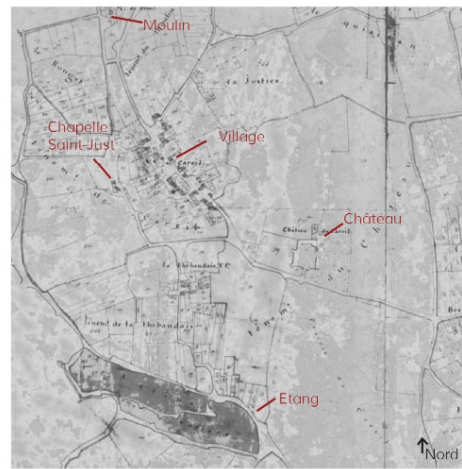
Le château de Careil situé aux portes de la Baule, est installé dans un site vallonné proche des marais salants. Aujourd'hui le château est en assez bon état et entouré d'un domaine qui comporte en dehors du logis fortifié, une pièce d'eau, un portail, les vestiges d'un petit blockhaus et un important boisement.

Tout proche, le village de Careil apparaît déjà comme un village assez important sur le cadastre napoléonien. De nombreuses constructions visibles sur le plan de 1819 sont encore en place, mais elles ont pour la plupart subi d'importantes modifications. Au Sud, la vue donne sur le marais, le camping tout proche n'est pas dans le champ de vision. Au Nord et à l'Est, le château est au contact d'un beau paysage de bocage aéré, masqué par les plantations.

Le château est répertorié en site archéologique par le Service Régional de l'Archéologie (Bas moyen-âge, demeure - 44 069 0051). Inscrit au titre des Monuments historiques depuis le 16 juillet 1925, le château appartient aujourd'hui à un propriétaire privé.



Vue aérienne du château de Careil depuis le Sud-Est. Source : Inventaire de la Région Pays de la Loire.

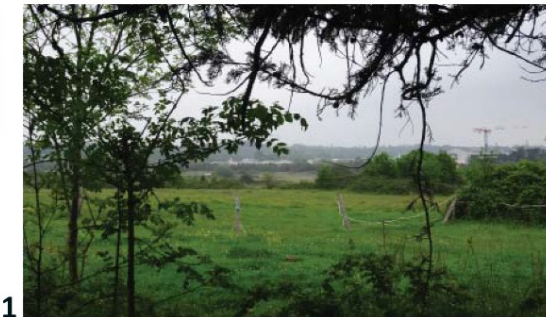


AD, Loire-Atlantique (reproduction) : extraits du plan cadastral de 1819, section Careil I2.

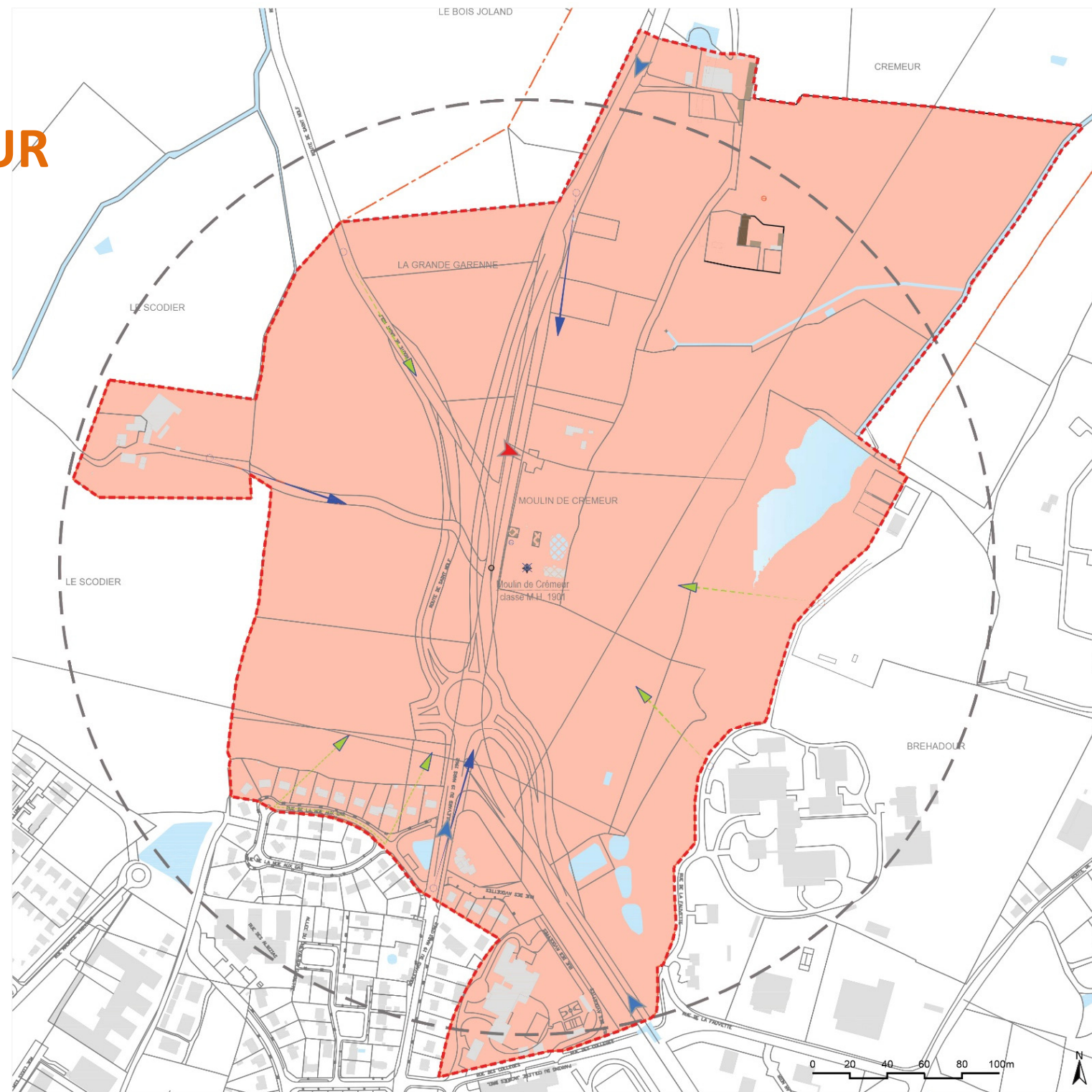
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE : LE CHÂTEAU DE CAREIL À GUÉRANDE

## Vues depuis la rue du Château de Careil

- 1- Vue depuis l'entrée Ouest.
- 2- Vue depuis le Château de Careil vers la Baule.
- 3- Vue depuis la Chapelle vers le Château.
- 4- Vue de la toiture du Château depuis la départementale 192.
- 5- Vue depuis le Nord sur le boisement de la propriété.



# MOULIN DE CREMEUR



PROTECTIONS EXISTANTES :  
 Monument historique et ancien rayon de 500 m

Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Périmètre délimité des abords (PDA)

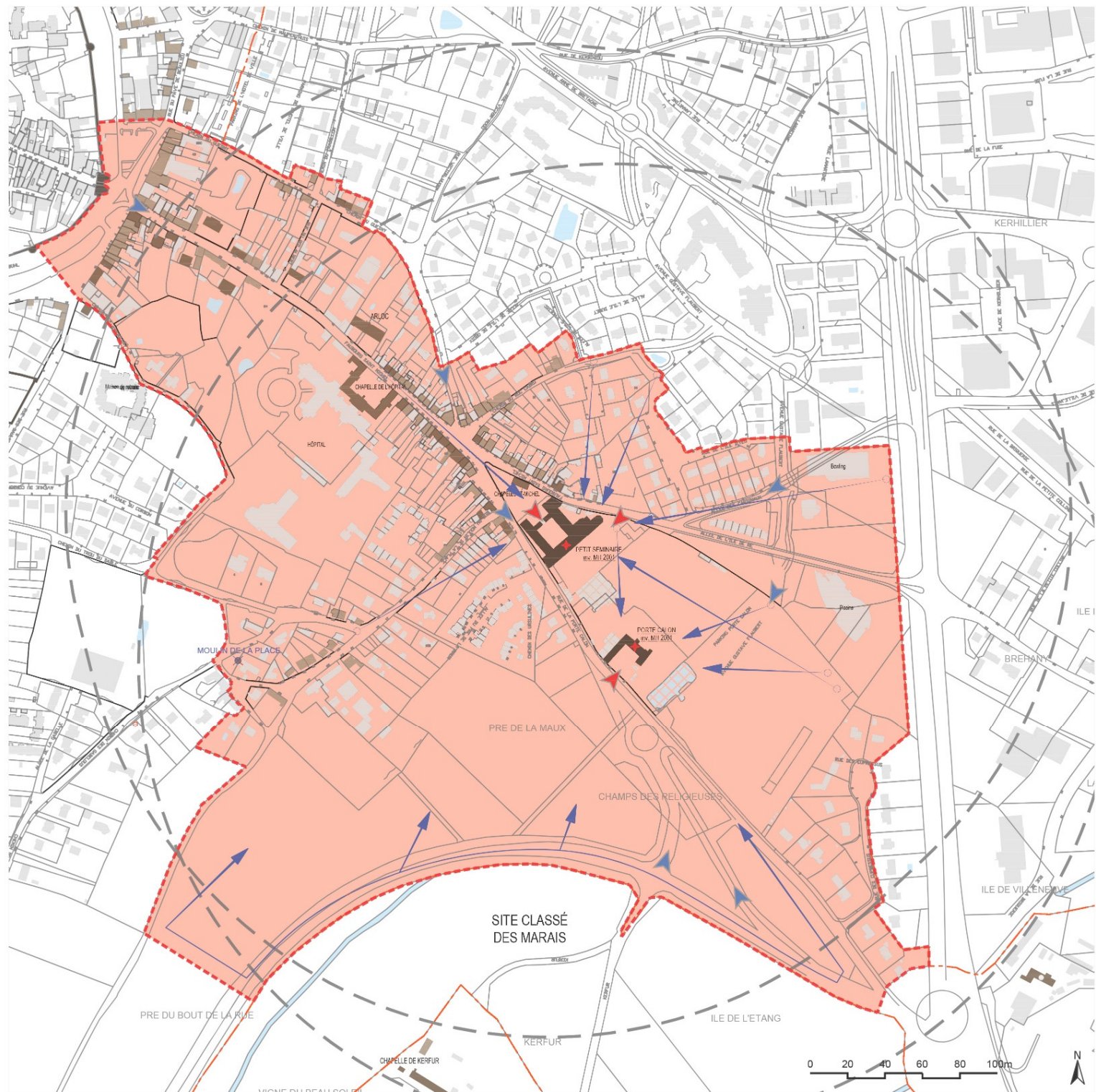
ELEMENTS SIGNIFICATIFS DES ABORDS :

- Vues principales sur le Monument
- Vues secondaires sur les abords du Monument
- Accès principal au Monument
- Accès aux abords du Monument

PATRIMOINE BÂTI AUX ABORDS DU MONUMENT :

- Edifice protégé au titre des Monuments historiques
- Construction de grand intérêt (type A)
- Construction d'intérêt (type B)
- Murs de clôture anciens

# PORTE CALON & PETIT SEMINAIRE



- PROTECTIONS EXISTANTES :**
- Monument historique et ancien rayon de 500 m
  - Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
  - Périmètre délimité des abords (PDA)
- ELEMENTS SIGNIFICATIFS DES ABORDS :**
- Vues principales sur le Monument
  - Vues secondaires sur les abords du Monument
  - Accès principal au Monument
  - Accès aux abords du Monument
- PATRIMOINE BÂTI AUX ABORDS DU MONUMENT :**
- Edifice protégé au titre des Monuments historiques
  - Construction de grand intérêt (type A)
  - Construction d'intérêt (type B)
  - Murs de clôture anciens

# Le Secteur sauvegardé

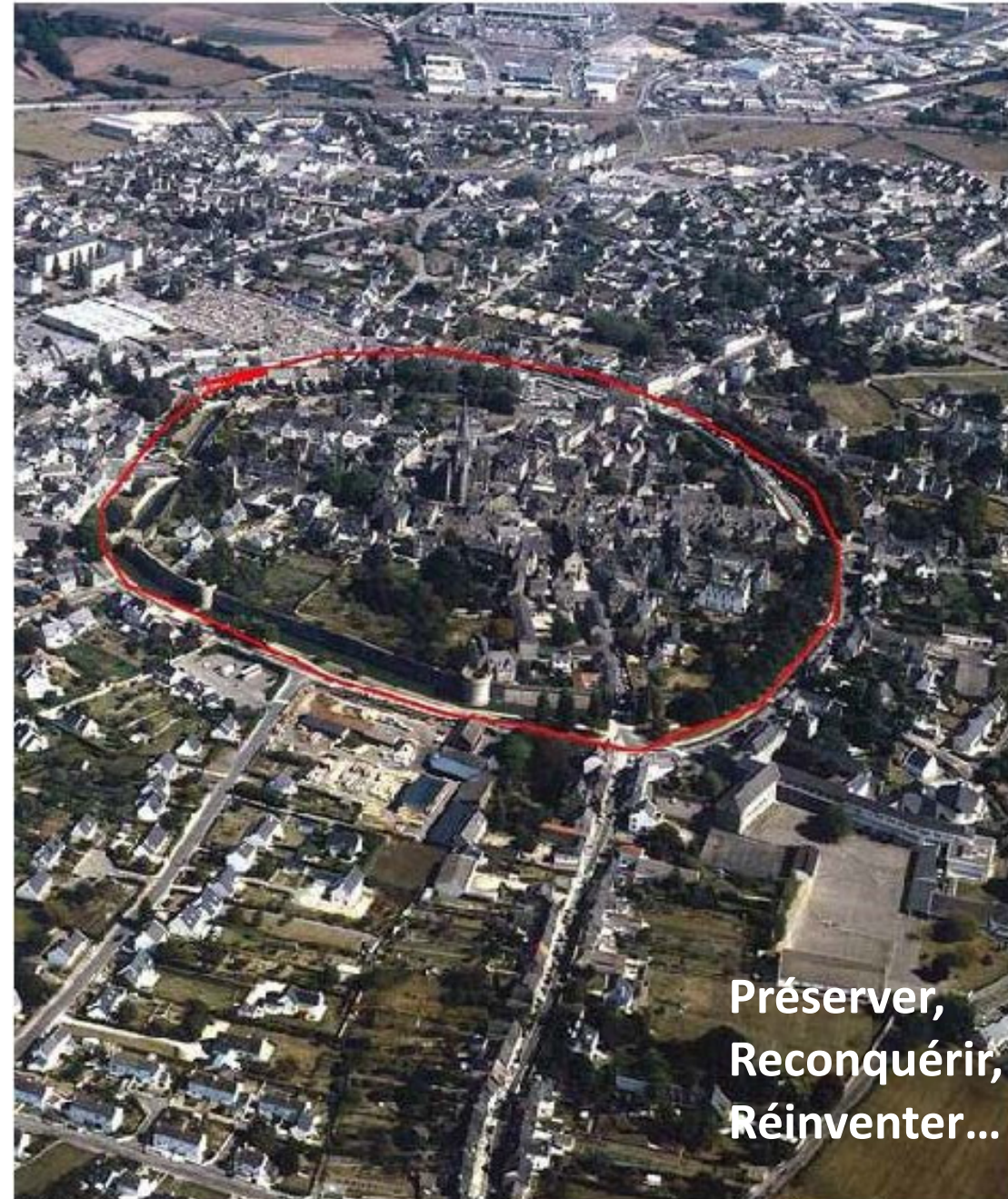
Issu de la loi Malraux, il est créé en **1976**  
La loi LCAP de 2016 a changé sa dénomination  
en Site Patrimonial Remarquable (incluant l'AVAP).

## son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

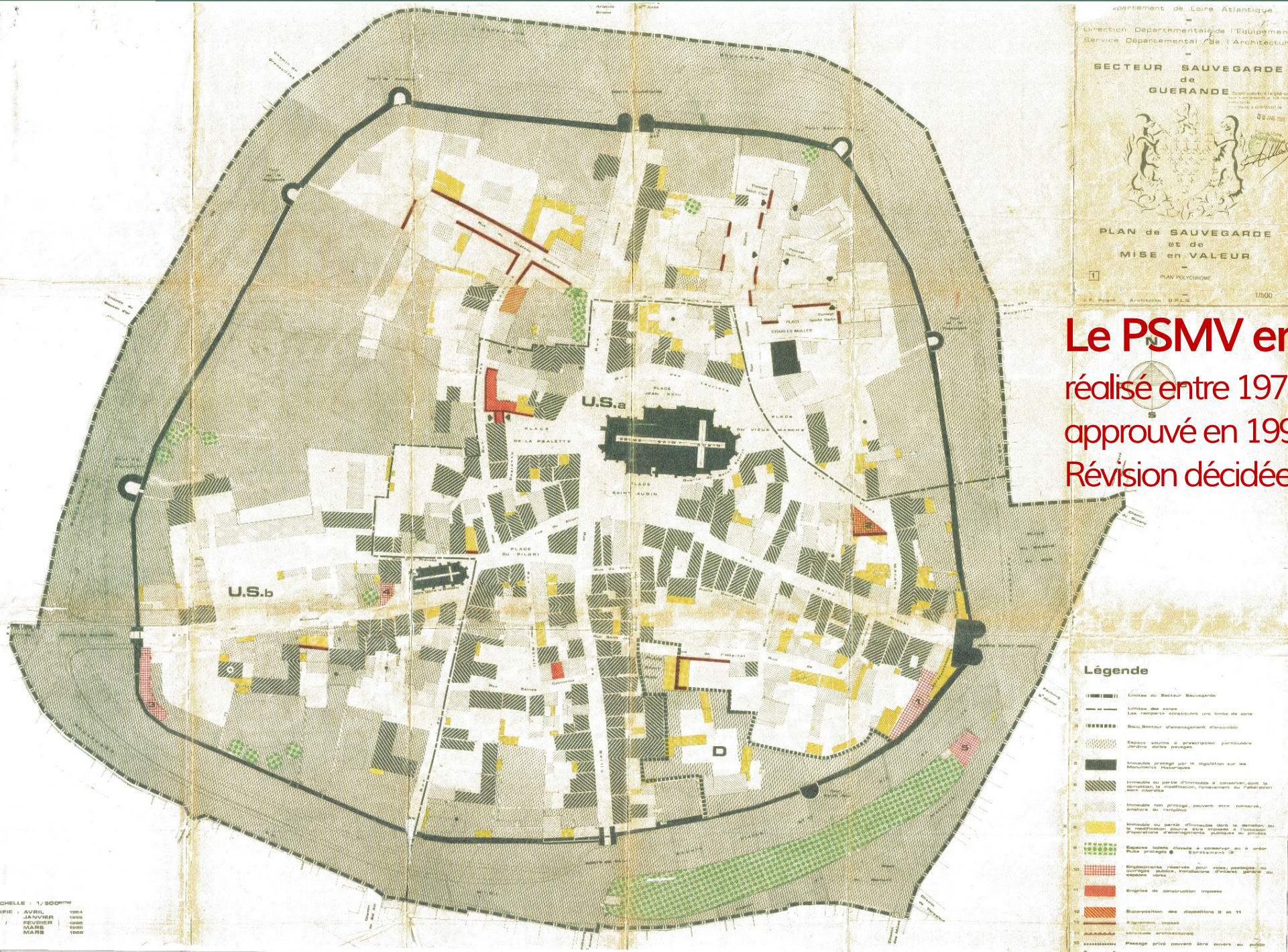
Le PSMV remplace le Plan Local d'Urbanisme.  
C'est un document réglementaire adapté à la  
complexité d'un centre ancien et notamment à la  
densité patrimoniale.

Son objectif :

- Engager une politique de valorisation  
(protection, restauration) et encadrer  
l'insertion d'éventuels projets



Préserver,  
Reconquérir,  
Réinventer...



**Le PSMV en vigueur**  
réalisé entre 1976 et 1988  
approuvé en 1993  
Révision décidée en 2011

« Département de Loire Atlantique »  
Direction Départementale de l'Équipement  
Service Départemental de l'Architecture  
**SECTEUR SAUVEGARDE**  
de  
**GUÉRENDE**  
PLAN de SAUVEGARDE  
et de  
**MISE en VALEUR**  
PLAN POLYCHROME  
17500

- Légende**
- 1 [---] Limite du Secteur Sauvegarde
  - 2 [---] Limite des zones  
Les rampes indiquent une limite de zone
  - 3 [---] Sous-Secteur d'aménagement
  - 4 [---] Espace soumis à prescription particulière  
Jardins datés pavages
  - 5 [---] Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques
  - 6 [---] Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la destination, la destination, l'aménagement ou l'attribution sont autorisés
  - 7 [---] Immeuble non protégé, peuvent être conservé, aménagé ou remplacé
  - 8 [---] Immeuble ou partie d'immeuble dont la destination ou le remplissage pour des raisons d'opérations d'aménagement publiques ou privées
  - 9 [---] Espace limité classé à conserver ou à order  
Pôle protégé "Secteur 0"
  - 10 [---] Emplacements réservés pour voies, passages ou ouvrages dans les zones d'intérêt général ou espaces classés
  - 11 [---] Emprise de construction imposée
  - 12 [---] Bureaux de dépôts 0 et 11
  - 13 [---] Alignement imposé
  - 14 [---] Services architecturaux
  - 15 [---] Passage privé peuvent être ouverts au public

ÉCHELLE : 1/5000<sup>ème</sup>  
MODIFIÉ : AVRIL 1984  
JANVIER 1985  
FÉVRIER 1985  
MARS 1985

# L'étude de révision



## SECTEUR SAUVEGARDE DE GUERANDE

### CENTRE-VILLE INTRAMUROS

**Halles - Place Saint-Aubin**  
Rue du Vieux Marché aux Grains

**ELEMENTS SIGNIFICATIFS** (Résumés)

**FAÇADE 1** : Halles de 1912, 2 grands baies en plein, grilles d'arc de fer forgé.

**FAÇADE 2** : 2 grands baies d'arcades en arc, voûtes en plein cintre, grilles de fer forgé.

**INTERIEUR** : Grand volume en bois, charpente métallique d'acier, vitrage vitré.

**ESPACE LIBRE** : Mont

**ANNEXE 1** : Local technique

**PROTECTION MH** : Intérior de protection au titre du PMSV

**BÂTI PRINCIPAL** : Typ. A. **ESPACE LIBRE** : ANNEXE 1 : sans intérêt. ANNEXE 2 :

**ÉTAT SANITAIRE APPARENT** : bon état

**LISIBILITÉ DE L'ARCHITECTURE D'ORIGINE** : sans intérêt

**OBSERVATIONS PARTICULIÈRES** :

**DESCRIPTION DU BÂTI**

**SITUATION URBAINE** : Implantation urbaine à l'alignement

**ÉLÉMENT REPRIS** : Traitement d'angle

**ESPACE LIBRE** : sans intérêt

**CLÔTURE** :

**ARCHITECTURE** :

**PROGRAMME D'ORIGINE** : public ou assimilé

**ÉQUIPEMENT ACTUEL** : magasin public

**ÉQUIPEMENT ACTUEL** : Halles

**ÉTENDUE** : sans intérêt

**INTÉRIEUR** : sans intérêt

**PLAN / DISTRIBUTION** : simple

**TYPE D'USAGES** :

**DÉTAILS DE LA DISTRIBUTION** :

**TYPE ARCHITECTURAL** : ecclésiastique

**DATE DE CONSTRUCTION** : 1912

**DESIGNER** :

**CONSTRUCITEUR(S) DE CONSTRUCTION MULTIPLES** :

**ÉTAT DE CONSERVATION** : bon état

**COMPOSITION DE FAÇADE** : arceaux et charnières

**MATÉRIAU(S) D'ÉLÉMENT** : bois ecclésiastique

**LICENCIÉS** : none

**DÉTAILS SIGNIFICATIFS** : arceaux et charnières, boisage

**RECONSTRUCTION** :

**MATÉRIAU(S) ET DÉTAILS** :

**CONCRÈTE** : sans intérêt

**OSIER** : sans intérêt

**FAÇADE 1** : matériaux anciens

**FAÇADE 2** : matériaux anciens

**MINI-MODÈLES** : matériaux anciens

**FERRONNERIES** : métal ancien

**FAÇADE(S) COMMERCIALES** :

**TIFFIN** : arceaux de pierre

**OSIER** : sans intérêt

**ANNEXE 1** : local technique

**ANNEXE 2** : matériaux anciens

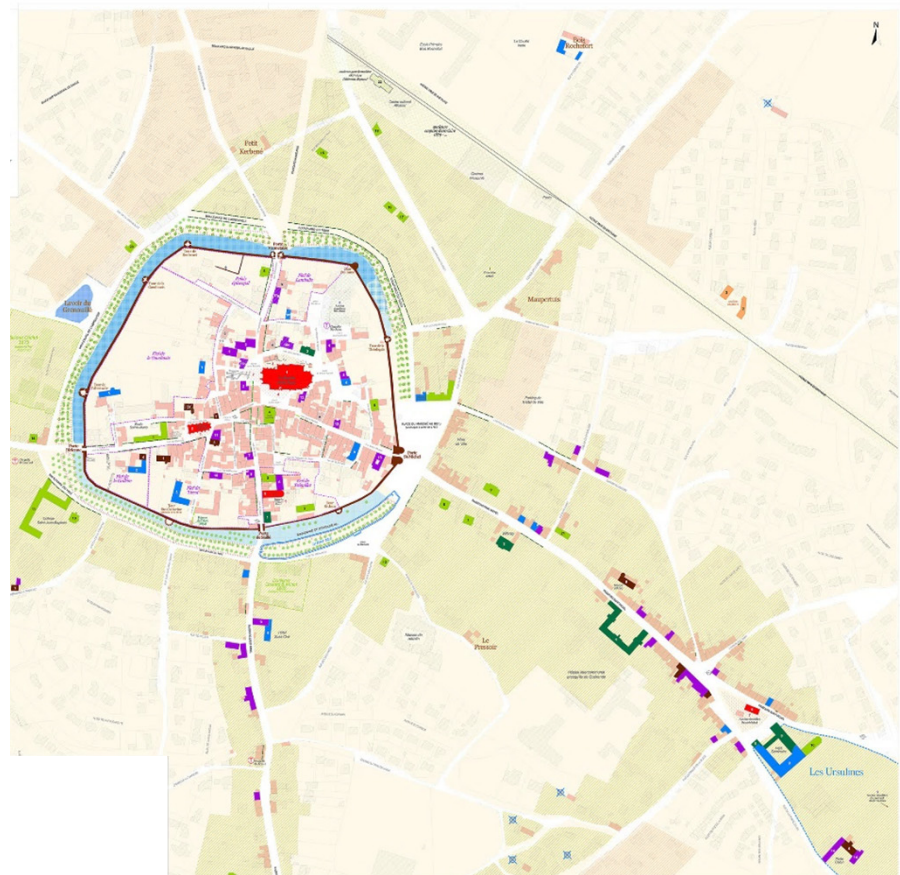
**TOUTES** : sans intérêt

**MATÉRIAU(S)** : sans intérêt

**PHOTOGRAPHIES**

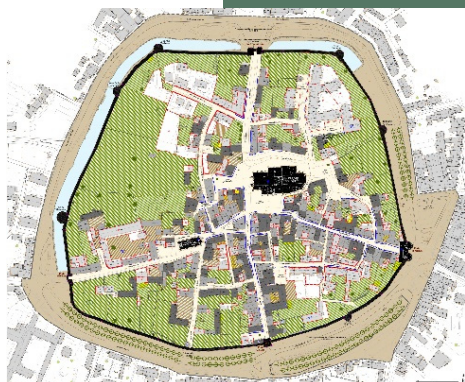
**DOCUMENTATION DE SOURCES EXTERIEURES**

La première mention de la Halle de Guerande date de 1623. Elle n'est pas mentionnée dans les archives de la ville de Guerande. La Halle de Guerande a été reconstruite entre 1912 et 1913 par l'architecte Paul Baudouin. Elle est classée Monument Historique en 1985. Elle est située sur la rue du Vieux Marché aux Grains, au centre de la ville de Guerande. Elle est constituée de deux grandes baies d'arcades en arc, voûtes en plein cintre, grilles de fer forgé. L'intérieur est en bois, charpente métallique d'acier, vitrage vitré. Elle est entourée d'un espace libre en bois.



## Un rapport de présentation

- ... Diagnostic patrimonial détaillé avec :  
étude historique, architecturale, paysagère, biodiversité
- ... Justification des choix réglementaires



## Un règlement qui encadre :

- ... les destinations et les normes de stationnement
- ... l'évolution des constructions et des cours/jardins
- ... la constructibilité et l'aspect des constructions neuves

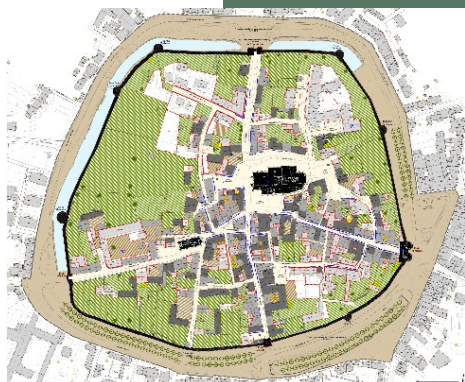
## Des Orientations (OAP) qui accompagnent :

- ... tout aménagement d'espaces publics
- ... l'évolution des espaces libres (plantations en particulier)
- ... la réhabilitation énergétique et la mise en accessibilité
- ... les futures constructions (cônes de vues, composition, densité)

## Un rapport de présentation

- ... Diagnostic patrimonial détaillé avec :  
étude historique, architecturale, paysagère, biodiversité
- ... Justification des choix réglementaires

FONDEMENT /  
JUSTIFICATION



## Un règlement qui encadre :

- ... les destinations et les normes de stationnement
- ... l'évolution des constructions et des cours/jardins
- ... la constructibilité et l'aspect des constructions neuves

## Des Orientations (OAP) qui accompagnent :

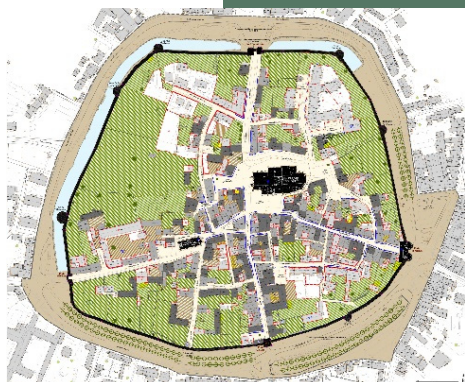
- ... tout aménagement d'espaces publics
- ... l'évolution des espaces libres (plantations en particulier)
- ... la réhabilitation énergétique et la mise en accessibilité
- ... les futures constructions (cônes de vues, composition, densité)



## Un rapport de présentation

- ... Diagnostic patrimonial détaillé avec :  
étude historique, architecturale, paysagère, biodiversité
- ... Justification des choix réglementaires

FONDEMENT /  
JUSTIFICATION



## Un règlement qui encadre :

- ... les destinations et les normes de stationnement
- ... l'évolution des constructions et des cours/jardins
- ... la constructibilité et l'aspect des constructions neuves

**OBLIGATION**  
Tout projet doit se  
conformer aux  
Règles

## Des Orientations (OAP) qui accompagnent :

- ... tout aménagement d'espaces publics
- ... l'évolution des espaces libres (plantations en particulier)
- ... la réhabilitation énergétique et la mise en accessibilité
- ... les futures constructions (cônes de vues, composition, densité)

## Un rapport de présentation

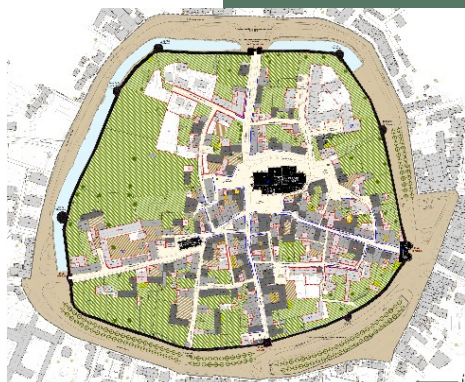
- ... Diagnostic patrimonial détaillé avec :  
étude historique, architecturale, paysagère, biodiversité
- ... Justification des choix réglementaires

FONDEMENT /  
JUSTIFICATION

## Un règlement qui encadre :

- ... les destinations et les normes de stationnement
- ... l'évolution des constructions et des cours/jardins
- ... la constructibilité et l'aspect des constructions neuves

**OBLIGATION**  
Tout projet doit se  
conformer aux  
Règles



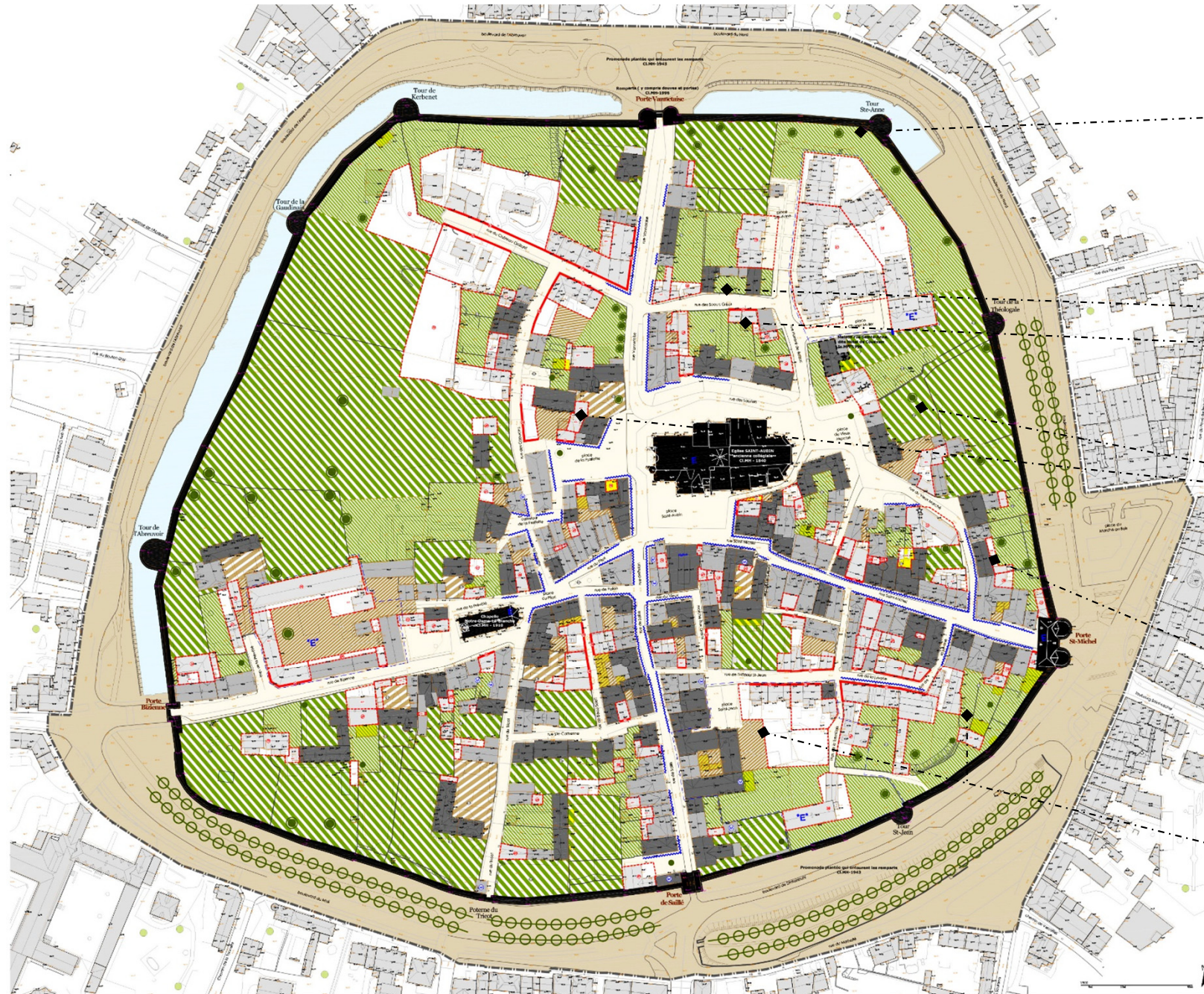
## Des Orientations (OAP) qui accompagnent :

- ... tout aménagement d'espaces publics
- ... l'évolution des espaces libres (plantations en particulier)
- ... la réhabilitation énergétique et la mise en accessibilité
- ... les futures constructions (cônes de vues, composition, densité)

### PREVISION

Tout projet doit être  
compatible avec  
les OAP

# Le nouveau plan réglementaire



→ Monuments historiques  
(pour information)

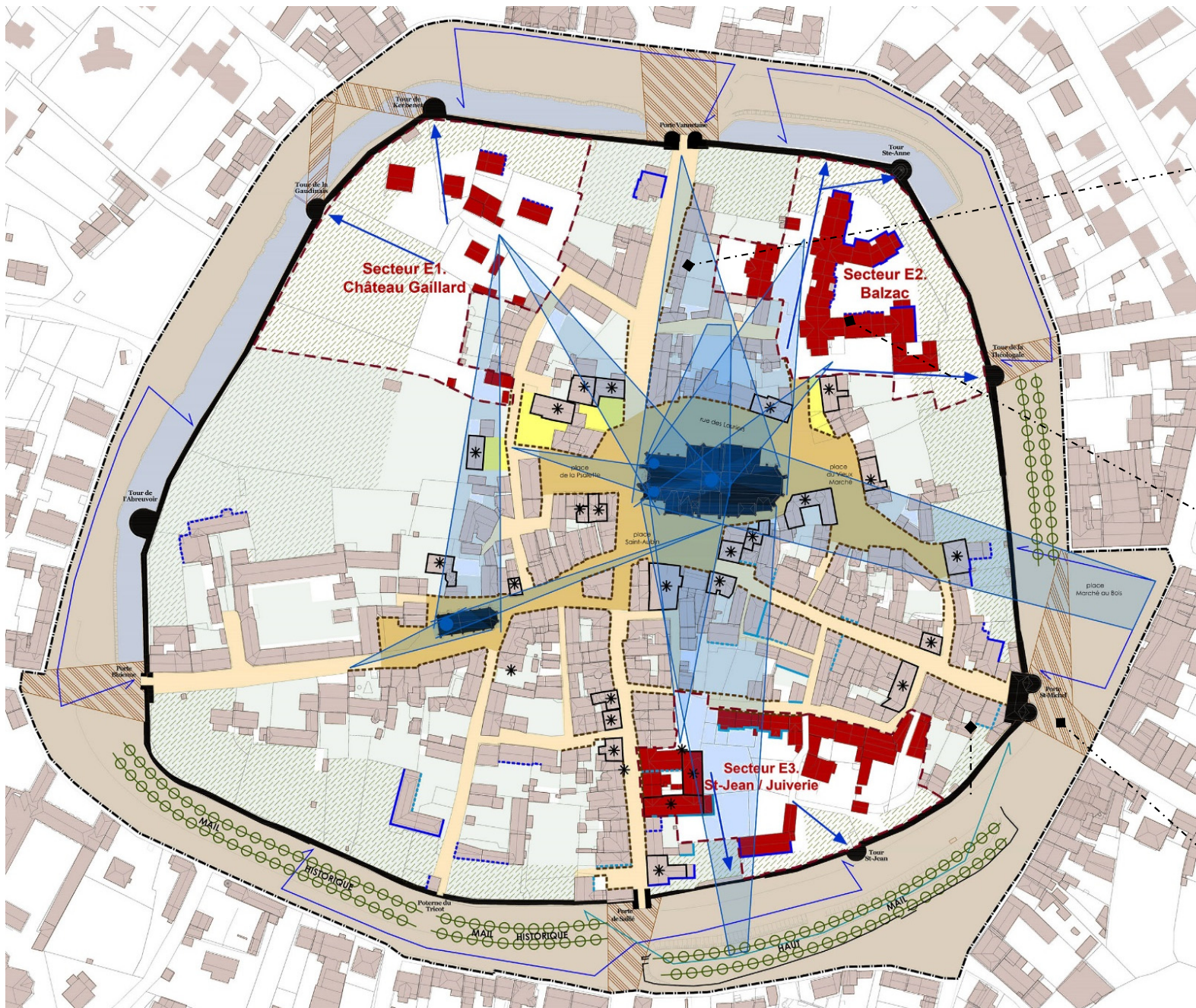
→ Patrimoine bâti protégé  
selon 2 nuances

→ Cours et jardins  
protégés

→ Cours et jardins  
plus ordinaires

→ Constructibilité  
maximale définie  
graphiquement

# Le plan de repérage des OAP



## Cônes de vue

Les OAP indiquent que les parcelles situées dans ce cône de vue devront préserver la vue sur le monument

## Secteurs où une constructibilité est possible

L'OAP y définit un cadre prévisionnel pour un éventuel projet

## Espaces publics

Les OAP

**Les points  
soulevés  
par l'enquête  
publique**

- 1. La classification du bâti et notamment le « jaune »**  
rappel de la classification et modification proposée pour le « jaune »
- 2. La classification des espaces libres,  
constructibilité et ceinture verte**  
rappel de la constructibilité possible dans les espaces libres et  
précision sur la notion de ceinture verte
- 3. Constructibilité et OAP**  
précision sur l'application des Orientations d'aménagement  
et de programmation
- 4. La place de la voiture dans le PSMV**  
retour sur la suppression des normes de stationnement

# 1 La classification du bâti et notamment le « jaune »

**1409** **2ème moitié du XV<sup>e</sup> siècle**  
Maison à pignon sur rue  
Façades en moellons grès, travée décentrée  
Toiture à deux versants symétrique  
Murs de refend rayés, églises à grande voûte  
Toiture à forte pente, fermes à pignons accolés  
Maison en bois à colombage à composition libre et façade sur mur gouttereau  
Tour escalier hors œuvre ou demi hors œuvre à plan circulaire ou polygonal

**1445** **Années 1620**  
Belle demeure d'aspect Renaissance : composition par travées, souvent terrané, travées de largeur et hauteur irrégulières  
Maison de ville : une travée régulière et porchons libres ou une travée "sable"  
Intégration de travailler dans le volume principal  
Tour escalier à plan quadrangulaire parfois monumentale

**1464** **Années 1680**  
Belle demeure classique, travées de largeur régulières à hauteur irrégulière  
Habitat ordinaire, éléments décoratifs traditionnels  
Escalier dans le vestibule d'entrée ou servant de charnière entre deux corps bâtis

**1705**  
Escalier en bois à grand jour et à balustrade  
Escalier en bois à grand jour et à balustrade  
Escalier en bois à grand jour et à balustrade  
Escalier en bois à grand jour et à balustrade

**1746-1777**  
Escalier en bois à grand jour et à balustrade

# Evaluation des immeubles existants



Protection type A



## A

Immeuble dont l'architecture extérieure et intérieure est à conserver ou retrouver au plus proche de ses dispositions d'origine



Protection type B



## B

Immeuble dont les éléments remarquables extérieurs et/ou intérieurs sont à conserver et la cohérence globale est à préserver ou retrouver

# Evaluation des immeubles existants



Sans intérêt patrimonial

## C

Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé



Disqualifiant le patrimoine



## D

Immeuble dont la modification ou la démolition peut être imposée à l'occasion d'une opération d'aménagement



# Evaluation des immeubles existants

## MODIFICATION / COMPLEMENT APPORTES AU DOCUMENT SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

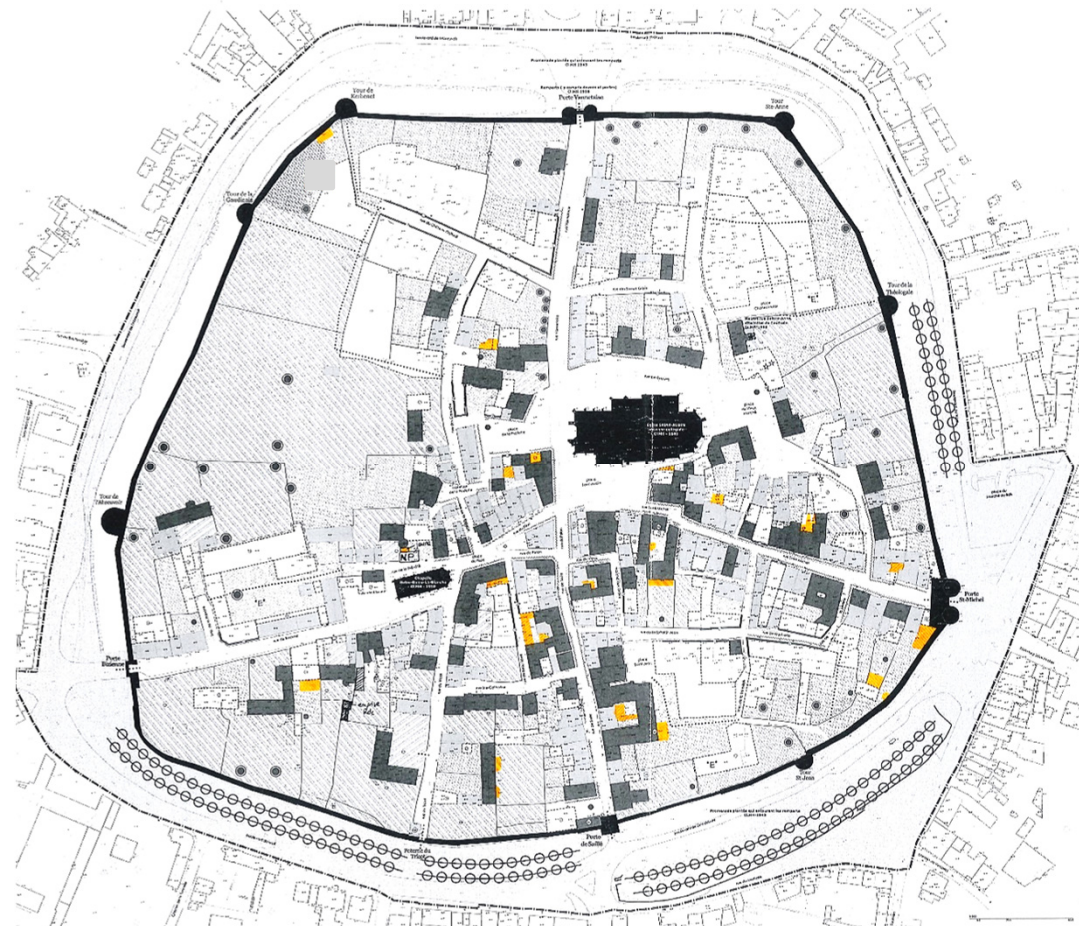
- \* Suppression des jaunes sur les 2 constructions principales
- \* Précisions sur la liste du Plan
- \* Précisions dans le Règlement



D

Immeuble dont la modification ou la démolition peut être imposée à l'occasion d'une opération d'aménagement

# Evaluation des immeubles existants



Les « jaunes » dans le PSMV en vigueur  
**2 905 m<sup>2</sup> = 8% de la surface bâtie totale**  
Evolution limitée aux « simples travaux d'entretien »

Les « jaunes » dans le projet de PSMV révisé  
**800 m<sup>2</sup> = 2% de la surface bâtie totale**  
Evolution limitée aux interventions non significatives  
(définies par le Règlement) + Renseignement au cas  
par cas avec alternative à la démolition

# Evaluation des immeubles existants



Il s'agit de constructions dont le volume, l'emprise au sol et/ou l'architecture contrarient la mise en valeur des immeubles\* environnants\* ou des espaces libres (encombrement des cours en particulier).

L'objectif de cette légende est de voir à terme disparaître ces constructions, ce qui veut dire que, dans un premier temps, le bâtiment concerné par cette légende peut être maintenu et amélioré mais ne doit pas être étendu ou conforté (précisions ci-dessous).

Une liste associée au Plan réglementaire permet de préciser au cas par cas à la fois l'objectif recherché et ce qui peut être imposé, à savoir la démolition ou la modification quand cette alternative est donnée (voir liste).

L'évolution de ces constructions n'est encadrée que dans le cas où une intervention significative sur la parcelle ou sur les bâtiments attenants est envisagée.

## **- Dans le cas où aucune intervention significative n'est envisagée :**

> **maintien en l'état avec une recherche d'amélioration de l'aspect (simple entretien).**

Exemples d'intervention pouvant être admise : restauration/remplacement de menuiseries, réfection de la couverture, ravalement, peinture, mise aux normes de locaux techniques ou de service.

Seront en particulier interdit :

la création de surface de plancher, y compris à l'intérieur du volume (aménagement de combles en particulier),

la création d'une nouvelle construction (principale, secondaire ou annexe) sur la même parcelle et/ou le même espace libre, l'extension, y compris par surélévation.

## **- Dans le cas où une intervention significative sur la parcelle ou les bâtiments attenants est envisagée :**

> **modification (de volume et/ou d'architecture) permettant de diminuer l'impact de la construction sur son contexte, cette possibilité est généralement précisée dans la liste,**

> **suppression (sous réserve de vérification structurelle).**

Exemples d'intervention (considérée comme confortement) impliquant la mise en œuvre de la prescription du « jaune » : extension, aménagement de combles, modification de volumétrie (sauf si indiquée dans la prescription), mise en place d'une isolation par l'extérieur, création d'une ouverture en toiture ou en façade.

# Evaluation des immeubles existants



## LISTE DES PRESCRIPTIONS DE DEMOLITION OU DE MODIFICATION

- **D-12 / Balzac (rue Honoré), n°2 - AK 329 : volume sur jardin**  
Objectif : dégager la façade arrière et la tour escalier.
- **N-05 / Bizienne (rue de), n°13 - AK 306 : volume sur jardin**  
Objectif : dégager le jardin, aligner la façade sur jardin avec celle du n°11.  
Alternative possible à la démolition : réduire l'emprise et la volumétrie et améliorer l'architecture
- **B-03 / Capucins (rue des), n°4 - AK 347 : abri de jardin en cœur d'îlot**  
Objectif : dégager le jardin et mettre en valeur les façades du cœur d'îlot.  
Alternative possible à la démolition : réduire l'emprise et la volumétrie et reprendre la couverture en ardoises.
- **A-33 / Château-Gaillard (rue du), n°14 AK 291 : appentis**  
Objectif : dégager la base du mur et retrouver la continuité des jardins au contact de l'enceinte urbaine.
- **L-09 / Pileri (place du), n°3 et 5 - AK 319-459-460 : volumes sur façades arrière**  
Objectif : retrouver un espace de respiration en arrière des immeubles  
Alternative à la démolition : réduire les volumes et améliorer leur architecture.
- **A-14 / Prévôté (rue de la), n°4bis - AK 234 : petite dépendance entre les communs et la tour escalier**  
Objectif : mettre en valeur et dégager la tour-escalier du manoir de la Prévôté
- **C-07 / Psallette (place de la), n°7 - AK 352 : volume-terrace sur cour**  
Objectif : requalifier la façade arrière  
Alternative à la démolition : reprendre le traitement architectural
- **C-08 / Psallette (place de la), n°8 - AK 353 : volume construit sur la cour**  
Objectif : mettre en valeur et dégager les façades du XVII<sup>e</sup> siècle  
Alternative à la démolition : reprendre le traitement architectural pour créer un volume plus transparent
- **K-04 / Saillé (rue de), n°10 et 10 bis - AK 164 : volumes sur la rue de Beausoleil**  
Objectifs : mettre en valeur la façade arrière du logis et sa tour-escalier et offrir une clôture de qualité sur la rue de Beausoleil  
Alternative à la démolition : limiter les volumes à un seul niveau (rez-de-chaussée) et recomposer les façades
- **K-05 / Saillé (rue de), n°10 et 10 bis - AK 164 : volume couvert de fibrociment sur cour**  
Objectif : mettre en valeur la façade arrière du logis et la tour-escalier du n°12 rue de Saillé
- **J-07+08 / Saillé (rue de), n°19 et 21 - AK 141-332-333-334 : volumes sur cour**  
Objectif : dégager la cour et mettre en valeur les façades arrière de l'ancien Hôpital Saint-Jean  
Alternative à la démolition : réduire l'emprise des volumes, limiter à un seul niveau (rez-de-chaussée) et recomposer les façades
- **J-10 / Saillé (rue de), n°23 - arrière - AK 143 : volume adossé à la chapelle**  
Objectif : dégager et mettre en valeur le chevet plat de la chapelle
- **F-02 / Saint-Aubin (place), n°1 - AK 081 : volume à rez-de-chaussée en frange d'îlot**  
Objectif : requalifier la frange d'îlot et mettre en valeur la cour voisine  
Alternative à la démolition : retraiter la façade et la volumétrie pour rendre le volume moins impactant
- **H-20 / Saint-Michel (rue), n°4 - AK 474-282 : Escalier extérieur sur cour arrière**  
Objectif : dégager et mettre en valeur la cour
- **F-08 / Saint-Michel (rue), n°5 - AK 434 : volume adossé en façade arrière**  
Objectif : dégager la façade arrière et retrouver une respiration au cœur d'îlot
- **F-21 / Saint-Michel (rue), n°19 - AK 67 : volume sur cour**  
Objectif : mettre en valeur les façades patrimoniales  
Alternative à la démolition : reprendre le traitement architectural pour créer un volume plus qualitatif
- **D-22 / Saint-Michel (rue), n°29 - AK 477 : volume sur cour**  
Objectif : dégager la cour et mettre en valeur le bâtiment principal  
Alternative à la démolition : requalifier l'architecture en lui donnant plus de transparence
- **J-29 / Saint-Michel (rue), n°36 - AK 489 : volume adossé à une dépendance ancienne (sur jardin)**  
Objectif : retrouver une respiration au jardin et dégager la façade arrière de la dépendance
- **J-27 / Saint-Michel (rue), n°40 - AK 98 : volumes adossés au rempart**  
Objectif : retrouver la continuité du jardin au contact de l'enceinte (mur et porte Saint-Michel)
- **M-03+05 / Tricot (rue du), n°11 et 13 - AK 309-310 : volume adossés en façades arrière, sur jardin**  
Objectif : mettre en valeur les façades et le jardin
- **G-08 / Vieux Marché aux Grains (rue du), n°1 - AK 127 : volumes sur cour**  
Objectif : dégager la courette

# 2 La classification des espaces

## Constructibilité et ceinture verte



# Espaces libres



DM1



DM2



DV1



DV2

Espaces  
à  
Dominante  
Minérale

Espaces  
à  
Dominante  
Végétale

# Constructibilité

Jardins protégés = objectif de pleine terre

**Que peut-on construire dans un jardin protégé ?**

DV1

Ces espaces ne sont pas destinés à être construits de manière importante,  
Les petites constructions qui peuvent y être autorisées :

en fonction de l'espace disponible, de la qualité du projet et de l'insertion

- Petits édicules de 20 m<sup>2</sup> au sol maximum
- Extensions de constructions existantes de 20 m<sup>2</sup> au sol maximum
- Piscines à titre exceptionnel selon composition et conditions d'aspect

# La « Ceinture verte »



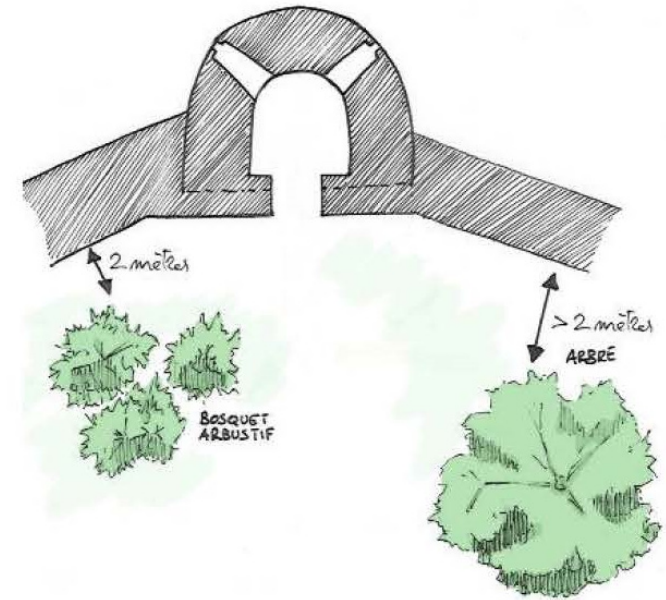
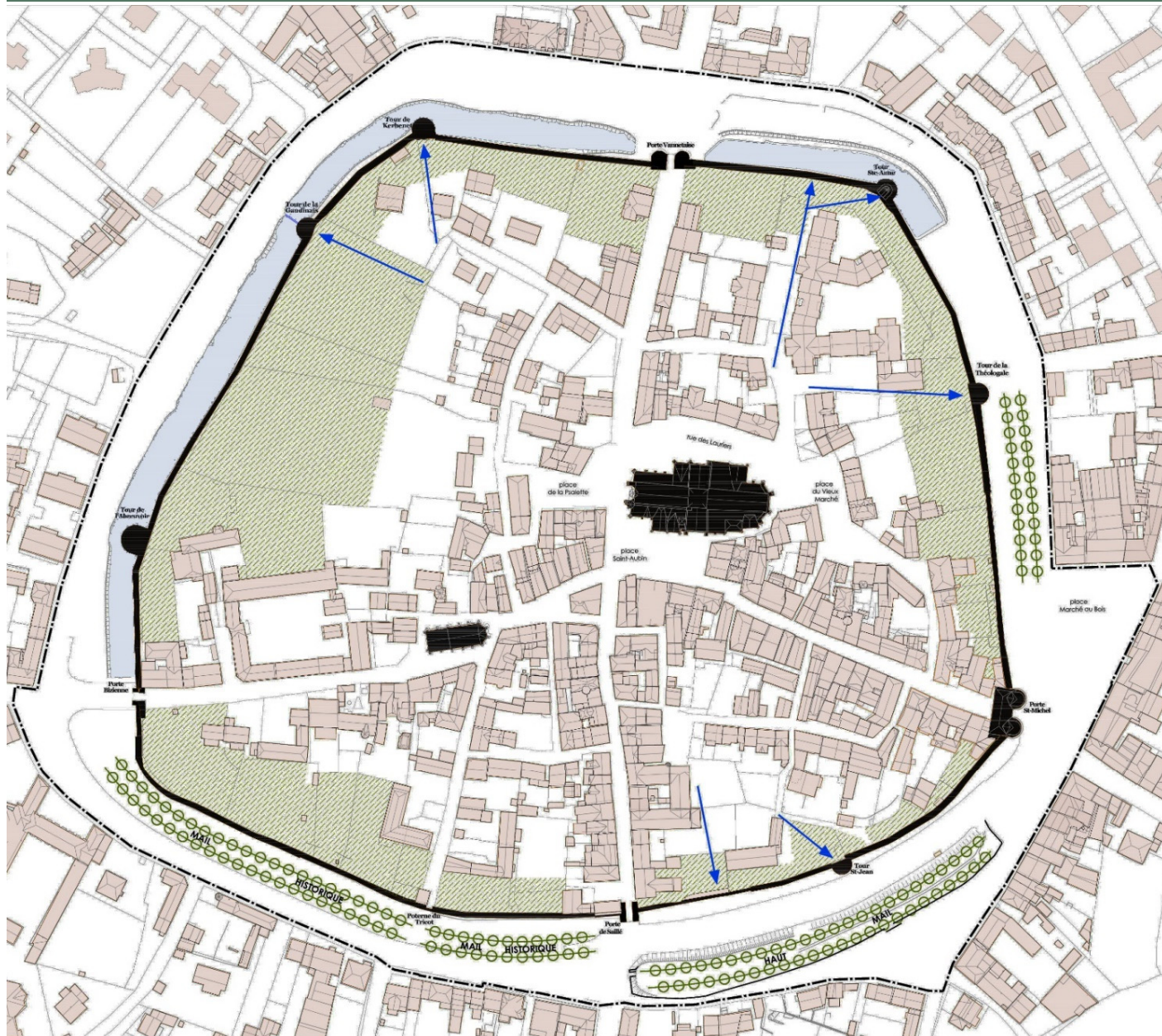
**PSMV en vigueur**



**PSMV révisé**



# La « Ceinture verte »





La « ceinture verte » désigne les jardins existants au contact des remparts et qui méritent d'être mis en valeur.

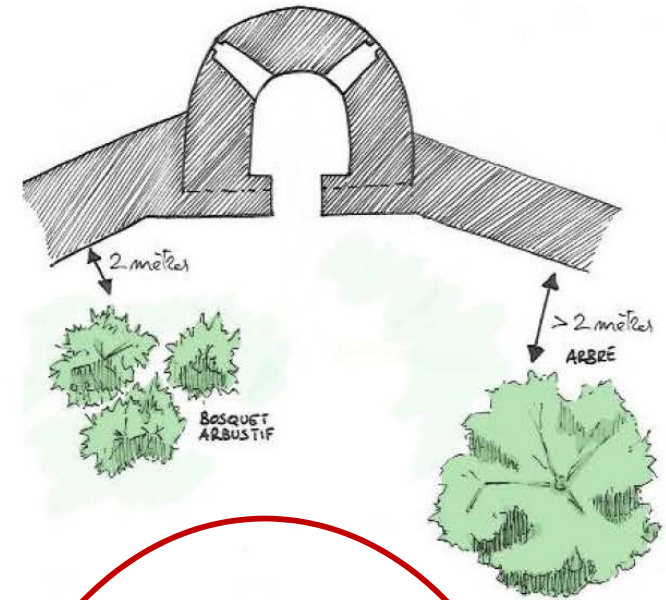
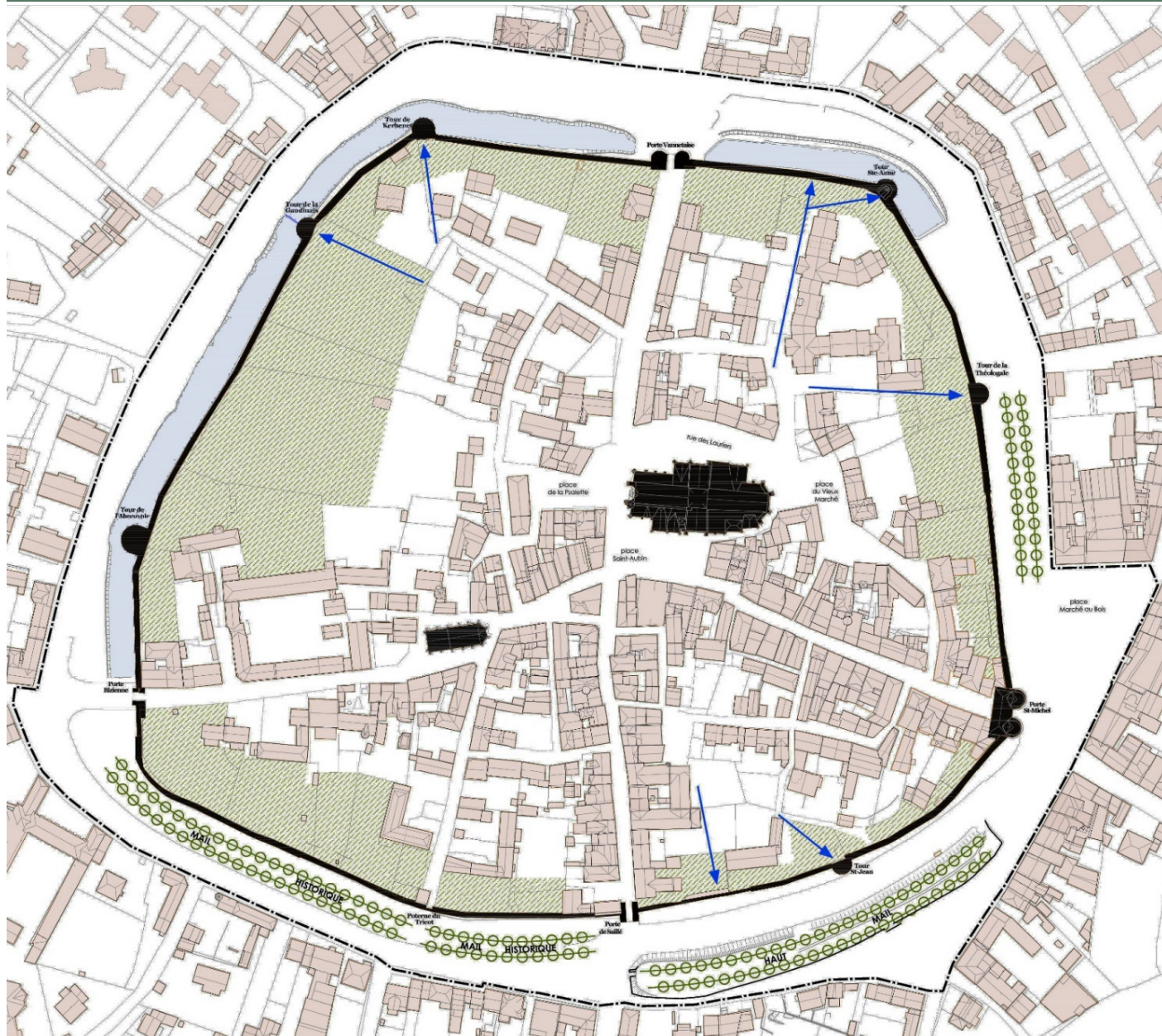
> attention portée aux plantations, aux constructions et à tout aménagement sur ces espaces.

- Pas de distance précise
- NI servitude de passage !!

## C. JARDINS ET BIODIVERSITE :

-  Ensemble de jardins au contact des remparts pour la mise en valeur des remparts
-  Vue sur les remparts ou les tours depuis l'intramuros



# La « Ceinture verte »



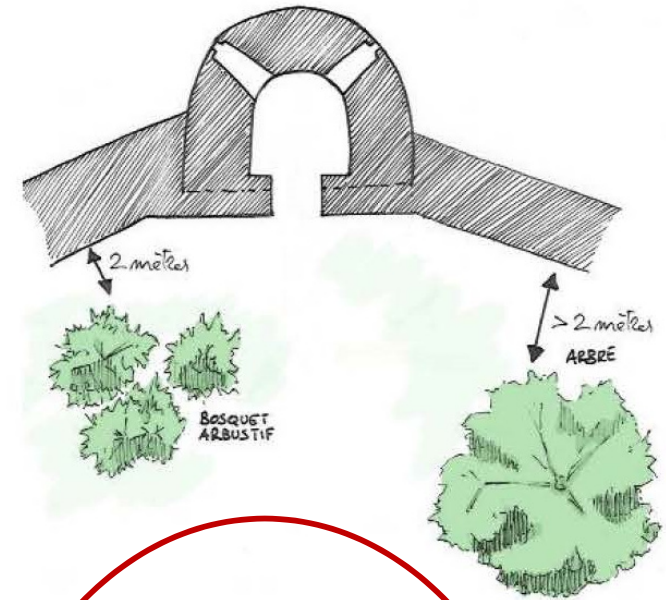
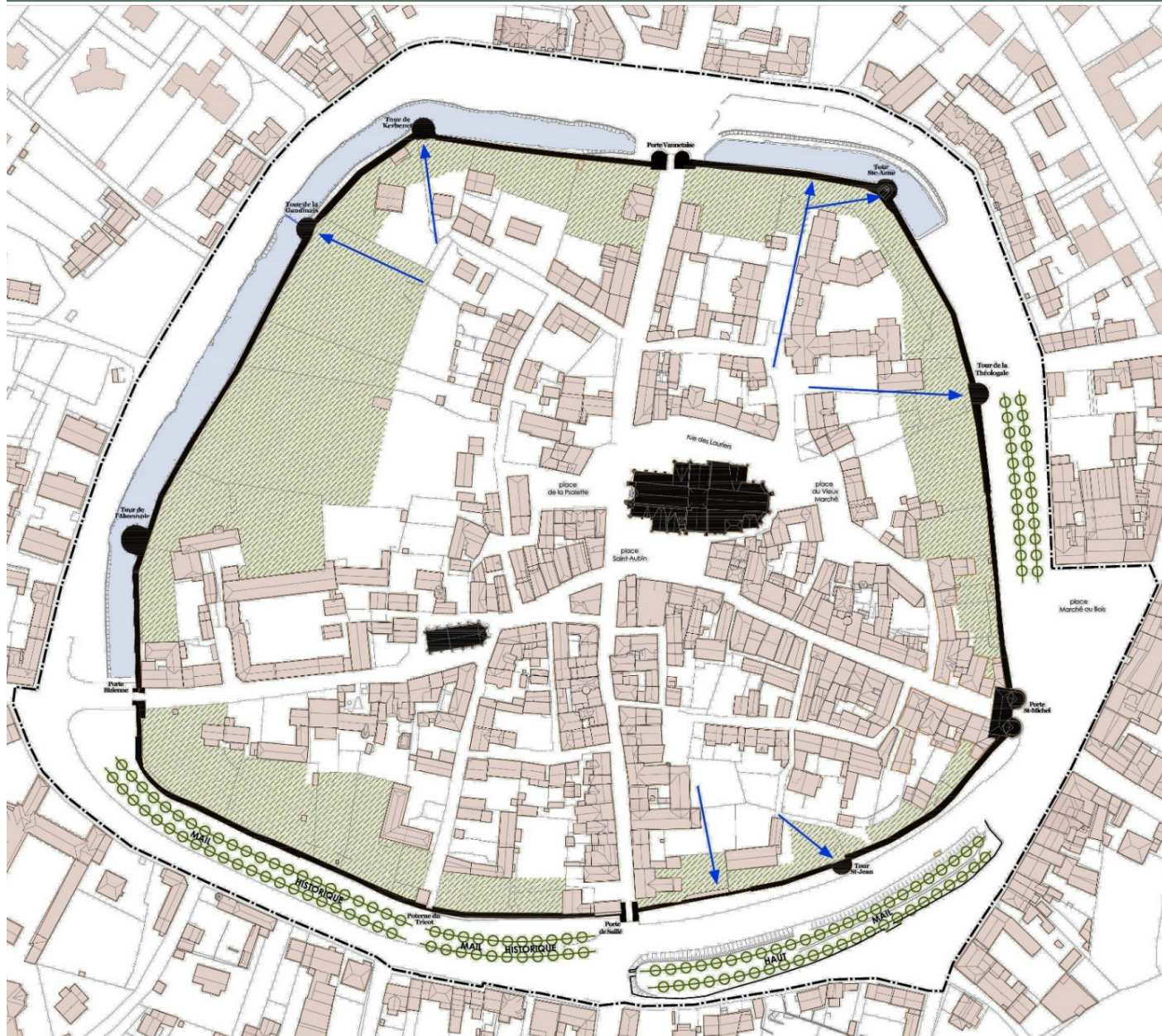
**MODIFICATION  
APPORTEE AU  
DOCUMENT  
SUITE A L'ENQUETE  
PUBLIQUE**

- \* Suppression de la formule ceinture verte mal comprise
- \* Graphisme différent sur les OAP

## C. JARDINS ET BIODIVERSITE :

-  Ensemble de jardins au contact des remparts pour la mise en valeur des remparts
-  Vue sur les remparts ou les tours depuis l'intramuros



# La « Ceinture verte »



**MODIFICATION  
APPORTEE AU  
DOCUMENT  
SUITE A L'ENQUETE  
PUBLIQUE**

- \* Suppression de la formule ceinture verte mal comprise
- \* Graphisme différent sur les OAP

## C. JARDINS ET BIODIVERSITE :

-  Ensemble de jardins au contact des remparts pour la mise en valeur des remparts
-  Vue sur les remparts ou les tours depuis l'intramuros

\*Orientations d'Aménagement et de Programmation

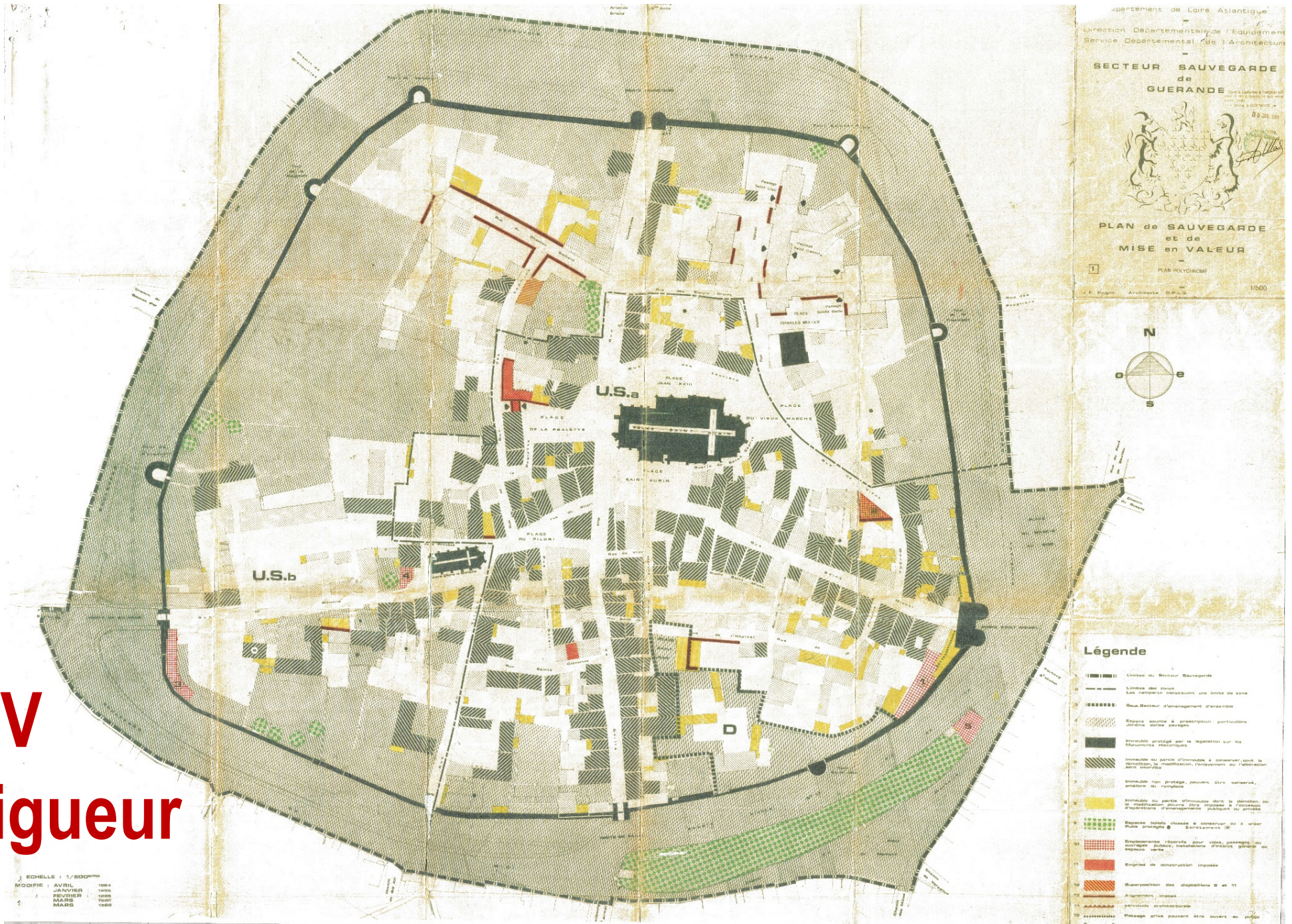
# 4 Orientations\* pour les secteurs :

**a. Château Gaillard**

**b. Balzac**

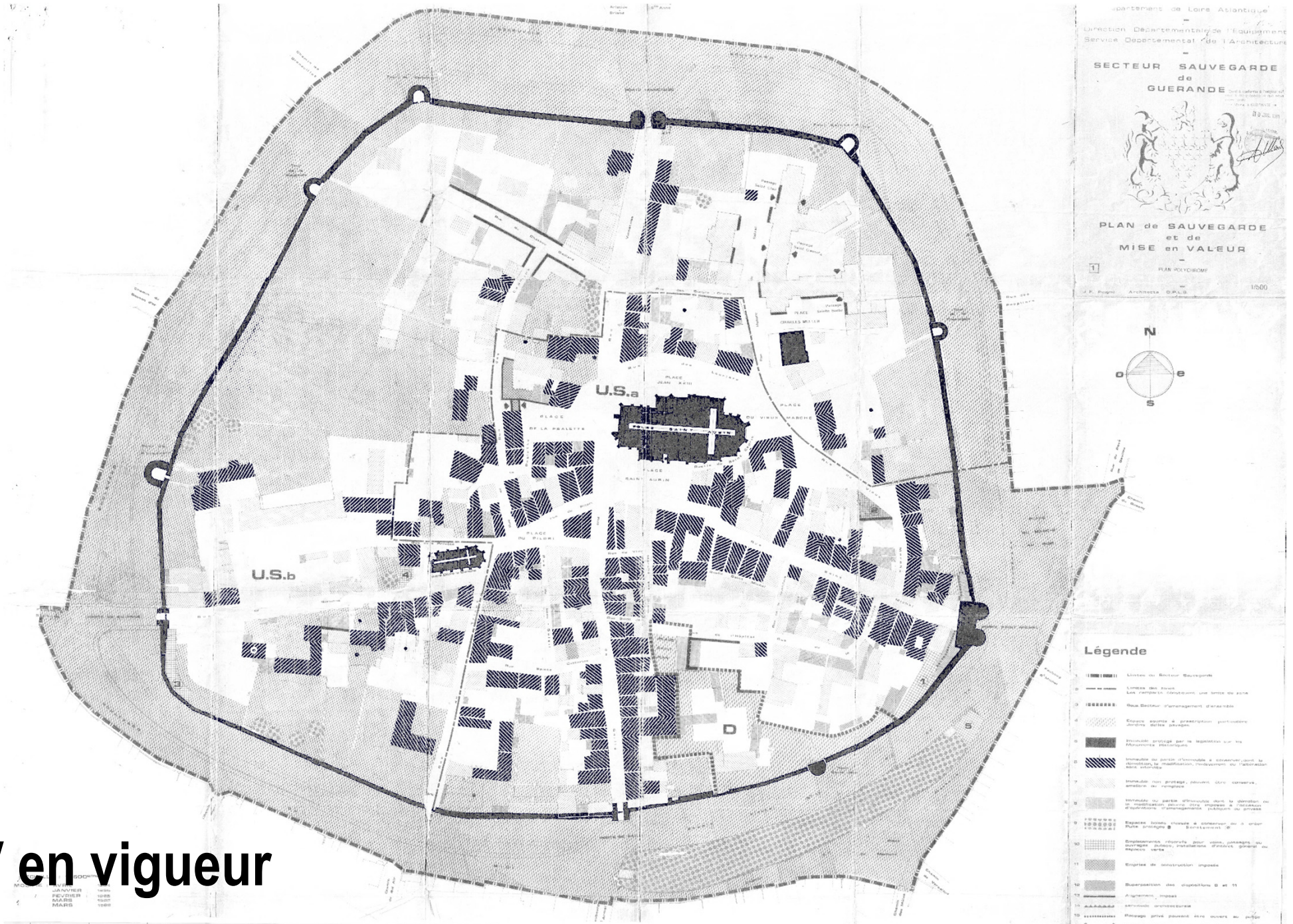
**c. Saint-Jean**

# Les différentes couches du PSMV



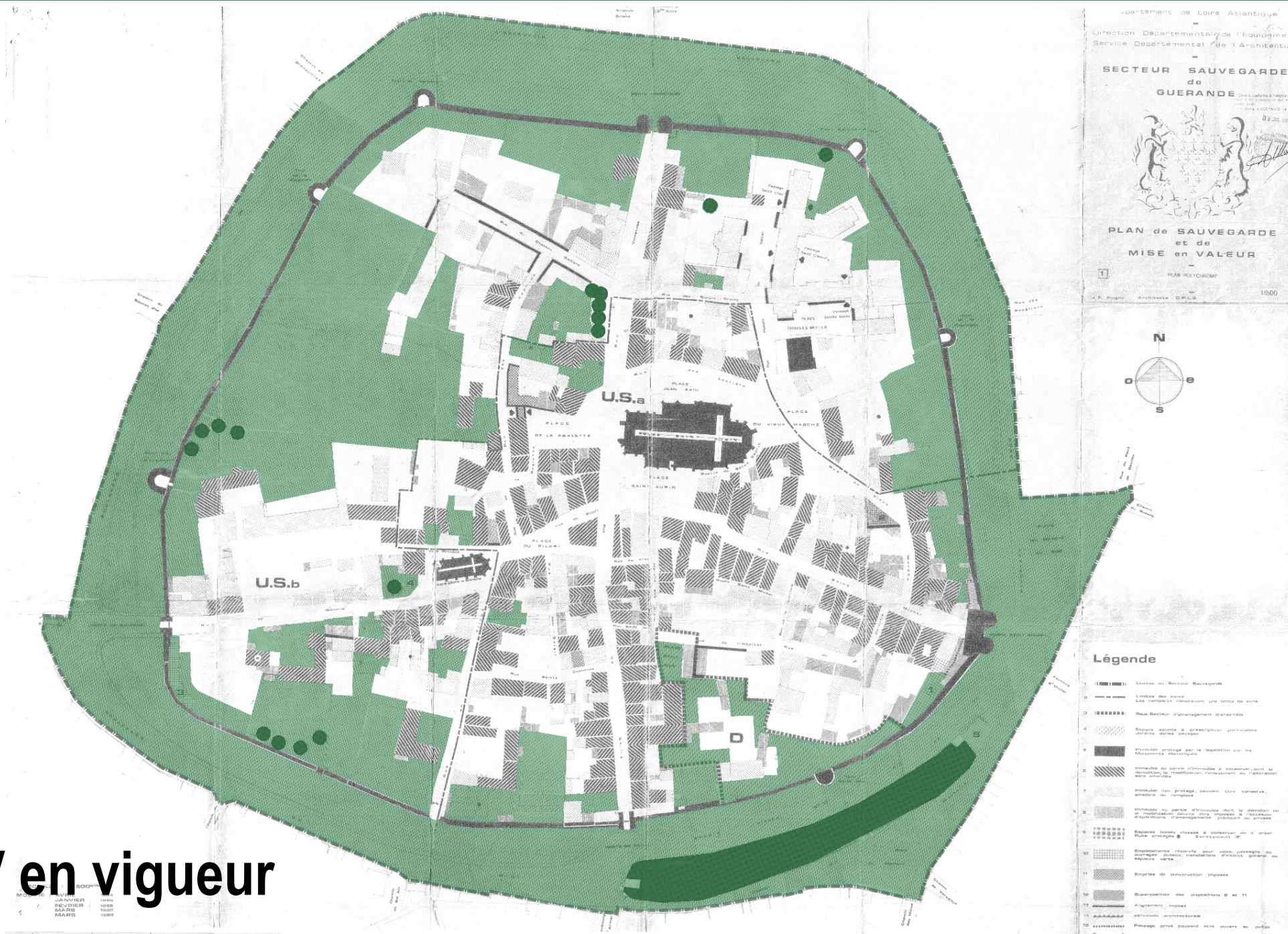
**PSMV**  
**en vigueur**

# Les immeubles protégés



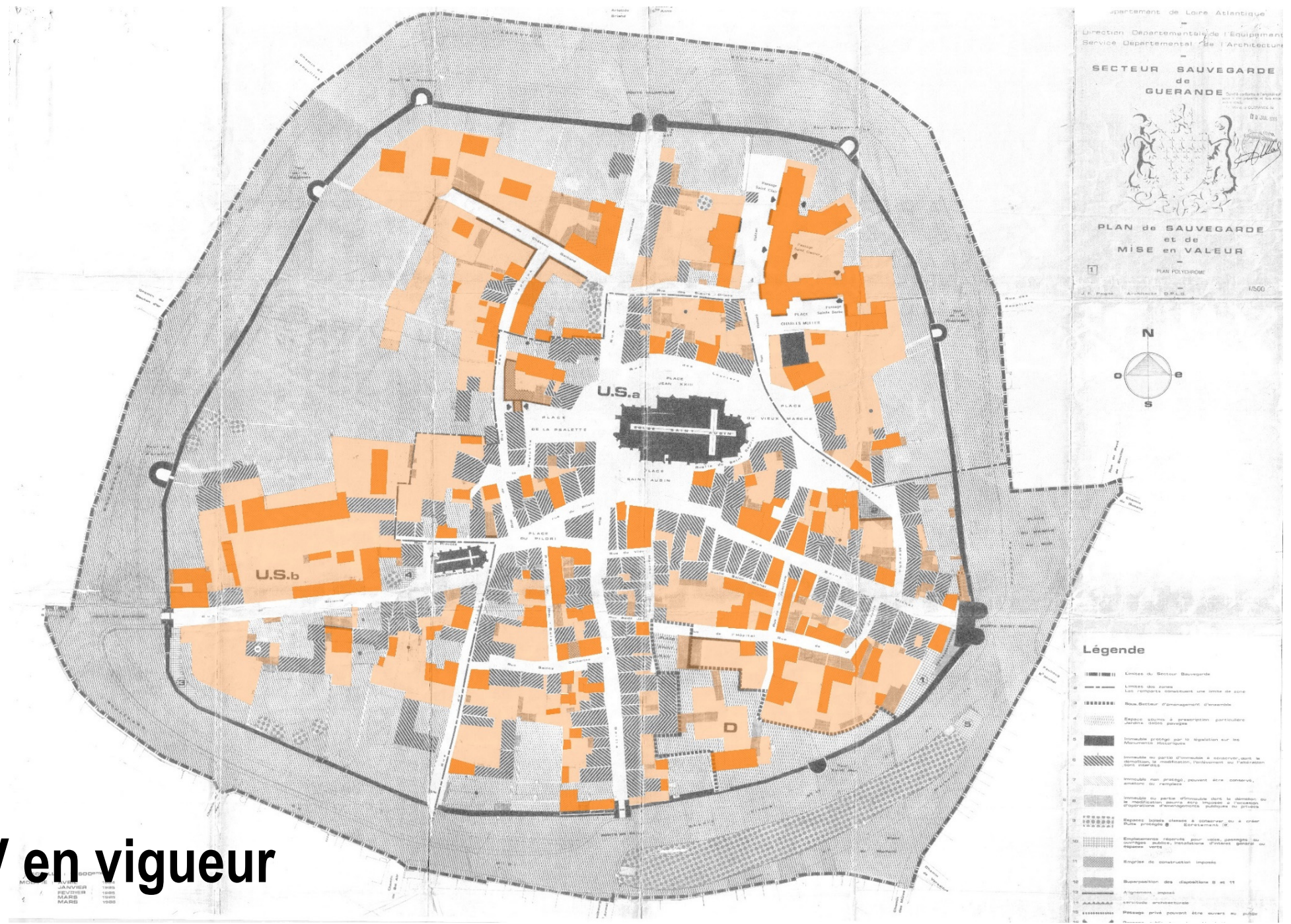
PSMV en vigueur

# Les espaces libres à conserver



PSMV en vigueur

# Les espaces constructibles par défaut



**PSMV en vigueur**

MOIS en vigueur  
JANVIER 1988  
FÉVRIER 1988  
MARS 1988  
MARS 1988



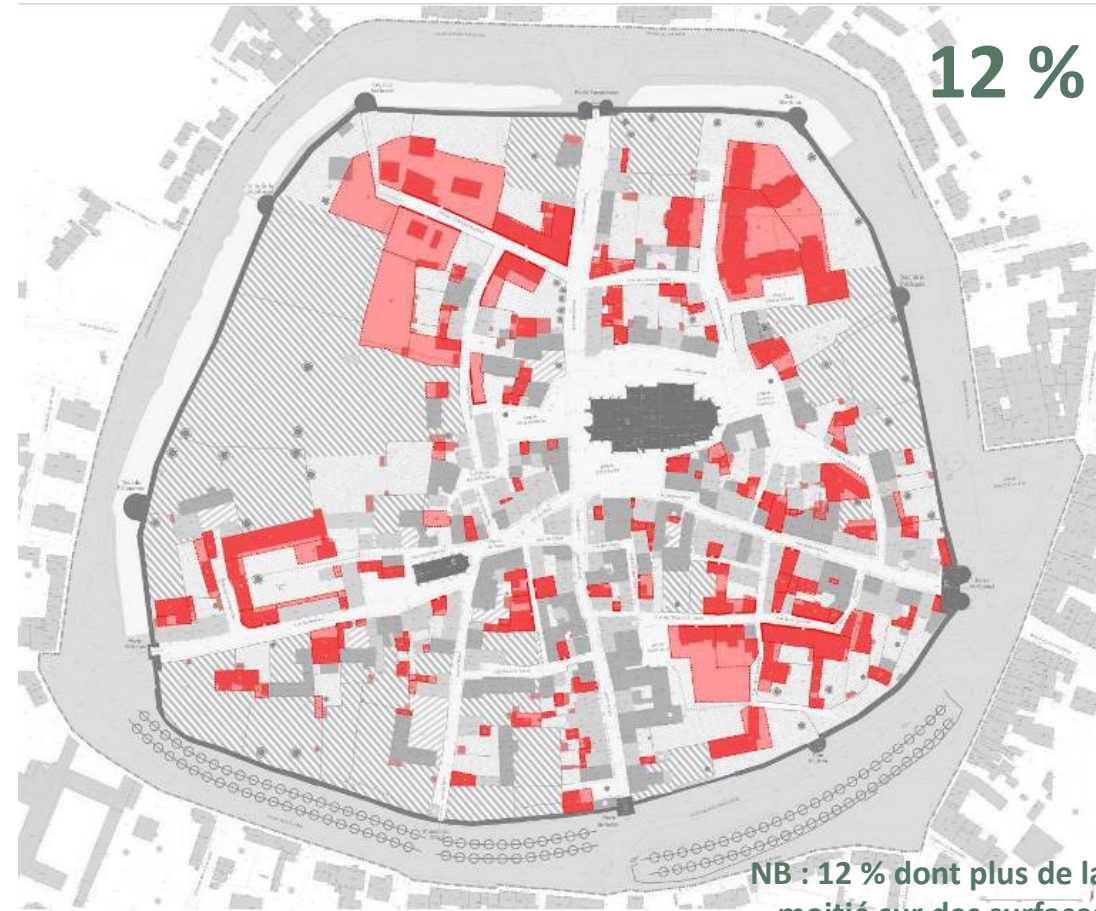
# Evolution des surfaces constructibles

*En % de la surface totale du périmètre*

16 %



12 %

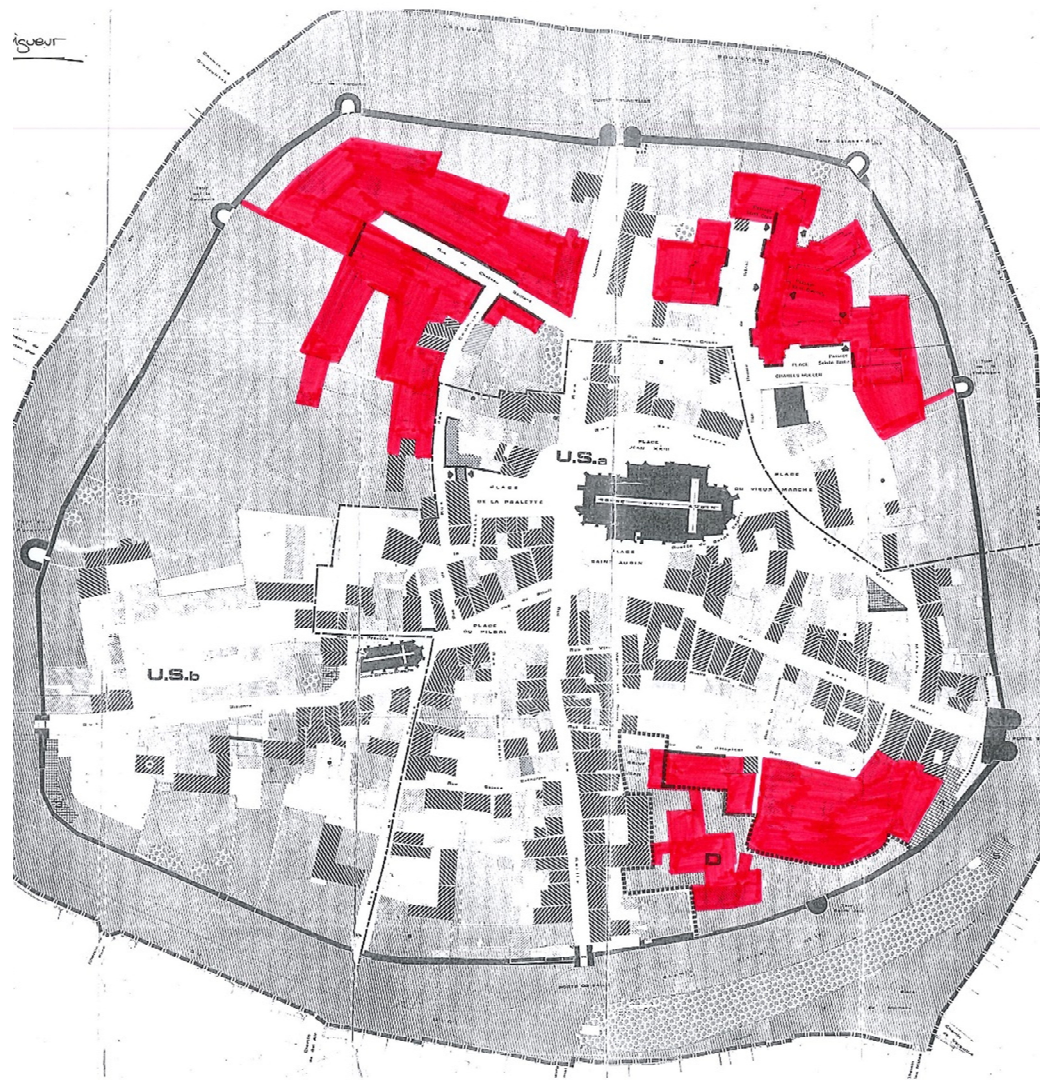


NB : 12 % dont plus de la moitié sur des surfaces bâties existantes

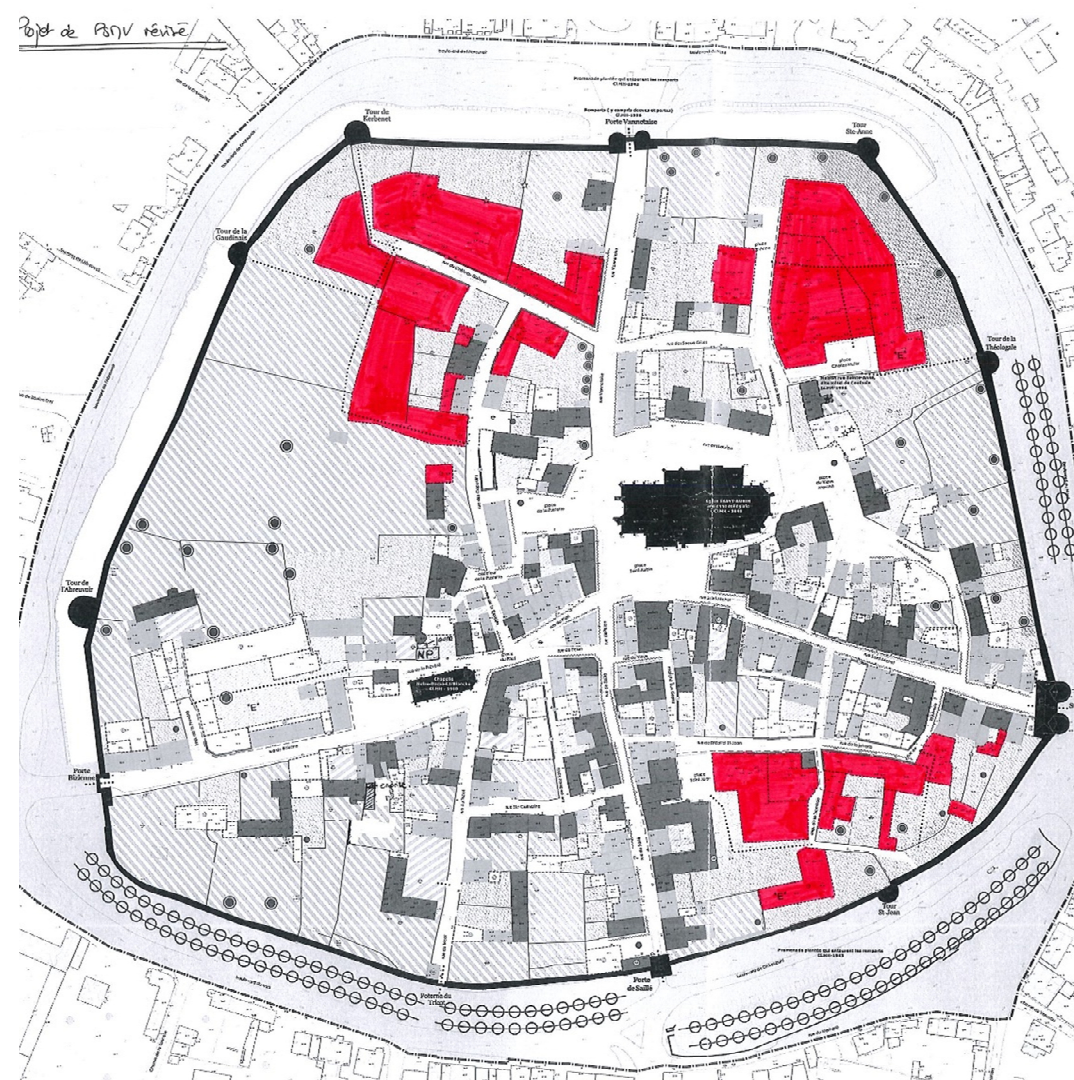
**PSMV en vigueur**

**PSMV révisé**

# Pourquoi une OAP ?



**PSMV en vigueur**



**PSMV révisé**

# Pourquoi une OAP ?

*Ces OAP particulières concernent des secteurs où le patrimoine protégé est absent (ou partiellement désaffecté comme à Saint-Jean) et où une opération d'ampleur est rendue possible par la constructibilité offerte par le Plan (bâti non protégé).*

**Cette opération est un scénario possible mais en aucun cas une issue obligatoire.**

# Pourquoi une OAP ?

## **L'OAP n'est pas la programmation d'un projet**

**mais une simple prévision pour définir un cadre si une opération d'ensemble ou plusieurs opérations ponctuelles est/sont réalisée(s).**

**Elle définit alors des objectifs de composition spatiale (dégagement de vues, axe de composition, compacité, gabarits) et de fonctionnement (liaison piétonne notamment), voire parfois de programmes.**

# Comment s'applique-t-elle ?

**Les parcelles peuvent être maintenues en l'état et évoluer dans les limites du Règlement et des objectifs définis dans les OAP.**

Toute opération ponctuelle de modification du bâti, d'extension voire la division ou le regroupement parcellaire est ainsi possible dès lors que celle-ci est conforme au Règlement et n'est pas contradictoire avec les grands objectifs d'organisation spatiale indiqués dans les OAP (ce qui nécessite une appréciation du projet à l'échelle de l'ensemble du secteur).

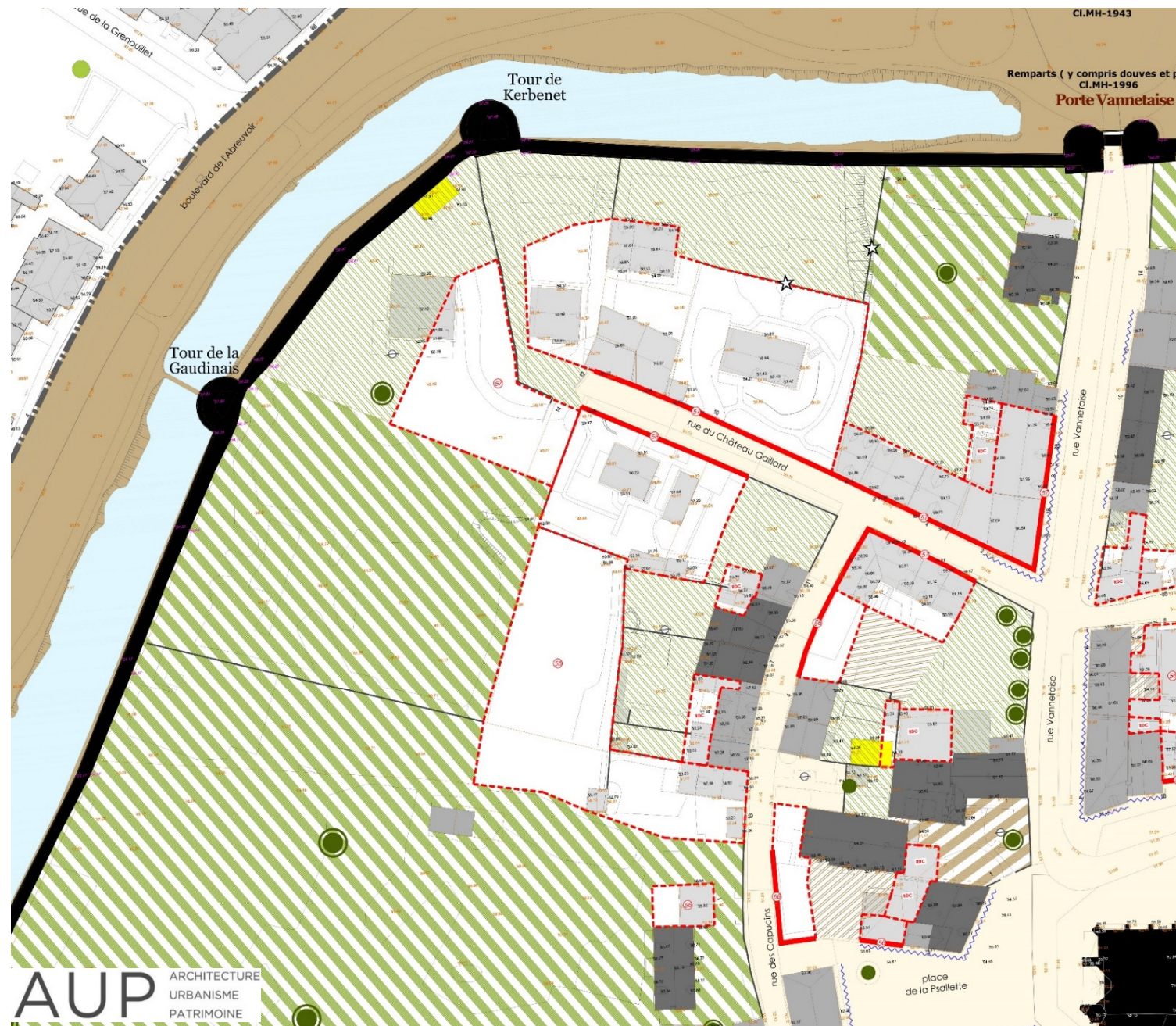
# Château-Gaillard

**Une possibilité**  
d'enrichir l'offre résidentielle  
intramuros  
qui s'appuierait sur les atouts  
paysagers du site : couvert  
végétal, proximité des  
remparts, vues sur la  
collégiale Saint-Aubin



# Le Plan réglementaire

# Château-Gaillard



# Château-Gaillard

En cas de projet,  
l'OAP exigera  
en termes de  
**composition**

- > Conserver les jardins au pied des remparts
- > Compacité d'îlots
- > Qualité paysagère et préservation des vues
- > Articulation avec le bâti existant





# Balzac



**Un secteur d'habitat  
qui pourrait évoluer :**

- soit par la réhabilitation de la résidence actuelle et ses jardins
- soit par une nouvelle opération qui devra démontrer une grande qualité paysagère

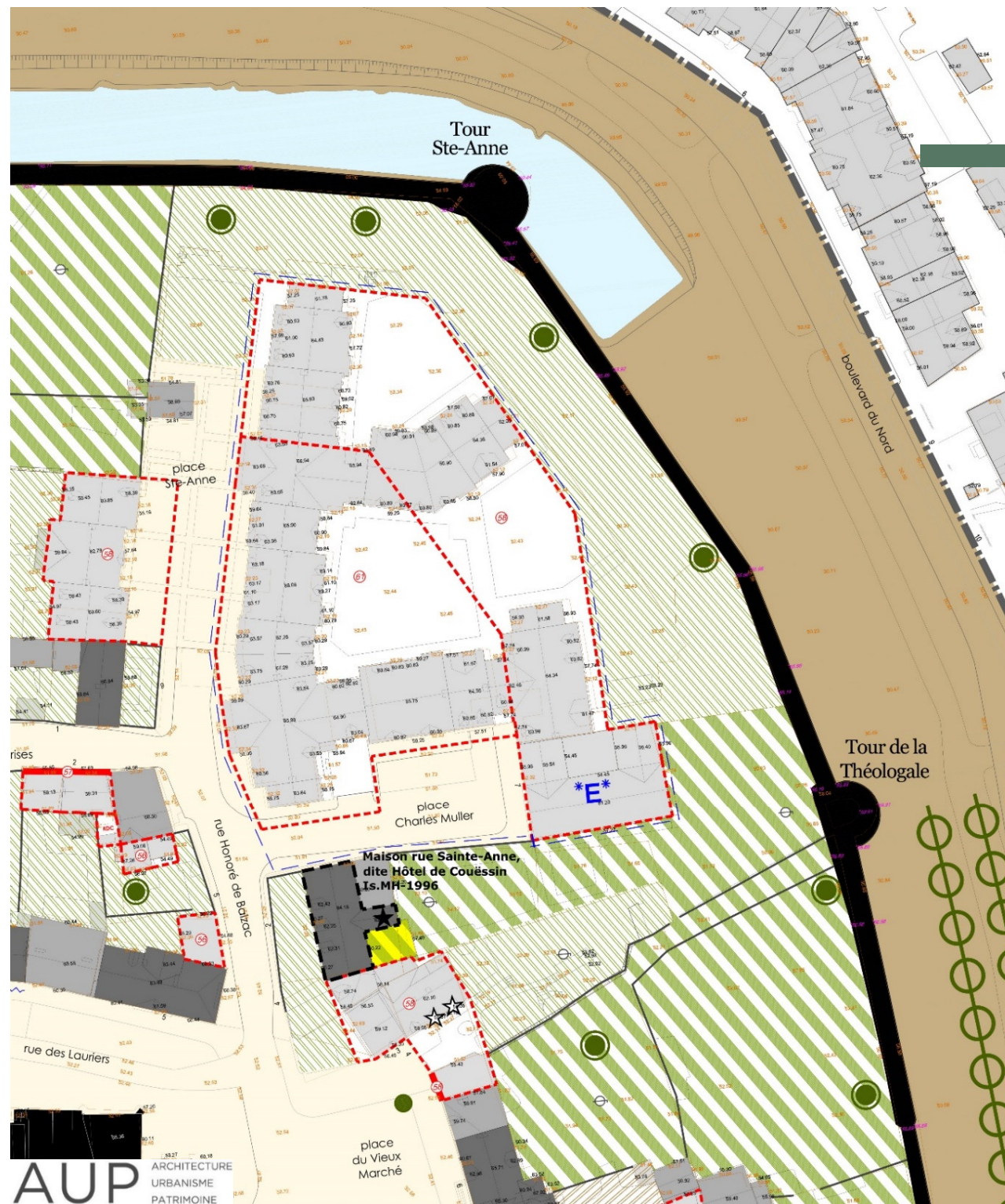


# Le Plan réglementaire

## Cas d'une réhabilitation

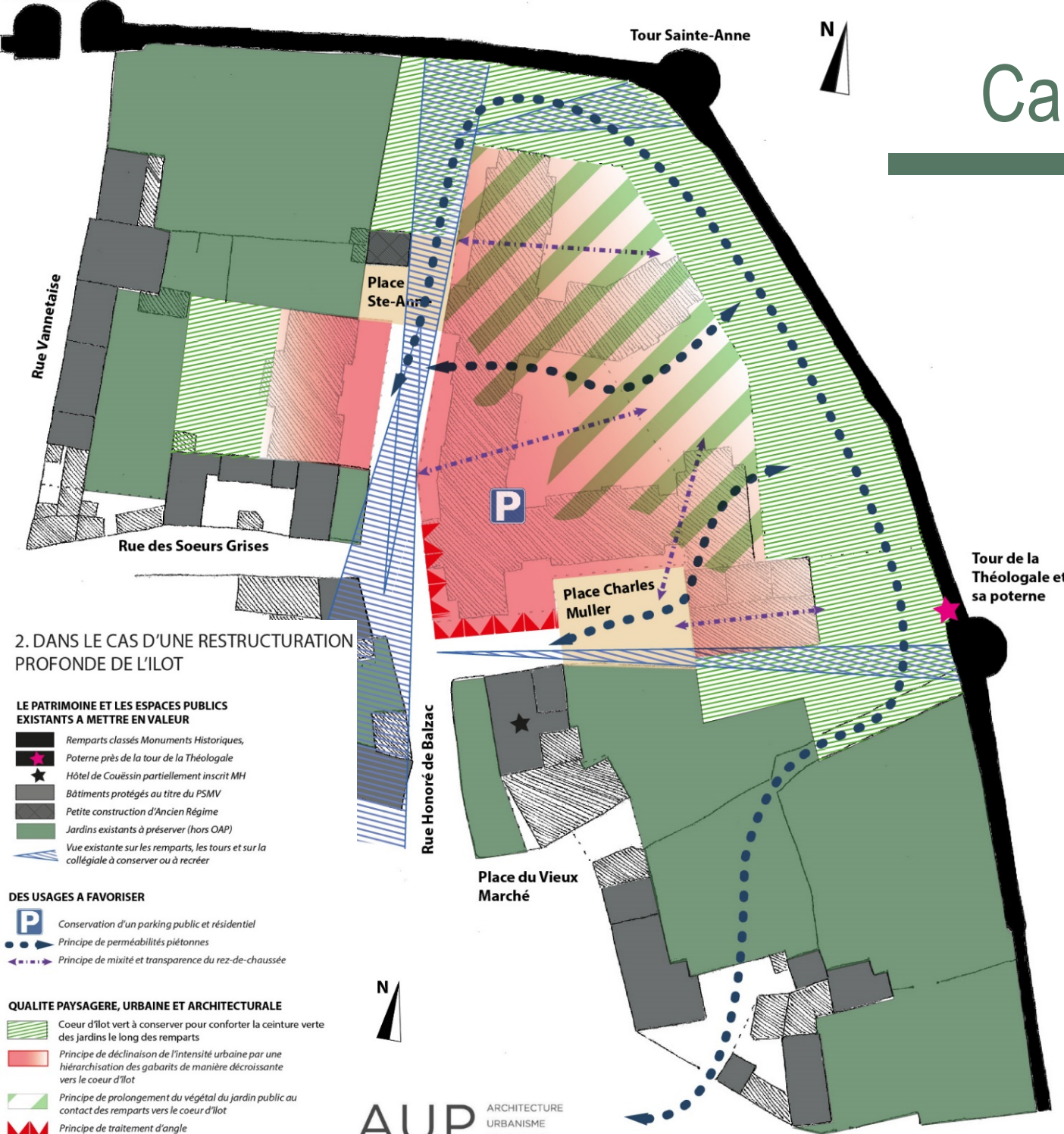
### L'OAP exigera en termes de **composition**

- > Qualité paysagère du cœur d'îlot
- > Des rez-de-chaussée en partie ouverts et animés
- > Echappées visuelles vers le pied des remparts (jardin)
- > et préservation des vues sur les remparts et sur St-Aubin





# Cas d'une reconstruction



## L'OAP exigera

### en termes d'**usages**

- > Qualité des espaces publics
- > Mixité d'usages avec une large part dédiée à l'habitat
- > Conservation du parking
- > Cheminements piétons

### en termes de **composition**

- > Echappées visuelles vers le pied des remparts (jardin)
- > Qualité paysagère du cœur d'îlot et préservation des vues sur les remparts et sur St-Aubin
- > Traitement de l'angle d'îlot

### 2. DANS LE CAS D'UNE RESTRUCTURATION PROFONDE DE L'ÎLOT

#### LE PATRIMOINE ET LES ESPACES PUBLICS EXISTANTS A METTRE EN VALEUR

- Remparts classés Monuments Historiques,
- Poterne près de la tour de la Théologale
- Hôtel de Couëssin partiellement inscrit MH
- Bâtiments protégés au titre du PSMV
- Petite construction d'Ancien Régime
- Jardins existants à préserver (hors OAP)
- Vue existante sur les remparts, les tours et sur la collégiale à conserver ou à recréer

#### DES USAGES A FAVORISER

- Conservation d'un parking public et résidentiel
- Principe de perméabilités piétonnes
- Principe de mixité et transparence du rez-de-chaussée

#### QUALITE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

- Cœur d'îlot vert à conserver pour conforter la ceinture verte des jardins le long des remparts
- Principe de déclinaison de l'intensité urbaine par une hiérarchisation des gabarits de manière décroissante vers le cœur d'îlot
- Principe de prolongement du végétal du jardin public au contact des remparts vers le cœur d'îlot
- Principe de traitement d'angle
- Traitement spécifique des places Charles Muller et Sainte-Anne

# Saint-Jean

**Un quartier mixant habitat et pôle à vocation culturelle intégrant un équipement public**

## LES OBJECTIFS :

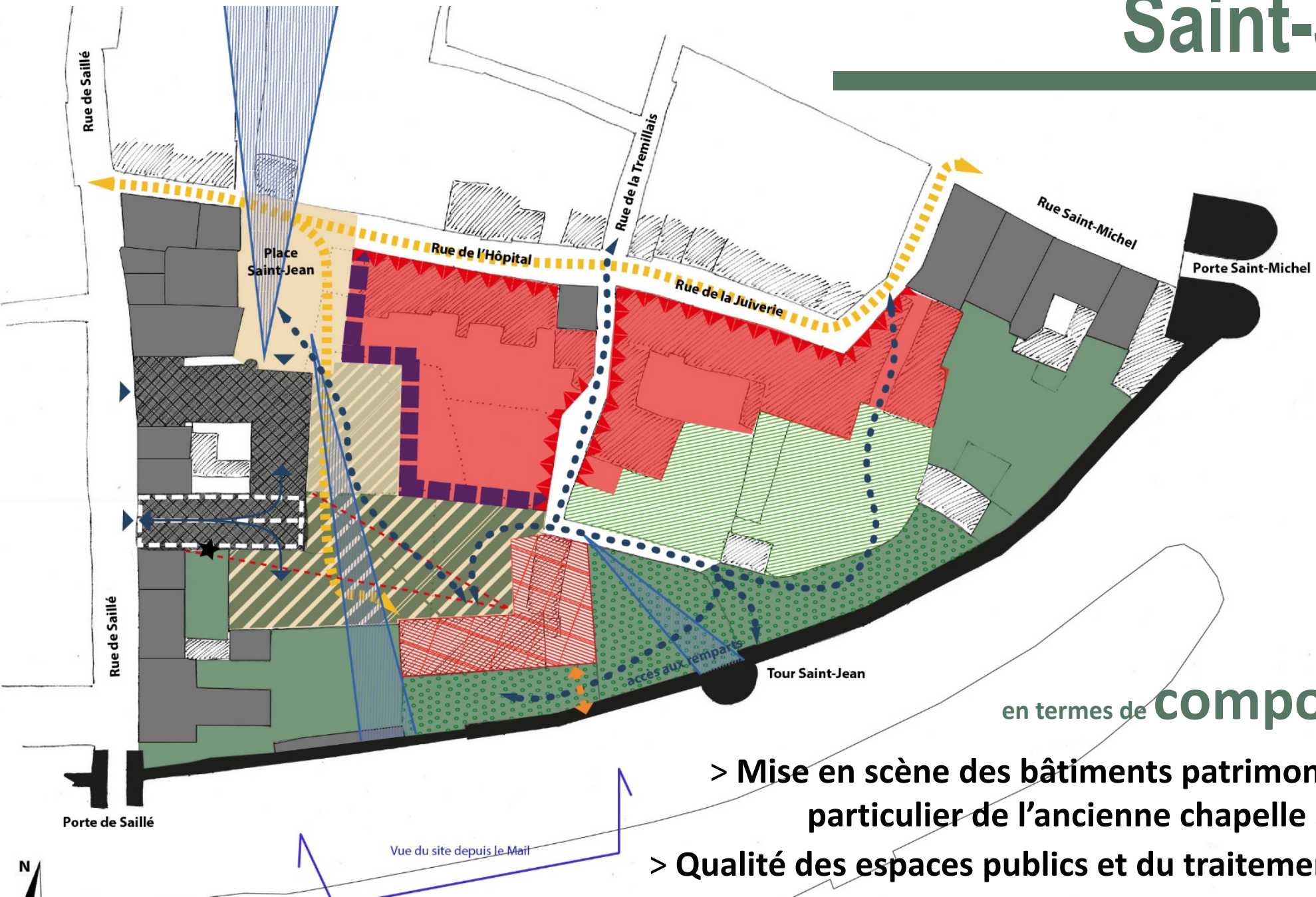
- Recomposition des espaces bâtis et des espaces libres, nouveaux usages en lien avec le parcours de la ville close
- Mise en scène des bâtiments de l'ancien Hôpital Saint-Jean, en particulier de sa chapelle (volume à mettre en valeur)
- Nouvelle forme urbaine à inventer pour reconstituer un ou des îlots résidentiels



## L'OAP exigera en termes d' usages

- > Qualité des espaces publics
- > Mixité d'usages alliant activités et habitat au développement d'un pôle à vocation culturelle
- > Cheminements piétons en lien avec les remparts et le parcours de la ville close

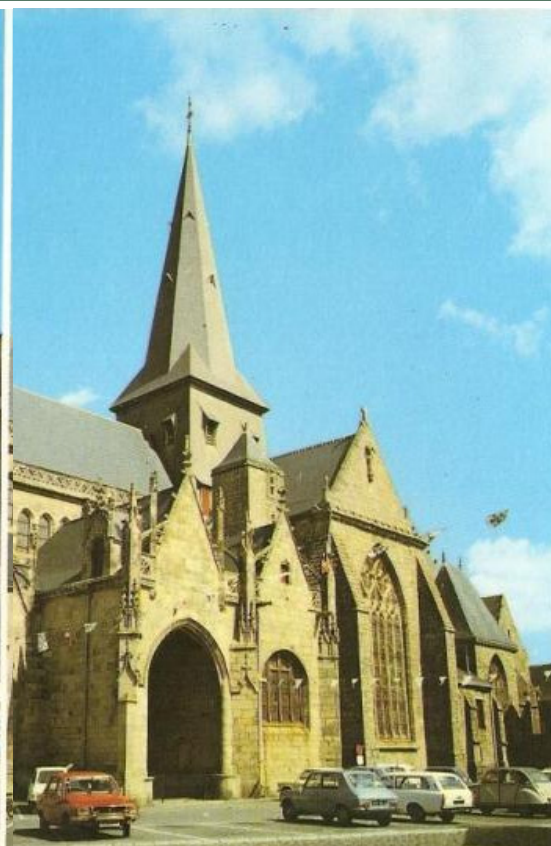
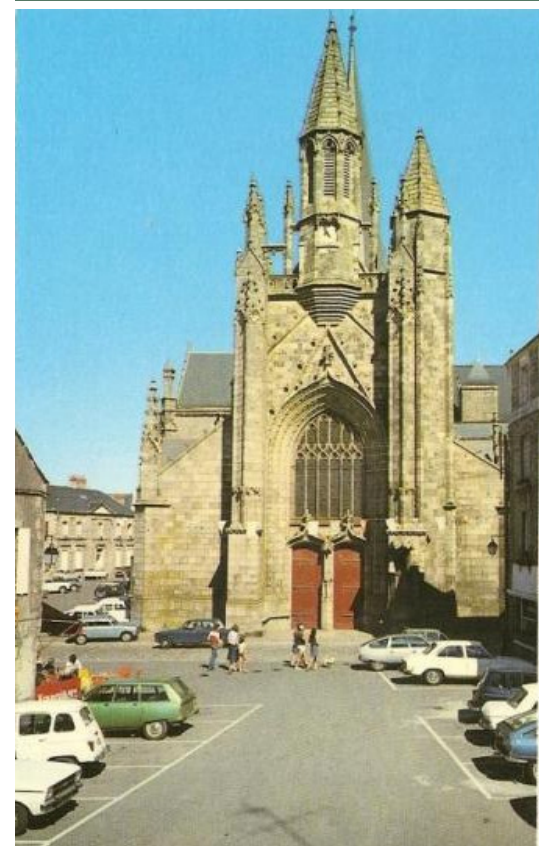
# Saint-Jean



en termes de **composition**

- > Mise en scène des bâtiments patrimoniaux et en particulier de l'ancienne chapelle Saint-Jean
- > Qualité des espaces publics et du traitement des Rdc
- > Qualité paysagère en lien avec le pied des remparts
- > Insertion dans le tissu bâti patrimonial (pas de toit-terrasse)

# 4 La place de la voiture dans le PSMV



# Circulation & PSMV



**Le PSMV évoque l'objectif d'apaisement des espaces publics sans pour autant imposer sa mise en œuvre, ni en définir les modalités.**



# Circulation & PSMV



Le PSMV évoque l'objectif d'apaisement des espaces publics sans pour autant imposer sa mise en œuvre, ni en définir les modalités.

**Il a pour objet :**

- les aménagements d'espaces publics,
- les normes de stationnement, c'est-à-dire l'obligation pour tout projet de créer des places de stationnement sur la parcelle.

# Normes de stationnement

## dans le PSMV en vigueur

### ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le nombre de places de stationnement minimum selon l'affectation des constructions est déterminé comme suit :

- logements nouvellement créés : 1 place par logement.
- commerces nouveaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> et partie de 50 m<sup>2</sup> de vente  
1 place au minimum par boutique créée.
- commerces de 50 m<sup>2</sup> au plus, créés dans le bâti ancien : néant.  
Toutefois, s'ils constituent un ensemble ou une galerie marchande, la norme précédente s'applique.
- bureaux : 1 place pour chaque 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre
- pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres
- pour les restaurants et débits de boissons : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface d'accueil
- pour les hôtels-restaurants, il conviendra de cumuler les 2 normes
- pour les ateliers artisanaux, pas d'obligation de stationnement.

12.2. Dans le secteur USA, les emplacements ne seront pas réalisés sur place, mais les constructeurs seront astreints :

- soit au paiement d'une participation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.
- soit à la réalisation de places de stationnement sur un terrain à proximité.

Toutefois, pour les maisons individuelles d'un logement au plus, la réalisation des aires de stationnement pourra être faite sur place dans les conditions suivantes :

12.2.1. Les groupes de garages individuels seront disposés dans les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.2.2. Les garages individuels ou collectifs dont la hauteur utile est supérieure à 2 m sont interdits.

12.2.3. Il est interdit d'ouvrir plus d'une entrée charretière par parcelle ou fraction de parcelle de 500 m<sup>2</sup> au plus.

12.3. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3,4,5) du Code de l'Urbanisme.

12.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**1 nouveau logement = 1 place à créer**

**1 nouveau commerce = 1 place à créer / 50 m<sup>2</sup>**

**1 nouveau restaurant = 1 place à créer / 20 m<sup>2</sup>**

**1 nouvel hôtel = 1 place à créer / 3 chambres**

# Normes de stationnement

## dans le PSMV révisé

« Dans l'ensemble de la zone US, il n'est pas imposé de place de stationnement à l'occasion d'un projet de réhabilitation comme de nouvelle construction. »

- **Pas d'obligation**  
**pour supprimer le frein aux créations de logements, de commerces, etc.**
- **Obligation de stationnement vélo**

## Résumé des modifications suite à enquête publique :

- Suppression du concept de ceinture verte (mal compris) et des liaisons piétonnes sur le Plan réglementaire
- Précisions sur le statut des immeubles en « jaune »
- Précisions et reformulations sur les effets des OAP particulières
- Déclassement de deux « jaunes » en « non protégé » au 4bis rue de la Prévôté et 14 rue du Château Gaillard
- Création d'une petite emprise à Rdc pour relier deux bâtiments
- Quelques reprises ponctuelles du Règlement (enseignes + environnement)
- Compléments du Rapport de présentation sur les OAP et sur la circulation

# Concrètement...

---

**Je réfléchis à mon projet et prends contact avec la Ville**  
pour vérifier la compatibilité de mon projet avec les règles du PSMV et prendre rdv avec l'architecte-conseil

**Je prépare le formulaire accompagné de toutes les pièces nécessaires à la compréhension de mon projet**  
Situation du projet, plan masse, coupes, façades, photos avec l'état initial et projeté + notice explicative détaillée (matériaux, mise en œuvre, modalités de travaux)

**Je dépose mon dossier à la Direction de l'Urbanisme de la mairie**

**La Ville transmet le dossier à la Direction tecté des Bâtiments de France (ABF)**  
L'ABF a 2 mois pour remettre son avis s'il s'agit d'un permis de construire, 1 mois s'il s'agit d'une simple déclaration préalable. Son accord est obligatoire, il peut être assorti de prescriptions.

**J'obtiens une réponse de la Mairie et la délivrance de l'autorisation se traduit par un arrêté du Maire**  
Les délais sont de 2 mois pour une déclaration préalable et 3 mois pour un permis de construire (5 mois pour un établissement recevant du public)

**Je réalise mes travaux conformément à ma déclaration et aux éventuelles prescriptions émises**