



SITE  
PATRIMONIAL  
REMARQUABLE

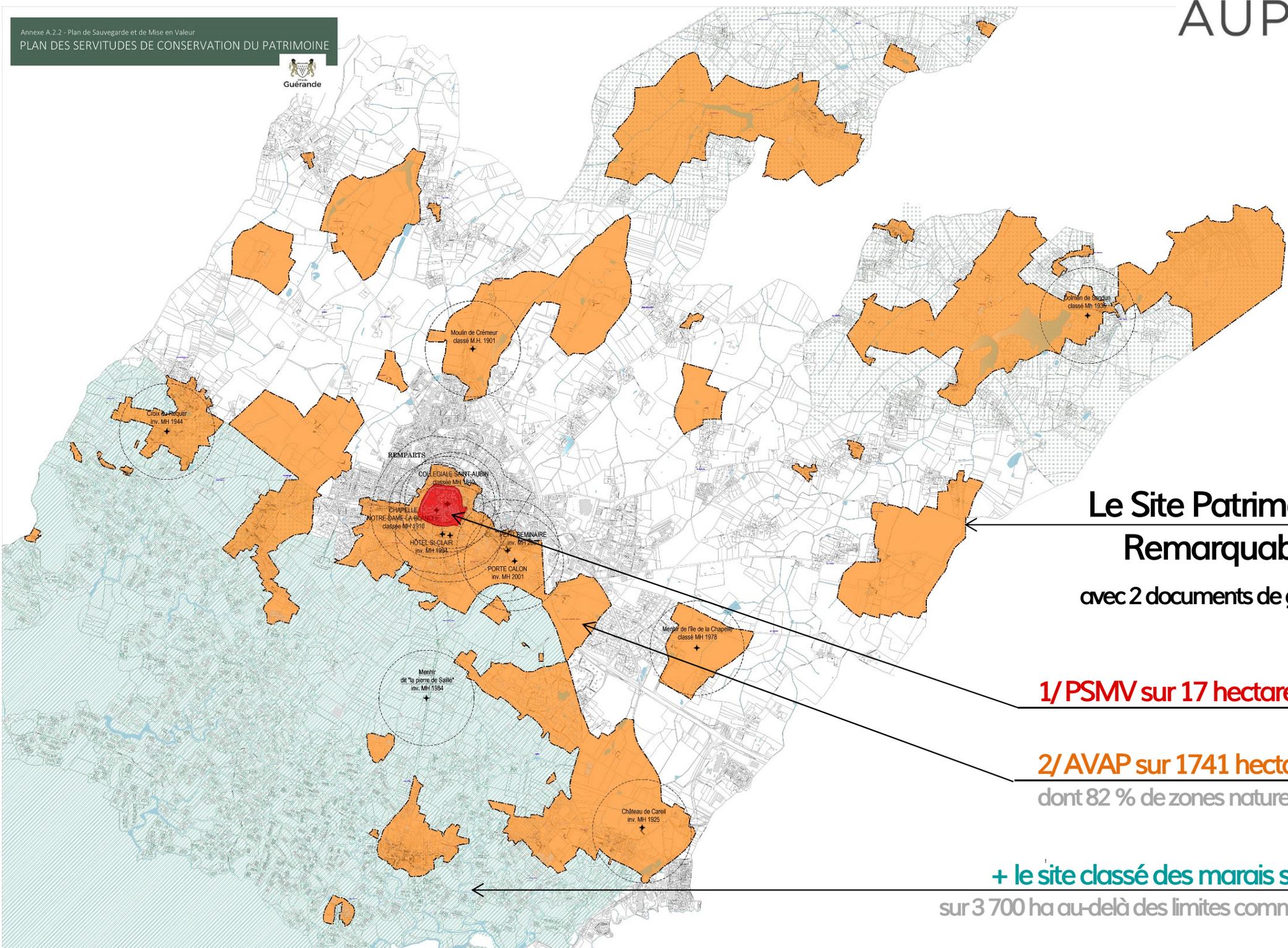
# PSMV Guérande

Conseil municipal

24 septembre 2018

**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

# Dates procédure

Création du Secteur sauvegardé  
le 30 avril 1976

Publication / Approbation PSMV  
13 juin 1988 / 30 août 1993

Mise en révision du PSMV  
Délibération le 14 novembre 2011  
Arrêté préf. le 28 décembre 2012

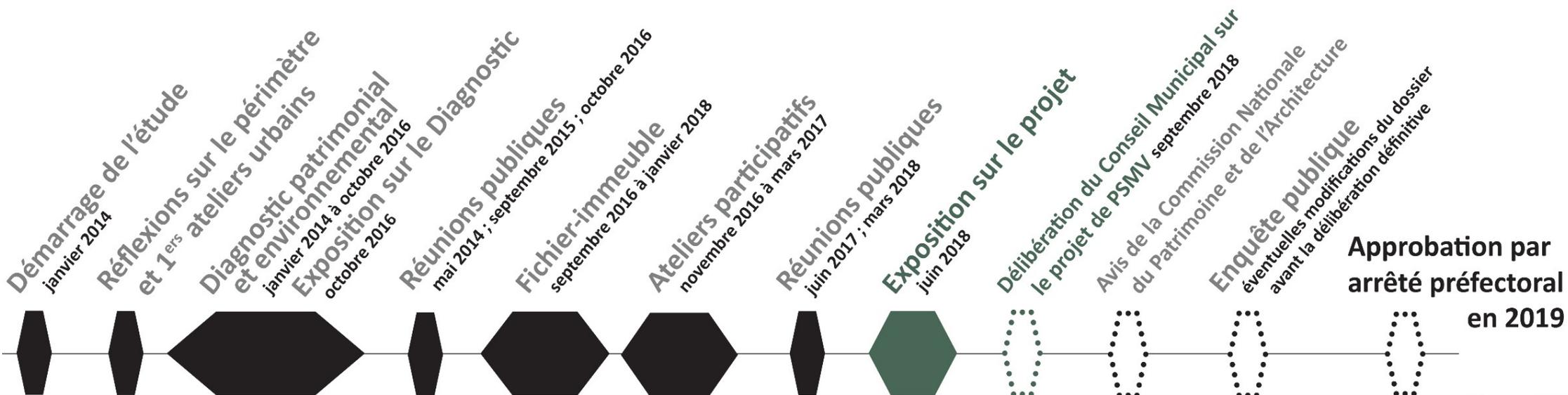
## Chiffres-clé :

16,6 hectares dont 37% bâtis

474 habitants

390 logements (13,6% vacance)

- Présentation du projet à la Commission Nationale  
(du Patrimoine et de l'Architecture) prévue le **8 novembre 2018**

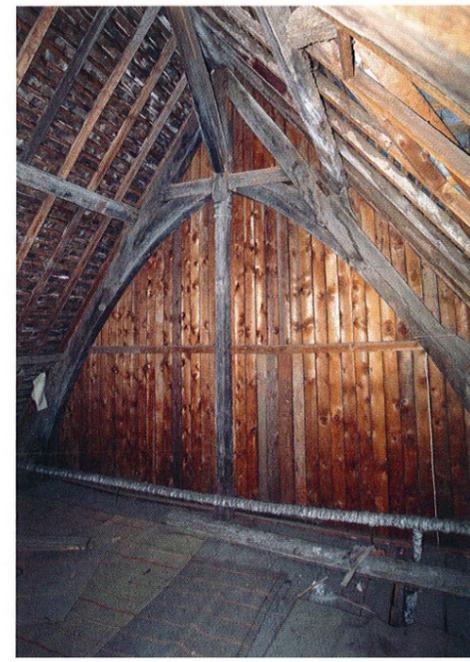
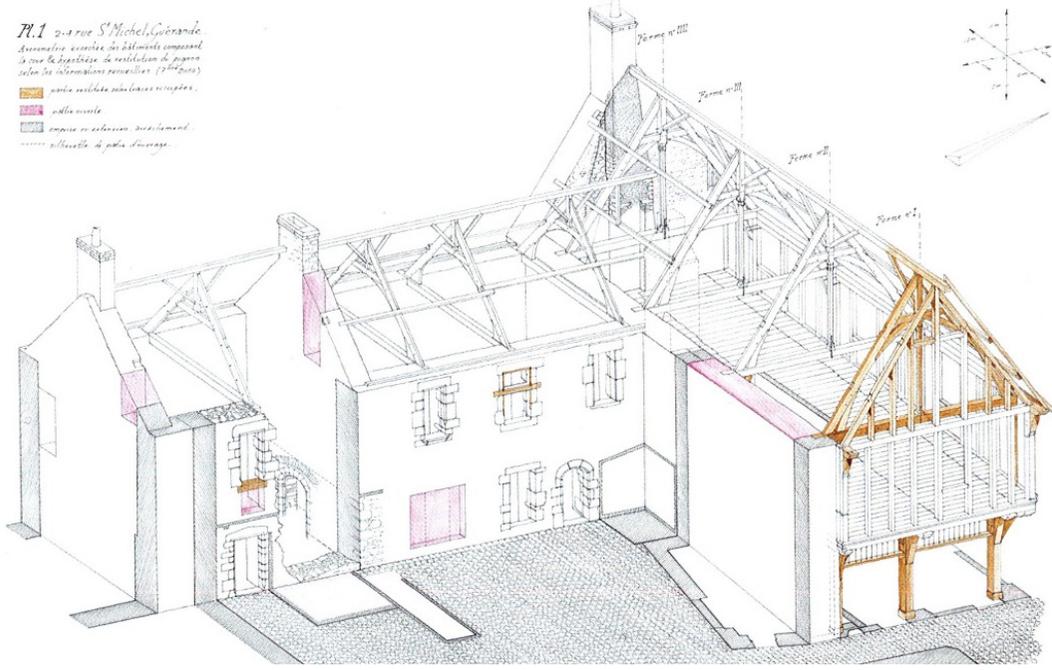




# Les grandes spécificités patrimoniales L'architecture

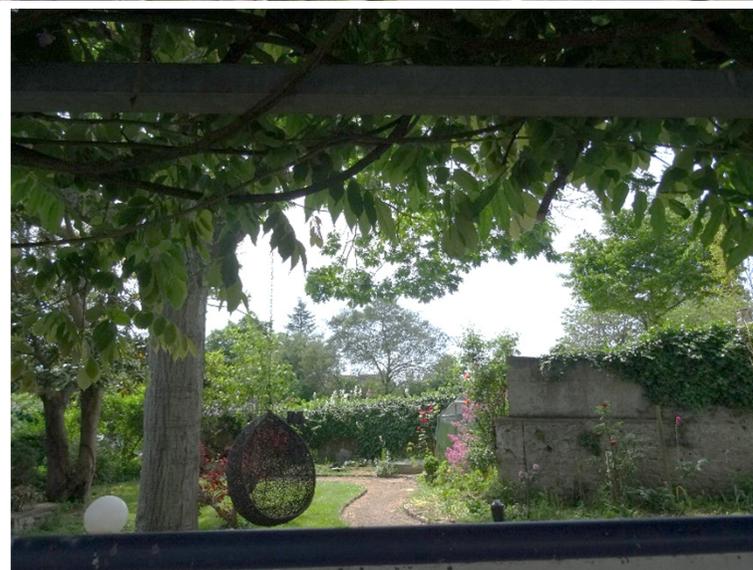
*Pl.1 sur rue S'Michel, Guérande.  
Séquence architecturale des bâtiments composant  
la rue de la République. La restitution de l'aspect  
selon les interventions réalisées (1970-2000)*

■ partie existante sans travaux récents,  
■ partie existante,  
■ partie existante rénovée,  
■ partie existante rénovée récemment,  
■ partie existante de plan d'origine.



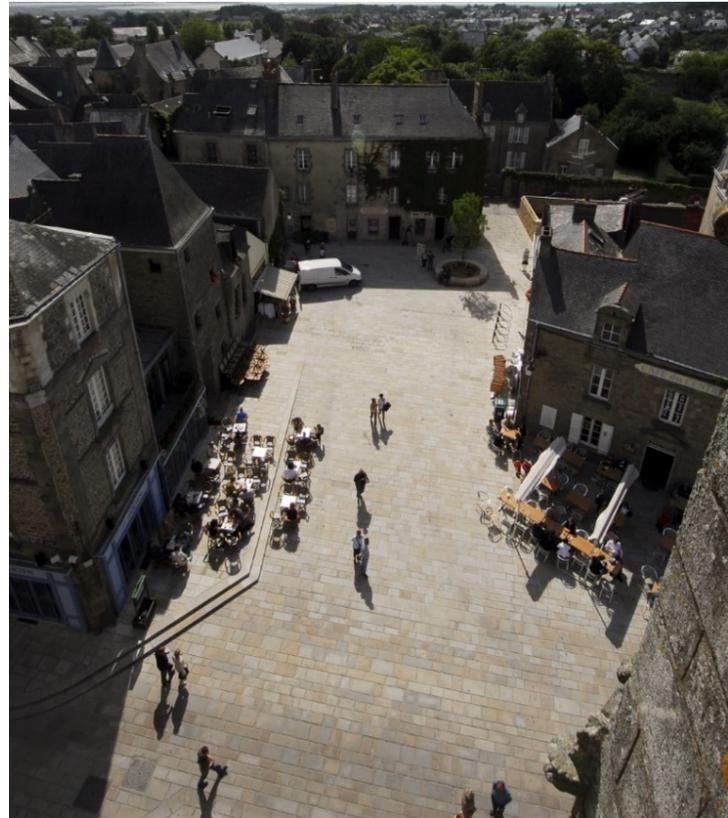
APPROCHE TYPO-MORPHOLOGIQUE DE L'HABITAT GUÉRANDAIS

<p><b>Maisons de guérandais</b></p> <p>             Maison de guérandais              Maison de guérandais              Maison de guérandais              Maison de guérandais         </p>	<p><b>Belle demeure d'après Renaissance</b> - composition par travées, sautoir terrané, travées de largeur et intresse irrégulière -</p> <p>             Belle demeure d'après Renaissance              Belle demeure d'après Renaissance              Belle demeure d'après Renaissance              Belle demeure d'après Renaissance         </p>	<p><b>Belle demeure classique</b>, travées de largeur régulière à intresse irrégulière</p> <p>             Belle demeure classique              Belle demeure classique              Belle demeure classique              Belle demeure classique         </p>	<p><b>Maisons classiques XVIII<sup>e</sup></b></p> <p>             Maisons classiques XVIII<sup>e</sup>              Maisons classiques XVIII<sup>e</sup>              Maisons classiques XVIII<sup>e</sup>              Maisons classiques XVIII<sup>e</sup> </p>
<p><b>Maison en rep-de-choix</b> à composition libre et façade sur mur gouttereau</p> <p>             Maison en rep-de-choix              Maison en rep-de-choix              Maison en rep-de-choix              Maison en rep-de-choix         </p>	<p><b>Maison de ville</b> - une travée régulière et perméable ébras ou une travée "table"</p> <p>             Maison de ville              Maison de ville              Maison de ville              Maison de ville         </p>	<p><b>Habitat ordinaire</b>, éléments décoratifs traditionnels</p> <p>             Habitat ordinaire              Habitat ordinaire              Habitat ordinaire              Habitat ordinaire         </p>	<p><b>Habitat ordinaire XVIII<sup>e</sup></b></p> <p>             Habitat ordinaire XVIII<sup>e</sup>              Habitat ordinaire XVIII<sup>e</sup>              Habitat ordinaire XVIII<sup>e</sup>              Habitat ordinaire XVIII<sup>e</sup> </p>
<p><b>Tour escalier hors œuvre</b> ou demi hors œuvre à plan circulaire ou polygonal</p> <p>             Tour escalier hors œuvre              Tour escalier hors œuvre              Tour escalier hors œuvre              Tour escalier hors œuvre         </p>	<p><b>Tour escalier à plan quadrangulaire</b> parfait monumentale</p> <p>             Tour escalier à plan quadrangulaire              Tour escalier à plan quadrangulaire              Tour escalier à plan quadrangulaire              Tour escalier à plan quadrangulaire         </p>	<p><b>Escalier dans le vestibule d'entrée</b> ou <b>servant de charnière</b> entre deux corps bâtis</p> <p>             Escalier dans le vestibule d'entrée              Escalier dans le vestibule d'entrée              Escalier dans le vestibule d'entrée              Escalier dans le vestibule d'entrée         </p>	<p><b>Escalier en bois à petit pour à balustrades</b> ou <b>escalier en bois à grand pour à balustrades</b></p> <p>             Escalier en bois à petit pour à balustrades              Escalier en bois à grand pour à balustrades              Escalier en bois à petit pour à balustrades              Escalier en bois à grand pour à balustrades         </p>



# Les grandes spécificités patrimoniales

## Les espaces publics



# Les grandes spécificités patrimoniales Les promenades plantées

Classement MH 1943



# Le projet politique



## Préserver

- ... le paysage urbain de la ville close
- ... son patrimoine végétal et la biodiversité
- ... mais aussi ses fonctions de centralité

## Reconquérir

- ... adapter le patrimoine bâti pour le faire vivre
- ... valoriser les cours et jardins
- ... mettre en valeur les espaces publics

## Réinventer

- ... un usage pluriel de la ville close
- ... les promenades plantées ceinturant les remparts
- ... le renouvellement urbain et architectural à travers les projets



La légende du Plan réglementaire correspond à un véritable règlement graphique, qui apporte une prescription à la parcelle. Ainsi chaque bâtiment ou espace libre comporte un graphisme, dont la signification vous est ici expliquée.

## LA CLASSIFICATION DU BÂTI & DES ESPACES LIBRES



### Monuments Historiques

En noir sur le Plan, la ville close comprend quatre Monuments Historiques :

- les remparts et les quatre portes de ville,
- l'ancienne collégiale Saint-Aubin,
- la chapelle Notre-Dame-la-Blanche,
- l'Hôtel de Couëssin (partiellement protégé).

La législation des Monuments Historiques est indépendante du régime d'application du PSMV. Toute intervention sur ces édifices doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre de la Culture.



### Bâtiments protégés par le PSMV

Dans ces édifices, il est interdit de supprimer des éléments significatifs de l'architecture extérieure et intérieure, comme les détails de façades, la structure constructive de l'édifice, les éléments principaux de la distribution et les décors intérieurs. Les adaptations et l'introduction de détails contemporains sont admis s'ils permettent de conserver la lisibilité de l'architecture. Le niveau d'exigence sera différent selon la qualité et l'état de conservation du bâti :

#### LA PROTECTION DE TYPE A

En gris foncé sur le Plan, ce sont des bâtiments dont l'état de conservation est au plus près de leur caractère historique. Ils répondent à deux au moins de ces critères :

- architecture représentative et soignée,
- programme d'origine particulièrement intéressant,
- distribution d'origine conservée et/ou décors intérieurs,
- rareté ou singularité architecturale/urbaine (repère).



#### LA PROTECTION DE TYPE B

En gris moyen sur le Plan, ce sont des bâtiments dont l'état de conservation permet a minima de comprendre leur histoire. Ils répondent à l'un de ces critères :

- volumétrie et composition cohérents dans le paysage urbain,
- architecture/programme ordinaire ou modeste mais cohérent et lisible,
- façade et/ou intérieur ayant subi des modifications qui ont altéré le caractère d'origine sans empêcher la possibilité de retrouver une cohérence d'ensemble,
- témoin d'une histoire locale méritant une conservation.



### Absence de protection

En gris clair sur le Plan, il peut s'agir de constructions :

- sans intérêt architectural ou urbain,
- dénaturées ou ayant perdu tout leur intérêt patrimonial,
- trop récentes pour être jugées en termes patrimoniaux,
- sur un emplacement méritant une meilleure mise en valeur urbaine et/ou architecturale.

Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une protection architecturale, ils peuvent être conservés et améliorés ou démolis (et remplacés si le Plan prévoit une constructibilité). Leur évolution est toutefois soumise aux règles générales du PSMV et toute intervention sur ces bâtiments nécessite donc une demande d'autorisation.



### Espaces repérés

Comme les bâtiments, les espaces libres sont soumis à prescriptions selon leur intérêt patrimonial, leur cohérence et les possibilités de mise en valeur qu'ils offrent. Les lettres « M » et « V » correspondent à la dominante Minérale et Végétale qu'elle soit existante ou souhaitable.

#### LE REPÉRAGE DM1 et DV1

Cette légende assure la protection des cours et jardins de qualité.

Leur aménagement doit permettre la mise en valeur du patrimoine architectural et de l'espace lui-même. Ces cours et jardins doivent conserver leur intégrité et ne peuvent accueillir que de petites constructions implantées avec discrétion dans le respect de la cohérence de l'espace libre. Il s'agit principalement de conserver les dispositions et les éléments anciens et patrimoniaux (axe de composition, gestion du dénivelé, revêtement de sol, plantations, etc.).

Pour les jardins, le Règlement impose que toute intervention sur l'aménagement doit s'appuyer sur une réflexion globale dans le respect du patrimoine naturel et bâti. Le projet pourra alors proposer de restituer les dispositions d'origine ou de réaliser un jardin contemporain.



#### LE REPÉRAGE DM2 et DV2

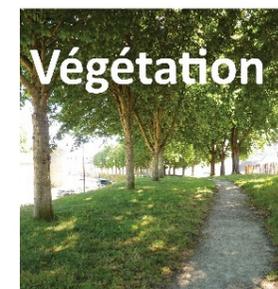
Cette légende concerne les simples cours, puits de jour, jardins et espaces verts ordinaires sans qualité patrimoniale, qui jouent un rôle de respiration et de dégagement pour les immeubles.

Une souplesse d'aménagement plus grande est accordée à ces espaces dans l'objectif d'en améliorer progressivement la qualité.

Le Règlement ne permet pas de constructibilités importantes, pour que ces espaces continuent d'aérer le tissu urbain pour l'ensoleillement des intérieurs et pour la mise en valeur du bâti. Il tolère toutefois quelques constructions dont l'implantation et les dimensions seront évaluées au cas par cas pour la meilleure insertion du projet.



Quelle que soit la classification, le Règlement précise que la perméabilité des sols et l'amélioration de la biodiversité sont à rechercher à travers le choix de revêtements naturels perméables et un maximum de pleine terre.



### Et la végétation ?

Au titre du patrimoine naturel mais aussi de la composition paysagère, certains arbres et les alignements d'arbres sur les promenades sont protégés. Au-delà de son intérêt écologique, cette végétation participe en effet au paysage en structurant les espaces libres, en créant des points de repère dans la ville, une masse boisée, l'animation visuelle changeante tout au long de l'année.

## Les protections au titre des Monuments Historiques

- Bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques
- Façade(s) et/ou toiture(s) protégé(es) au titre des Monuments Historiques
- ★ Fragment ou élément architectural protégé au titre des Monuments Historiques
- Promenades plantées et douves classées Monuments Historiques

## Les protections prescrites par le PSMV

- Protection de type A : immeuble dont l'architecture extérieure et intérieure doit être conservée au plus près des dispositions d'origine
- Protection de type B : immeuble dont la cohérence architecturale (volumétrie, structure constructive et distributive, composition de façades) doit être respectée et les éléments remarquables (extérieurs et intérieurs) conservés
- ☆ Fragment ou élément d'architecture à conserver
- Mur ou élément de clôture à conserver ou à reconstituer
- ⊕ Puits à conserver

## Les autres dispositions du PSMV sur le bâti

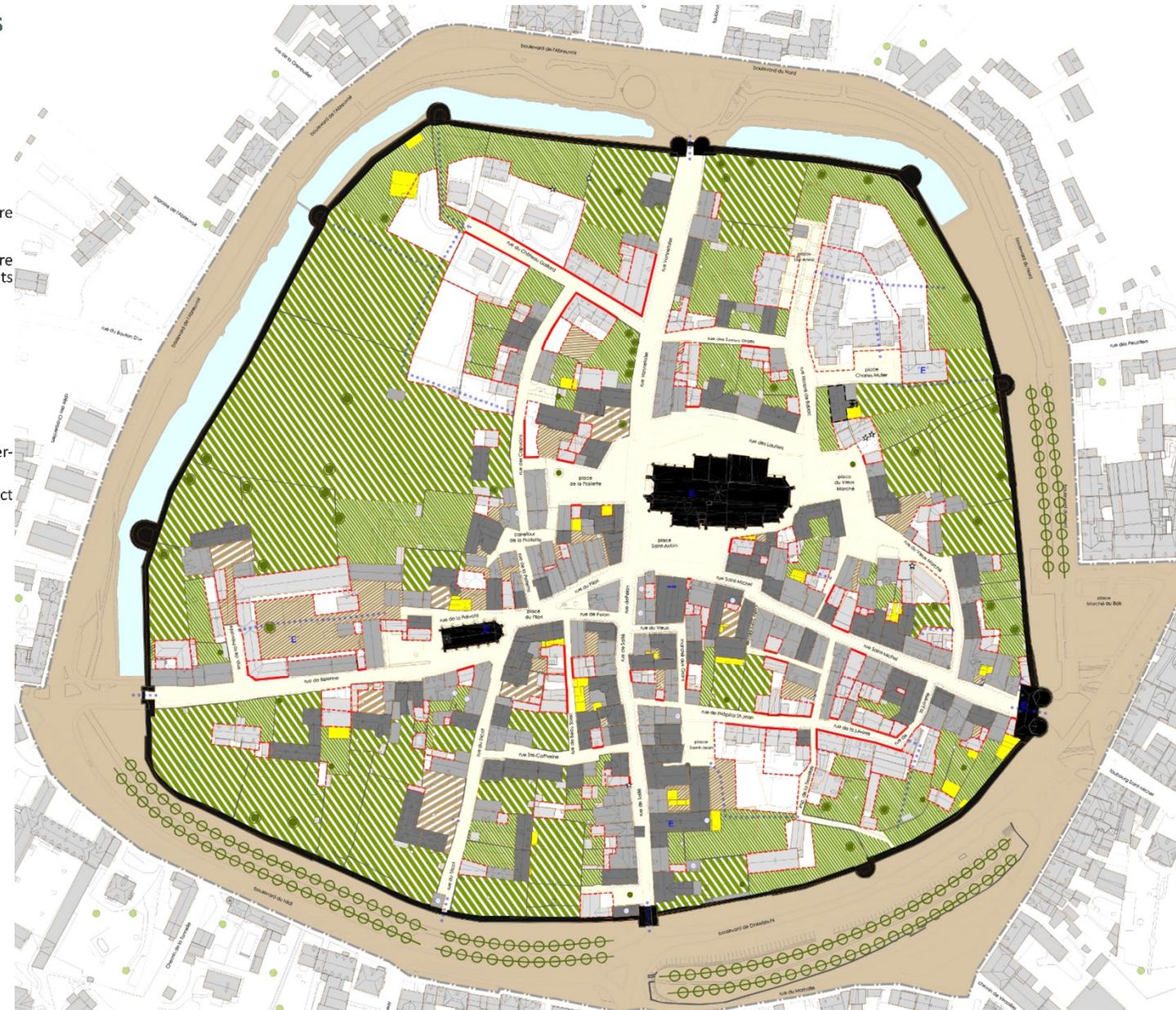
- Bâti non protégé : immeuble dont l'architecture extérieure et intérieure peut être conservée, améliorée ou supprimée et/ou remplacée
- Démolition ou modification : immeuble dont la démolition ou la modification d'aspect peut être imposée à l'occasion d'une intervention significative
- Ⓜ Prescription localisée de modification sur un immeuble protégé
- Liaison piétonne ou/et porche à conserver ou à créer

## Les dispositions du PSMV sur la constructibilité

- Emprise maximale constructible soumise à une hauteur maximale  
- cote altimétrique de corniche ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC -
- Emprise maximale constructible soumise à une hauteur imposée  
- cote altimétrique de corniche ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC -

## Les dispositions du PSMV sur les espaces non bâtis

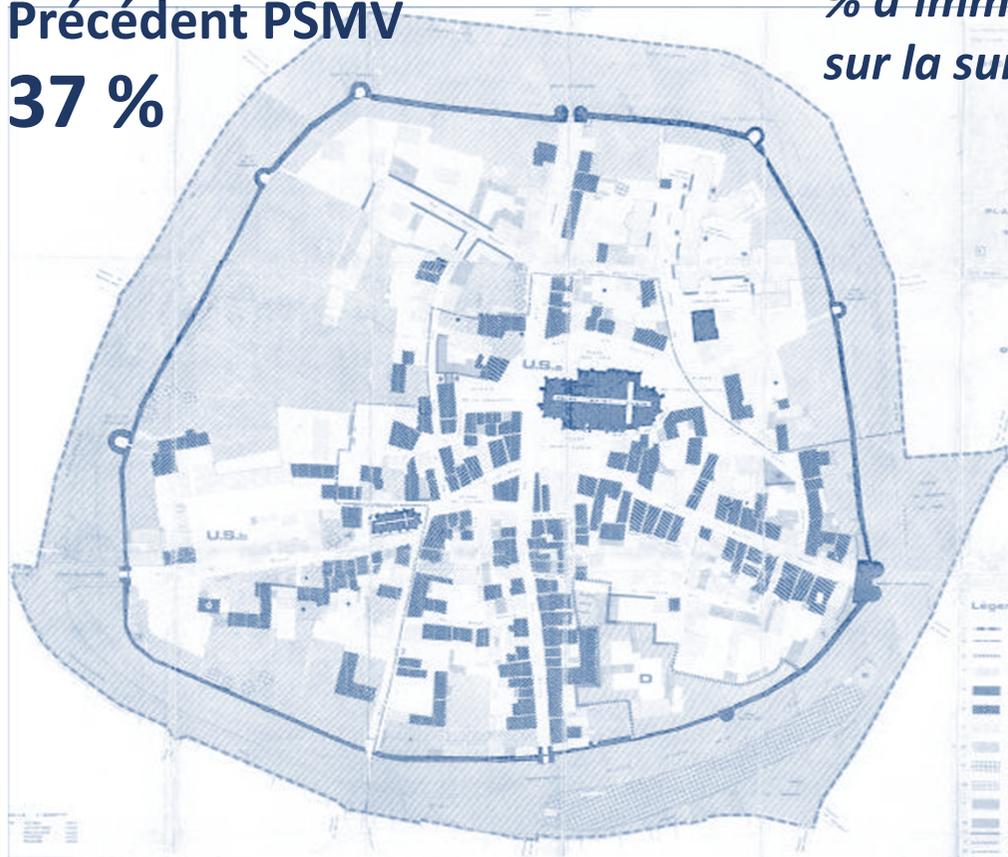
- Voirie et emprises publiques
- Espace DM1 : Cour pavée ou espace minéral de qualité à conserver et mettre en valeur
- Espace DV1 : Jardin de qualité à conserver et mettre en valeur
- Espace DM2 : Espace à dominante minérale à améliorer ou à créer
- Espace DV2 : Espace à dominante végétale à améliorer ou à créer
- ⊙ Ordonnance végétale (alignement d'arbres) à conserver, à remplacer ou à créer
- Arbre remarquable à préserver
- Présence d'un arbre à maintenir



# Classification des immeubles

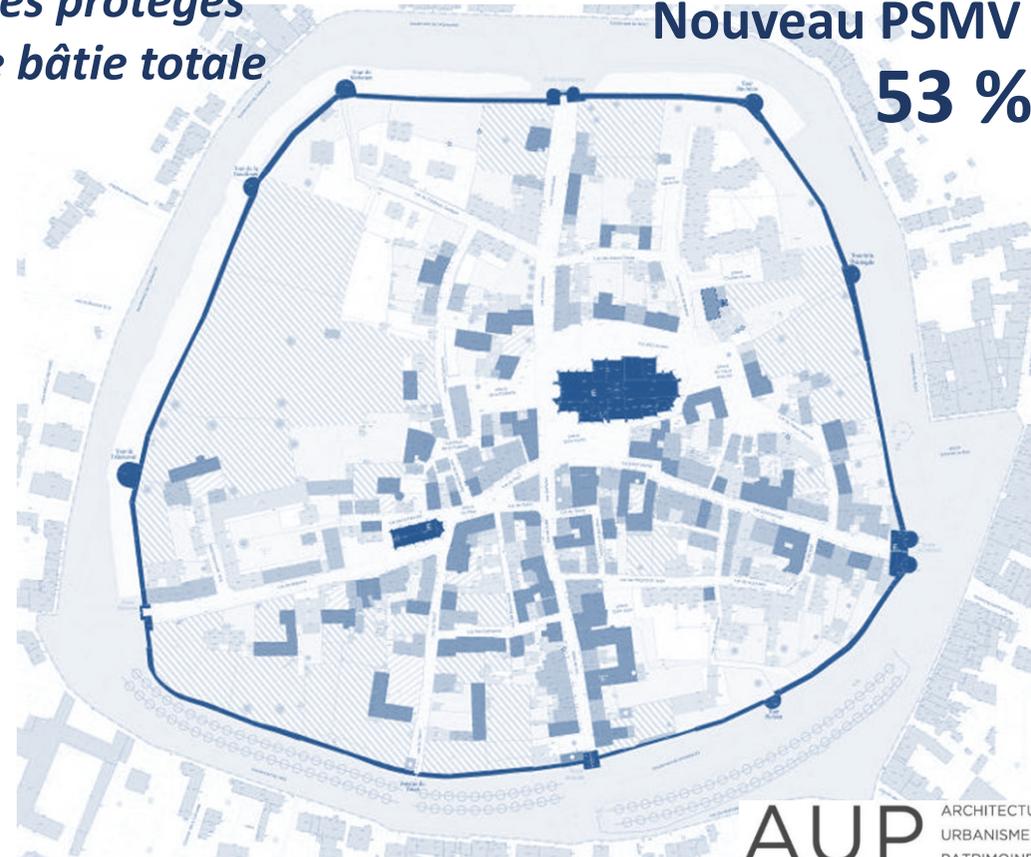


Précédent PSMV  
**37 %**

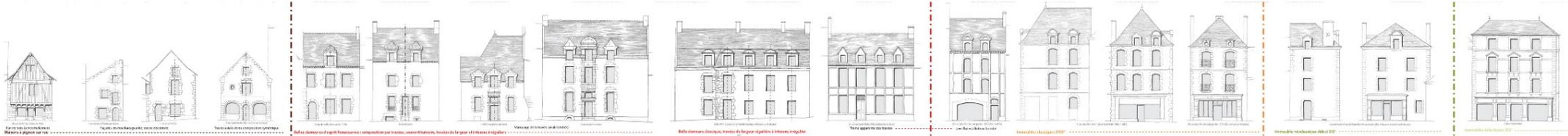


*% d'immeubles protégés  
sur la surface bâtie totale*

Nouveau PSMV  
**53 %**



# RESPECTER LE PATRIMOINE



## Mon immeuble est protégé, comment intervenir dessus ?

Toute restauration doit être respectueuse de la substance ancienne. Ainsi, tous les éléments nécessaires à la connaissance patrimoniale des structures sur lesquelles porte l'intervention doivent être fournis.

Cet état des lieux permettra ainsi d'apprécier la réversibilité et l'impact du projet sur le caractère architectural de l'immeuble et sur la cohérence avec celui-ci des éléments en place ou projetés. Dans certains cas justifiés par la sensibilité patrimoniale, une visite d'intérieur ou des éléments de connaissance peuvent être demandés.

## Comment est évalué l'intérêt patrimonial de mon immeuble ?

Chaque immeuble a fait l'objet d'une fiche pour évaluer sa valeur patrimoniale, et le Plan figure une distinction entre les immeubles remarquables (type A) et les immeubles intéressants (type B). Dans le détail, au moment du projet, c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui peut préciser l'intérêt patrimonial d'un élément ou l'absence de qualité qui laisse la possibilité d'une transformation.

### ILLUSTRATIONS À TYPE D'EXEMPLES



Photos ci-dessous : Inventaire région Pays de Loire



▶ Dans ces deux cas, l'approche sera différente puisque l'une a conservé toute sa composition d'origine (à gauche), tandis que l'autre (à droite) ne conserve que l'encorbellement et le volume de toit. Dans ce second cas, une recomposition de façade sera nécessaire pour lui redonner une meilleure cohérence.

▶ Les sols d'intérêt patrimonial (ci-contre à gauche) et les escaliers remarquables (première photo à droite) sont à conserver et mettre en valeur, y compris le volume de la cage d'escalier qui l'accompagne. Les escaliers sans qualité patrimoniale peuvent en revanche être remplacés si la qualité du projet le justifie.



Photos : Inventaire région Pays de Loire



▶ Les cheminées font partie des éléments attachés à l'histoire du bâtiment. Lorsqu'elles sont remarquables (comme ici à gauche), elles sont à conserver. Les cheminées sans intérêt patrimonial peuvent en revanche être remplacées.



# Classification des espaces libres

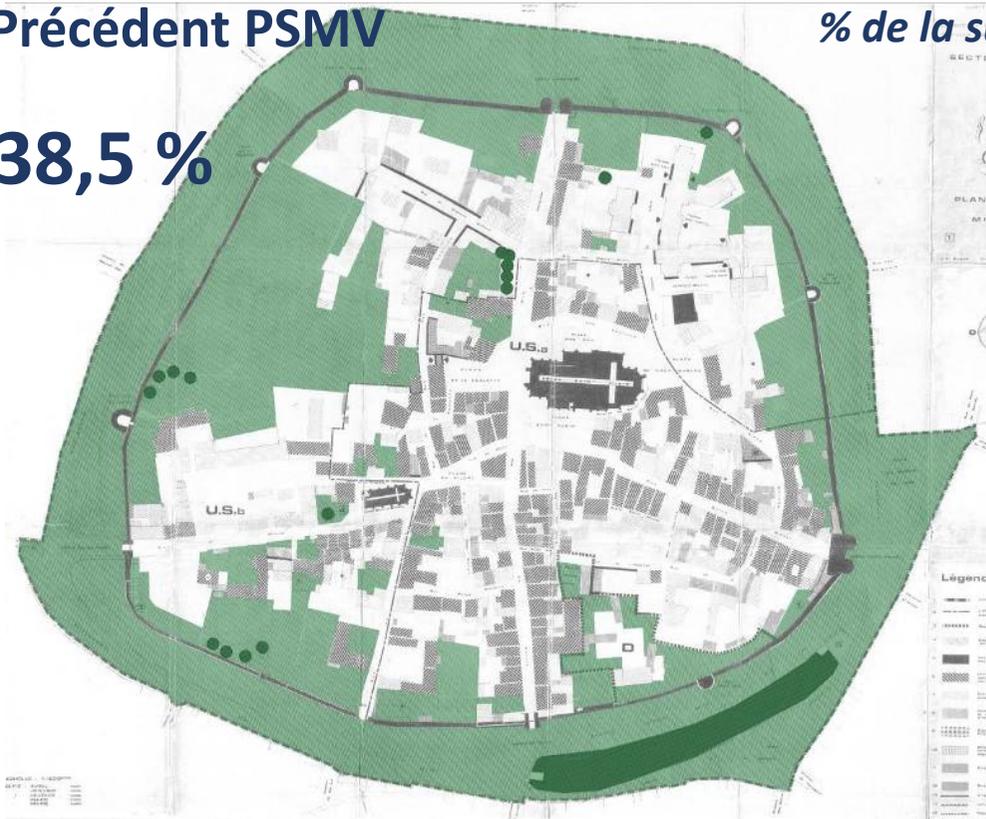


Précédent PSMV

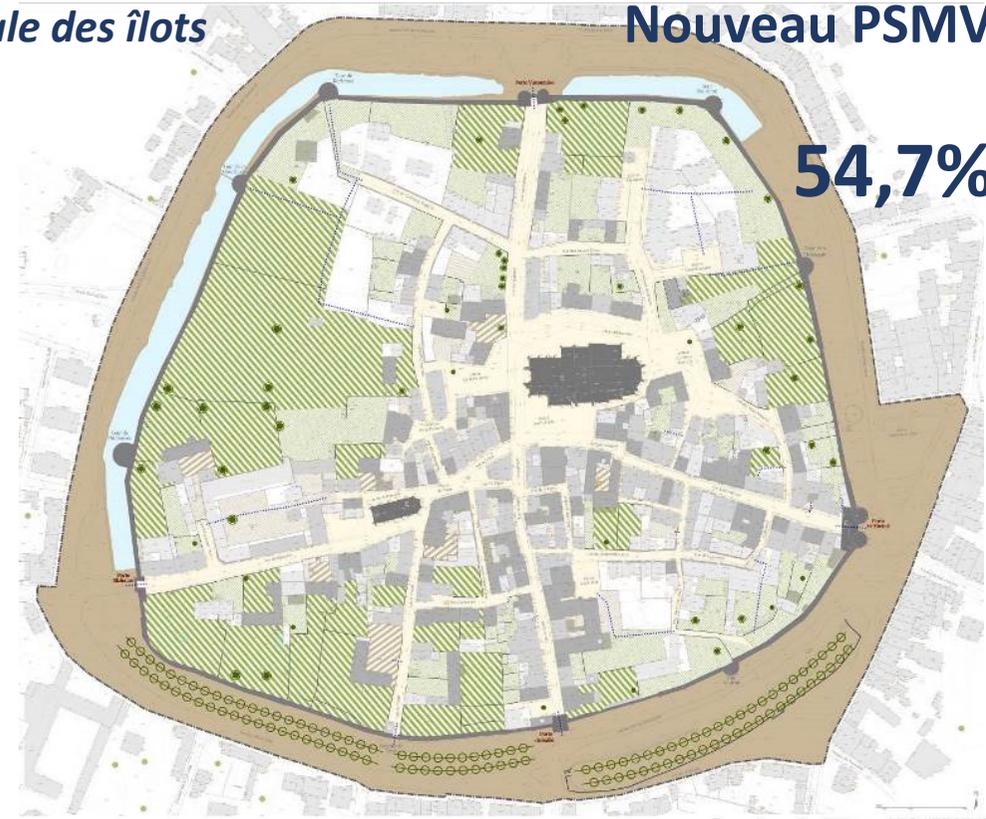
% de la surface totale des îlots

Nouveau PSMV

38,5 %



54,7%



NB : les promenades plantées, comme tous les espaces publics, sont exclues du calcul en pourcentage

# Principes réglementaires sur les espaces libres



## Principes réglementaires

**DM1 – DV1** : conservation et mise en valeur dans une recherche des dispositions d'origine, pas de constructibilité en souterrain

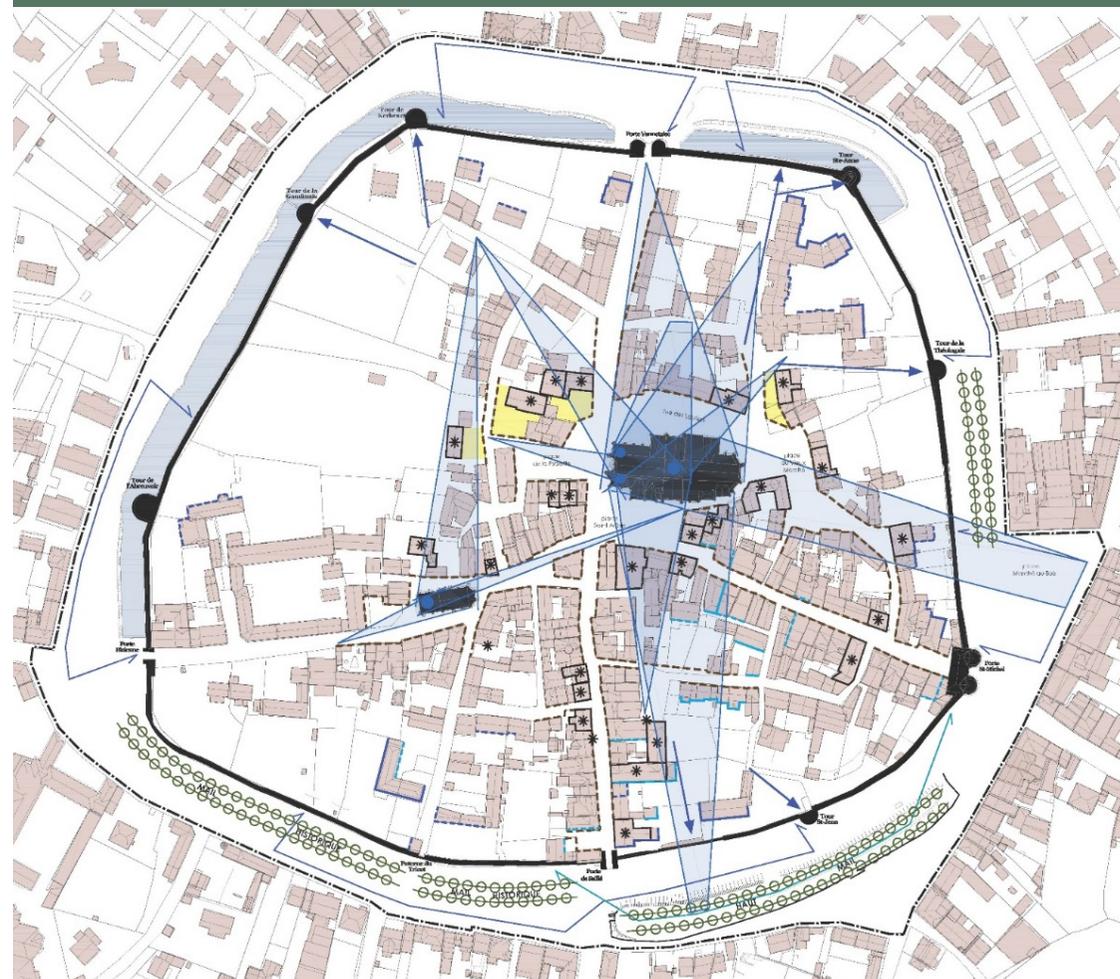
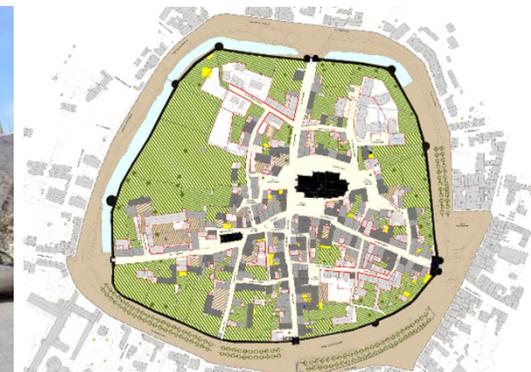
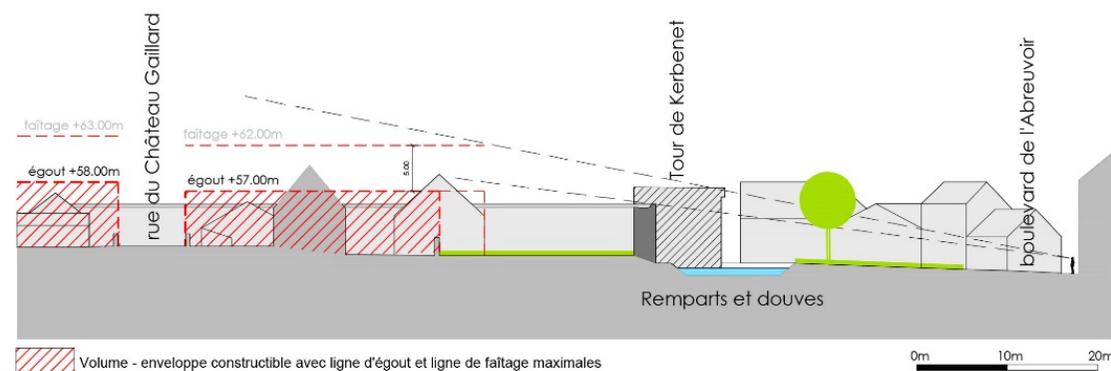
Petits locaux annexes réversibles en DM1

Edicules jusqu'à 20 m<sup>2</sup> autorisés en DV1, piscines à titre très exceptionnel

**DM2 – DV2** : conservation de l'espace libre, dégagement des façades protégées, amélioration de la situation existante, conservation d'éléments patrimoniaux, couverture possible par verrière en **DM2**

Petits locaux utilitaires à Rdc et petits volumes d'extension admis sous conditions, piscines admises à titre exceptionnel en DV2

# Constructibilité et projets



**Emprises constructibles maximales définies graphiquement avec des cotes de hauteur précises (maximales ou imposées)**

**Un Règlement plus détaillé sur les constructions neuves : Le précédent PSMV se limitait au principe d'« harmonie au site urbain »**

**Un développement sur les secteurs peu protégés, destinés à évoluer à travers des OAP dédiées : Château Gaillard, Balzac, Saint-Jean**

**Des projets dont l'impact sera évalué à partir des points de vue remarquables (OAP dédiées)**

# CONSTRUIRE ET INSÉRER UNE NOUVELLE ARCHITECTURE

Toute nouvelle construction doit être l'occasion de proposer une architecture contemporaine qui anime et enrichit le paysage urbain de la ville close, sans nuire à la pérennité ou la mise en valeur des éléments patrimoniaux.

Il s'agit en effet d'ouvrir une nouvelle page de l'histoire de l'architecture représentative de son époque, de ses savoir-faire et de sa sensibilité.

Les grands principes sont :

- la cohérence d'échelle (volumétrie) avec les constructions avoisinantes,
- la cohérence de matériaux et de composition avec les constructions avoisinantes,
- la cohérence de l'architecture elle-même, sa qualité et le souci du détail.

## Qu'est-ce qu'une architecture «cohérente» ?

Une architecture doit faire l'objet d'une réflexion contextuelle et inventive :

LES VOLUMES : volumes simples, lignes sobres, rares éléments émergents

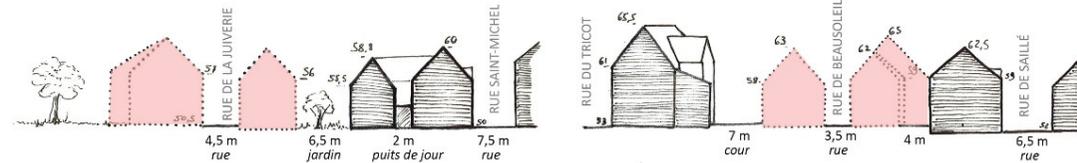
LES FAÇADES : dimensions et proportions équilibrées, positionnement des percements selon une trame

LE «STYLE» : pas d'imitation mais plutôt une réinvention des modèles traditionnels

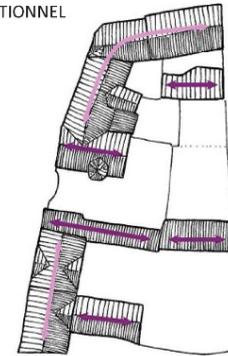
LES MATÉRIAUX : granite, ardoise et enduits clairs pouvant être associés à d'autres matériaux s'ils apportent une qualité au projet

LA MISE EN ŒUVRE : détails techniques conçus dès le projet, pérennité de la matière à assurer

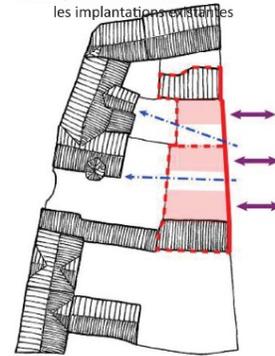
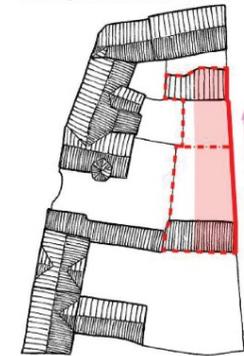
CONTINUITÉ / COMPLÉMENTARITÉ DES EXTENSIONS : L'extension doit être lisible dans les volumes et dans l'architecture, tout en instaurant un dialogue avec l'existant.



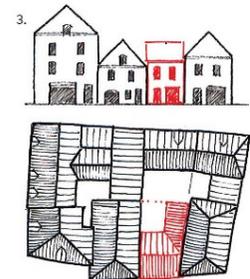
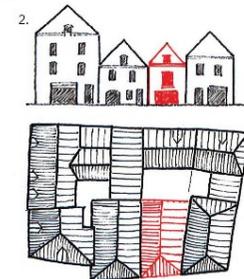
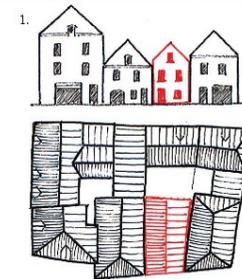
RESPECTER LES LOGIQUES D'IMPLANTATION  
DU BÂTI TRADITIONNEL



> Principe de continuité sur rue  
OU > Principe de cohérence avec  
les implantations existantes



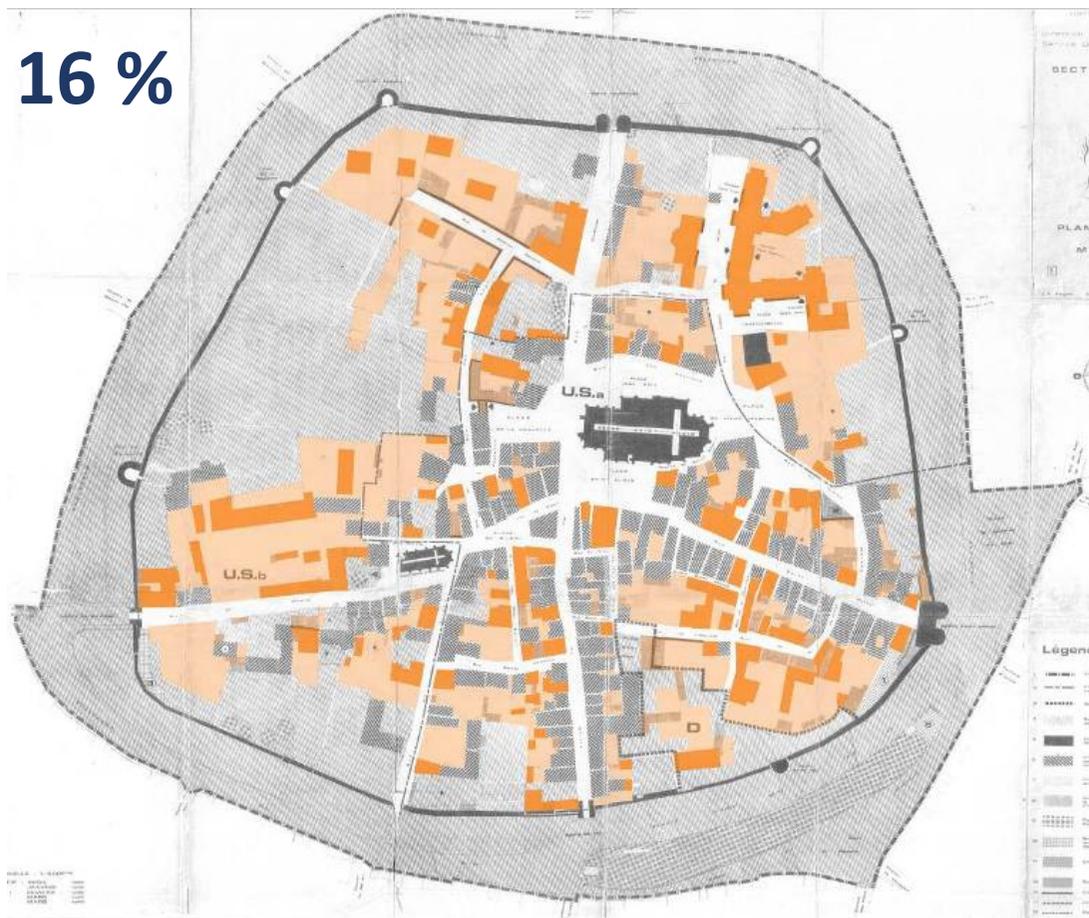
S'INSCRIRE DANS LE PARCELLAIRE EN LANIÈRE



# Surfaces constructibles

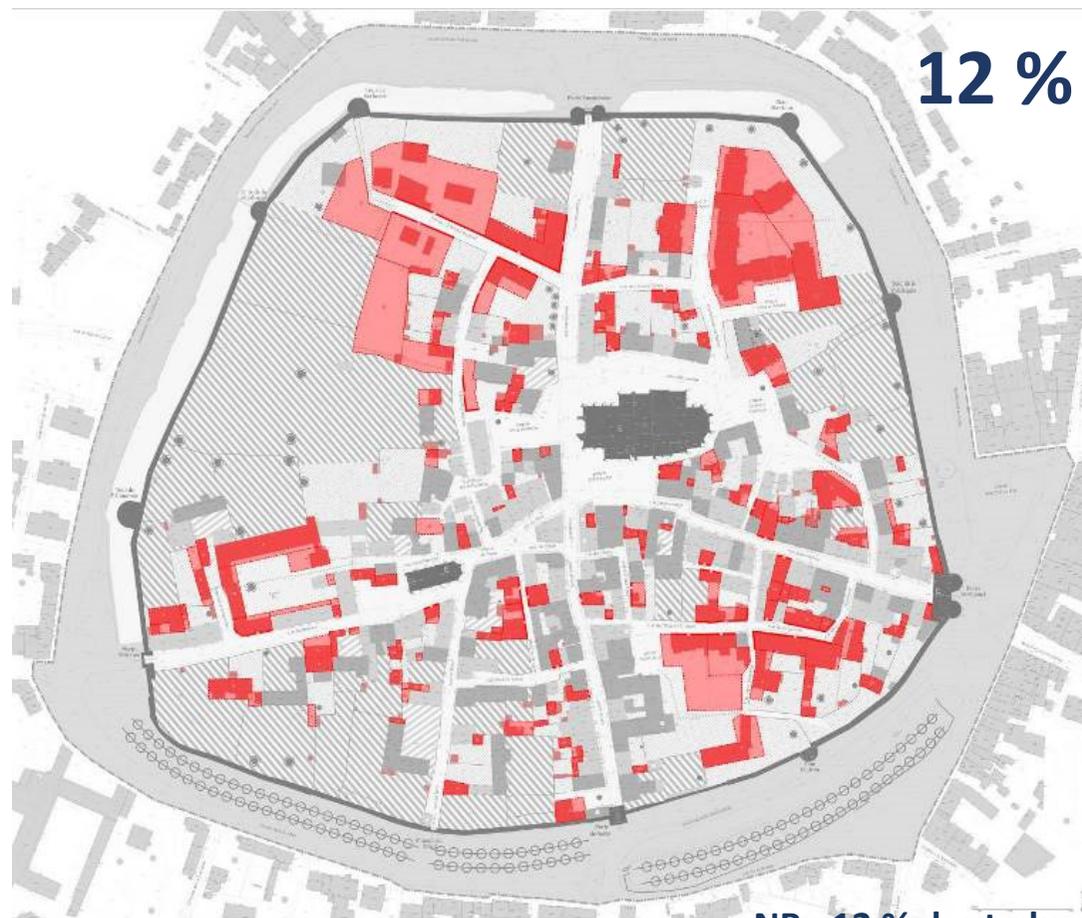
*% du périmètre d'application*

**16 %**



**Précédent PSMV**

**12 %**



**Nouveau PSMV**

**NB : 12 % dont plus de la moitié sur surface bâtie existante**

# Habitat



## Principe de mixité

- **Mixité des fonctions à l'échelle du quartier**
- **Mixité de types de logements** avec une surface minimale de 40 m<sup>2</sup> sur au moins 40 % des logements des opérations de 3 logements et +
- **Mixité sociale** : à partir de 5 logements ou 400 m<sup>2</sup> de logements, seuil de 25 % de logement social

## Lutte contre les logements vacants

- **Accès et habitabilité à garantir, donc à conserver ou à retrouver**

# Commerces



## Objectif de diversité commerciale

- **Droit de préemption de la collectivité sur les baux commerciaux (périmètre du PSMV)**
- **Nouvelle activité admise que si l'objectif de diversité commerciale est démontré**
- **Préservation des rez-de-chaussée commerciaux en artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil, hébergement hôtelier, cinéma, sous réserve que l'activité garantisse l'objectif de diversité commerciale**
- **Protection de la surface de vente des Halles place St-Aubin avec la maintien d'un commerce ou service de proximité**
- **Respect de la vocation résidentielle des étages : pas de suppression d'accès aux étages, restitution si accès supprimé**

# Equipements et lieux d'intérêt public



## Maintien des équipements et lieux d'intérêt public

### **Saint-Aubin & Notre-Dame-la-Blanche :**

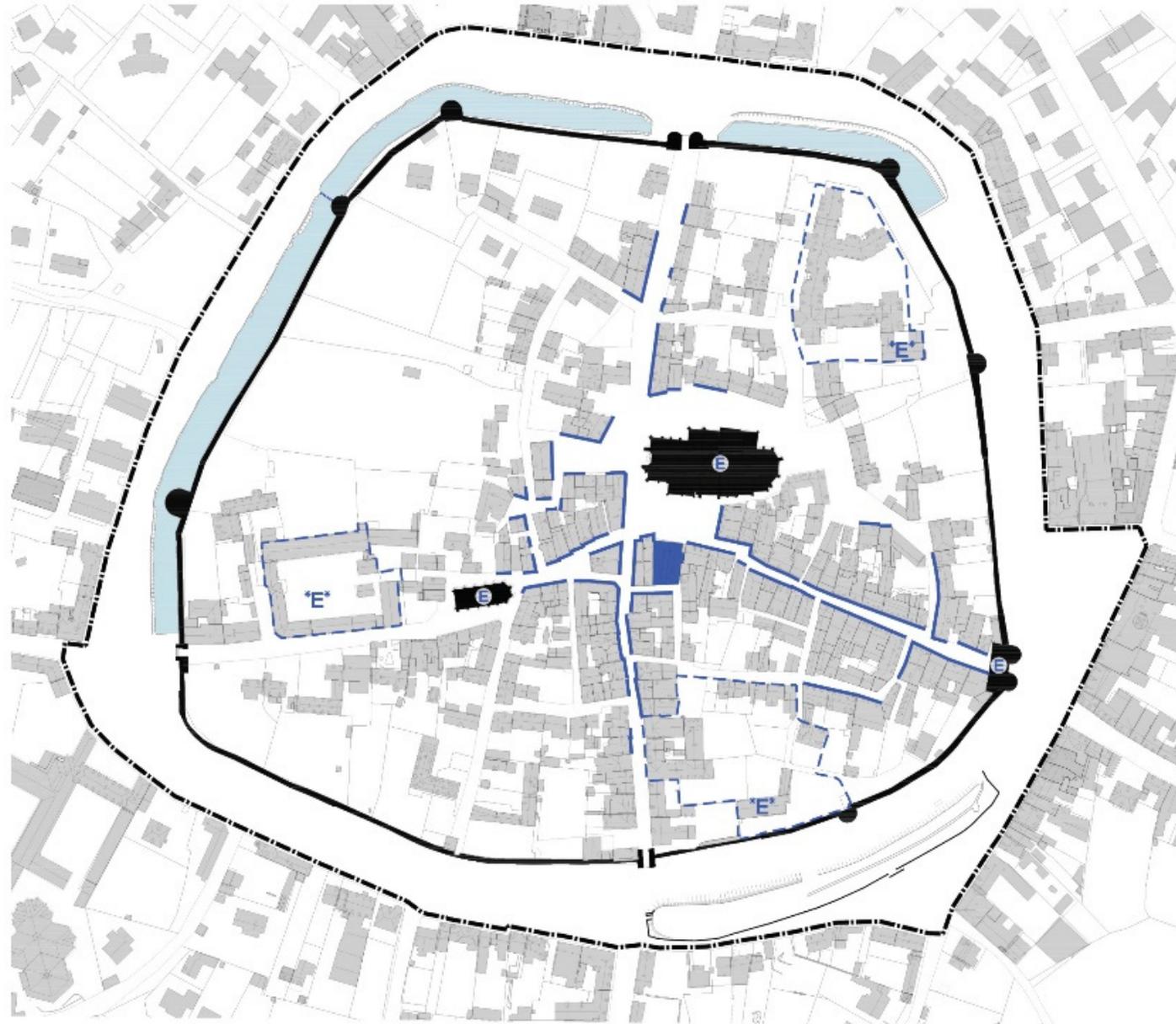
Protection de leur destination d' «équipement recevant du public»  
et obligation de conserver le volume d'intérieur et l'accès d'origine

**Porte Saint-Michel :** Maintien de l'«équipement recevant du public» et maintien de sa vocation culturelle

**Ecole Sainte-Marie :** Maintien d'un «équipement d'intérêt collectif » sur tout ou partie du site

**Balzac / Saint-Jean :** Maintien ou création d'un «équipement d'intérêt collectif »,  
« établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » ou « salles d'art et de spectacles » ou  
« autres équipements recevant du public »

# Dispositions du PSMV en matière de commerces et d'équipements



-----  
Périmètre de sauvegarde du commerce de proximité instituant un Droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux

—  
Rez-de-chaussée commercial à maintenir

■  
Halles de la place Saint-Aubin dont la destination commerciale est protégée par le Règlement

ⓔ  
Équipement et lieu d'intérêt public dont la destination est protégée par le Règlement

ⓔ\*  
Équipement à maintenir dans l'immeuble existant ou dans le périmètre indiqué en pointillés bleus



# Adaptations du patrimoine bâti

Fiche-conseil n°8 – TRAVAUX -

Document à caractère pédagogique, non réglementaire (cf.p44)

## AMELIORER LE CONFORT THERMIQUE DES PARTIES COMMUNES ET CREER DES ESPACES TAMPONS

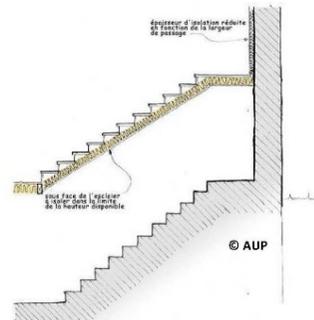
### Isolation des cages d'escaliers

Dans le cas des immeubles collectifs, il est primordial de réaliser les premières interventions sur les parties communes avant d'engager des travaux sur les logements privatifs.

L'isolation des planchers, des murs et des sous-faces d'escalier ne peut se faire que si ceux-ci ne présentent pas un intérêt architectural (comme par exemple des beaux appareillages ou des vestiges de baies ou de cheminées).

Une attention particulière est à apporter à la surépaisseur que l'isolation implique. L'épaisseur de l'isolant est à adapter en fonction de la hauteur disponible ou de la largeur de passage dans le cas d'une isolation des murs.

Pour cette raison, mais aussi pour une facilité et une souplesse de mise en œuvre, le choix d'un enduit isolant de type chaux-chanvre sera plus adapté que des panneaux isolants.



### Couverture des courettes ou des puits de jour par une verrière

Cette solution est à écarter dans le cas des cours remarquables protégées en DM1 au plan réglementaire, pour ne pas dénaturer l'esprit et l'esthétique des lieux. En revanche, la couverture par une verrière peut être prise en considération pour des espaces libres de moindre qualité et de taille réduite.

L'insertion d'une verrière au-dessus de la cour, sous réserve d'une bonne intégration et d'une réalisation de qualité, permet de créer un espace tampon et de s'affranchir de l'isolation des façades existantes.

Si les immeubles donnant sur la cour sont protégés, il convient de porter une attention particulière à la conservation de l'intégrité et de la lisibilité des façades. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales et les éventuels besoins de désenfumage et de ventilation doivent être intégrés à la réflexion en amont du projet.



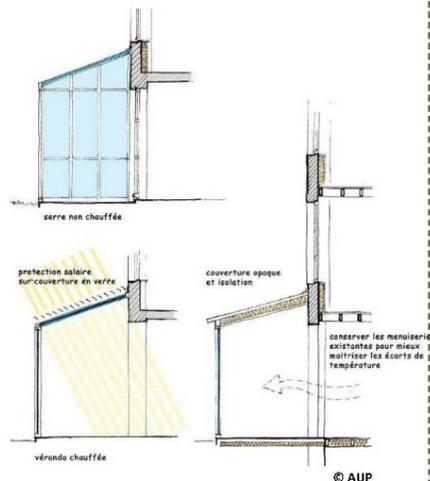
Maison Jean-Jacques Bosc, Bordeaux, Cour couverte par une verrière. © DRAC Aquitaine

### Ajout d'une serre ou d'une véranda

L'objectif d'ajouter une serre ou une véranda à une construction existante est de créer un espace tampon avec l'extérieur, soit non chauffé mais utilisable en fonction de la saison, soit une véritable extension de surface habitable plus lumineuse que le reste de la maison. Une telle disposition ne peut se concevoir que si elle ne vient pas masquer ou détruire une façade de valeur patrimoniale.

Si l'orientation au soleil est favorable, ce dispositif devient une sorte de capteur solaire qui peut réchauffer le mur auquel il est adossé et l'air ambiant par une simple ouverture des baies de l'espace de vie. En termes d'agrément, cet espace peut devenir un jardin d'hiver, prolongement de l'espace de vie à la mi-saison. Il doit pouvoir être très ventilé pour éviter les surchauffes d'été (ouvrants verticaux et en toiture). La toiture peut également être protégée du soleil par des stores amovibles. Le sol doit être lourd et inerte pour tempérer les fortes variations de température jour/nuit.

La serre peut régler en partie les problèmes d'isolation des parois de la façade du rez-de-chaussée et éviter le remplacement de menuiseries de façade peu performantes. Un fort taux de transparence des vitrages doit être recherché pour ne pas réduire de manière sensible l'éclairage naturel des pièces situées en arrière. La surface de la toiture de la véranda pourra accueillir, si les conditions s'y prêtent (bonne exposition vers le sud, connexion facile au réseau de chauffage d'eau) des panneaux solaires pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.



## 1 Cas d'un bâtiment protégé

Dans le cas d'un bâtiment protégé et, en particulier, en présence d'un seuil patrimonial, la lisibilité de façade et l'ensemble de l'architecture sont à conserver. Ainsi toute intervention doit être réversible de manière à préserver la pierre de seuil (conservation de la matière) et le moins impactante possible en termes d'aspect (insertion discrète dans la façade). Si ces conditions ne sont pas réunies, l'intervention peut être refusée.

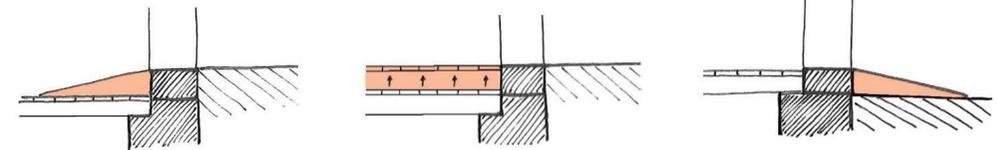


Cas de figure n°1a : schéma de principe d'une Rampe intérieure

Cas de figure n°1b : schéma de principe pour un rehaussement de sol, uniquement en l'absence de plancher patrimonial

Cas de figure n°1c : schéma de principe d'une Rampe extérieure amovible

Exemples de bâtiments protégés comportant un seuil d'intérêt patrimonial



### 1a. Dans le cas d'un plancher patrimonial avec un sol intérieur surbaissé par rapport à l'espace public

La mise en accessibilité peut se faire par une rampe intérieure, sans modifications structurelles et tout en conservant le revêtement de sol, si celui-ci est intéressant.

La rampe peut être fixe ou amovible, mais, dans tous les cas, elle doit être réversible, ce qui implique qu'aucune dépose ni aucune accroche structurelle ne peut être acceptée dans le plancher patrimonial.

### 1b. Dans le cas où le plancher ne présente pas d'intérêt patrimonial

Sous réserve de ne pas venir altérer la lisibilité d'un escalier ou d'éléments décoratifs d'intérêt patrimonial (cheminées, boiseries, baies moulurées, etc.), le niveau de sol peut être surbaissé ou réhaussé pour s'harmoniser avec la hauteur du seuil, sous réserve de ne pas modifier sensiblement les dispositions intérieures, en particulier l'articulation avec la première marche de l'escalier intérieur (qui ne doit pas être absorbée dans ce nouveau plancher). Si le revêtement de sol est de qualité (sur une structure récente), il peut être imposé de le replacer sur le nouveau plancher.

### 1c. Dans le cas d'un plancher patrimonial avec un sol intérieur surélevé par rapport à l'espace public

Les dispositifs de type rampe amovible extérieure manuelle sont à privilégier. Disposés sur le domaine public, ils doivent être mis en place lorsque nécessaire et ne peuvent pas être laissés en place. La pérennisation de ces rampes dans l'espace public n'étant pas acceptable, elles devront être remises à l'intérieur de l'immeuble en dehors des horaires d'ouverture du commerce.

# Les grands principes du PSMV sur la circulation



## CIRCULATION

- **Positionnement du PSMV** : créer les conditions d'une évolution progressive des usages vers un apaisement des espaces publics :
  - vitesse réduite sur les boulevards et zone de rencontre intramuros
  - abords de la collégiale et rue Saint-Michel dédiés aux mobilités douces  
(réservés aux accès résidents, desserte activités et livraisons)

## STATIONNEMENT

- Normes de stationnement supprimées dans le Règlement sauf stationnements vélos
- Interdiction de créer des garages sur rue (sauf opérations d'ensemble)
- Dans tous projets : limiter le nombre et la durée des stationnements et étudier leur positionnement (OAP)

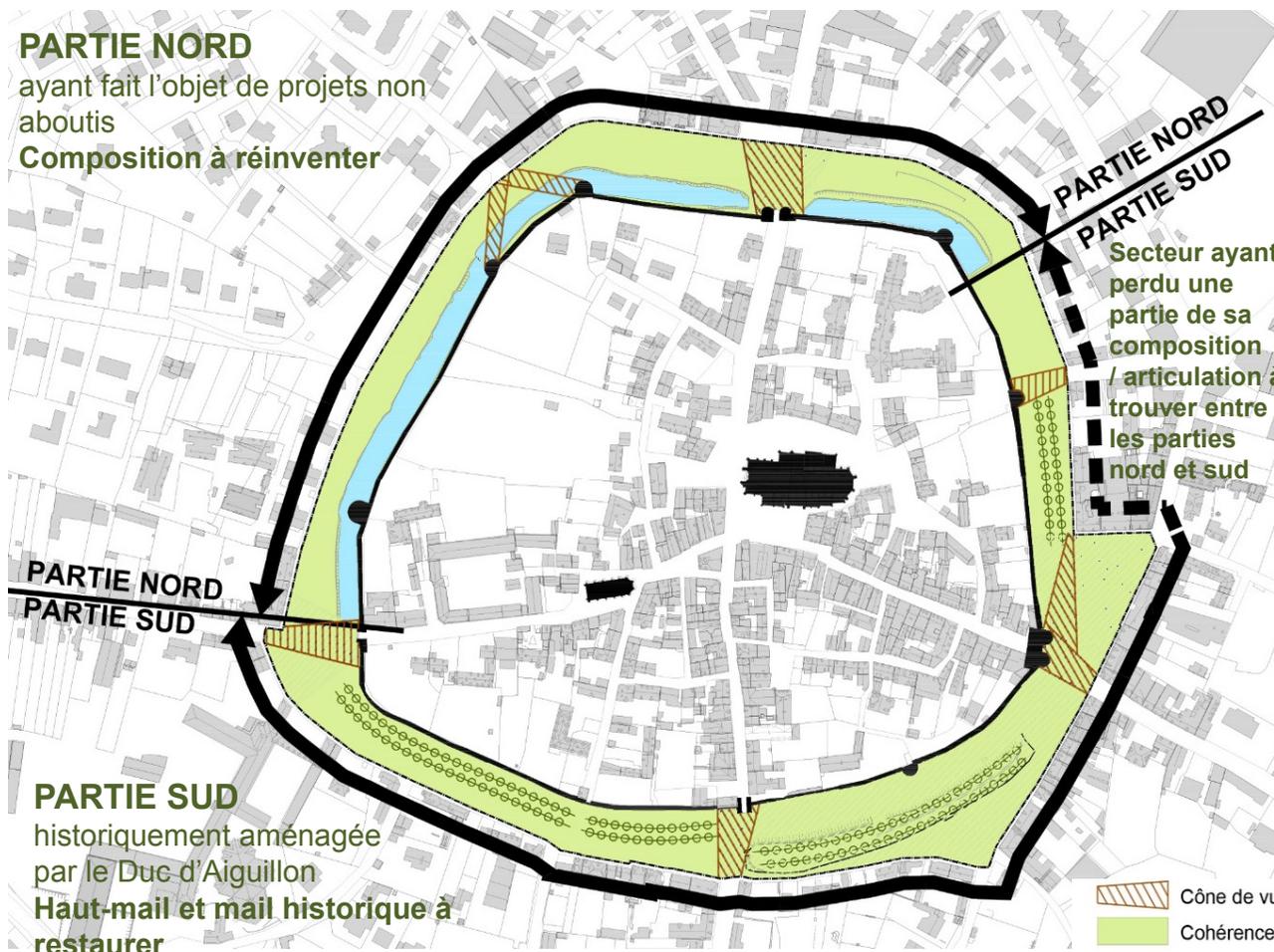
# Aménagement des espaces publics



- **S'inscrire en continuité des aménagements urbains réalisés :** pavage et dallage de granit de même tonalité, grilles d'avaloir et regard, mobilier urbain
- **Ne pas fragmenter les espaces piétons / vélos /voitures et minimiser le marquage et la signalétique**
- **Bien étudier le nivellement :** recherches historiques, dispositions d'origine des bâtiments, préférer un nivellement simple avec des espaces en creux, eaux pluviales
- **Soigner le calepinage des sols, le positionnement et le choix des arbres (essences)**
- **Qualité de matériaux et de couleurs :** gamme restreinte de mobilier, intégration et sobriété



# Les promenades des remparts



## Un projet global

- Restaurer la promenade plantée boulevard du Midi et le haut-mail
- Réinventer une composition de promenade contemporaine sur les boulevards de l'Abreuvoir et du Nord
- Trouver une articulation entre les deux en conservant l'amorce d'alignements sur le boulevard du Nord





# Château-Gaillard

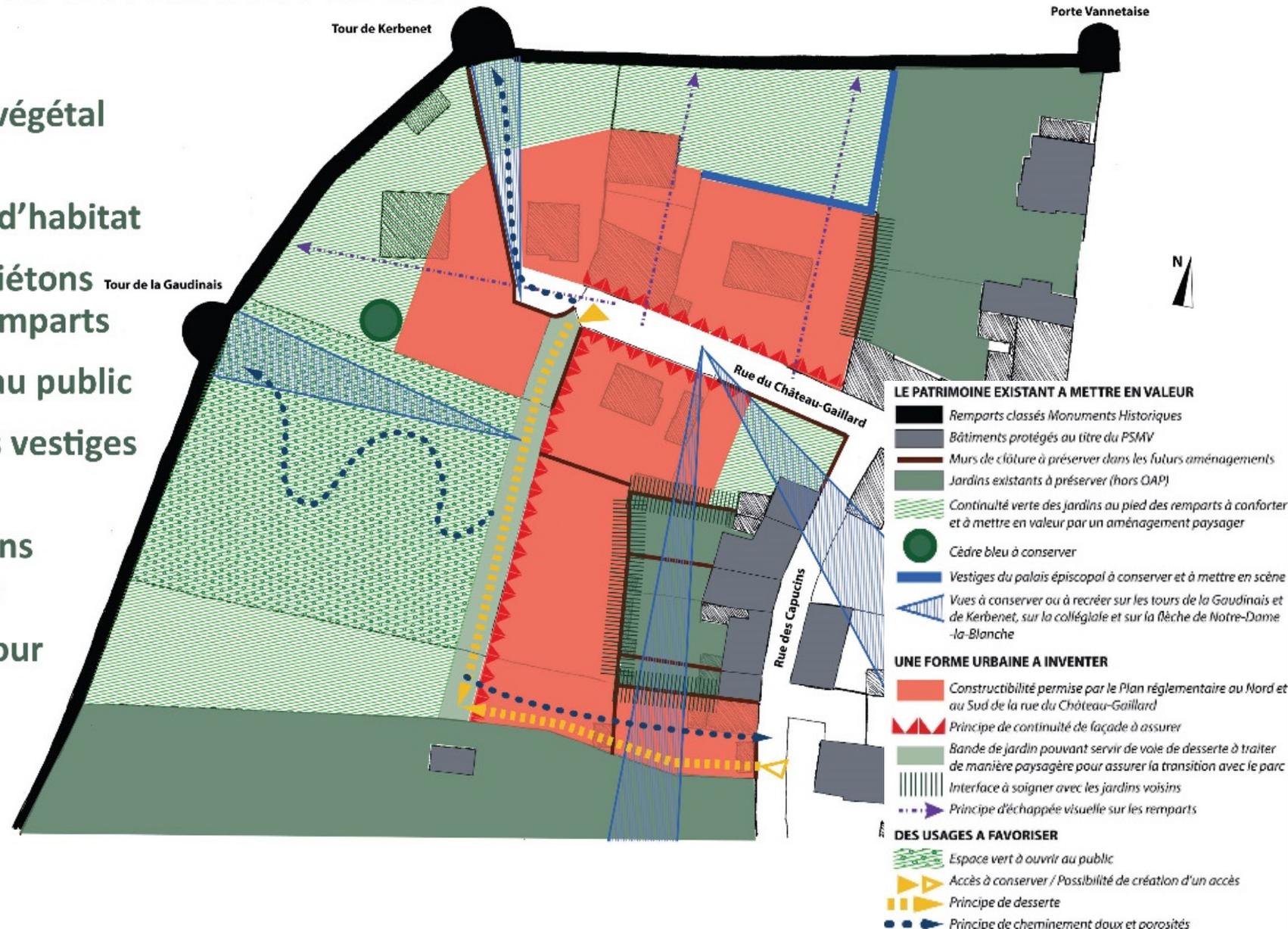
**L'ambition**  
**Un éco-quartier**  
qui enrichira l'offre  
résidentielle intramuros  
et s'appuiera sur les atouts  
paysagers du site : couvert  
végétal, proximité des  
remparts, vues sur la  
collégiale Saint-Aubin



# Château-Gaillard

## L'ESSENTIEL A RESPECTER SUR CE SITE

- Une grande qualité paysagère, un couvert végétal et des vues préservées
- De nouvelles formes d'habitat
- Des cheminements piétons jusqu'au contact des remparts
- Un jardin accessible au public
- La mise en valeur des vestiges du palais épiscopal
- Une ceinture de jardins au contact des remparts
- Des îlots compacts pour conserver de grandes étendues paysagères et une bonne insertion avec l'existant



# Balzac

## LE SECTEUR BALZAC



### LE SAVIEZ-VOUS ?

Les tours Sainte-Anne et de la Théologale datent de la moitié du XV<sup>e</sup> siècle. A l'origine, ce secteur dit Balzac correspond à un cimetière d'époque moderne comportant une chapelle vouée à Sainte-Anne. Le secteur a fait l'objet d'un programme de l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) à la fin des années 1980.

### OBJECTIF : maintenir un quartier d'habitat en ouvrant les rez-de-chaussée

La résidence Balzac étant relativement récente, deux hypothèses sont envisagées dans le PSMV :

- une réhabilitation de la résidence actuelle, permettant une requalification de l'architecture et des logements,
- ou bien une nouvelle opération, majoritairement de l'habitat, qui devra démontrer une grande qualité architecturale et paysagère.

### L'ESSENTIEL A RESPECTER SUR CE SITE

- Qualité des espaces publics
- Animation des rez-de-chaussée avec une transparence et une mixité d'usages
- Logements offrant des espaces extérieurs (conservation du parking)
- Un jardin plus accessible, à relier à d'autres jardins
- Échappées visuelles vers le pied des remparts et vers la collégiale
- Qualité paysagère





# Cas d'une réhabilitation

## Les exigences

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

- > Qualité des espaces publics
- > Des rez-de-chaussée animés
- > Des logements requalifiés
- > Un jardin plus accessible, à mettre en lien avec d'autres

### 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

### 1. DANS LE CAS D'UNE OPERATION DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE BALZAC

#### 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

- Cœur d'îlot vert à conserver pour conforter la ceinture verte des jardins le long des remparts
- Espaces verts sur dalle à valoriser : aménagement et plantations, mobilier, appropriation des résidents
- Traitement spécifique des places Charles Muller et Sainte-Anne
- Principe de perméabilités piétonnes
- Principe de mixité et transparence du rez-de-chaussée
- Principe de greffe d'espaces extérieurs sur les bâtiments existants (au sein de l'emprise constructible maximale mentionnée au Plan d'Aménagement)

Rue Vannetaise

Place Ste-Anne

Rue des Soeurs Grises

Place Charles Muller

Tour de la Théologale et sa poterne

Rue Honoré de Balzac

Place du Vieux Marché





# Cas d'une reconstruction

## Les exigences

### 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

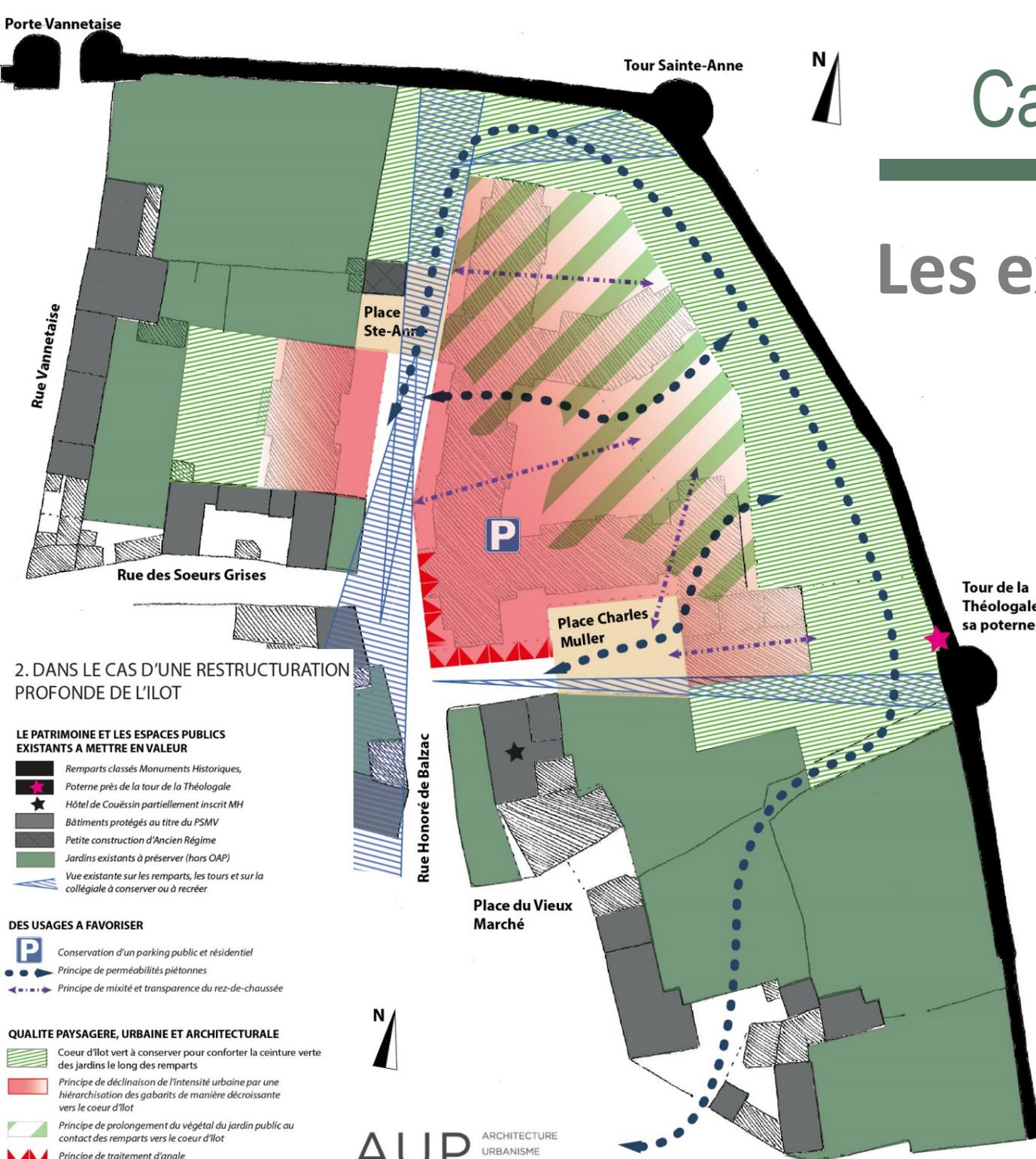
- Remparts classés Monuments Historiques,
- Poterne près de la tour de la Théologale
- Hôtel de Couëssin partiellement inscrit MH
- Bâtiments protégés au titre du PSMV
- Petite construction d'Ancien Régime
- Jardins existants à préserver (hors OAP)
- Vue existante sur les remparts, les tours et sur la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

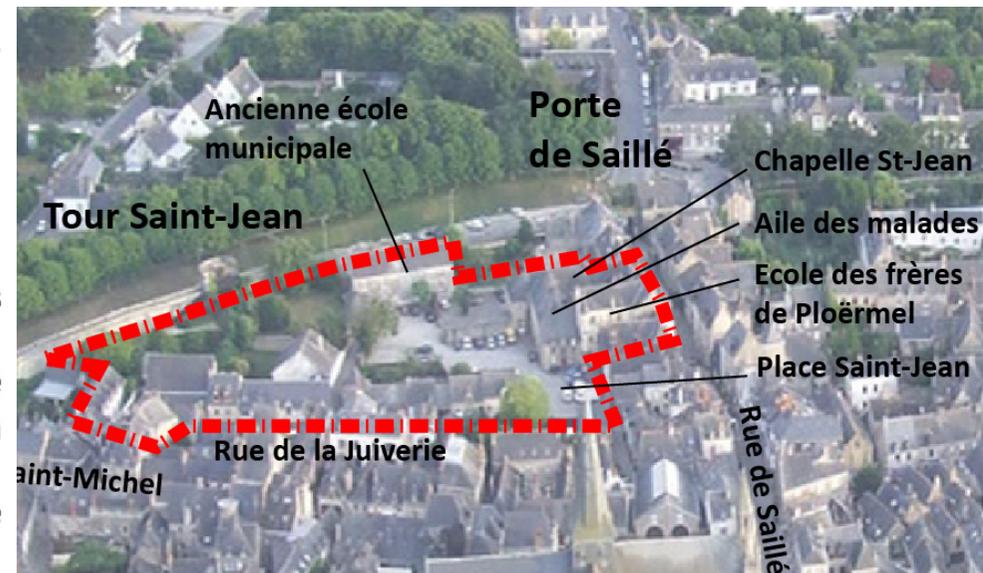
## Les objectifs

### LE SECTEUR SAINT-JEAN

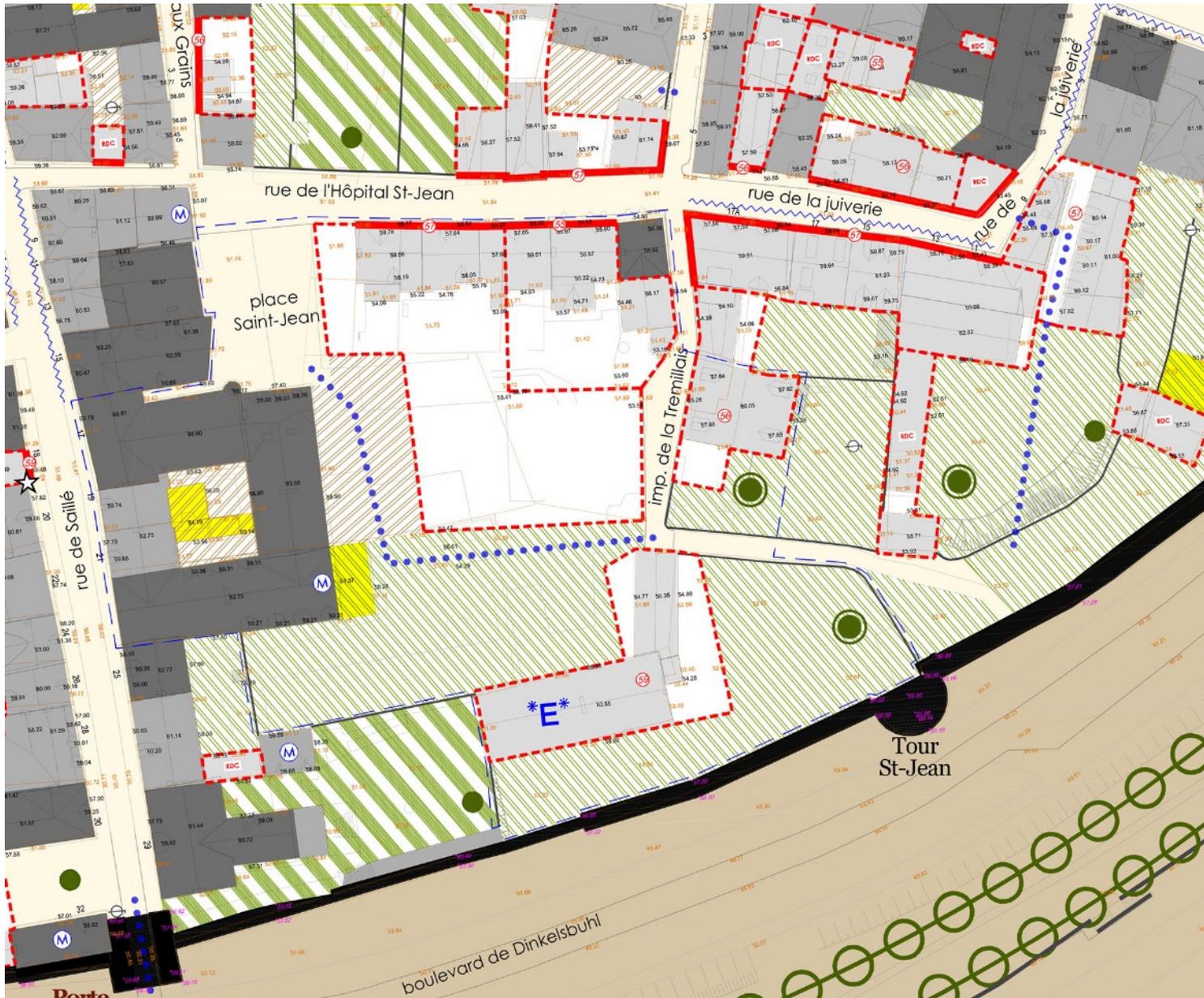
**OBJECTIF : Créer un quartier mixant habitant et pôle à vocation culturelle intégrant un équipement public**

#### L'ESSENTIEL A RESPECTER SUR CE SITE

- Recomposition des îlots et espaces libres pour une qualité urbaine et paysagère
- Nouveaux usages à relier avec le parcours de la ville close alliant habitat et activités en synergie avec le développement d'un équipement public
- Mise en scène des bâtiments de l'ancien Hôpital Saint-Jean, notamment la chapelle
- Nouvelle forme urbaine à inventer pour reconstituer un ou des îlots résidentiels en harmonie avec le paysage des toits
- Accès touristique original aux remparts, avec la possibilité de créer une liaison haute entre l'emprise bâtie (ancienne école) et la fortification



## Ce que dit le Plan réglementaire



### Les protections au titre des Monuments Historiques

- Bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques
- - Façade(s) et/ou toiture(s) protégé(es) au titre des Monuments Historiques
- ★ Fragment ou élément architectural protégé au titre des Monuments Historiques
- Promenades plantées et douves classées Monuments Historiques

### Les protections prescrites par le PSMV

- Protection de type A : immeuble dont l'architecture extérieure et intérieure doit être conservée au plus près des dispositions d'origine
- Protection de type B : immeuble dont la cohérence architecturale (volumétrie, structure constructive et distributive, composition de façades) doit être respectée et les éléments remarquables (extérieurs et intérieurs) conservés
- ☆ Fragment ou élément d'architecture à conserver
- Mur ou élément de clôture à conserver ou à reconstituer
- ⊕ Puits à conserver

### Les autres dispositions du PSMV sur le bâti

- Bâti non protégé : immeuble dont l'architecture extérieure et intérieure peut être conservée, améliorée ou supprimée et/ou remplacée
- Démolition ou modification : immeuble dont la démolition ou la modification d'aspect peut être imposée à l'occasion d'une intervention significative
- Ⓜ Prescription localisée de modification sur un immeuble protégé
- Liaison piétonne ou/et porche à conserver ou à créer

### Les dispositions du PSMV sur la constructibilité

- Ⓜ Emprise maximale constructible soumise à une hauteur maximale  
- cote altimétrique de corniche ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC -
- Ⓜ Emprise maximale constructible soumise à une hauteur imposée  
- cote altimétrique de corniche ou rez-de-chaussée dans le cas de l'indication RDC -

### Les dispositions du PSMV sur les espaces non bâtis

- Voirie et emprises publiques
- Espace DM1 : Cour pavée ou espace minéral de qualité à conserver et mettre en valeur
- Espace DV1 : Jardin de qualité à conserver et mettre en valeur
- Espace DM2 : Espace à dominante minérale à améliorer ou à créer
- Espace DV2 : Espace à dominante végétale à améliorer ou à créer
- ⊙ Ordonnance végétale (alignement d'arbres) à conserver, à remplacer ou à créer
- Arbre remarquable à préserver
- Présence d'un arbre à maintenir

## Les exigences traduites dans l'OAP

### LE PATRIMOINE EXISTANT A METTRE EN VALEUR

-  Remparts classés Monuments Historiques
-  Bâtiments protégés au titre du PSMV
-  Bâtiments de l'ancien hôpital à restaurer et mettre en valeur
-  Volume extérieur de la chapelle et baie ogivale à mettre en valeur
-  Logique distributive de l'hôpital à respecter (chevet fermé, liaisons latérales entre la chapelle et l'aile des malades et entre la chapelle et l'ancien cimetière)
-  Jardins existants à préserver (hors OAP)
-  Vue existante à conserver sur les remparts et sur la collégiale
-  Vue sur le volume de la chapelle à mettre en scène

### UNE FORME URBAINE A INSERER DANS LE TISSU EXISTANT

-  Cœur d'îlot vert à conserver pour conforter la ceinture verte des jardins le long des remparts
-  Constructibilité permise par le Plan réglementaire à urbaniser en cohérence avec le tissu historique (bâti à l'alignement, cœur d'îlot végétalisé)
-  Principe de continuité de façades à assurer le long des rues (alignement non imposé sur l'imp. de la Tremillais)
-  Front bâti cohérent et régulier pour offrir une façade de qualité sur les espaces libres à créer
-  Traitement cohérent des espaces libres à créer avec une gradation du plus minéral (place Saint-Jean) au plus végétal (jardin au contact des remparts)
-  Constructibilité permise par le Plan réglementaire pour une construction qui pourra trouver un contact avec les remparts

### DES USAGES A FAVORISER

-  Jardin ayant vocation à ouvrir au public
-  Principe de desserte
-  Principe de perméabilités piétonnes
-  Création possible d'une liaison haute entre le volume constructible et le chemin de ronde (positionnement indicatif)



# Les dernières étapes à venir



# 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**