

# SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

Révision-extension du  
**PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR**  
*approuvée par arrêté préfectoral du 10 juillet 2015*



## RAPPORT DE PRESENTATION : Cahier III

### POLITIQUE URBAINE ET ARCHITECTURE DU PSMV

PARTIE 1 **POURQUOI REVISER LE SECTEUR SAUVEGARDE ?**

PARTIE 2 **INTERET HISTORIQUE ET PATRIMONIAL**

PARTIE 3 **APPROCHE ENVIRONNEMENTALE**

PARTIE 4 **VIE ET ANIMATION DU SECTEUR SAUVEGARDE**

PARTIE 5 **RENOUVELLEMENT URBAIN**

PARTIE 6 **LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE**

PARTIE 7 **ARCHITECTURE REGLEMENTAIRE DU PSMV**

PARTIE 8 **INCIDENCES DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT**



# RAPPORT DE PRESENTATION

## SOMMAIRE GENERAL

### INTRODUCTION

## CAHIER I : PSMV d'origine et étude patrimoniale

### PARTIE 1 - POURQUOI REVISER LE SECTEUR SAUVEGARDE ?

1. COMPREHENSION DE LA PHILOSOPHIE DU PSMV D'ORIGINE
2. ANALYSE DU PERIMETRE D'ORIGINE
3. ANALYSE DE LA MODIFICATION DU PSMV DE 2003
4. PRISE EN COMPTE DES DIFFICULTES DE GESTION ACTUELLES DU PSMV
5. JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE REVISION-EXTENSION
6. RAPPEL DES PROTECTIONS DU PATRIMOINE

### PARTIE 2 - INTERET HISTORIQUE ET PATRIMONIAL

1. ETUDE HISTORIQUE / PLAN HISTORIQUE
2. PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER
3. PATRIMOINE MONUMENTAL & OUVRAGES D'ART
4. APPROCHE TYPOLOGIQUE DE LA DEMEURE ROCHELAISE
5. BIBLIOGRAPHIE ET ICONOGRAPHIE
6. PLANS DE SYNTHESE DE L'ETUDE PATRIMONIALE

## ANNEXES AU CAHIER I

1. PLAN HISTORIQUE (FORMAT A0)
2. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE :
  - CARTOGRAPHIE PAYSAGE URBAIN & ESPACES LIBRES (FORMAT A0)
  - ETUDE DU TISSU URBAIN : EXEMPLES DE 13 ILOTS-TYPES
3. APPROCHE TYPOLOGIQUE :
  - TABLEAU DE SYNTHESE DE L'ANALYSE TYPOLOGIQUE
  - CARTOGRAPHIE : ESSAI DE CLASSIFICATION TYPOLOGIQUE

## CAHIER II : étude environnementale, fonctionnelle et socio-économique

### PARTIE 3 - APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1. RESSOURCES LOCALES : LE SOL
2. RESSOURCES LOCALES : L'EAU
3. CLIMATOLOGIE
4. ANALYSE CLIMATIQUE DES ESPACES PUBLICS
5. ANALYSE SOLAIRE ET LUMINEUSE DES CONSTRUCTIONS
6. LE VEGETAL DANS LA VILLE
7. RISQUES NATURELS
8. POLLUTION ET RISQUES TECHNOLOGIQUES
9. DEVELOPPEMENT DURABLE

### PARTIE 4 - VIE ET ANIMATION DU SECTEUR SAUVEGARDE

1. POPULATION ET DEMOGRAPHIE
2. LE PARC DE LOGEMENTS EN 2006
3. ECONOMIE, COMMERCES ET EQUIPEMENTS
4. DEPLACEMENTS URBAINS
5. GESTION DE L'ESPACE PUBLIC
6. TOURISME, CULTURE ET LOISIRS

## PARTIE 5 - RENOUVELLEMENT URBAIN

1. LES PROJETS INSCRITS DANS LE PREMIER PLAN DE SAUVEGARDE
2. LES OPERATIONS REALISEES DEPUIS LE PREMIER PLAN DE SAUVEGARDE
3. LES PROJETS A VENIR, REFLEXIONS EN COURS

## CAHIER III : politique urbaine et architecture du PSMV

### PARTIE 6 – LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE

PAGE 5

1. CADRAGE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU P.L.U. P 6
2. LES GRANDS AXES D'UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN A TRAVERS LE PSMV P 15
  - LE PATRIMOINE BATI : PATRIMOINE ET MODERNITE
  - LE PATRIMOINE VEGETAL : ECOLOGIE URBAINE
  - LA MISE EN SCENE DU PATRIMOINE PAR LES ESPACES PUBLICS
  - LES ENJEUX ECONOMIQUES ET CULTURELS : PRESERVER UN EQUILIBRE DES FONCTIONS URBAINES
3. L'EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES P 31

### PARTIE 7 – ARCHITECTURE DU PSMV

PAGE 43

1. L'ARCHITECTURE DES PIECES DU PSMV P 44
2. LEGENDE ET PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR P 45
3. LE REGLEMENT P 50
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION P 56

### PARTIE 8 – INCIDENCES DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

PAGE 61

1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA BIODIVERSITE P 62
2. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI P 63
3. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE P 64
4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES EN EAU P 65
5. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS P 66
6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS P 67





## PARTIE 6.

# LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE

### 1. CADRAGE DU P.A.D.D. DU PLU

- 1.1- Les orientations générales
- 1.2- Les thématiques de projet
- 1.3- Le contenu opérationnel du PADD
- 1.4- Synthèse

### 2. LES GRANDS AXES D'UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE PSMV

- 2.1- Le patrimoine bâti : « patrimoine et modernité »
- 2.2- Le patrimoine naturel : « vers une écologie urbaine »
- 2.3- La mise en scène par les espaces publics
- 2.4- Les enjeux économiques et culturels : préserver un équilibre des fonctions urbaines

### 3. JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES DANS LE PSMV

- 3.1- Les espaces boisés classés du PSMV de 1981
- 3.2- Les espaces boisés classés du PLU (dans l'extension du Secteur sauvegardé)
- 3.3- Evolution des espaces boisés classés dans le PSMV

# 1. CADRAGE DU PADD DU PLU

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 1.1 – Les orientations générales

« Le P.A.D.D. de La Rochelle dégage, pour enjeu principal, le renforcement de l'attractivité de la ville en s'appuyant sur un développement équilibré de la commune, le maintien de la diversité urbaine et sociale, la prise en compte du patrimoine et de l'environnement et un maintien du dynamisme économique existant. »

Il apparaît bien que le patrimoine est appelé à jouer un rôle essentiel dans le renforcement de l'attractivité de la ville. Les orientations générales proposées par le P.A.D.D. reposent sur quatre principes d'aménagement et de développement durable qui touchent plus ou moins le Secteur sauvegardé :

### 1- INNOVATION

- en réalisant de nouveaux équipements,
- en renouvelant les espaces bâtis dégradés,
- en accompagnant les mutations économiques,
- en apportant de nouvelles réponses aux enjeux de société de demain au travers du renouvellement urbain (par exemple la reconversion des casernes),
- en densifiant les « boulevards ».

### 2- URBANITE

- en confortant la fonction de centre d'agglomération du centre-ville élargi de La Rochelle à partir de l'actuel centre-ville et sa nouvelle échelle,
- en réalisant des projets de développement à la fois économique et résidentiel s'appuyant sur les forces de la ville et la présence de fonctions stratégiques,
- en développant des centralités de quartier assurant les services de proximité.

### 3- SOLIDARITE

- en mettant en œuvre un développement équilibré de la commune assurant une certaine équité entre les quartiers,
- en intégrant de nouveaux habitants (jeunes ménages et étudiants) et en tenant compte du vieillissement de la population,
- en adaptant et diversifiant l'offre de logements,
- en facilitant la vie ensemble, en valorisant les quartiers (aménagement urbains, transports, gestion de proximité)

### 4- QUALITE et DURABILITE

- en faisant d'un environnement exceptionnel un vecteur de développement,
- en valorisant les espaces naturels (littoral, trame verte),
- en poursuivant la mise en valeur des paysages urbains et du patrimoine culturel,
- en diminuant les nuisances et en sécurisant certaines voies de circulation,
- en confortant les modes de déplacements doux (piétons, vélos),
- en optimisant la consommation d'espace pour économiser les ressources en particulier en foncier,
- en veillant à la qualité des futures extensions urbaines.

Sur la base de ces orientations générales, six thématiques de projet ont pu être retenues, afin de renforcer la qualité de vie urbaine de La Rochelle :

THEMATIQUE 1 : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

THEMATIQUE 2 : HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

THEMATIQUE 3 : DEPLACEMENTS ET MOBILITE

THEMATIQUE 4 : EQUIPEMENTS ET VIE DE QUARTIER

THEMATIQUE 5 : PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

THEMATIQUE 6 : DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

## 1.2 – Les thématiques de projet

### THEMATIQUE 1 : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

La Rochelle dispose d'un site naturel de grande valeur qui a déterminé une urbanisation et qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

L'objectif poursuivi dans les documents d'urbanisme réglementaire (PLU, PSMV et servitude ZPPAUP) est de mettre en avant les atouts d'une ville tournée vers l'océan et les zones humides.

S'est aussi constitué un noyau environnemental stable fonctionnant à l'échelle de l'agglomération, rassemblant le centre historique et la côte, le canal de Marans, la frange verte des anciens remparts et les marais de Tasdon. Cette trame verte est encore discontinuë ; il s'agit de retisser des continuités et de dissoudre les points durs pour mettre en valeur les zones humides tournées vers le littoral.

La démarche qualité environnementale devra intervenir à tous les niveaux de l'urbain (dans les futures opérations d'urbanisme, dans la prise en compte de la qualité des espaces publics, dans les orientations en matière de développement des transports en commun et des modes de déplacements doux et dans les domaines de déchets, de l'eau de l'air et du bruit).

### THEMATIQUE 2 : HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Pour maintenir la dynamique démographique de la ville, il s'agit d'accroître et de diversifier l'offre de logements. En matière d'habitat, la question qualitative doit précéder le quantitatif ; il faut privilégier un cadre de vie agréable et fonctionnel.

Les perspectives spatiales de développement de la commune sont limitées et tous les tissus urbains n'offrent pas les mêmes possibilités d'évolution. Densifier la ville est possible mais ce travail doit être mené de façons différenciées selon les caractéristiques du tissu urbain.

Parmi les principaux secteurs d'« optimisation urbaine » identifiés, certains concernent le Secteur sauvegardé : la voie ferrée de la Pallice, la réhabilitation du parc privé en centre-ville et la remise sur le marché de logements vacants, les secteurs libérables des terrains militaires.

### THEMATIQUE 3 : DEPLACEMENTS ET MOBILITE

De nouvelles habitudes en termes de transports passent par une réorganisation du réseau viaire existant (mise en place d'un plan de circulation, amélioration du système de rocade).

L'accroissement démographique de La Rochelle laisse présager une évolution du nombre de déplacements. La voiture largement prépondérante génère toujours plus de nuisances en milieu urbain. La sauvegarde de la qualité de vie passe par une ré-évaluation de la politique de déplacements et notamment une incitation à l'intermodalité, à l'usage des transports en commun et du vélo, à la marche à pied et au covoiturage.

### THEMATIQUE 4 : EQUIPEMENTS ET VIE DE QUARTIER

L'attractivité de La Rochelle passe par un cadre de vie valorisé et par une offre culturelle ou de loisirs diversifiée en direction de tous les publics.

La ville dispose aujourd'hui d'un bon niveau d'équipements mais les quartiers centraux historiques de La Rochelle sont concurrencés par le déplacement vers le sud des fonctions de centralité et tendraient de plus en plus vers des quartiers à vocation purement résidentielle et touristique. De même, les services de proximité et les équipements commerciaux subissent directement la concurrence des centralités commerciales périphériques de plus en plus performantes ; cependant, le centre-ville demeure le deuxième pôle économique de l'agglomération.

A l'opposé de ces mouvements centrifuges, il convient de réorganiser les pôles de vie autour des services de proximité et de dessertes des transports en commun qui ne correspondent pas obligatoirement à celles existantes.

### THEMATIQUE 5 : PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Ville historique, La Rochelle dispose d'éléments patrimoniaux qu'elle a su jusqu'à ce jour, préserver et mettre en valeur. Cette richesse associée à un cadre de vie agréable lié en grande partie à la présence de l'océan fait de La Rochelle un lieu de résidence ou une destination de visites et de séjours à part entière.

## THEMATIQUE 6 : DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

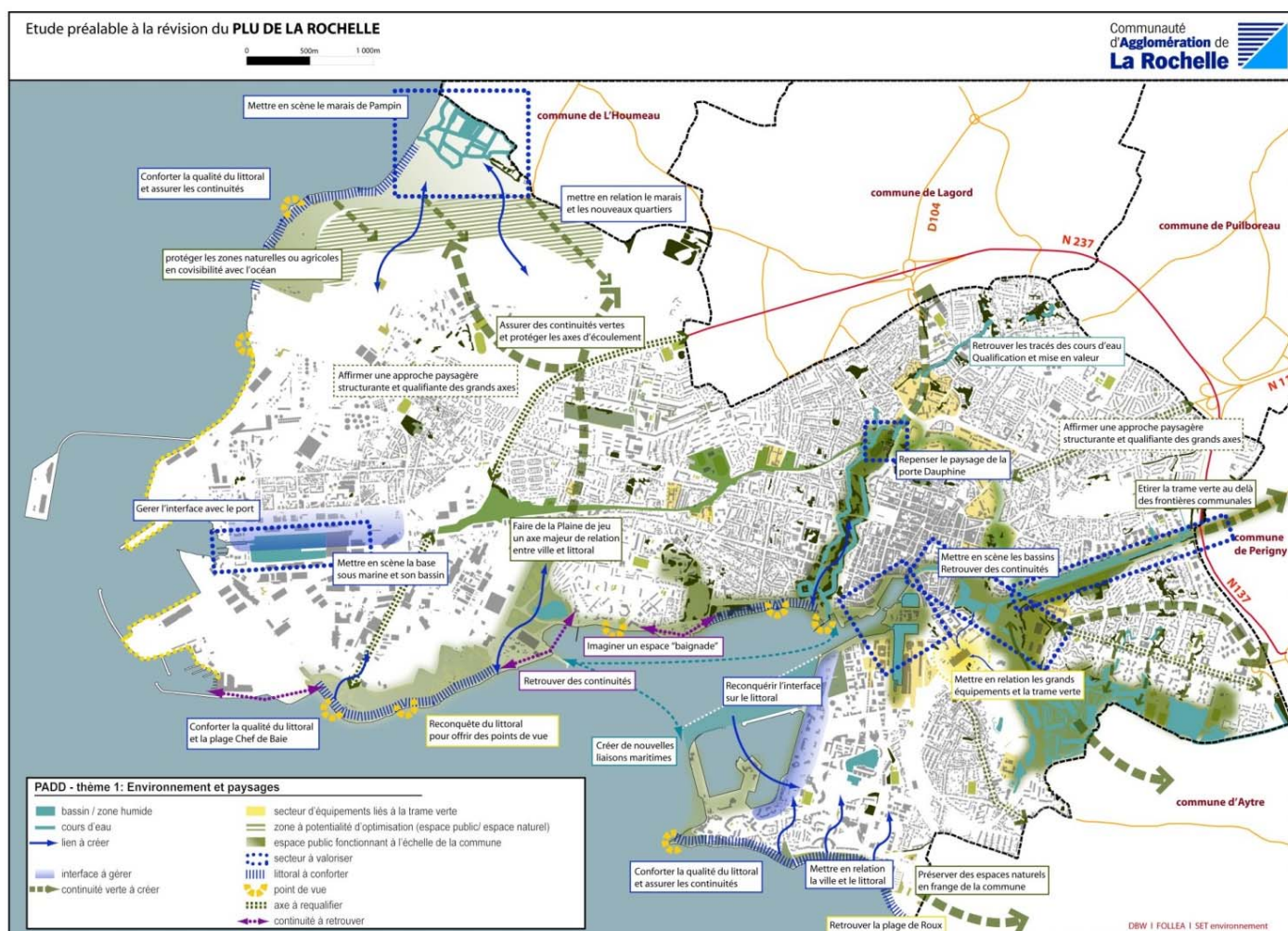
La spécificité économique de La Rochelle tient à son fort potentiel lié à ses activités portuaires et nautiques et au rayonnement de son université. L'attractivité résidentielle et touristique, l'économie généraliste (bâtiment et travaux publics, services aux entreprises et aux particuliers) sont aussi en fort développement.

L'enjeu principal du PLU et du PSMV est de conforter le dynamisme de La Rochelle et de le maintenir dans son rôle de centralité active.

### 1.3 – Le contenu opérationnel du P.A.D.D.

Dans ce chapitre, nous soulignerons pour chaque thème les intentions qui concernent le Secteur sauvegardé :

#### 1 - Accompagner la montée en puissance des enjeux environnementaux et opter pour un projet à haute qualité environnementale.



▪ **Faire de La Rochelle une ville autant tournée vers l'océan que vers les zones humides à travers la thématique de l'eau dans la ville :**

*Objectifs :*

- renforcer les relations de la ville au littoral et aux milieux humides
- contribuer à l'amélioration du cadre de vie
- renforcer l'attrait touristique

*Intentions :*

- o mettre en scène les points de contact entre mer et rivière (ex. : canal Maubec)
- o renforcer l'image de la ville et affirmer la cohérence de la séquence canal de Marans - canal Maubec – bassins du Vieux Port)

▪ **Renforcer la perception des paysages urbains et traiter les franges marquant leurs séparations :**

*Objectifs :*

- renforcer la présence d'étendues d'espaces agricoles et naturels qui maintiennent de larges respirations entre les secteurs urbanisés de la ville et les parties agglomérées des communes voisines

*Intentions :*

- o maintenir les perspectives sur les éléments bâtis ou naturels remarquables
- o étirer la trame verte au-delà des limites communales (améliorer l'accessibilité des espaces ouverts périphériques, aménager les promenades, les pistes cyclables, traitement paysager...)
- o donner une lecture des entrées de ville de qualité

▪ **Affirmer les ambitions de développement durable dans les projets d'aménagement :**

*Objectifs :* La haute qualité environnementale sera prise en considération dans tous les projets. Il faut préserver et renforcer le patrimoine naturel existant, tenir compte des espaces verts protégés tels que les parcs, les zones humides mais aussi les zones de patrimoine naturel, mettre en scène et renforcer la qualité paysagère des entrées de ville, des remparts et des grandes infrastructures structurantes de la ville.

*Intentions :*

- o préserver la richesse et la biodiversité en renforçant les continuités vertes (requalifications possibles de voies urbaines pour constituer de nouvelles continuités vertes – possibilités d'intégration à la trame verte d'espaces non bâtis et végétalisés) en mettant en valeur les cours d'eau parcourant la ville (Lafond, Le canal)
- o repenser le paysage de la Porte Dauphine qui, après la libération des emprises de la DDE, pourra justifier la mise en scène du rempart et la concrétisation d'une véritable entrée de ville en y intégrant un futur équipement public
- o lier les droits à construire à la prise en compte des enjeux environnementaux,
- o promouvoir l'image de ville écologique de La Rochelle, en prenant en compte les nuisances sonores, en luttant contre la pollution atmosphérique et en prévenant les risques naturels et industriels

▪ **Intégrer la prévention des risques naturels et technologiques à la démarche d'un développement durable de la commune :**

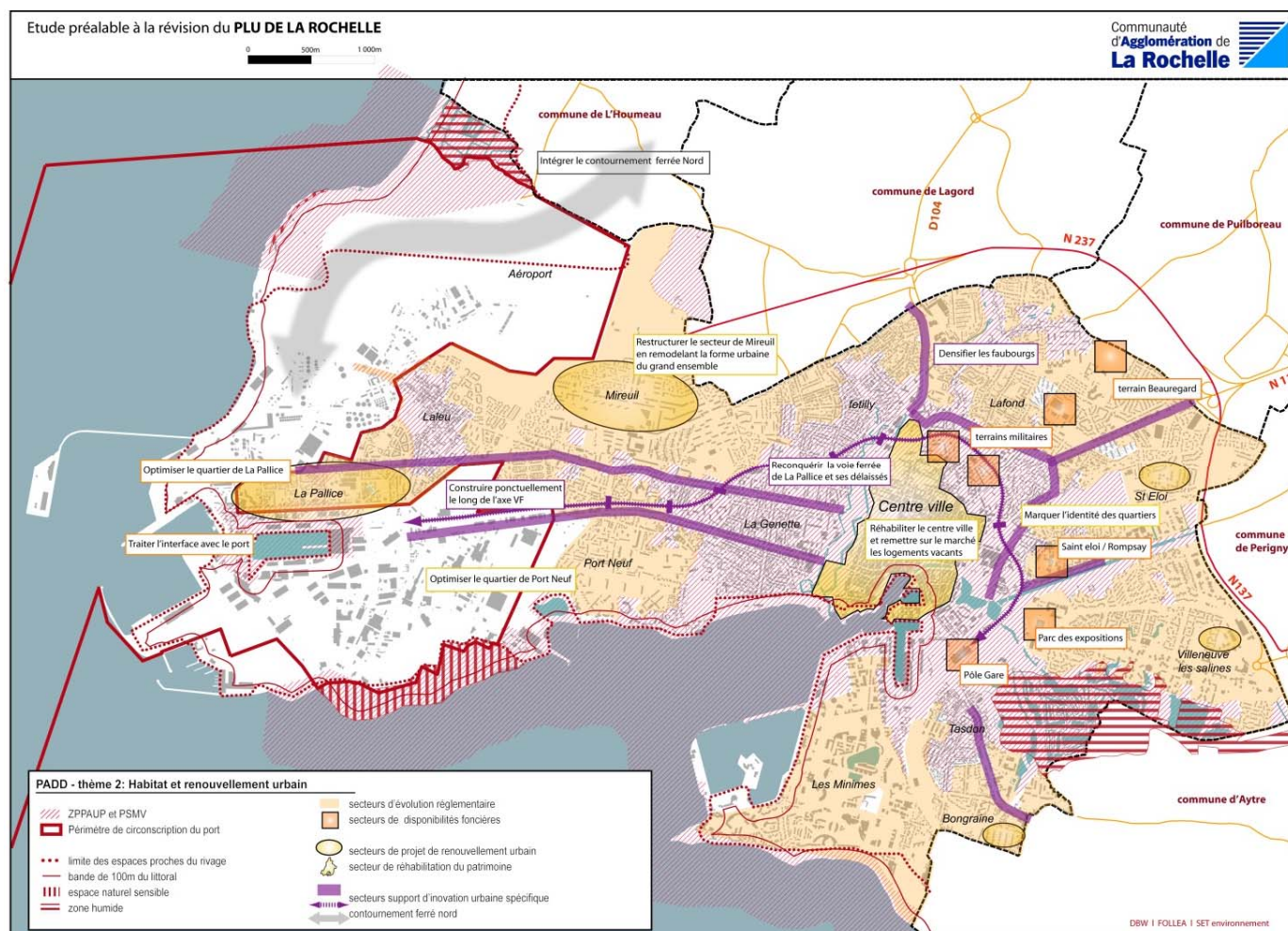
*Objectifs :*

La commune de La Rochelle n'est pas épargnée par les risques naturels et ses activités (notamment portuaires) génèrent des risques technologiques. Ces risques doivent mieux être pris en compte dans les documents d'urbanisme, après avoir approfondi leur connaissance (la commune ne dispose pas de PPR par exemple)

*Intentions :*

- o anticiper sur les évolutions à venir des risques de submersion
- o maintenir et préserver les espaces à haute valeur écologique situés dans l'axe des vallées alluviales et dans les zones de marais qui assurent la régulation et le ruissellement des eaux vers la mer

## 2- Répondre au besoin de logements de l'ensemble des habitants par une optimisation de la forme urbaine



**Objectifs :** - diversifier l'offre de logements avec, comme priorité, les notions de mixité sociale, fonctionnelle et de typologie des logements  
 - « faire la ville sur la ville » et affirmer la place de la maison de ville et du logement intermédiaire aux dépens de la maison individuelle et densifier ponctuellement le tissu urbain

**Intentions :**

- o « faire la ville sur la ville » en densifiant certains quartiers et en optimisant certaines parcelles mutables tout en s'attachant au maintien du qualitatif du quartier (potentialités de développement liées au foncier libérable des terrains militaires)
- o réhabiliter le centre-ville par des actions de renouvellement grâce à la réhabilitation du parc privé ancien et à la mise sur le marché de logements vacants
- o afficher une volonté de reconquérir certains espaces délaissés le long de la voie ferrée de La Pallice

## 3- Améliorer les déplacements sur l'ensemble du territoire

**Objectifs :** - hiérarchiser le réseau viaire en vue de clarifier sa lecture de fonctionnement  
 - calibrer le trafic automobile et désengorger certains secteurs majeurs comme le centre-ville  
 - améliorer l'image et la praticabilité des espaces à l'usage du public  
 - tisser des liens entre les quartiers  
 - faciliter les accès aux pôles de service et d'équipement  
 - articuler espaces urbains et espaces naturels  
 - améliorer la sécurité dans les déplacements  
 - structurer les entrées dans la ville et en améliorer l'image

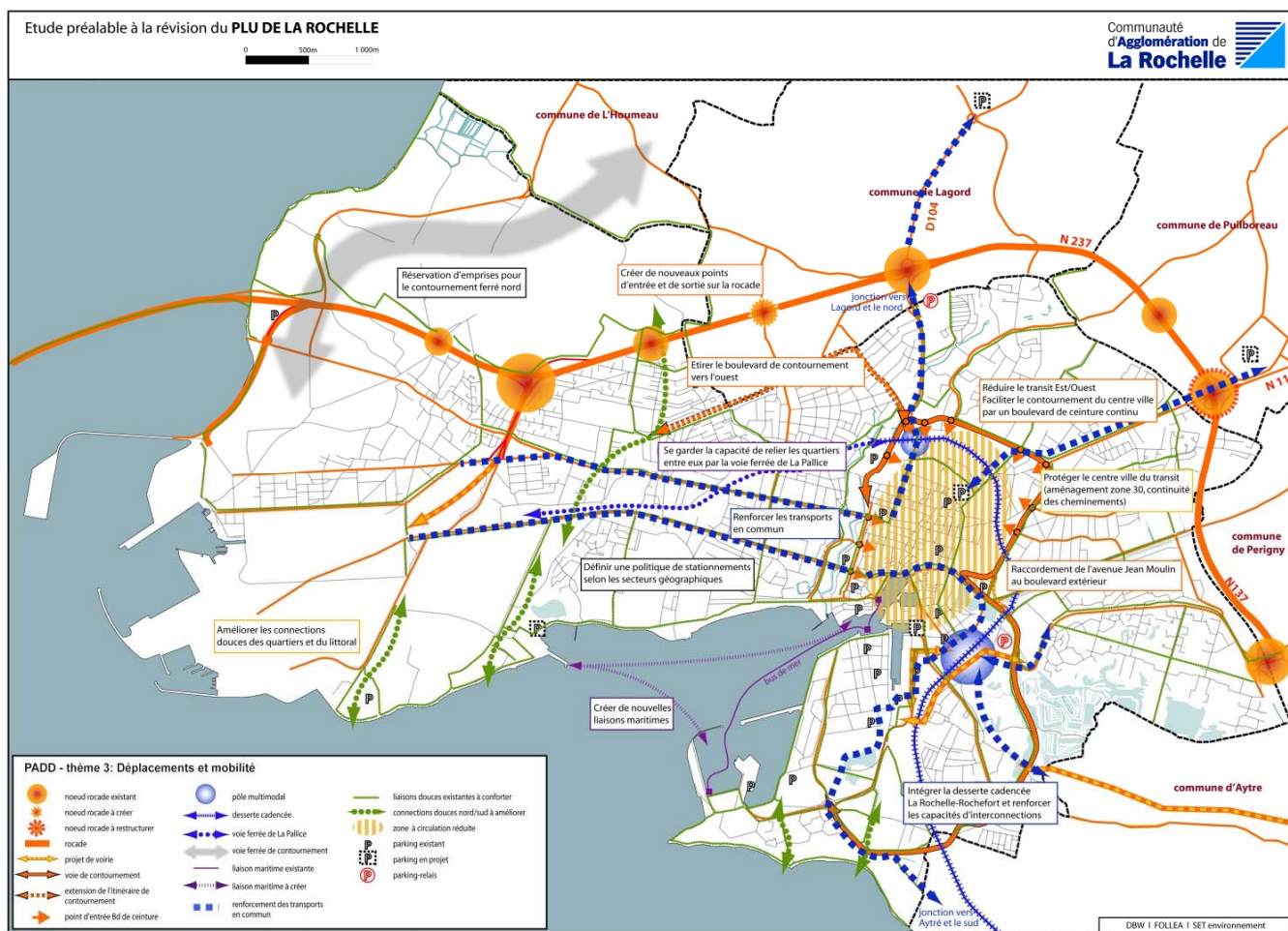
*Intentions :*

\* *En termes de circulation automobile :*

- o Un des objectifs principaux est de réduire le transit Est-ouest et de valoriser le centre en le préservant des flux traversants, en facilitant le contournement du centre-ville par le boulevard de ceinture, en créant des portes d'accès au centre sur la rocade et des parkings-relais
- o afin de protéger le centre-ville sont préconisés : l'aménagement physique de la zone 30 km/h, le changement progressif de paysages, l'amélioration de la desserte en transports en commun, l'affirmation des continuités des cheminements piétonniers entre les sites touristiques, l'amélioration des traitements de sols, etc...
- o définir une politique de stationnement : différencier les normes de stationnement selon les quartiers
- o identifier des sites de stationnement des autocars de tourisme et de camping-cars
- o diminuer l'impact visuel des zones de stationnement (en particulier au centre-ville)

\* *En termes de circulations douces :*

- o affirmer à long terme la volonté politique de doter la ville d'un transport public en site propre (ligne est-ouest et ligne nord-sud)
- o densifier le maillage du réseau cyclable
- o réduire l'emprise de la voiture sur les espaces publics en favorisant son report modal sur les transports alternatifs bus et vélos, en développant des plateaux semi-piétonniers (secteur de la rue Verdrière, secteur du vieux port, autour du Vieux Marché, secteur Cacaud / Notre-Dame, secteur Saint-Nicolas / Motte-Rouge)
- o Proposer, à long terme, un nouvel axe structurant, support d'urbanité et de liaisons interquartiers sur la voie ferrée de La Pallice
- o intégrer la desserte cadencée La Rochelle – Rochefort en complément du maillage de liaisons douces et renforcer les capacités d'interconnexion
- o développer les lignes de transport public maritime entre Port Neuf, les Minimes et le Vieux Port



#### 4- Améliorer les pôles de vie à l'échelle des quartiers

*Objectifs et intentions :*

- o diversifier l'offre aux personnes (services de proximité, petits commerces) notamment dans le centre-ville
- o trouver des aménagements spécifiques pour identifier chaque cœur de quartier pour en faire de réels centres de gravité (plateaux semi-piétons)
- o créer des axes calmes à proximité des écoles pour plus de sécurité
- o répartir les équipements sur l'ensemble du territoire rochelais afin de permettre un développement équilibré des quartiers
- o amélioration des liaisons et connexions entre le centre-ville ancien, le quartier du Gabut et la Ville en Bois pour affirmer la nouvelle échelle du centre-ville
- o mise en scène du parcours touristique reliant différents sites

#### 5- Continuer la mise en valeur du patrimoine historique et naturel de la commune

Face à la pression foncière, le projet doit permettre le respect des caractéristiques de faubourgs et la protection des éléments patrimoniaux remarquables.

- Objectifs :*
- affirmer l'identité urbaine et la qualité patrimoniale
  - valoriser la diversité des tissus urbains à travers la prise en compte des spécificités architecturales et de la composition urbaine, propre aux différents quartiers
  - permettre un bon dialogue entre la ville « héritée » et la ville « renouvelée », entre le patrimoine bâti ancien et l'architecture contemporaine

*Intentions :*

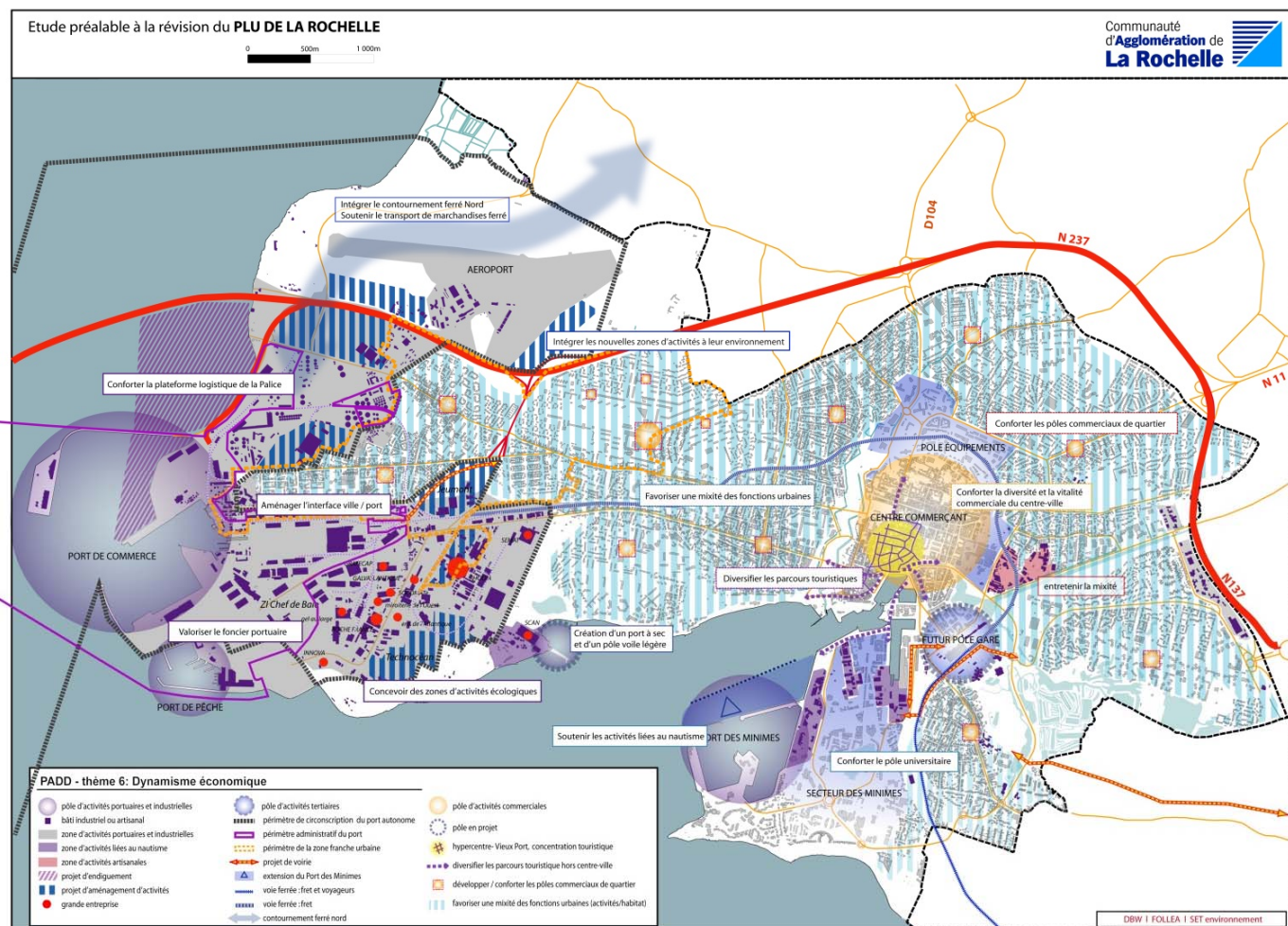
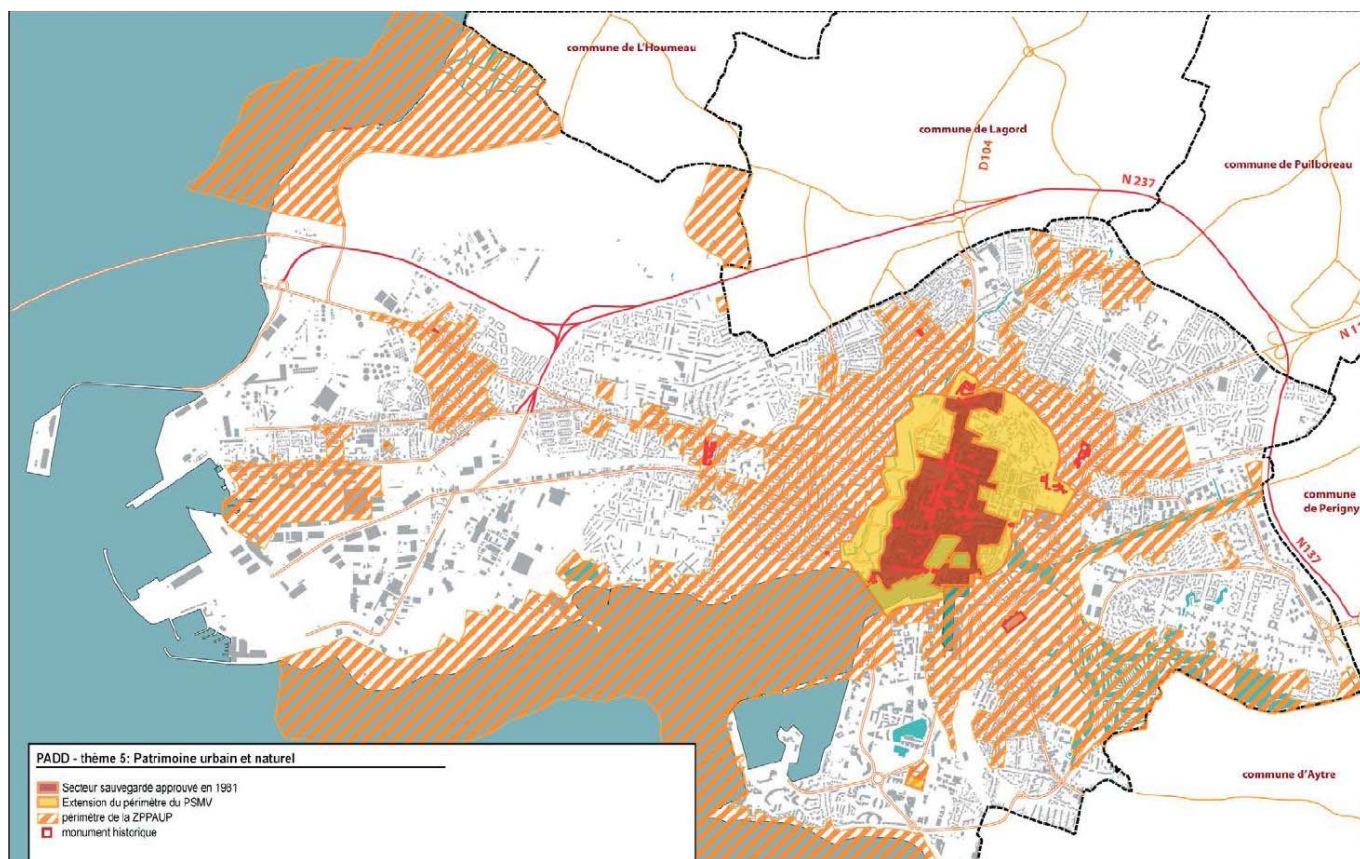
- o prendre en considération et valoriser l'ensemble des patrimoines rochelais (patrimoines naturel/bâti - domaines public/privé - patrimoines historique/contemporain) à travers les prescriptions de la ZPPAUP et du PSMV, afin de préserver le patrimoine urbain, architectural et paysager dans sa diversité tout en permettant des évolutions du tissu urbain
- o promouvoir une architecture contemporaine de qualité, l'aménagement de bâtiments significatifs, patrimoine rochelais de demain
- o continuer l'amélioration de l'habitat à travers le projet d'intérêt général et la future opération d'amélioration de l'habitat
- o améliorer la qualité des espaces publics en particulier autour des lieux emblématiques du centre-ville (plan lumière, charte d'espaces publics, révision du règlement publicitaire...)

#### 6- Relever les enjeux du développement économique

*Objectifs :* L'enjeu principal du PLU est de conforter le dynamisme de La Rochelle et de le maintenir dans son rôle de centralité active.

*Intentions :*

- o pérenniser les activités économiques présentes au sein du quartier
- o conforter le dynamisme portuaire (en particulier port de tourisme et nautisme)
- o enrichir les fonctions commerciales du centre-ville, en luttant contre une possible spécialisation et en évaluant les capacités d'accueil d'une ou plusieurs enseignes attractives
- o conforter les activités liées au tourisme, en diversifiant l'offre hôtelière et les parcours touristiques
- o soutenir l'artisanat en s'appuyant sur les pépinières artisanales et le pôle des métiers d'art
- o promouvoir une mixité des fonctions urbaines sur l'ensemble de la commune en favorisant l'implantation des locaux d'activités (commerces, services, professions libérales, ateliers, locaux associatifs) en rez-de-chaussée au sein de nouveaux programmes de logements.



## 1.4 – Synthèse

Il apparaît bien que le centre-ville traditionnel, donc le Secteur sauvegardé, joue un rôle essentiel dans la politique d'aménagement qu'affirment les Elus de La Rochelle dans le PADD. Le Secteur sauvegardé est étroitement lié à tous les quartiers de La Rochelle.

La carte de synthèse ci-jointe montre que le centre historique (le Secteur sauvegardé) doit être préservé, réhabilité et, par certains côtés, revitalisé, et qu'il ne constitue plus qu'une partie du centre-ville puisque celui-ci couvrirait une nouvelle échelle en étant développé vers le sud au-delà des bassins.

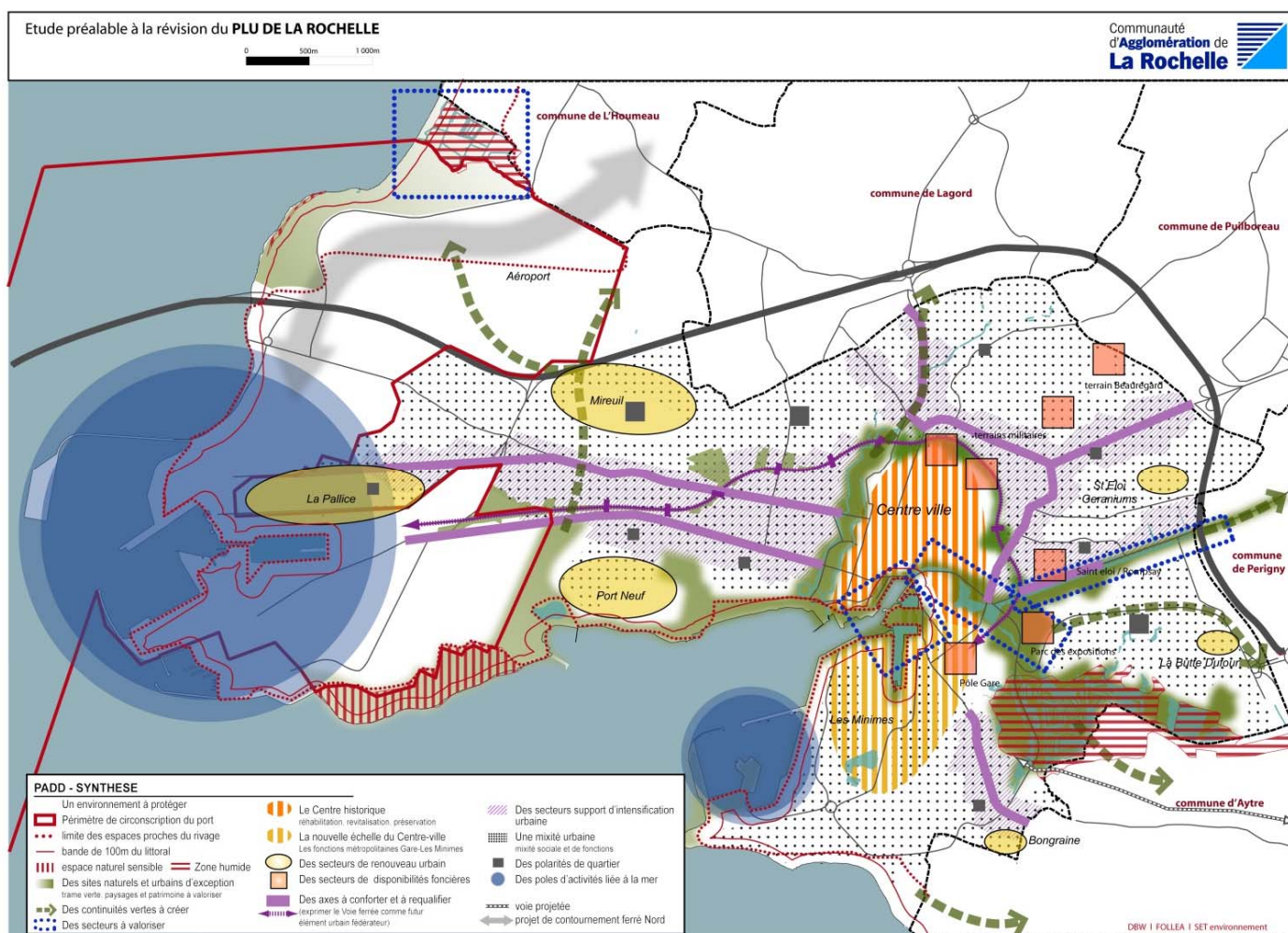
Le Secteur sauvegardé se situe à l'intérieur d'un site naturel et urbain d'exception (les anciens glacis des fortifications, le canal Maubec, le bassin de chasse, et les quais du vieux port) qui participe à la trame verte et dont les paysages et le patrimoine sont à préserver.

Deux secteurs principaux sont à valoriser : le canal Maubec et les quais des bassins du vieux port.

Au Nord, l'évolution des casernes permet de dégager des secteurs de disponibilités foncières.

Les axes à conforter et à requalifier conduisent vers le centre et le contournement. Le Secteur sauvegardé doit être épargné par les circulations de transit et bénéficier d'une priorité accordée aux circulations douces et aux transports en commun. La voie ferrée de La Pallice doit s'exprimer comme un futur événement urbain fédérateur.

Tous ces éléments constituent un cadre général qui doit être détaillé à l'occasion de la définition de la politique urbaine à long terme ; elle est développée dans le cadre réglementaire du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, suite aux études fines qui ont été conduites pour son élaboration.



## 2. LES GRANDS AXES D'UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La conception d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, qui s'appliquera durant toute la génération à venir, nécessite une philosophie générale qui s'appuie **sur une vision à long terme et une stratégie urbaine**.

Le PSMV agit non seulement sur la protection du patrimoine (urbain, bâti et paysager) mais aussi sur les fonctions urbaines (logement, commerces, équipements, etc.), sur la dynamique d'évolution du tissu bâti (restructuration et renouvellement urbain), et sur la valorisation du Secteur sauvegardé.

La Rochelle a un centre-ville **dynamique**, rassemblant toutes les fonctions de **centralité** (logements, commerces, équipements, administrations publiques) et riche d'un **patrimoine** qui témoigne principalement des **XVII, XVIII et XIX<sup>e</sup> siècles**. Les opérations de restructuration et les constructions neuves ont été nombreuses depuis le premier Plan de Sauvegarde, notamment les opérations de **réhabilitation** ; mais hélas, beaucoup d'immeubles anciens ont ainsi perdu leur structure intérieure derrière de belles façades.

Aujourd'hui l'avenir du Secteur sauvegardé se joue entre **plusieurs enjeux** auxquels le PSMV répond en définissant une politique globale de développement urbain :

### 1- Le patrimoine bâti : « patrimoine et modernité »

- Protéger le patrimoine selon son potentiel d'évolution
- Un entretien régulier et des techniques de restauration adaptées
- La réhabilitation : des programmes adaptés
- Une architecture contemporaine qui dialogue avec le passé

### 2- Le patrimoine naturel : « vers une écologie urbaine »

- Climat et forme urbaine
- Valoriser les parcs et jardins
- Le patrimoine végétal, élément de composition urbaine et d'histoire
- Une protection des espaces libres selon leur rôle et leur qualité
- Un écosystème à préserver

### 3- La mise en scène du patrimoine par les espaces publics

- La question des déplacements au cœur du sujet
- Une réflexion globale pour l'aménagement des espaces publics
- Révéler et mettre en valeur l'enceinte militaire
- La présence de l'eau dans la ville

### 4- Les enjeux économiques et culturels : préserver un équilibre des fonctions urbaines

- L'habitat, fonction essentielle à la vitalité du Secteur sauvegardé
- Le dynamisme commercial, fonction emblématique du Secteur sauvegardé
- L'atout culturel et le positionnement des équipements
- La restructuration des grands équipements publics
- Les effets du plan de circulation

Chacune de ces quatre thématiques est illustrée par une carte de synthèse.

## 2.1- Le patrimoine bâti : « patrimoine et modernité »

Le chapitre « Intérêt historique et patrimonial » a permis de dégager les grandes étapes de développement de la ville et les traces de cette histoire à travers l'importance du patrimoine architectural, urbain et paysager, que le PSMV s'attache à sauvegarder et à mettre en valeur.

### 2.1.1. Protéger le patrimoine selon son potentiel d'évolution

Le Plan de Sauvegarde prévoit une prescription à l'immeuble, qui détermine le niveau de protection adapté à la qualité du patrimoine. Après le « façadisme » encouragé par l'ancien Plan de Sauvegarde, l'un des objectifs de la révision est aujourd'hui de **protéger le patrimoine en profondeur**.

Ainsi, les constructions sont considérées dans leur intégralité. Toutefois, une légende de protection à différents degrés permet de moduler la prescription en fonction de l'état de conservation ou la qualité de l'architecture extérieure comme intérieure.

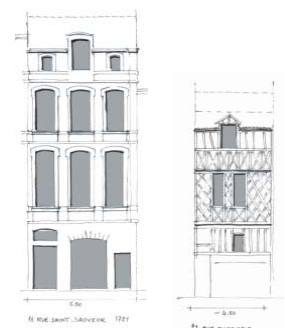
Aussi la légende proposée distingue deux niveaux de protection correspondant à des possibilités d'adaptation et d'évolution plus ou moins importantes :

#### - La protection au titre de l'intérêt architectural,

##### PROTECTION DE TYPE a :

- Critères :*
- \* représentativité d'une typologie
  - \* cohérence architecturale de la façade, qualité du décor
  - \* distribution d'origine conservée, décors intérieurs
  - \* grand intérêt historique ou archéologique : rareté
  - \* singularité architecturale, élément-repère
  - \* état de conservation relativement satisfaisant

*Objectifs :* conserver l'architecture extérieure avec un soin particulier aux détails de façade, aux décors intérieurs et à la distribution principale d'origine (escaliers et disposition des pièces principales), éviter la déstructuration de ces immeubles voire restructurer les volumes principaux, n'autoriser que des interventions réversibles.

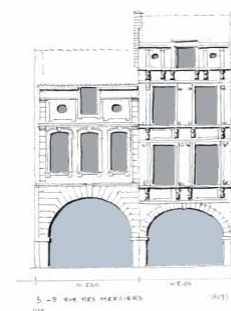
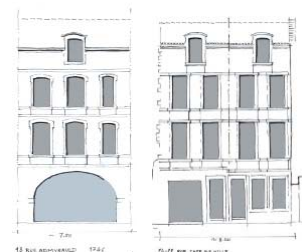


#### - La protection au titre de l'intérêt urbain,

##### PROTECTION DE TYPE b :

- Critères :*
- \* moindre intérêt architectural mais intérêt historique ou « pittoresque » (élément constitutif d'une façade urbaine cohérente)
  - \* relativement dénaturé en façade
  - \* intérieur déstructuré

*Objectifs :* respecter les principes de composition de l'architecture et le gabarit général (et les décors intérieurs et la distribution principale d'origine s'ils existent), tout en laissant des souplesses pour des modifications (perçements de taille mineure, adaptation de la distribution, redistribution des volumes sans modification de la structure, modification mineure de toiture, volume d'extension...). Pour les constructions dénaturées, améliorer la composition de façade ou la distribution intérieure en s'inspirant des dispositions d'origine.



#### - L'absence de protection :

- Critères :*
- \* construction sans intérêt architectural ou urbain
  - \* construction de moindre importance
  - \* immeuble très dénaturé
  - \* construction récente
  - \* emplacement stratégique (en vue d'une opération de restructuration)

Ces constructions peuvent être remplacées

### 2.1.2. Un entretien régulier et des techniques de restauration adaptées

La sauvegarde et la valorisation du patrimoine passent par l'**entretien** ; l'enquête de terrain a révélé un état sanitaire moyen (jugé sur façades principales), environ 25% des constructions ont été notées « à restaurer » ou « à modifier ». En dehors des réhabilitations récentes (relativement nombreuses), il apparaît que le patrimoine souffre d'un défaut d'entretien, notamment sur les zingueries dont la dégradation met très vite en péril la pierre calcaire (notamment les corniches).

La pierre elle-même présente souvent des pathologies qui la fragilisent jusqu'à laisser disparaître des éléments de détails importants (moulurations, décors sculptés, date engravée). Pour ces questions, les techniques de restauration sont un point à surveiller, en particulier l'hydro gommage doit rester exceptionnel.

### 2.1.3. La réhabilitation : des programmes adaptés

Un patrimoine sans usage est en péril...

**Le programme de réutilisation de locaux** est une question inhérente à cette nécessité d'entretien et centrale pour la valorisation du patrimoine. Si l'amélioration et la reconquête de locaux vacants sont des objectifs d'une politique de développement urbain, cela ne doit pas se faire aux dépens du patrimoine. C'est l'objet même du plan de sauvegarde et de son règlement que de définir ces évolutions ponctuelles du tissu urbain en identifiant les éléments à protéger et en définissant les conditions dans lesquelles ces constructions peuvent évoluer.

L'occupation optimale du patrimoine bâti existant et ses extensions ponctuelles (dans la limite du respect des volumétries et des espaces creux indispensables à la qualité de vie des habitants) permet une certaine densification de la ville, en particulier grâce à la récupération des locaux vacants ou mal utilisés ; elle permet aussi l'extension des secteurs de commerce et d'activité en exploitant au mieux les rez-de-chaussée sur rue mal adaptés à l'accueil de logements.

Mais la définition du programme est toujours un préalable à la réflexion sur la réhabilitation ; les découpages abusifs de grands logements, les nombres de logements inadaptés à la parcelle ou au volume bâti, les extensions trop nombreuses en cœur d'îlot ou encore la multiplication des accès posent de vraies questions sur la légitimité d'une réhabilitation.

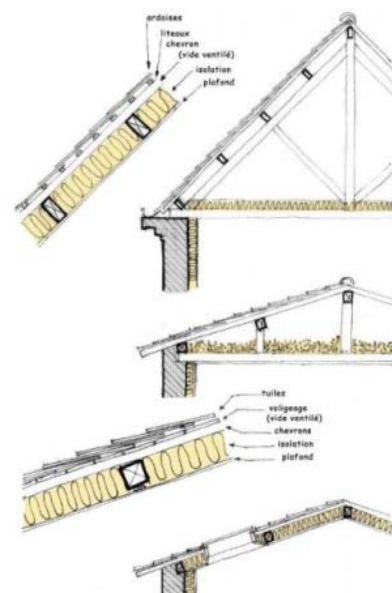
Actuellement, le P.I.G. sur le centre ancien encourage et encadre les nouvelles réhabilitations. La connaissance du terrain acquise depuis ces quatre années de P.I.G. doit permettre de définir au mieux les besoins des habitants et le potentiel des logements existants, sans entrer en contradiction avec la sauvegarde du patrimoine. Une des difficultés à résoudre sera celle de l'accessibilité des locaux et des espaces libres aux handicapés.

### 2.1.4. L'intégration des questions environnementales

L'intérêt du Secteur sauvegardé n'est pas de figer le patrimoine, le PSMV laissera une marge d'adaptation plus ou moins grande selon les niveaux de protection (type a, type b, non protégé). Il s'agit bien sûr des extensions, modifications de distribution, de toitures, mais aussi des adaptations plus techniques qui visent à diminuer la facture d'énergie (amélioration de l'isolation thermique – production d'énergie solaire, etc...).

Le diagnostic de l'« Approche Environnementale » présente les **qualités intrinsèques du bâti ancien** et du tissu urbain de La Rochelle : qualité de l'ensoleillement, exposition aux vents, ressources en eau, etc... Avant toute intervention, une meilleure connaissance de l'existant doit être abordée ; et, pour pallier aux éventuels déficits, des **solutions efficaces et non destructrices** pour le patrimoine doivent être proposées. De nombreuses études existent sur le sujet, et elles donnent de nombreuses alternatives à l'isolation par l'extérieur.

Plusieurs études récentes ont permis de relativiser l'intérêt des diverses interventions en matière d'isolation et d'en mesurer les coûts en rapport avec les économies d'énergie réelles ou escomptées ; des solutions efficaces et non destructrices existent. Ces conclusions peuvent servir de base pour rédiger des orientations ou des recommandations -- en aucun cas des



prescriptions dans la mesure où les techniques ne cessent d'évoluer. Dans ce domaine, les documents pédagogiques seront les plus efficaces.

### 2.1.5. Une architecture contemporaine qui dialogue avec le passé

Tout en s'intégrant dans un ensemble qui s'est constitué au cours des siècles, **les transformations à venir de la ville doivent rester lisibles** pour les générations futures. L'analyse typologique du patrimoine rochelais, en particulier la grande frise chronologique dessinée, a démontré tout le caractère évolutif et temporel de l'architecture ; elle induit tacitement que les constructions nouvelles qui s'insèrent dans le tissu ancien doivent témoigner de leur époque.

Le Secteur sauvegardé n'est pas un musée, les constructions neuves sont les signes d'une dynamique économique et sociale. En ce sens, le Plan de Sauvegarde encourage **la création architecturale**.

L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu historique passe par le choix des matériaux, les gabarits et l'implantation urbaine, que le Plan de Sauvegarde détermine avec précision. La composition de façade et les détails d'architecture sauront apporter au centre ancien **la marque du XXI<sup>e</sup> siècle** ; dans cette optique, la promotion de l'architecture contemporaine est un objectif à se donner.

L'architecture de pastiche (imitation de l'ancien) est trop présente dans les constructions récentes du Secteur sauvegardé et souvent très maladroitement dessinée. Aussi, le pastiche doit-il se limiter à des cas très particuliers de restitution d'architecture dans un ensemble qui a perdu sa cohérence (lucarne disparue sur une belle construction, maison au cœur ou en prolongement d'un lotissement ancien), à condition de respecter soigneusement les caractéristiques typologiques de l'architecture d'origine.

Partout ailleurs, y compris sur des extensions de constructions anciennes, l'architecture contemporaine doit pouvoir s'exprimer dans un dessin rigoureux et des matériaux de qualité ; la composition, les dimensions mais aussi les détails de mise en œuvre feront tout son intérêt.

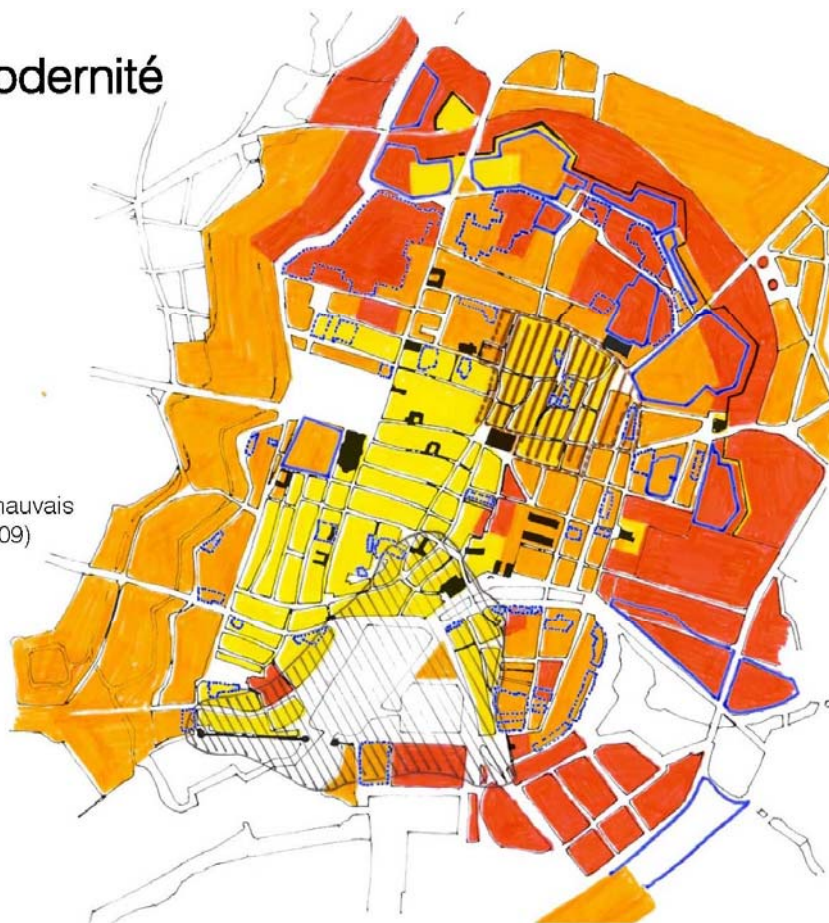
## Carte 1 Patrimoine et modernité

### Le patrimoine

- Patrimoine monumental
- Secteur majoritairement Ancien Régime
- Secteur majoritairement fin XVIII-XIX-dXX<sup>e</sup>
- Secteur d'aménagement récent

### Secteurs prioritaires de réflexion

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



## Carte 2 Ecologie urbaine

### Patrimoine végétal

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

### Continuités à (re)créer

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



## 2.2- Le patrimoine naturel : « vers une écologie urbaine »

Le PSMV s'attache à traiter tous les patrimoines, et parmi ceux-ci, le patrimoine végétal joue un rôle essentiel.

L'étude du patrimoine végétal, des parcs et jardins, et des ressources locales du site de La Rochelle a démontré l'importance de l'eau et de la végétation dans le tissu urbain. Ces éléments ont été repérés sur le plan d'analyse « Paysage urbain et espaces libres », il s'agit des **arbres remarquables**, des **grandes masses boisées**, des **beaux alignements** mais aussi des espaces verts -- du parc Charruyer aux petits jardins privés--, sans oublier les surfaces de dégagement au pied de l'enceinte et sur les bastions du XVIII<sup>e</sup> siècle. Tous ces espaces sont à sauvegarder et mettre en valeur et à entretenir, les plantations peuvent être renouvelées avec le souci du **choix des essences**. Le traitement des cours privées d'hôtels particuliers, bien qu'essentiellement minérales, fait aussi partie de cet enjeu de valorisation du patrimoine bâti par les espaces libres.

**Le végétal doit être envisagé de plusieurs manières complémentaires** : élément indispensable à l'équilibre biologique du territoire et à la constitution d'espaces de respiration et de récréation dans la ville, il est aussi un élément de composition urbaine et en lui-même un patrimoine.

### 2.3.1. Climat et forme urbaine

La ville bénéficie d'un climat favorable en termes de température et d'ensoleillement (+2° moyen par rapport à Niort, +3° par rapport à Poitiers), les hivers sont en particulier moins rigoureux qu'à l'intérieur des terres (+4° par rapport à Poitiers).. Le gain de température constitue en lui-même une chance, une « économie d'énergie » probablement réduite par un vent un peu plus fréquent. La densité de la ville constitue aussi un facteur favorable par effet de mitoyenneté (environ -30% pour une mitoyenneté des deux côtés par rapport à un immeuble isolé).

En revanche, la relative étroitesse des rues limite beaucoup les apports solaires et la luminosité des logements sur la plupart des rues du centre en fonction de leur orientation ; les quais et les places font évidemment figure d'espaces privilégiés dans le domaine. Les espaces libres au sein des îlots viennent compenser ce manque de lumière et il est donc important de les conserver, voire de les agrandir quand cela est possible et d'éclaircir au maximum la couleur des façades pour améliorer la réflexion de la lumière et la faire pénétrer jusque dans les parties basses. Au-delà de leur apport sur la qualité de vie, l'enchaînement des cœurs d'îlots végétalisés assure de proche en proche des continuités avec les espaces naturels qui entourent le Secteur sauvegardé.

La question des risques naturels est aussi une composante du climat à appréhender ; l'inondabilité et les moyens de s'en protéger restent à préciser.

Cette approche qui relève surtout du constat dans les îlots existants est à prendre en compte dans les secteurs de restructuration de manière à allier densité urbaine et qualité de vie.

### 2.2.2. Valoriser les parcs et jardins publics

Les espaces verts les plus remarquables se caractérisent par une composition étudiée, des plantations d'essences rares et un entretien soigné. Parmi eux : le Jardin des Plantes et le parc Charruyer qui a pris place dans les anciens glacis défensifs. Leurs tracés et plantations d'origine sont souvent connus et doivent servir de base aux projets de restauration ou de transformation.

Le parc Charruyer est aussi un lieu de découverte des tracés de la ville forte ; un travail fin de recomposition des vues et des talus peut être fait pour redonner une image lisible (par séquences) de l'ancien tracé historique.

Les squares sont plus petits, ont un traitement moins élaboré, et offre des accès plus nombreux (parfois complètement ouverts) mieux adapté à une fréquentation plus libre ou une simple traversée dans le parcours urbain. Les plantations y sont d'autant plus importantes qu'elles apportent de l'ombre et de la fraîcheur et adoucissent l'espace urbain minéral. Tous ces espaces sont de véritables poumons verts qui doivent continuer de jouer leur rôle.



### 2.2.3. Le patrimoine végétal, élément de composition urbaine et d'histoire

#### o La coulée verte, mémoire des anciens fossés et glacis de fortification

Elle est constituée actuellement du parc Charruyer et d'une suite d'espaces discontinus entre la Porte Dauphine et la Porte Royale, reliés par la tranchée de la ligne ferroviaire. Cet ensemble doit à terme devenir une coulée verte continue constituant l'écrin de la ville. Les espaces dégagés autour des bastions nord seront un atout pour l'urbanisation des anciens terrains militaires situés à l'intérieur de l'enceinte. Le Parc Charruyer constitue un ensemble particulier qui doit conserver à la fois la mémoire de son origine militaire et du parc paysager créé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

Le débouché de ce parc sur la plage de la Concurrence et sa jonction avec la promenade du Mail pose des questions particulières (pour lesquelles des études déjà faites sont à exploiter), il en est de même de la jonction entre le parc Charruyer et le bastion de la Porte Dauphine et de l'intégration du parking de l'Esplanade.

#### o Les parcs et jardins clos

Ils forment par nature un ensemble discontinu qui peut prendre des formes très diverses en fonction de leur propriétaire. Quelques-uns ont une véritable valeur patrimoniale en rapport avec les constructions dont ils dépendent et doivent faire l'objet d'une restauration ; en l'absence de qualité particulière, ils peuvent être le lieu d'expression de composition paysagère contemporaine.

Les jardins et les cours comme les constructions constituent un patrimoine avec ses formes savantes et ses formes vernaculaires. Malheureusement ces formes sont fragiles et facilement effacées par de nouveaux usages ou l'absence d'entretien.

La plupart des jardins ou cours sont de dimensions très modestes et leur qualité patrimoniale tient surtout à leur articulation avec le bâti, aux murs qui les entourent, aux points d'eau (puits, pompe, fontaine)... Préserver toutes ces traces est essentiel et leur restauration est nécessaire, notamment pour donner à l'ensemble d'une parcelle toute sa cohérence historique.



- #### o Les alignements et espaces verts qui accompagnent le réseau de voirie
- sont en quelque sorte au service de l'espace public urbain, elles en soulignent la forme, délimitent les espaces, cadrent les vues et apportent le confort d'un ombrage. Cependant, certaines d'entre elles ont acquis une véritable importance patrimoniale en raison de leur qualité ou de leur situation remarquable (alignement de platanes le long du quai du Gabut, pin parasol du square de l'Armide, paulownia de la place de la Fourche...). L'évolution de ce patrimoine est très différente de celle du patrimoine bâti : parfois très rapide (le paulownia de la place de la Fourche n'a qu'une trentaine d'années), parfois très lente (chênes verts, platanes...) et de toute manière vivante et aléatoire ; tout projet dans ce domaine doit donc intégrer un volet d'entretien et de gestion à long terme.

Toutes les plantations sur l'espace public doivent faire l'objet d'un projet raisonné, certains espaces doivent rester dégagés pour une perspective monumentale. Néanmoins, un arbre unique majestueux, des alignements d'arbres ou des mails plantés peuvent constituer des solutions permettant de cadrer les vues.

En matière de patrimoine végétal, les principaux objectifs du PSMV sont :

- protéger ces espaces creux et leurs composantes patrimoniales
- perpétuer la tradition des jardins historiques et contemporains
- utiliser le végétal pour contrôler l'ensoleillement et l'intimité des logements
- exiger la qualité des clôtures et des matériaux de sol, entretien du végétal
- définir la juste place de la voiture « résidentielle » dans ces espaces
- favoriser le maintien de la biodiversité et aider au développement des écosystèmes.

## 2.2.4. Protéger les espaces libres selon leur rôle et leur qualité

Comme pour le patrimoine bâti, le PSMV protège les espaces libres, en les identifiant sur le plan réglementaire selon deux catégories, à dominante minérale ou végétale, et hiérarchisées selon la présence et la qualité plus ou moins grande du végétal et de la mise en scène de l'architecture qui l'entoure.

### LES ESPACES A DOMINANTE MINERALE

#### DM1 Cours d'honneur et espaces minéraux de qualité

De tradition, les belles cours sont à dominante minérale et font l'objet d'un traitement de dallage ou de sols stabilisés. L'objectif est de privilégier les traitements d'origine en conservant les matériaux nobles qui ont persisté, voire en les restaurant si possible. Sont à proscrire les traitements banals comme le *bicouches* ou l'enrobé, propres aux parcs de stationnement.

Si les usages ont évolué (en particulier s'il ne s'agit plus d'espaces de manœuvre de véhicules) il est possible d'introduire des éléments végétaux, comme des caisses d'orangers, ou des bordures plantées, voire même des parterres engazonnés ou fleuris (comme dans la cour de la Préfecture), sous réserve que l'esprit général reste bien celui d'une cour de qualité en laissant dégagées les façades.

Ces cours sont des espaces nobles en relation le plus souvent avec un patrimoine bâti protégé. C'est pour cette raison que les constructions souterraines y sont interdites. Ces espaces restent en pleine terre et il convient de privilégier les matériaux qui permettent l'infiltration des eaux de pluies.

Il peut être souhaitable d'adoucir l'atmosphère de ces cours en autorisant les plantes grimpantes sur les grilles et murs de clôture et sur les façades des constructions si ces plantes ne sont pas contradictoires avec la sauvegarde des façades.

En résumé, LES OBJECTIFS DE CETTE LEGENDE :

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



6 rue Admyrauld



Musée du Nouveau Monde, 10 rue Fleuriau



22-24 rue Dupaty



21 rue Albert ler



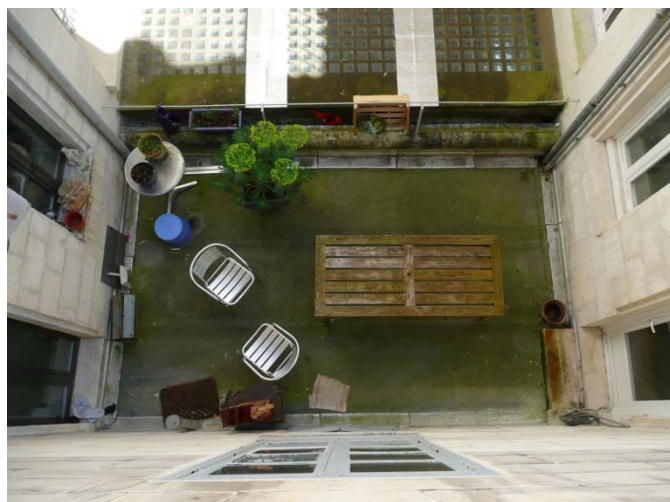
## DM2 Cours de moindre qualité et espaces de dégagement

Ces cours jouent le même rôle d'espace de respiration et assurent la desserte de constructions annexes, du jardin ou de façade arrière de l'immeuble sur rue. Leur petite taille rend leur végétalisation difficile, d'autant plus qu'elles peuvent recevoir en plus des annexes, des extensions ou des greffes réalisées sur l'immeuble principal. Cependant, il est souvent souhaitable d'y introduire du végétal pour tempérer l'atmosphère et favoriser les continuités écologiques, sous réserve que ces plantations ne mettent pas en péril le patrimoine architectural. Là encore, il convient de privilégier en traitement de sols les solutions qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales : dallage et pavage sur sable, sol stabilisé, bordures fleuries, etc....

Cette légende a été également utilisée pour les courettes très étroites des îlots très denses de l'hypercentre, dont la plupart sont déjà construits à rez-de-chaussée créant une extension de la surface commerciale du rez-de-chaussée ou/et un jardin en terrasse captant la lumière du soleil qui peine à pénétrer dans ses îlots construits très hauts ou/et un accès aux différents logements du fond de parcelle. Ce dispositif de cours « suspendues » peut donc être maintenu voire créé, à condition de ne pas dénaturer une cour remarquable, ne pas détruire un fragment d'architecture remarquable, de s'assurer de bonnes conditions d'étanchéité et d'évacuation des eaux (et autres réseaux) et d'un traitement de qualité de ces volumes construits (en particulier des sols).

En résumé, OBJECTIFS DE CETTE LEGENDE :

- conserver la fonction d'espace de respiration ou d'éclaircissement ; ces espaces peuvent toutefois, quand la configuration des lieux le permet, être couverts d'une verrière, ou lorsque les conditions d'éclaircissement ou de distribution le nécessitent, être construits à rez-de-chaussée (« cours suspendues »), ou encore accepter des éléments techniques (à condition de leur bonne intégration architecturale)
- conserver les éléments de qualité ;
- accepter des restructurations plus importantes du terrain (constructions souterraines possibles) sous réserve d'un traitement de qualité.



## LES ESPACES A DOMINANTE VEGETALE

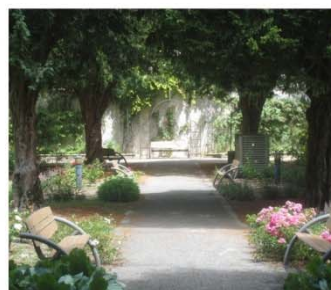
### DV1 Beaux jardins et boisements à conserver

Il s'agit des jardins publics et des beaux jardins privés (notamment conventuels).

Le règlement préconise l'entretien régulier de ces espaces qui doivent rester en pleine terre tant qu'un « projet d'aménagement d'ensemble » pour les jardins publics ou un « projet d'aménagement paysager d'ensemble » pour les jardins privés n'a pu être soumis pour accord sur la base d'un programme cohérent. Ce programme peut consister en la restauration d'un dessin d'origine du jardin si l'on dispose d'une documentation suffisante, ou, en la création d'un jardin contemporain sous réserve qu'il soit cohérent avec son environnement urbain et architectural.

Le maintien des arbres de grand développement, des compositions paysagères de qualité, des jeux de nivellement épaulés par des murs de soutènement peut être imposé à l'occasion de l'étude de ces projets ; si l'on veut casser quelque chose, ce doit être pour faire mieux. Les boisements importants existants doivent être conservés avec soin.

Un certain nombre de prescriptions sur les jardins publics identifiés dans le Rapport de présentation sont développées dans les Orientations d'aménagement et de programmation concernant les espaces publics. Ces jardins sont avant tout des espaces de détente réservés aux piétons. Ils ne peuvent pas être aménagés en parc de stationnement de véhicules, néanmoins dans les jardins existants l'entrée et le stationnement des voitures des propriétaires, sur les espaces sablés par exemple, peuvent être tolérés en prenant soin d'être discrets.



10 rue Villeneuve

Jardin Massiou, 4-6 rue Massiou



5bis rue Saint-Claude

10 rue Gargouilleau

16 rue Villeneuve

En résumé, LES OBJECTIFS DE CETTE LEGENDE :

- conserver ces jardins avec tout ce qui en fait la qualité (composition, vues, arbres, clôtures, nivellement, éléments de décors, puits, etc...) voire restituer les plans de jardins historiques lorsqu'une documentation existe (en l'absence de documentation, la création d'un jardin contemporain sera encouragée) ;
- imposer la réflexion sur un projet d'aménagement paysager pour toute intervention ;
- autoriser des constructions de petites dimensions à implanter dans la logique de composition du jardin (pour les jardins publics, la réalisation de grandes serres ou locaux destinés à l'accueil sont possibles) ;
- interdire la création d'un parc de stationnement aménagé, bien que la présence de véhicules puisse y être tolérée ;
- imposer le maintien en pleine terre (ce qui interdit de fait la construction souterraine).

### DV2 Jardins et espaces de dégagement à dominante végétale

Il s'agit d'espaces végétalisés ou qui devraient l'être ; d'une qualité inférieure aux DV1, ils jouent un rôle essentiel d'espace de respiration assurant les continuités vertes. C'est en effet la somme de ces jardins qui constitue une masse critique suffisante pour que se développe une biodiversité satisfaisante. Ce sont aussi par définition des espaces de pleine terre où sont identifiés les arbres principaux qu'il convient de maintenir.

Là encore l'entretien régulier est recommandé, dans l'attente d'un projet de modification qui peut être accepté dans le cadre d'« un plan de composition d'ensemble » défini par le règlement.

Le PSMV utilise parfois la légende de DV2 pour reconquérir des espaces minéralisés ou traités en parking, afin de rétablir les conditions de développement de la biodiversité et améliorer les conditions de vie des habitants. Les parkings sont interdits pour réserver ces espaces de respiration à la détente et pour assurer le calme. Cependant, des véhicules peuvent y pénétrer notamment dans les quartiers déficitaires en stationnements résidentiels, sous réserve que les espaces de stationnement soient en sol stabilisé ou en pavage dans l'esprit d'un sol de jardin.

Ces espaces peuvent être aménagés de manière à favoriser les activités de détente (piscine, tennis, portiques, etc...), sous réserve d'un projet d'intégration paysagère de ces équipements dans le relief.

En résumé, LES OBJECTIFS DE CETTE LEGENDE :

- conserver la fonction d'espace vert de respiration en imposant le maintien en pleine terre (construction souterraine *a priori* interdite) ;
- conserver les éléments de qualité existants ;
- autoriser de petites constructions secondaires (limitées à 20 m<sup>2</sup>) ;
- accepter des restructurations plus importantes du terrain quand l'espace n'a pas de qualité (stationnement, locaux enterrés, piscine possibles) sous réserve d'un traitement de qualité.

### 2.2.5. Un écosystème à préserver

L'enchaînement des espaces plantés constitue des corridors biologiques favorables au développement des écosystèmes et au maintien de la biodiversité. Ces continuités sont assurées principalement par les glacis des anciennes fortifications qui entourent la ville et sont en liaison avec les espaces naturels hors de la ville par l'intermédiaire des ruisseaux de Lafond, des marais de Tasdon, du canal de Maubec, du canal de Rompsay et enfin de la mer elle-même, qui pénètre la ville par les bassins du port.

Le reste des espaces plantés (alignements d'arbres, places plantées, parcs et squares publics, jardins privés) constitue un ensemble d'apparence discontinue mais qui, en réalité, communique de façons diverses :

- o A l'intérieur des îlots, les jardins communiquent par le sous-sol et par les frondaisons qui se rejoignent et par les murs de pierre dont les anfractuosités assurent l'abri ou le passage des petits végétaux et des insectes.
- o Le long des voies, les alignements d'arbres assurent quelques continuités malheureusement souvent assez courtes.
- o Les venelles et l'ensemble des espaces piétons dont la tranquillité relative et surtout la nature des matériaux de sol permettent des liaisons entre les espaces précédents.
- o Les voies elles-mêmes, malgré leur revêtement imperméables, assurent des liaisons sur de courtes distances.

Dans les deux derniers cas, les liaisons ne sont possibles que s'il existe des failles dans le front bâti c'est-à-dire des porches, des grilles, des haies ou, à défaut, des murs de maçonnerie traditionnelle de faible hauteur. Toutes ces continuités sont fragiles, leur maintien ou leur restitution doit faire l'objet d'une attention particulière.



## 2.3- La mise en scène du patrimoine par les espaces publics

### 2.3.1. La question des déplacements au cœur du sujet

La politique urbaine en matière de déplacements et de stationnement fait partie intégrante de la réflexion sur la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine. L'organisation du plan de circulation jumelé à celle des stationnements, l'encouragement aux modes de déplacements alternatifs (deux-roues, bus en site propre, tram-train, pôle d'échange facilitant la combinaison de modes de transports) sont autant de points à aborder dans le Plan de Sauvegarde pour que l'objectif de la « **place aux deux-roues et aux piétons** » dans la ville soit soutenu.

Ces questions rejoignent directement celle de l'**aménagement des espaces publics** ; une réflexion sur les places majeures du centre-ville ne peut faire l'économie d'une remise en cause globale des utilisations de l'espace public. Il s'agit notamment :

- des quais du port,
- de la place de Verdun,
- des anciennes portes de ville (Dauphine et Royale),
- des grands parkings de surface (esplanade St-Jean d'Acre et parc Charruyer),
- etc....



### 2.3.2. Une réflexion globale pour l'aménagement des espaces publics

La fonction des espaces publics évolue et doit pouvoir intégrer de nouveaux usages ; aujourd'hui, il s'agit surtout de reconquérir des surfaces accaparées par l'automobile au profit des piétons et des modes de transport doux, en révélant les qualités esthétiques et historiques des espaces urbains.

**Les espaces publics sont par nature un ensemble continu** qui doit présenter une certaine unité de traitement, d'où la nécessité du choix d'une palette relativement restreinte de matériaux et de mobiliers. Cependant, chaque espace a une histoire et des caractéristiques propres qui doivent être révélées par les nouveaux aménagements. Par exemple, il serait intéressant de restituer des fontaines sur les places qui en étaient pourvues (sans nécessairement restituer les fontaines anciennes) ; il est aussi possible de révéler les traces des anciens monuments et des enceintes successives de la ville, comme cela a déjà été fait sur la place de Verdun et quai Maubec.

Une attention particulière doit être apportée pour mettre en valeur les ensembles qui donnent à la ville une identité, en particulier les rues à porches et les quais du port mais aussi les portes terrestres historiques ou plus récentes qui doivent être traitées comme de véritables entrées dans l'ancienne ville close.



### 2.3.3. Révéler et mettre en valeur l'enceinte militaire

L'enceinte est un atout majeur de la ville ancienne ; elle constitue une limite claire permettant d'affirmer son identité. Le maintien du système défensif jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle a permis d'en conserver de nombreuses traces ; malheureusement celles-ci sont mises en valeur de façon fragmentaire (porte Royale, écluse des Deux Moulins...) alors que l'ensemble du tracé reste le plus souvent facilement identifiable grâce au relief des talus et fossés, sans parler des vestiges encore nombreux des remparts maçonnés.

Face au parc Charruyer, l'enceinte faite de talus et glacis a gardé l'essentiel de sa cohérence mais reste peu identifiable du fait d'une végétation abondante et de l'absence de véritables ouvertures visuelles permettant d'en comprendre la structure.

Du côté des bastions nord et est, l'enceinte présente encore de grandes sections



de hauts murs maçonnés mais le statut militaire du terrain a jusqu'ici empêché leur accès et leur mise en valeur, d'autant plus que les besoins de casernement ont nécessité la réalisation de nombreux bâtiments sur le site même de l'enceinte, entraînant une destruction partielle de celle-ci et le nivellement d'une partie des talus et fossés. La continuité de cette limite reste cependant bien lisible grâce à la tranchée de la ligne de train (maintenant réutilisée en tram-train).

Du côté mer, l'enceinte prend une forme monumentale. A l'ouest, l'enceinte avec ses tours est remarquablement conservée, à l'est le creusement des bassins à flot et la construction des digues ont évidemment largement effacé le tracé des murs mais ont contribué à renforcer l'image maritime de la ville. L'ensemble constitue aujourd'hui le site le plus emblématique de La Rochelle.



### 2.3.4. La présence de l'eau dans la ville

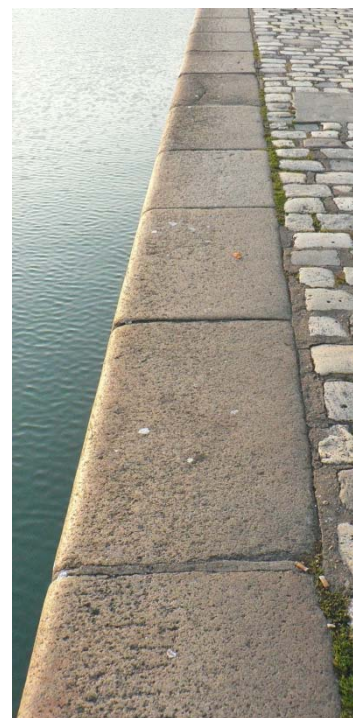
La Rochelle est née de la mer et de son port, mais aussi des ruisseaux qui ont permis son approvisionnement en eau douce et des canaux qui l'ont mise en relation avec les territoires de l'intérieur ; il faut aussi noter les marais qui ont participé à son système défensif côté est. L'ensemble a aujourd'hui perdu une grande partie de son rôle d'origine mais demeure le principal atout de la ville en termes de paysage et d'attraction touristique. De plus, cet ensemble peut jouer un rôle essentiel pour la richesse biologique de ce territoire.

Le contact entre la ville, les bassins du port, le canal Maubec et la mer reste direct et presque inchangé depuis des générations. Il est cependant contrarié dans certains secteurs (quai de Carénage, canal Maubec ...) par le stationnement des voitures qui gênent la rue et le cheminement des piétons. Le rapport avec le marais qui venait au pied des fortifications a presque entièrement disparu, mais il peut encore être mis en évidence à l'extrémité est du canal Maubec en mettant en valeur la vue sur le Bassin de chasse, et si possible en ré-ouvrant la partie couverte du canal. Les ruisseaux sont aujourd'hui intégrés dans le parc Charruyer, ils restent bien présents pour les promeneurs au niveau du parc mais pourraient être mieux mis en évidence à partir des voies qui le traversent (avenues Jean Guilton, de la Porte Neuve et du Général Leclerc).

Il serait également intéressant de faire revivre la mémoire des fontaines qui existaient dans la ville, ou encore, les puits, les bassins des jardins et tout le réseau hydraulique qui apporte sa fraîcheur au Secteur sauvegardé.

**Au cœur de cette thématique, le port** constitue le cœur de la ville, le cœur de son histoire et de son animation actuelle. Le développement des commerces, des terrasses de bars et restaurants, l'implantation de structures événementielles lors de festivals, des marchés, mais aussi le passage de la circulation automobile, transport en commun, piétons et deux-roues, sont autant de contraintes fonctionnelles qui viennent s'ajouter aux fonctions portuaires. Dynamiser les activités nautiques le long des quais et dans les bassins redonnerait au port toute sa place au cœur de la ville.

De même que le PSMV doit protéger les végétaux qui constituent la trame verte, il doit valoriser cette trame bleue et rechercher les moyens de se protéger des excès de l'eau, à savoir les inondations...



## Carte 3 Espace public et formes urbaines

### La mise en scène

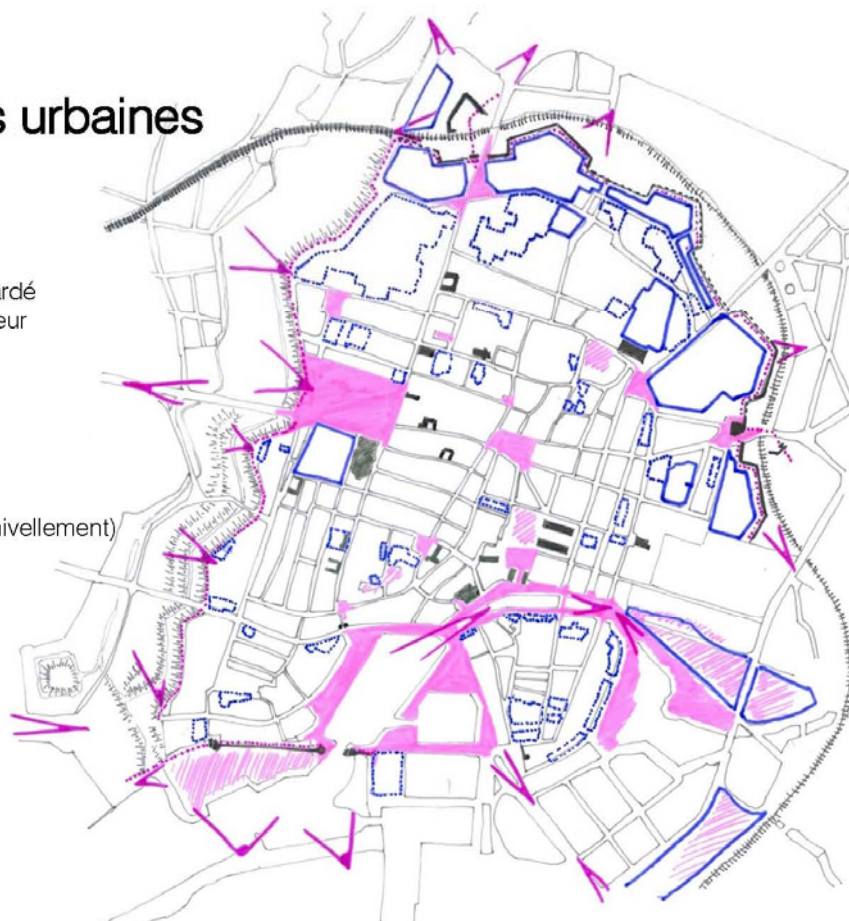
- Espace emblématique du Secteur Sauvegardé
- principaux espaces publics à mettre en valeur
- ▨ espaces publics à requalifier
- Cône de vue à préserver ou à créer

### Les tracés historiques

- Vestiges des fortifications à valoriser
- Tracé connu de l'enceinte XVIII<sup>e</sup>
- ▨ Talus et ancien glacis défensif à valoriser (nivellement)
- ⋯ Chemin de ronde à créer

### Potentiel d'évolution du tissu urbain

- ▭ Secteur de restructuration
- ▨ Secteur de renouvellement urbain
- ▨ Tram-train



## Carte 4 Fonctions urbaines

### Habiter

#### Se déplacer

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

#### Commercer, consommer

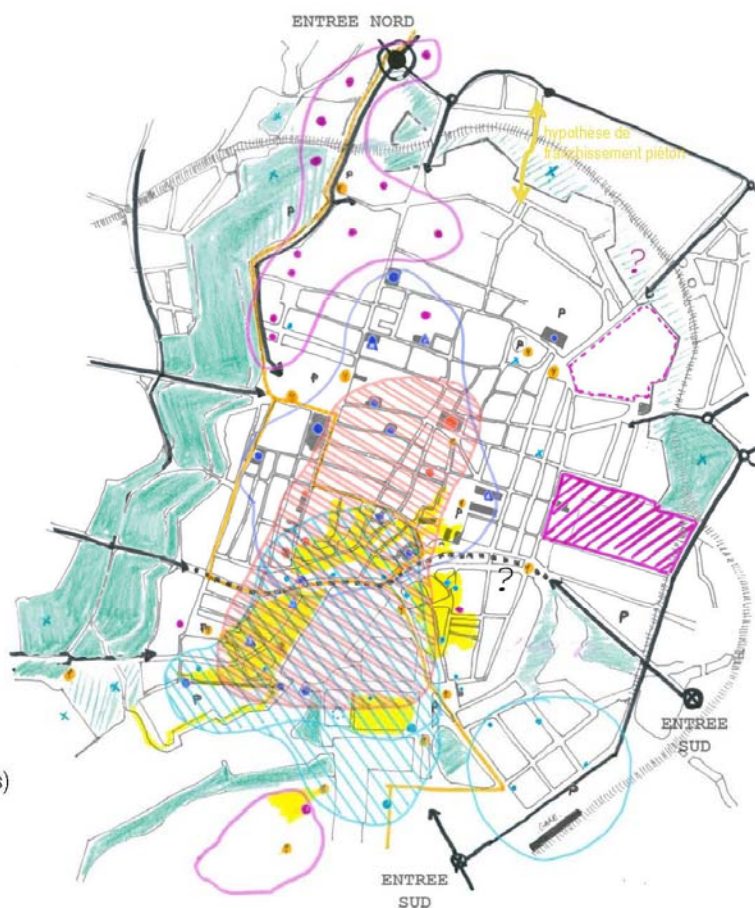
- Hypercentre commercial
- Locomotive commerciale
- ▨ Pôle commercial à conforter

#### Déambuler, se distraire

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

#### Travail et grands équipements publics

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



## 2.4- Les enjeux économiques et culturels : préserver un équilibre des fonctions urbaines

### 2.4.1. L'habitat, fonction essentielle à la vitalité du Secteur sauvegardé

Le Secteur sauvegardé est le pôle d'habitation le plus important de la commune. Son évolution doit donc permettre de le conforter en insistant sur deux axes essentiels :

#### - La qualité résidentielle

- o Tout doit être fait pour qu'il soit agréable d'habiter dans le Secteur sauvegardé. Cela signifie d'assurer le calme et l'intimité des logements dans des constructions anciennes et futures, harmonieusement insérées dans leur environnement urbain et paysager. Dans le cas de réhabilitation, les découpages abusifs de grands logements, les nombres de logements inadaptés à la parcelle ou au volume bâti et les extensions en cœur d'îlot menacent cette qualité résidentielle.

#### - La mixité sociale

- o De même, il convient d'offrir à toutes les catégories sociales la possibilité d'habiter dans le Secteur sauvegardé. Cela signifie agir concrètement contre une augmentation excessive du coût du foncier qui risquerait de réserver les logements à certains et de déséquilibrer le profil sociologique du Secteur sauvegardé. La question de l'insertion des logements sociaux est donc centrale. De même, la résorption de l'habitat indigne et de la vacance doit être une des priorités de cet axe.



### 2.4.2. Le dynamisme commercial, fonction emblématique du Secteur sauvegardé

La question du commerce, fondamentale dans une politique de développement urbain, touche à la fois le patrimoine, l'économie et l'organisation fonctionnelle du centre-ville. Les effets du plan de circulation et l'aménagement des espaces publics créent les conditions d'un dynamisme de l'appareil commercial.

La présence des bars et restaurants avec leurs terrasses extérieures est à la fois génératrice de vie de quartier et de nuisance pour les riverains. Comment envisager le développement de ces structures sans faire fuir les habitants ? Les secteurs des voies piétonnes, des quais et des abords du vieux port sont tout particulièrement concernés par ce sujet.

L'appareil commercial doit pouvoir se renouveler en maintenant un certain équilibre de l'offre et une nécessaire diversité. L'abandon de certains bâtiments majeurs du centre pose la question de leur réutilisation dans une structure commerciale ou culturelle. Le maintien et le renforcement des commerces dans le Secteur sauvegardé sont donc des questions essentielles qui mettent en jeu la préservation du patrimoine et la mise en valeur du patrimoine, l'aménagement des espaces publics, l'accessibilité et le confort de ces espaces... mais aussi, la position des équipements commerciaux structurants...



### 2.4.3. L'atout culturel et le positionnement des équipements

L'enjeu culturel reste, comme dans de nombreux secteurs sauvegardés, un enjeu central. Le Secteur sauvegardé, compte tenu de son offre culturelle et tout particulièrement de sa richesse patrimoniale, bénéficie d'une fréquentation touristique considérable et attire toute la population de l'agglomération rochelaise. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit permettre de contribuer au développement de l'attractivité culturelle du Secteur sauvegardé.

La position de ces équipements et des secteurs de mise en valeur reste de première importance pour la dynamique d'évolution de la ville ; elle est de nature à orienter les flux de déplacements, transformer l'ambiance et l'animation des rues et donc de générer de nouvelles activités (en particulier commerciales).

Dans la dernière génération, le centre-ville s'est conforté en direction de la gare et du nouveau quartier des Minimes avec l'implantation d'équipements majeurs comme la Médiathèque, l'Aquarium, le Musée naval... et l'aménagement récent de l'espace situé entre le Bassin des chalutiers et l'avenue Charles de Gaulle.

#### 2.4.4. La restructuration des grands équipements publics

Aujourd'hui, les possibilités d'extension et de renforcement du centre se situent principalement vers le Nord sur les anciens sites militaires ; ce secteur est déjà bien desservi par quatre voies qui le mettent en relation avec les quartiers voisins ; la mise en valeur des vestiges de l'enceinte peut lui donner une image forte et attractive permettant d'accueillir non seulement des logements mais aussi de nouvelles activités. Les autres secteurs de restructuration sont plus restreints mais viendront renforcer les pôles d'animation existants : ancien hôpital Auffredy et secteur du Gabut... Du côté Est, les terrains situés entre l'Hôpital et le Bassin de chasse constituent un espace potentiel de restructuration ; bien que situé hors du Secteur sauvegardé, ce site est à son contact direct sur l'un de ses principaux accès ; il possède de nombreux atouts tant pour le développement du centre que pour la mise en valeur de l'eau dans la ville et des derniers vestiges des fortifications de ce côté de la ville. Tous ces secteurs proches des limites extérieures de l'ancienne ville fortifiée doivent permettre d'étendre et de renforcer le « centre » historique de la Rochelle.

La réorganisation des propriétés de l'Etat et la nouvelle répartition des équipements publics et services administratifs obligent à une **réflexion plus générale sur le fonctionnement du centre-ville**. La vente de ces sites s'accompagne en effet d'une profonde réorganisation des services de l'Etat, qui s'éloignent peu à peu du centre du Secteur sauvegardé et s'implantent même au-delà de ses frontières.

Tandis que la caserne Duperré (Cordeliers) est amenée à devenir un pôle administratif majeur, des espaces centraux du Secteur sauvegardé (hôpital Auffredy, ancien Commissariat, Palais de Justice) vont accueillir de nouveaux usages...

#### 2.4.5. Le renouvellement urbain

Le PSMV doit accompagner la restructuration des secteurs (en particulier militaires) changeant d'usage ou mal utilisés. L'urbanisation de ces secteurs de restructuration nécessite aussi une réflexion sur la circulation et la revalorisation des espaces publics et du patrimoine.

Les principales zones de restructuration se situent au niveau des bastions nord entre porte Dauphine et porte Royale ; la constructibilité des terrains sera contrainte par l'objectif de dégagement et de mise en valeur des fortifications, mais une densification importante est possible pour profiter au mieux des espaces libres ainsi dégagés. L'ensemble des secteurs à restructurer permet d'accueillir plus de 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (équivalent 13 à 1400 logements) sur une hauteur de 2 à 4 niveaux.

Il faut ajouter à ces surfaces de nombreuses parcelles bâties occupées par des constructions sans intérêt qui peuvent laisser place à de nouveaux programmes, par simple application des prescriptions réglementaires.

#### 2.4.6. Les effets du plan de circulation

L'évolution du plan de circulation vers un contournement du centre avec des accès limités au centre-ville vise à pacifier le transit dans le Secteur sauvegardé mais repose sur la capacité des boulevards périphériques à supporter les flux supplémentaires générés.

Il ne faut pas non plus que la politique d'encadrement de la voiture individuelle vienne contrarier la volonté d'accueillir une population et des activités diversifiées, encore tributaires d'une possibilité d'accès automobile. Il est donc nécessaire de prévoir les modes d'accès pour les futures opérations de type établissement public, ensemble de logements collectifs, etc...

## 3. JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Le PSMV révisé propose un maintien de l'Espace Boisé Classé du parc Charruyer et un déclassement des autres espaces boisés classés qui avaient été institués par le PSMV publié en 1981 et par le PLU (sur l'extension du Secteur sauvegardé).

L'article L.146-6\* du Code de l'urbanisme concernant les espaces boisés classés a été inséré par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite « Loi Littoral » et s'applique aux communes littorales. La ville de La Rochelle est donc concernée et l'avis de la Commission départementale des paysages et des sites est requis pour le classement comme le déclassement des EBC.

Ce chapitre permet de justifier le déclassement des EBC par la stratégie de protection et de mise en valeur du Plan de Sauvegarde en matière d'espaces libres et de patrimoine végétal. Il s'agit également de poursuivre la démarche qui avait été engagée lors de la révision du PLU en 2006.

*(« Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale de la nature des paysages et des sites »)*

### 3.1- Les espaces boisés classés du PSMV de 1981

#### 3.1.1. Etat des lieux des espaces protégés en EBC

Les cartes insérées dans les pages suivantes présentent les espaces libres bénéficiant d'une protection dans le PSMV de 1981 et leur évolution. Les Espaces Boisés Classés dans ce périmètre représentent 8,2 hectares, soit plus de la moitié des espaces libres protégés dans le PSMV de 1981.

La situation actuelle des EBC répond à trois types d'espaces :

- 1- jardin de qualité lié le plus souvent à une belle maison, et parfois avec de beaux boisements
- 2- jardin sans qualité ni boisement, voire espace minéral (parc de stationnement, cour goudronnée...)
- 3- espace libre, dont le sol est parfois seulement en pleine terre, et construit partiellement

Pour ce dernier cas, on s'aperçoit que plus de 2 hectares d'EBC étaient déjà partiellement construits au moment de leur classement. Certains ont été dégagés de leur(s) construction(s) depuis l'application du PSMV mais cela représente à peine 12 % des espaces boisés classés.

Près de 45 % des EBC ont, depuis 1981, évolué contradictoirement à leur statut, c'est-à-dire ont été construits partiellement depuis leur classement.

LES CHIFFRES DE 2010

**Actuellement, 5,4 hectares d'espaces classés en EBC sont totalement dégagés de construction, soit 65,8 %.**

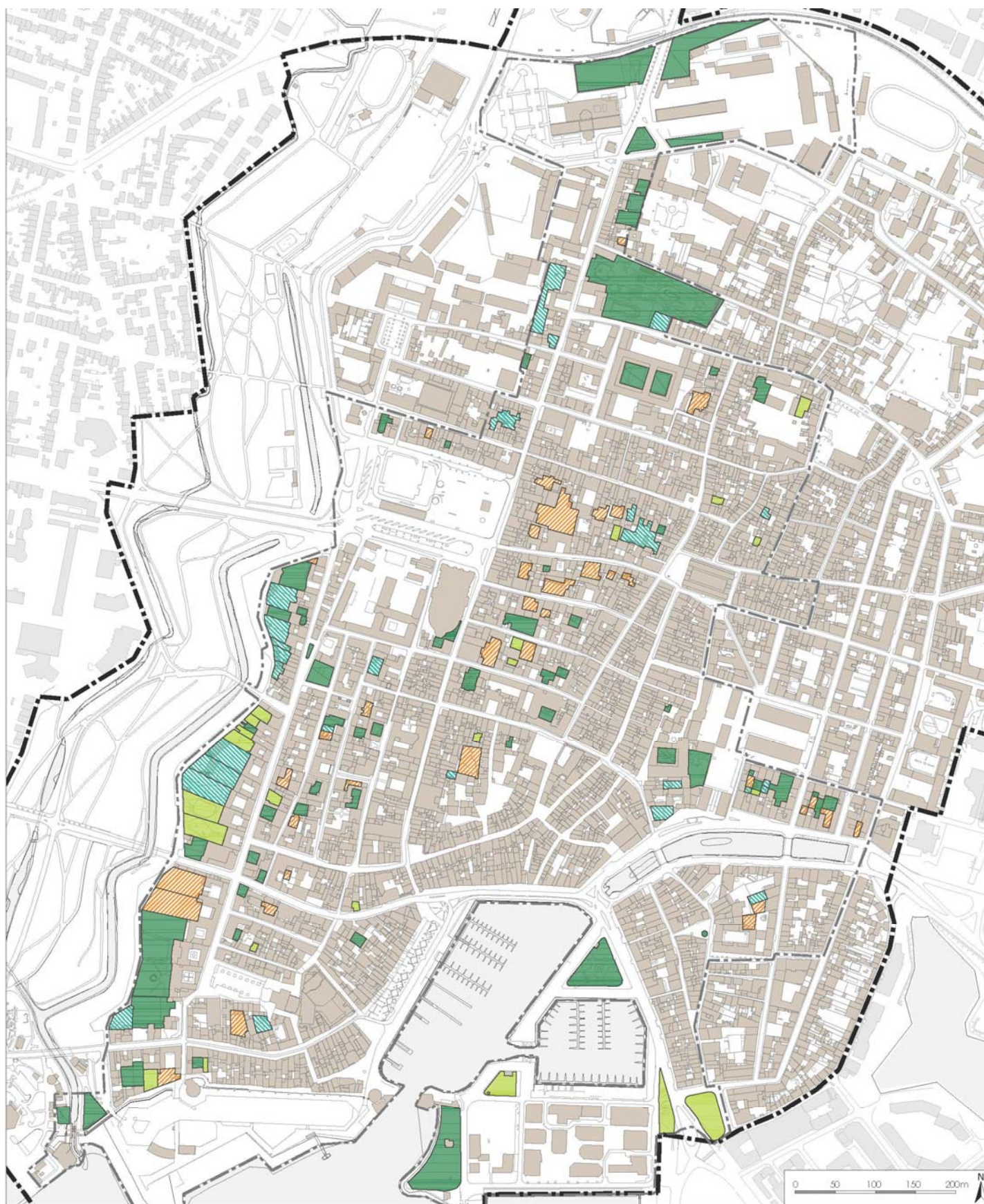
Il s'agit principalement des grandes parcelles de jardins des hôtels particuliers de la rue Réaumur (le long du parc Charruyer), du jardin des Plantes et de quelques hôtels particuliers bénéficiant de grandes parcelles en cœur d'îlot. A noter, les piscines en Espace boisé classé ne sont pas considérées comme construction dans ces chiffres.

**2,7 hectares d'espaces classés en EBC sont construits partiellement ou totalement, soit 34,2 %.**



Il s'agit principalement de cours ou jardins de petites dimensions, dont beaucoup ont reçu des extensions (souvent de rez-de-chaussée) d'immeubles, en particulier dans les secteurs les plus denses, ou encore de petites constructions utilitaires.



Ainsi aujourd'hui, les espaces libres de La Rochelle sont relativement rarement boisés, les beaux boisements et jardins concernent principalement les grandes parcelles, en particulier le long du parc Charruyer. La densité bâtie et d'usages ne favorise pas le boisement des cours et jardins (souvent de petites dimensions) insérées dans les îlots du tissu du centre-ville. La légende EBC n'apparaît pas adaptée à toutes ces surfaces d'espaces libres insérées au milieu des constructions.

### Etat des lieux des Espaces boisés classés du PSMV de 1981



Espace Boisé Classé :  
 81 933 m<sup>2</sup> soit environ 8,2 hectares  
 pourcentages réalisés sur les 81 933 m<sup>2</sup>  
 d'Espace Boisé Classé

Espace inchangé depuis le classement en EBC			
	construit en partie	12 958 m <sup>2</sup>	15,8 %
	libre	45 316 m <sup>2</sup>	55,3 %

Espace ayant évolué depuis le classement en EBC			
	construit après 1981	14 059 m <sup>2</sup>	17,2 %
	EBC dégagé après 1981	9 599 m <sup>2</sup>	11,7 %

### 3.1.2. Nouvelle légende en réponse au déclassement des espaces

Comme le développe le chapitre précédent sur les axes de la politique urbaine pour le patrimoine végétal, le PSMV protège les espaces libres au même titre que les espaces construits. Ainsi, la légende du PSMV permet de moduler la protection et les prescriptions sur chacun de ces espaces en fonction de sa qualité. Plusieurs niveaux de légende sont donc proposés, pour substituer la légende des EBC :

#### • 1-Les espaces libres protégés MH

Sur le précédent PSMV, les espaces libres protégés au titre des Monuments Historiques n'étaient pas reportés graphiquement sur le plan. Or cette législation impose un régime spécifique qui constitue en lui-même une sauvegarde et un encadrement strict des interventions sur ces espaces. Le déclassement de l'EBC permet d'éviter la superposition des législations.

#### • 2-Les beaux jardins protégés par la légende DV1 ou DM1 du PSMV

La légende DV1 du PSMV protège les beaux jardins dans leur intégralité, c'est donc à la fois le sol en pleine terre, le tracé historique des allées, les arbres remarquables ou boisements, les murs et emmarchements, les puits ou fontaines, les bassins et tout élément marquant de la composition qui sont préservés par le règlement du PSMV. La constructibilité en élévation ou en souterrain y est interdite, seuls quelques petits pavillons de jardins, comme cela est de tradition, peuvent être autorisés sous conditions.

Leur modification ou leur restauration doit se faire suivant un projet d'aménagement paysager d'ensemble qui doit répondre aux différentes problématiques de mise en valeur des lieux (historique, patrimoniale, écologique et paysagère). Il convient de privilégier l'hypothèse consistant à restituer le jardin le plus intéressant qui a pu occuper l'espace en s'appuyant, le cas échéant, sur des recherches documentaires et un diagnostic botanique. L'idée d'inventer un jardin contemporain n'est pas à exclure si le projet met en valeur l'architecture qui l'accompagne, mais elle doit alors prendre la forme d'un plan de composition (dessins des allées, détail des boisements et autres plantations, nivellement, etc.) accompagné d'un plan de gestion.

Dans quelques cas, il s'agit de cours d'honneur au traitement plutôt minéral donc, ici la légende DM1 est portée au PSMV. Ces légendes DV1 et DM1 apparaissent ainsi mieux adaptées et plus complètes pour cadrer les interventions futures.

#### • 3-Les espaces libres sans qualité ou construits partiellement, protégés par la légende DV2 du PSMV

La légende DV2 permet d'encadrer leur retraitement pour une amélioration de la qualité paysagère, d'imposer un maintien en pleine terre et une végétalisation de l'espace tout en autorisant de petites constructions types utilitaires ou d'agrément pour le jardin. Pour ces espaces comme pour les DV1, les arbres remarquables sont repérés par la légende correspondante du PSMV.

Dans certains cas, la légende d'espaces libres peut passer sur des constructions existantes, elles-mêmes portées en « jaune » sur le plan, c'est-à-dire à démolir.

#### • 4-Cas exceptionnel pour des espaces construits partiellement ou à requalifier

Des exemples de cours partiellement construites ont conduit à la légende DV1 ou DV2 avec une emprise constructible (toujours de dimensions limitées).

La proposition du PSMV est différente selon les lieux, leur qualité et leur potentiel. Parfois, il s'agit de laisser la possibilité de renouveler la construction existante pour améliorer l'espace de l'îlot, parfois il s'agit au contraire de requalifier un espace du jardin modifié en parc de stationnement ou encore camoufler un pignon en attente pour redonner une nouvelle façade sur le jardin qui sera ainsi mieux proportionné.

#### • 5-Cas des espaces publics :

Lorsqu'il s'agit de squares ou d'espaces verts, c'est la légende DV1 qui est proposée, complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques. Des petites constructions, comme des pavillons ou des kiosques, peuvent y être réalisées à condition de correspondre à l'usage des lieux et de figurer dans le projet d'aménagement paysager d'ensemble.

Lorsqu'il s'agit de rues ou de places plantées, ce sont le plus souvent les « alignements d'arbres » qui sont protégés par la légende « alignements d'arbres à préserver » au titre du PSMV et des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les prescriptions réglementaires.

Lorsqu'il s'agit d'un arbre isolé sur l'espace public, le PSMV a une légende spécifique pour protéger les arbres remarquables (le seul exemple sur le périmètre est la place de la Fourche).

### CAS DE FIGURE N°1 : Espace protégé au titre des MH

Six jardins (quatre parcelles) sont protégés au titre des Monuments Historiques. Ces jardins liés à de très beaux hôtels sont aux n°18 et 36-38-40 rue Réaumur, du n° 16 rue Fromentin (hôtel de l'Intendance) et du jardin de l'Hôtel Pontard.



### CAS DE FIGURE N°2 (le plus fréquent) : remplacement de l'EBC par la légende DV1

Il s'agit de très beaux jardins mettant en valeur des édifices à la qualité architecturale protégés par le PSMV, ou encore les jardins publics de La Rochelle. Les espaces reçoivent alors la légende DV1 qui impose une attention particulière à la composition paysagère et la qualité végétale des jardins, en protégeant tous les éléments de détails de type clôtures, soutènements, puits, etc. (voir le détail de cette légende au chapitre précédent, Patrimoine végétal).

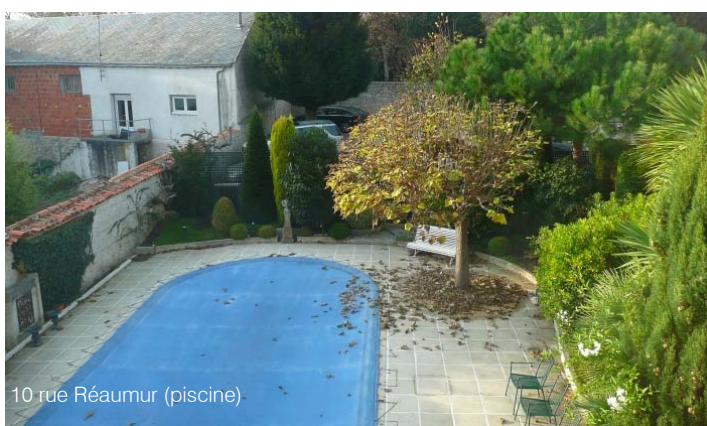


### CAS DE FIGURE N°3 : remplacement de l'EBC par la légende DV2

Quelques exemples d'espaces non boisés, sans qualité paysagères parfois occupés par des parcs de stationnement ou d'autres traitements minéraux reçoivent la légende DV2 ou « à planter ». Même réponse pour les espaces de cours ou jardins de dimensions réduites. L'objectif est d'encourager et d'encadrer leur retraitement pour améliorer la qualité paysagère, d'imposer un maintien en pleine terre et une végétalisation de l'espace tout en autorisant de petites constructions types utilitaires ou d'agrément pour le jardin.



20 rue Réaumur - Hôtel Pascaud puis Dahl (parking)



10 rue Réaumur (piscine)



14 rue Réaumur (parking + construction)



place de l'Arsenal, devant l'ancien couvent des Dames Blanches



#### CAS DE FIGURE n°4 (exceptionnel) : légende mixte combinant une surface en DV1 ou DV2 et une emprise constructible

Des exemples de cours partiellement construites ont conduit à la légende DV1 ou DV2 avec une emprise constructible (toujours de dimensions limitées). La proposition du PSMV est différente selon les lieux, leur qualité et leur potentiel.

Parfois, il s'agit de laisser la possibilité de renouveler la construction existante pour améliorer l'espace de l'îlot, parfois il s'agit au contraire de requalifier un espace du jardin modifié en parc de stationnement ou encore camoufler un pignon en attente pour redonner une nouvelle façade sur le jardin qui sera ainsi mieux proportionné.



35 ter quai Maubec  
Garage + extension à Rdc laisse peu de place au jardin.



4bis rue de l'Escale  
Garage construit sur la rue.

#### CAS DE FIGURE N°5 : Espaces publics – légendes « arbre remarquable », « alignements d'arbres »

Plusieurs espaces publics étaient concernés par des Espaces boisés classés.

Lorsqu'il s'agit de parcs publics, comme les trois squares de l'Armide, Valin et Ruibet Gatineau (porte Dauphine), ou encore la place de l'Arsenal (espace vert face au cloître des Dames Blanches), la légende DV1 vient remplacer utilement les EBC. Cette légende est généralement complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.

Lorsqu'il s'agit de rues ou de places plantées, ce sont le plus souvent les « alignements d'arbres » qui sont protégés par la légende « alignements d'arbres à préserver » au titre du PSMV et des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les prescriptions réglementaires.

Lorsqu'il s'agit d'un arbre isolé sur l'espace public, le PSMV a une légende spécifique pour protéger les arbres remarquables (le seul exemple sur le périmètre est la place de la Fourche).



Paulownia sur la place de la Fourche (arbre remarquable)



Alignement de tilleuls sur le cours des Dames (n'étaient pas classés en EBC)

### 3.2- Les espaces boisés classés du PLU (dans l'extension du Secteur sauvegardé)

La révision du PLU en 2006 a été l'occasion de nombreux déclassements d'espaces boisés classés, qui avaient été débattus et validés par la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites. Les EBC restants dans le PLU dans la zone d'extension du Secteur sauvegardé étaient donc peu nombreux mais ils représentent de vastes surfaces, soit 5,9 hectares, auxquels s'ajoutent le vaste parc Charruyer couvert de 24 hectares d'EBC :

- La demi-lune de la porte Dauphine et son fossé



Les terrains contenant le bastion de la porte Dauphine sont traités avec distinction dans le PSMV :

- la partie intérieure de la demi-lune (parc public) reçoit la légende DV1 avec la protection des vestiges de murs ;
- l'ancien fossé quant à lui est très modifié par l'implantation de plusieurs constructions juste en avant des vestiges de murs, cet espace -dont la légende en EBC contournait les constructions- reçoit au PSMV la légende DV2 sur la totalité de la parcelle, c'est-à-dire y compris sur les constructions prévues à démolir par le PSMV. L'objectif est d'y retrouver une qualité paysagère rappelant l'ancien fossé et mettant en valeur les vestiges de la demi-lune de la porte Dauphine. Cet espace majeur d'entrée de ville est également concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prévoit un programme de revalorisation des glacis de la ville forte, accompagnant un équipement public.

- La promenade des Tamaris

La promenade des Tamaris est un site inscrit loi 1930, l'ensemble de son emprise est légendé en DV1 dans le PSMV. Cette légende apparaît ainsi mieux adaptée et plus complète pour cadrer les interventions futures qui devront se faire dans le cadre d'un plan paysager d'ensemble.





- **Le jardin Massiou**

Le jardin Massiou est légendé en DV1 dans le PSMV ; les pavillons de jardin du XVIII<sup>e</sup> siècle sont également protégés au titre du PSMV. Cette légende apparaît ainsi mieux adaptée et plus complète pour cadrer les interventions futures qui devront se faire dans le cadre d'un plan paysager d'ensemble.



- **Un ancien jardin conventuel : celui de l'ancien enclos des Sœurs de la Providence**

Ce vaste cœur d'îlot vert est légendé en DV1 dans le PSMV. Cette légende apparaît ainsi mieux adaptée et plus complète pour cadrer les interventions futures qui devront se faire dans le cadre d'un plan paysager d'ensemble.



- **Le parc Charruyer....cas de figure n°6**

Le parc Charruyer est un espace vert public créé dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle sur les anciens glacis défensifs qui constituaient le front ouest de la ville forte et autour du ruisseau de Lafond qui alimentait autrefois la ville en eau potable.

Le parc a conservé sa qualité et sa composition paysagère bien qu'un peu modifiée par les aménagements plus récents. Il s'agit également d'un site classé loi 1930, le PSMV propose de conserver l'Espace Boisé Classé existant, en considérant les îlots dans leur totalité, sans en exclure les allées, qui font partie intégrante du parc (cf. cartes suivantes).



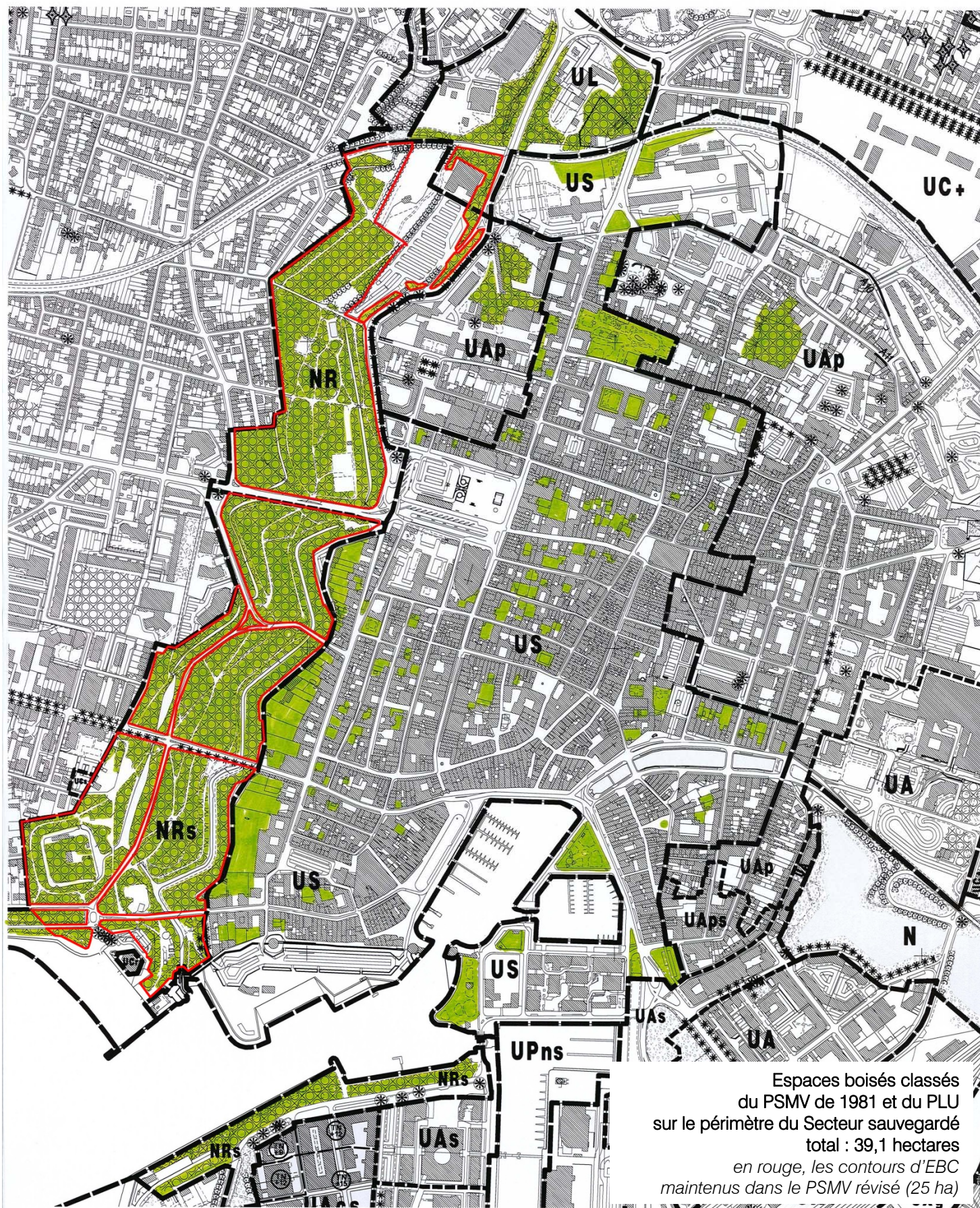
### 3.3- Avis de la Commission des Sites

La Commission de la Nature, des paysages et des Sites de Charente-Maritime a examiné les propositions de mouvements d'Espaces Boisés Classés, présentés dans le cadre de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur de la Rochelle, le 14 novembre 2013. A l'issue de cet examen, elle a émis les avis suivants :

- 1- Avis favorable à la suppression des EBC et au remplacement par des espaces protégés au titre des Monuments historiques, à l'exception du parc de la Préfecture (36-38-40 rue Réaumur) et du jardin du 18 rue Réaumur où l'EBC sera remplacé par une protection DV1
- 2- Avis favorable au remplacement des EBC par une protection DV1 ou DM1, y compris pour le jardin Massiou, le jardin de l'ancien enclos des Sœurs de la Providence, le square Valin et l'allée des Tamaris
- 3- Avis favorable au remplacement des EBC par une protection DV2
- 4- Avis favorable au remplacement des EBC par une protection mixte DV1 ou DV2 et une emprise constructible, y compris pour la demi-lune de la porte Dauphine et son fossé
- 5- Avis favorable au maintien de l'espace boisé classé sur le parc Charruyer et à son extension sur les allées piétonnes.
- 6- Avis favorable au remplacement de l'EBC protégeant le paulownia de la place de la Fourche par son identification comme arbre remarquable au PSMV.

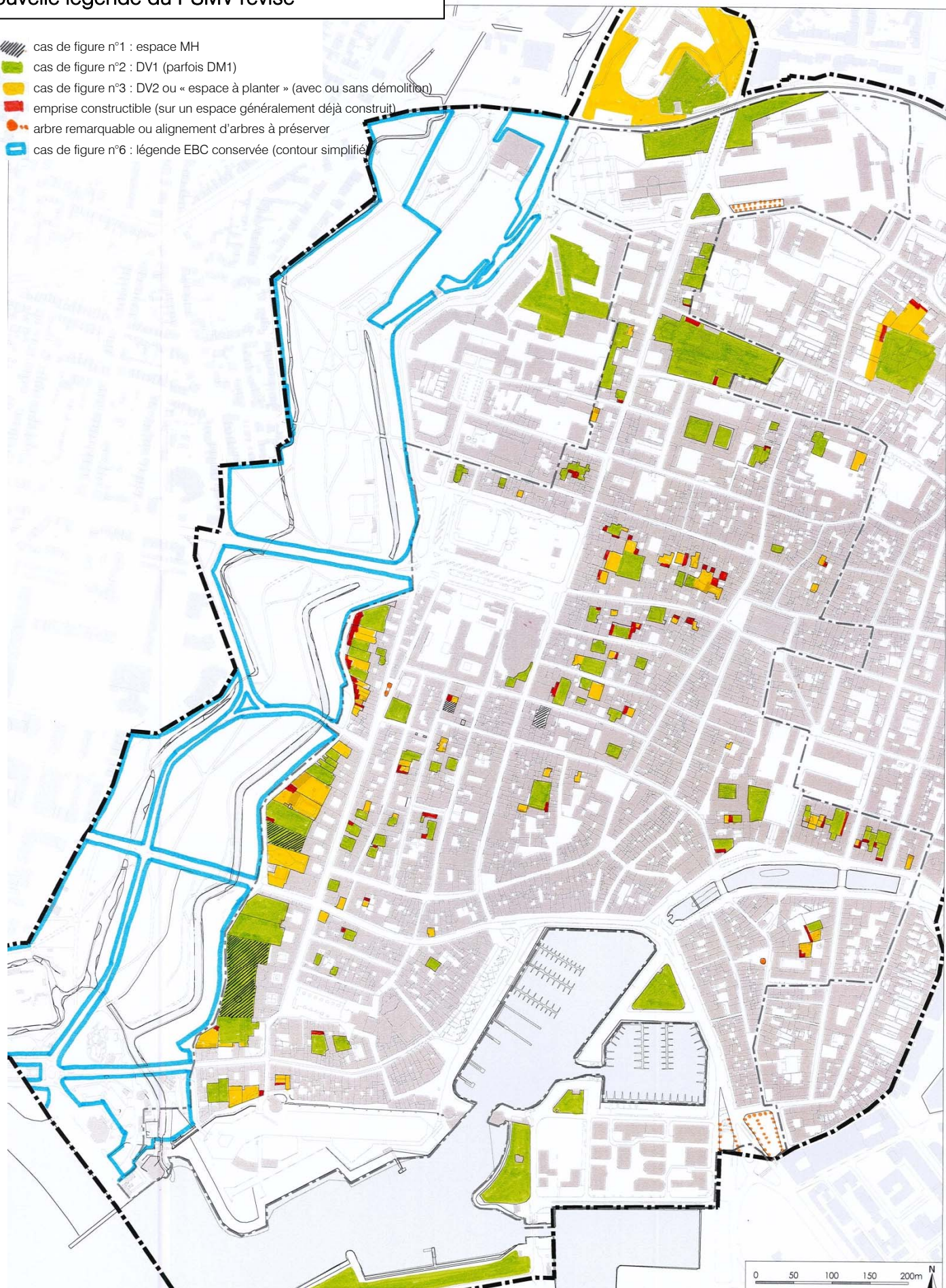
*Courrier de la sous-préfète de Rochefort pour la Préfecture au Président de la Communauté d'Agglomération  
En date du 26 novembre*

### 3.4- Evolution des EBC dans le PSMV



### Nouvelle légende du PSMV révisé

- cas de figure n°1 : espace MH
- cas de figure n°2 : DV1 (parfois DM1)
- cas de figure n°3 : DV2 ou « espace à planter » (avec ou sans démolition)
- emprise constructible (sur un espace généralement déjà construit)
- arbre remarquable ou alignement d'arbres à préserver
- cas de figure n°6 : légende EBC conservée (contour simplifié)





## PARTIE 7.

# L'ARCHITECTURE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

## 1. ARCHITECTURE DES PIECES DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

## 2. LEGENDE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

- 2.1. La limite du Secteur sauvegardé
- 2.2. Législation Monuments Historiques
- 2.3. Protections et prescriptions du PSMV sur le bâti
- 2.4. Espaces constructibles au titre du PSMV
- 2.5. Protections et prescriptions du PSMV sur les espaces libres
- 2.6. Autres prescriptions du PSMV
- 2.7. Autres législations (EBC, site classé)

## 3. LE REGLEMENT

- 3.1. Section 1 : Nature et occupation du sol
- 3.2. Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol
- 3.3. Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

## 4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 4.1 Les espaces publics
- 4.2 Les secteurs à projets

# 1. ARCHITECTURE DES PIÈCES DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le PSMV se compose de :

- **du plan réglementaire polychrome intitulé : PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR**, présenté sous la forme de sept plans à l'échelle du 1/1000° correspondant au découpage du Secteur sauvegardé en huit secteurs (A, B, C, D, E, F, G, H) présentés dans l'ordre suivant : A – B – C – D + E sud – F + E nord – G – H.  
Le PSMV est présenté à titre d'information à l'échelle du 1/2000° avec une légende légèrement simplifiée (en particulier sans cotes d'épannelage) de manière à pouvoir avoir une lecture générale de l'ensemble du Secteur sauvegardé.
- **du REGLEMENT** qui rassemble les dispositions générales et des dispositions particulières.
- **des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** qui définissent les principes de mise en œuvre de nombreux projets réglementés par le PSMV et qui portent sur les espaces publics et les secteurs à projet, dans le respect des principes définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ces pièces sont décrites ci-après, elles sont complétées par des annexes :

- **SIX ANNEXES AU REGLEMENT :**
  - o Annexe 1 : la liste des espaces soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - o Annexe 2 : la liste des immeubles soumis à une prescription de modification, repérés sur le plan réglementaire. Les prescriptions développées dans cette liste ont une valeur réglementaire et s'imposent lorsque des travaux sont mis en œuvre sur la construction concernée.
  - o Annexe 3 : la liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Ces Immeubles sont repérés en jaune sur le plan réglementaire. Cette liste définit les conditions dans lesquelles la démolition ou la modification s'imposent lorsque des travaux sont mis en œuvre sur la construction concernée.
  - o Annexe 4 : la liste des fragments de construction protégés en type a, repérés par une étoile sur le plan réglementaire. Cette liste décrit la nature des fragments protégés suivant les règles s'appliquant aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de l'intérêt patrimonial de type a.
  - o Annexe 5 : la liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, repérés sur le plan réglementaire par une hachure losangée bleue. Cette liste décrit les espaces concernés, définit leur surface et le bénéficiaire de la réservation (essentiellement la Ville de La Rochelle).
  - o Annexe 6 : liste des prescriptions d'alignement (avec dates de l'arrêté préfectoral et parcelles concernées)
- **SIX ANNEXES AU DOSSIER :**
  - o A- SERVITUDES : Elle comprend la liste des servitudes relatives à la conservation du patrimoine, complétée d'un plan intitulé « Servitudes d'utilité publique – autres contraintes et servitudes ». Cela concerne les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, repérés sur le plan réglementaire, les espaces protégés au titre des sites, et les autres contraintes et servitudes classiques (routes express et déviations – alignements – protection des canalisations de gaz et d'énergie électrique – mines et carrières – captages d'eau – abords des champs de tir – cimetières – installations sportives – plan de prévention des risques naturels – installations classées – plan de prévention des risques technologiques – contraintes P.T – protection des lignes de chemin de fer et de la circulation aérienne).
  - o B- ANNEXES SANITAIRES : Eaux pluviales, Eaux usées, Eau potable, Déchets
  - o C- AUTRES ANNEXES : Classement sonore des infrastructures terrestres et périmètres de préemption
  - o D- RISQUE DE SUBMERSION : porter à connaissance, plans des aléas, arrêté du plan de prévention des risques naturels.
  - o E- ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE: la zone de publicité restreinte de La Rochelle accompagnée du règlement dont les règles complètent celles du Secteur sauvegardé.
  - o F- PRESCRIPTIONS PARTICULIERES \*: périmètres archéologiques définissant la zone de saisine A définie par arrêté préfectoral et les annexes environnementales (arrêté de conservation des biotopes, zones de protection spéciale, zone importante pour la conservation des oiseaux, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique).

\* Document d'information

## 2. LEGENDE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le PSMV définit les règles qui s'appliquent à chacune des constructions et à chacun des espaces libres du Secteur sauvegardé, grâce à sa grande précision. Il identifie donc les constructions et espaces qui font l'objet de règles de protection et repère les espaces potentiels de renouvellement urbain.

**Véritable règle graphique, il s'articule très étroitement avec la règle écrite du Règlement.** Nous avons voulu établir un équilibre entre ces règles graphiques permettant aux acteurs du Secteur sauvegardé de comprendre clairement quels sont les tissus urbains qui ont atteint une sorte d'équilibre et ceux qui peuvent faire l'objet d'une évolution plus ou moins significative.

La lecture du plan réglementaire permet de comprendre où et comment peuvent évoluer les différents espaces urbains du Secteur sauvegardé. Le commentaire de la légende du Plan de Sauvegarde (détaillé dans le Règlement) permet d'en comprendre le mode d'emploi :

### 2.1 – La limite du Secteur sauvegardé

Le tracé du périmètre a été défini par l'arrêté ministériel du 5 mai 2008.

Cette limite suit approximativement les glacis défensifs de l'enceinte Ferry du début du XVIII<sup>e</sup> siècle, incluant le parc Charruyer qui fait l'objet d'une protection au titre des sites classés.

Les règles du Secteur sauvegardé s'appliquent sur la totalité du territoire compris à l'intérieur de ce périmètre.

### 2.2 – Législation des Monuments Historiques

Le plan réglementaire repère graphiquement tous les immeubles soumis à la législation des Monuments Historiques sans distinguer s'ils sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (cette distinction apparaît dans la liste annexée au PSMV).

En revanche, il distingue les immeubles entièrement protégés (sur le plan, totalement en noir pour les constructions ou en beige pour les espaces libres protégés), de ceux qui ne font l'objet que d'une protection partielle au titre des Monuments Historiques, repérée sous les légendes « Façades et/ou toitures » (pointillés noirs) ou « Fragments/parties de construction ou vestige » (étoile pleine noire) ou « arcade » (ligne brisée noire).

Ceux qui ne font l'objet que d'une protection partielle sont donc soumis aux règles du Secteur sauvegardé ; le plus souvent, ce sont des constructions protégées au titre de leur intérêt patrimonial. Les deux législations se complètent donc utilement.

### 2.3 – Protections et prescriptions du PSMV sur le bâti

#### 2.3.1. Les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre du PSMV pour son intérêt patrimonial

Il s'agit de l'ensemble des immeubles protégés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Comme cela a été expliqué dans le chapitre définissant les orientations de la politique urbaine en matière de sauvegarde du patrimoine bâti, une hiérarchie est établie par le PSMV entre ces immeubles :

- **TYPE a : immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à condition (gris foncé)**

Cette protection de type **a** est la plus forte. L'objectif est de sauvegarder ce qui fait la valeur de ces constructions à l'architecture cohérente. Le règlement dit ce qui doit être conservé et comment il est possible d'apporter des modifications susceptibles de l'adapter aux conditions de vie contemporaine sans le dénaturer.

La protection de type **a** concerne non seulement les immeubles ou parties d'immeubles mais aussi des fragments ou éléments d'architecture (repérés par une étoile sur la plan et décrits dans la liste annexée au PSMV) et des murs de clôture.

- **TYPE b : immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions (gris intermédiaire)**

Cette protection moins forte reste une protection. L'immeuble concerné présente une valeur architecturale moins forte ou a fait l'objet de travaux d'adaptation qui lui ont fait perdre une partie de ses qualités ; il n'en demeure pas moins qu'il continue à jouer un rôle essentiel dans la continuité patrimoniale de la ville.

Le règlement définit les conditions de sa restauration et permet de le faire évoluer de manière sensible sans qu'il perde son rôle dans la continuité urbaine.

### **2.3.2. Les immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés, améliorés ou supprimés et remplacés ou non**

Ces immeubles (en gris clair sur le plan) ne sont pas protégés. Ils représentent des espaces de souplesse et d'évolution potentielle dans le Secteur sauvegardé.

Ils peuvent être démolis. Mais cette démolition ne peut pas laisser place à une friche urbaine. Le mieux est de le reconstruire dans le respect des règles graphiques du plan (selon les emprises constructibles dessinées). S'ils ne doivent pas être reconstruits, introduisant sans doute alors une discontinuité urbaine, il conviendra de définir au préalable l'aménagement paysager mis en œuvre pour rétablir la cohérence urbaine nécessaire pour tout projet dans le Secteur sauvegardé.

### **2.3.3. Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**

Ces immeubles sont repérés en jaune sur le plan réglementaire. Ce sont des constructions qui dans leur état actuel n'ont pas leur place dans le Secteur sauvegardé.

La liste annexée au PSMV définit les raisons qui font que ces immeubles ne trouvent pas leur place et définit les prescriptions qui leur sont imposées s'ils font l'objet de projets de travaux.

Ces prescriptions peuvent être la démolition sans reconstruction s'il s'agit de dégager les abords d'une construction protégée ou de rétablir la cohérence d'une cour ou d'un jardin par exemple. Dans ce cas, le plan réglementaire superpose un élément de légende imposant un espace creux.

Ce peut être éventuellement la démolition pour laisser la place à une autre construction respectant les règles graphiques et écrites du PSMV.

### **2.3.4. Les immeubles devant faire l'objet d'une modification**

Un certain nombre de prescriptions sont détaillées dans la liste annexée au PSMV. Elles sont attachées à la construction sur laquelle figure la lettre M.

Ces modifications peuvent porter sur des modifications de volumétrie, de traitement architectural, de matériaux, de constructions qu'elles soient protégées ou non. Elles doivent être mises en œuvre lorsque des projets de travaux touchent ces constructions.

## **2.4 – Espaces constructibles au titre du PSMV**

### **2.4.1. Espaces « en blanc »**

Ces espaces en blanc sur le plan réglementaire (hors espace public) sont constructibles dans les conditions définies par le règlement.

### 2.4.2. Emprise maximale constructible avec cote maximale de hauteur

Ces emprises maximales constructibles (EMC) définissent les emprises maximales que peuvent occuper les nouvelles constructions. Ces constructions doivent respecter la hauteur maximale (en cote NGF) portée au plan.

Elles sont dessinées sur le plan réglementaire en définissant aussi l'épaisseur potentielle de ces constructions.

Elles ont été conçues avec la volonté d'assurer la continuité des constructions, en conseillant de venir s'adosser aux mitoyens en attente des constructions situées en limite séparative et de laisser respirer les jardins et les cours situées en cœur d'îlot ou sur les parcelles voisines. Elles ne dispensent pas de l'application des règles d'implantation écrites dans le règlement.

### 2.4.3. Les emprises maximales constructibles à rez-de-chaussée

Ces EMC définissent les emprises maximales qui peuvent occuper les constructions dont la hauteur est limitée à un niveau à rez-de-chaussée.

### 2.4.4. Les emprises maximales constructibles avec alignement imposé sur rue et cote maximale de hauteur

Ces EMC définissent les emprises maximales que peuvent occuper les constructions (*idem* 2.4.2) en définissant par un trait rouge continu l'alignement qu'elles doivent respecter (généralement, le long de la rue).

### 2.4.5. Les emprises maximales constructibles avec alignement imposé sur rue et cote imposée sur rue

Ces EMC sont les mêmes que les précédentes (*idem* 2.4.5) mais la cote de hauteur (NGF) n'est plus maximale mais obligatoire. Il s'agit d'emplacements sensibles (souvent des angles de rue) ou le respect de cette hauteur est la condition indispensable d'une insertion réussie.

## 2.5 – Protections et prescriptions du PSMV sur les espaces libres

Il s'agit de l'ensemble des espaces libres (cours et jardins) protégés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Comme cela a été expliqué dans le chapitre définissant les Orientations de la politique urbaine en matière de sauvegarde du paysage et de la biodiversité, une hiérarchie est proposée entre ces espaces distingués selon leur nature à dominante minérale ou dominante végétale.

Il s'agit d'espaces libres, c'est-à-dire *a priori* destinés à rester ou à devenir des cours et des jardins. Ce sont donc des espaces inconstructibles. Cependant, le règlement autorise dans certaines conditions des constructions spécifiques propres aux jardins ou d'éventuelles extensions de constructions.

C'est le règlement qui définit les prescriptions réglementaires qui s'imposent dans ces espaces non seulement en termes de constructibilité mais surtout de gestion des espaces libres. Un certain nombre de ces espaces, qu'ils soient publics ou privés, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de définir plus précisément les conditions de leur évolution.

### 2.5.1. Les espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières DM se hiérarchisent en :

- **DM1 : espace public et cour privée à conserver**  
Il s'agit essentiellement de belles cours des édifices publics ou privés, en particulier des hôtels dont il faut conserver la cohérence et la qualité.
- **DM2 : espace de dégagement à améliorer ou à créer**  
Il s'agit des espaces libres qui permettent au bâti de respirer. Certains font l'objet d'un traitement cohérent mais souvent il s'agit d'espaces qui pourraient être revalorisés.

### **2.5.2. Les espaces libres à dominante végétale soumis à prescriptions particulières DV se hiérarchisent en :**

- **DV1 : jardin et boisement à conserver**

Il s'agit des grands boisements des fortifications des parcs et surtout des beaux jardins qu'il convient non seulement de sauvegarder mais bien souvent d'entretenir et de régénérer.

- **DV2 : espace de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer**

Il s'agit de jardins souvent modestes mais qui constituent le poumon vert du Secteur sauvegardé et le complément idéal du bâti. Ce sont parfois des espaces minéralisés à tort qu'il convient de rétablir suivant des composantes végétalisées dans un souci de mise en valeur du bâti de continuité des espaces végétalisés et d'amélioration des conditions de vie des habitants.

### **2.5.3. Les plantations à réaliser**

Cette légende a été conçue pour permettre de créer des espaces libres à dominante végétale à l'occasion d'opération de restructuration urbaine et souvent de reconquérir des espaces injustement minéralisés.

## **2.6 – Autres prescriptions du PSMV**

### **2.6.1. Ordonnance végétale (alignement, mail, etc...) à préserver ou à remplacer**

Cette légende permet d'identifier sur le plan réglementaire, les alignements d'arbres qui viennent dialoguer avec le bâti. Le règlement en assure la protection et permet dans certains cas leur évolution.

### **2.6.2. Arbres remarquables à préserver**

Le plan réglementaire protège les arbres les plus imposants qui constituent des repères dans le Secteur sauvegardé et des masses végétales qui dialoguent avec les masses bâties.

### **2.6.3. Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt**

Le plan réglementaire identifie les emprises que la collectivité veut acquérir pour élargir des voies ou accueillir des équipements publics.

### **2.6.4. Liaison piétonne ou/et porche à conserver ou à créer**

Cette légende identifie les liaisons et passages piétonniers qui existent à travers les îlots ou qu'il conviendrait de rétablir à l'occasion d'opérations d'aménagement. Le PSMV protège ces liaisons de principe. Certaines sont étroitement liées à des traverses ou ruelles et ont donc un tracé précis. D'autres correspondent à des volontés d'assurer des continuités à travers des îlots. C'est davantage le principe de ces passages qui est protégé, leur tracé peut faire l'objet d'adaptations ou d'évolutions.

Ces passages peuvent être publics ou privés et donc leur accessibilité est soumise à la volonté de leur propriétaire.

Le plan réglementaire localise aussi des porches dans les murs de clôture. Ces porches doivent être maintenus car ils constituent aussi des éléments patrimoniaux au même titre que les murs protégés dans lesquels ils s'ouvrent.

### **2.6.5. Tracé des anciennes fortifications à mettre en valeur**

L'histoire de La Rochelle est profondément liée à son destin militaire. Les différentes enceintes qui se sont succédées ont acquis une valeur patrimoniale (leurs tracés sont représentés sur le plan historique annexé au présent rapport de présentation).

Le plan réglementaire identifie certains ouvrages toujours visibles et d'autres suivant leur tracé probable.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit restaurer ces vestiges ou en suggérer le souvenir lorsqu'ils sont trop dénaturés, tout en respectant les éventuelles orientations d'aménagement et de programmation qui porteraient sur ces sites.

### **2.6.6. Quai ou perré maçonné à conserver, entretenir et mettre en valeur**

La Rochelle est avant tout un port dont les quais maçonnés ont acquis une valeur patrimoniale qui justifie leur protection et leur restauration dans le respect des techniques mises en œuvre lors de leurs constructions.

## **2.7 – Autres législations (EBC, site classé)**

### **2.7.1. Espace Boisé Classé**

Les espaces boisés classés sont régis par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ».

Le PSMV propose le maintien en EBC du parc Charruyer et le déclassement des autres espaces boisés classés du PLU et du PSMV en les remplaçant par une légende spécifique du PSMV. La justification de ces révisions réglementaires est développée au chapitre 3 de la partie précédente (Partie 6 : Les grands axes de la politique urbaine).

### **2.7.2. Site classé**

Les sites classés sont institués par la loi du 2 mai 1930.

Le parc Charruyer et le fossé de ville de l'esplanade Saint-Jean d'Acre font l'objet de site classé et sont donc soumis à la réglementation propre à ces sites.

Par ailleurs, tous travaux ou constructions ou plantations ou affouillements ou exhaussements des sols doit être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ces sites.

## 3. LE REGLEMENT

Le Règlement constitue le complément essentiel du plan réglementaire dont il rappelle la légende dans ses dispositions générales.

Le Règlement s'applique dans tout le périmètre du Secteur sauvegardé qui ne comporte qu'une seule zone réglementaire, la zone USS, dont les articles USS-1 à USS-14 visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire rochelaise tout en permettant une expression architecturale contemporaine. Les quatorze articles reposent sur les principes énoncés ci-dessous.

La loi prévoit que la publicité est interdite en Secteur sauvegardé ; cependant, la création du règlement de publicité locale (approuvé par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés) sur la commune de La Rochelle a permis d'introduire les conditions restrictives de la mise en place de certaines formes de publicité, dans le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. C'est pourquoi le règlement du PSMV ne développe pas cette question.

### 3.1 – Section 1 : Nature et occupation du sol

#### 3.1.1. L'article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

L'article USS-1 précise les occupations et utilisations du sol interdites, parce qu'elles généreraient des nuisances fonctionnelles, visuelles ou autres, incompatibles avec la mise en valeur du Secteur sauvegardé et le voisinage d'habitation.

#### 3.1.2. L'article 2 : occupation et utilisation du sol admises et soumises à conditions

L'article USS-2 précise les occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières dans le Secteur sauvegardé, pour que celui-ci conserve son dynamisme et sa richesse fonctionnelle.

Les constructions doivent être compatibles avec les risques liés aux inondations et aux caves. Le logement et les activités sont limitées dans les caves et conditionnées dans les combles. Les locaux commerciaux à rez-de-chaussée doivent respecter les possibilités d'accès vers les étages.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de communication doivent trouver une insertion discrète dans le Secteur sauvegardé.

Les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou celles dont l'unité foncière est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> doivent comporter des logements sociaux.

### 3.2 – Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 3.2.1. L'article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie respectant à la fois le patrimoine et la sécurité et être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Si le PSMV ne prévoit pas la création de voie nouvelle, les opérations de renouvellement urbain peuvent être l'occasion d'en créer, dans ce cas, ces voies doivent être adaptées aux caractéristiques de la trame de voirie environnante dans le Secteur sauvegardé.

### **3.2.2. L'article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux et collecte des déchets**

Les constructions doivent être desservies par tous les réseaux et disposer d'un système de gestion des déchets adapté au patrimoine. Doivent être privilégiées les solutions économisant l'eau et l'énergie.

La desserte des constructions par les réseaux doit être respectueuse des caractéristiques architecturales du patrimoine et des nouvelles constructions.

Les réseaux doivent être le plus possible encastrés pour respecter le paysage urbain.

### **3.2.3. L'article 5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Aucune superficie minimale n'est imposée compte tenu du fait que le Secteur sauvegardé comporte une très large palette de tailles de parcelles qui ont pu être construites.

### **3.2.4. L'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions s'implantent en respectant les compositions environnantes. Le plan réglementaire identifie toutes les emprises maximales de construction (EMC) potentielles sur rue et définit donc l'alignement auquel celles-ci doivent s'implanter.

Le Règlement permet un certain nombre de souplesses et d'adaptations en fonction de l'environnement bâti, de la nature du programme, de l'importance du linéaire de façade et des contraintes fonctionnelles de l'espace public. Mais à chaque fois, ces adaptations doivent permettre des raccords harmonieux avec le bâti environnant et ne pas apparaître comme des contresens urbains.

### **3.2.5. L'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le principe de base est de respecter la cohérence du tissu urbain de l'îlot. Il faut donc s'articuler au mieux avec les constructions et les espaces libres situés sur les parcelles limitrophes.

Le plan réglementaire identifie à travers les EMC sur cour les espaces où peuvent s'implanter les constructions, définissant ainsi clairement jusqu'où l'on peut construire par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, s'il existe sur la parcelle voisine un ou des puits de jour, cours et jardins sur lesquels ouvrent des fenêtres de pièces principales, les nouvelles constructions doivent respecter des distances de vue cohérentes avec celles qui existait dans l'îlot urbain ou le quartier, pour respecter à la fois l'intimité et l'ensoleillement des voisins et la morphologie urbaine.

S'il convient d'encourager la construction en adossement des murs mitoyens en attente, il peut être interdit de s'implanter en limite séparative si cette implantation est contradictoire avec les principes de respect de l'ensoleillement et de la morphologie urbaine.

### **3.2.6. L'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Cette implantation doit être conçue pour gérer au mieux les rapports d'ensoleillement et d'intimité entre les pièces principales des constructions et pour permettre une gestion rationnelle des espaces libres compatibles avec celle en usage dans l'îlot urbain concerné. Une distance minimale de vue est imposée entre les façades comportant des baies se faisant vis-à-vis.

### 3.2.7. L'article 9 : emprise au sol des constructions

Il n'est pas défini de règle en matière d'emprise, sinon celle consistant à respecter le plan réglementaire qui définit les emprises où l'on peut construire pour rester compatible avec la morphologie de l'îlot.

### 3.2.8. L'article 10 : hauteur maximale des constructions

Le principe général est d'harmoniser là encore les volumétries des nouvelles constructions avec celles des constructions existantes environnantes dans un souci d'équilibre et de cohérence urbaine.

C'est pour cette raison que les EMC sur rue fixent une hauteur maximale de construction avec des possibilités d'adaptations pour se raccorder au mieux avec les constructions mitoyennes ; cette hauteur est obligatoire dans certains cas repérés sur le plan afin d'éviter qu'une nouvelle construction trop basse ne mette en péril la cohérence urbaine de l'îlot où elle s'insère. Les EMC en cœur d'îlot font l'objet d'une cote de hauteur maximale permettant de respecter le velum général des constructions situées au cœur de cet îlot.

Les cotes proposées correspondent à la cote de l'égout de toiture au-dessus de laquelle peut être créé un volume de comble s'il en existe du même type sur les constructions environnantes. Dans le cas où l'insertion d'une toiture plate serait possible, la cote proposée correspond à la partie supérieure de l'acrotère.

Les volumétries nouvelles créées doivent jouer avec celles existantes non seulement en hauteur mais aussi en épaisseur et en orientation des lignes de faîtage pour respecter les continuités urbaines.

Les constructions protégées au titre de leur intérêt patrimonial, qu'elles soient de type **a** ou de type **b**, doivent conserver leur hauteur sauf s'il s'agit de retrouver le volume de comble d'origine ou s'il s'agit de mettre en œuvre une modification imposée par le PSMV (lettre **M** sur le plan réglementaire).

Si le plan réglementaire autorise des extensions de constructions protégées. Celles-ci ne peuvent pas être plus hautes que la construction protégée. En cas d'adossement en limite séparative à une construction existante, la nouvelle construction ne doit pas excéder en hauteur celle qui existe.

Il est possible de créer des émergences dans la silhouette de la ville pour des bâtiments emblématiques ou singuliers, comme les clochers l'ont fait dans le passé.

### 3.2.9. L'article 11 : Architecture des constructions

Il s'agit de l'article le plus développé du règlement. Cet article définit successivement les règles de restauration du clos et du couvert puis des intérieurs des constructions existantes, de l'aspect des commerces (devantures, bannes, occultations, enseignes, étals et terrasses), des extensions, des cabanes de jardins et piscines, des caves, enfin de l'architecture des constructions neuves et des clôtures.

Lorsqu'il s'agit de restauration, le principe général consiste à utiliser au mieux les règles de l'art qui ont permis de construire les différentes strates historiques des constructions protégées. Il convient de redonner toute sa valeur au patrimoine architectural de La Rochelle.

Cependant, notre époque doit permettre d'enrichir ce patrimoine, en y améliorant les conditions de vie, en évitant de faire disparaître de manière irréversible ce qui en fait la qualité patrimoniale. Les marges de manœuvre définies dans le Règlement sont plus grandes dans les immeubles protégés de type **b** que dans les immeubles protégés de type **a** par définition d'une plus grande qualité architecturale.

L'amélioration de performances énergétiques doit être une ambition, même si ces constructions souvent bien faites sont peu gourmandes en énergie. Ces travaux d'amélioration ne doivent pas modifier l'expression architecturale des constructions protégées et faire disparaître les volumes et décors de qualité.

De nouvelles techniques de restauration peuvent être mises en œuvre sous réserve qu'elles n'aient pas d'effet négatif sur la pérennité de l'architecture. L'ancien est un domaine où l'on doit innover.

Un principe de restauration s'impose : celui du maintien de l'authenticité des matériaux constitutifs du patrimoine, principalement la pierre calcaire, la tuile et l'ardoise, le bois, le fer forgé, etc... Ces matériaux sont donc protégés et doivent être refaits à l'identique s'ils ne peuvent pas être conservés.

Les opérations de restauration doivent être l'occasion de débarrasser les constructions de tous les dispositifs qui les ont dénaturées et de conserver ou de rétablir le plus possible les distributions intérieures. Il faut donc mettre un frein à la fragmentation des logements et, au contraire, restructurer les maisons ou immeubles abusivement divisés.

Les commerces doivent s'implanter avec discrétion en respectant les caractéristiques de l'architecture des constructions dans lesquelles ils sont (ou seront) situés. Leur aménagement doit conjuguer qualité et discrétion, que ce soit pour la devanture, pour les bannes éventuelles ou pour les terrasses ouvertes. Les terrasses couvertes sont interdites sauf dans le cadre d'un projet d'aménagement global d'un espace public compatible avec l'architecture environnante.

Les extensions des constructions sont plus courantes sur les constructions de moindre intérêt architectural ; elles peuvent être cependant envisagées dans certaines conditions sur les constructions protégées au titre de leur intérêt patrimonial si la greffe est de qualité.

Les abris de jardin et les piscines peuvent être acceptés dans les cours et les jardins à certaines conditions, sous réserve qu'elles ne fassent pas perdre à ces espaces leur qualité de composition paysagère et urbaine.

Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec leur environnement en termes de volumétries, de couleurs générales, de matériaux, de rythmes de façades, etc... Cependant, leur expression architecturale doit être contemporaine : les futurs historiens devront pouvoir les dater grâce à cette expression. Le « pastiche » n'est donc pas la solution ; il appartient au concepteur de tenir compte du contexte et de la volonté de continuité urbaine pour exprimer l'esprit de son temps et son talent.

Si la volonté de continuité urbaine s'impose pour l'architecture civile courante (logements, bureaux, commerces, etc...), les bâtiments spécifiques (culturels, cultuels, publics ou privés) doivent pouvoir se singulariser pour devenir les nouveaux points de repères de la ville.

Un soin tout particulier doit être mis en œuvre pour maintenir et restaurer, voire créer des murs de clôture. Par ailleurs, les caves font partie du patrimoine et doivent être gérées et restaurées avec soin, même si elles ne se voient pas. Elles révèlent au contraire toute l'épaisseur historique de la ville.

Enfin, les quais et perrés qui contribuent si fortement au patrimoine rochelais doivent être restaurés avec soin, privilégiant les techniques d'origine.

### **3.2.10. L'article 12 : Normes de stationnement**

L'article USS-12 définit les normes de stationnement qui s'imposent à l'occasion de toute demande d'autorisation de travaux aussi bien pour des travaux de réhabilitation que pour de la construction neuve.

Les voitures ont envahi la plupart des espaces libres, publics ou privés, du Secteur sauvegardé au cours des dernières décennies. La Collectivité met en œuvre un ambitieux Plan de Déplacement Urbain (PDU) donnant une plus large part aux circulations douces et aux transports en commun, permettant en particulier de reconquérir ces espaces.

L'équilibre actuel de l'offre de stationnement public et privé permet de répondre aux besoins des visiteurs et des habitants du Secteur sauvegardé. Cependant, la volonté de reconquête des espaces publics colonisés par le stationnement des véhicules et l'accueil de nouveaux habitants lors des opérations de renouvellement urbain nécessitent une réorganisation du stationnement des habitants.

La desserte importante en transports en commun, le développement doux de déplacement et les parkings publics permettent de ne pas imposer la réalisation de places de stationnement pour toutes les activités.

La construction ou la réhabilitation de logements entraîne l'obligation de réalisation de places de stationnement.

Cette obligation est différente suivant les capacités d'accueil de places de stationnement :

- Dans le secteur 1 le plus ancien et le plus dense, aucune place n'est imposée puisque les rues ont une accessibilité limitée, que les surfaces de parcelles sont petites et que les continuités commerciales seraient mises en péril par la création de porches ou de garages.
- Dans le secteur 2 d'extension ancienne, le parcellaire plus vaste et les voies plus fluides permettent l'accueil de parcs de stationnement limités à une place par logement. Cette obligation ne s'impose pas sur les bâtiments protégés de type a et de type b.
- Dans le secteur 3 qui regroupe les grandes emprises de renouvellement urbain, il est possible d'accueillir de vastes parkings, en grande partie souterrains, pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants et des habitants du quartier, d'où une norme de 2 places par logement.

### 3.2.11. L'article 13 : Espaces libres et plantations

Le traitement des espaces libres est une priorité essentielle du Secteur sauvegardé afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et de renforcer la biodiversité. La protection et la mise en valeur des cours et jardins est assurée par les règles de cet article.

Le Règlement insiste sur la nécessité d'adapter les plantations et le traitement des sols aux caractéristiques géométriques des espaces libres et d'éviter le plus possible l'imperméabilisation des sols. La notion de pleine terre s'impose largement dans les espaces libres ; il n'est donc pas souhaitable de développer sous ces espaces des parcs de stationnement enterrés.

#### LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE (DM1 et DM2)

Cette légende assure leur protection tout en tolérant des greffes ou extensions de constructions dans les cours de moindre qualité si celles-ci sont compatibles avec la mise en valeur du patrimoine architectural et de la cour. Les constructions souterraines sont interdites sous ces cours sauf pour certaines cours en DM2 où est autorisée dans certaines conditions la réalisation de réseaux ou de locaux enterrés. Une souplesse d'aménagement plus grande est accordée aux espaces de dégagement DM2, sachant qu'existe la volonté d'en améliorer progressivement la qualité, souplesse pour les extensions à rez-de-chaussée et locaux souterrains. Un effort plus important doit être conduit pour préserver l'intégrité des très belles cours (DM1) ; les belles cours doivent être préservées et restaurées avec soin.

#### LES ESPACES LIBRES A DOMINANTE VEGETALE (DV1 et DV2)

L'articulation entre les jardins et entre les cours doit être préservée pour maintenir (voire développée) les continuités végétales et les couloirs biologiques qui irriguent tout le Secteur sauvegardé (trame verte) en le mettant en relation avec la couronne verte et bleue des anciens glacis défensifs.

##### > Les jardins publics et les beaux jardins privés (DV1)

Ces parcs et jardins qui font partie du patrimoine rochelais doivent non seulement rester en pleine terre mais faire l'objet d'une réflexion attentive conduisant à leur entretien voire leur restauration selon un « projet d'aménagement paysager d'ensemble » pour éviter qu'ils ne se dénaturent progressivement. L'établissement de ce « projet d'aménagement paysager d'ensemble » peut faire l'objet d'un projet éducatif et d'un parcours de découverte patrimoniale du jardin. La restauration n'exclut pas la création de jardin contemporain.

##### > Les espaces de dégagement à dominante végétale (DV2)

Eux aussi en pleine terre, ils font l'objet de règles de gestion plus souples, même s'il est demandé un « projet d'ensemble » plus simple, permettant de comprendre comment s'organise l'espace végétal, quelles sont les greffes et constructions éventuelles voire les piscines qui y prennent place, quels sont les arbres conservés, etc... Des parcs de stationnement enterrés peuvent être acceptés sous ces jardins dans des conditions exceptionnelles.

L'objectif est de reconquérir progressivement ces espaces libres (DM et DV) au profit d'activités de détente. La voiture qui a conduit à la minéralisation de ces espaces doit laisser progressivement la place au piéton ; elle est certes toujours tolérée mais sur des aménagements de sol non routiers et progressivement végétalisés, à partir du moment où le stationnement résidentiel pourra être organisé dans des sites dédiés.

#### PLANTATIONS A REALISER

Les espaces faisant l'objet de « plantations à réaliser » identifiés sur le plan réglementaire, s'ils sont entièrement végétalisés en surface peuvent accepter dans la moitié de leur emprise des parcs de stationnement enterrés.

#### LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES REMARQUABLES

Repérés sur le plan réglementaire, les alignements d'arbres sont protégés mais peuvent être recomposés dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble si le projet constitue une amélioration, voire supprimés s'il s'agit de développer des circulations douces et des transports en commun. Lorsqu'ils n'existent pas, il s'agit d'une prescription à créer un alignement d'arbres (l'emplacement étant indicatif).

Tout doit être fait pour pérenniser (ou remplacer à l'identique s'ils sont malades) les « arbres remarquables » afin de conserver les points de repère urbains et la masse végétale qu'ils constituent. S'ils ne peuvent pas être maintenus, leur remplacement doit être étudié dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager d'ensemble du jardin dont il constitue un élément.

## PASSAGES PIETONNIERS

Le Règlement pousse à conserver **les « passages piétonniers »** de manière à ouvrir, ou plus simplement à maintenir, les ouvertures sur les cœurs d'îlots qui représentent une des richesses du Secteur sauvegardé. Certes des souplesses sont offertes dans leur gestion mais leur principe ne doit pas être mis en cause.

## LES ESPACES « EN BLANC »

Il existe enfin deux types d'espaces libres dessinés en blanc sur le plan réglementaire :

- Le premier concerne l'ensemble des espaces publics, a priori inconstructibles hormis du mobilier urbain et des petites constructions nécessaires aux usages de l'espace public et des locaux souterrains, sous réserve que ceux-ci soient compatibles avec un projet d'aménagement de l'espace public considéré. Les espaces publics majeurs font l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation qui cadrent l'éventuel futur projet d'aménagement.
- Le second correspond aux espaces constructibles qui peuvent accueillir des greffes ou des extensions, conformément à l'article USS11.

## 3.3 – Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

### 3.3.1. L'article 14 : Coefficient d'occupation du sol

L'article USS-14 indique qu'il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS) par parcelle. C'est en effet, la conjonction des règles précédentes et la précision du plan réglementaire qui permettent de définir les volumétries constructibles.

## 4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document « Orientations d'aménagement et de programmation » répond aux dispositions de l'article **L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme** issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V). Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes de mise en œuvre de nombreux projets réglementés par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), sachant que tout projet doit être compatible avec ces OAP. Elles permettent donc de comprendre les règles du PSMV et la manière selon laquelle elles seront mises en œuvre par les autorités chargées de les appliquer. Elles sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent :

- o les espaces publics,
- o les secteurs à projet.

Les Orientations d'aménagement et de programmation sont localisées sur un plan intitulé « Plan des Orientations d'aménagement et de programmation » qui situe les espaces publics et îlots concernés.

### 4.1. Les espaces publics

La mise en valeur des espaces publics est essentielle pour sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine des espaces privés. La ville est pratiquée à partir de l'espace public, l'espace privé restant la plupart du temps confidentiel. Valoriser l'espace public permet de valoriser le Secteur sauvegardé.

Les espaces publics et les jardins publics sont décrits dans des fiches A4 illustrées qui synthétisent l'analyse et la documentation (notamment iconographie) historique. Il convient de les consulter avant toute réflexion sur un projet d'aménagement.

Pour le valoriser, les OAP s'appuient sur les grands principes suivants :

#### 4.1.1. Améliorer les conditions de circulation et de stationnement

En effet c'est cette amélioration qui va justifier le retraitement des espaces publics. L'analyse du plan de Déplacements urbains a souligné la nécessité de sortir du « tout-automobile » en donnant une juste place aux différents modes de transport pour reconquérir les espaces libres envahis par l'automobile.

Il s'agit bien d'accorder la priorité aux circulations douces et aux transports en commun, en donnant leur juste place aux véhicules individuels et en organisant les livraisons.

Ce sont les boulevards qui doivent accueillir la circulation de transit ; la desserte du tissu patrimonial du Secteur sauvegardé est assurée par des boucles à partir des itinéraires d'accès. Un vaste espace piétonnier et de rencontre permet de pratiquer autrement la ville ; les voies résidentielles peuvent être alors valorisées et les traverses sauvegardées.

La poursuite de la réorganisation du stationnement vers les parkings et une meilleure utilisation des espaces de renouvellement situés en frange du Secteur sauvegardé doit permettre de reconquérir les espaces publics, tant en offrant des possibilités de stationnement proches aux habitants du Secteur sauvegardé. Cette question du stationnement doit prendre en compte aussi bien les deux-roues (motorisés ou non) que la voiture.

#### 4.1.2. Définir un langage formel de traitement des espaces publics

Le traitement des espaces publics nécessite une rigueur conceptuelle qui doit pouvoir :

- Définir une ambiance en fonction du contexte urbain (les sols doivent savoir se faire « oublier » face au contexte architectural),
- Prendre en compte le nivellement des sols, trop souvent modifié à différentes époques, en réfléchissant aux nivellements les plus anciens et en les situant par rapport au contexte architectural,
- Retenir un choix de matériaux cohérents sur l'ensemble du Secteur sauvegardé en privilégiant les matériaux naturels tels que la pierre et le sable,

- En considérant au mieux le végétal comme le complément essentiel du bâti et des espaces minéraux et non comme une fin en soi. Les espaces publics, en dehors des squares et des parcs, sont des espaces de rencontre et d'animation urbaine et non des jardins,
- La lumière naturelle et artificielle a toute sa place pour créer une ambiance favorisant la vie urbaine. Un plan lumière est une nécessité à l'échelle du Secteur sauvegardé,
- L'eau à travers les bassins du port, les rivières et le canal et les fontaines apporte un élément de douceur essentiel,
- Le mobilier urbain doit être de qualité, esthétique et pérenne, cohérent sur l'ensemble du Secteur sauvegardé ; sa qualité essentielle sera de savoir se faire oublier.

### 4.1.3. Proposer une lecture hiérarchisée des espaces publics

...en traitant successivement :

#### LES FORTIFICATIONS ET LEURS GLACIS

L'originalité de La Rochelle tient au fait que c'est une des très rares villes à avoir maintenu son système défensif jusqu'aux premières années du XX<sup>e</sup> siècle, évitant qu'une démolition prématurée de l'enceinte ne soit l'occasion d'une construction dense des espaces aussi libérés.

Dès lors, en gardant une partie significative de l'enceinte Ferry du tout début du XVIII<sup>e</sup> siècle et surtout une grande partie des glacis défensifs traités en espaces naturels, le Secteur sauvegardé bénéficie d'une limite claire et valorisée, et ses habitants profitent d'espaces de détente autour du tissu urbain dense de la ville intra-muros.

Les OAP proposent de valoriser ces espaces en rendant plus lisible l'enceinte militaire parfois banalisée et/ou remblayée. Cela suppose la destruction progressive de constructions sans intérêt qui ont profité d'un foncier à bon compte et la recomposition des espaces naturels.

Se posent des questions de doctrine pour trouver un équilibre entre le retour à des nivellements et des espaces dégagés héritiers de l'histoire militaire et la restauration de parcs du XIX<sup>e</sup> siècle qui, comme dans le parc Charruyer, les ont remplacés. La solution ne sera ni l'un ni l'autre puisque de nouveaux éléments de programme ont modifié la donne : l'arrivée du tram-train ou l'implantation possible de certains équipements publics.

La création d'un nouveau projet de valorisation de ces espaces naturels constitue un des grands enjeux de l'évolution du Secteur sauvegardé. Celle-ci s'impose d'autant plus que l'évolution des emprises des casernes permet de grands projets de renouvellement urbain et la création d'un nouveau front bâti dense en arrière du « chemin de ronde » restauré. La densification urbaine qui en découle nécessite une offre d'espaces naturels accrue pour ses habitants.

Ce nouveau projet de valorisation doit permettre de corriger les erreurs urbaines de ces dernières années qui ont vu des immeubles, des lotissements, certains équipements publics, des parcs de stationnement transgresser l'enceinte et occuper de manière négative les glacis.

L'essentiel est d'assurer la continuité de ces espaces naturels tout autour du Secteur sauvegardé et de n'y insérer avec discrétion que les équipements publics ou accueillant du public susceptible de l'animer, sans oublier la création de liaisons douces entre les quartiers d'extension urbaine du XX<sup>e</sup> siècle et le cœur du Secteur sauvegardé.

#### LE PORT ET LES QUAIS

La deuxième qualité de La Rochelle est d'avoir intégré son port dans son enceinte fortifiée et directement au contact avec celle-ci. La photo du port d'échouage entre les tours Saint-Nicolas et de la Chaîne reste la « carte postale » emblématique de la ville.

La valorisation du chenal d'accès, du havre d'échouage, des bassins à flot intérieurs et extérieurs et du canal Maubec est essentielle. Ces espaces se sont banalisés avec le temps, occupés progressivement par les voitures en mouvement et en stationnement. La réorganisation progressive du stationnement doit permettre de reconquérir progressivement ces espaces pour développer les fonctions portuaires et d'animation et pour mettre en valeur tous les patrimoines (les quais – l'enceinte – le patrimoine architectural – etc...).

Il s'agit tout autant d'éviter un traitement fonctionnel des espaces libérés, de retrouver des nivellements cohérents entre quais et façades ou enceinte, de recourir à un traitement unitaire des sols à base de calcaire et surtout

d'organiser les terrasses estivales avec du mobilier de qualité (table, bannes, etc...) qui ne bloque pas les perspectives afin que celles-ci ne soient pas plus négatives que les voitures en stationnement.

Il s'agit enfin d'assurer le lien les différents lieux du centre sur les deux rives du chenal, affirmant ainsi que le cœur de la ville s'est agrandi à travers un traitement unitaire des espaces.

## LES VOIES PATRIMONIALES

La Rochelle c'est aussi beaucoup ces rues à arcades orthogonales magnifiques que les touristes découvrent en s'éloignant du port. Le PSMV protège toutes les constructions qui en font la qualité.

Cependant, il faut que le traitement des sols de ces voies exprime la même exigence de qualité. Certaines d'entre-elles traitées en pavés à l'ancienne présentent une image pittoresque de grande qualité mais sont peu fonctionnelles, la piétonisation ancienne de certaines d'entre elles les a banalisées (les aménagements de l'époque ont beaucoup vieilli).

Un des enjeux de ces prochaines années est de proposer un traitement des sols simple et une animation compatible avec la densité commerciale et une valorisation architecturale des lieux. C'est toute l'ambition de ces OAP : qualité du profil en travers – qualité des matériaux (en pierres naturelles calcaire) – unité de traitement pour toutes ces voies, en tenant compte des aspects positifs et négatifs des aménagements qui se sont succédés.

## LES PORTES DE LA VILLE

La valorisation des portes de l'enceinte Ferry est essentielle pour offrir une nouvelle lecture de la ville à ses visiteurs. Comme à Venise, les visiteurs cherchent à rallier au plus près, le port comme la place Saint-Marc. De là les plus courageux s'enfoncent dans quelques ruelles mais jamais très loin.

Il convient donc, comme cela a été fait par exemple à Bruges en Belgique, que les visiteurs puissent se stationner à l'extérieur des portes de la ville et entrer dans la ville par les portes (Dauphine – Royale – Saint-Nicolas) et l'ancien château Vauclerc (place de Verdun). Les OAP proposent donc de valoriser ces espaces pour qu'ils présentent déjà en eux-mêmes un intérêt architectural pour ces visiteurs et pour que ceux-ci, une fois la porte franchie, découvrent le cœur de la ville par les voies patrimoniales avant de déboucher sur la lumière du port.

Cette valorisation des portes passe par la restauration des dispositifs défensifs et la valorisation des anciennes entrées en marginalisant les boulevards qui leur ont été substitués.

Dans les cas des places de Verdun et de la Motte Rouge qui se sont substituées aux ouvrages défensifs, la présence ancienne des ouvrages défensifs ne peut être que suggérée par un marquage au sol. En revanche, on peut traiter noblement ces espaces pour bien marquer qu'on rentre par ces places dans la ville intra-muros ; cela signifie leur valorisation en leur restituant leur intégrité et en minorant leurs traitements fonctionnels (ce ne peut pas être par exemple un parking de surface ou une gare routière banale).

## LES PLACES URBAINES

L'intra-muros ce n'est pas seulement des rues, c'est aussi un maillage de places favorisant le repérage dans la ville et la rencontre, voire l'animation. La plupart de ces places ont pu être créées après des démolitions d'îlots urbains dans la partie la plus dense du Secteur sauvegardé ou après la suppression de certains enclos conventuels sur les secteurs d'extension urbaine du XVIII<sup>e</sup> siècle. Seules de petites places animées d'une fontaine existaient, comme la place des Petits Bancs par exemple.

Chacune fait l'objet d'OAP particulières, mais revient comme un *leitmotiv* la proposition de retraiter l'espace de façade à façade pour leur donner plus d'ampleur, en évitant de « marquer » la continuité des voies qui les traversent. Il est souhaitable aussi de retrouver un nivellement des sols susceptible de valoriser les façades, c'est-à-dire en recrusant légèrement la partie centrale de la place pour donner un effet centripète à l'aménagement.

Enfin, l'aménagement doit savoir se faire oublier, en recourant à un traitement simple des sols à base de pierres naturelles (le calcaire de préférence), qui apparaisse comme évident une fois réalisé. L'aménagement de l'espace public ne justifie pas de gesticulation architecturale, notamment s'il s'agit d'insérer une fontaine, une statue ou une œuvre d'art.

## LES JARDINS PUBLICS

En dehors des parcs des glacis défensifs, La Rochelle bénéficie de peu de jardins publics ou de squares, d'où la nécessité de les soigner particulièrement.

Le jardin des plantes par définition est un jardin expérimental où sont implantées toutes sortes de végétaux. Néanmoins, il est essentiel que son plan de composition paysager d'ensemble soit actualisé pour lui donner une unité. C'est le même objectif qui doit être poursuivi dans le jardin Massiou qui peut être régénéré.

La restauration des squares est essentielle car leur composition initiale s'est délitée avec le temps. Faut-il revenir au square d'origine avec une exigence de restauration ou permettre d'autres usages ? Leur rareté justifie de privilégier la restauration.

## 4.2. Les secteurs à projet

Le Secteur sauvegardé n'est pas un musée. Le PSMV offre de nombreuses possibilités de renouvellement urbain dans des secteurs à projet. Le PSMV grâce à son niveau de précision, permet de repérer des espaces de restructuration localisés pour les plus grands desquels il a semblé souhaitable de définir des OAP permettant d'orienter le futur projet de restructuration.

Sont ainsi précisées huit opérations de restructuration localisées potentielles, témoignant de l'importance de la capacité d'évolution du Secteur sauvegardé. Les OAP mettent en situation la problématique d'aménagement de chacune de ces opérations, en insistant sur la qualité des programmes à mettre en œuvre pour tirer le meilleur parti de ces sites, et en précisant les conditions d'insertion de ces programmes.

L'application des règles de stationnement impose la réalisation d'un nombre important de places de stationnement. Ces places doivent être trouvées en souterrain sous les constructions pour ne pas occuper les espaces libres qui ont prioritairement vocation à être végétalisés pour créer un cadre adouci pour les futurs habitants et contribuer à la continuité des corridors écologiques entre les glacis défensifs et les jardins du cœur du Secteur sauvegardé.

Toutes ces opérations ont pour points communs :

- une volonté de densification selon l'esprit qui a prévalu dans tous les îlots du Secteur sauvegardé ;
- la nécessité de créer une façade urbaine franche en retrait de chemin de ronde des remparts face aux glacis défensifs, affirmant ainsi la compacité de la cité à l'intérieur de ses remparts.
- le respect d'un épannelage cohérent avec celui du reste du Secteur sauvegardé, permettant de laisser émerger les bâtiments principaux des casernes et évitant l'écueil des résidences trop élevées créées en rupture du tissu urbain dans le nord du Secteur sauvegardé.

Il existe de nombreuses autres possibilités de projets de moindre envergure. Il n'a pas semblé nécessaire de définir pour ceux-ci des OAP, le plan réglementaire parle de lui-même et crée les garde-fous suffisants pour préserver le patrimoine bâti, les cours et les jardins de qualité et pour garantir des volumétries constructibles compatibles avec ce patrimoine ; le règlement définit les conditions dans lesquelles des places de stationnement peuvent ou doivent être mises en œuvre sur les terrains qui s'y prêtent, sachant que la voiture en stationnement doit être le moins visible possible.

**Les capacités d'évolution offertes par le PSMV sont très importantes**, la réussite de cette évolution sera tributaire de l'exigence de qualité qui devra être mise en œuvre par les responsables de la gestion du Secteur sauvegardé, tant en ce qui concerne le choix des programmes de construction (il faudra y mettre les moyens pour que la volonté de mixité sociale imposée par le règlement s'accompagne de financements permettant une qualité de réalisation) que le choix des concepteurs (ceux-ci devront inventer une architecture contemporaine de grande qualité s'inscrivant dans l'homogénéité architecturale qu'ont su respecter les concepteurs des siècles précédents).

Aujourd'hui, les possibilités d'extension et de renforcement du centre se situent principalement vers le Nord sur les anciens sites militaires ; ce secteur est déjà bien desservi par quatre voies qui le mettent en relation avec les quartiers voisins ; la mise en valeur des vestiges de l'enceinte peut lui donner une image forte et attractive permettant d'accueillir non seulement des logements mais aussi de nouvelles activités.

Les autres secteurs de restructuration sont plus restreints mais viendront renforcer les pôles d'animation existants : ancien hôpital Aufrédy et secteur du Gabut... Du côté Est, les terrains situés le long du boulevard du Maréchal Joffre constituent un espace potentiel de restructuration ; bien que situé hors du Secteur sauvegardé, ce site est à son contact direct sur l'un de ses principaux accès ; il possède de nombreux atouts tant pour le développement du centre que pour

la mise en valeur de l'eau dans la ville et des derniers vestiges des fortifications de ce côté de la ville. Tous ces secteurs proches des limites extérieures de l'ancienne ville fortifiée doivent permettre d'étendre et de renforcer le « centre » historique de la Rochelle.

## PARTIE 8.

# L'INCIDENCE DU PSMV SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA BIODIVERSITE

- 1.1. Consommation d'espace
- 1.2. Biodiversité
- 1.3. Synthèse

### 2. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

- 2.1. Le paysage
- 2.2. Le patrimoine bâti
- 2.3. Synthèse

### 3. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L' AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE

- 3.1. Dans le domaine de l'habitat
- 3.2. Dans le domaine des déplacements
- 3.3. Synthèse

### 4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES EN EAU

- 4.1. Gestion des eaux pluviales
- 4.2. Gestion des eaux usées
- 4.3. Protection de captage et des eaux superficielles et consommation humaine
- 4.4. Synthèse

### 5. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

- 5.1. Les risques naturels
- 5.2. Les risques technologiques
- 5.3. Les nuisances sonores
- 5.4. Synthèse

### 6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS

- 6.1. Les ordures ménagères
- 6.2. Les déchets issus du BTP
- 6.3. Synthèse

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui le prolongent, se veulent exemplaires vis-à-vis de l'environnement. Ce chapitre résume les principales incidences sur l'environnement :

## 1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA BIODIVERSITE

### 1.1 La consommation d'espace

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en protégeant l'intégrité des jardins et des cours, réduisent l'emprise des espaces urbanisables dans l'ancien PSMV et dans le PLU.

La définition des espaces effectivement constructibles permet de densifier au mieux le tissu urbain existant et de créer les conditions d'un renouvellement urbain, permettant de trouver plus d'habitants et d'activités en limitant les extensions dommageables de l'urbanisation.

Les formes urbaines induites par le Règlement et les OAP permettent de conjuguer densification et respect des conditions d'intimité et d'ensoleillement des logements, dans le respect des formes urbaines héritières de l'histoire. La reconquête d'espace minéralisé au profit de traitements de sol favorables au végétal permet de réduire les surfaces imperméabilisées.

Le parc Charruyer et la promenade des Tamaris qui étaient protégés par les zones NR ou NRS du PLU de la Rochelle sont aujourd'hui protégés par un espace boisé classé sur le site classé pour le parc Charruyer et par la protection d'espace libre la plus forte (DV1) pour la promenade des Tamaris.

**Le PSMV protège environ 39 hectares d'espaces libres (cours et jardins) sur environ 158 hectares d'îlots.**

### 1.2 La biodiversité

La préservation des espaces de jardin, la reconquête d'espaces minéralisés au profit du végétal et l'amélioration des conditions biologiques permettent d'assurer à partir du port et des glacis défensifs des ensembles paysagers favorables à l'épanouissement de la faune et de la flore.

La volonté de s'appuyer sur une tradition végétale et sur le développement des essences indigènes permettent à la flore une parfaite adaptation au site. Il est proposé de recueillir l'eau de pluie pour arroser les jardins comme cela se faisait traditionnellement à l'aide de bassins. 29 hectares d'espaces libres sont légendés en « espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières » (existants à conserver ou bien inexistants à créer). La plupart de ces espaces doivent rester en pleine terre ; les possibilités de trouver des locaux enterrés sont limitées aux 8,2 hectares de DM2 et à quelques possibilités laissées en DV2.

Les boisements existants dans les grands jardins et surtout dans les glacis défensifs qui ceignent le Secteur sauvegardé peuvent accueillir une faune sauvage et contribuent au maintien d'une fraîcheur, voire d'une humidité dans le Secteur sauvegardé.

La pression anthropique sur les espaces verts publics et privés sera diminuée grâce à l'extension des méthodes de gestion différenciées et écologiques des espaces verts et à la sensibilisation des habitants.

Les réaménagements urbains développent une nature plus ordinaire pour favoriser la biodiversité. Et tout nouveau projet de restructuration urbaine devra permettre de compléter la trame verte.

La préservation de cônes de vue par le PSMV permet d'assurer la perméabilité des îlots urbains et l'interface entre l'espace public et les espaces privés.

### 1.3 Synthèse

L'affirmation de la protection des trames vertes et bleues et donc des espaces libres très majoritairement végétaux constitue une évolution extrêmement favorable sur les questions de biodiversité et de consommation d'eau sur le territoire du centre de l'agglomération réputé le plus minéral.

## 2. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

### 2.1 Le paysage

Toute la philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur repose sur les notions d'harmonie, de continuité et de qualité.

La volonté de préserver et d'améliorer les paysages du Secteur sauvegardé est au cœur des OAP. Il s'agit de valoriser les glacis défensifs, de retraiter les espaces emblématiques autour des monuments et des places majeures, de restructurer les tissus urbains désorganisés, et surtout de construire dans des gabarits volumétriques en continuité avec les ensembles patrimoniaux protégés.

La complémentarité entre le bâti et le végétal est assurée avec les protections des uns et des autres. Sont aussi protégés les arbres et émergences architecturales, qui viennent enrichir la silhouette de la ville.

Par sa précision et par ses Orientations d'aménagement et de programmation, le PSMV se situe dans une démarche d'amélioration des qualités paysagères du Secteur sauvegardé.

### 2.2. Le patrimoine bâti

Le patrimoine constitue un capital exclusivement précieux sur le plan environnemental.

La révision du PSMV, grâce à une hiérarchie des protections et à une prise en compte de toutes les périodes de l'architecture, des plus anciennes aux plus récentes, a permis d'étendre le champ (et donc le nombre) de constructions protégées.

La sauvegarde de ces constructions, souvent porteuses de qualités énergétiques, est particulièrement respectueuse de l'environnement en évitant le cycle négatif des démolitions / reconstructions.

### 2.3. Synthèse

La fonction même du PSMV est de préserver et de mettre en valeur les paysages et le patrimoine bâti. Les incidences du PSMV sur l'environnement ne peuvent être que positives d'autant plus que la réflexion sur ces thèmes a pu être approfondie grâce à des études longues et détaillées ; la constitution du fichier-immeubles a joué un rôle essentiel.

## 3. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L' AIR ET LA CONSOMMATION D' ENERGIE

### 3.1 Dans le domaine de l'habitat

La volonté d'ouvrir les logements existants sur des espaces libres végétalisés et de concevoir les nouveaux avec les objectifs de recherche d'ensoleillement, de la préservation de l'intimité et la volonté de les ouvrir vers les cœurs d'îlots végétalisés contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air.

De plus, il existe une palette de solutions susceptibles d'améliorer l'isolation des logements compatibles avec la préservation des qualités patrimoniales du clos et du couvert et des intérieurs des constructions.

Les nouvelles constructions doivent de leur côté minimiser les quantités d'énergie consommées, voire produire de l'énergie, tout en s'insérant harmonieusement dans leur cadre patrimonial.

### 3.2. Dans le domaine des déplacements

L'objectif pour le centre-ville est, d'une part, de favoriser l'accès par les modes doux (marche à pied, vélos) et les transports en commun et, d'autre part, de limiter le trafic automobile de transit.

L'aménagement des espaces publics donnant confort et sécurité aux piétons et aux cyclistes, la réorganisation et le développement du réseau de transport public et la reconfiguration du plan de circulation générale doivent contribuer à un rééquilibrage des modes de déplacement en centre-ville et ainsi diminuer les impacts et nuisances liés à la trop forte utilisation de l'automobile individuelle (pollution atmosphérique, émission de gaz à effet de serre, bruit, occupation de l'espace public).

### 3.3. Synthèse

La prise de conscience environnementale liée à la diminution des ressources fossiles et au coût plus élevé de l'énergie conduit à mieux isoler l'habitat et à diminuer la circulation. Tout cela ne peut que bénéficier à la pérennité du patrimoine bâti et à la qualité de vie des habitants qui ont choisi d'y vivre.

## 4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES EN EAU

### 4.1 Gestion des eaux pluviales

La protection et l'extension des espaces végétalisés permettent d'allonger le temps de concentration de la crue. Le maintien voire la reconquête des surfaces perméables participe à une meilleure gestion quantitative de la ressource en eau.

Le régime de récupération et de traitement des eaux pluviales reste de même dans le périmètre du Secteur sauvegardé. Les réseaux existent et ne peuvent être que progressivement améliorés.

Il n'est pas envisagé de créer des bassins de rétention supplémentaires. Le stockage des eaux de pluie dans des citernes pour arroser les espaces verts doit être étudié au cas par cas. L'objectif général est de privilégier la sobriété en matière d'utilisation de l'eau ; cela passe, par exemple, par l'utilisation d'espèces végétales résistant bien aux périodes de sécheresse. Les opérations de restructuration urbaine seront conçues de manière à retenir le plus d'eau possible en cas d'orage.

### 4.2 Gestion des eaux usées

Les projets de densification du secteur sauvegardé sont en adéquation avec la capacité actuelle et potentielle des réseaux et la capacité de la station d'épuration de Port Neuf.

### 4.3 Protection des eaux superficielles et consommation humaine

La protection des espaces libres végétalisés contribue à une capacité naturelle d'épuration des eaux de ruissellement au moins maintenue. La recommandation d'installation de systèmes de distribution peu consommateurs en eau potable dans les bâtiments quel que soit leur usage peut contribuer à améliorer la situation.

L'ensemble des logements du secteur sauvegardé est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable. La ressource en eau potable est suffisante pour répondre à l'augmentation induite potentielle de population qui est faible à l'échelle de l'agglomération.

### 4.3. Synthèse

Les réseaux et les traitements des eaux ne peuvent que s'améliorer.

## 5. INCIDENCES SUR LES RISQUES (NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET DE NUISANCES SONORES)

### 5.1 Les risques naturels

Les risques naturels sont constitués essentiellement du risque de submersion marine.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été prescrit le 27 décembre 2012 et est en cours d'élaboration.

### 5.2. Les risques technologiques

Le Secteur sauvegardé n'est pas concerné par ces risques, en dehors du risque lié au transport de matières dangereuses le long de la voie ferrée qui borde le secteur sauvegardé au nord.

### 5.3. Les nuisances sonores

Le Secteur sauvegardé est peu concerné par les nuisances sonores. Le niveau sonore est peu élevé dans le centre-ville.

La réduction de la circulation de véhicules individuels doit permettre de diminuer le bruit au cœur du Secteur sauvegardé le long des voies de pénétration. La réduction de la vitesse des véhicules sur les boulevards va dans le même sens.

En revanche, peut apparaître comme nuisant le bruit des appareils de conditionnement d'air implantés abusivement dans les cours arrière, aux dépens des logements. Les règles du PSMV en imposant leur intégration au bâti doit pouvoir en diminuer la gêne. L'animation des terrasses des bars et des restaurants situés sur l'espace public est génératrice de nuisances phoniques tardives pour les habitants des étages ; les règles du PSMV n'ont pas d'effet sur cette cohabitation difficile.

### 5.4. Synthèse

Si les abords du port sont concernés par les risques naturels, le PSMV ne peut pas tout vis-à-vis de ce risque majeur qui concerne un territoire beaucoup plus vaste que le Secteur sauvegardé.

En revanche, le Secteur sauvegardé est peu concerné par les risques technologiques et les nuisances sonores.

## 6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS

### 6.1 Les ordures ménagères

Le PSMV ne régleme nte pas la gestion des déchets des ménages ; en effet, cette question est gérée au cas par cas pour chaque projet d'aménagement et de construction. Cependant, les Orientations d'aménagement et de programmation sur la qualité de l'espace public, et en particulier sur le mobilier urbain, conduisent à mettre en œuvre des méthodes et des équipements de qualité pour collecter les déchets ; le règlement lui-même (article US 4.5) définit les conditions qualitatives d'aménagement de locaux poubelles dans le patrimoine architectural.

Sur l'agglomération, de grandes orientations sont fixées :

- collecte différenciée des déchets porte à porte en quatre secteurs,
- 10 points d'apport volontaire afin de surmonter les difficultés de stockage et de dépôt sauvage des déchets ménagers.
- le tonnage d'ordures ménagères diminue constamment au profit de la collecte sélective.

Ces éléments vont dans le sens d'une amélioration de la gestion des déchets, en particulier davantage de valorisation.

### 6.2. Les déchets issus du BTP

Les déchets inertes sont traités sur le Commune dans le centre d'enfouissement technique CET de classe 3. Cette possibilité offerte doit contribuer à raccourcir les circuits de collecte et de valorisation de ces déchets issus des démolitions effectuées dans le Secteur sauvegardé.

### 6.3. Synthèse

Le PSMV n'a pas d'influence directe sur la gestion des déchets mise en œuvre dans l'agglomération de La Rochelle. Néanmoins, le Secteur sauvegardé est un secteur d'excellence et les OAP sont particulièrement exigeantes en matière de mobilier urbain pour la qualité de l'espace public qui ne saurait s'accommoder d'une gestion médiocre des déchets.

