

DELIBERATION

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Conseil Communautaire du	30 juin 2017
--------------------------	--------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	84
N° identifiant	2017-0373

Titre	20 - Immobilisations incorporelles - 1706 - Autorisation de programme 2017 - PLU et ETUDES - Projet de modification M1-R1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Poitiers
-------	--

Rapporteur(s)	Bernard CORNU
Date de la convocation	

Président de séance	Monsieur Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	

PJ.	page de garde notice explicative extrait du règlement extrait du plan réglementaire extrait des OAP
-----	---

Membres en exercice	0	
Quorum		

Présents	0	
----------	---	--

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	0	Mandants	Mandataires
---------	---	----------	-------------

Observations	
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat 01- Commission Générale et des Finances
Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Urbanisme - Mixité sociale

Ce sujet fait l'objet de plusieurs engagements de l'Agenda 21 de Grand Poitiers notamment : « lutter contre le changement climatique », « préserver les ressources » et « développer les solidarités ». En effet, le PSMV est un document concerté qui s'inscrit dans une démarche d'urbanisme de qualité tout en préservant le patrimoine historique de la ville, son architecture, son cadre bâti.

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L313-1 et suivants et R313-1 et suivants ;

Vu l'arrêté interministériel en date du 19 octobre 2000 portant extension du secteur sauvegardé de Poitiers et mise en révision extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2013-SG-SCAADE93 en date du 25 juillet 2013 approuvant la révision-extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Poitiers ;

Considérant que le PSMV est appliqué depuis plus de 4 ans. Des difficultés d'application réglementaire sont apparues. Aujourd'hui, nous constatons qu'un certain nombre de projets pourraient être autorisés tout en maintenant un niveau important de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Ces évolutions permettraient également de mieux adapter les bâtiments aux conditions de vie contemporaines.

Les principaux motifs de la modification envisagée sont présentés dans le projet de dossier joint à la présente délibération et énumérés ci-après :

- Les évolutions demandées concernant le règlement :
 - Adapter le bâti aux modes de vie contemporains : il convient de pouvoir faire évoluer le bâti, sur quelques points, afin de lui redonner des qualités d'usage adaptées aux modes de vie contemporains, tout en respectant son histoire et son architecture, principe essentiel pris en compte lors de l'élaboration du PSMV.
 - Prendre en compte les situations qui ne le sont pas actuellement : il convient de prendre en compte dans le règlement le bâti qui ne l'est pas, notamment les bâtiments modernes sur certains points (menuiseries). Il faut également permettre au bâti présentant des désordres liés à un mode constructif inadapté d'évoluer. Il convient enfin de faire évoluer la végétation protégée dans certaines conditions dès lors qu'il ne s'agit pas d'éléments marquants du grand paysage ou de sujets rares.
 - Préciser certains points : les conditions de réalisation de certains éléments techniques ne sont pas suffisamment précises, ce qui met en péril la structure du bâti ou ses qualités esthétiques. Il convient de préciser également des points de règlement concernant les obligations en matière de stationnement.
- Les évolutions demandées dans les orientations d'aménagement et de programmation : seule la partie concernant les opérations de restructuration localisées est concernée par la présente procédure. Sur les 49 sites concernés par cette partie des orientations d'aménagement et de programmation, seuls trois sont concernés par des évolutions. Dans les trois cas, il s'agit de mieux prendre en compte l'histoire du site tout en permettant une évolution des usages des espaces et bâtiments concernés :

- Les jardins de l'ancienne abbaye de la Trinité (Maison Diocésaine) : il s'agit de mieux faire ressortir la composition d'origine des bâtiments principaux et du parc, de revoir les conditions de constructibilité le long du boulevard Anatole France pour mieux mettre en valeur le patrimoine qui est vu depuis le boulevard et enfin de revoir les conditions de constructibilité au niveau de l'accès rue du Jardinet.
 - Ancienne Faculté de Pharmacie : actuellement, le plan réglementaire impose la réalisation de bâtiments en limite du domaine public, le long de la voie Malraux et de la rue de l'Hôtel Dieu. Les orientations d'aménagement et de programmation assouplissent les conditions d'implantation prévues au plan réglementaire, mais sans donner la possibilité d'une composition incluant un bâtiment principal en retrait. C'est le sens des évolutions demandées.
 - La Banque de France rue des Carmélites : il s'agit notamment de revoir les conditions d'articulation du site avec les rues.
- Les évolutions demandées concernant le plan réglementaire concernent notamment les sites suivants :
 - Ancienne Faculté de Pharmacie (plan A)
 - 16 rue Paul Guillon (plan B)
 - 59-61 boulevard du Grand Cerf (plan B)
 - 48 rue Gambetta (plan B)
 - Mur du Jardin des Droits de l'Homme (plan B)
 - 12 rue Saint Denis (plan C)
 - 33 rue St Denis (plan C)
 - site de l'abbaye de la Trinité (plan D)
 - 9/9bis rue Montgautier (plan D)
 - Collège Henri IV (plan E)
 - Château d'eau de Blossac, rue Léopold Thézard (plan F)
 - Place Aristide Briand/ 24 rue TH. Renaudot (plan F)

La modification qui résulte de ces demandes conserve la cohérence du PSMV de Poitiers et ne porte pas atteinte à son économie générale, dans la mesure où les modifications sont ponctuelles ou de portée limitée.

Il vous est proposé :

De demander à Madame la Préfète de la Vienne de procéder à la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Poitiers conformément au projet de dossier joint en annexe à la présente délibération.

Les dépenses correspondantes seront inscrites à l'imputation 3400/810/202 du budget principal de Grand Poitiers Communauté d'agglomération.

POUR	0	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Président,

RESULTAT DU VOTE	
------------------	--

Affichée le	
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	
Identifiant de télétransmission	

Nomenclature Préfecture	2.1
Nomenclature Préfecture	Impossible de récupérer le libellé



GRAND POITIERS
Communauté d'agglomération

MODIFICATION M1-R1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE POITIERS



Juin 2017



NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION M1-R1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE POITIERS

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES



Sommaire

<u>Sommaire</u>	2
<u>1 - Introduction :</u>	3
<u>2 - Exposé de la procédure de modification du PSMV</u>	4
<u>2.1 - Cadre législatif de la procédure de modification du PSMV</u>	4
<u>2.2 - Contenu du dossier du PSMV</u>	4
<u>3- Les évolutions proposées dans le règlement</u>	5
<u>3.1 - Adapter le bâti aux modes de vie contemporains</u>	5
<u>Principe</u> :	5
<u>Evolutions associées</u>	5
<u>3 – 2 Prendre en compte les situations qui ne le sont pas actuellement</u>	5
<u>Principe</u> :	5
<u>Evolutions associées</u> :	6
<u>3-3 Préciser certains points</u>	6
<u>Principe</u> :	6
<u>Evolutions associées</u> :	6
<u>Principe</u> :	6
<u>Evolutions envisagées</u>	6
<u>4 – Les évolutions proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation</u>	7
<u>14. LES JARDINS DE L'ANCIENNE ABBAYE DE LA TRINITE (MAISON DIOCESAINE)</u>	7
<u>22. L'ANCIENNE FACULTE DE PHARMACIE</u>	12
<u>49. LA BANQUE DE FRANCE</u>	13
<u>5 – Les évolutions proposées concernant le plan réglementaire</u>	14

1 - Introduction :

Le PSMV est appliqué depuis plus de 4 ans. Des difficultés d'application réglementaire sont apparues. Aujourd'hui, nous constatons qu'un certain nombre de projets pourraient être autorisés tout en maintenant un niveau important de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Ces évolutions permettraient également de mieux adapter les bâtiments aux conditions de vie moderne.

La modification conserve la cohérence du PSMV de Poitiers et ne porte pas atteinte à son économie générale, dans la mesure où les modifications sont ponctuelles ou de portée limitée.

2 - Exposé de la procédure de modification du PSMV

2.1 - Cadre législatif de la procédure de modification du PSMV

La procédure de modification est régie par les articles L313-1 VI et R313-16 du code de l'urbanisme. Elle peut être mise en œuvre dans le cadre suivant :

Article L313-1 VI :

« Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

Article R313-16 :

« La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée par le préfet, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11.

Les dispositions des sections 4 et 5 du chapitre II du titre III du livre Ier de la partie législative du présent code sont applicables.

La modification du plan est approuvée dans les formes prévues par les articles R. 313-13 et R. 313-14.

Entre la mise en révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications. »

La présente procédure de modification est engagée à la demande de Grand Poitiers Communauté d'agglomération, par délibération de son Conseil.

2.2 - Contenu du dossier du PSMV

Le présent dossier concerne des évolutions du règlement du PSMV, des orientations d'aménagement et de programmation et des évolutions du plan réglementaire. Outre la présente notice explicative, le présent dossier comprend :

- les parties du règlement actuel faisant l'objet d'une modification dans leurs versions approuvée et modifiée
- les extraits du plan réglementaire dans leurs versions approuvée et modifiée

- les extraits des orientations d'aménagement et de programmation dans leurs versions approuvées et modifiées.

3- Les évolutions proposées dans le règlement

3.1 - Adapter le bâti aux modes de vie contemporains

Principe :

Il convient de pouvoir faire évoluer le bâti pour lui redonner des qualités d'usage adaptées aux modes de vie modernes, tout en respectant son histoire et son architecture. Ce principe, qui a été pris en compte lors de l'élaboration du PSMV, ne l'a toutefois pas été sur certains points.

Evolutions associées

Il est proposé de pouvoir faire évoluer les percements, y compris sur les immeubles protégés, sous réserve de respecter les rythmes architecturaux, les proportions. Cela doit permettre d'apporter davantage de lumière dans les pièces et de donner accès à des espaces extérieurs en terrasse ou en jardin.

Il est proposé de pouvoir créer des lucarnes dans les bâtiments qui y sont adaptés ou qui en disposent déjà, mais pas de façon régulière. Cela doit permettre d'apporter davantage de lumière dans les combles habitables. Pour la même raison, il est proposé de pouvoir adapter la taille des châssis de toit aux structures des charpentes sans altérer ces dernières et de créer, dans certaines conditions, des verrières.

Il est proposé de permettre l'évolution des portails et des murs de clôture tout en respectant l'histoire de ces éléments de clôture et leur rapport à l'espace public et privé.

La plupart des ménages stationnent leurs vélos dans leur logement, même quand il n'y a pas d'ascenseur. Par ailleurs, il existe de nombreuses façons de sécuriser le rangement des vélos. Il est donc inadapté, voire contreproductif d'imposer l'installation de points d'accrochage des vélos.

Par ailleurs, les normes de stationnement sont inflationnistes, tant pour les voitures que pour les vélos. Elles risquent de conduire à une condamnation d'une partie du bâti. Il est donc prévu 1 place de voiture par logement, quelle que soit sa taille (1,5 place actuellement à partir du T3) et 2 places de vélos au lieu de 2,5 à partir du T3.

Il est proposé de préciser le cadre dans lequel les piscines sont autorisées dans les cours et les jardins protégés, sous réserve de leur intégration en tant que bassin d'agrément dans un projet d'ensemble respectant le cadre bâti et l'environnement.

3 – 2 Prendre en compte les situations qui ne le sont pas actuellement

Principe :

Il convient de prendre en compte dans le règlement le bâti qui ne l'est pas, notamment les bâtiments modernes sur certains points (menuiseries). Il faut également permettre au bâti présentant des désordres liés à un mode constructif inadapté d'évoluer. Il convient enfin de faire évoluer la végétation protégée dans certaines conditions et dès lors qu'il ne s'agit pas d'éléments marquants du grand paysage ou de sujets rares.

Evolutions associées :

Il est proposé de pouvoir mettre des fenêtres en métal ou en PVC quand le bâtiment en est équipé à l'origine.

Il est proposé de permettre de modifier les toitures et leurs matériaux de couverture quand les pentes et les matériaux sont incompatibles.

Pour la végétation, les mesures suivantes sont proposées afin de permettre son évolution quand c'est souhaitable. Les plantations de sujets botaniques non rares, ni exceptionnels, ni malsains, mais répertoriés au PSMV, pourront être déplacés ou remplacés dès lors qu'ils ne constituent pas un élément important dans le grand paysage. De façon exceptionnelle, ils pourront être supprimés si le contexte ne se prête pas à leur remplacement (mise en péril d'un élément bâti dont la valeur patrimoniale est jugée supérieure à celle du sujet botanique par exemple).

Les sujets botaniques classés parmi les espèces envahissantes en raison de leur capacité à coloniser rapidement des zones et à entraver la croissance des autres espèces pourront être supprimés même s'ils sont répertoriés au PSMV. Ils sont alors remplacés par d'autres sujets, sauf circonstance exceptionnelle (mise en péril d'un élément bâti dont la valeur patrimoniale est jugée supérieure à celle du sujet botanique par exemple).

3-3 Préciser certains points

Principe :

Les conditions de réalisation de certains éléments techniques ne sont pas suffisamment précises, ce qui met en péril la structure du bâti ou ses qualités esthétiques. Il convient de préciser certains points.

Evolutions associées :

Il est proposé d'imposer des mesures constructives adaptées lors de la pose de coffrets de façade (électricité, gaz).

Il est proposé d'autoriser les ventouses en façade, sous réserve qu'elles ne dépassent pas du nu de la façade et qu'elles soient masquées par un dispositif adapté.

Il est proposé de compléter le règlement pour s'assurer de la discrétion des réseaux (courants forts et courants faibles) quand ils sont en façade.

Principe :

Préciser des points de règlement imprécis concernant les obligations en matière de stationnement.

Evolutions envisagées

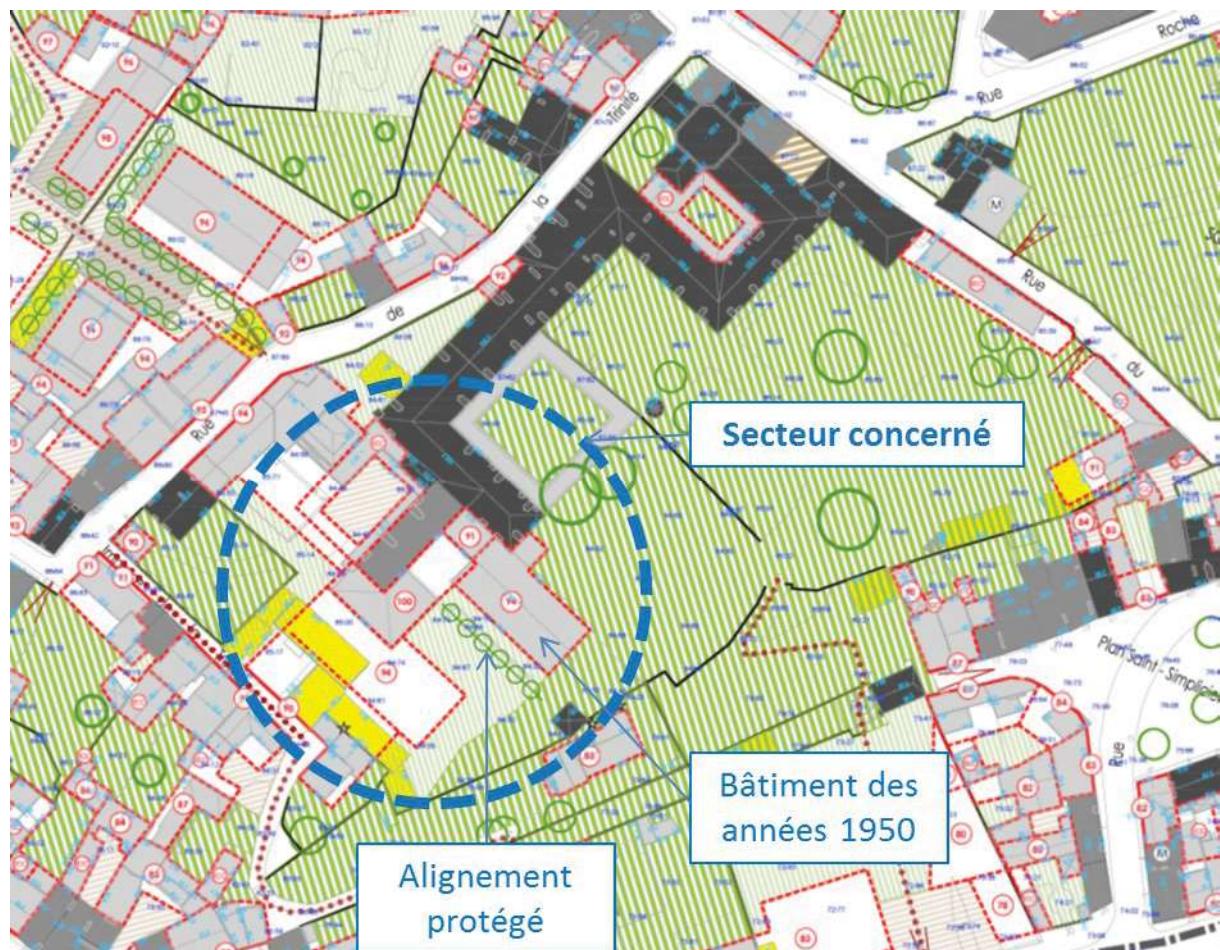
Explicitier les situations dans lesquelles les exigences en matière de stationnement peuvent être ajustées. Il n'y a pas de modification du texte sur le fond.

4 – Les évolutions proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation

Seule la partie concernant les opérations de restructuration localisées est concernée par la présente procédure. Sur les 49 sites concernés par cette partie des orientations d'aménagement et de programmation, seuls trois sont concernés par des évolutions. Dans les trois cas, il s'agit de mieux prendre en compte l'histoire du site tout en permettant une évolution des usages des espaces et bâtiments concernés.

14. LES JARDINS DE L'ANCIENNE ABBAYE DE LA TRINITE (MAISON DIOCESAINE)

Au nord-ouest du site, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient que « les constructions situées entre l'impasse de la Trinité et les bâtiments protégés du Séminaire, peuvent être restructurés et étendus, en respectant les deux axes perpendiculaires de composition des bâtiments protégés et les volumétries décroissantes du centre de l'emprise maximale de construction vers l'impasse de la Trinité et vers la rue de la Trinité. »



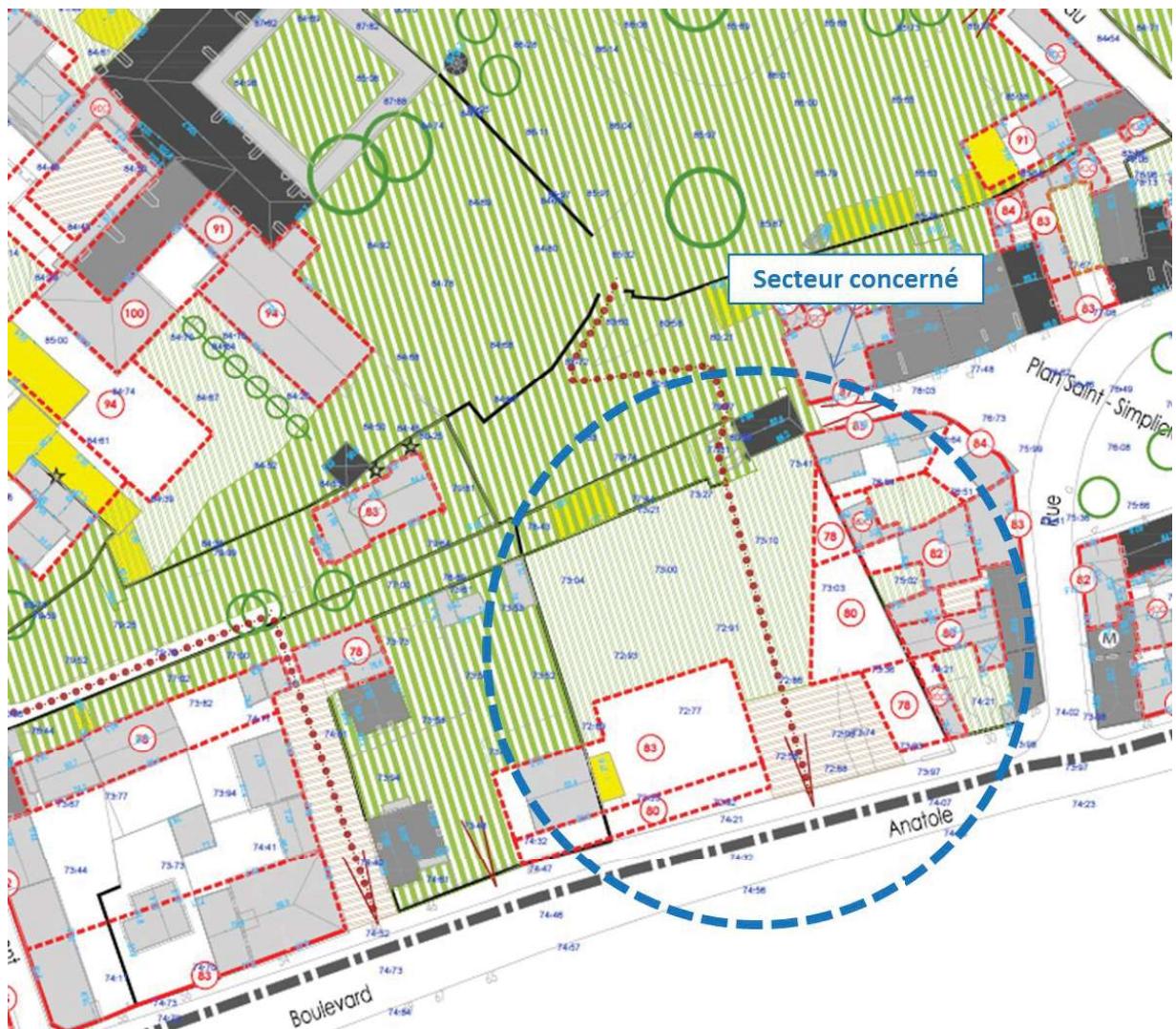
Le dernier point, concernant les hauteurs de construction pose question. En effet, l'analyse approfondie du site conduit à penser que les bâtiments du Séminaire ont été conçus de façon à présenter une hauteur homogène. Il est donc proposé que les extensions, qui peuvent être réalisées sur les emprises maximales de construction, éventuellement déplacées conformément au règlement, présentent de préférence une hauteur homogène par rapport aux bâtiments d'origine.

Par ailleurs, au même endroit, il est prévu deux possibilités d'extension ou reconstruction sur le plan réglementaire, avec entre les deux, un alignement d'arbres protégé. D'une part, cet alignement d'arbres présent au sud-ouest du bâtiment des années 1950 n'appartient pas au dessin d'origine du parc. D'autre part, il interdit une recomposition cohérente du bâti sur ce secteur en laissant la possibilité de réaliser deux bâtiments perpendiculaires au corps principal, mais rapprochés et sans cohérence avec l'aile sud-ouest du bâtiment protégé.

Il est donc proposé que l'alignement d'arbre puisse être supprimé pour réaliser un seul bâtiment en extension, perpendiculaire au corps principal du bâtiment protégé et en cohérence avec la composition d'ensemble du bâti.

Des possibilités de construction existant au sud du site sont explicitées dans les orientations d'aménagement et de programmation : « Au sud du site des possibilités de construction sont offertes pour affirmer la façade urbaine sur le boulevard Anatole France et structurer les constructions arrière de l'ensemble bâti du plan Saint-Simplicien. Un espace de respiration sera maintenu entre les deux emprises constructibles ouvertes sur le boulevard de manière à conserver la vue vers la chapelle du XVII^e siècle et le parc du Séminaire. La partie arrière de cette terrasse basse sera traitée en espace végétal. »

Cette partie illustre l'extrait du plan réglementaire ci-après :



Extrait du plan réglementaire approuvé situant le secteur concerné par les évolutions

Il s'avère que la vue sur la chapelle du XV^e siècle a été mal située, car elle se trouve à l'emplacement précisé ci-après :



Extrait du plan réglementaire approuvé situant le secteur concerné par les évolutions

En outre, le mur séparant le site du bourg Saint-Simplicien voisin présente une valeur historique certaine et mérite d'être mis en valeur.

Il est donc proposé d'interdire la construction le long de ce mur de façon à le mettre en valeur et à maintenir dégagées les vues vers la chapelle et le parc. Les emprises constructibles présentes le long du mur seront déplacées à surface équivalente (comme le permet le règlement) à l'ouest de l'emprise, dans le prolongement des emprises existantes.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le plan réglementaire prévoient également la réalisation de constructions dans le prolongement du bourg Saint-Simplicien : « Les constructions adossées au mur de clôture, qui longe la rue du Jardinet peuvent être recomposées dans un souci d'amélioration du cadre architectural. » Cette possibilité est illustrée par le plan réglementaire :



Extrait du plan réglementaire approuvé situant le secteur concerné par les évolutions

Les constructions existantes ne constituent pas une bonne articulation entre le bourg Saint-Simplicien et le parc du Séminaire. Il est donc proposé de pouvoir réaliser une ruelle bâtie à l'entrée du site de façon à mieux mettre en valeur à la fois le bourg et le parc tout en les articulant convenablement.

Enfin, il sera précisé que la liaison piétonne figurant sur le plan entre le boulevard Anatole France et le parc pourra être publique ou privée (comme le règlement le précise déjà).

A l'échelle de ce site, les emprises constructibles diminuent légèrement (-250 m²).

22. L'ANCIENNE FACULTE DE PHARMACIE

L'extrait du plan réglementaire ci-après permet de visualiser les contraintes définies sur ce site et de situer les évolutions qui suivent.



Actuellement, le plan réglementaire impose la réalisation de bâtiments en limite du domaine public, le long de la voie Malraux et de la rue de l'Hôtel Dieu. Les orientations d'aménagement et de programmation assouplissent les conditions d'implantation prévues au plan réglementaire, mais sans donner la possibilité d'une composition incluant un bâtiment principal en retrait. C'est le sens des évolutions proposées.

49. LA BANQUE DE FRANCE

L'extrait du plan réglementaire ci-après permet de visualiser les contraintes définies sur ce site et de situer les évolutions qui suivent.



Les OAP précisent que « le reste [en dehors des bâtiments principaux] du site est occupé par des constructions hétérogènes qui sont venues compléter les besoins particuliers des occupants (kiosques d'accueil, bureaux annexes,...etc.) ; » et que le plan réglementaire « permet de les remplacer. » La reconstruction n'est pas la seule solution envisageable pour redonner sa cohérence au site. On peut aussi tout simplement supprimer ces constructions accessoires. Cette dernière possibilité sera ajoutée aux OAP.

Les OAP précisent également que « l'objectif du P.S.M.V. est de permettre une reconquête de ce site dans le cadre d'un projet d'envergure qui peut désenclaver la parcelle aujourd'hui fermée sur la rue des Carmélites. » Il convient d'ajouter qu'il est aussi possible et souhaitable de le désenclaver par le Boulevard Solferino, afin de donner un accès au parc depuis le boulevard.

La mise en valeur du site et sa réoccupation passe par une articulation un peu différente du site avec le boulevard et la rue. Le site ayant été occupé par la Banque de France, le mur d'enceinte est d'abord conçu pour interdire les intrusions. Sans renoncer à la présence d'un mur, qui doit continuer à marquer le périmètre du site, il faut le concevoir différemment, pour en faire une limite plus perméable à la fois au regard et aux personnes. Pour ce faire, le mur de clôture protégé au titre du P.S.M.V. pourra être abaissé dans ses ajouts supérieurs, voire ouvert, afin de permettre des

perméabilités fonctionnelles et visuelles sur le site. Là où il sera supprimé, il ne sera pas nécessairement remplacé par un portail, par exception aux contraintes réglementaires. Un projet d'ensemble devra intégrer les évolutions du mur.

Le P.S.M.V. prévoit un principe de cheminement piéton public ou privé entre la rue des Carmélites et le cœur d'îlot. Il convient de prolonger ce principe de cheminement à travers le jardin en terrasses, jusqu'au boulevard Solferino. Il faut ajouter que la réalisation de ces cheminements pourra se faire par percement des murs protégés. Dans ce cas, il ne sera pas obligatoire de réaliser de portail dans ces percements.

5 – Les évolutions proposées concernant le plan réglementaire

Ces évolutions sont exposées et justifiées dans le document intitulé « EXTRAIT DU PLAN REGLEMENTAIRE MODIFIÉ DE LA MODIFICATION M1-R1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE POITIERS ».



GRAND POITIERS
Communauté d'agglomération

EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE DE LA MODIFICATION M1-R1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE POITIERS



Sommaire

<u>1 – Présentation du document</u>	3
<u>2 – Extraits du règlement modifié</u>	3
Article USS 11.2.1.3 : Percements.....	3
Article USS.11.2.1.4 : Menuiseries.....	3
Article USS 11.2.2 : Toiture.....	4
Article USS 11.2.2.2 : Les lucarnes et les châssis de toit.....	6
Article USS 11.2.3.1 : Les réseaux de distribution.....	7
Article USS.11.5- CLOTURES.....	8
Article USS 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	9
Article USS 13.3 : Espaces soumis à prescriptions particulières.....	12
Article USS.13.3.1.1 : Les cours de qualité : DM1.....	12
Article USS.13.3.1.2 : Les cours et espaces de dégagement : DM2.....	13
Article USS.13.3.2.1 : Les jardins et boisements exceptionnels : DV1.....	15
Article USS.13.3.2.2 : Espaces de dégagement à dominante végétale : DV2.....	16
Article USS 13.6 : Arbres remarquables à préserver.....	17

1 – Présentation du document

Dans le présent document, les modifications apportées au règlement approuvé apparaissent en rouge. Les éléments supprimés sont en rouge et barrés. Chaque partie du règlement modifié apparaît in extenso, y compris les éléments conservés.

2 – Extraits du règlement modifié

Article USS 11.2.1.3 : Percements

Sur les constructions d'un moindre intérêt architectural (non protégée ou protégée de type b), il peut exceptionnellement être accepté que soient réalisés de nouveaux percements dans les maçonneries, sous réserve que ces percements (ou élargissements) s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de la façade. Ils sont interdits sur les constructions protégées de type a (sauf s'il s'agit de rétablir des ouvertures anciennes aujourd'hui occultées).

Ces percements doivent présenter le même aspect que les baies existantes (même appareillage des pierres d'encadrement, même profondeur de tableau si cela se justifie) et être composé dans l'esprit de façades de même typologie décrite dans le Rapport de présentation.

Quel que soit le niveau de protection des immeubles, dans le cadre de la réalisation d'un projet global d'amélioration des qualités architecturales des façades concernées, la création de nouveaux percements pourra être envisagée au cas par cas, dans le respect de la trame, des matériaux, des mises en œuvre et modénatures d'origine de la façade après vérification qu'il n'y aura aucune altération de décors ou dispositifs architecturaux intérieurs ou extérieurs. L'objectif consistera à redonner plus de cohérence aux bâtiments concernés ou à permettre l'évolution de leur usage quand il s'agit de bâtiments atypiques (chapelles par exemple). De même, il sera possible d'ouvrir les allèges des baies à rez-de-chaussée sur cour ou jardin en conduisant les jambages et seuils selon une facture identique à celle en place.

D'une manière générale, le percement de la façade d'un immeuble protégé afin d'aménager un garage est interdit.

Article USS.11.2.1.4 : Menuiseries

Les menuiseries (portes et fenêtres) sont considérées comme un élément primordial de l'architecture, les prescriptions qui suivent concernent autant la (les) façade(s) principale(s) que la(es) façade(s) secondaire(s). Une recherche doit être menée pour déterminer le type de menuiserie à adopter si le modèle d'origine a disparu.

FENÊTRES

Elles sont restaurées fidèlement suivant leur dessin d'origine de la construction de l'ouverture. Dans le cas où il est attesté que cela correspond à l'organisation d'origine, et uniquement pour les constructions de grand intérêt architectural, il peut être imposé de retrouver des vitrages, sertis au plomb, pour les constructions les plus anciennes (en particulier les constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés sur certains immeubles du XVIIe au XIXe siècle, afin de leur redonner leur

échelle, en se référant aux éventuels vestiges de menuiseries en place ou à des documents anciens ou à des immeubles de la même époque.

A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie (espagolettes, pentures, gonds, poignées de porte, etc. ...) doivent être réutilisés, si leur état le permet. La nouvelle menuiserie doit être posée dans les feuillures existantes directement au contact du tableau de pierre de la baie (il est interdit de reculer les fenêtres en aménageant des « tapées » afin d'insérer un matériau isolant ; les fenêtres dites « rénovation » sont interdites (à savoir celles qui créent un nouveau cadre dormant à l'intérieur de l'ancien dormant existant). Les cochonnets des cadres dormants des fenêtres doivent être les plus petits possibles (compris entre 0 et **± 2 cm en général**) sauf cas exceptionnels où ils ont été voulu plus grands à l'origine.

Sur les immeubles protégés de type a, les fenêtres doivent être de préférence à simple vitrage posé avec un mastic extérieur. Des solutions d'amélioration des performances phoniques et thermiques des menuiseries peuvent être acceptées dans l'esprit des orientations d'aménagement si elles ne mettent pas en péril la qualité de l'architecture et les décors intérieurs protégés.

Il n'est pas possible d'ajouter une double fenêtre à l'extérieur de l'existante, car cela supprime en particulier l'effet de creux des baies dans les façades. Cette solution peut toutefois être acceptée sur les constructions non protégées sous réserve de conserver l'effet de creux des baies dans la façade.

Si les fenêtres doivent être refaites, elles le sont en bois (les techniques de métal ou de PVC sont **proscrites uniquement autorisées sur les bâtiments modernes dont les menuiseries d'origine n'étaient pas en bois**) suivant leur dessin d'origine. Elles sont peintes de couleur blanc cassé (légèrement beige, brune ou grises suivant l'environnement) ou éventuellement plus soutenues (grise, verte ou bleue pour les constructions du XVIII^e et du XIX^e siècle, rouge sang pour les constructions Renaissance par exemple). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

Les protections solaires de type stores et bannes sont interdits sur les constructions protégées de type a et b, sauf s'il s'agit de dispositif d'origine ou compatible avec l'architecture de l'immeuble. Les films **occultants** sur les vitrages sont interdits. **En rez-de-chaussée sur rue, il est possible d'implanter des dispositifs brise-vue pour redonner de l'intimité à des logements à condition d'être posés à l'intérieur.**

Article USS 11.2.2 : Toiture

Les couvertures sont entretenues ou restaurées à l'aide du matériau d'origine de la construction. **Pour les pentes de toiture non adaptées aux matériaux imposés dans le règlement du PSMV, il sera prioritairement recherché une modification de la charpente pour l'adapter en fonction de l'époque de construction de l'immeuble soit à une couverture en ardoise, soit à une couverture en tuile courbe. En cas d'impossibilité légale, structurelle ou technique (matériaux d'origine de piètre qualité, mise en œuvre défaillante...) justifiées par une étude architecturale complète, une solution de haute qualité constructive et structurelle sera proposée en alternative.**

La tuile canal

Le matériau dominant traditionnel est la tuile canal traditionnelle de couleurs nuancées. Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être

partiellement remplacées par des tuiles rondes de terre cuite neuves présentant des teintes vieillies ayant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en cherchant à utiliser en recouvrement les tuiles anciennes qui peuvent être récupérées.

S'il faut remplacer les tuiles par les tuiles neuves, celles-ci doivent être de tons non uniformisés ou de tons mêlés, suivant une pose brouillée dans le rapport indicatif : 50% rouge engobé, 30% brun rustique clair, 20% rose engobé ou similaire. L'usage de la tuile à emboîtement de type « romane » est proscrit sur l'ensemble des constructions, ainsi que les tuiles en ciment teinté ou non.

Les faîtages sont réalisés à l'aide de la même tuile canal posée à bain de mortier de chaux, sans débordement. Les tuiles d'égout sont bloquées par ajout d'un rang de tuiles de calage ou posées à bain de mortier de chaux.

Les tuiles ne présentent en général pas de scellements apparents, sauf le faîtage et les tuiles de rives. Les arêtiers sont réalisés à l'aide de la même tuile ; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal soit le moins visible possible. L'égout est traité de manière traditionnelle, à mouchettes.

Les eaux de pluie sont recueillies par des gouttières demi-rondes pendantes ou des chéneaux ; exceptionnellement l'eau peut rejoindre directement le sol, en cas de construction de grande qualité architecturale en particulier dans le cas où l'égout est coupé par des « lucarnes passantes ».

Les épis de faîtage en terre cuite doivent être restaurés et remis en place.

La tuile plate

Dans les immeubles anciens qui ont comporté autrefois des tuiles plates, et qui sont aujourd'hui le plus souvent recouverts en ardoise, il peut être exigé de restituer leur couverture en tuiles plates de terre cuite.

Ces couvertures sont à exécuter à l'aide de petites tuiles plates de terre cuite traditionnelles (45 à 72 au m²) anciennes de récupération, ou si elles sont neuves, galbées, de finition sablée et de teintes nuancées (du rouge orangé au brun clair en passant par l'ocre sable), avec des pureaux légèrement décalés (les dimensions traditionnelles sont 17 x 27 cm ou 20 x 30 cm). Les arêtiers sont constitués d'un cordon de mortier bâtarde. L'égout est traité de manière traditionnelle par doublis.

L'ardoise

L'ardoise naturelle ne doit être employée que lorsque la pente du toit ne permettra pas d'employer la tuile canal ou sur les immeubles qui ont visiblement été conçus dès l'origine pour recevoir ce matériau (bâtiments publics ou maisons bourgeoises des XIX^e et XX^e siècles).

Sur les immeubles d'un certain caractère (les plus anciens et antérieurs au XIX^e siècle), il convient d'employer des ardoises épaisses de 3 à 5 millimètres.

Les ardoises doivent être naturelles ; posées aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits) ou en cuivre. Les ardoises d'imitation sont proscrites. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent. L'ardoise posée en losange est interdite, sauf si elle remonte à l'origine des bâtiments.

Le brisis suivant la typologie architecturale doit être exécuté en ardoises naturelles ou en petites tuiles plates de terre cuite, voire en zinc dans certains cas.

Les faîtages sont réalisés à l'aide de tuiles faîtières rondes posées à bain de mortier de chaux sur une ou deux rangées de tuiles plates de terre cuite (à crêtes et embarrures sur bâtiments prestigieux). D'une manière générale, aucune partie métallique ne doit être visible (noues fermées, noquets cachés, arêtiers en ardoise), sauf s'il s'agit de la technique d'origine.

Les descentes d'eaux pluviales sont en cuivre, zinc ou fonte (le PVC ou le fibrociment sont interdits). Le nombre de descentes doit être limité. Les éléments de zinc décoratifs doivent être restaurés à l'identique (épis et frises de faîtage), ou remis en place s'ils ont été déposés.

Les eaux de pluie peuvent, suivant la présence éventuelle d'une corniche, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle havraise ou nantaise réalisés en zinc (ou plus exceptionnellement en plomb) ou par une gouttière demi-ronde pendante dans le cas où existent des abouts de chevrons (ces derniers doivent rester visibles et être coupés de manière traditionnelle ou chantournés).

Autres matériaux

Sont interdites les couvertures métalliques, en fibrociment, en asphalte bitumé, en tuiles mécaniques ou à emboîtement. Peuvent être acceptées des toitures en zinc ou des tuiles de terre cuite « mécaniques » si ces matériaux ont été utilisés à l'origine de la construction de l'immeuble.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut éventuellement demander de retrouver le profil d'origine, si celui-ci a été modifié, ou qui peut autoriser des surélévations de la toiture d'une construction non protégée, si celles-ci sont conformes aux cotes de hauteur du Plan, afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions voisines.

Article USS 11.2.2.2 : Les lucarnes et les châssis de toit

Les lucarnes anciennes sont protégées et doivent être soigneusement restaurées et restituées (si elles ont été supprimées) à l'identique.

Sur les constructions de moindre intérêt architectural (non protégées ou protégées de type b), si la pente de toiture le permet, il est possible de créer des lucarnes sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de l'immeuble.

La création de lucarnes sur les bâtiments de type a pourra être envisagée si elles sont non passantes avec l'égout et la corniche éventuelle conservée, la régularité de la trame observée et si le bâtiment et son contexte s'y prêtent. Elles seront de type adapté à la charpente et à la composition de la façade.

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures de tuiles, pour lesquelles ne sont tolérés que les petits châssis tabatières traditionnels, représentant la hauteur de deux rangs de tuiles (dimensions maximales : 40 x 60 cm de haut). **Cette taille est justifiée pour ce qui concerne leur largeur, par l'écartement des chevrons, dont l'entraxe est en général d'environ 50 à 60 cm, et pour ce qui concerne leur hauteur, par la volonté de conserver une proportion correcte et donc de la limiter à deux tuiles. Elle est à adapter aux dimensions constatées pour chaque charpente de façon à éviter**

tout chevêtre. Les combles des bâtiments couverts en tuiles bénéficient généralement de petites fenêtres situées sous l'égout de la toiture (les boulites ou oculus).

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le rampant d'une toiture en tuile une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit non visible de l'espace public, des espaces privés liés aux monuments historiques et du grand paysage de la ville.

Les châssis de toit sont autorisés pour les toitures d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut), et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges ; et ils sont encastrés dans la couverture y compris une éventuelle occultation extérieure pour ne former aucune saillie, à moins que la pente de la couverture soit notoirement insuffisante.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui- ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des faîtages sont proscrits).

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits aspectant les Monuments Historiques.

Il peut être exceptionnellement autorisé d'intégrer dans le plan de versant d'ardoise une verrière (de type atelier d'artiste) sous réserve qu'elle soit traitée dans la teinte de l'ardoise.

Article USS 11.2.3.1 : Les réseaux de distribution

L'objectif est de nettoyer les façades et toitures de tous les éléments techniques qui dégradent leur aspect architectural. Il convient toutefois de conserver ce qui peut constituer un témoignage du passé.

Toutes les alimentations anciennes inesthétiques des divers réseaux doivent être supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être dans la mesure du possible, au fur et à mesure des travaux de restructuration des réseaux, établies en souterrain et intégrées dans des gaines techniques pour alimenter les logements par l'intérieur des immeubles. Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture intérieure et extérieure. **Dans le cas où les réseaux restent en façade, leur organisation assurera une discrétion complète à l'égard de la présentation architecturale.**

Les alimentations de gaz apparentes en façade doivent être supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les alimentations de l'éclairage public doivent être dissimulées, par exemple derrière les descentes d'eaux pluviales et les coffrets doivent être intégrés au mieux à l'environnement.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries de manière à être le moins visibles possible (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en acier peint de la couleur de la maçonnerie, ou en bois dans certains cas) à la condition de ne pas fragiliser la solidité de l'immeuble ou de ne pas dénaturer sa qualité architecturale. **Afin de garantir la stabilité des maçonneries, la niche technique disposera de linteau, jambage et appui de baie, de même facture que ceux de la façade.**

Dans le cas de maçonnerie de belle qualité ou d'architecture de bois, des solutions de coffrets en sol sont à rechercher pour ne pas dénaturer la façade (en particulier pour le gaz et l'eau potable). Les portes de coffret en plastique de couleur beige sont interdites.

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite. ~~Les ventouses de chaudières murales au gaz sont proscrites.~~ Les ventouses des chaudières pourront être admises en façade, sous réserve qu'il ne soit pas possible de les faire déboucher ailleurs ; le modèle choisi ne comportera pas d'émergence au-delà du nu de la façade ; la présentation architecturale sera finie par une grille en fonte peinte.

Si des transformateurs électriques doivent être créés, il convient de privilégier des solutions souterraines avant d'envisager de les intégrer dans un immeuble.

Article USS.11.5- CLOTURES

Dès que l'on s'éloigne des ensembles bâtis du centre où les immeubles sont mitoyens et assurent la continuité urbaine, cette continuité est relayée par des murs de maçonnerie de clôture et de soutènement qui dissimulent les jardins. De cette manière, l'espace de la rue est pratiquement toujours fermé par des maçonneries.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique, les chaînes d'angle existantes et les harpes en pierre de taille doivent être conservées ou remployées ou restaurées. Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens, éléments essentiels du patrimoine de Poitiers.

Les murs identifiés sur le Plan comme « à conserver » ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. S'ils sont trop dégradés, voire effondrés, ils doivent être reconstruits suivant les techniques d'origine. Il est possible de créer des ouvertures pour assurer des accès sous réserve que ces ouvertures soient compatibles avec le caractère des lieux et qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural de qualité.

~~Les ouvertures nouvelles doivent être toujours fermées d'un portail de bois plein (à lames verticales jointives de préférence) peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.~~

Si des portails sont à créer ou à modifier, ils doivent l'être en cohérence avec l'ensemble auxquels ils appartiennent et dans le respect de l'histoire des lieux.

Dans le cadre d'un projet global, sans modifier leur implantation, ces murs peuvent être en partie modifiés de façon à participer aux objectifs architecturaux, urbains et paysagers du nouvel ensemble. On doit alors faire en sorte que leur évolution soit lisible et que leur rapport à l'espace public et à l'espace privé reste cohérent avec ce que représente ce mur pour la rue ou la place concernée.

Les murs neufs doivent être réalisés de la même manière que les murs traditionnels (mur de pierres de calcaire appareillées ou de moellons enduits à la chaux naturelle). Ils peuvent exceptionnellement être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit sur ses deux faces d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs doit

être équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 mètres) sauf si l'intégration d'un mur de format différent s'avère possible.

Lorsqu'ils accompagnent un immeuble neuf, ils peuvent échapper à ces règles s'ils constituent le prolongement de l'architecture du nouvel immeuble.

Dans les lotissements, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut en moellons enduit rehaussé d'une lisse de bois ou d'une grille suivant les modèles existants. Si le règlement initial du lotissement imposait un type de clôture, celui-ci doit être fidèlement respecté.

Des clôtures constituées de grilles ou de treilles sur un mur bahut peuvent être exceptionnellement acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France, s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'alignement. Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations, de lierres, voire de plantes grimpantes et même d'arbres, pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux du Secteur Sauvegardé.

Les clôtures entre mitoyens sont, soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures doit être équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 mètres, sauf situation exceptionnelle à justifier dans la demande d'autorisation. Il est à noter que les jardins sont souvent séparés par des murs de soutènement de maçonneries qui doivent être protégés et restaurés.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée.

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, panneaux en bois tressé, dalles et poteaux béton) sont interdits, sauf s'ils ont été conçus ainsi dès l'origine. Les pierres reconstituées et les bossages faussement rustiques sont interdits.

Article USS 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le présent article ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

L'annexe 1 du règlement indique les normes à respecter en matière de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes. Le principe présidant à l'établissement de cette norme est de garantir un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de la construction à réaliser et tenant compte des dessertes (piétons, bicyclettes, transports en commun). Pour les cas non énumérés dans l'annexe 2, les normes de stationnement sont établies par référence à l'un des établissements cités qui s'en rapproche le plus, ou à la démonstration des besoins générés.

En cas de modification, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, le nombre minimal de places de stationnement exigible est égal à l'accroissement des besoins générés.

Pour les organismes justifiant d'un Plan de Déplacements d'Entreprises, le nombre de places de stationnement exigible doit être adapté au contenu du PDE.

Si l'application des normes de l'annexe à l'article USS1² conduit à la réalisation de trop nombreuses places de stationnement et met ainsi en danger le paysage urbain ou l'architecture de la construction, le permis de construire peut être refusé.

Dans certains cas, il peut être imposé de réaliser ces places sur un terrain proche ou dans un parc de stationnement collectif. **Si le pétitionnaire démontre qu'il existe des places de stationnement disponibles dans un parc public ou sur voie à proximité de l'opération, la réalisation de tout ou partie des places dues par l'opération ne sera pas exigée, même si le pétitionnaire n'obtient pas de concession à long terme, ,voire de ne pas réaliser ces places.**

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

~~Dans l'habitat collectif, chaque place de stationnement pour bicyclette est dotée d'un dispositif d'accrochage pour les roues et le cadre.~~

L'organisation et les matériaux utilisés pour la construction des stationnements de surface doivent garantir leur pérennité et leur bonne gestion ultérieure. Toutefois, pour les aires de stationnement de grande dimension dont une partie correspond à des besoins relativement ponctuels dans le temps, l'espace affecté à ces besoins peut être aménagé de façon à permettre plusieurs usages. On doit alors utiliser des matériaux moins « routiers » (stabilisé, gazon, stabilisé...) et structurer ces espaces avec des plantations. Il peut être imposé de limiter l'emprise de ces espaces de stationnement de surface au profit de plantations.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. En outre, les stationnements doivent être agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur. Pour les commerces et les établissements recevant du public, une attention particulière doit être apportée aux cheminements reliant la construction aux arrêts de transport en commun la desservant. Les aménagements doivent être facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

La mutualisation des places de stationnements entre plusieurs opérations différentes est possible sous réserve qu'elles ne soient pas trop éloignées les unes des autres.

Une opération peut comporter plus de places de stationnements que les besoins propres à l'opération, dans un secteur jugé déficitaire en stationnement résidentiel.

ANNEXE A L'ARTICLE USS12-NORMES DE STATIONNEMENT

Normes applicables aux véhicules motorisés

TYPE DE CONSTRUCTION	Nombre minimal de places de stationnement	Nombre maximal de places de stationnement
Logements collectifs et individuels groupés		
Jusqu'au T2	1 par logement	1 par logement
T3 et +	1,5 1 par logement	2 par logement
Logements individuels	0 par logement	2 par logement
Logements locatifs sociaux		
Jusqu'au T2	0 par logement	1 par logement
T3 et +	0 par logement	2 par logement
Résidences personnes âgées	0 par logement	1 pour 2 logements
Résidences universitaires	Pas de norme	Pas de norme
Bureaux	Pas de norme	Pas de norme
Etablissements industriels et commerciaux	Pas de norme	Pas de norme
Commerces	Pas de norme	Pas de norme
Etablissements hospitaliers	Pas de norme	Pas de norme
Hôtels	Pas de norme	Pas de norme
Restaurants	Pas de norme	Pas de norme
Salles de spectacles et cinémas	Pas de norme	Pas de norme
Etablissements d'enseignement		
Ecole et collèges	Pas de norme	
Lycées	Pas de norme	
Post bac	Pas de norme	
Etablissements sportifs et culturels		
Jusqu'à 100 spectateurs	Pas de norme	
De 101 à 500 spectateurs	Pas de norme	
Au-delà	Pas de norme	

TYPE DE CONSTRUCTION	Nombre minimal de places de stationnement
Activités économiques et services	Pas de norme. Les projets doivent être adaptés au contexte.
Logements collectifs et individuels groupés : Jusqu'au T2	1 par logement
T3 et +	2,5 2 par logement

Article USS 13.3 : Espaces soumis à prescriptions particulières

[Pour mémoire, l'article 11 précise comment les piscines peuvent être réalisées : cette partie n'est pas modifiée, mais est rappelée ci-dessous :]

Article USS.11.2.6.3 Les piscines

Les piscines extérieures sont possibles dans les espaces libres du Secteur Sauvegardé DM et DV, sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans la composition des jardins, qu'elles n'entraînent pas la suppression d'arbres protégés au titre du P.S.M.V. ou qu'elles ne suppriment pas de belles cours (DM1) et de beaux jardins (DV1).

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec les pierres de calcaire et de grès ; la couleur du fond du bassin doit être neutre (gris de préférence) pour privilégier le reflet de la couleur du ciel (le bleu est à éviter), la couleur des bâches de protection doit avoir la même discréetion.

La couverture de la piscine à l'aide de verrières mobiles ou fixes ne peut être autorisée que si elle s'insère avec discréetion dans l'aménagement paysager et qu'elle n'est pas visible des espaces publics.

Dans tous les cas, une étude d'insertion est à intégrer à la notice jointe à la demande d'autorisation. Cette étude doit présenter les différents matériels installés sur la piscine, ainsi que leur mode de stockage lorsqu'ils ne sont pas utilisés.]

Article USS.13.3.1.1 : Les cours de qualité : DM1

Ces cours doivent être traitées avec respect. Elles doivent rester libres de constructions pour révéler le volume de la cour et mettre en valeur l'architecture des hôtels, communs et beaux ensembles résidentiels.

Des greffes en extensions d'une construction peuvent être autorisées si celles-ci sont compatibles avec la mise en valeur du patrimoine architectural et de la cour.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous les réserves exprimées à l'article USS.11.2.6.3, la réalisation d'un bassin est possible s'il s'intègre de façon harmonieuse à la cour. Dans ce cas, le bassin sera calibré par rapport à l'espace libre dans lequel il s'inscrit ; il tiendra compte du développement racinaire des sujets alentour et des vestiges archéologiques à inventorier ; il sera réalisé enterré, sans talutage ni plage, avec margelle de 30 à 40 centimètres de haut, en pierre de taille calcaire locale à rebords profilés de forme correspondant à l'architecture la jouxtant ; les parois et le fond du bassin seront de ton pierre ; le voile d'hivernage éventuel sera dans le même plan que la margelle et de tonalité adaptée ; la couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite.

Ces cours doivent conserver ou retrouver leur dallage ou pavage d'origine, posés suivant les techniques traditionnelles directement sur pleine terre ou sur lit de sable. Le passage de réseaux enterrés peut être accepté sous les pavages s'ils sont réalisés avec les précautions nécessaires. Des adaptations peuvent être acceptées pour assurer l'accessibilité des locaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec la mise en valeur du patrimoine.

La réalisation de constructions souterraines est interdite sous ces cours (au même titre que les constructions protégées au titre du Secteur Sauvegardé qui les entourent) pour préserver l'authenticité de ces ensembles patrimoniaux, pour garder le contact avec la pleine terre et pour ne pas porter atteinte à l'organisation fonctionnelle des immeubles protégés qui les accompagnent.

Ces cours peuvent être agrémentées de plantes fleurissantes grimpantes plantées en pleine terre, si l'environnement architectural peut les accepter, et de plantes en caisses (dans l'esprit des caisses d'orangers). Les éléments de décors architecturaux, les sculptures, les puits, les pompes à eau, les bornes de protection etc. ... doivent être préservés, restaurés et mis en scène.

Les cours accessibles par des porches doivent conserver ce dispositif d'accès. Si la cour est visible d'une voie, elle doit le demeurer.

Ces cours ne doivent pas être restructurées en espace de stationnement ; elles peuvent accepter la présence de véhicules si ceux-ci ne mettent pas en péril la qualité même de la cour et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Article USS.13.3.1.2 : Les cours et espaces de dégagement : DM2

Ces cours et espaces de dégagement doivent être maintenus, en tant qu'espace de respiration, restaurés et mis en valeur ; ils peuvent accepter la construction d'ascenseurs ou de colonnes de locaux techniques greffées aux façades aspectant cette cour, suivant une architecture se référant à celle des bow-windows et galeries vitrées greffées sur les façades sur cour au début du XXe siècle, dans la mesure où des solutions d'ascenseurs ou de locaux techniques ne peuvent pas être trouvés à l'intérieur des immeubles ou dans les espaces « en blanc » du document graphique. Ils peuvent aussi accepter une extension de volume à rez-de-chaussée, si celle-ci est compatible avec la mise en valeur du patrimoine architectural et de la cour. Ces greffes ne sont possibles que si elles ne mettent pas en péril l'expression architecturale des façades et restent dans l'esprit des orientations d'aménagement.

Dans la cour peuvent être bâties des petites constructions d'un seul niveau destinées à accueillir des poubelles ou vélos, si l'immeuble ne dispose pas de locaux intérieurs appropriés, suivant une architecture discrète sous réserve que ces constructions trouvent une place harmonieuse dans la

cour, ne masquent pas des façades d'intérêt architectural et restent d'une taille modeste proportionnée à la cour (surface maximale 20 m²). Des constructions enterrées peuvent être autorisées sous réserve de ne pas mettre en péril le patrimoine bâti ou végétal existant.

Le dallage ou le pavage de la cour s'il est de qualité doit être conservé et restauré suivant son dessin d'origine, sans jointolement étanche. Sinon, un nouveau dallage ou pavage ou un matériau plus simple cohérent avec l'époque de construction de l'immeuble doit être réalisé.

Ces cours peuvent faire l'objet d'une végétalisation (arbres et plantes buissonnantes en pleine terre – plantes grimpantes – plantes en bacs par exemple) si celle-ci est compatible avec le caractère de la cour et/ou s'il existe déjà des végétaux.

Les éléments de décors architecturaux et paysagers, les sculptures, les puits, les pompes à eau, les bornes de protection, etc. ... doivent être conservés, restaurés et mis en scène.

Ces cours peuvent accepter en souterrain la réalisation de réseaux et de locaux enterrés, sous réserve que leur réalisation ne mette pas en péril la fonctionnalité des immeubles et les plantations existantes et qu'ils soient destinés à l'accueil de locaux techniques ou d'activités complémentaires à l'habitat et aux activités occupant les immeubles et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exclusion de locaux d'habitation et de parc de stationnement enterré.

Ces cours ne peuvent pas être restructurées en parc de stationnement de surface même si peut être toléré le stationnement de véhicules, s'il ne nuit pas à la perception de cet espace depuis le domaine public. Si ces cours sont déjà structurées en parc de stationnement, elles doivent faire l'objet d'aménagements améliorant leur qualité (choix des matériaux compatibles avec l'architecture, solutions discrètes de marquage des emplacements, présence éventuelle de végétal, (re)perméabilisation, etc...).

Les cours de petite taille (surface inférieure à 100 m²) et dont les façades présentent une architecture modeste peuvent être couvertes par une verrière à l'ossature métallique très fine sous réserve que n'ouvrent pas sous cette verrière des fenêtres principales de locaux d'habitations, que cette verrière puisse être déposée sans dommage apporté aux façades et que soient prévues les conditions de ravalement des façades situées au-dessus de cette verrière.

Les cours accessibles par des porches doivent conserver ce dispositif d'accès. Si l'espace libre protégé est visible d'une voie, il doit le demeurer.

La réalisation de piscine est autorisée en DM2, sous réserve d'une implantation mettant en valeur l'espace, conformément à l'article USS11.2.6.3.

Lorsqu'un immeuble non protégé (légende -4-) ou un espace libre (légende -10-) sont intégrés dans un espace à dominante minérale de type DM2, en cas de construction ou de reconstruction, la superficie de ces espaces est à considérer comme un équivalent de droit à construire qui peut éventuellement être déplacé en partie ou en totalité à l'intérieur de l'espace DM2. Toutefois, ce déplacement ne doit pas occasionner une dégradation des conditions de mise en valeur des bâtiments et espaces situés autour.

Les possibilités de greffes et de locaux poubelles et vélos autorisées dans le présent article ne sont pas prises en compte dans le présent calcul. [...]

Article USS.13.3.2.1 : Les jardins et boisements exceptionnels : DV1

[...]

- **Jardins privés**

Ces jardins doivent, sous réserve de ce qui suit, être totalement en pleine terre, ce qui exclut la réalisation de tout local enterré dans leur emprise. N'est autorisé que le passage de réseaux enterrés sous réserve que ces réseaux ne mettent pas en péril le développement des arbres.

Les jardins doivent être entretenus suivant leur plan existant. Les arbres sont protégés.

S'ils font l'objet d'un projet modificatif, ce ne peut être qu'un projet de restauration ou de « recréation » ou de « création », conformément à « un projet d'aménagement paysager d'ensemble » répondant aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère). Ce « projet d'aménagement paysager » doit s'appuyer sur des recherches documentaires, un diagnostic botanique multicritères et pédologique et prendre la forme d'un plan de composition (dessins des allées, détail des boisements, strates arbustives, fleurissement, nivellation), accompagné d'un plan de gestion. Le projet doit privilégier l'hypothèse consistant à reconstituer le plan du jardin le plus intéressant qui a pu occuper l'espace ; mais il n'est pas exclu, si cela s'avère plus adapté, d'inventer un jardin contemporain reflétant les courants de création d'aujourd'hui, sous réserve que le projet proposé mette en valeur les bâtiments qui commandent ce jardin. **Dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager d'ensemble et sous les réserves exprimées à l'article USS.11.2.6.3, la réalisation d'un bassin est possible s'il s'intègre de façon harmonieuse au jardin. Dans ce cas, le bassin de jardin sera calibré par rapport à l'espace libre dans lequel il s'inscrit ; il tiendra compte du développement racinaire des sujets alentour et des vestiges archéologiques à inventorier ; il sera réalisé enterré, sans talutage ni plage, avec margelle de 30 à 40 centimètres de haut, en pierre de taille calcaire locale à rebords profilés de forme correspondant à l'architecture la jouxtant ; les parois et le fond du bassin seront de ton pierre ; le voile d'hivernage éventuel sera dans le même plan que la margelle et de tonalité vert très foncé ; la couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite.**

Le jardin peut être, comme cela est de tradition, animé à l'aide de kiosques ou pavillons (« fabriques »). Ces petites constructions doivent présenter une surface maximale limitée à 20 m², sauf restauration de serres historiques.

Tous les locaux destinés à l'habitation et aux activités et la réalisation de parcs de stationnement de véhicules sont interdits. Cependant, des greffes en extension d'une construction peuvent être autorisées si celles-ci sont compatibles avec la mise en valeur du patrimoine architectural et du patrimoine végétal.

Si quelques véhicules peuvent accéder à ces jardins, aucun élément de marquage d'emplacement n'est accepté ; ils stationnent alors par exemple sur des espaces en stabilisé ou éventuellement pavés.

Article USS.13.3.2.2 : Espaces de dégagement à dominante végétale : DV2

Ces jardins et espaces verts doivent, sous réserve de ce qui suit, rester en pleine terre, ce qui exclut la réalisation de tout local enterré dans leur emprise. N'est autorisé que le passage de réseaux enterrés, sous réserve que ces réseaux ne mettent pas en péril le développement des arbres. Le plan graphique du règlement identifie les arbres les plus importants qui font l'objet d'une protection particulière consistant à assurer leur pérennité et, en cas de fin de vie démontrée par une étude phytosanitaire du sujet existant, n'autoriser que leur remplacement par un arbre d'une essence équivalente et d'une taille suffisante. La gestion des autres arbres se fait dans le cadre du régime d'autorisation approprié ; s'il est souhaité de les supprimer, déplacer, modifier, cela ne peut être autorisé que dans le cadre d'un projet d'ensemble pour le jardin.

Sont protégés les éléments de composition du jardin existant (tracé – nivellation – murs de soutènement – emmarchements – etc. ...) et les éléments de décoration (sculptures – bassins – fontaines – treillages – pergolas – pavillons de jardins – etc. ...). Leur modification peut être acceptée dans le cadre d'un « projet d'ensemble », qui consiste en un plan du jardin représentant le nivellation du sol, le tracé des allées, les murs et emmarchements, les arbres et les buissons en précisant leurs essences.

« De petites constructions d'une surface maximale limitée à 20 m², destinées à la gestion ou à son agrément (kiosque ou petit pavillon de repos), peuvent être autorisées dans le cadre du plan de composition d'ensemble. Peuvent être aussi acceptées, dans le cadre d'un projet architectural global portant sur l'ensemble de l'emprise foncière, des greffes et extensions de volumes à rez-de-chaussée ou en sous-sol et les locaux poubelles et vélos autorisés en DM2 sous réserve que ceux-ci ne mettent pas en péril la patrimoine architectural et végétal et trouvent une place équilibrée dans le jardin ou l'espace de dégagement.

Dans le cas d'une extension ou d'une greffe en sous-sol, la toiture principalement traitée en espace végétalisé, doit s'intégrer au jardin et son nivellation doit s'inscrire dans le prolongement de celui du jardin ».

Tous les autres locaux destinés à l'habitation et aux activités et la réalisation de parcs de stationnement de véhicules sont interdits. En revanche, quelques places de stationnement peuvent être admises dans les secteurs déficitaires en stationnement résidentiel, et sous réserve de préserver l'harmonie de composition du jardin. Lorsque le traitement actuel de ces espaces est à dominante minérale ou aménagé en parc de stationnement, leur protection en DV2 impose de les planter pour conforter le caractère végétal du cœur d'îlot. Si les besoins de maintien du stationnement résidentiel s'imposent, ils peuvent être maintenus en parc de stationnement sous réserve de les végétaliser (arbres, alignements plantés, pergolas, haies taillées, mélange terre-pierre, etc...).

Dans le cas de parkings existants en surface, la réalisation d'un parking souterrain de manière à revégétaliser cet espace peut être acceptée si celui-ci respecte les conditions suivantes :

- Le porche, la trémie ou l'ascenseur d'accès doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement architectural et paysager ;

- Une couche végétale d'une épaisseur minimale de 0,60 mètres doit recouvrir la totalité des parkings afin de réaliser en surface un jardin cohérent, celui-ci peut néanmoins comporter des allées en matériaux naturels sans liants ;
- Un système de traitement, de rétention et d'infiltration des eaux de surface doit être intégré au projet ;
- L'ensemble des extensions (sorties d'escaliers, ventilations, etc..) doit être intégré au jardin.

A partir de ces jardins, des plantes grimpantes peuvent venir coloniser les mitoyens en attente et les façades de très faible qualité architecturale, sous réserve que les plantes choisies ne mettent pas en péril la pérennité du parement de la façade.

La réalisation de piscine est autorisée en DV2, sous réserve d'une implantation mettant en valeur l'espace conformément à l'article USS11.2.6.3.

« Lorsqu'un immeuble non protégé (légende -4) ou un espace libre (légende -10-) sont intégrés dans un espace à dominante végétale de type DV2, en cas de construction ou de reconstruction, la superficie de ces espaces est à considérer comme un équivalent de droit à construire qui peut éventuellement être déplacé en partie ou en totalité à l'intérieur de l'espace DV2. Toutefois, ce déplacement ne doit pas occasionner une dégradation des conditions de mise en valeur des bâtiments et espaces situés autour. »

Article USS 13.6 : Arbres remarquables à préserver

Ces arbres doivent jouer leur rôle de point de repère urbain et de respiration au cœur d'îlots bâties denses. Ils sont de tailles très diverses et figurent sur le plan graphique du règlement.

Ces arbres remarquables sont protégés et aucun travail mettant en péril leur survie n'est autorisé.

S'ils sont malades, ils doivent être remplacés par des arbres de préférence de même essence et d'une taille significative. D'autres essences peuvent être acceptées si elles sont mieux adaptées à l'environnement et si elles sont susceptibles d'offrir une meilleure occupation de l'espace. Leur remplacement doit être justifié par une étude phytosanitaire du sujet existant.

Les plantations de sujets botaniques non rares, ni exceptionnels, ni malsains, mais répertoriés au PSMV, pourront être déplacés ou remplacés dès lors qu'ils ne constituent pas un élément important dans le grand paysage. De façon exceptionnelle, ils pourront être supprimés si le contexte ne se prête pas à leur remplacement (mise en péril d'un élément bâti dont la valeur est jugée supérieure à celle du sujet botanique par exemple).

Les sujets botaniques classés parmi les espèces envahissantes (par exemple les Ailantes [Ailanthus altissima]) en raison de leur capacité à coloniser rapidement des zones et à entraver la croissance des autres espèces pourront être supprimés même s'ils sont répertoriés au PSMV. Ils peuvent être remplacés par d'autres sujets si le contexte le permet.



EXTRAIT DU PLAN REGLEMENTAIRE MODIFIE DE LA MODIFICATION M1-R1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE POITIERS



Sommaire

<u>Sommaire</u>	2
<u>1 – Présentation du document</u>	3
<u>2 – Extraits du plan réglementaire modifié</u>	3
<u>2.1 – Evolutions concernant les prescriptions particulières</u>	3
<u>2.2 - Evolutions d'éléments graphiques</u>	4
<u>Site de la Trinité (plan D) :</u>	6
<u>Château d'eau de Blossac, rue Léopold Thézard (plan F) :</u>	12
<u>Collège Henri IV (plan E) :</u>	14
<u>12 rue Saint Denis (plan C) :</u>	18
<u>9/9bis rue Montgautier (plan D) :</u>	19
<u>33 rue St Denis (plan C) :</u>	20
<u>16 rue Paul Guillon (plan B) :</u>	21
<u>59-61 boulevard du Grand Cerf (plan B) :</u>	22
<u>48 rue Gambetta (plan B) :</u>	24
<u>Place Aristide Briand/ 24 rue TH. Renaudot (plan F) :</u>	25
<u>Mur du Jardin des Droits de l'Homme (plan B) :</u>	26
<u>Ancienne Faculté de pharmacie (plan A)</u>	28

1 – Présentation du document

Dans le présent document, les modifications apportées au plan réglementaire approuvé apparaissent selon les légendes associées à chaque extrait. Les évolutions des textes apparaissent en rouge. Les textes supprimés sont en rouge et barrés.

2 – Extraits du plan réglementaire modifié

2.1 – Evolutions concernant les prescriptions particulières

Les prescriptions particulières apparaissent à la fois sur les plans réglementaires en légende et à l'annexe 2 du recueil intitulé « Annexes réglementaires ».

Les évolutions suivantes sont proposées

Référence	Adresse	Prescriptions particulières
B32-51-M01	3 rue Gambetta	Supprimer l'étage habitable de comble tout en maintenant la hauteur du bâtiment.
C02-8-M01	12 rue Monseigneur Prosper Augouard	Modifier le volume de toiture et le traiter la toiture en tuile
C03-45-M02	3 rue Riffault	Retraiter les percements du rez-de-chaussée et modifier le traitement architectural de la surélévation en cohérence avec le reste du bâtiment.
D02-57-M02	28 rue de la Cathédrale	Modifier le traitement architectural du niveau surélevé en cohérence avec le reste du bâtiment.
D04-8-M03	9 rue Emile Faguet	Modifier le traitement architectural de la surélévation en cohérence avec le reste du bâtiment
F01-21-M01	153 boulevard du Pont-Achard	Modifier le volume de toiture en cohérence avec le bâtiment et le contexte et retraiter la clôture sur rue.

2.2 - Evolutions d'éléments graphiques

En préambule de l'exposé des évolutions proposées, la légende du plan réglementaire est rappelée ci-dessous :

Légende du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

-  1 - Limite du Secteur Sauvegardé
-  2 - Immeuble soumis à la législation sur les Monuments Historiques (inscription ou classement) :
 - 2a - *Immeuble protégé en totalité*
 - 2b - *Façade(s) et/ou toiture(s) protégée(s)*
 - 2c - *Fragment / partie de construction ou vestige protégé*
 - 2d - *Espace libre protégé (cour et/ou jardin)*
-  3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre du PSMV pour son intérêt patrimonial :
 - 3a - *protection de type a : Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions*
 - 3a bis - *Fragment d'immeuble ou élément d'architecture protégé*
 - 3b - *protection de type b : Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions*
 - 3c - *Mur de clôture à conserver, reconstituer ou créer*
-  4 - Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré ou démolie
-  5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la **démolition ou la modification** peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (cf. liste)
-  6 - Limite d'implantation des constructions : limite imposée d'implantation et hauteur de construction
-  7 - Emprise maximale de construction des nouvelles constructions sur rue (EMC)
-  8 - Emprise maximale de construction des nouvelles constructions en cœur d'ilôt (EMC)
-  9 - Immeuble devant faire l'objet d'une **modification** (cf. liste)
-  10 - Espace constructible
-  11 - Espaces libres soumis à prescriptions particulières :
 - 11a - Espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières (DM) :
 - DM1 : *Espace minéral / cour de qualité à conserver*
 - DM2 : *Espace de dégagement à améliorer ou à créer*
 - 11b - Espaces libres à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV) :
 - DV1 : *Jardin et boisement à conserver*
 - DV2 : *Espace de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer*
-  12 - Plantations à réaliser
-  13 - Ordonnance végétale (alignement, mail, etc.) à préserver ou à remplacer, dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble
-  14 - Arbre remarquable à préserver
-  15 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
-  16 - Liaison piétonne à conserver ou à créer
 - 16bis - Porche
-  17 - Possibilité d'ouverture visuelle ou perspective à préserver ou à créer

Site de la Trinité (plan D) :

Il convient de revoir l'implantation des zones constructibles situées au nord-ouest du site en les massant et en les organisant dans une logique de composition des contours du parc. Cela implique de supprimer la protection de l'alignement planté qui n'appartient pas à la composition d'origine du jardin. Les bâtiments ont été conçus dès le départ avec une volonté de tenir pour l'ensemble une hauteur à l'égout du toit et des hauteurs de toiture très homogènes. Ce principe doit être prolongé pour les volumes à recomposer dans la partie nord-ouest du site où il conviendra de tenir une grande uniformité de hauteurs tant à l'égout et qu'au faîte des toitures.

Dans le même secteur, à l'angle de la rue et de l'impasse de la Trinité, le plan réglementaire a classé le clos en DV1 (jardin de qualité) et protégé le mur sur l'impasse. Il s'avère que le jardin est en fait une cour simplement gravillonnée et que le mur a déjà été en partie modifié. Il est donc proposé de classer la cour du clos en DV2, afin d'affirmer tout de même la volonté de la transformer en jardin et de déprotéger le mur.

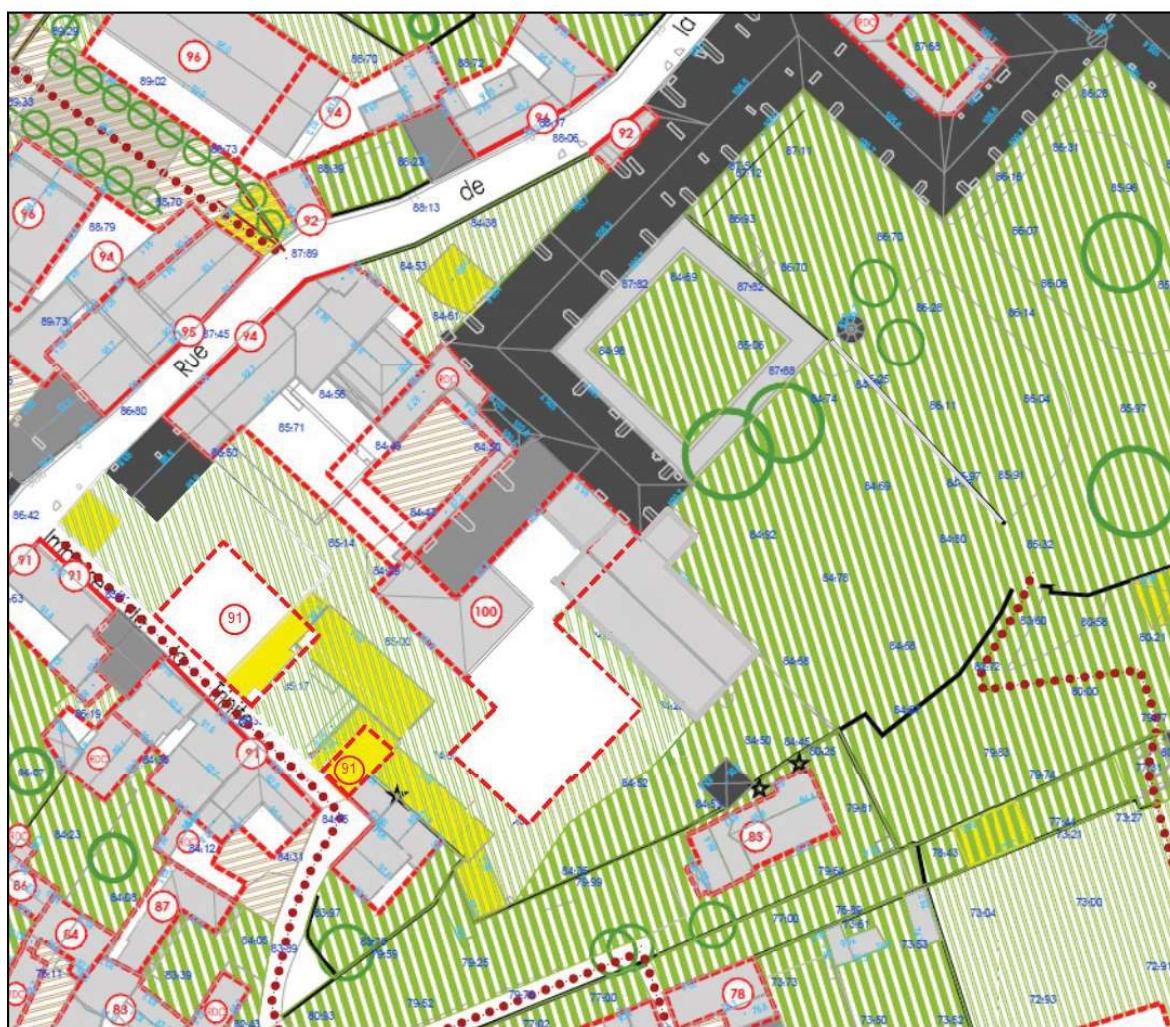
Au milieu du parc, un mur a été protégé, alors qu'il contrevient à la composition d'origine du site. Il est proposé de le déclasser.

Les extraits de plan suivants illustrent ces évolutions.

Avant

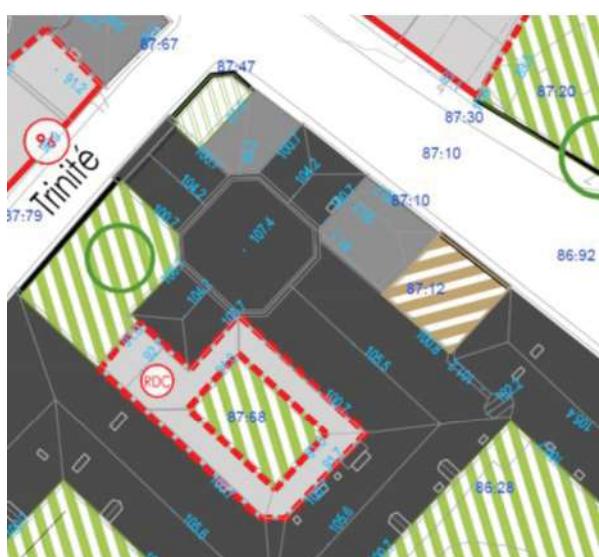


Après

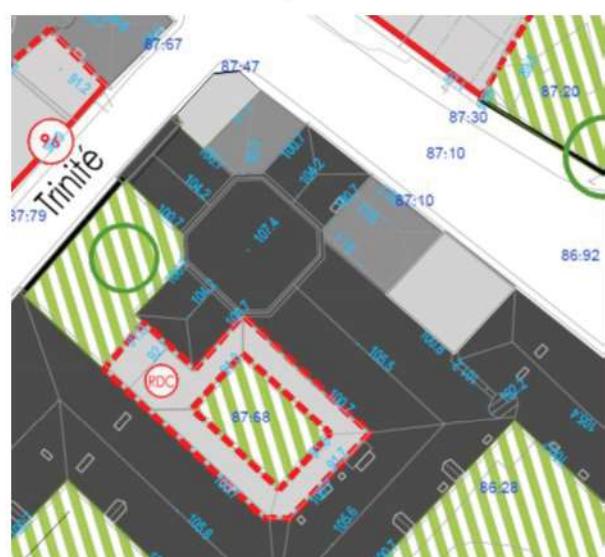


Deux erreurs sont à corriger entre la chapelle et la rue Saint-Pierre-Le-Puellier : deux petits espaces ont été repérés comme des cours alors qu'il s'agit d'espaces bâtis sans valeur patrimoniale. Ce bâti sera donc repéré en immeubles de type 4 (gris clair).

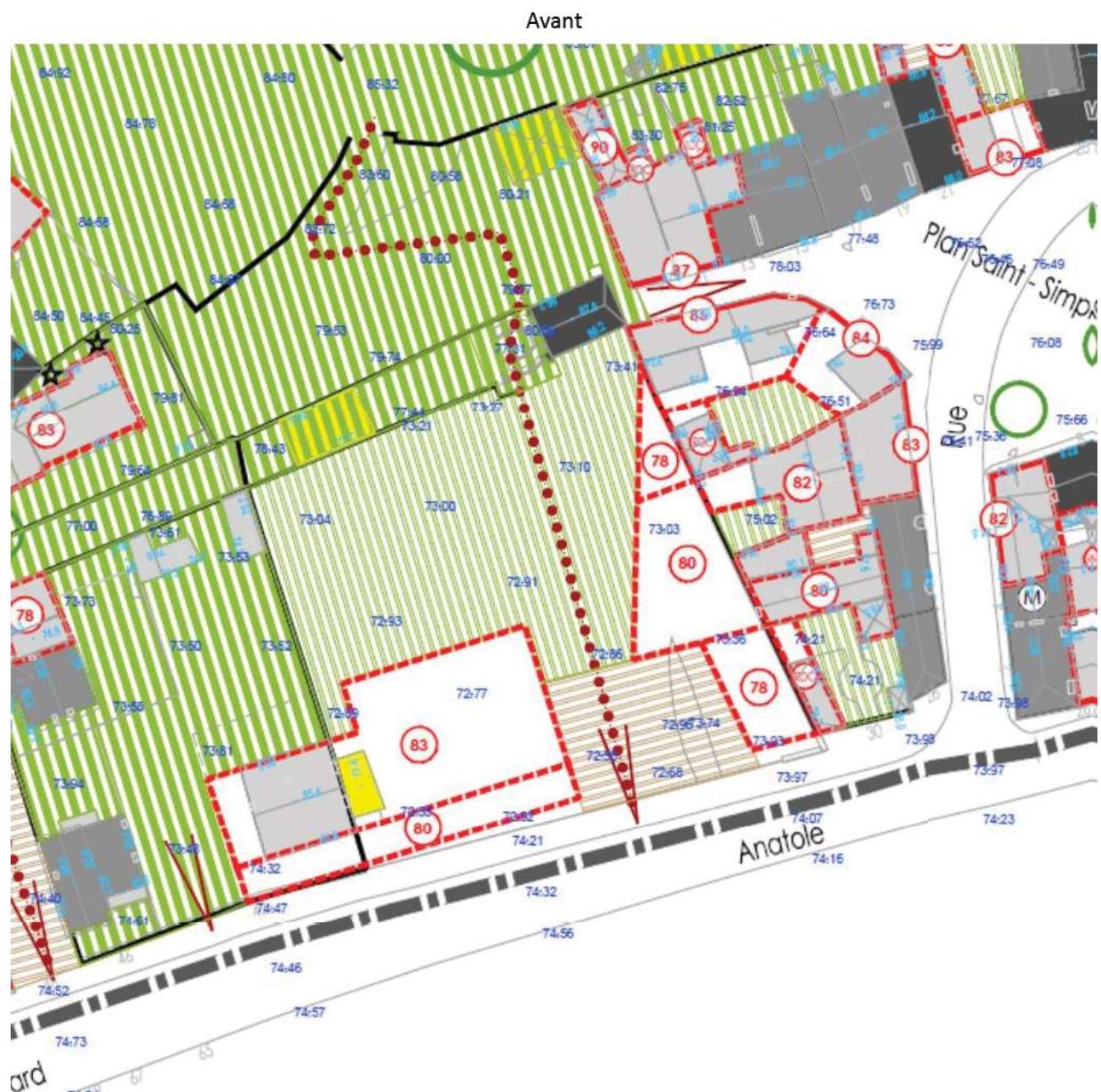
Avant



Après



Afin de donner une vue frontale et complète de la chapelle et de l'escalier articulant le parc et la partie basse du site, le long du boulevard Anatole France, il convient de redéfinir la zone constructible en les redistribuant à l'arrière de la zone déjà délimitée.

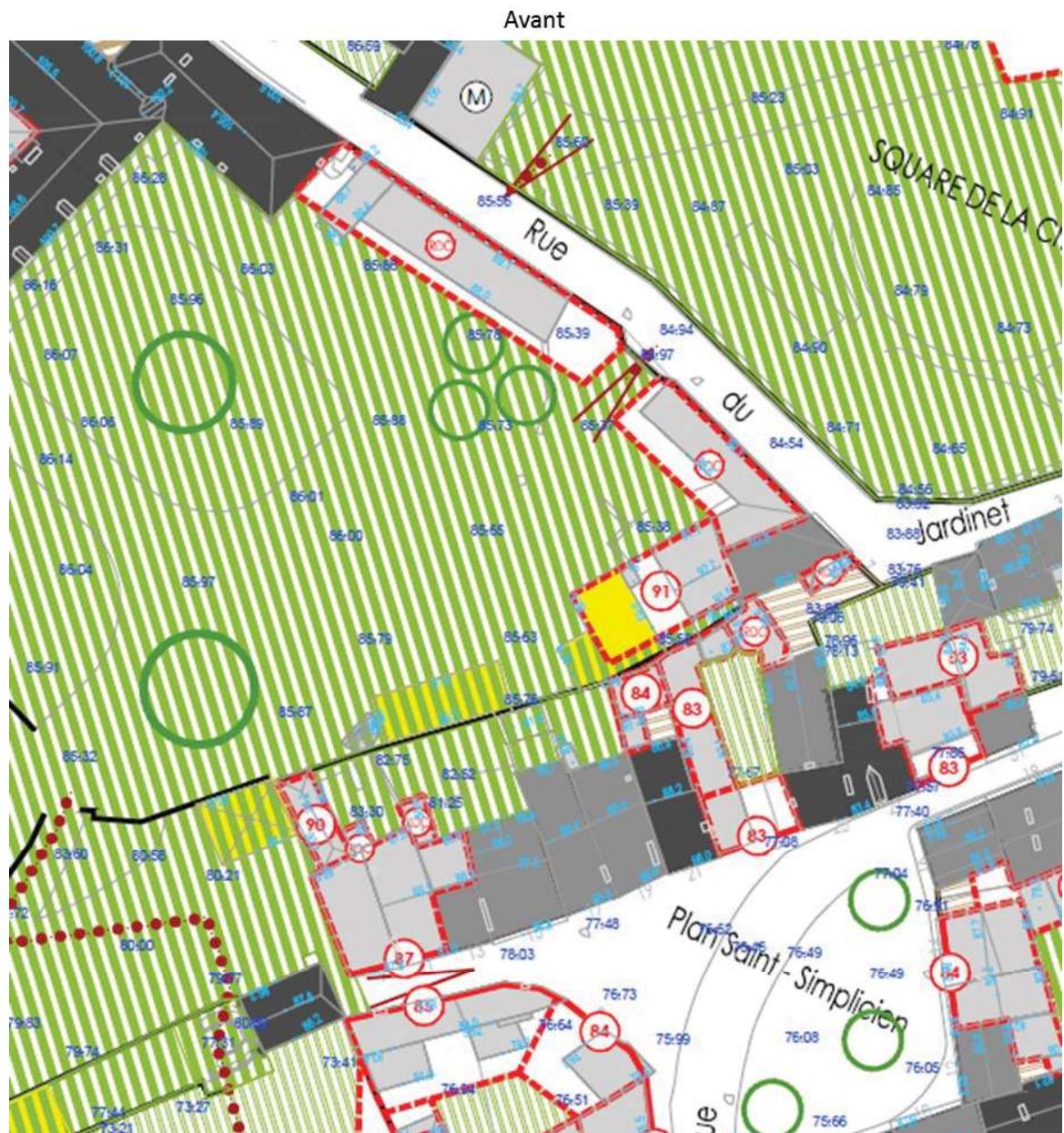


Après



Afin de mieux articuler le parc et le bourg Saint-Simplicien, il convient de redéfinir la zone constructible en interdisant la constructibilité de la partie en amont le long de la rue du Jardin et en délimitant un îlot cohérent avec l'urbanisme ancien limitrophe. Le niveau de hauteur constructible est uniformisé à R+1 sur la partie haute de l'emprise constructible. Par ailleurs, l'administration pourra exiger la démolition du bâtiment situé au nord-ouest de l'accès au site car il ne présente aucun intérêt et interdit la réalisation d'un aménagement cohérent à cet endroit. Juste devant ce bâtiment, trois arbres remarquables à protéger sont repérés. En fait il n'y a que deux arbres remarquables, de plus grande ampleur que ce que laisse imaginer les cercles les figurant. Ces cercles sont donc redessinés et l'un d'eux est supprimé. L'alignement de tilleuls têtards situé dans ce secteur, actuellement non protégé, reste non protégé. Il pourra être supprimé et remplacé pour laisser place à un aménagement articulant mieux l'espace à dominante minérale d'accès avec le parc.

L'espace situé en entrée du site est à dominante minérale et est à dissocier réglementairement du parc. Il convient de le reclasser en DM2, puisqu'il s'agit actuellement d'un parc de stationnement.



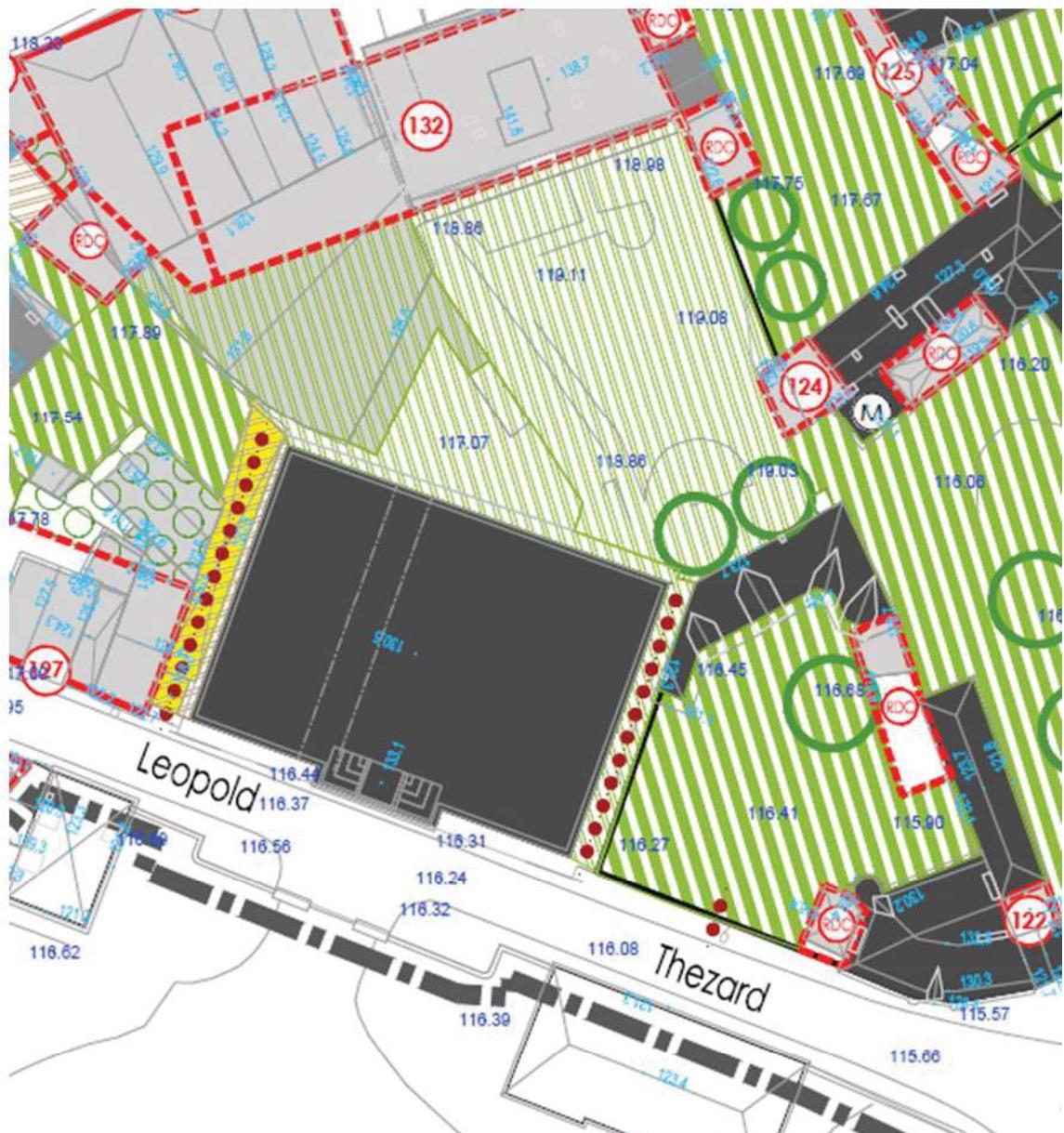
Après



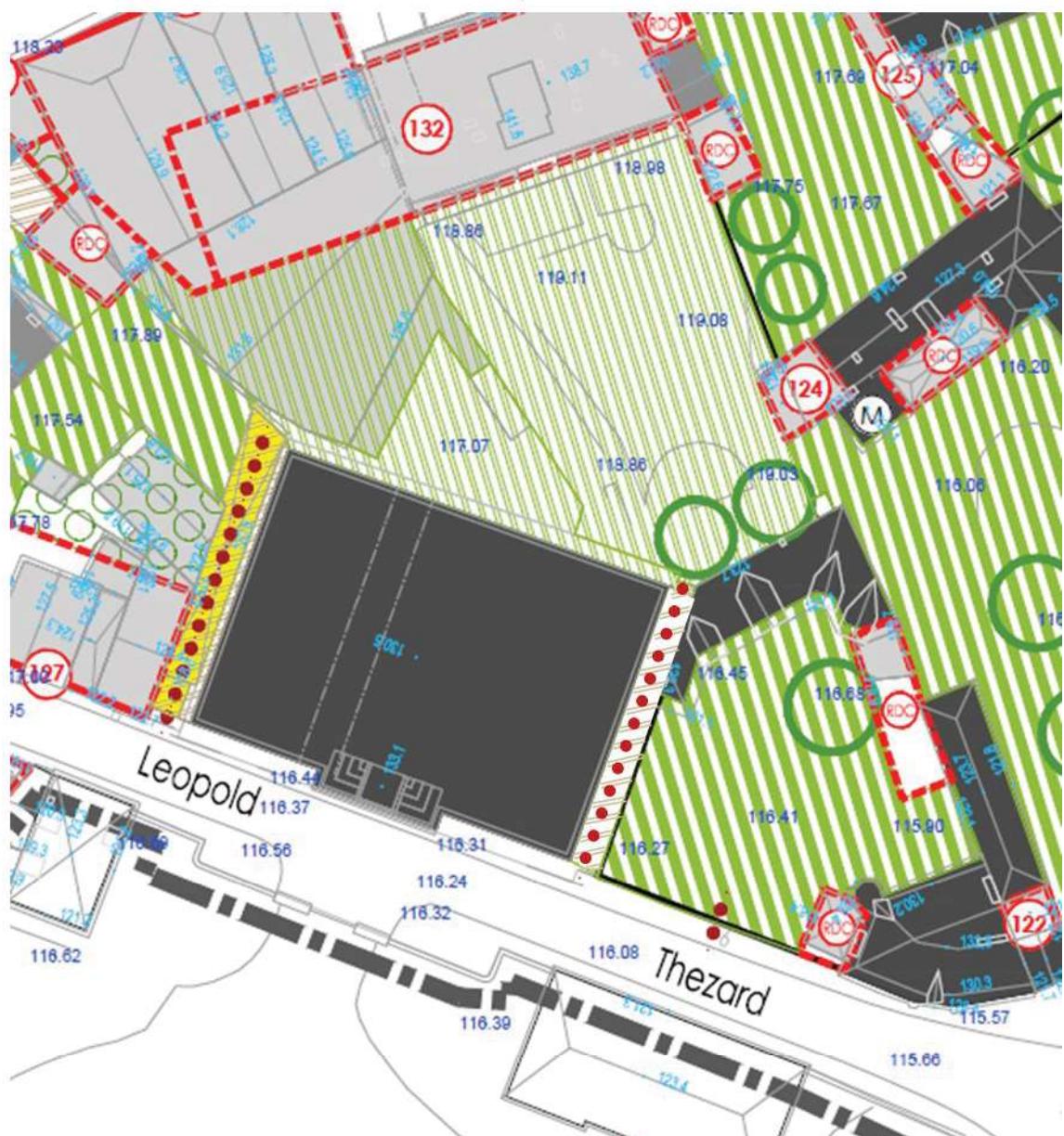
Château d'eau de Blossac, rue Léopold Thézard (plan F) :

Les espaces de dégagement de part et d'autre du bâtiment sont classés en « Espace de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer ». L'étroitesse des espaces, les difficultés d'accès et les ombres portées des bâtiments alentour (espaces toujours à l'ombre) rendent impossible des aménagements végétaux. Ils seront reclassés en DM2.

Avant

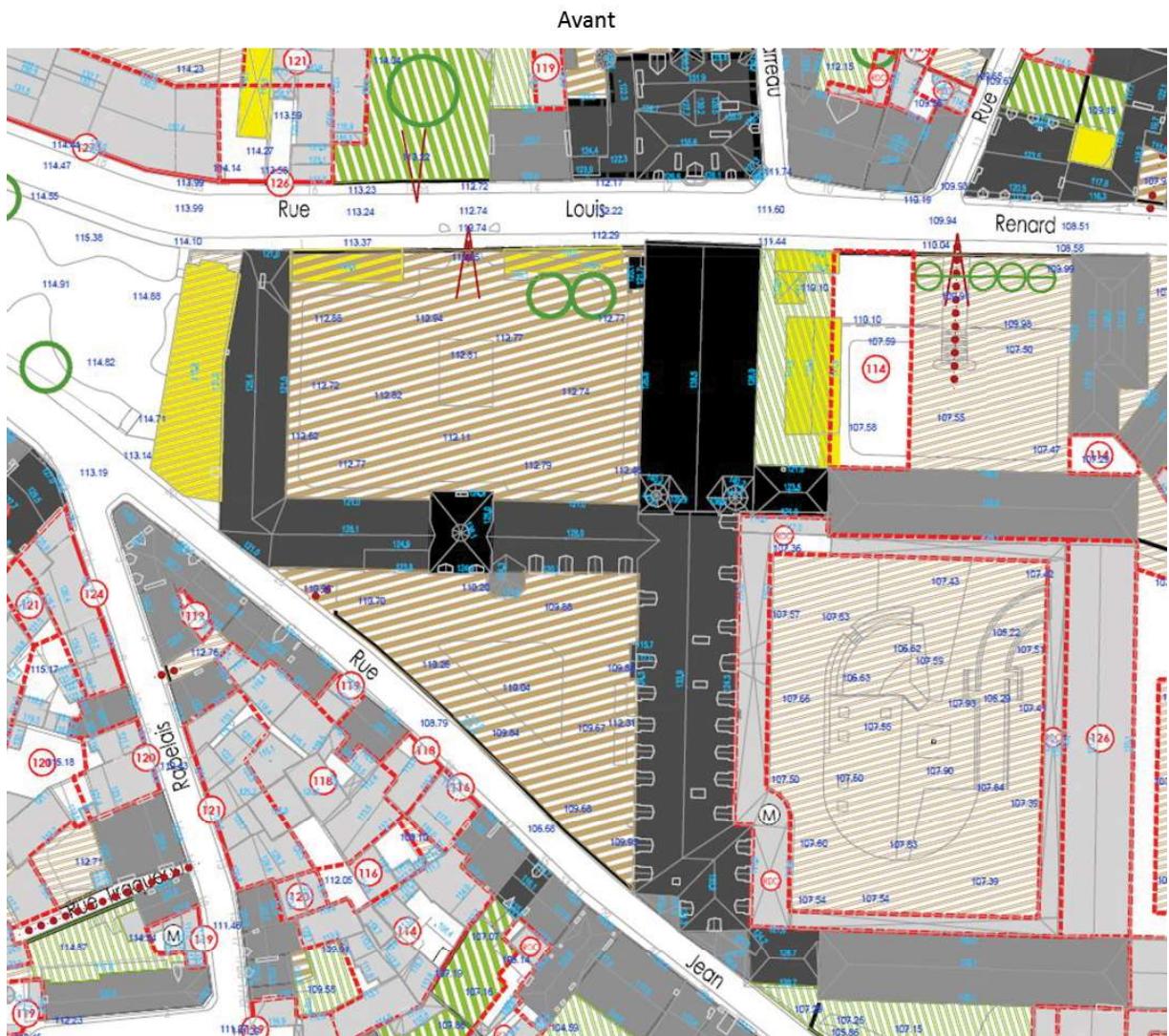


Après



Collège Henri IV (plan E) :

Sur rue Louis Renard, il convient de prévoir des possibilités de construction de long de la rue afin de pouvoir retrouver le principe d'origine d'un clos bâti. Le principe de la percée sur le bâtiment noble de fond de clos est conservé.



Après



Par ailleurs, sur la partie est du site, il conviendrait de réorganiser les surfaces constructibles, ainsi que le règlement le permet, tout en faisant évoluer les hauteurs constructibles de façon à pouvoir élargir l'aile est (non protégée). Cela permettrait de restructurer le bâtiment en réalisant des classes de part et d'autre d'un couloir à chaque étage. Le rez-de-cour est serait lui aussi élargi par rapport à la surface du futur bâtiment et constituerait son soubassement.

Le mur de soutènement actuellement protégé, situé au nord-est du bâtiment non protégé de la cour est pourrait être modifié ou supprimé à l'occasion de travaux d'extension du bâtiment. Il convient donc de le déprotéger.

Les deux arbres têtards situés à l'est du bâtiment non protégé sont actuellement protégés, alors qu'ils ne présentent aucun intérêt, ni à l'échelle du grand paysage, ni du point de vue de la composition de la cour. Il est donc prévu de les déprotéger et de permettre l'évolution de la cour en construction.

Avant



Après



12 rue Saint Denis (plan C) :

Le bâtiment en fond de parcelle est classé actuellement en « gris clair », alors qu'il s'agit d'un bâtiment très intéressant méritant un classement de type A. Dans la cour, un houx aurait dû être répertorié en tant qu'arbre remarquable à préserver. Le jardin est remarquable ; classé actuellement en DM2, il est proposé de le classer en DV1.

Avant



Après



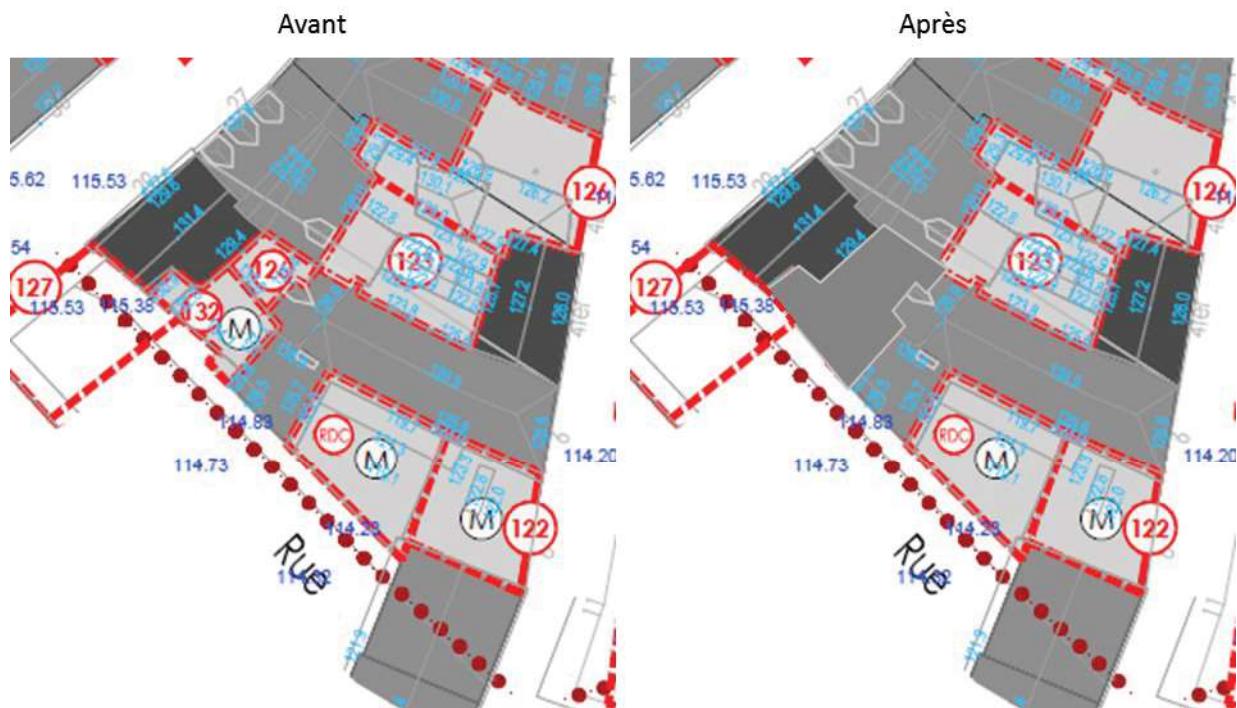
33 rue St Denis (plan C) :

La chapelle est classée en catégorie A, classement trop fort, car son intérieur est transformé ; un classement en B serait suffisant. En revanche, le bâtiment situé dans le prolongement de la chapelle est classé actuellement en catégorie « gris clair », alors qu'un classement en catégorie B serait plus approprié.



16 rue Paul Guillon (plan B) :

Il convient de revoir la protection sur le volume intermédiaire du 16 rue Paul Guillon, car il comporte des éléments intérieurs intéressants : escalier bois (probablement XVII^{ème}) conservé entre le 2nd et le 3^{ème} étage et escalier pierre et immeuble (vers 1820) de belle facture.

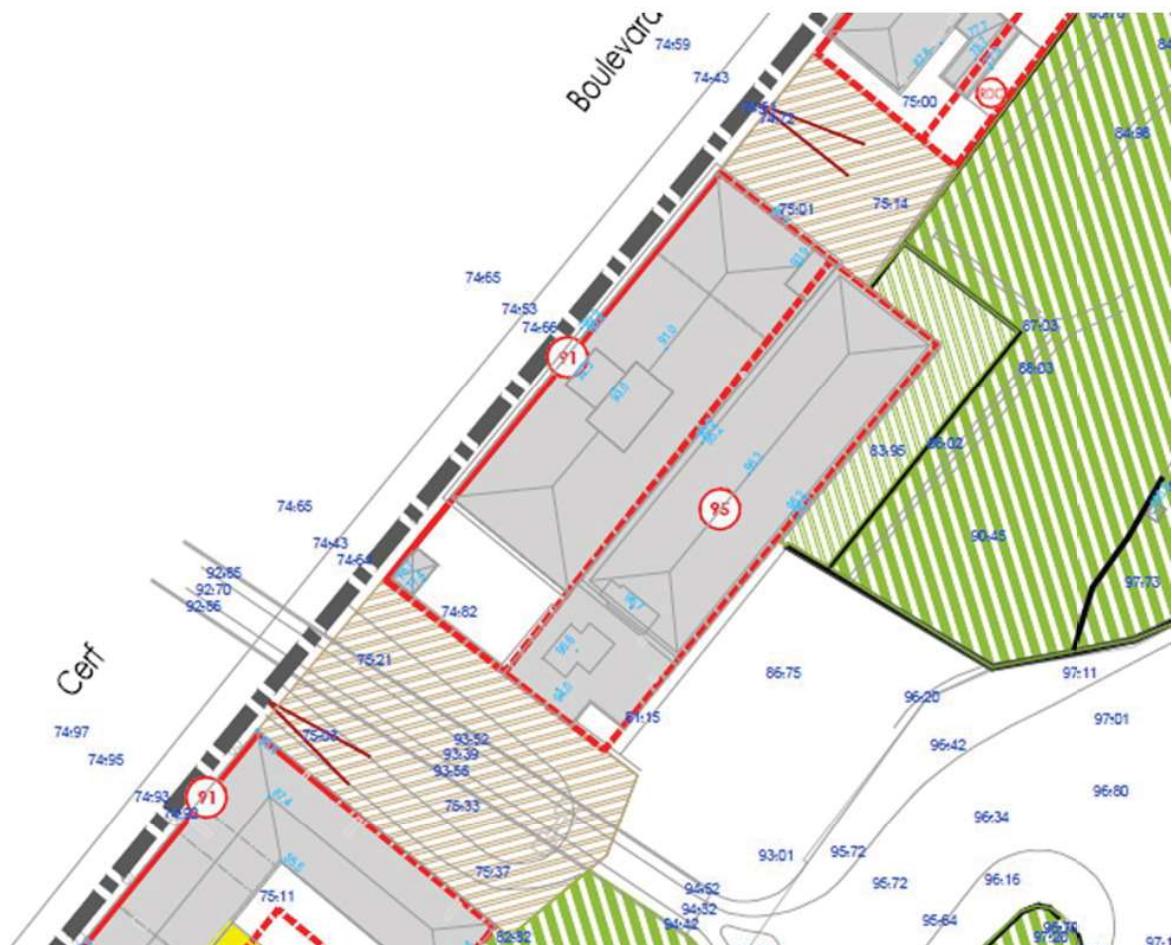


La modification sera maintenue sur le volume supérieur à démolir car il dépare fortement des gabarits voisins.

59-61 boulevard du Grand Cerf (plan B) :

Le bâtiment technique donnant sur le boulevard présente une architecture remarquable. Il est proposé de le classer en type B. En outre, le système de ventilation et de climatisation est particulièrement disgracieux ; il convient donc de prévoir une modification adaptée en cas de travaux.

Avant



Après



Lot + numéro de fiche + numéro de modification	Adresse	Prescriptions particulières
B05-45-M01	59 - 61 boulevard du Grand Cerf	Intégrer le système de ventilation et de climatisation dans le volume de toiture ou, à défaut, recomposer le volume de toiture pour rendre ces éléments invisibles depuis le viaduc Léon Blum notamment.

48 rue Gambetta (plan B) :

La cour et les bâtiments la cernant n'ont pu être visités pendant l'élaboration du PSMV. Une élévation XVIème est à conserver sur une partie de l'aile sur cour : prévoir une protection de type A ; les façades sont XVIII-XIX^e sur le reste de l'aile : prévoir une protection de type B. Les autres édifices perturbent la lecture des précédents et leur enlève en partie leur valeur d'usage; prévoir un curetage en fond de cour et au nord.



Place Aristide Briand/ 24 rue TH. Renaudot (plan F) :

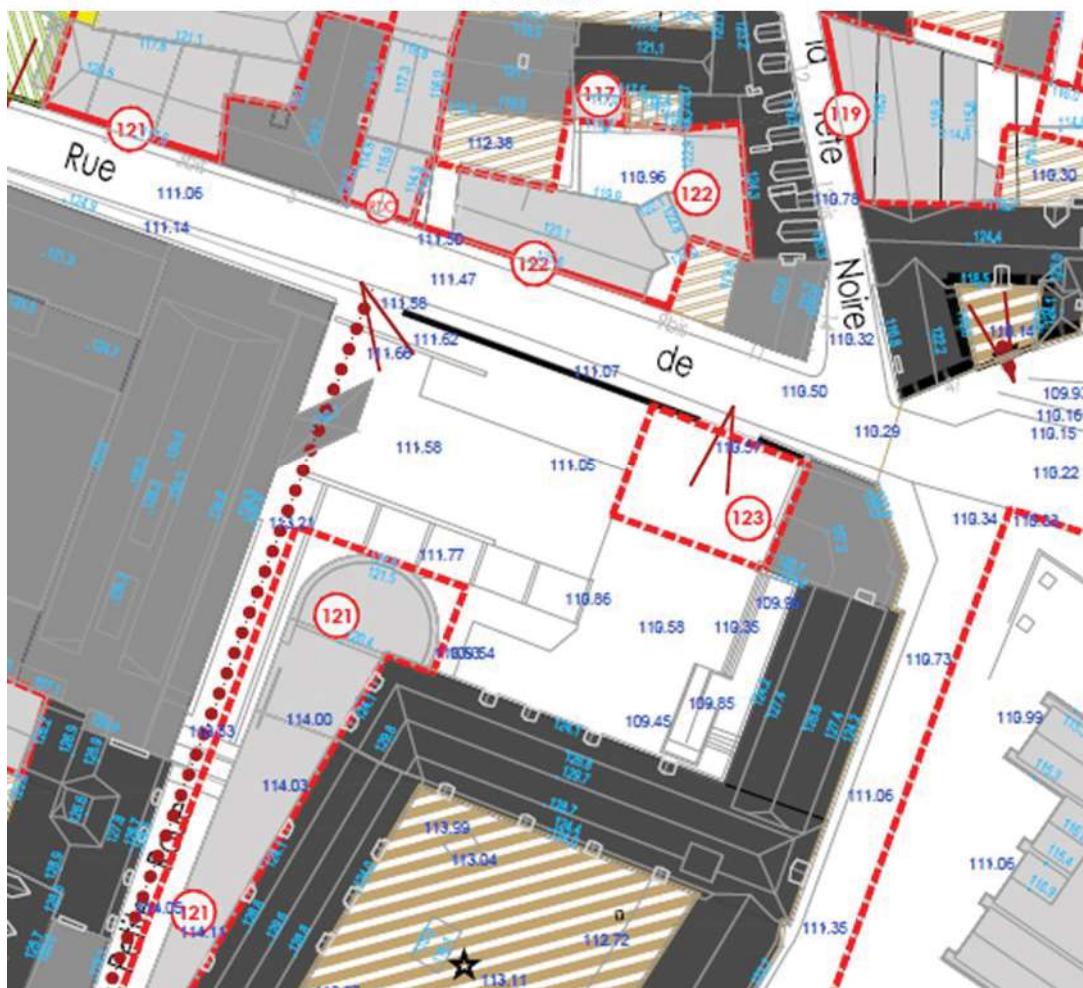
Les façades du XVI^e ont été conservées dans la cour malgré les travaux effectués au XIX^e (forts déblais) ; il est donc proposé de reprendre les deux ailes en protection de type B.



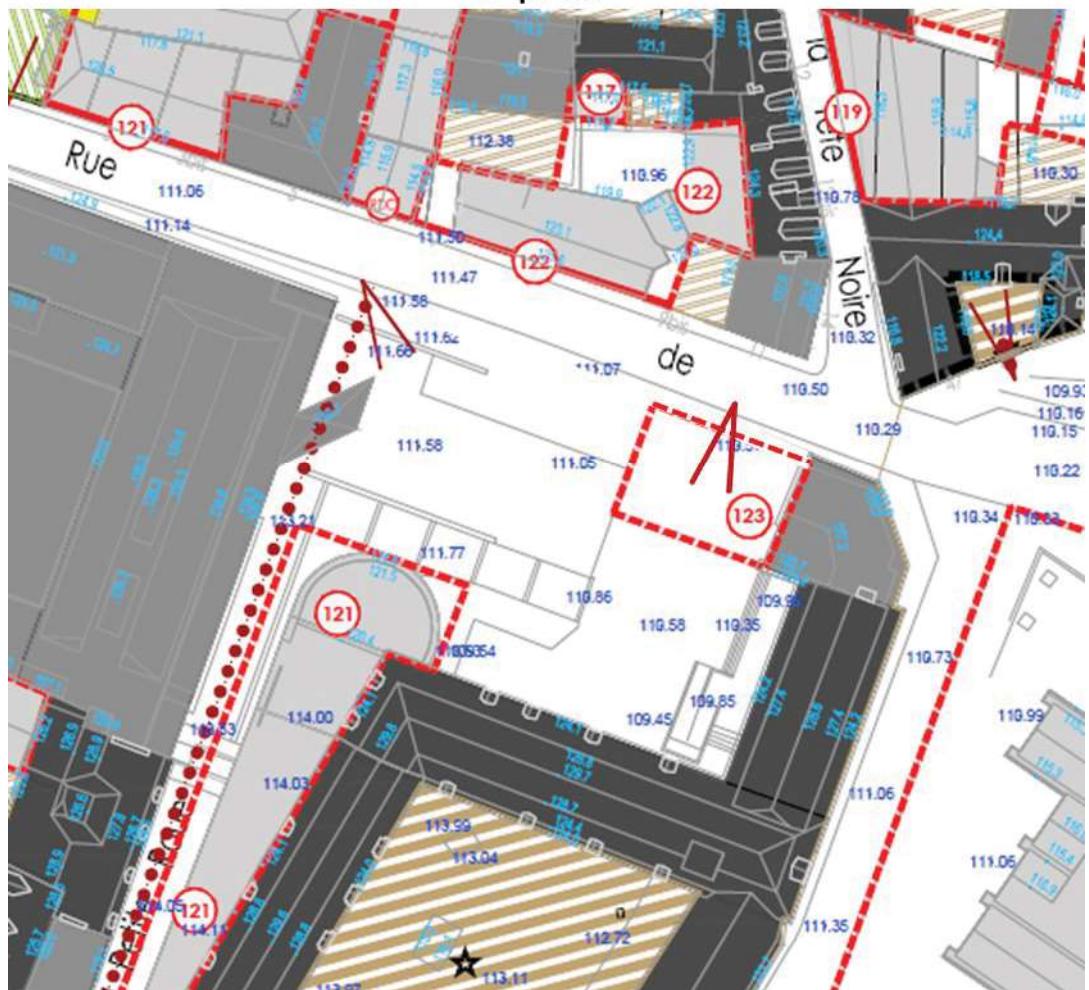
Mur du Jardin des Droits de l'Homme (plan B) :

Le mur du jardin des Droits de l'Homme a été créé en même temps que le jardin. Ce dernier étant appelé à évoluer dans le cadre d'un projet global d'aménagement du secteur, il est proposé de supprimer la protection du mur, en cohérence avec le futur aménagement. Ce dernier permet une meilleure appropriation de cet espace et une meilleure articulation entre la rue et la médiathèque.

Avant



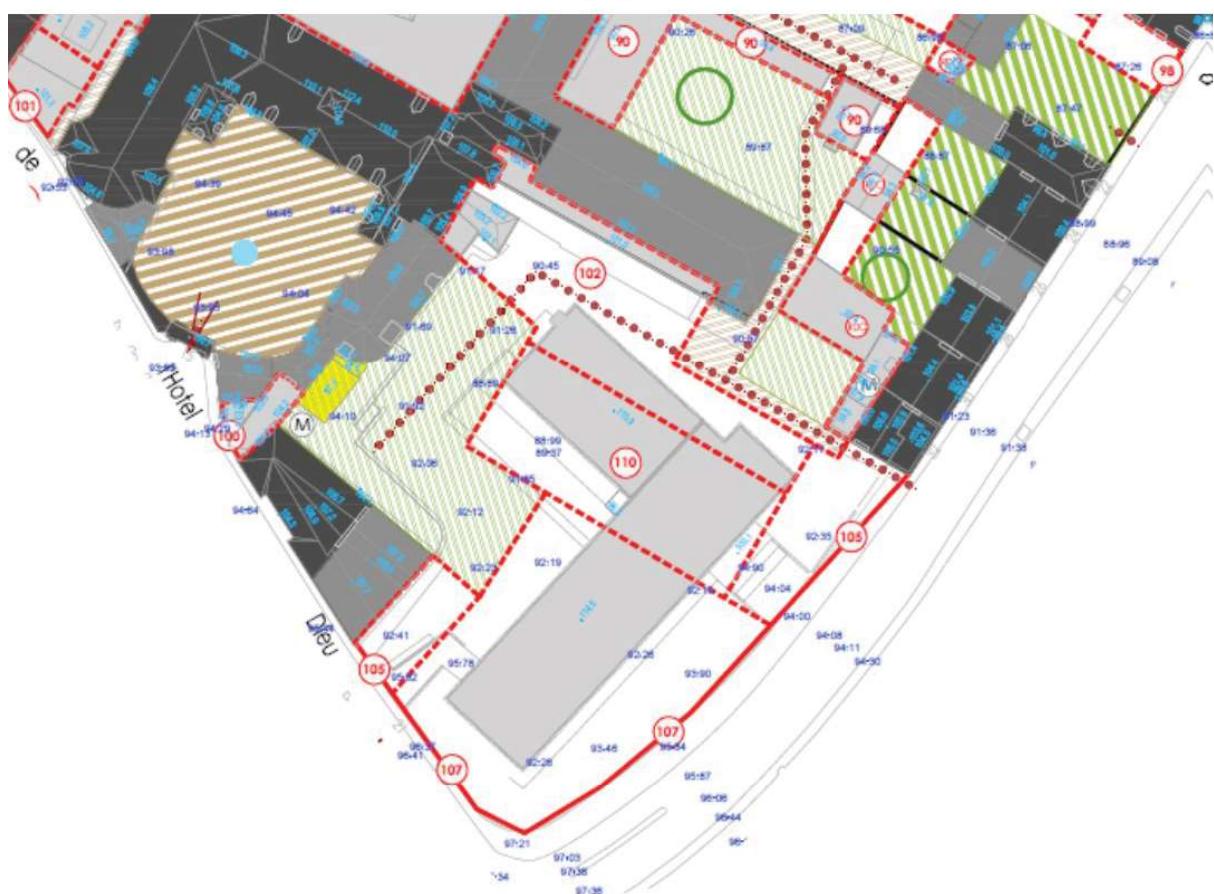
Après



Ancienne Faculté de pharmacie (plan A)

Le plan réglementaire comporte une erreur : l'alignement sur la voie André Malraux a été décalé par rapport à la limite d'emprise publique. Il convient donc de le rétablir. Par ailleurs, la construction à l'alignement des voies ne paraît la seule solution pour retrouver une meilleure articulation du bâti avec celui bordant les emprises constructibles. L'obligation d'implantation à l'alignement est donc supprimée. Il est enfin ajouté une possibilité d'ouverture visuelle vers les bâtiments emblématiques du site.

Avant



Après





EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIEES DE LA MODIFICATION M1- R1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE POITIERS



Sommaire

Sommaire	2
<u>1 – Présentation du document</u>	<u>3</u>
<u>2 – Extraits des orientations d'aménagement et de programmation modifiées</u>	<u>3</u>
<u>2-1 Les opérations de restructuration localisées</u>	<u>3</u>
<u>14. LES JARDINS DE L'ANCIENNE ABBAYE DE LA TRINITE (MAISON DIOCESAINE)</u>	<u>3</u>
<u>22. L'ANCIENNE FACULTE DE PHARMACIE</u>	<u>5</u>
<u>49. LA BANQUE DE FRANCE</u>	<u>6</u>

1 – Présentation du document

Dans le présent document, les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation approuvées apparaissent en rouge. Les éléments supprimés sont en rouge et barrés. Chaque partie des orientations d'aménagement et de programmation modifiée apparaît in extenso, y compris les éléments conservés.

2 – Extraits des orientations d'aménagement et de programmation modifiées

2-1 Les opérations de restructuration localisées

14. LES JARDINS DE L'ANCIENNE ABBAYE DE LA TRINITE (MAISON DIOCESAINE)

Extrait du P.S.M.V. secteur D

Il s'agit d'un site urbain de grande ampleur. Les bâtiments religieux composés suivant une trame orthogonale (chapelle – cloître – hébergement – classes – etc. ...), qui occupent l'angle nord-est du site sont protégés à l'exception des cloîtres contemporains proprement dits. Les jardins des cloîtres et les grands jardins qui descendent en terrasse sont protégés : ils constituent un poumon vert de ce quartier. La petite chapelle du XVII^e siècle située sur la terrasse intermédiaire doit être mise en valeur et constituer le fond de perspective à partir du boulevard Anatole France.

Quelques constructions précaires situées dans le parc doivent à terme être démolies dans le cadre d'un projet de recomposition paysagère de ce parc.

Les constructions adossées au mur de clôture, qui longe la rue du Jardinet peuvent être recomposées dans un souci d'amélioration du cadre architectural. **Une ruelle bâtie peut ainsi être réalisée dans le prolongement du bourg du Plan Saint-Simplicien. Sa bonne articulation avec le parc et la perception de l'ensemble depuis l'entrée du site et de l'autre côté de la vallée doivent contribuer à préserver toute la qualité de ce site.** Les hauteurs des constructions à réaliser sur les emprises constructibles de la « ruelle bâtie » doivent être contenues en R+1 sur la partie haute du site. Elles pourront ponctuellement dépasser cette hauteur dans la partie se prolongeant au niveau intermédiaire du parc, afin de réduire l'impact du mur de clôture. A cet endroit, il s'agit de constituer un écrin végétal et bâti entrant en harmonie avec la chapelle et mettant discrètement en valeur le cheminement actuellement en impasse vers le plan Saint-Simplicien.

L'alignement de tilleuls têtards situé dans ce secteur, actuellement non protégé, reste non protégé. Il pourra être supprimé et remplacé pour laisser place à un aménagement articulant mieux l'espace à dominante minérale d'accès avec le parc.

Deux sites peuvent évoluer fortement :

♣ Au nord et à l'ouest du site, les constructions situées entre l'impasse de la Trinité et les bâtiments protégés du Séminaire, peuvent être restructurés et étendus, en respectant les deux axes perpendiculaires de composition des bâtiments protégés. ~~et les volumétries décroissantes du centre de l'emprise maximale de construction vers l'impasse de la Trinité et vers la rue de la Trinité.~~

Les bâtiments du Séminaire ont été conçus de façon à présenter une hauteur homogène. Les extensions qui peuvent être réalisées sur les emprises maximales de construction, éventuellement déplacées conformément au règlement, doivent présenter une hauteur homogène par rapport aux bâtiments d'origine. L'alignement d'arbres présent au sud-ouest du bâtiment des années 1950 pourra être supprimé car il n'appartient pas au dessin d'origine du parc et empêche une recomposition cohérente du bâti sur ce secteur.

Des percements pourront être autorisés dans la toiture des bâtiments principaux protégés au nord du site, sous les réserves suivantes. Il peut être envisagé la réalisation de modules types adaptés à l'architecture du bâtiment et dont l'implantation suivra les rythmes de la construction. Les verrières ateliers seront acceptées. Ces éléments seront uniquement implantés sur les versants non visibles de la vallée (face au grand paysage).

Les lucarnes anciennes ne pourront pas être modifiées sauf intégration de vitrages les jouées. Le rythme des lucarnes pourra être augmenté à une par trame de façade. Leur allège sera réglée [^]par rapport à une hauteur de plancher intérieur plus un mètre. Les nouvelles lucarnes seront réalisées en bois ajourées et vitrées.

Le niveau de la courette triangulaire donnant sur la rue de la Trinité pourra être adapté au niveau de la rue, sous réserve de maintenir son caractère apparent de cour extérieure.

Des modifications mesurées des façades de la chapelle en partie basse pourront être autorisées, pour réaliser des percements ordonnancés sous réserves qu'elles n'aient pas d'impact depuis le domaine public et qu'ils reçoivent l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Ils seront proposés à partir d'une analyse de la logique de composition de la façade (Cf. article USS 11-2-1-3).

La couverture des courettes entre la chapelle et la rue du Jardinot pourra être autorisée pour tenir compte de la réalité des aménagements déjà existants et dûment validés, sous les réserves suivantes. Les volumétries et matériaux seront adaptés et il conviendra de conserver la balustrade existant sur l'ensemble des bas-côtés jusqu'au chevet de la chapelle. Une solution de reprise des corniches des volumes à rez-de-chaussée de part et d'autre du transept nord-est pourra être recherchée.

Au sud du site des possibilités de construction sont offertes pour affirmer la façade urbaine sur le boulevard Anatole France. ~~et structurer les constructions arrière de l'ensemble bâti du plan Saint-Simplicien. Un espace de respiration sera maintenu entre les deux emprises constructibles ouvertes sur le boulevard de manière à conserver la vue vers la chapelle du XVII^e siècle et le parc du Séminaire. La partie arrière de cette terrasse basse sera traitée en espace végétal.~~

Il convient de dégager et de préserver les murs de clôture anciens dans la perspective de la chapelle des Calvairiennes. Le dégagement doit permettre de donner une vue frontale complète de l'ensemble chapelle et son escalier, dans son unité architecturale.

Une liaison piétonne privée ou publique sera maintenue vers le cœur du parc à partir de la fenêtre maintenue ouverte sur le boulevard. Elle remplira la fonction de corridor biologique entre les terrasses plantées et les rives du Clain de l'autre côté du boulevard.

Dans le cadre d'une opération de restructuration d'envergure, un parc de stationnement enterré ou des locaux enterrés peuvent être mis en œuvre dans la partie située à l'ouest de l'ancien couvent.

22. L'ANCIENNE FACULTE DE PHARMACIE

Extrait du P.S.M.V. secteur A

Le vaste bâtiment qui occupe la parcelle représente une erreur d'urbanisme vis-à-vis de la volonté d'intégration architecturale sur laquelle se base le P.S.M.V. : implantation au milieu de la parcelle, volumétrie brutale et excessive, et expression architecturale sans dialogue avec le patrimoine environnant.

Un éventuel projet d'aménagement aura notamment pour objectif de réparer la cicatrice urbaine et d'intégrer les pignons laissés à nu.

Une opération ambitieuse peut facilement trouver sa place sur ce site. Le plan réglementaire a été conçu de manière à réparer cette erreur, ~~en retrouvant l'alignement de l'ilot à partir des deux mitoyens~~, en offrant une vaste emprise maximale constructible, en reprenant des gabarits cohérents avec l'environnement architectural protégé et en définissant un volume principal émergent parallèle au volume de l'Hôtel Dieu.

Une autre organisation urbaine peut aussi trouver sa place sur ce site. Tout en maintenant un gabarit de volume principal cohérent avec celui de l'Hôtel Dieu, le bâtiment principal sera conçu pour faciliter les vues vers cet édifice remarquable depuis la voie André Malraux. Si le bâtiment principal à édifier est implanté en retrait par rapport à cette dernière, un espace libre de grande qualité viendra assurer sa liaison avec la voie Malraux et l'Hôtel Dieu. Il ne pourra pas comporter de places de stationnement visibles depuis la voie. Il comportera un repère de tenue urbaine marquant l'angle à l'articulation de la voie Malraux avec la rue de l'Hôtel Dieu.

Les pignons marquant les limites de l'opération feront l'objet d'un traitement spécifique.

Un espace creux à dominante végétale est prévu en interface avec les communs de l'Hôtel Dieu et le remarquable hôtel de l'ancienne faculté de médecine.

Des souplesses peuvent être apportées sur les limites dessinées au Plan sur les cœurs d'îlots : l'objectif étant de créer les meilleures conditions d'insertion des volumes bâtis, il est donc possible d'empêter ponctuellement sur les espaces libres si l'on retrouve des « creux » dans l'emprise bâtie dessinée au Plan, tout en maintenant des espaces de respiration suffisants vis-à-vis des façades arrières des constructions protégées.

De même, l'articulation des volumétries proposées peut être ajustée sous réserve d'assurer une cohérence volumétrique avec les constructions existantes.

Dans le cadre d'une opération de restructuration d'envergure, un parc de stationnement enterré ou des locaux enterrés peuvent être mis en œuvre sous les espaces libres à prescriptions particulières.

49. LA BANQUE DE FRANCE

Extrait du P.S.M.V. secteur B

La Banque de France implantée dans l'ancien couvent des Carmélites (devenu Grand Séminaire), rue des Carmélites, peut être amenée à évoluer. Le site est exceptionnel, une terrasse en position dominante ouverte sur la vallée de la Boivre longée en contrebas par un jardin boisé occupant les pentes du coteau.

L'édifice le plus emblématique de ce site est le couvent du Grand Séminaire (XVII^e et XIX^e) auquel est accolée la chapelle des Carmélites (XVII^e) ; au nord de cet ensemble imposant, se trouve une terrasse plantée d'alignements d'arbres (utilisée aujourd'hui en stationnement de surface) et bordée par la façade cohérente d'un immeuble du XIX^e siècle. Sur la rue et en retour sur cet espace, un hôtel particulier est également protégé par le P.S.M.V.. Le reste du site est occupé par des constructions hétérogènes qui sont venues compléter les besoins particuliers des occupants (kiosques d'accueil, bureaux annexes,...etc.) ; le P.S.M.V. permet de les remplacer. **Il est également possible de les supprimer dans le cadre d'un projet d'ensemble.**

L'objectif du P.S.M.V. est de permettre une reconquête de ce site dans le cadre d'un projet d'envergure qui peut désenclaver la parcelle aujourd'hui fermée sur la rue des Carmélites **et sur le Boulevard Solferino. Pour ce faire, le mur de clôture protégé au titre du P.S.M.V. pourra être abaissé dans ses ajouts supérieurs voire ouvert afin de permettre des perméabilités à la fois fonctionnelles et visuelles entre le boulevard Solferino et le jardin suspendu.** Les dénivélés importants peuvent servir d'atout pour mettre en scène ce lieu.

La composition historique au droit de l'entrée de la chapelle pourra être restaurée.

Les espaces libres qui structurent tout ce site doivent faire l'objet d'un soin particulier ; le jardin doit être entretenu, et la terrasse haute doit être traitée de façon à limiter les possibilités de stationnement (en particulier dans la cour centrale du bâtiment en U) et à en diminuer l'impact. En ce sens, les murs plantés en partie existants dont les tracés de principe sont dessinés au Plan sont un élément de composition essentiel ; dans le cadre d'un projet d'ensemble, ces alignements peuvent être reconstitués ou remplacés par un système paysager cohérent.

Le P.S.M.V. prévoit un principe de cheminement piéton entre la rue des Carmélites, **et** le cœur d'îlot et **le boulevard Solferino** et laisse la possibilité de construire un bâtiment de liaison entre l'immeuble du Grand Séminaire et ses bâtiments voisins. L'objectif est de valoriser la terrasse plantée et sa vue

dégagée au Nord-Ouest. Pour la réalisation de ces cheminements, la modification ou le percement des murs intérieurs protégés est possible. Dans ce cas, il ne sera pas obligatoire de réaliser de portail dans ces percements.

L'espace libre de cette terrasse peut faire l'objet d'un aménagement profond, au-delà des dispositions du règlement. En particulier, la création d'un parking souterrain accessible à partir de la rue des Carmélites peut être possible.