

SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

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



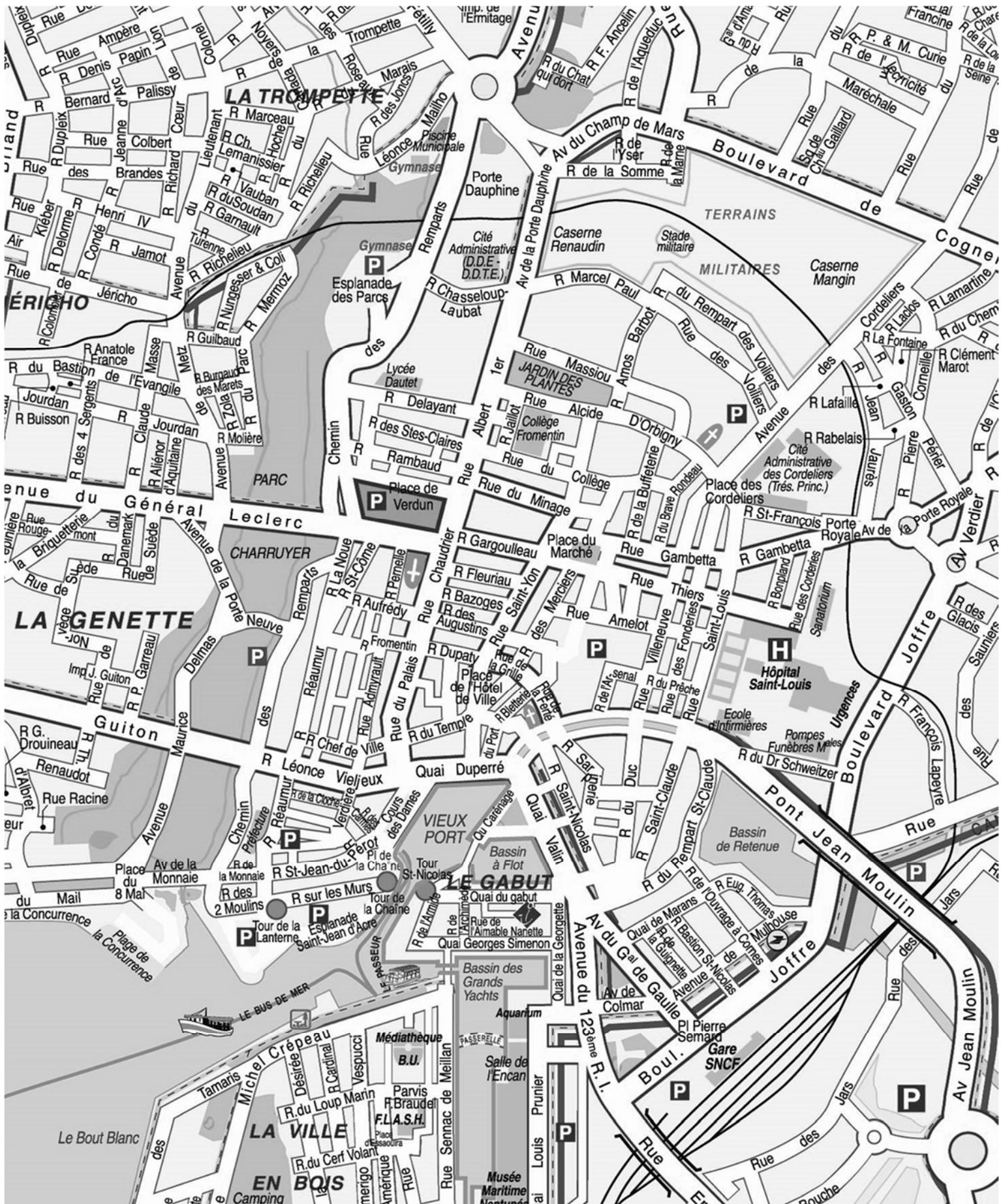
La philosophie du Plan de sauvegarde

Synthèse du rapport de présentation

Sommaire

Introduction 5

1. Pourquoi réviser le Secteur Sauvegardé ?	7
1.1- La philosophie du PSMV d'origine	
1.2- Analyse du périmètre d'origine	
1.3- Analyse de la modification du PSMV de 2003 et difficultés de gestion actuelles	
1.4- Justification du périmètre de révision	
2. Intérêt historique et patrimonial	11
2.1- Etude historique	
2.2- Patrimoine urbain et paysager	
2.3- Une spécificité urbaine rochelaise, les arcades	
2.4- Patrimoine monumental et ouvrages d'art	
2.5- La demeure rochelaise, approche typologique	
3. Approche environnementale	29
3.1- Le sol et matériaux de construction	
3.2- L'eau	
3.3- Le climat : vent et ensoleillement	
3.4- Levégétal	
3.5 - Les risques naturels	
3.6- Pollution et risques technologiques	
4. Vie du Secteur Sauvegardé	38
4.1- Population et démographie	
4.2- Parc de logements	
4.3- Economie, commerces et équipements	
4.4- Déplacements urbains	
4.5 - Mise en valeur et gestion des espaces publics	
4.6 - Tourisme, culture et loisirs	
5. Restructuration et renouvellement urbain	44
5.1- Les réalisations depuis 1981 (dans le Secteur Sauvegardé initial et dans l'extension)	
5.2- Réflexions et projets en cours	
6. Politique urbaine	47
6.1- Cadrage du PADD du PLU	
6.2- Les grands axes d'une politique de développement urbain : 1- patrimoine et modernité, 2- écologie urbaine, 3-espace public et formes urbaines, 4- fonctions urbaines	
6.3- Justification de l'évolution des espaces boisés classés	
7. L'architecture réglementaire du PSMV	56
7.1- Pièces du dossier réglementaire	
7.2- Légende du plan polychrome	
7.3 - Le plan réglementaire en chiffres	
7.4- Règlement	
7.5- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)	
8. L'incidence du PSMV sur l'environnement	64
8.1-Incidences sur la consommation d'eau et la biodiversité	
8.2-Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti	



Introduction

L'étude du premier Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été prescrite le 14 janvier 1970 sur un périmètre de 75 hectares. Le PSMV, dont l'auteur est Michel DUFOUR, Architecte Urbaniste, est publié le 26 janvier 1978, avant d'être approuvé le 8 septembre 1981. Quatre modifications sont intervenues le 11 juin 1987, le 24 février 2003, en juin 2006 et le 11 décembre 2012.

La décision d'étendre et de réviser le Secteur Sauvegardé a été prise le 05 mai 2008 sur un périmètre de 180 hectares regroupant toute la place forte et ses glacis défensifs. La démarche de révision-extension est ambitieuse puisqu'elle a consisté à étudier sur l'ensemble du nouveau Secteur Sauvegardé un PSMV d'une nouvelle génération.

Le présent document « Philosophie du PSMV » rend compte de la démarche d'étude en abordant successivement les points suivants :

1. Pourquoi réviser le Secteur Sauvegardé ?

Ce chapitre rappelle la philosophie d'origine du PSMV et les objectifs de la présente révision.

2. Intérêt historique et patrimonial

Toute l'approche patrimoniale s'appuie sur trois documents placés en annexe du Rapport de Présentation :

- **Le plan historique**

Ce plan au 1/2000^e présente de manière synthétique les tracés et vestiges de la ville et permet de comprendre l'histoire de sa formation et la localisation de son patrimoine.

- **L'analyse urbaine et paysagère**

Ce plan au 1/2000^e permet de faire le constat de l'occupation des sols et les profils de la ville.

- **L'approche typologique de l'architecture**

Un tableau chronologique permet de visualiser l'évolution des plans, des façades et des éléments de décor du bâti. Il est complété par un plan d'essai de classification typologique.

3. Approche environnementale

Ce chapitre traite des principaux éléments qui caractérisent la géographie du Secteur Sauvegardé : sol, eau, climat, végétal et risques naturels.

4. Vie du Secteur Sauvegardé

Ce chapitre présente les chiffres et conclusions de l'analyse socio-économique et fonctionnelle.

5. Restructuration et renouvellement urbain

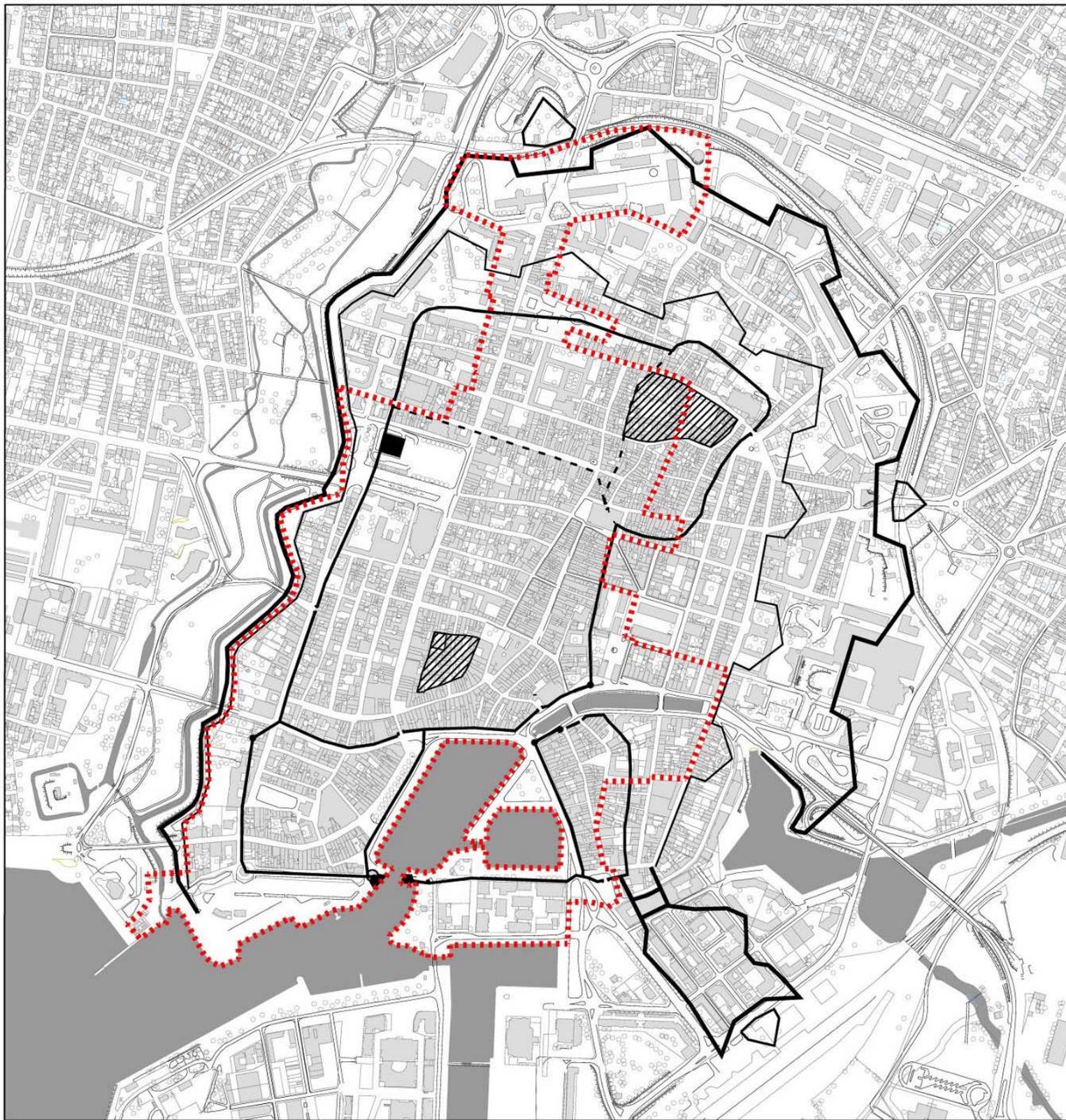
Ce chapitre rappelle les principales réalisations des trente dernières années sur le Secteur et les projets en cours de réflexion.

6. Politique urbaine

Après avoir rappelé les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ce chapitre développe les axes de la politique urbaine mise en œuvre dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

7. Architecture réglementaire du PSMV

8. Incidences du PSMV sur l'environnement



ANCIEN PERIMETRE DU PSMV (en pointillés rouge)
EN RELATION AVEC LES TRACES HISTORIQUES DES ENCEINTES (en noir)

1. Pourquoi réviser le Secteur Sauvegardé ?

1.1- La philosophie du PSMV d'origine

Le PSMV de Michel DUFOUR appartient à la deuxième génération des PSMV, celle du début des années 1970 où il fallait réagir aux opérations de rénovation urbaine destructives. Il se comporte comme un spécialiste du bâti qui propose un traitement pour remédier aux dysfonctionnements observés. En voici les grandes lignes :

Un patrimoine architectural de qualité mais insalubre

C'est la concentration du bâti du XVIII^e siècle qui présente un intérêt. Individuellement les constructions sont médiocres derrière les façades. Les cœurs d'îlots se sont densifiés aux XIX^e et XX^e siècles. Les logements sont inhabités faute de travaux d'entretien (perte de 36% de la population entre 1954 et 1968).

Façadisme et curetage

Le seul remède est le « façadisme », c'est-à-dire construire du neuf derrière les façades.

Pour une politique de réhabilitation

Face à l'usure du patrimoine des XIX^e et XX^e siècles moins protégé, le chargé d'étude propose de créer un urbanisme spécifique proposant un nouveau mode de vie, à l'opposé d'une ville musée.

Une ville pittoresque autour du port

A un tissu urbain dense et pittoresque peu propice à l'automobile s'opposent les vastes espaces libres du port.

Une ville active mais menacée

Toutes les fonctions urbaines et toutes les catégories sociales sont représentées dans le Secteur Sauvegardé. Il faut maintenir cet équilibre.

Mais si l'accessibilité automobile est aisée, les conditions de stationnement sont mauvaises.

La Rochelle est touchée par la « maladie des centres » suite aux déplacements vers l'extérieur des fonctions résidentielles et commerciales.

La solution se situe dans une politique active de sauvegarde patrimoniale pour rénover le centre.

Le projet réglementaire

Le PSMV agit seulement sur la forme de la ville et non sur les fonctions urbaines.

60% des 2000 immeubles du secteur sauvegardé font l'objet de prescriptions de protection, le plus souvent limitées aux seules façades sur rue. D'importants curetages sont proposés en cœur d'îlot.

L'écrasante majorité du bâti n'est donc pas protégée.

Les espaces libres privatifs sont très souvent constructibles. Face à quelques emprises imposées précises sont proposés des sous-secteurs constructibles bénéficiant de souplesses réglementaires.

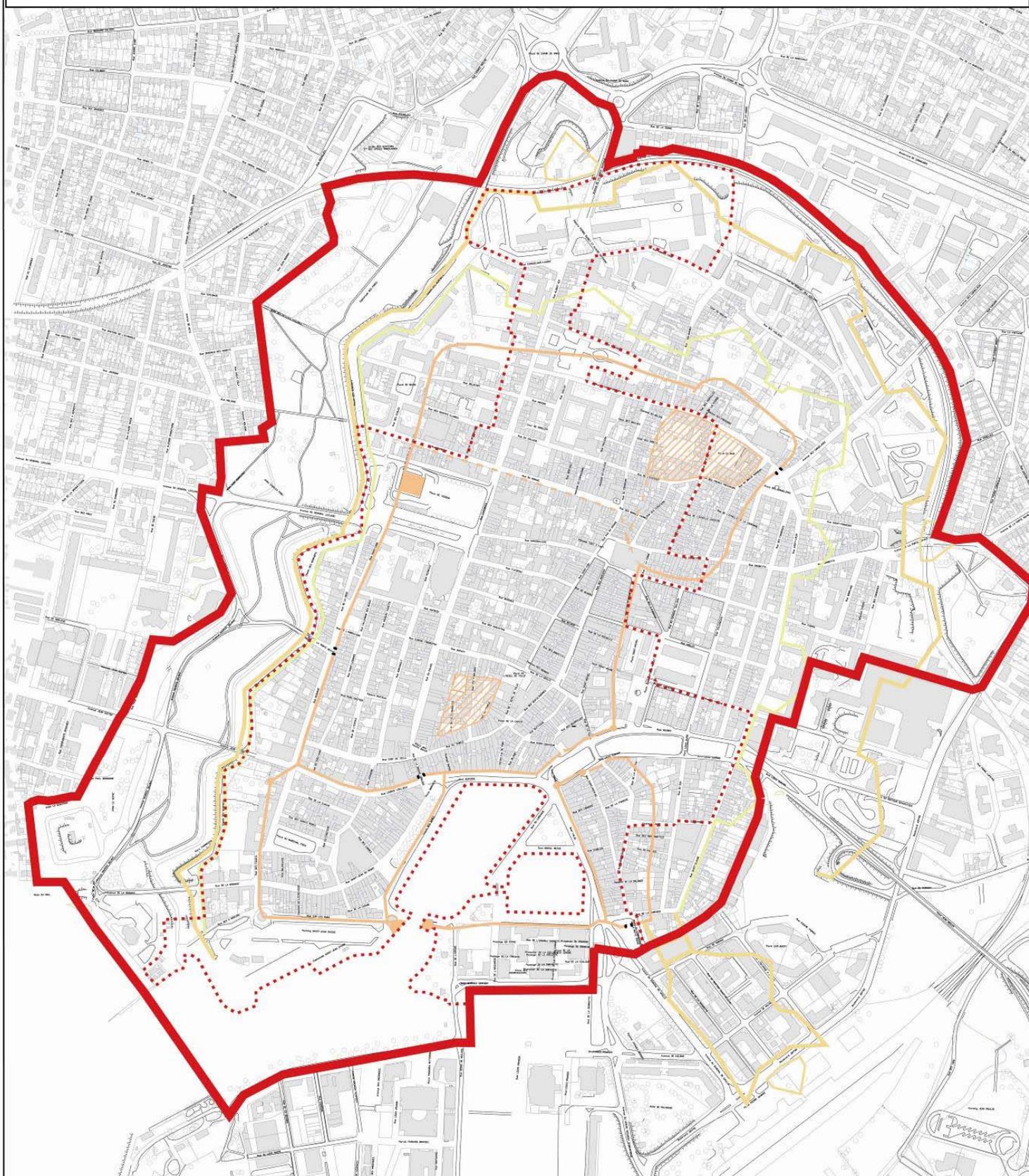
Les jardins et les cours les plus prestigieux font l'objet de mesures de protection rigides comme les « espaces boisés classés » et « espaces soumis à prescriptions particulières ».

Si le règlement définit les hauteurs précises des futures constructions, il laisse de grandes souplesses pour les règles d'intégration urbaines. Précis pour les règles de restauration du patrimoine, il s'en remet au talent des architectes pour les constructions neuves en imposant l'architecture d'accompagnement dans toutes les zones exposées visuellement (réplique la plus proche possible du passé) et en limitant l'architecture contemporaine dans les rues étroites, en respectant les proportions de l'architecture patrimoniale.

1.2- Analyse du périmètre d'origine

Le périmètre d'origine ne rend pas compte de l'histoire urbaine de La Rochelle et se limite aux constructions les plus anciennes laissant de côté de vastes ensembles du XIX^e siècle. Il ne se réfère en aucune manière aux tracés des enceintes d'une ville forte.

ANCIEN & NOUVEAU PERIMETRE DU PSMV (en rouge)
EN RELATION AVEC LES TRACES HISTORIQUES DES ENCEINTES (en jaune et orange)



1.3- Analyse de la modification du PSMV de 2003 et difficultés de gestion

La modification de 2003 a porté sur la protection d'une série d'immeubles construits de 1800 à 1940 et sur la suppression de curetages portant sur l'architecture du XIX^e siècle. Elle a permis de mettre à jour les plans réglementaires pour tenir compte des réalisations et des nouvelles protections. La modification a proposé des solutions architecturales permettant de maintenir la Préfecture en centre-ville. Elle a enfin permis un toilettage du règlement sans le reprendre en profondeur.

Les difficultés de gestion portent principalement sur le patrimoine bâti existant puisqu'on ne construit pratiquement pas d'immeubles neufs dans le Secteur Sauvegardé. Cependant, l'état sanitaire du Secteur Sauvegardé s'est donc très largement amélioré, si l'on se réfère à la situation d'abandon décrite par Michel DUFOUR au début des années 1970.

La révision est aujourd'hui nécessaire pour protéger les cœurs d'îlots et l'intérieur des immeubles confrontés à de nombreux projets d'AFUL. Les curetages imposés sont souvent peu crédibles.

1.4- Justification du périmètre de révision

C'est dans le cadre de l'étude de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) qu'a été étudié le projet de nouveau périmètre du Secteur Sauvegardé.

Ce périmètre s'appuie sur l'emprise de la place forte encore en place au début du XX^e siècle. Il intègre à l'est la ville neuve, à l'ouest le site classé du parc Charruyer et au sud les deux rives du chenal.

Le périmètre arrêté couvre une surface de 180 hectares et a été créé par arrêté préfectoral le 05 mai 2008.

1.5- Rappel des protections du patrimoine

Cf. carte ci-avant

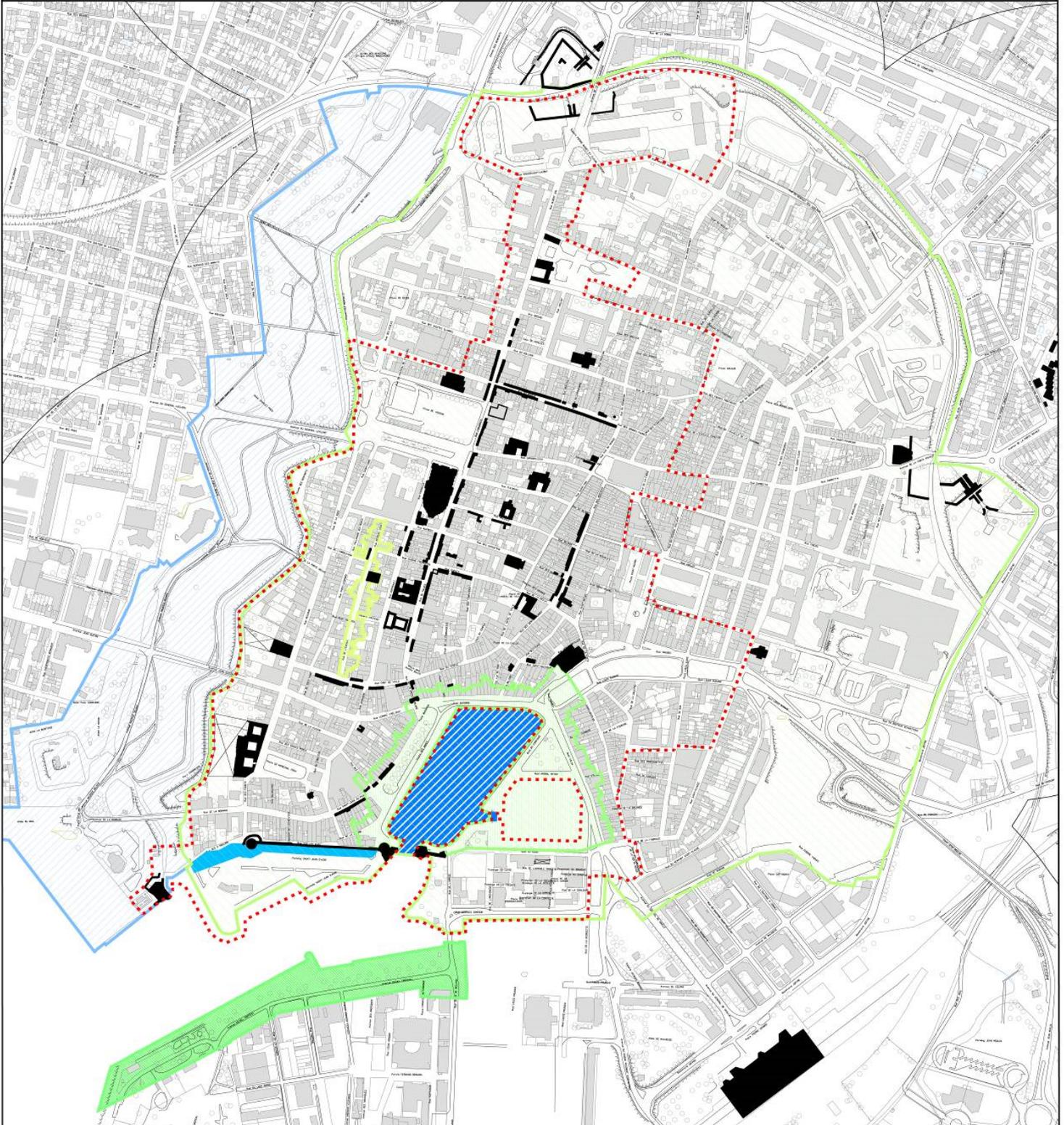
Le Secteur Sauvegardé est concerné par :

- trois sites classés et quatre sites inscrits portant sur les glacis défensifs, le port et la vieille ville,
- plus de 25 monuments historiques classés et plus de 100 monuments historiques inscrits
- de très nombreux sites archéologiques : 44 zones archéologiques ont été définies par l'arrêté n°04.17.061/486 dont un très vaste qui couvre tout le Secteur Sauvegardé.

Pour résumer cette première partie, il est apparu indispensable d'étendre le Secteur Sauvegardé pour prendre en compte toute la dimension de la place forte de La Rochelle et de concevoir un nouveau PSMV prenant en compte tous les patrimoines architecturaux urbains et paysagers et définissant un cadre réglementaire permettant de mettre en œuvre une politique urbaine dynamique du développement du centre de La Rochelle et de valorisation de ses patrimoines.

CARTE DES MONUMENTS HISTORIQUES, SITES CLASSES ET INSCRITS
 DANS OU AUX ABORDS DU SECTEUR SAUVEGARDE

avec en trait pointillé rouge, l'ancien périmètre du PSMV
 NB : les Monuments Historiques feront l'objet d'une représentation plus détaillée pour le plan réglementaire du PSMV



 SITE CLASSE 28/10/1931
 parc Charruyer et mail

 SITE CLASSE 25/07/1933
 havre d'échouage

 SITE CLASSE 16/04/1934
 terrains devant les remparts

 SITE INSCRIT 16/06/1950
 rues de l'Escale et Nicolas Venette

 SITE INSCRIT 13/07/1962
 les quais

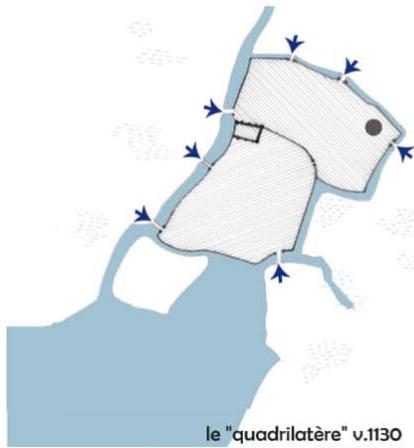
 SITE INSCRIT 20/12/1965
 ville intra muros

 SITE INSCRIT 26/12/1951
 promenade des Tamaris

 Construction protégée
 au titre des Monuments Historiques

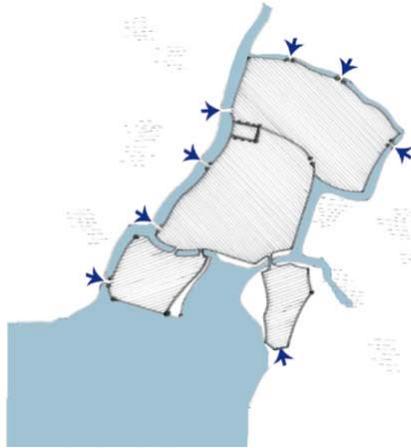
2. Intérêt historique et patrimonial

1200



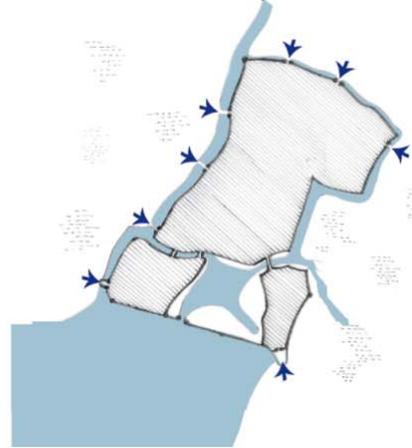
le "quadrilatère" v.1130
et son extension nord 1169-1189

1300



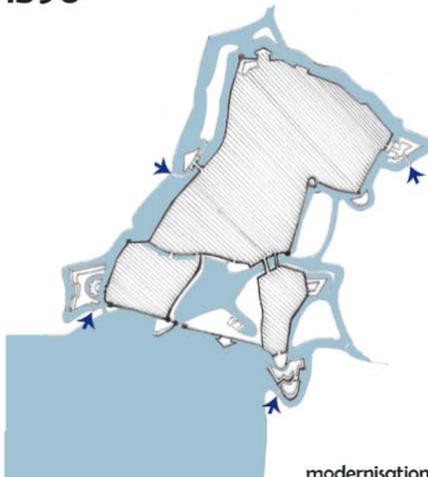
les deux faubourgs maritimes 1200-1209

1400



l'enceinte continue 1372-1399

1590



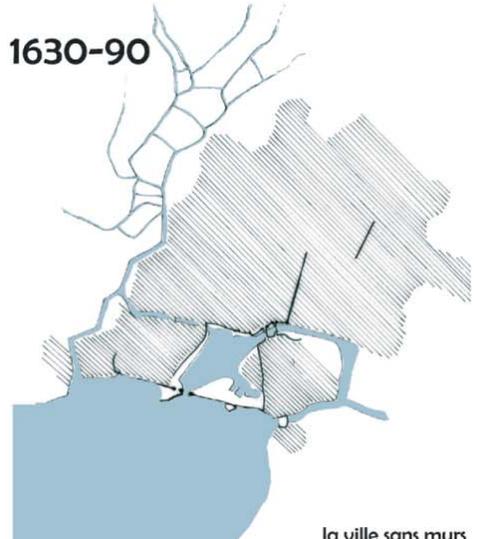
modernisation
de l'enceinte 1550-1590

1620



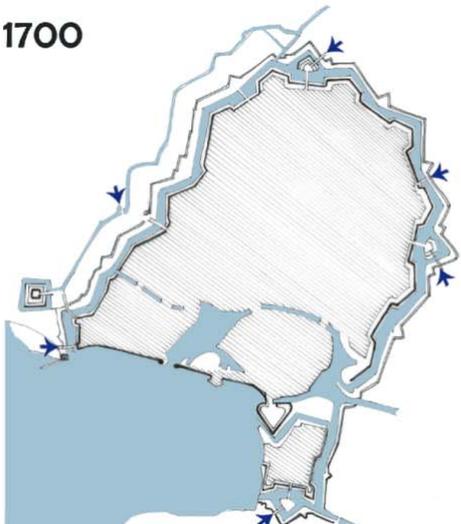
l'enceinte huguenote
et la ville neuve sur la prée Maubec

1630-90



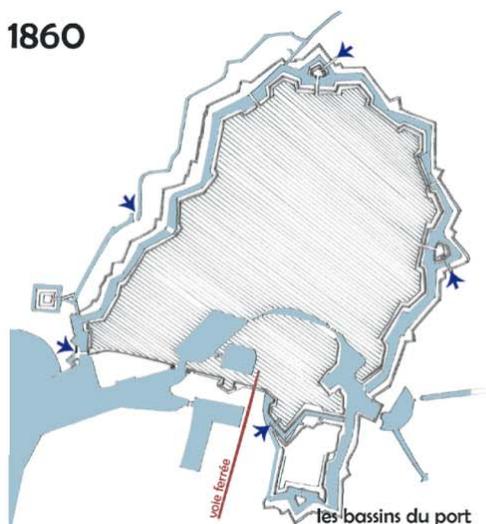
la ville sans murs
(destruction du siège de 1629)

1700



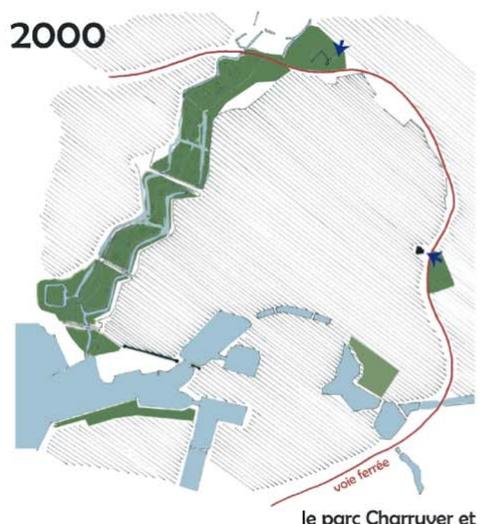
l'enceinte Ferry 1689-1706

1860



les bassins du port
le canal de Marans et la tère gare

2000



le parc Charruyer et
l'ouverture de la ville



Nouveau plan de La Rochelle tel qu'il est aujourd'hui sous le règne de Louis XV en 1773

Gravure de Nicolas Chalmandrier, 1773. (Méd., 2PL111), détail.

Publié dans l'ouvrage de Nicolas MEYNEN « La Rochelle au XIX^e siècle »

2.1- Etude historique

L'approche historique était quasi absente dans le premier PSMV, cette approche a été particulièrement développée lors de la révision. Elle a permis ainsi de proposer un découpage chronologique en quatre grandes périodes :

- **Le Moyen-Age**, regroupant la formation de la ville au XII^e siècle, son développement aux XIII^e et XIV^e siècles et l'épisode de la guerre de Cent Ans et la dernière campagne de fortification médiévale.
- **Les temps modernes**, regroupant l'époque des grands travaux jusqu'au siège de 1572, la place de sûreté protestante (1568-1590) et l'extension de la ville neuve et le « grand dessein » de la place forte (1590-1628).
- **La Contre-Réforme et le siècle des lumières**, regroupant l'après 1629 (prise de la ville par Richelieu), les nouveaux murs et le nouveau statut de ville avec une nouvelle société et de nouvelles idées sur la ville.
- **De La Révolution aux années 1930**, avec une ville figée dans ses murs de 1790 à 1860, le rôle prépondérant dans la ville puis l'ouverture des portes de 1860 à 1940.

Cette étude historique montre l'évolution des différentes enceintes de la ville et décrit précisément l'évolution des enclos religieux. Voici une chronologie synthétique :

MOYEN AGE

DUCS D'AQUITAINE	vers 990	première apparition de <i>Rochella</i> dans une charte
	1067	fondation de Notre-Dame-de-Cougnès par les moines clunisiens d'Aix
	vers 1130	implantation des Templiers
	1130	destruction de Châtelailon, alors principal centre de l'Aunis (Guillaume X)
	1130-1140	premier lotissement de la ville avec enceinte
	1137	mariage d'Aliénor avec Louis VII – La Rochelle devient possession royale
ROI DE FRANCE	1145	fondation de St-Barthélemy
	1154	mariage d'Aliénor avec Henri II Plantagenêt – La Rochelle devient anglaise
ROI D'ANGLETERRE	1169-89	extension fortifiée vers le nord et érection du château de Vauclerc
	1185-86	implantation du prieuré Ste-Catherine
	1190	implantation des Hospitaliers de St-Jean-de Jérusalem au Pérot
	1199	confirmation de la charte de commune de La Rochelle
	1202	construction du pont St-Sauveur
	1203	fondation de l'aumônerie Aufrédy
	1199-1209	extensions fortifiées vers le sud (« pinces de crabe ») : Le Pérot et St-Nicolas et aménagement du nouveau havre d'échouage du port (le havre neuf)
	1224	rattachement de La Rochelle au royaume de France (Louis VIII)
ROI DE FRANCE	1226-28	implantation des Dominicains dans la ville (Jacobins) près de ND-de-Cougnès
	avant 1230	implantation des Franciscains dans la ville (Cordeliers)
	1258	traité de Paris consacrant la paix entre France et Angleterre
	1242-71	La Rochelle et la Saintonge administrés par Alphonse de Poitiers
	1267	implantation des Carmes dans St-Jean-du-Pérot et des Sœurs Blanches à Ste-Marguerite
	1325	élargissement du chenal Maubec
	1337-1453	Guerre de Cent Ans
	après 1352	dernière campagne de fortification médiévale achevée après 1372 : enceinte continue autour de la ville + fermeture du port par un mur (tours de la Chaîne, St-Nicolas et de Moreilles)
	1360	traité de Brétigny : La Rochelle revient au royaume d'Angleterre
ROI D'ANGLETERRE		
ROI DE FRANCE	1372	alliance du roi Charles V avec la ville (contre les Anglais) - démolition du château de Vauclerc
	avant 1460	achèvement-reconstruction de la fortification médiévale : fermeture du port par un mur d'enceinte et érection de 3 tours pour surveiller le port (tours de la Chaîne, St-Nicolas et de Moreilles) + tour du Garot (tour de la Lanterne) réalisée en 1445-68
	1453	fin de la guerre de Cent Ans avec la reconquête de la Guyenne (bataille de Castillon)

TEMPS MODERNES

ROI DE FRANCE	1460-1490	poursuite des travaux sur l'enceinte notamment achèvement de la tour de la Lanterne et renforcement des tours existantes
	1477	fontaine de Lafond pour capter les eaux douces et la conduire vers la ville
	1486	début des travaux de l'échevinage : mur d'enceinte
	1504	achat d'une maison par la commune pour y « tenir écoles »
	1555	fondation de Brouage, base royale concurrente
	1556	projet de citadelle sur Le Pérot : démolition du couvent des Carmes – projet abandonné
	1556-1558	1 ^{ère} campagne de renforcement de la muraille médiévale : création de boulevards devant les portes des deux-Moulins, Neuve, Cougnès, St-Nicolas, et bastion de l'Evangile (front nord).
	1562-1598	Guerres de Religion
	1568	coup d'Etat huguenot du maire Pontard : La Rochelle se rallie au camp protestant
	1570	l'édit de St-Germain établit La Rochelle comme place de sûreté protestante
	1568-72	2 ^{ème} campagne de renforcement de la muraille médiévale réemployant les pierres des églises : boulevard de l'Evangile (1550-67), cavalier de l'Epitre (1564), reconstruction de la porte de Cougnès (1557-69), plateforme de la Boucherie (1567), boulevard des Dames (1567), bastion du Gabut (1569) : travaux réalisés très probablement sous le dessin de Scipione Vergano
	1571	synode national des réformés à La Rochelle
	1572-73	siège des troupes de Charles IX qui se termine par l'abandon du roi
après 1573	création d'une contrescarpe maçonnée sur le front nord	
PLACE DE SURETE PROTESTANTE	1590	création de la ville neuve sur la prée Maubec
	1596-1611	« le grand dessein », fortification intégrant la ville neuve : 1 ^{ère} enceinte bastionnée
	1598	publication de l'Edit de Nantes - rétablissement du culte catholique

PLACE DE SURETE
PROTESTANTE

LA ROCHELLE
SANS MURS

LA ROCHELLE, PLACE FORTE

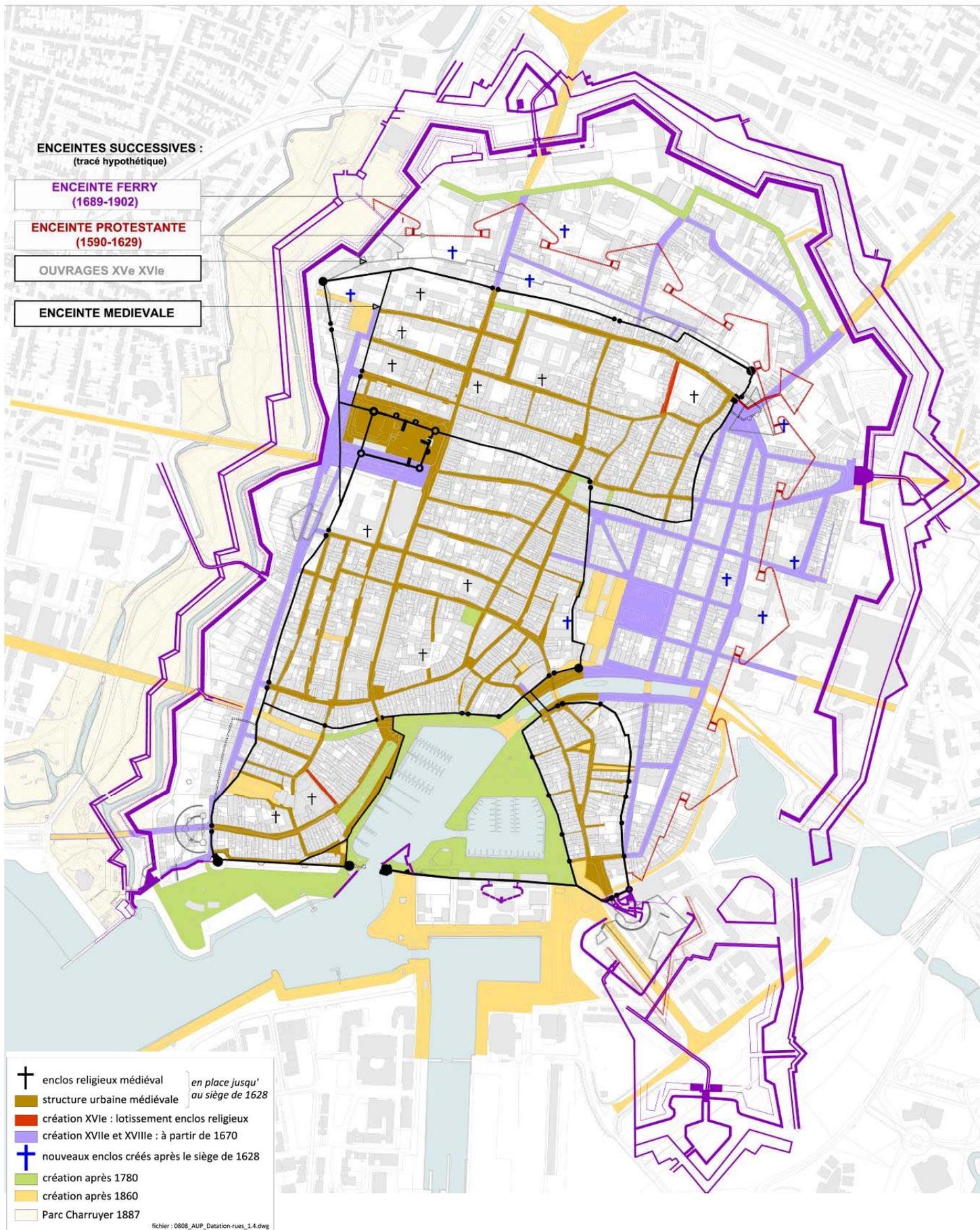
CONTRE-REFORME ET XVIII^e

- 1602** mise en place d'un vannage sous le pont Saint-Sauveur
1603 achèvement des travaux du Grand Temple
1605-1606 agrandissement de l'hôtel de ville
1622 édification du Fort Louis par les troupes royales
1627 édification de la ligne de forts pour encercler la ville et terminée sur le port par la digue
1628 siège de Richelieu – enceinte et ville neuve rasées – abolition de la « commune »
- 1628-1689** la ville dépourvue de murs se reconstruit en s'étendant
1685 révocation de l'édit de Nantes (Louis XIV) – démolition du prêche protestant (prée Maubec)
1686 création de l'Hôpital Général sur la prée Maubec
1687-1719 formation de la place Royale (Verdun) par la disparition de la chapelle Ste-Anne, de la Monnaie et du Grand Temple – espace planté d'ormeaux
- 1689-1706** enceinte de Ferry placée 100 à 200 mètres en avant de la précédente
1694 création de la Généralité de La Rochelle regroupant Saintes, Rochefort, St-Jean-d'Angély
1699 projet de petite citadelle sur l'ancien Fort Louis
1705 plantations d'ormeaux sur le nouveau cours Matignon (futur Mail)
1719 création de la Chambre du Commerce
1732 création de l'Académie des Belles Lettres
1742-1778 édification de la cathédrale (projet de Gabriel)
1763 traité de Paris (le Canada revient à l'Angleterre) - début de la récession économique
1769 lancement d'un grand programme de travaux sur les abords du port : quais, écluses, bassin
1776 décision de transfert des cimetières hors la ville
1786 première pierre de l'Arsenal (bâtiment sur rue Amelot – le second sera réalisé en 1876)
1778-1808 travaux du bassin à flot intérieur

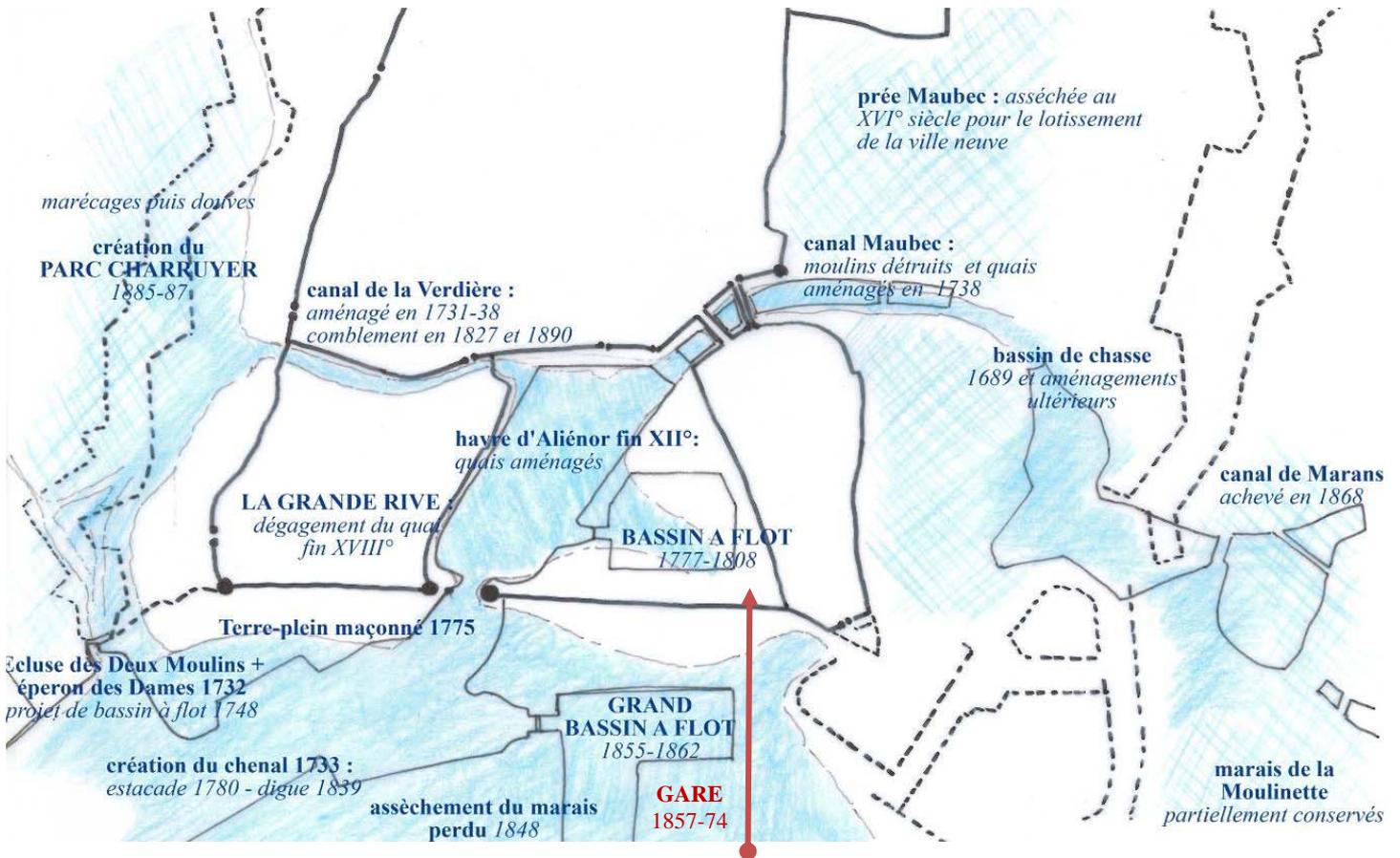
DE LA REVOLUTION AUX ANNEES 1930

- 1805** décision de création du canal de Marans (achevé dans les années 1860)
1806 « blocus continental » de Napoléon I^{er}
1810-13 travaux de l'hôpital Aufrédy pour l'installation de l'armée
1811-38 levé du premier cadastre (pour le futur plan d'alignement)
1807-1862 travaux du grand bassin de commerce (bassin à flot) dit « des Chalutiers »
1851 premier plan d'alignement en application
1855 achèvement du chevet de la cathédrale avec la démolition de l'église classique de St-Barthélémy
1857 arrivée du chemin de fer à La Rochelle – inauguration de la première gare (en impasse)
après 1871 construction des casernes Duperré aux Cordeliers
1881-1891 travaux du port de La Pallice
1885-87 création du parc Charruyer
1892 « percée » vers l'ouest – création de la voie ferrée de la Pallice qui contourne la ville
1902 **déclassement de la place de La Rochelle**
- 1922** inauguration de la nouvelle gare
1929 lotissement de la place de Reims
1930 lotissement des abords de la porte Royale

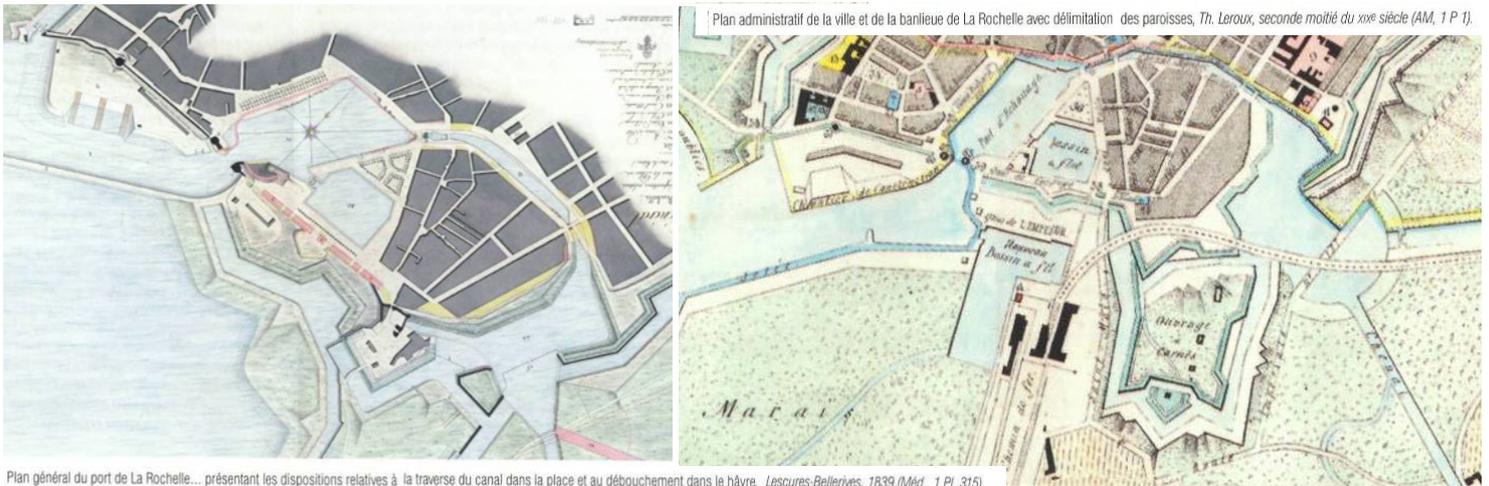
CARTE DE DATATION SCHEMATIQUE DES RUES AVEC LE TRACE DES ENCEINTES SUCCESSIVES



CARTE RESUMANT LES AMENAGEMENTS SUCCESSIFS DU PORT



Plans du XIX^e siècle, présentant l'état du port extraits de l'ouvrage de Nicolas Meynen : La Rochelle au XIX^e siècle après la création du petit bassin à flots intérieur (plan 1839) et après l'implantation de la gare (vers 1870-80)



Plan général du port de La Rochelle... présentant les dispositions relatives à la traverse du canal dans la place et au débouchement dans le havre, Lescares-Bellerives, 1839 (Méd., 1 Pl. 315).

2.2- Patrimoine urbain et paysager

Le patrimoine de la ville ne réside pas seulement dans une collection d'édifices remarquables, mais plus globalement dans un « paysage » structuré par l'histoire à partir d'un site original.

Un site relativement plat, une trame urbaine quasi orthogonale, le port s'ouvrant sur le large, peu d'espaces publics hormis les quais et la place de Verdun, (emprise de l'ancien château Vauclerc), une ceinture de fortifications encore largement visible, un épannelage du bâti compact d'une hauteur moyenne de R +2 + attique. Ce sont les principales caractéristiques de la silhouette de ville.

Les rues anciennes et les places ont évolué dans leur morphologie : le profil a été modifié par des alignements à partir de la fin du XVIII^e et jusqu'au XX^e siècle et quelques créations d'espaces nouveaux ont vu le jour.

Les rues qui comportent des arcades de part et d'autre présentent a priori le même profil qu'au XV^e siècle (rue du Minage). Pour les autres, la question reste souvent à préciser par une étude fine des alignements effectivement réalisés.

Les profils de rue varient sur ces axes de la ville médiévale de 10 à 12 mètres pour les grandes voies traversantes et commerçantes, et de 7,50 à 10 mètres pour les rues secondaires. Quelques tronçons se resserrent en-deçà de 7,50 mètres, notamment sur les rues à passages couverts (rue du Minage en particulier) et sur les rues de l'ancien bourg de Cougnes (rues de la Buffeterie, des Bonnes Femmes, des Cloutiers, etc...).

Le réseau de rues est complété par des venelles : quelques-unes menant aux portes de ville ou poternes (la rue du port, la petite rue du port élargie au XIX^e siècle, la rue de la Grosse Horloge, petite rue Verdière) les venelles du faubourg St-Nicolas), d'autres constituant de simples « ruelles de commodité » qui séparent deux îlots (rue du Beurre, rue de l'Echelle Chauvin, rue Fromentin, rue des Mariettes, rue Mervault, etc...), ou encore des liaisons internes à un îlot (rue St-Michel, rue des Templiers probablement élargie, rue des Moureilles). Les plus petites venelles se limitent à 1,90 mètres de large : entre la rue de l'Escale et la rue Saint-Léonard (sans nom) et l'impasse de la Béarnaise, rue des Saintes-Claire.

Le tissu urbain s'est constitué à partir de la trame urbaine régulière d'origine, par adjonction de faubourgs sur des terrains remblayés gagnés sur la mer, par extension à l'occasion de la création des nouvelles enceintes sous une trame encore plus régulière et plus aérée, par l'urbanisation de franges d'îlots, par l'implantation d'enclos religieux aux XVI^e et surtout XVII^e siècles, par création de lotissements et opérations urbaines du XVIII^e siècle, vont bouleverser la partie sud du Secteur Sauvegardé avec l'arrivée du chemin de fer en 1857 et le percement préalable du canal de Marans.

Le centre de La Rochelle ne connaît pas de transformations spectaculaires aux XIX^e et XX^e siècles ; mais une somme de travaux ponctuels va contribuer à assainir et embellir la ville. Ces aménagements sont de trois types :

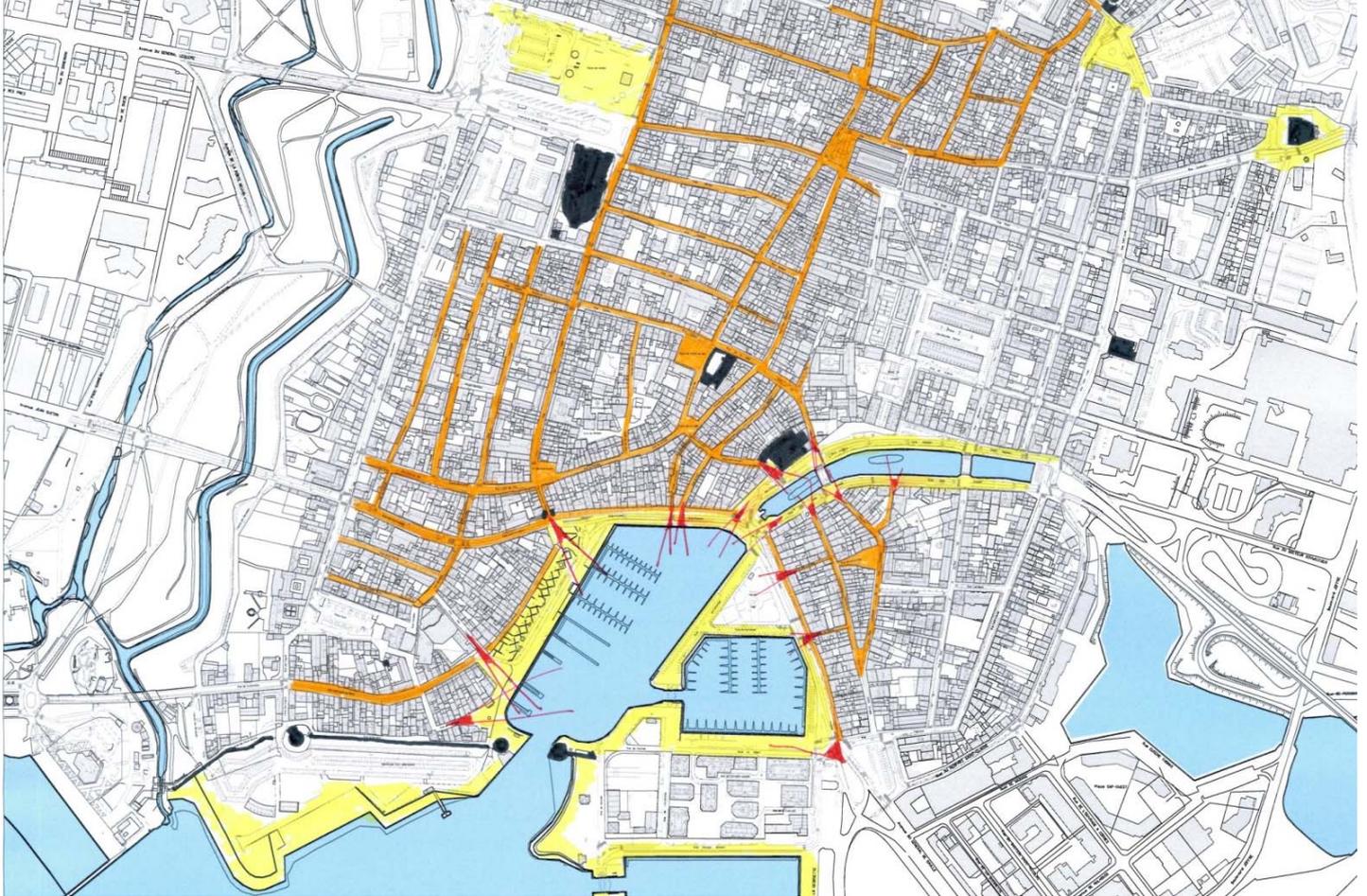
- **Alignements ponctuels,**
- **Regroupements parcellaires pour construire de grands édifices publics ou privés,**
- **Restructuration, voire création de places par destructions d'îlots bâtis et aménagements des quais.**

Des règlements de voirie sont mis en place à partir de 1833 pour définir les conditions de construction. Les alignements prescrits au XVIII^e siècle n'ont pas été suivi d'effets significatifs. Le plan général d'alignements de 1851 définit les conditions de construction neuve et interdit les travaux sur les façades existantes frappées d'alignement ; ce plan aura des effets sur la forme de la ville même si tous les projets n'ont pas été mis en œuvre.

Un certain nombre de projet de percées avorteront.

RUES EN LEGERE COURBE, PLACES/QUAI ET ECHAPPEES VISUELLES

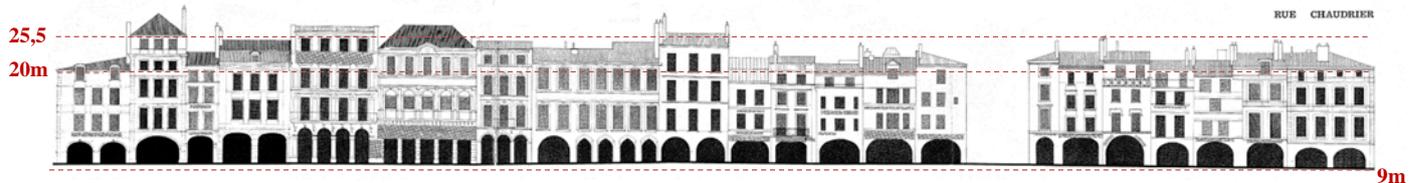
« Malgré l'assez constante orthogonalité de la trame viaire, les carrefours homogènes, croisées de rues d'égale importance, ne sont pas la règle. Nombre de rues se terminent en butées qui rompent la fluidité visuelle, comme les circulations. Seuls quelques axes privilégiés bénéficient d'une longue continuité. La Grande rue des Merciers, la rue Saint-Yon, la rue du Minage et la rue du Palais sont, si l'on excepte la Ville Neuve de 1615, les seules qui tendent à l'infini, à une certaine fluidité du regard. »
 Thierry Veillot, La Ville Blanche



QUAI DUPERRE : hauteur d'immeuble entre 15,50 et 11,60 mètres à l'égout (les cotes en rouge sont des cotes NGF moyennes)



RUE CHAUDRIER : hauteur d'immeuble entre 11 et 16,50 mètres à l'égout



QUAI MAUBEC : hauteur d'immeuble moyenne entre 9,30 et 14,70 mètres à l'égout

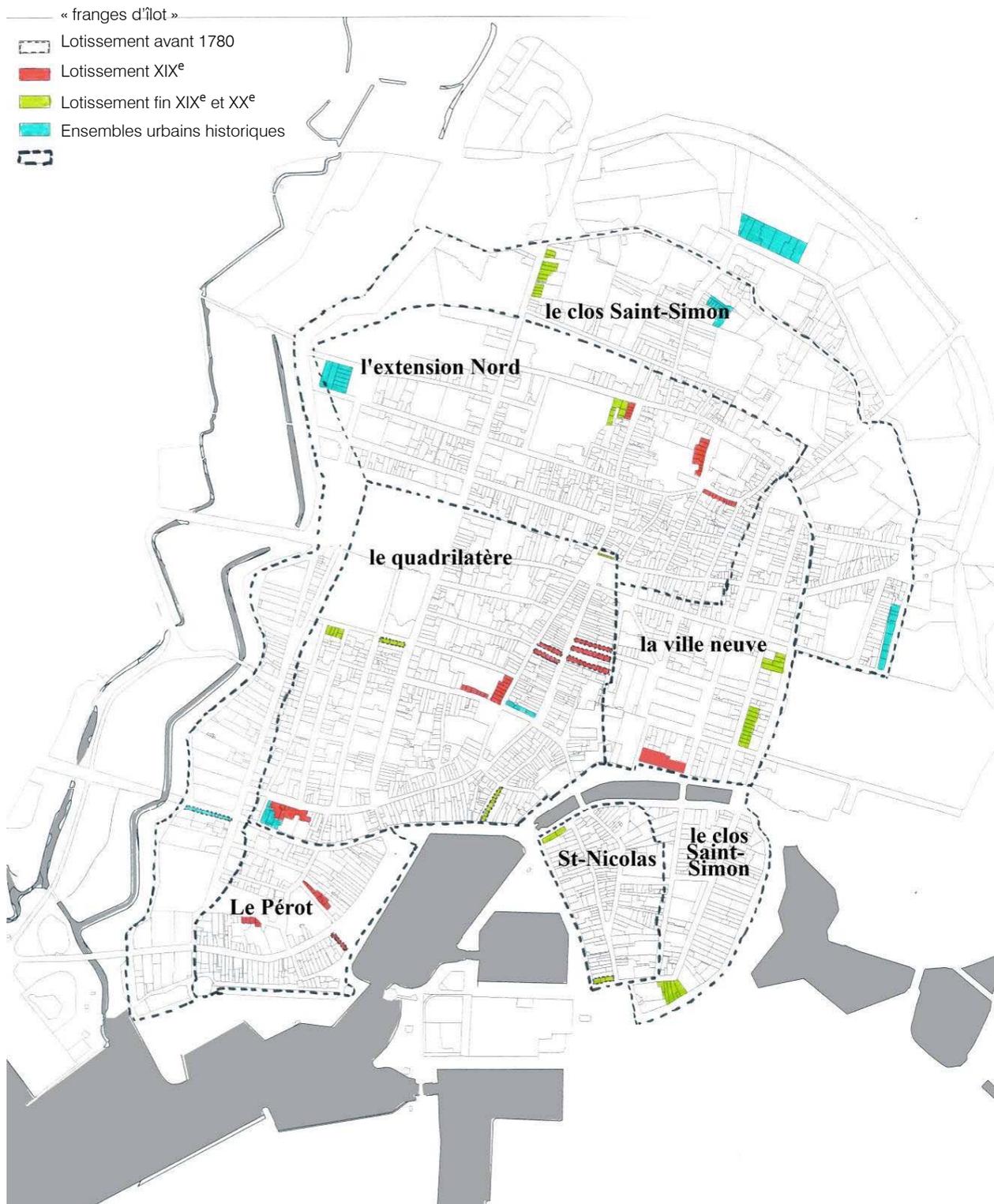


L'histoire des enceintes successives et des extensions urbaines liées à leur destruction se lit dans le parcellaire.

Le paysage urbain est ainsi caractérisé par quatre types de tissu :

- Des îlots particulièrement denses (parcellaires en lanières)
- Des îlots à densité forte, au parcellaire plus large qui accueille des hôtels souvent entre cour et jardin,
- Des îlots moins denses accueillant hôtels et anciens couvents,
- Des îlots très peu bâtis correspondant à la périphérie intérieure des remparts.

CARTE DES ENSEMBLES URBAINS HISTORIQUES ET DES PETITES OPERATIONS URBAINES



2.3- Une spécificité urbaine rochelaise, les arcades

Il reste beaucoup d'interrogations sur l'origine et la fonction des « couverts » (*le nom est emprunté au vocabulaire des bastides*), ces porches qui s'avancent sur l'espace public. S'il s'agit d'une forme urbaine très commune au Moyen-âge (cf. études de Lavedan), le témoin daté le plus ancien à La Rochelle remonte au XV^e siècle.

A partir du XVII^e siècle, au fur et à mesure que les façades en pan de bois sont remontées en pierre, il est bien possible que des arcades aient pu être supprimées dès cette date, sans attendre les plans d'alignement du XIX^e siècle. L'absence de couverts sur le tronçon nord de la rue des Merciers ne peut s'expliquer par des alignements tardifs puisque la plupart des façades à cet endroit sont datées du XVIII^e siècle.

Aussi peut-on supposer que le réseau de couverts a pu être proche d'un linéaire continu le long des voies principales de la ville (cf. restitution possible de Thierry Veillot), sans pour autant affirmer qu'il s'agissait d'un dispositif originel.



PORCHES :
 « réseau contemporain
 et réseau optimum »

selon Thierry Veillot,
 La Ville Blanche.

Photos des porches – Thierry Veillot, La Ville Blanche



Rue Chaudrier.



Rue Rambaud.



Rue Pernelle.



Rue de l'Escale.

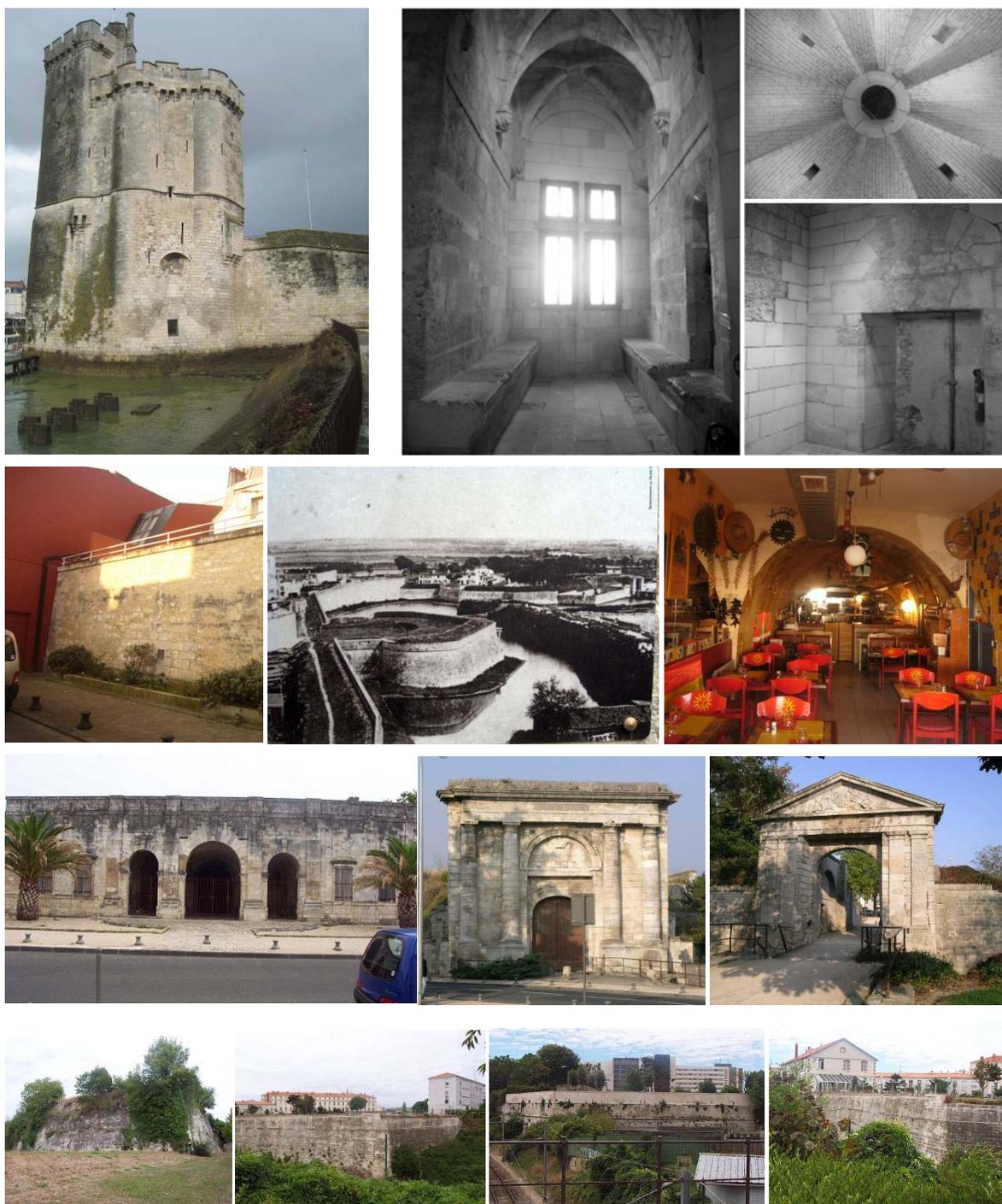
Les formes des arcades anciennes sont un arc plein cintre ou un arc brisé et les piliers ont une section octogonale, circulaire ou quadrangulaire. Les sections rondes et octogonales sont les plus rares visibles aujourd'hui dans la ville (les plus anciennes ?), de même on retrouve quelques rares arcs intérieurs de porches en arc brisé. L'arc en anse de panier, permettant une ouverture plus large, apparaît dès la Renaissance, il devient très répandu au XVIII^e siècle. Au XIX^e siècle, les règlements d'urbanisme prévoient d'uniformiser leurs formes et hauteurs, l'architecture des arcades devient donc « normalisée » à partir de 1850 ; d'ailleurs à cette époque, plus rares se font les porches, en application du plan d'alignement. Les façades à entresols aux ouvertures semi-circulaires rappellent ces arcades. A la fin du XIX^e siècle, les arcades et les porches (volume) prennent des formes plus variées.

2.4- Patrimoine monumental et ouvrages d'art

Le **patrimoine monumental** se partage entre le patrimoine militaire défensif (portes - tours - vestiges d'enceinte), le patrimoine religieux (cathédrale - 4 églises paroissiales - temple protestant - 6 couvents), les hôpitaux (hôpital Général et hôpital Aufrédy) le grand séminaire (actuellement lycée Dautet) et le patrimoine civil (l'Hôtel de Ville - hôtel Pontard - fontaines - l'Intendance - La Bourse - le Palais de Justice - le marché couvert).

Le patrimoine monumental intègre aussi le patrimoine des ouvrages d'art et de cette ville portuaire (les phares - les digues - l'esplanade - les quais des différents bassins du port et du canal Maubec - les écluses).

PATRIMOINE MILITAIRE



2.5- La demeure rochelaise, approche typologique

Le patrimoine de la ville se regroupe en deux types de programme :

- Les maisons à boutiques et maisons à loyer,
- Les hôtels et belles demeures.

Les maisons à boutiques et maisons à loyer

Elles constituent l'essentiel du patrimoine de la ville ancienne. Il se décline en plusieurs variantes selon la nature d'occupation du rez-de-chaussée (présence ou non d'un commerce ou d'un atelier) le statut des occupants (propriétaires, « compagnons » travaillant sur place, locataire). Mais la typologie des constructions reste assez semblable et une même enveloppe a souvent pu être adaptée pour accueillir de nouveaux usages.

La typologie des plans de ces maisons à boutique peut se résumer à :

- Plan à un volume sans cour,
- Plan à deux volumes reliés par un escalier sur cour,
- Plan à un volume principal avec cour.

Les façades de la plupart des maisons ont en commun une largeur assez faible (4 à 7 mètres) permettant de réaliser deux à trois travées, une hauteur de trois à quatre niveaux.

La composition de ces façades va évoluer de la façon suivante :

- Façades à pans de bois et façades en maçonnerie associée (souvent de type « pignon sur rue »).
- Façades Renaissance (entre 1570 et 1620) présentant souvent un décor sculpté.
- La maison rochelaise servira de référence des constructions privées du début du XVII^e à la moitié du XVIII^e siècle ;
- Evolution du type rochelaise dans la première moitié du XVIII^e siècle avec une simplification de l'architecture.
- Naissance d'un nouveau standard « la façade à travées identiques à partir du milieu du XVIII^e siècle. Cette façade accompagne le nouveau programme de l'immeuble de rapport. Ce standard va se poursuivre jusque dans les années 1870. Divers courants architecturaux s'exprimeront en façade (avec les prémices du néoclassicisme à partir de la fin du XVIII^e siècle, l'expression néoclassique de la première moitié du XIX^e siècle et l'expression éclectique à partir de la deuxième moitié du XIX^e siècle).
- Les maisons de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle peu nombreuses expriment contradictoirement le retour de la toiture et des lucarnes et la tendance historiciste, et l'adoption de la toiture terrasse.
- Au XX^e siècle de nouveaux matériaux et de nouvelles volumétries de façade différencient ces constructions de celles des périodes précédentes.

Il existe aussi dans le tissu urbain des constructions de petites dimensions dont les caractéristiques se rattachent aux maisons construites dans les villages de la région.



153. Du pignon à l'étage attique,
5, 6, 8, 10, rue Chaudrier.

154. 21, 23, 25, 27, rue des Gentilshommes.

Extrait de « la Ville Blanche » - Thierry Veillot.

« La Maison rochelaise », modèle de référence des constructions privées du début du XVII^e à la moitié du XVIII^e

La « Maison rochelaise » correspond aux programmes de maisons à boutique où s'imbriquent les fonctions de commerce, d'entrepôts, et de logements. La maison de base comporte quatre niveaux : un rez-de-chaussée commercial, deux niveaux de logements, un niveau de comble pouvant servir d'entrepôts ou simplement de logement de domestiques ; le programme se complète d'une cave servant aussi d'entrepôt avec parfois un accès par une trappe sous le porche.

Ce type de constructions semble être la référence de base entre 1610 et 1760. Aussi ne retrouve-t-on pas de rupture marquée dans l'architecture rochelaise avant/après le siège de 1628-29. Le rythme ternaire des façades reste une caractéristique forte de la ville de La Rochelle. Il demeure encore respecté à la fin du XVIII^e siècle, comme semble en témoigner la façade du 15 rue du Palais qui porte la date de 1781 (date correspondant probablement à une rénovation). Il sert encore de référence pour la façade rue Saint-Yon, n°47 ; construite au début du XX^e siècle dans un manifeste souci d'intégration au patrimoine rochelais.



La maison datée de 1612 sur le cours des Dames, au n°34 (ci-contre) semble être une des premières manifestations de ce type architectural qui existe donc avant le « siècle».
Cours des Dames, n°34

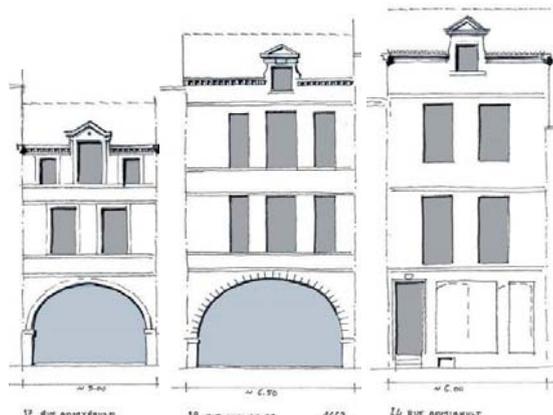


Rue du Palais, n°15 : la date portée sur la lucarne (1781) correspond probablement à une campagne de rénovation

Rue Saint-Yon, n°47 (début XX^e)

Façades à composition ternaire

La façade est divisée en trois travées : une travée centrale formée de deux grandes baies surmontées d'une lucarne de dimension assez importante et souvent dotée d'un crochet de palan pour monter des marchandises au grenier, deux travées latérales d'ouvertures de moindre largeur.



Les hôtels et belles demeures

Ces constructions se différencient par la nature de leur programme et la distribution intérieure, dédiés à l'habitation d'une famille noble ou de riches bourgeois. Tous ces hôtels ont en commun une séquence d'accès introduisant une certaine distance entre la rue et l'espace privé résidentiel (porche, puis cour, puis hall) :

- L'hôtel à tour escalier, le plus ancien XVI^e et début XVII^e siècle. Ne demeurent plus que des traces...
- L'hôtel entre rue et cour ou rue et jardin (XVII^e siècle et belles demeures du XIX^e siècle).
- L'hôtel entre cour et jardin et hôtel sur cour. Le premier se développe que sur des parcelles suffisamment grandes, le second sur des terrains moins profonds (la partie résidentielle occupe le fond de cour et le rez-de-chaussée des ailes abritant les communs). Des divisions parcellaires ont amputé certains hôtels de leurs cours de service ou même de leur jardin.
- L'hôtel en arrière d'un jardin se développe au XIX^e siècle.
- Les hôtels à double desserte pour le corps principal et les communs.

La position des escaliers évolue ainsi : tour escalier pour les hôtels les plus anciens, puis implantation latérale par rapport à la façade principale pour que les pièces de réception ouvrent sur la cour ou le jardin, puis hall d'entrée et cage d'escalier en position centrale au XIX^e siècle.

L'expression des façades évolue suivant les siècles. Les façades d'hôtel Renaissance n'existent plus qu'à travers des fragments. Au XVII^e siècle les principes développés sur les maisons sont repris dans les lucarnes, les corniches, les bandeaux. Au cours de la deuxième moitié du XVIII^e siècle apparaissent les combles mansardés et les linteaux bombés avec encadrements moulurés. Les travées sont semblables et régulières. A la fin du XVIII^e siècle la tendance néoclassique introduit l'étage en attique à la place du comble, les linteaux redeviennent droits, la modénature fait appel aux pilastres et joints à refend. Au début du XX^e siècle s'affirment les corniches à modillons, les larmiers saillants, les ouvertures plein cintre ou en demi-lune. L'hôtel de la fin du XIX^e siècle entre rue et jardin réinterprète librement des modèles du passé ; la datation des ferronneries est souvent difficile, beaucoup de motifs du XVII^e et du XVIII^e siècle ont été repris au XIX^e siècle.

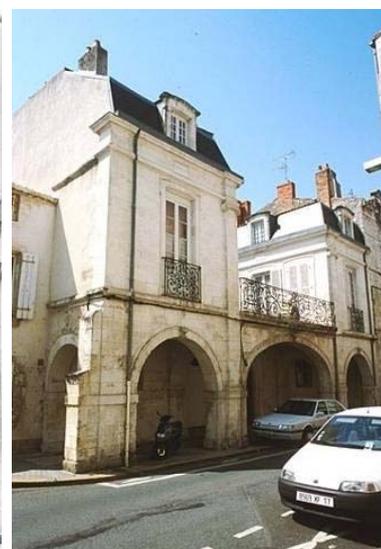
Les escaliers par leur position et leur forme permettent de caractériser les plans des immeubles :

- les escaliers les plus anciens sont en vis (le long du couloir ou dans une tour hors œuvre sur cour).
- les escaliers du XVII^e et XVIII^e siècle en bois sont de préférence à « volées suspendues » avec ou sans jour central.
- les escaliers avec rampe en fer forgé sont sur les plus belles constructions.
- les escaliers du XIX^e siècle sont presque tous à quartier tournant et rampe continue.
- les escaliers des constructions modestes restent de simples volées droites le long d'un couloir de distribution.

Les décors intérieurs témoignent de l'histoire du patrimoine bâti et de ses évolutions et s'organisent principalement autour de la séquence d'entrée et des pièces de réception dont la cheminée est l'élément central, sans oublier les éléments plus modestes liés à la vie quotidienne (installations de cuisine et de confort).

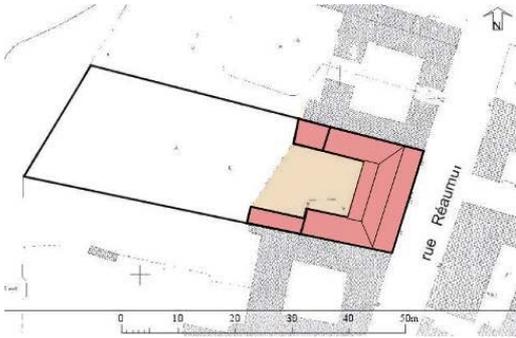
Les sols, les décors des murs, les plafonds constituent le cadre architectural qu'il convient de sauvegarder.

Rue Admyrault, n°6 (reconstruit en 1735, les façades sur cour sont encore d'influence XVII^e)

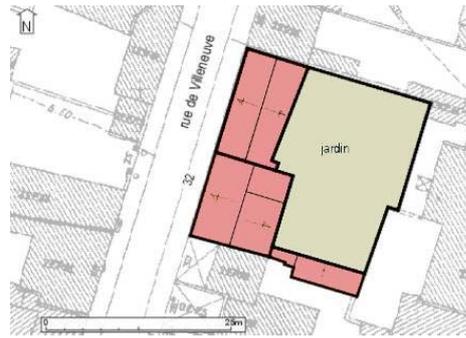


Hôtels et belles demeures : composition / distribution

*** entre rue et jardin**



Rue Réaumur, n°32

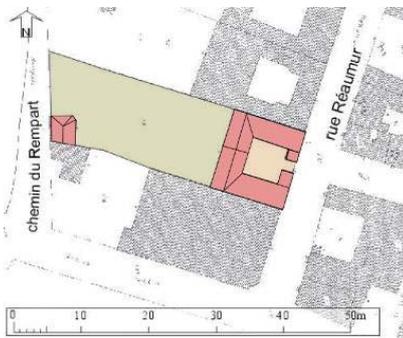


Rue Villeneuve, n°32

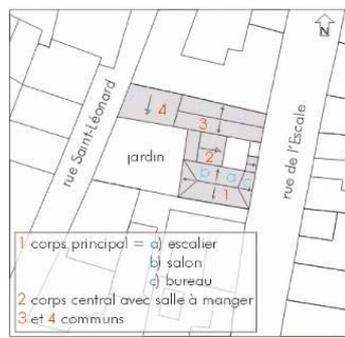


Rue Thiers, n°37

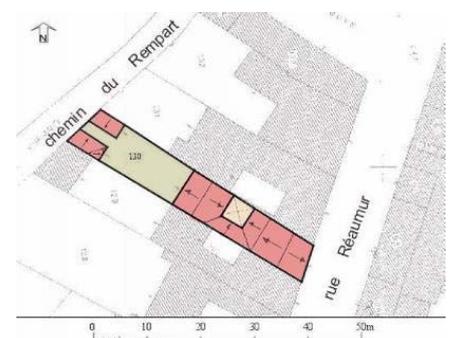
*** entre cour et jardin**



Rue Réaumur, n°20

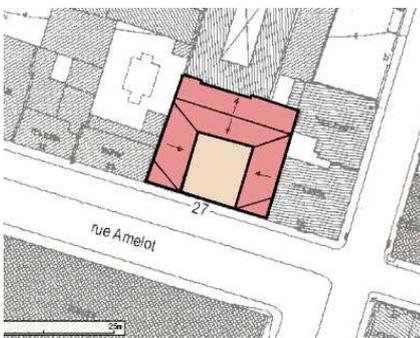


Rue de l'Escale, n°24



Rue Réaumur, n°6

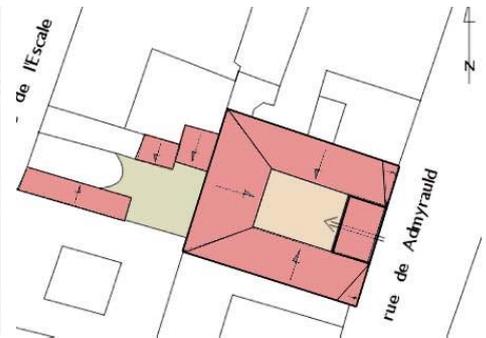
*** sur cour**



Rue Amelot, n°27



Rue de l'Escale, n°3

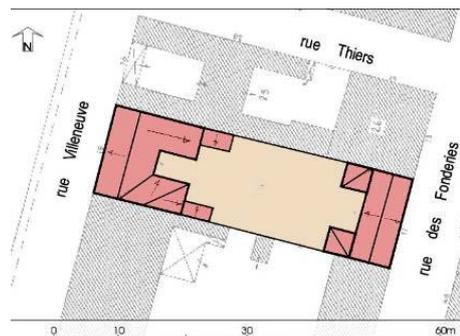


Rue Admyrauld, n°6

*** à double desserte**

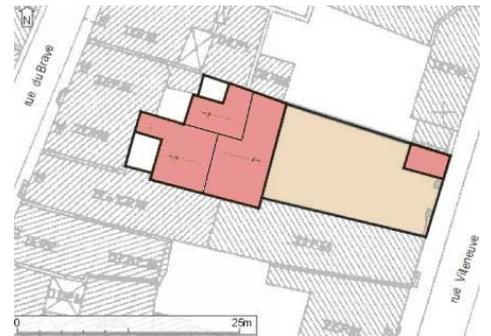


Rue Admyrauld, n°20



Rue Villeneuve, n°5

*** en arrière d'un jardin**

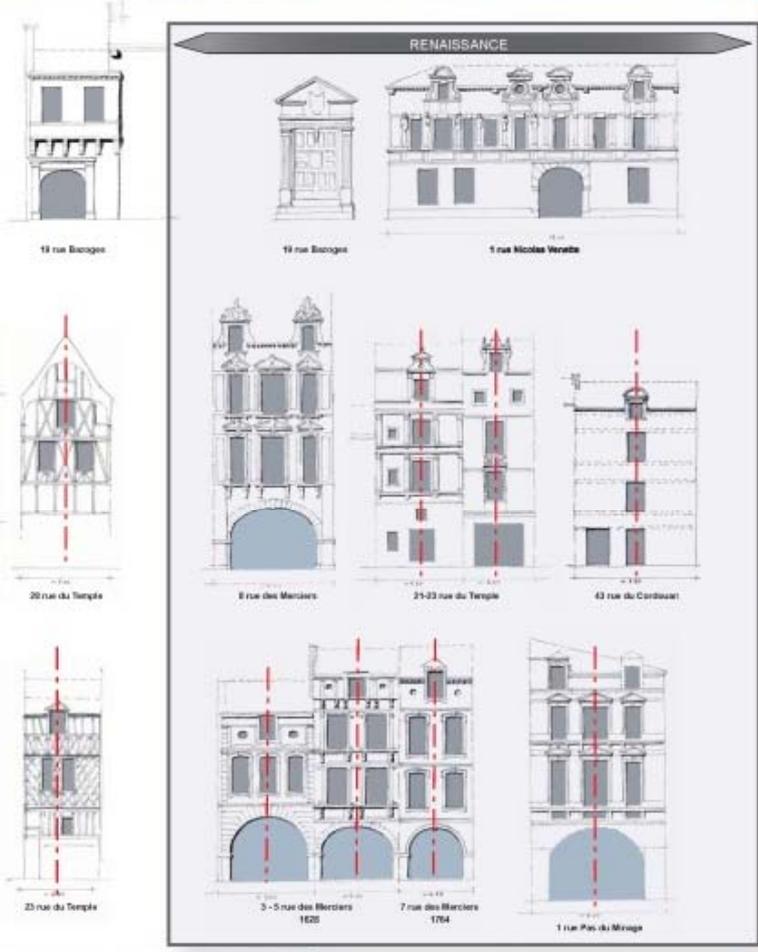


Rue Villeneuve, n°25

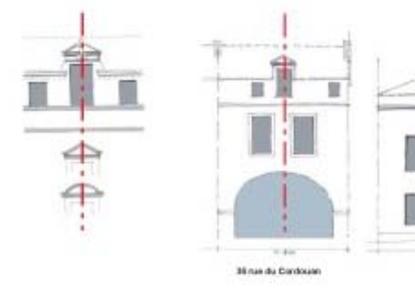
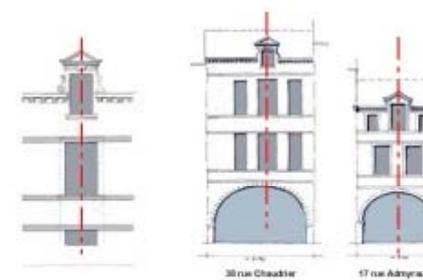


1550

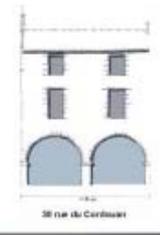
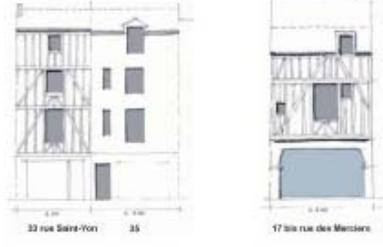
SIEGE 1630

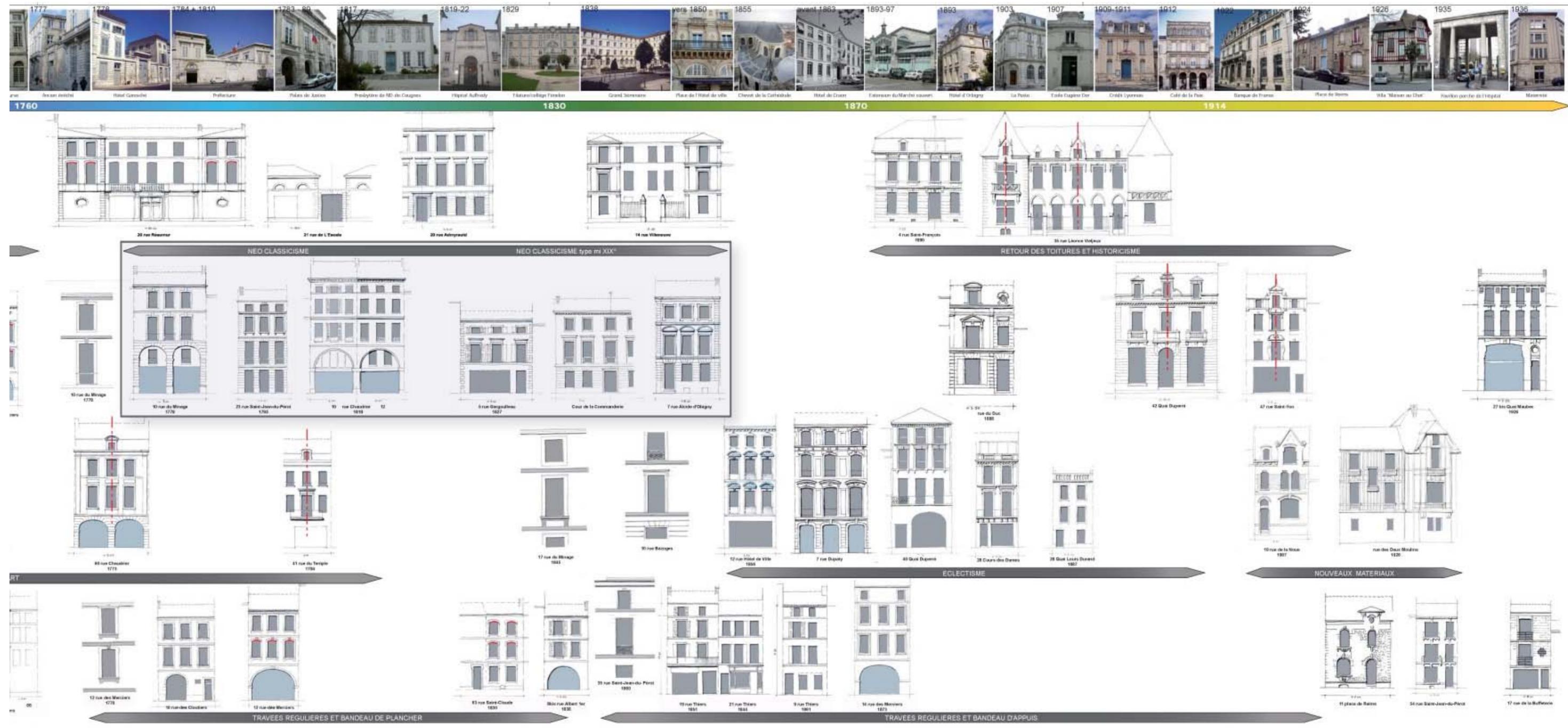


MAISON ROCHELAISE A LINTEAU DROIT



MAISONS A PAN DE BOIS



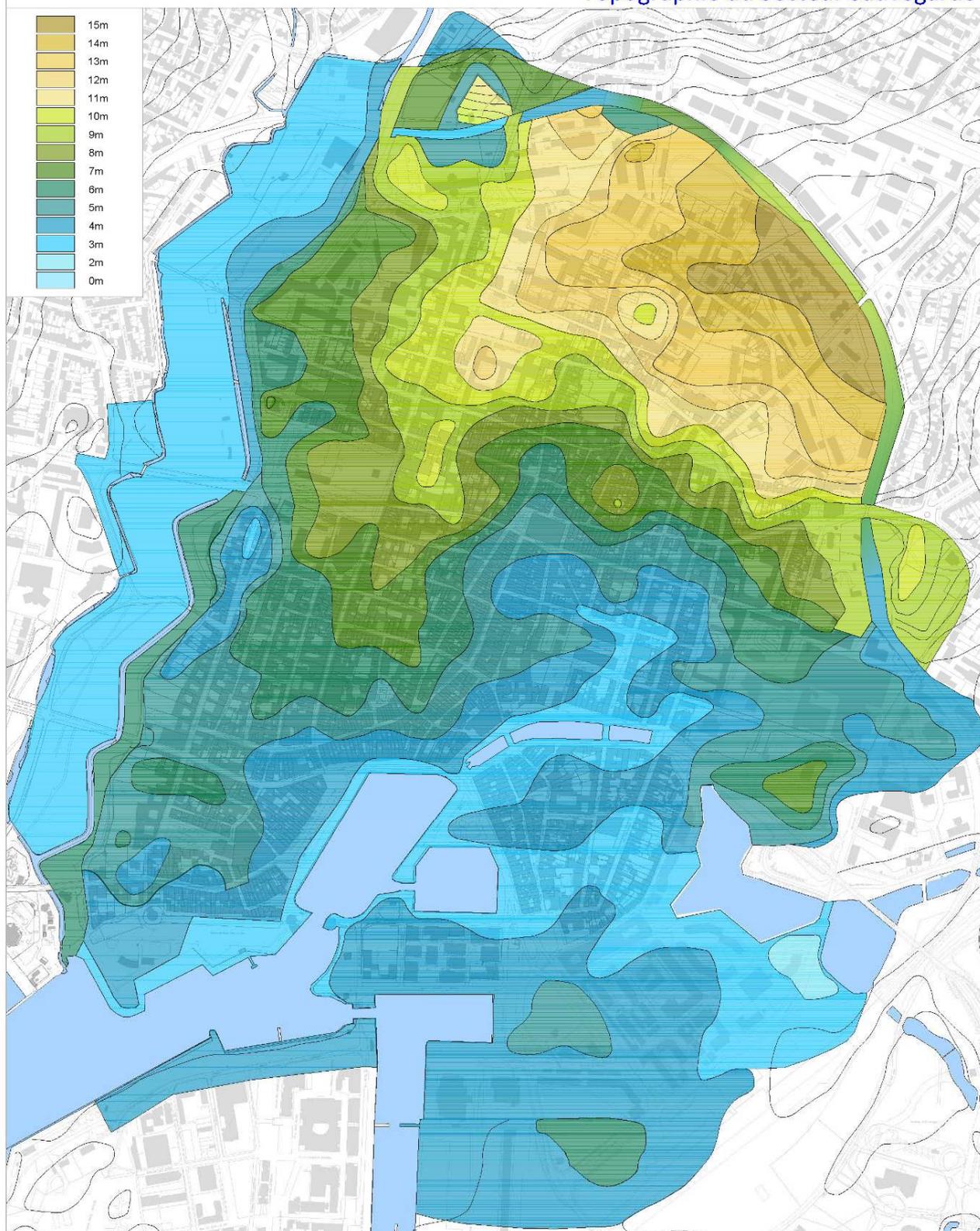


3. Approche environnementale

Les questions environnementales prennent une place nouvelle dans les études de PSMV. Le patrimoine ne se limite pas au bâti, il intègre les espaces libres qui dialoguent avec ce bâti et le patrimoine végétal de l'eau, au jardin, à l'arbre. Il s'agit aussi d'assurer des conditions de vie satisfaisante aux habitants du Secteur Sauvegardé.

3.1- Le sol

Topographie du Secteur Sauvegardé



La plus grande partie du Secteur Sauvegardé est construite sur un sol relativement horizontal gagné suite à des remblais sur des marais et sur des ruisseaux. Le socle calcaire semble assez proche de la surface et porte les fondations de la plupart des maisons. L'essentiel des pierres de construction vient des sous-sols et des carrières environnantes, ce qui a permis de réaliser de nombreuses caves. Les pierres de lest des navires ont été utilisées dans les maçonneries de tout venant et sur les chaussées.

Matériaux de construction

Source : Christian Moreau « Promenade géologique à La Rochelle – éditions Biotope, 2009 »

Partout le socle calcaire semble assez proche de la surface, et les fondations de la plupart des maisons descendent probablement jusqu'au « bon sol » constitué par ce socle calcaire.

Apparemment, aucune construction --même dans les zones remblayées de St-Nicolas et de la ville neuve-- ne présente de désordre de maçonnerie de façade caractéristique d'un affaissement de fondations.

L'essentiel des pierres de construction provient du sous-sol même de la ville et des carrières environnantes :

- Le sous-sol de la ville fournit un calcaire coquillé extrait à l'occasion du creusement de certaines sections de fossés de l'enceinte militaire et des caves de maisons. De petites carrières existaient à l'est de la ville, en direction de Saint-Rogatien (environ 9 km).
- Le château Vauclair était construit essentiellement avec ce type de pierres ; sa démolition à partir de 1373 permit la réutilisation des pierres dans diverses constructions. Ce calcaire est cependant d'une texture assez grossière qui ne permet pas une taille régulière de moellons et encore moins la réalisation de moulures ou de sculptures.
- Les carrières plus éloignées fournissent les matériaux nécessaires à l'exécution des constructions ou parties de construction plus élaborées, en particulier celles de Saint-Savinien et de Crazannes facilement accessibles par La Charente, mais aussi de Thénac (au sud de Saintes).

Pignon du 9 rue de La Bletterie, donnant sur la place de la petite rue Saint-Sauveur – diversité des calcaires

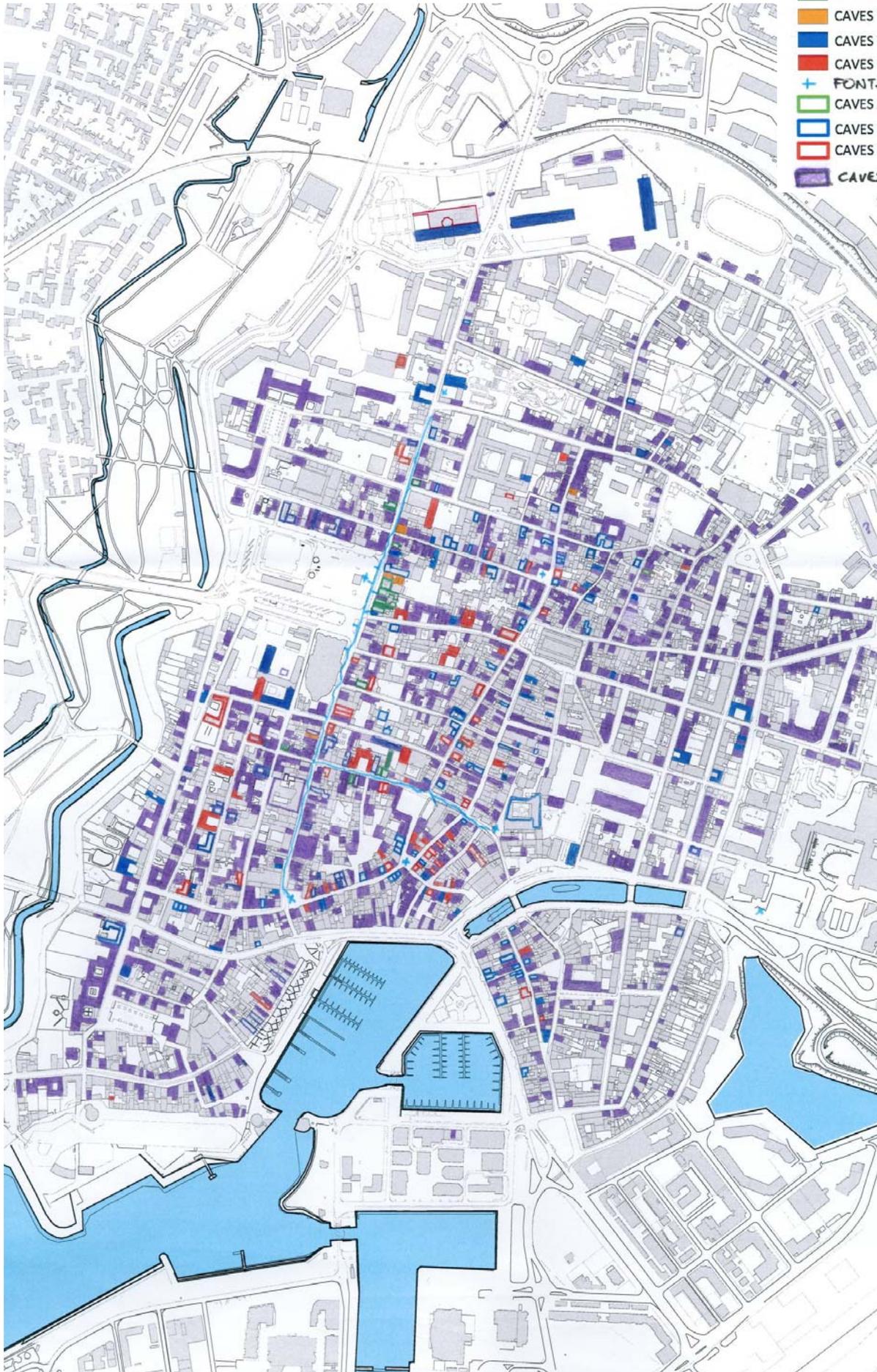


Les pierres de lest qui assuraient la stabilité des navires arrivant « à vide » étaient déchargées sur les quais. Ces pierres de toutes natures sont réutilisées de diverses manières à La Rochelle ; les galets qui constituaient une bonne partie du lest ont été utilisés pour le pavement de certaines rues (encore visible rue de l'Escale). Leurs couleurs variées permettent parfois de les identifier dans les maçonneries des murs, mais l'essentiel de ces matériaux a probablement servi de remblai pour l'extension de la ville sur les zones marécageuses.

Le pavage des voies est réalisé le plus souvent en pierre calcaire d'origine régionale, mais certaines sections sont réalisées en granit de Vendée ou de Bretagne, et parfois en grès, peut-être d'origine régionale. Comme cela a été noté précédemment, les pavés sont parfois associés à des galets provenant du lest des navires.

Les autres matériaux traditionnels de construction que sont la tuile, la brique, l'ardoise, le bois ne sont pas produits sur place. Avant l'arrivée du chemin de fer, une bonne partie est probablement importée par bateau : ardoises de la vallée de la Loire par la mer, tuile et briques de Charente par la Charente puis le canal de Marans,... Il en est de même pour les bois de charpente extraits des forêts de l'arrière-pays, distantes souvent de plusieurs dizaines de kilomètres.

Une partie du bois était acheminé en bateau depuis des contrées plus lointaines ; le commerce du bois devient progressivement une des principales activités du port (La Pallice reste aujourd'hui un important port d'importation de bois).



- CAVES A NIVEAUX
 - CAVES "CARRIERE"
 - CAVES VOÛTEES SIMPLES
 - CAVES VOÛTEES INTERESSANTES
 - + FONTAINES - CANALISATIONS
 - CAVES A NIVEAUX (DUFOR)
 - CAVES VOÛTEES SIMPLES (DUFOR) (A)
 - CAVES INTERESSANTES (DUFOR) (I)
 - CAVES REPEREES (NV)
- novembre 2011



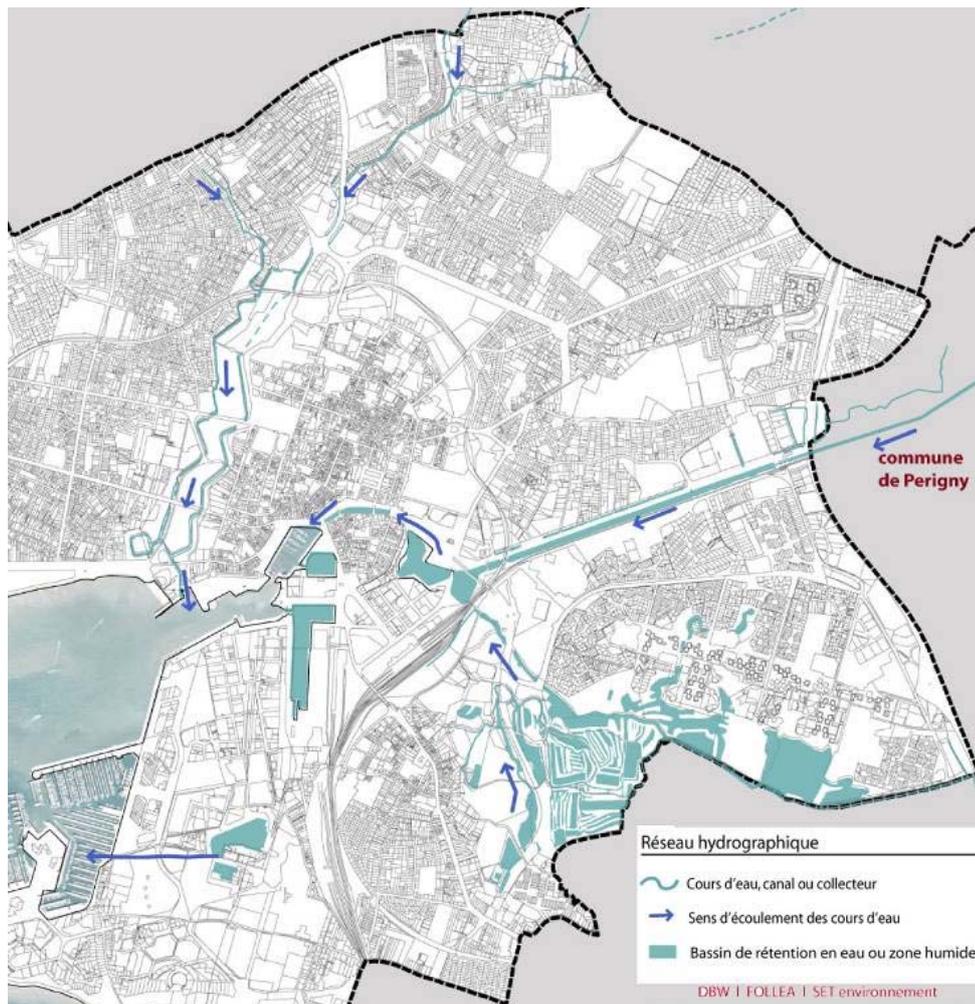
3.2- L'eau

Le Secteur Sauvegardé se cale sur trois zones humides : le bassin de Lafond et Fétilly à l'ouest, le canal de Marans à l'est et le bassin de Tasdon au sud-est. L'écoulement des eaux vers la mer est conditionné par la marée et par l'existence de dispositifs de vannage qui permettent de se protéger contre la remontée des eaux marines.

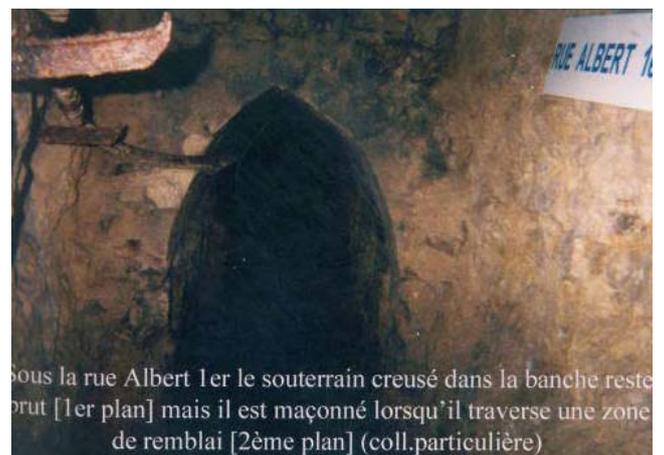
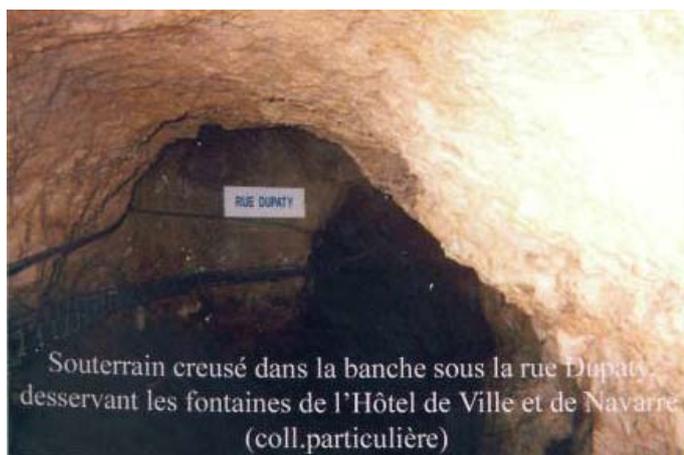
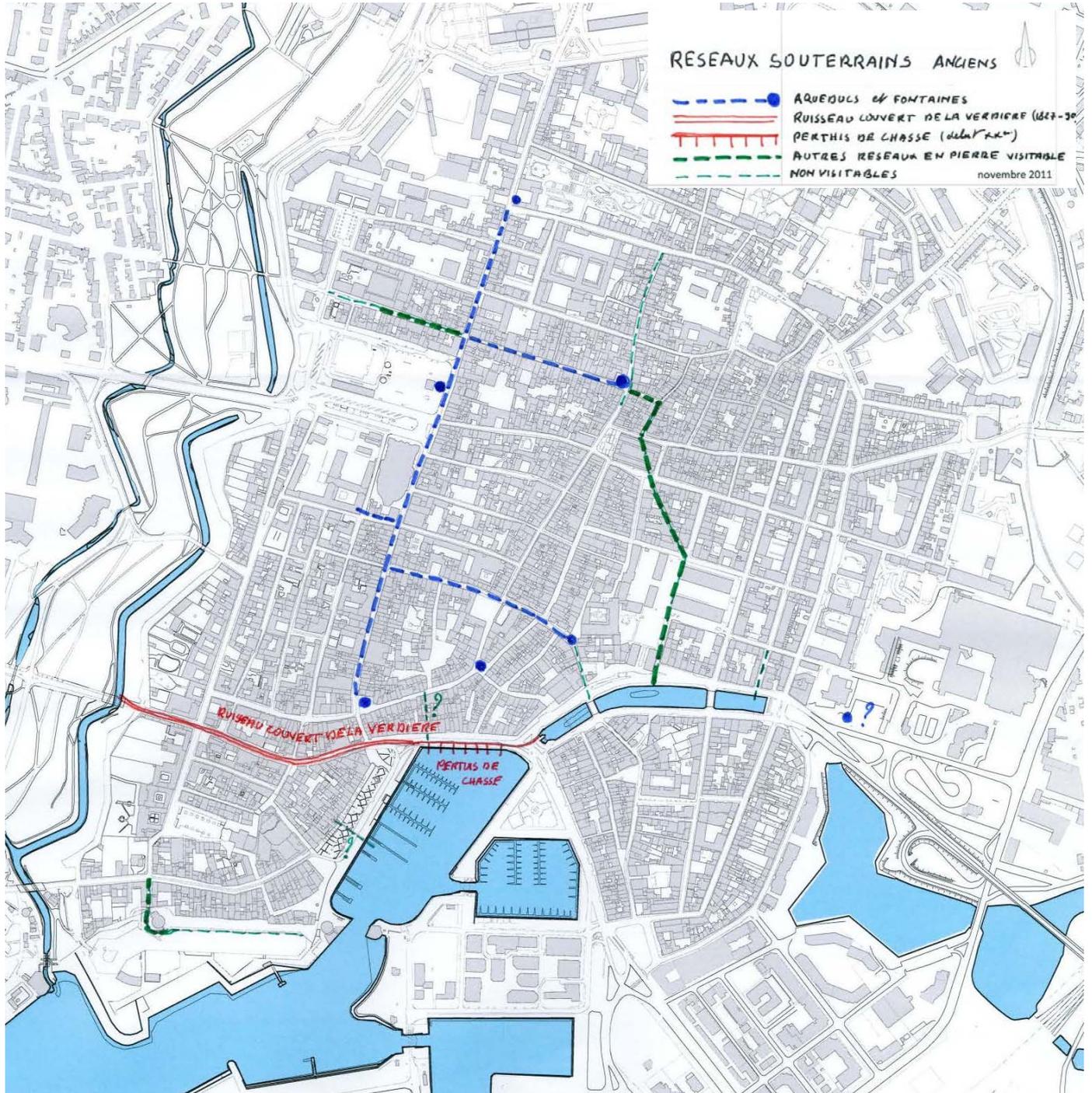
Les eaux pluviales sont gravitaires et rejetées après décantation dans le milieu naturel. Les eaux usées sont collectées vers la station d'épuration de Port Neuf.

Un bassin de chasse a été aménagé au débouché du canal de Rompsay pour assurer le dragage naturel du bassin d'échouage du port.

La question de l'eau demeure prépondérante tout au long de l'histoire de la ville (puits, citernes et fontaines publiques).



Les puits qui restèrent longtemps le seul moyen d'approvisionnement en eau de la ville, n'offraient qu'une eau saumâtre, impropre à la consommation alimentaire (les nappes d'eaux de la banche communiquent plus ou moins avec la mer à travers les bancs de marne). En 1447, des travaux ambitieux sont exécutés pour capter la source de Lafond au nord de la ville ; deux kilomètres de canalisations en « pots » (tuyaux de terre cuite) conduisent l'eau dans un bassin au point le plus haut de la ville : cette fontaine sera la première et la seule pendant plus d'un siècle.



3.3- Le climat : vent et ensoleillement

La Rochelle bénéficie d'un ensoleillement équivalent à celui de la Côte d'Azur. La Ville est sous influence maritime et subit des vents dominants de secteur ouest avec des vents très forts (plus de 7 beauforts) venant du sud-ouest au nord-ouest.

Les espaces publics ont fait l'objet d'une étude spécifique de l'ensoleillement et des vents. Le réseau viaire du Secteur Sauvegardé, sur une trame orthogonale orientée suivant des angles moyens de 25° et 105° avec une largeur moyenne de rue de 9,10 mètres et une hauteur moyenne du bâti de 9,70 mètres (entre 7 et 12 mètres), est responsable d'un ensoleillement des rues assez faible en hiver (meilleur pour les orientations nord-sud que pour les orientations est-ouest) ; l'ensoleillement est meilleur l'été devenant plus favorable aux rues est-ouest qu'aux rues nord-sud.

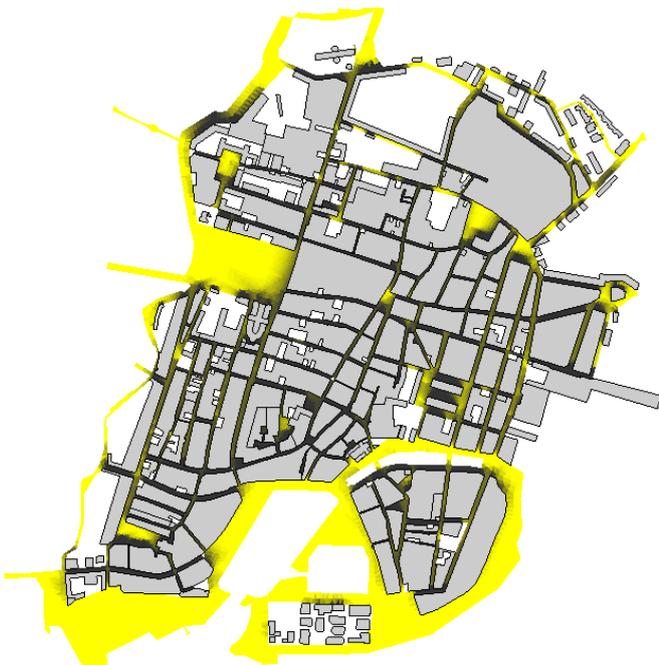
Les conditions de vent dans les rues sont corrélées à l'orientation des rues et des secteurs de vent (les rues d'axe nord-sud sont les mieux protégées sauf des vents de nord-est). Les rues d'axe est-ouest sont affectées par les vents ouest-nord. Les quais, comme sur le plan lumineux et solaire, sont plus exposés au vent que le cœur de ville.

L'ensoleillement de l'espace public est très contrasté entre les quais du port au fort potentiel et le cœur de ville au potentiel plus ombragé, modéré par les places et placettes. L'éclairage naturel dépend du gabarit des rues.

L'ensoleillement des façades est corrélé à l'exposition des façades en distinguant de manière synthétique :

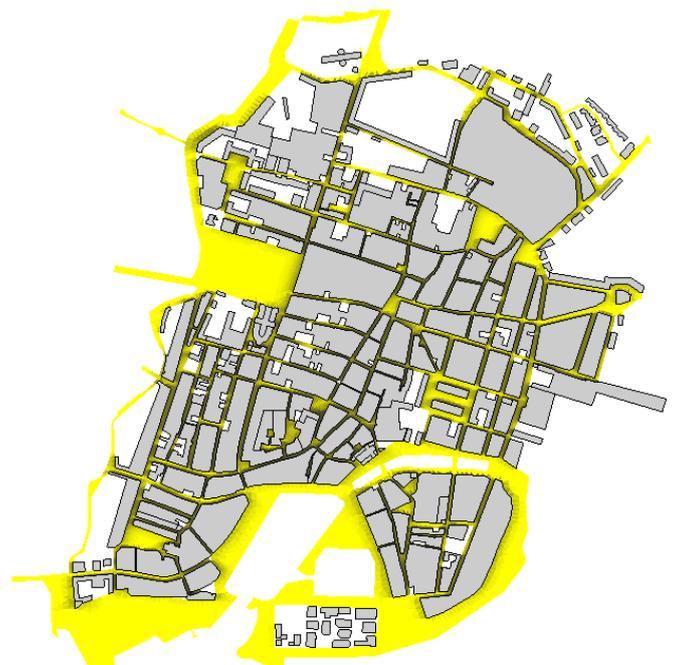
- Les façades donnant vers le nord totalement à l'ombre en hiver et à la mi saison.
- Les façades exposées au sud potentiellement largement ensoleillées mais à la durée d'ensoleillement largement réduite en hiver et à la mi-saison compte tenu des gabarits des rues supérieures à 1.
- Les façades exposées vers l'est et vers l'ouest bénéficient en toutes saisons d'un ensoleillement même en rez-de-chaussée autour de midi, de faible durée en hiver. La durée d'ensoleillement notamment en début et fin de journée affecte différemment les niveaux bas et haut des constructions sur rue.

L'étude fine des conditions d'ensoleillement des 4 types d'îlots en fonction de leurs orientations (îlots « au parcellaire en lanière » - îlots « au parcellaire d'établissements religieux ou d'hôtels » - îlots « au parcellaire créé après le siège » - les opérations urbaines des XIX^e – XX^e siècles) montre que lorsque l'éclairage des constructions ne peut pas être assuré correctement à partir des façades sur rue, il convient de maintenir dégagés les courettes, cours et jardins qui assurent l'éclairage complémentaire essentiel, si l'on ne veut pas dégrader les conditions de vie dans le Secteur Sauvegardé.



Espace public :
Durée d'ensoleillement
entre 9h et 15h,
le 15 janvier

 de 0 à 6 heures



Durée d'ensoleillement
entre 7H et 17H,
le 15 mai

 de 0 à 12 heures

3.4- Le végétal

Le territoire du Secteur Sauvegardé n'est couvert actuellement par aucune protection au titre de la diversité écologique.

Les plantations sur l'espace public sont assurées par des alignements d'arbres le long des voies principales, des arbres isolés sur des espaces dégagés, des squares (Armide et Valin) et des grands parcs ouverts (le parc Charruyer). Elles sont complétées par des plantations en bacs et sur des reculs d'alignement. Certains hôtels appartenant à la collectivité ouvrent leur jardin au public (hôtel Pontard, musée d'Orbigny, la Bourse, le jardin des plantes, etc. ...).

Les jardins privés sont nombreux, dissimulés derrière des murs de clôture ou offrant des frondaisons dépassant de l'alignement. Les cimes des arbres privés sont très visibles dans la silhouette de la ville.

Les essences dominantes sont l'ailante, le frêne, le chêne vert et l'érable. Les alignements sont en tilleuls et platanes et érables. Dans un souci de diversité, des essences exotiques ont été plantées (Palmier, bananier, pin parasol).

3.5- Les risques naturels

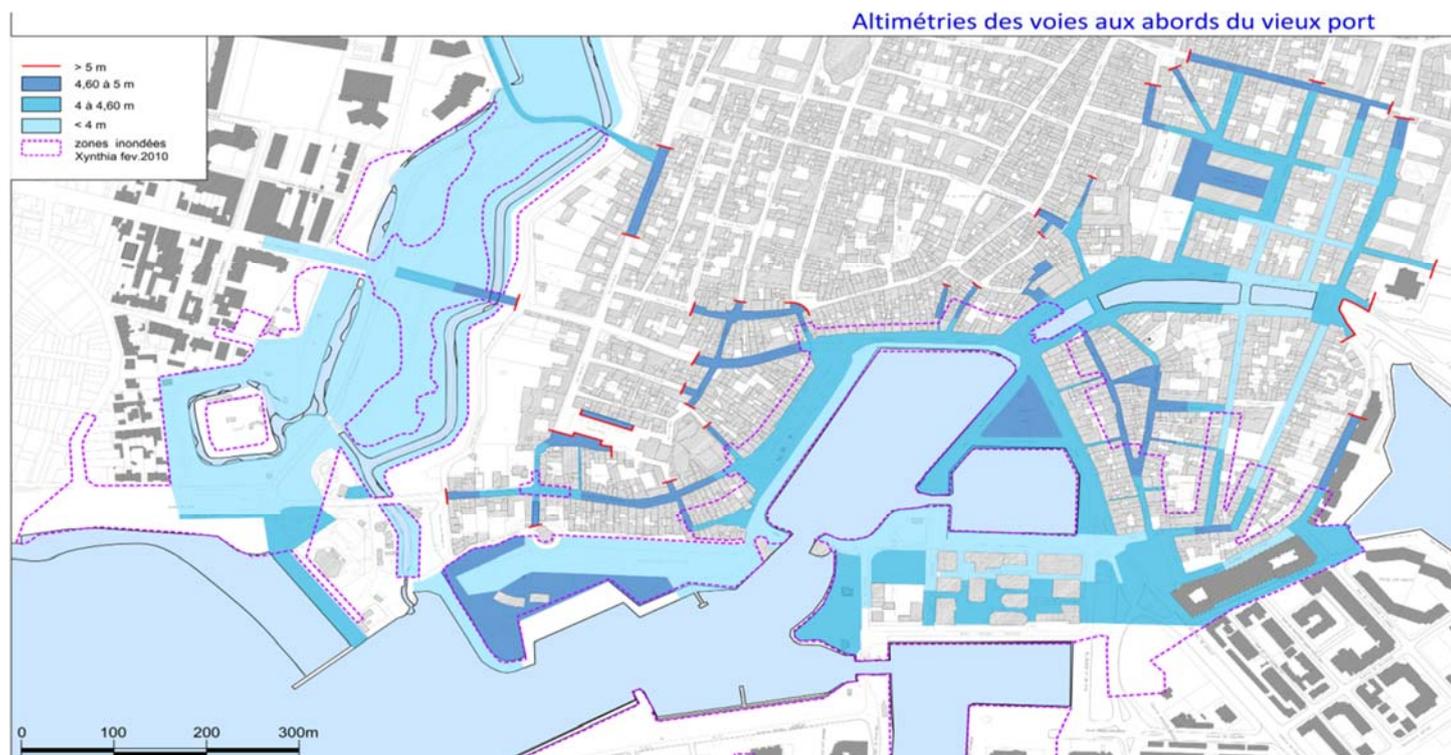
Le risque « tempête » crée des dégâts par conjugaison des effets du vent et de la pluie.

Le risque « mouvement de terrains » lié au gonflement et retrait des sols argileux concerne le Secteur Sauvegardé.

Les risques d'inondation sont en partie liés à la remontée de la nappe superficielle et à l'altitude du terrain naturel < 5 mètres NGF. Ces secteurs sont dans l'axe de la vallée de Lafond et du canal de Marans.

Mais le Secteur Sauvegardé est surtout concerné par le risque de submersion littoral dont l'épisode le plus récent est « XYNTHIA » le 28 février 2010 où la conjugaison d'une tempête, d'une dépression et d'une marée haute entraîne une submersion du territoire du Secteur Sauvegardé situé entre 4,6 mètres et 5 mètres. C'est le risque le plus important auquel il faudra apporter des réponses sans dénaturer le patrimoine urbain du Secteur Sauvegardé.

Enfin, le littoral rochelais est particulièrement concerné par des transits de galets et l'envasement des baies, rivages et bassin portuaire.

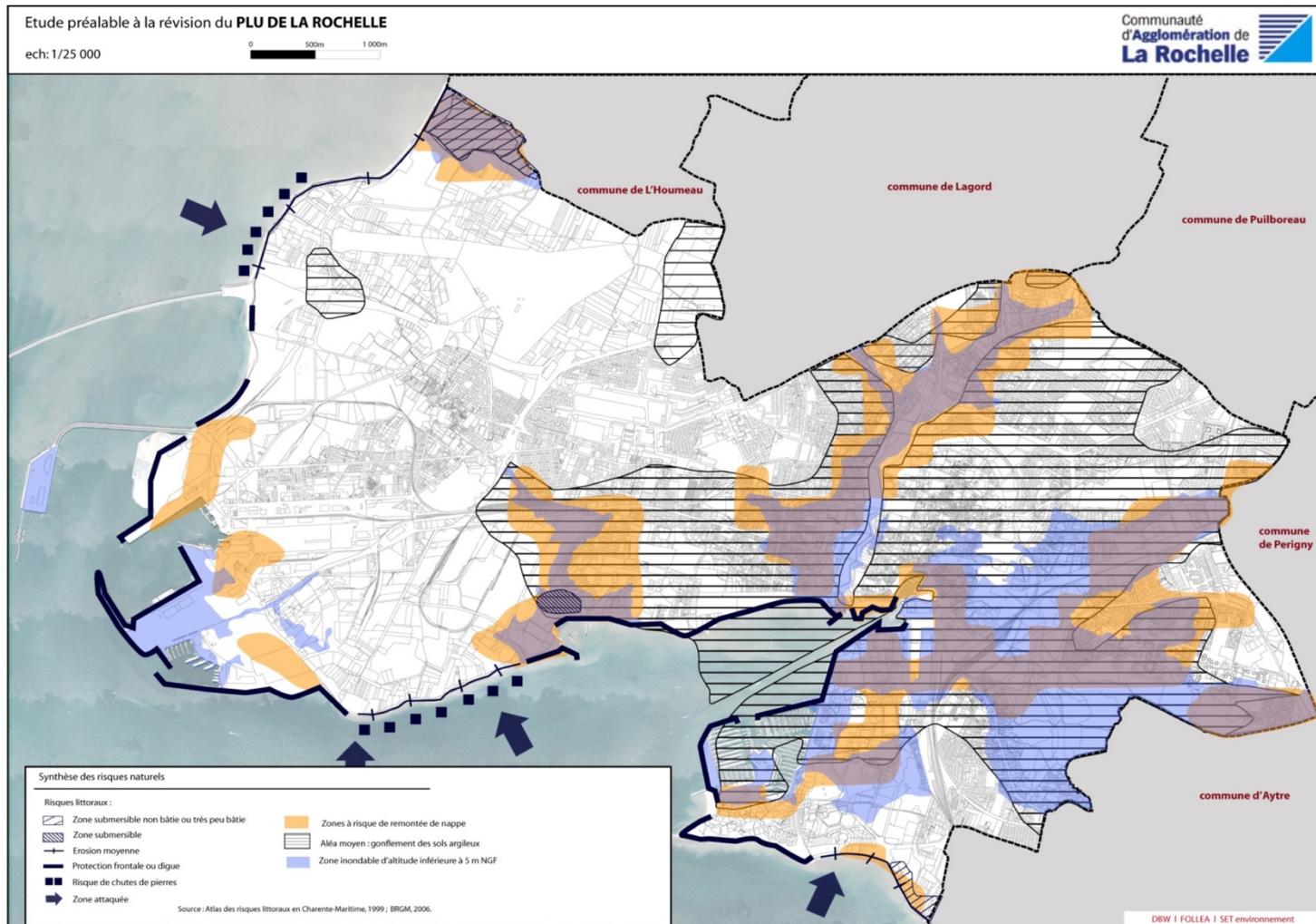


3.6- Pollution et risques technologiques

La qualité de l'air est bonne hormis quelques rues « Canyon » confrontées à la pollution liée à la circulation automobile.

La baie de La Rochelle est un secteur particulièrement sensible affecté par certains rejets. Certains logements sont mal raccordés aux réseaux dans le Secteur Sauvegardé.

L'arrêté du 17 septembre 1999 a classé certaines rues comprises dans le Secteur Sauvegardé comme bruyantes.



Carte de synthèse des risques naturels, extrait du diagnostic PLU

4. Vie du Secteur Sauvegardé

4.1- Population et démographie

- Une population de **10 235 habitants** dans le centre-ville, qui correspond à 13,25% de la population communale, 7% de la population de la CDA, observant une croissance continue depuis 1990 (+8,5%).
- **Une tranche d'âge de 20 à 60 ans très représentée** (plus que dans les autres secteurs sauvegardés), un indice de jeunesse néanmoins un peu faible (0,74) lié à une forte présence (relative) de séniors et un déficit des 0-15 ans, reflétant un vieillissement de la population (il s'agit d'un phénomène national).
- **Une population active très présente dans le centre-ville** qui compte 15% des actifs de la commune ; le poids du centre-ville en termes d'emplois reste donc notable. Une part néanmoins importante d'inactifs et un taux de chômage de 11,20 %, plus fort que le taux communal.
- **Une majorité de ménages sans enfants**, en particulier dans l'hypercentre (63%), une préférence des familles avec enfants pour les quartiers extérieurs ; seulement 18,4 % des familles habitant le centre-ville ont 2 enfants et plus.
- **Un nombre important de personnes vivant seules**, qui sont pour une grande part des 15-24 ans (très probablement des étudiants). Plus de 17% des étudiants de la commune habitent le centre-ville, ils sont répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du centre avec une légère prédominance pour le quartier central de la Mairie.
- **Un centre-ville qui se situe dans la médiane des revenus mensuels fiscaux de la commune**, mais de fortes disparités de revenus dans chacun des trois quartiers de l'hypercentre et une part de population couverte par les minima sociaux globalement plus importante que sur la commune (22,5%) avec une très forte proportion d'allocataires CAF à bas revenus (59,6%).

4.2- Parc de logements

- **8 350 logements dans le centre-ville en 2006**, soit 17,8% du parc de logements de la commune, dont 6 542 résidences principales et 935 résidences secondaires ou logements occasionnels.
- **89,9% du parc de logements sont des appartements** ; le quartier Hôpital compte une plus grande proportion de maisons (16,9%). 24% de propriétaires et 73,8% de locatif (contre 60,50% à l'échelle de la commune) : plus forte proportion de propriétés dans le quartier Hôpital.
- Un parc de logements qui a peu évolué depuis l'après-guerre, avec peu de constructions nouvelles (sauf dans le secteur Hôpital) et des **créations de logements par la réhabilitation ou la division de grands logements**.
- Un taux de vacance de **10,45% en 2006** : bien plus fort que le taux communal, il reste néanmoins assez proche de la moyenne des centres anciens : **1 150 logements vacants au 1^{er} janvier 2010**.
- **Des logements dans lesquels on reste peu** (grande majorité occupés depuis moins de 4 ans). Ces données sont à mettre en lien avec la typologie des logements.
- **Une grande majorité de petits logements**, en moyennes 57,70% de logements de 1 ou 2 pièces sur le centre-ville, autour de 65% dans les quartiers de l'hypercentre Marché/Mairie/Préfecture. Les logements de moins de 40 m² constituent une importante part du parc de logements en centre-ville (+ de 38%) et les logements de plus de 100 m² sont ainsi relativement rares (9,5%). A noter que la grande majorité des logements réhabilités subventionnés (77%) sont des T1 ou T2. Ces données sont à mettre en lien avec le faible taux de familles avec plusieurs enfants en centre-ville.
- **Un niveau de confort de logements satisfaisant** mais de vraies questions sur l'offre de stationnement aux résidents (50% des logements ont au moins une voiture et seulement 27% ont un parking).
- **Le locatif HLM représente 145 logements en 2006**, soit 2,2% des résidences principales contre 24,8 % à l'échelle de la commune. Ces logements sont inégalement répartis sur les quartiers du centre-ville. Les logements sociaux ont été pour la grande majorité construits entre 1975 et 1990 (sauf dans le quartier Hôpital où ils sont en moyenne plus récents) ; il s'agit principalement de petits logements (sauf dans les opérations du quartier Hôpital où les T3-4 et T5 dominent).
- **L'« objectif » du PLH 2008-13 de 50 logements à l'hectare pour le centre-ville correspond à l'existant au recensement de 2006** (8 350 logements sur le périmètre global des 4 IRIS = 167 hectares) ; la question d'une densification importante ne

se pose donc pas. Le gain en nouveaux logements se fera en effet à travers quelques opérations ponctuelles, mais aussi la reconquête des logements vacants ; et **la restructuration de petits logements permettrait de recréer de plus grands logements, mieux adaptés aux besoins de familles avec enfants.**

4.3- Economie, commerces et équipements

- **Un taux de scolarisation et un niveau de formation supérieur à l'ensemble de la commune** ou de la CDA ; tendance qui se confirme dans les statistiques des Catégories socioprofessionnelles, les cadres beaucoup plus représentés que dans l'ensemble de la commune et les ouvriers beaucoup moins.
- **7 623 actifs entre 15 et 64 ans**, soit près de 15% des actifs de la commune et 8% des actifs de la CDA ; le poids du centre-ville en termes d'emplois reste donc notable.
- **Un taux de chômage de 11,2 %, plus élevé que la moyenne communale**, avec un taux de stabilité des emplois relativement faible (entre 5,9 et 8,5%) qui peut très probablement s'expliquer par les nombreux « petits boulots » générés par les commerces et la restauration très présents en centre-ville et la précarité de ces emplois.
- En moyenne, 2 248 entrants/jour de chaque quartier et 601 sortants pour les trajets domicile-travail : **on vient travailler en centre-ville plus qu'on y habite.**
- **2 251 entreprises au total**, avec pour secteur d'activité dominant le service (59%), puis le commerce (34,4%). Une majorité d'entreprises au statut « indépendant » sans salariés (petits commerces, petites entreprises de services aux particuliers notamment), en particulier dans le secteur Hôpital (+ 60%). Entreprises de moins de 50 salariés très représentées et grandes entreprises de plus de 50 salariés quasi inexistantes dans la répartition globale.
- **Une spécialisation des quartiers à travers les secteurs d'activités** : les services sont répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du centre-ville, bien que les quartiers Préfecture et Hôpital en comptent une plus grande part (à eux deux, 56%). En revanche, les commerces sont très concentrés sur les secteurs Mairie et Préfecture où l'on trouve 77,2% des commerces du centre ; le secteur Hôpital ne compte que 4,6% des commerces du centre.
- **SERVICES** : quartiers Mairie et Préfecture les plus dotés en restaurants, banques et agences immobilières, puis le quartier du Marché relativement proche. Le quartier Hôpital comporte essentiellement des services administratifs : poste, ANPE, Trésorerie Générale, agence d'intérim.
- **COMMERCES** : une activité commerciale du centre-ville, moteur pour la commune, prédominance du « petit commerce » et du commerce quotidien de proximité. Le quartier Hôpital reste un peu à part dans l'activité commerciale, il détient néanmoins quelques commerces quotidiens de proximité (boulangeries, boucheries, épiceries).
- Une seule supérette pour tout le centre-ville mais un marché couvert journalier et 3 marchés hebdomadaires.
- **EQUIPEMENTS** : le centre-ville joue bien son rôle de centralité avec les administrations et équipements majeurs, qu'ils soient administratifs, de santé ou d'enseignement (il n'existe néanmoins pas d'école élémentaire). En revanche, les services d'action sociale sont moins nombreux, en particulier il existe très peu de structure spécifiques aux enfants : garde d'enfant, crèches, action éducative, hébergement enfant handicapés,....

4.4- Déplacements urbains

Le plan de déplacements urbains (PDU)

La ville de La Rochelle s'est illustrée depuis de nombreuses années par son ambition en matière de déplacements et par les nombreuses expériences qu'elle a mises en œuvre.

Le plan de déplacements urbains (PDU) exprime les prescriptions suivantes :

- Offre d'une nouvelle accessibilité au cœur d'agglomération en limitant le trafic de transit en répartissant mieux les modes de transports au profit des transports en commun et des circulations douces et en hiérarchisant les voies.
- Mise en œuvre d'une politique de stationnement favorable aux résidents et aux activités économiques (stabilisation de l'offre globale de stationnement sur La Rochelle – dissuasion du stationnement domicile-travail en centre-ville – amélioration de l'accueil des visiteurs et du stationnement des résidents – création de Bus à Haut Niveau de Service complétés par des parcs relais – etc. ...).
- Densification du tissu existant dans les secteurs en mutation et la réhabilitation du patrimoine ancien.

Le plan de circulation

Le plan de circulation du Secteur Sauvegardé tient compte des grandes options de circulation du PDU et des contraintes géométriques et fonctionnelle de la structure viaire.

La circulation de transit est renvoyée sur les boulevards périphériques du centre-ville. La desserte du Secteur Sauvegardé se fait à partir de voies de contournement du centre-ville. Les boulevards périphériques et les voies de contournement du centre-ville acceptent les transports en commun et les livraisons. La desserte des riverains est assurée par le réseau orthogonal des petites rues à sens unique greffées sur des boucles raccordées aux portes du Secteur Sauvegardé.

La quasi-totalité du Secteur Sauvegardé est traitée en zone 30 km/h.

Une vaste zone à vocation piétonnière se développe à partir du port sur l'hypercentre commercial (politique de mise en œuvre de semi-piétonisation progressive du Secteur Sauvegardé).

Le stationnement

L'offre publique de stationnement (7 585 places) se répartit en 2 785 places en parking, 3 300 places payantes sur voirie et 1 500 places gratuites sur voirie. La création de parking en ouvrage constitue l'occasion de reconquérir des espaces au profit des piétons et des deux-roues et de limiter les espaces de stationnement en surface. Le déséquilibre géographique de cette offre sur le territoire et la volonté de reconquête des espaces publics au profit de la mise en valeur du patrimoine urbain et au profit d'autres usages conduisent à poursuivre la politique de réorganisation fonctionnelle et géographique de ces places. Si l'offre globale de stationnement est globalement satisfaisante pour répondre aux besoins des visiteurs du centre, elle semble légèrement insuffisante pour les résidents (les opérations de renouvellement urbain doivent apporter une réponse).

Le plan de circulation propose surtout une politique ambitieuse de déplacements (YELO) qui coordonne tous les modes de déplacements et un système de tarification unique (bus – bateaux – vélo – voiture électrique – train – taxi et covoiturage).



4.5- Mise en valeur et gestion des espaces publics

Les espaces publics font l'objet d'entretien régulier des réseaux et de réfection progressive. La collecte des déchets est assurée porte à porte.

Une réflexion est engagée pour harmoniser les matériaux de sols aujourd'hui assez hétérogènes ; le recours à la pierre calcaire se généralise dans les espaces les plus sensibles. Un effort tout particulier a été mis en œuvre pour refaire les sols des arcades, des petites places et des rues les plus pittoresques. Le parti a été pris plusieurs fois de mettre en évidence les tracés archéologiques.

Le mobilier urbain en place est souvent hétérogène, résultat d'interventions successives répondant à des exigences différentes (bornes – barrières – appuis vélos – luminaires – bancs – bacs fleuris – etc. ...).

Les quais présentent aussi des traitements d'époques et de conceptions différentes. Cependant, suite à la réalisation du parking des chalutiers s'engage un programme progressif de retraitement des quais avec une suppression de stationnements de surface. Cette démarche montre l'intérêt d'une réflexion en amont globale de l'espace public qui permet d'embrasser toutes les problématiques existantes ou/et futures de fonctions, de mise en valeur, de matériaux et de mobilier urbain.

Carte matérialisant au sol les usages divers des quais :



 espaces piétons	 voirie	 parkings	 kiosques et manèges
 traversées et espaces semi-piétons	 pistes cyclables	 livraison, stationnement cycles et motos	 stands et éléments provisoires
 terrasses			

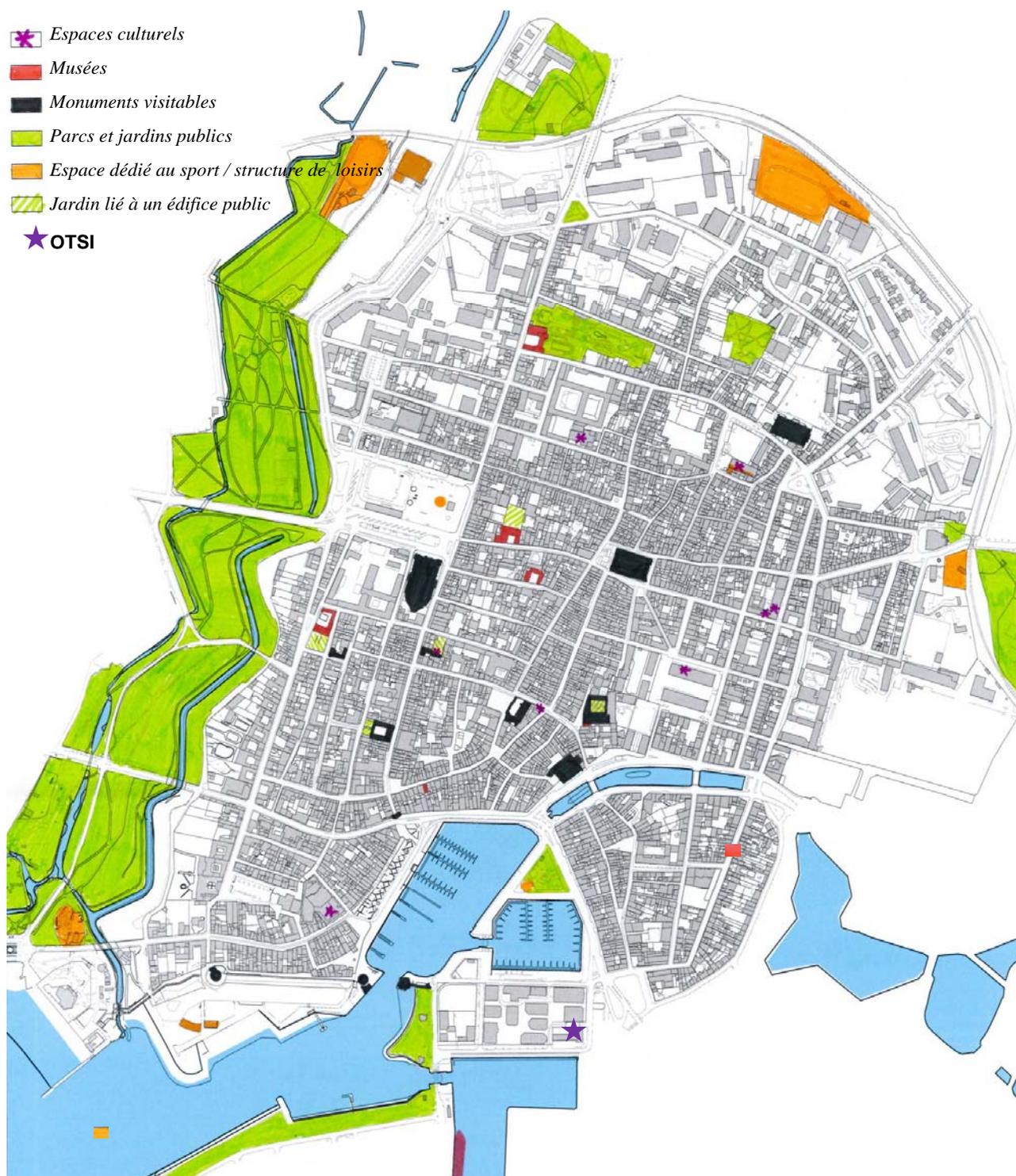
4.6- Tourisme, culture et loisirs

La ville de La Rochelle en conjuguant son passé, c'est-à-dire son patrimoine, et sa politique de développement durable, et, en jouissant d'une situation géographique exceptionnelle qui lui apporte un climat favorable au tourisme, est une ville « des plus attractives ».

La Rochelle propose de nombreux espaces culturels et musées dans le Secteur Sauvegardé ou à son contact immédiat, une somme de monuments célèbres (des tours des remparts à l'hôtel de ville) et surtout l'« océan » sur lequel la ville axe toute sa communication.

Des événements annuels d'envergure internationale (festival de musique, salon nautique) confortent cette image.

CARTE DE SYNTHESE DES ELEMENTS STRUCTURANTS DU TOURISME, DE LA CULTURE ET DES LOISIRS



5. Restructuration et renouvellement urbain

5.1- Les réalisations depuis 1981

Dans le Secteur Sauvegardé initial

Le PSMV a été suivi d'effets tant en termes de protection du bâti (dans les limites de ses prescriptions qui concernaient le plus souvent seulement les façades) qu'en termes de projets à travers ses secteurs de restructuration. Ces opérations ont considérablement modifié le visage du Secteur Sauvegardé et témoignent de la dynamique qui l'anime.

Les sous-secteurs constructibles du PSMV de 1981

- **Les casernes de la Porte Dauphine** ont été dégagées de constructions qui encombraient les abords de la caserne Chasseloup-Laubat. Cependant, les possibilités de construction offertes sur les bastions en retrait de la muraille de part et d'autre des deux casernes du XVIII^e siècle aux abords dégagés n'ont pas été mises en œuvre.
- **Le sous-secteur du Gabut** a été pratiquement reconstruit à neuf et constitue aujourd'hui un quartier portuaire très vivant. Seule la partie ouest n'a pas été construite.

Le sous-secteur d'aménagement du PSMV de 1981

- **Le sous-secteur des Dames Blanches** a fait l'objet d'une opération d'envergure considérable, permettant de construire des logements sociaux et de créer les places Saint Michel et de l'Arsenal sur des parkings souterrains.
- **Le sous-secteur de la Cour du Temple** a permis après démolition d'un îlot bâti de créer une place où sont mis en valeur les vestiges de la Chapelle des Templiers.

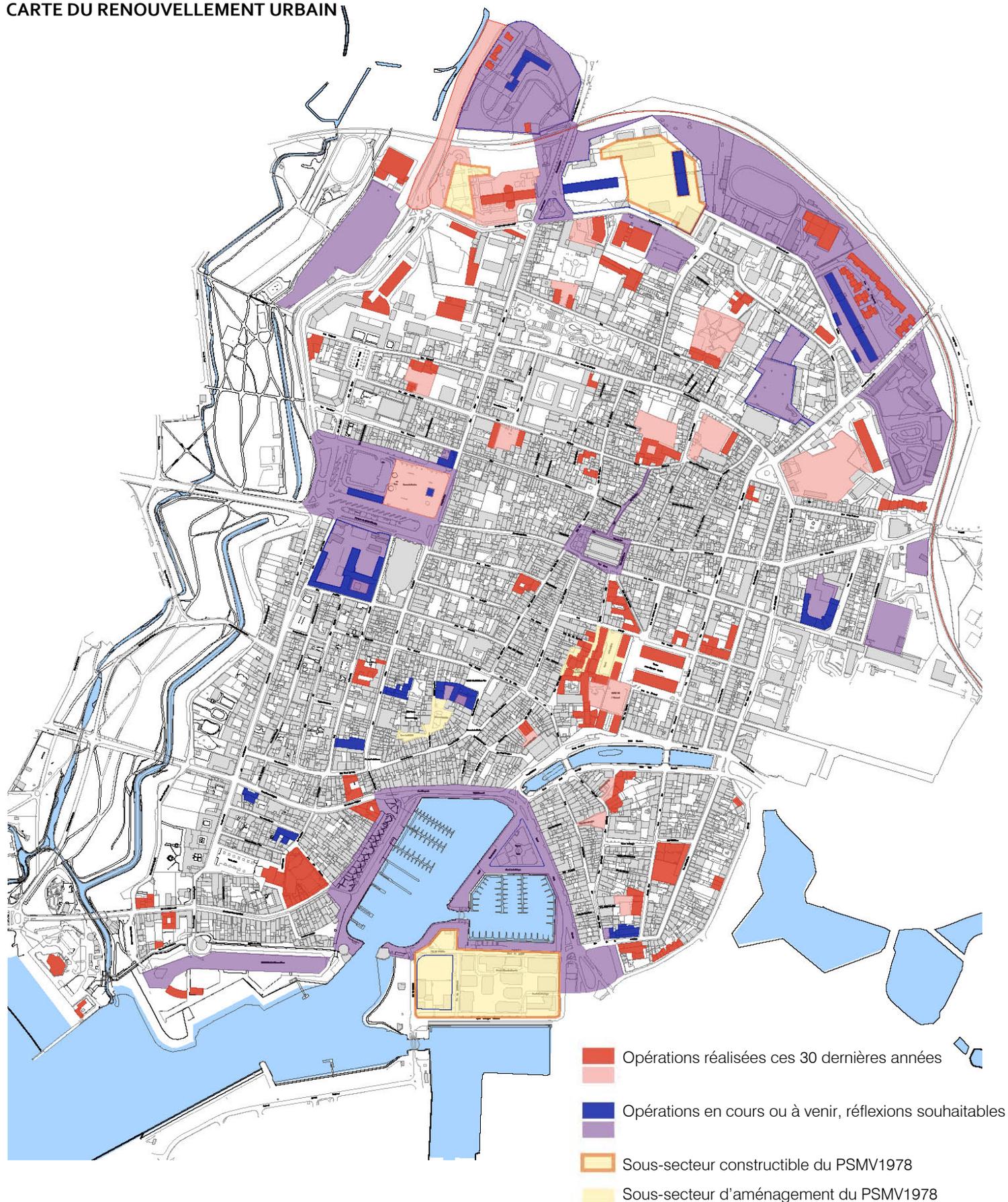
D'autres opérations de réhabilitation/restructuration ont été réalisées dans le périmètre de 1981.

- A- La réhabilitation et extension de **la caserne Chasseloup – Laubat** en pôle administratif
- B- **La Coursive** (établissement culturel) a été réalisée dans les murs de l'ancien marché aux poissons et dans le couvent des Carmes.
- C- **Le Carmel** a été réhabilité et reconstruit en logements
- D- **L'école des filles rue du Collège** (ancien couvent des Oratoires) a été convertie en locaux administratifs
- E- **Le théâtre Municipal** a été transformé en Hôtel (Ibis)
- F- **Les hôtels de la Monnaie et du Trianon** ont été restructurés

Des opérations de constructions neuves ont été réalisées dans le même périmètre (place de la Solette – 3 -5 rue du Cordouan – 7 rue Delayant, rue du Collège, esplanade Saint-Jean-d'Acre, etc....).

Des espaces publics ont été retraités dans ce périmètre (esplanade Saint-Jean d'Acre et place de Verdun accueillent d'importantes capacités de stationnement – le quai Maubec – près de la Tour de Moreilles – etc. ...)

CARTE DU RENOUVELLEMENT URBAIN



Dans l'extension du Secteur Sauvegardé

De même, dans l'extension du Secteur Sauvegardé, ont été réalisées d'importantes opérations.

- La réalisation d'une **nouvelle voie d'accès par le chemin des Remparts** fait de la place de Verdun l'entrée principale du Secteur Sauvegardé à partir du nord et de l'ouest.
- **Des opérations neuves ou de restructuration** (la construction du restaurant la Pergola sur la plage de la Concurrence – un hôtel dans l'ancienne église Saint-Nicolas, la résidence Massiou et son jardin public – l'ancienne caserne des pompiers – des opérations de logements collectifs sur les anciens glacis avenue de la Porte Royale et rue de l'Hermione – des opérations de collectifs rue du Rempart Saint Claude etc.... – des immeubles neufs construits derrière des façades conservées, etc.
- **Des opérations publiques** comme la piscine municipale dans le site classé du parc Charruyer, l'immeuble EDF rue Marcel Paul – des extensions d'établissements scolaires (école de la Providence – collège Fénelon – Lycée Dautet) – le rassemblement des services municipaux et communautaires à l'Arsenal – reconversion de l'ancienne gendarmerie de la rue de Villeneuve en CCAS.
- **Le retraitement d'espaces publics** : création de parking place Cacaud – réutilisation de la voie ferrée par le tram-train.

5.2- Réflexions et projets en cours

L'évolution du Secteur Sauvegardé va se poursuivre au cours du XXI^e siècle, témoignant de la vitalité du tissu urbain hérité de l'histoire grâce aux opportunités réglementaires définies par le nouveau PSMV et foncières liées à d'importantes mutations foncières en cours.

- **La réorganisation des propriétés de l'Etat**
Elle peut mettre sur le marché des sites importants comme les hôtels Delmas et de Craon, les casernes Renaudin, Chasseloup-Laubat et Aufredy, l'actuel Palais de Justice, le cercle des Cordeliers, le stade et le gymnase du complexe sportif Ruibet.
- **La mise en valeur du foncier appartenant à la ville de La Rochelle**
La ville étudie un certain nombre d'opérations comme l'achèvement du quartier du Gabut, le traitement des quais du vieux port libéré des voitures suite à la réalisation du parking public du bassin des chalutiers, l'amélioration de l'insertion urbaine d'un certain nombre de parkings de surface (esplanade Saint-Jean d'Acre – place de Verdun – esplanade des parcs etc. ...), le traitement d'espaces de rencontre autour du vieux marché.
Toutes ces opérations peuvent contribuer à revaloriser l'image des différents patrimoines architectural, urbain et paysager du Secteur Sauvegardé.
- **L'évolution des établissements publics**
La réorganisation de la Poste et de la Maternité libère des locaux qui permettent d'accueillir des logements, des activités, voire d'autres équipements publics.
- **Les opérations privées**
Un certain nombre d'opérations commerciales et résidentielles sont en gestation témoignant d'une volonté de continuer à vivre dans le Secteur Sauvegardé.

6. Politique urbaine

Le PSMV constitue le cadre réglementaire à long terme dans lequel pourront être mises en œuvre une politique urbaine, voire des politiques successives, qui permettront d'agir concrètement sur le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Cette politique est déjà cadrée à l'échelle du PLU dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) avec lequel, selon les termes de la loi, le PSMV doit être en cohérence.

6.1- Cadrage du PADD du PLU

Le centre-ville, dans le Secteur Sauvegardé, joue un rôle essentiel dans le PADD. Le Secteur est étroitement lié à tous les quartiers de La Rochelle. La ville ancienne est en elle-même durable. Le PSMV doit assurer sa pérennité au profit de tous les usagers, à l'articulation des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

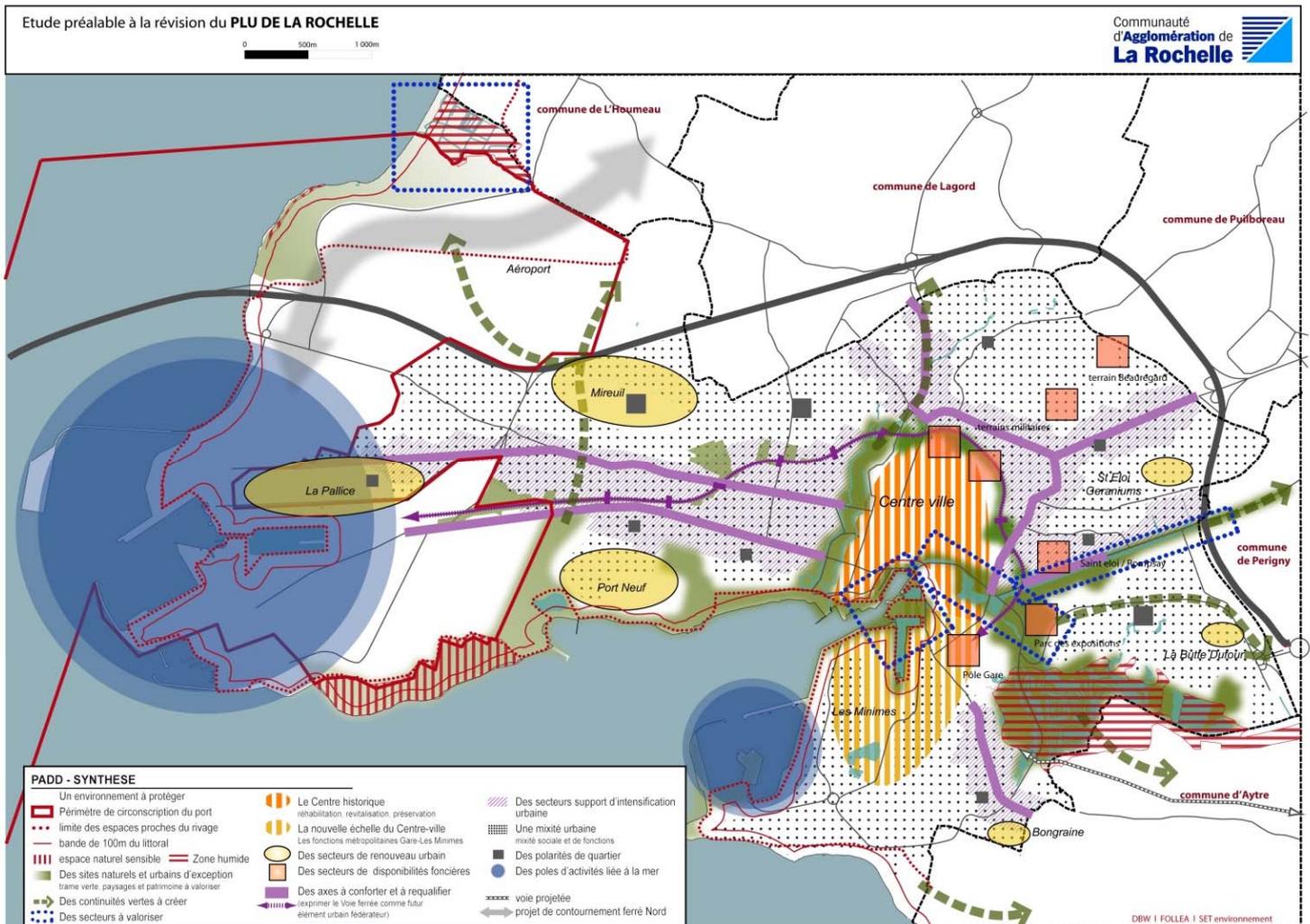
La ville de La Rochelle s'est montrée pionnière dans le domaine de la pacification de la circulation urbaine mais aussi dans la protection des espaces naturels. La Communauté d'Agglomération met en place son Agenda 21.

Le centre-ville doit être préservé, réhabilité et, par certains côtés revitalisé. 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 disponibilités foncières. Les axes routiers 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.



6.2- Les grands axes d'une politique de développement urbain

Cette politique doit s'appuyer 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 (logements, 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 et riche d'un patrimoine s'étendant du XVII^e siècle au XX^e siècle. 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 :

Le patrimoine bâti « Patrimoine et modernité » (carte 1)

o Protéger le patrimoine selon son potentiel d'évolution

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 et protégées suivant deux niveaux de protection en fonction de leur valeur architecturale, de la qualité de leur organisation intérieure et de l'importance des interventions qui ont pu les dénaturer.

Pour les protections de type a, les objectifs sont :

- ✓ Conserver l'architecture extérieure avec un soin particulier apporté aux détails de façade, aux décors intérieurs et à la distribution principale d'origine (escaliers et belles pièces).
- ✓ Eviter la déstructuration de ces immeubles, voire restructurer les volumes principaux, n'autoriser que des interventions réversibles.

Pour les protections de type b, les objectifs sont :

- ✓ Respecter les principes de composition de l'architecture et le gabarit général (et les décors intérieurs et la distribution 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.

o Un entretien régulier et des techniques de restaurations adaptées

La sauvegarde et la valorisation du patrimoine passent par l'entretien ; près de 25% des constructions sont à restaurer et à entretenir. Des règles adaptées aux techniques d'aujourd'hui sont proposées.

o La réhabilitation : des programmes adaptés

Un patrimoine sans usage est en péril ... Encore faut-il que le programme de réhabilitation des locaux soit adapté.

L'occupation optimale du patrimoine bâti existant et ses extensions potentielles permettent une certaine densification de la ville, en particulier en récupérant les locaux vacants. Elle permet aussi l'extension des activités commerciales en exploitant au mieux les locaux à rez-de-chaussée.

Mais la définition d'un programme adapté est indispensable pour éviter les découpages abusifs de grands logements, un nombre de logements inadapté à la parcelle ou au volume bâti, des extensions trop nombreuses en cœur d'îlot ou encore la multiplication des accès posent de vraies questions sur la légitimité d'une réhabilitation.

Une des difficultés à résoudre reste celle de l'accessibilité des locaux et des espaces libres aux handicapés.

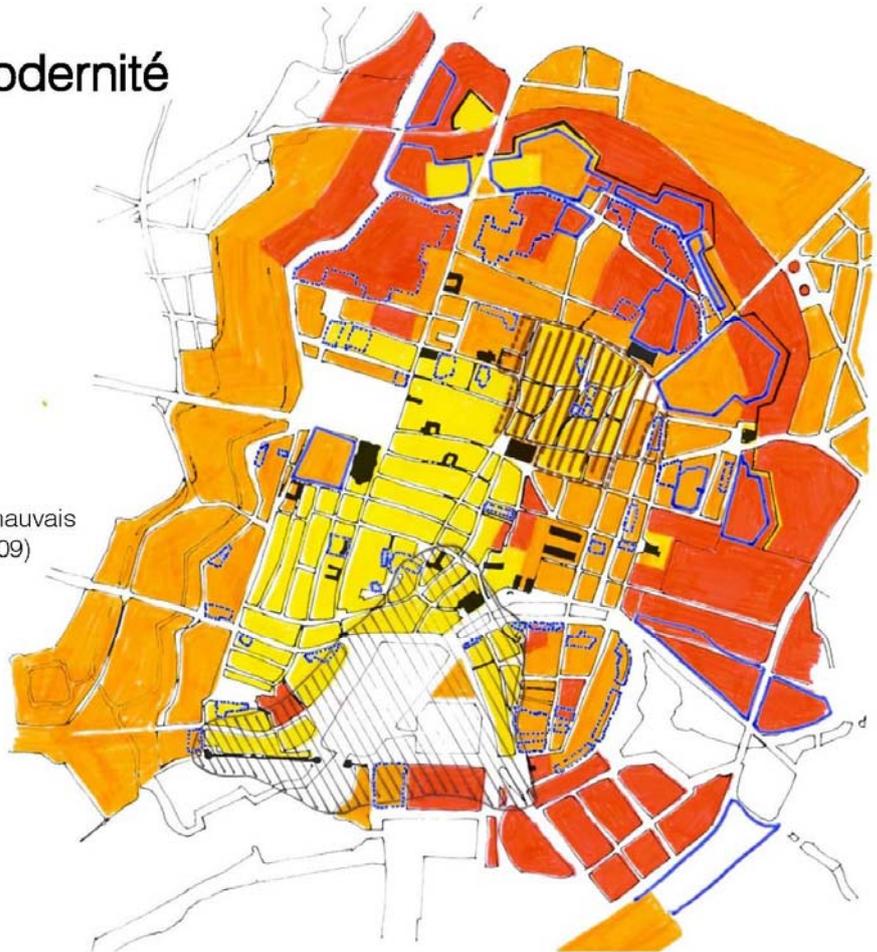
Carte 1 Patrimoine et modernité

Le patrimoine

- Patrimoine monumental
- Secteur majoritairement Ancien Régime
- Secteur majoritairement fin XVIII-XIX-dXX°
- 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



○ **L'intégration des questions environnementales**

Les règles du PSMV permettent d'améliorer les performances énergétiques dans le respect des niveaux de protection des constructions.

Le bâti ancien et le tissu urbain de La Rochelle présentent des qualités intrinsèques (qualité de l'ensoleillement, exposition au vent, ressources en eau.) Avant toute intervention il faut s'appuyer sur ces qualités et, pour remédier aux éventuels déficits, des solutions efficaces et non destructrices pour le patrimoine doivent être proposées.

○ **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.

Le Secteur Sauvegardé n'est pas un musée, le PSMV 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 PSMV définit avec précision.

L'architecture contemporaine doit pouvoir s'exprimer dans le respect de la continuité urbaine. Le pastiche est l'exception et doit se limiter à des cas très particuliers de restitution d'architecture dans un ensemble qui a perdu la cohérence, à condition de respecter soigneusement les caractéristiques typologiques de l'architecture d'origine.

Le patrimoine naturel : «vers une écologie urbaine» (carte 2)

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. 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 et l'entretien du végétal,
- définir la juste place de la voiture « résidentielle » dans ces espaces.

○ **Climat et forme urbaine**

Le climat et la densité de la ville sont des atouts énergétiques. La relative étroitesse des rues limitant les apports solaires nécessaires nécessite la préservation d'espaces libres en cœur d'îlot. L'enchaînement des cœurs d'îlots végétalisés assure de proche en proche des continuités avec les espaces naturels qui entourent le Secteur Sauvegardé. Ces éléments sont à prendre en compte dans les secteurs de restructuration urbaine de manière à allier densité urbaine et qualité de vie.

○ **Valoriser les parcs et jardins publics**

Le parc Charruyer, le jardin des plantes et les squares ont fait l'objet de composition paysagère de qualité que les travaux d'entretien et de restauration doivent prendre en compte.

Ils constituent tous de véritables poumons verts qui doivent continuer de jouer leur rôle.

○ **Le patrimoine végétal, élément de composition urbaine et d'histoire**

La coulée verte, constituée 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, constitue la mémoire des anciens fossés et des glacis de fortification.

Le parc Charruyer doit conserver la mémoire de son origine militaire et du parc créé à la fin du XIXe siècle. Restent posées les questions du débouché du Parc sur la plage de la Concurrence et sur la porte Dauphine à travers le parking de l'Esplanade des parcs à requalifier.

Certains jardins en raison de la qualité de leur composition ont une valeur patrimoniale qu'il convient de préserver. Mais la plupart des jardins et cours sont plus modestes et tirent leur valeur patrimoniale de leur articulation et de leur complémentarité avec le bâti, justifiant de ce fait leur préservation, sans oublier leur fonction de respiration et d'ensoleillement.

Les alignements et espaces verts qui accompagnent le réseau de voirie contribuent fortement à la composition urbaine.

○ **Protéger les espaces libres selon leur rôle et leur qualité**

Le PSMV, comme il protège le bâti, protège les espaces libres en les identifiant sur le plan réglementaire suivant leur dominante minérale et végétale et en les hiérarchisant selon leur qualité.

A. LES ESPACES A DOMINANTE MINERALE :

- **DM1 les cours d'honneur et les espaces minéraux de qualité, avec les objectifs suivants :**

- ✓ Conserver les espaces libres de construction pour révéler le volume de la cour et mettre en valeur l'architecture qui les commandent,
- ✓ Conserver et restaurer ce qui en fait la qualité
- ✓ Interdire leur restructuration en parc de stationnement aménagé,
- ✓ Interdire les constructions souterraines.

- **DM2 les cours de moindre qualité et espaces de dégagement avec les objectifs suivants :**

- ✓ Conserver la fonction d'espace de respiration ou d'éclairage,
- ✓ Accepter dans certaines conditions des constructions annexes ou leur couverture par une verrière
- ✓ Conserver les éléments de qualité
- ✓ Accepter des restructurations plus importantes du terrain (constructions souterraines possibles) sous réserve d'un traitement de qualité.

B. LES ESPACES A DOMINANTE VEGETALE :

- **DV1 beaux jardins et boisements à conserver avec les objectifs suivants :**

- ✓ Conserver ces jardins avec tout ce qui en fait la qualité
- ✓ Imposer la réflexion sur un projet d'aménagement paysager
- ✓ Autoriser des constructions de petites dimensions dans la logique des « fabriques » (constructions de jardin)
- ✓ Interdire la création de parc de stationnement aménagé
- ✓ Imposer la pleine terre et donc interdire les constructions souterraines

- **DV2 jardins et espaces de dégagement à dominante végétale avec les objectifs suivants :**

- ✓ Conserver la fonction d'espace vert de respiration en imposant le maintien de la pleine terre
- ✓ Conserver les éléments de qualité existants
- ✓ Autoriser de petites constructions secondaires
- ✓ Accepter des restructurations plus importantes du terrain quand l'espace n'a pas de qualité ou est minéralisé sous réserve d'un traitement de qualité.

- **Un écosystème à préserver**

L'enchaînement des espaces plantés constitue des corridors biologiques favorables au développement des écosystèmes et au maintien de la biodiversité, en relation avec la mer et les espaces naturels des glacis. Les corridors doivent être non seulement préservés mais favorisés.

La mise en scène du patrimoine par les espaces publics (carte 3)

- **La question des déplacements au cœur du sujet**

Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine sont intimement liées à la politique urbaine en matière de déplacement et de stationnement. Ce n'est qu'en apaisant la circulation et en supprimant la circulation de transit que pourront être reconquis des espaces au profit des modes de déplacement doux et de l'amélioration du traitement des abords du patrimoine bâti. L'aménagement des espaces publics majeurs (quais du port, place de Verdun, les anciennes portes de ville Dauphine et Royale) des esplanades Saint-Jean d'Acre et du Parc Charruyer est ainsi conditionné par la remise en cause globale des utilisations de l'espace public (avec sans doute l'agrandissement ou la création de parcs de stationnement souterrain).

- **Une réflexion globale pour l'aménagement des espaces publics**

Les espaces publics sont contigus et forment un ensemble qui doit être traité de manière unitaire, d'où la nécessité du choix d'une palette relativement restreinte de matériaux et de mobilier. Cependant, chacun de ces espaces a une histoire et des caractéristiques propres que le nouveau projet d'aménagement doit révéler (fontaines – traces de monuments ou d'enceintes disparus – nivellements à reconstituer...). Il est obligatoire de définir un projet d'ensemble pour chacun de ces espaces et de s'y tenir, mettant un terme aux bricolages successifs qui leur ont enlevé tout sens.

- **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. De nombreuses traces demeurent puisque l'enceinte n'a été déclassée qu'au début du XXe siècle. Malheureusement les vestiges sont mis en valeur de façon fragmentaire (Porte Royale, écluse des deux Moulins...) alors que l'ensemble du tracé est identifiable grâce au relief des talus et fossés, sans parler des vestiges encore nombreux de rempart maçonné.

Sur d'autres sites des remblais et constructions ont fait disparaître l'enceinte. La mise en scène de l'ensemble des ouvrages et des glacis, en les restaurant ou les restituant ou les suggérant doit permettre de valoriser La Rochelle, comme le fait déjà l'enceinte et ses tours sur le chenal, image emblématique de la ville.

○ **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 mis en relation avec les territoires de l'intérieur. Cet ensemble naturel reste un atout majeur de la ville en termes de paysage et d'attraction touristique. Il joue de plus un rôle essentiel pour la richesse biologique de ce territoire.

Il serait souhaitable de rendre lisible les ruisseaux lorsqu'ils sont canalisés ou busés (rouvrir le canal Maubec – restaurer les ruisseaux de Lafond et Fétilly), rétablir le contact des piétons avec l'eau en modifiant certaines conditions de stationnement, mettre en valeur le bassin de chasse et faire revivre la mémoire des fontaines disparues, des puits et des bassins de jardin.

Le port constitue le cœur de l'histoire de la ville. Il convient de dynamiser les activités nautiques le long des quais et dans les bassins.

S'il faut protéger toute cette trame bleue, il convient de rechercher les moyens de se protéger des excès de l'eau, à savoir les inondations sans mettre en péril le patrimoine des quais et des organes techniques du port (écluse – vannage – bollards – organos – grues – passerelles – etc...).

Les enjeux économiques et culturels : préserver un équilibre des fonctions urbaines (carte 4)

○ **L'habitat, fonction essentielle de la vitalité du Secteur Sauvegardé**

Le Secteur Sauvegardé est le pôle d'habitation le plus important de la Commune. Pour le conforter deux axes d'actions :

▪ **LA QUALITE RESIDENTIELLE**

Habiter dans le Secteur Sauvegardé doit être agréable. Il faut assurer le calme, l'intimité, l'ensoleillement, les performances énergétiques des logements existants et de ceux à créer. Il convient de privilégier les grands logements, en mettant un frein au fractionnement de ceux qui existent, et d'éviter des extensions ou densités excessives qui mettraient en péril la qualité de vie des voisins.

▪ **LA MIXITE SOCIALE**

Toutes les catégories sociales doivent pouvoir habiter dans le Secteur Sauvegardé. Des règles imposent des pourcentages minimum de logements sociaux dans les nouvelles opérations et dans les extensions/réhabilitation au-delà de certains seuils.

Carte 3 Espace public et formes urbaines

La mise en scène

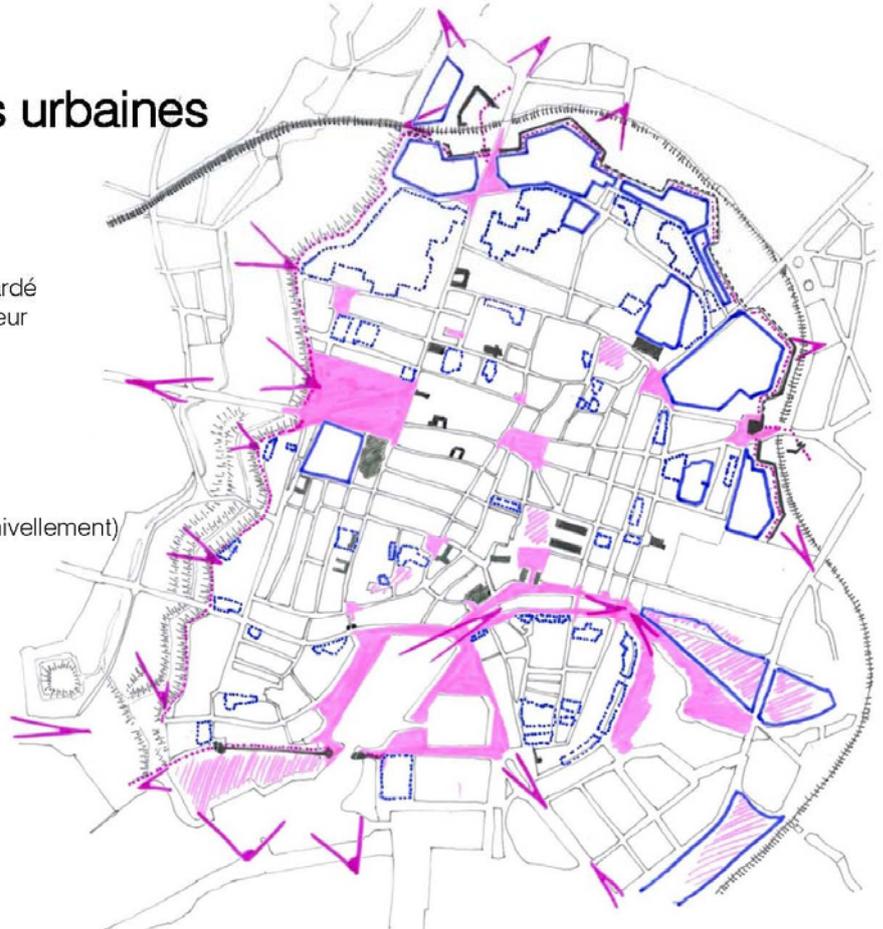
- Espace emblématique du Secteur Sauvegardé
- principaux espaces publics à mettre en valeur
- espaces publics à requalifier
- Cône de vue à préserver ou à créer

Les tracés historiques

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

Potentiel d'évolution du tissu urbain

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



Carte 4 Fonctions urbaines

Habiter

Se déplacer

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

Commercer, consommer

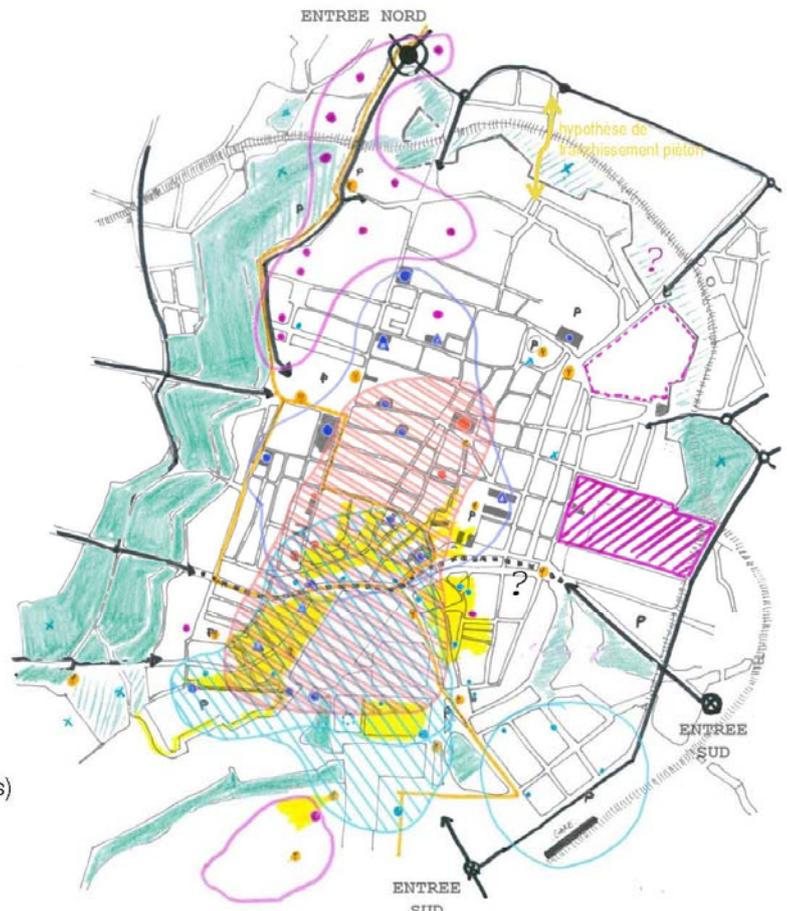
- Hypercentre commercial
- Locomotive commerciale
- Pôle commercial à conforter

Déambuler, se distraire

- Espace / équipement culturel
- Principaux monuments à visiter
- Equipements de sport et structure de Loisirs
- Équipement 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



○ **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.

Le commerce investit les rez-de-chaussée des immeubles protégés, son extension doit pouvoir se faire sans dénaturer le patrimoine.

Les bars et restaurants avec leurs terrasses extérieurs peuvent générer des nuisances pour les habitants des étages. Un équilibre est à trouver pour qu'ils ne chassent les habitants des secteurs des voies piétonnes, des quais et des abords du vieux port.

L'appareil commercial doit pouvoir se renouveler en maintenant un équilibre de l'offre et une nécessaire diversité. Des opérations de renouvellement urbain peuvent être l'occasion d'intégrer des pôles commerciaux renforcés ?

L'accessibilité des commerces par les différents modes de transport et en particulier de l'automobile est assurée par la collectivité. L'absence d'obligation de création de stationnement doit favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

○ **L'atout culturel et le positionnement des équipements**

L'enjeu culturel reste un enjeu central, comme dans de nombreux secteurs sauvegardés. Centre-ville et Culture ont été longtemps synonymes.

Cette offre culturelle, adossée à la richesse de son patrimoine génère une fréquentation touristique considérable et attire toute la population de l'agglomération rochelaise.

Le maintien d'équipements culturels dans le Secteur Sauvegardé reste de première importance pour la dynamique d'évolution du centre-ville. Ce dernier s'est conforté en direction de la gare et du Port des Minimes (Médiathèque, Aquarium, Musée Naval). Il convient de rééquilibrer ces équipements vers le nord en profitant des opérations de renouvellement urbain.

○ **La restructuration des grands équipements publics**

En effet c'est le nord du Secteur Sauvegardé qui offre le plus d'opportunités pour renforcer le centre, en particulier sur les anciens sites militaires, très bien desservis par les boulevards de contournement du Secteur Sauvegardé.

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.

○ **Le renouvellement urbain**

Les principales zones de restructuration se situent sur les anciens bastions entre la porte Dauphine et la porte Royale. La constructibilité des terrains est contrainte par l'objectif de dégagement et de mise en valeur des fortifications. Mais une densification importante est possible pour profiter au mieux des terrains libres ou libérables à l'intérieur de l'enceinte. L'ensemble des secteurs à restructurer permet d'accueillir plus de 100 000 m² de plancher à répartir entre logements, activités et équipements ; l'enjeu est de trouver le bon équilibre entre ceux-ci.

A ces surfaces s'ajoutent de nombreuses parcelles mal ou peu bâties réparties dans le Secteur Sauvegardé qui peuvent accueillir de nouveaux programmes plus denses grâce aux opportunités offertes par le PSMV.

○ **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, dans la mesure où les boulevards peuvent accueillir ce trafic.

Il ne faut pas que la politique d'encadrement de la voiture individuelle vienne contrarier la volonté d'accueillir une nouvelle population et des activités diversifiées, encore tributaires d'une desserte automobile.

6.3. Justification de l'évolution des espaces boisés classés

Le PSMV révisé propose le maintien de la plus grande partie de l'espace boisé classé du parc Charruyer et un déclassement des autres espaces boisés classés, institués par le PSMV et par le PLU. Cette politique de suppression des EBC est générale dans les secteurs sauvegardés en révision. En effet, la jurisprudence sur les EBC a largement figé les espaces concernés, rendant en particulier très difficile leur valorisation.

Le PSMV offre des possibilités réglementaires à travers les « espaces soumis à prescription » et d'autres règles de protection, les moyens d'assurer la sauvegarde efficace de ces surfaces et la possibilité de les améliorer.

Aujourd'hui les EBC situés dans le nouveau périmètre du Secteur Sauvegardé sont :

- des jardins de qualité le plus souvent liés à une belle maison et parfois avec de beaux boisements,
- des jardins sans qualité ni boisement, voire des espaces minéraux (parc de stationnement – cour goudronnée...),
- un espace libre, dont le sol est parfois seulement en pleine terre et construit partiellement.

Il apparaît que les EBC n'ont pas joué leur rôle de protection, puisque depuis 1981, 45% des EBC ont évolué contradictoirement à leur statut, c'est-à-dire ont été construits partiellement depuis leur classement. Aujourd'hui, les espaces libres de La Rochelle sont rarement boisés ; les beaux boisements et jardins concernent principalement les grandes parcelles, en particulier le long du Parc Charruyer.

Les protections adaptées mises en œuvre dans le nouveau PSMV à la place des EBC sont :

- les espaces libres protégés au titre des Monuments Historiques,
- les espaces soumis à prescriptions particulières à dominante végétale (DV₁) pour les beaux jardins ;
- les espaces soumis à prescriptions particulières à dominante minérale (DM₁) pour les belles cours,
- les espaces soumis à prescriptions particulières à dominante végétale (DV₂) pour les espaces libres sans qualité ou construits partiellement,
- arbre remarquable et ordonnance végétale à préserver pour des arbres isolés ou des alignements d'arbres sur les parcelles privatives ou les espaces publics.

En revanche, il est proposé de maintenir les espaces boisés classés sur le seul parc Charruyer, sachant que l'indication de site classé portée sur le plan réglementaire du PSMV ne permet pas de superposer les protections évoquées ci-dessus et qu'il est nécessaire d'affirmer le caractère de parc boisé du site par opposition au site classé situé sur l'esplanade Saint-Jean d'Acres.

7. Architecture réglementaire du PSMV

7.1- Pièces du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le PSMV est composé de :

- **Le plan réglementaire polychrome** intitulé PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR, présenté à l'échelle de 8 plans à l'échelle 1/1000. L'ensemble du plan est présenté à titre indicatif sur une seule planche à l'échelle 1/2000 mais sous un format simplifié qui lui enlève sa valeur réglementaire.
- **Le règlement** qui rassemble les dispositions générales et particulières.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** 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 projets.

Le PSMV présente un équilibre entre ces trois pièces. Le plan réglementaire est prioritaire et définit formellement les conditions d'évolution des constructions et des espaces. Le règlement le complète et dit comment ces constructions et ces espaces ainsi caractérisés peuvent évoluer. Les OAP définissent davantage l'esprit d'aménagement ou de restructuration des espaces, même si les orientations exprimées s'imposent à la Collectivité et à l'Etat chargés de faire appliquer le PSMV.

Les pièces réglementaires sont complétées par des annexes :

Cinq annexes au règlement :

1. La liste des espaces soumis à des OAP
2. La liste des espaces soumis à des prescriptions de modification
3. La liste des immeubles dont la démolition ou les modifications peut être imposée
4. La liste des fragments de constructions de type a protégés repérés par une étoile sur le plan
5. La liste des emplacements réservés

Six annexes au dossier :

- A. Annexes Servitudes d'utilité publique
- B. Annexes sanitaires
- C. Autres annexes
- D. Risque de submersion
- E. Zone de publicité restreinte
- F. Prescriptions particulières (document d'information)

Il est à noter que le présent rapport de présentation, décliné sous la forme de trois cahiers, joue un rôle essentiel dans l'équilibre et la justification des pièces réglementaires. En effet, il contient les informations sur lesquelles se fondent les prescriptions réglementaires et développe la présentation de la politique urbaine qui sous-tend le PSMV, ainsi que l'explication des règles.

7.2- Légende du plan réglementaire polychrome

Le plan réglementaire polychrome définit les prescriptions qui s'appliquent à chacune des constructions et à chacun des espaces libres du Secteur Sauvegardé, grâce à sa grande précision. Ce faisant, il repère les éléments protégés et les espaces potentiels de renouvellement urbain.

Le PSMV de La Rochelle donne la priorité au document graphique sur la règle écrite. La lecture du plan réglementaire permet de comprendre où et comment peuvent évoluer les différents espaces urbains du Secteur Sauvegardé.

Voici le mode d'emploi de la légende du PSMV :

- **La limite du Secteur Sauvegardé**

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

- **Législation des Monuments Historiques**

Le plan réglementaire identifie les immeubles ou les espaces libres entièrement protégés par cette législation et ceux qui ne le sont que partiellement.

Dans ce dernier cas, les constructions et les espaces sont soumis aux règles du Secteur Sauvegardé sur les parties des immeubles ou des espaces qui ne sont pas protégés.

- **Protection et prescriptions du PSMV sur le bâti**

Les immeubles protégés le sont suivant deux niveaux de protection suivant leur intérêt :

Type a : immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à condition

Cette protection est la plus forte. Le règlement définit dans quelles conditions des modifications peuvent leur être apportées. La protection de type a ne concerne pas seulement des immeubles mais aussi des fragments d'immeubles repérés par une étoile sur le plan et dans une liste.

Type b : immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont le réaménagement est autorisé sous condition

Cette protection moins forte reste une protection. 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 ni les éléments patrimoniaux qui en font la qualité.

Les immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés, améliorés ou supprimés et remplacés ou non

Ces immeubles ne sont pas protégés et peuvent être démolis sous réserve que cette démolition ne crée pas une friche urbaine. Ils représentent des espaces de souplesse et d'évolution potentielle dans le Secteur Sauvegardé. C'est le plan réglementaire qui définit les emprises constructibles et les espaces qui doivent rester libres de construction.

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, en jaune sur le plan réglementaire, n'ont pas leur place dans le Secteur Sauvegardé. Leur liste annexée au PSMV définit les prescriptions de démolition ou de modifications qui leur sont imposées.

Aucune confortation n'est autorisée sur ces constructions qui peuvent seulement être maintenues hors d'eau.

Les immeubles devant faire l'objet d'une modification

Ces immeubles repérés par la lettre M sur le plan réglementaire, doivent faire l'objet de la modification décrite dans une liste annexée au PSMV de manière à retrouver leur état d'origine, à l'occasion de travaux d'aménagement différents du simple entretien.

- **Espaces constructibles au titre du PSMV**

Les espaces en blanc sur le plan réglementaire sont constructibles au même titre que les constructions, non protégées. Ils font la plupart du temps l'objet d'une emprise maximale constructible (EMC) ; sinon, c'est le règlement qui définit les conditions de constructibilité.

Les emprises maximales constructibles (EMC) avec cote maximale de hauteur

Ces EMC définissent les emprises au sol maximales que peuvent occuper les nouvelles constructions, dont la hauteur à l'égout de toiture est limitée par la cote NGF portée au plan réglementaire.

Les EMC à rez-de-chaussée

Ces EMC situées la plupart du temps en cœur d'îlot sont limitées à un simple rez-de-chaussée, défini par le règlement.

Les EMC avec alignement imposé sur rue et cote maximale de hauteur

Ces EMC définissent par un trait rouge continu l'alignement que doivent respecter la construction le long de la rue, en respectant une cote maximale d'égout de toiture.

Les EMC avec alignement imposé sur rue et cote imposée sur rue

Comme les précédentes ces constructions doivent respecter l'alignement porté au plan réglementaire, mais leur égout de toiture doit se situer à la cote portée au plan réglementaire, dans les conditions définies au règlement.

• **Protections et prescriptions du PSMV sur les espaces libres**

Il s'agit des cours et jardins protégés par le PSMV. Le plan réglementaire les localise et définit leur emprise : c'est le règlement qui définit les prescriptions réglementaires qui s'imposent dans ces espaces.

Les espaces libres à dominante minérale soumise à prescriptions particulières DM :

- DM1 : espace public et cour privée à conserver
- DM2 : espace de dégagement à améliorer ou à créer.

Les espaces libres à dominante végétale soumis à prescriptions particulières DV :

- DV1 : jardin et boisement à conserver
- DV2 : espace de dégagement à dominante végétale à améliorer ou à créer.

Les plantations à réaliser :

Les espaces libres concernés doivent être plantés à l'occasion d'opération d'aménagement dans les conditions définies par le règlement.

• **Autres prescriptions du PSMV**

Les ordonnances végétales à préserver ou à remplacer

Cette légende protège ces alignements dont les conditions d'évolution sont définies par le règlement.

Arbres remarquables à préserver

Cette légende protège les arbres qui comptent dans le Secteur Sauvegardé.

Emplacement réservé

Ces emprises couvrent les emprises décrites dans une liste annexée au PSMV que la Collectivité veut acquérir pour réaliser des équipements publics.

Liaison piétonne ou/et porche à conserver ou à créer

Le PSMV protège les liaisons, les porches et passages piétonniers qui pénètrent dans les îlots. Il s'agit de liaisons de principe qui peuvent éventuellement être adaptées à l'occasion d'opération. Elles sont destinées à maintenir, voire rétablir, l'accessibilité vers le cœur de certains îlots dans la tradition rochelaise.

Ces liaisons peuvent être publiques ou privées et donc leur accessibilité est soumise à la volonté de leur propriétaire.

Tracé des anciennes fortifications à mettre en valeur

Tout projet de constructions ou d'aménagement doit restaurer les vestiges des enceintes ou en suggérer le souvenir lorsqu'ils sont trop dénaturés tout en respectant les OAP portant sur certains sites.

• **Autres législations**

Espace boisé classé (EBC)

Les EBC sont seulement définis dans le parc Charruyer. Les autres EBC sont remplacés par les prescriptions du PSMV portant sur les espaces libres afin d'améliorer leur protection et les dispositions de leur évolution.

Site classé

Le parc Charruyer et le fossé de ville de l'esplanade Saint-Jean d'Arc sont soumis à la réglementation propre aux sites classés (loi du 2 mai 1930). De plus, tout projet d'aménagement doit respecter les OAP portant sur ces sites.

LEGENDE GRAPHIQUE DU PSMV

 1 - Limite du Secteur Sauvegardé (arrêté préfectoral du 5 mai 2008)

LEGISLATION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

2 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre des Monuments Historiques (inscription ou classement) :

-  2a - Immeuble protégé en totalité
-  2b - Façade(s) et/ou toiture(s) protégée(s)
-  2c - arcade protégée
-  2d - Fragment / partie de construction ou vestige protégé
-  2e - Espace libre protégé au titre des MH (cour et/ou jardin)

PROTECTIONS ET PRESCRIPTIONS DU P.S.M.V. SUR LE BATI :

3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre du P.S.M.V. pour son intérêt patrimonial :

-  3a - type a : immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions
-  3a bis - Fragment d'immeuble ou élément d'architecture protégé au titre de son intérêt patrimonial (cf. liste)
-  3a ter - Mur de clôture à conserver, reconstituer ou créer
-  3b - type b : immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont le réaménagement est autorisé sous conditions
-  4 - Immeuble ou partie d'immeuble, pouvant être conservé, amélioré, ou supprimé et remplacé ou non
-  5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la **démolition** ou la **modification** peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (cf. liste)
-  6 - Immeuble devant faire l'objet d'une **modification** (cf. liste)

ESPACES CONSTRUCTIBLES au titre du P.S.M.V. :

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

PROTECTIONS ET PRESCRIPTIONS DU P.S.M.V. SUR LES ESPACES LIBRES :

9 - Espaces libres à **dominante minérale** soumis à prescriptions particulières (DM) :

-  9a - Espace public ou cour privée à conserver (DM1)
-  9b - Espace de dégagement à améliorer ou à créer (DM2)

10 - Espaces libres à **dominante végétale** soumis à prescriptions particulières (DV) :

-  10a - Jardin et boisement à conserver (DV1)
-  10b - Espace de dégagement à dominante végétale et jardin à améliorer ou à créer (DV2)
-  11 - Plantations à réaliser

AUTRES PRESCRIPTIONS DU P.S.M.V. :

-  12 - Ordonnance végétale (alignement, mail, etc.) à préserver ou à remplacer ou à créer
-  13 - Arbre remarquable à préserver
-  14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
-  15 - Liaison piétonne ou/et porche à conserver ou à créer
-  16 - Tracé des anciennes fortifications à mettre en valeur
-  17 - Quai ou perré maçonné

AUTRES LEGISLATIONS :

-  18 - Espaces boisés classés (art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)
-  19 - Site classé

7.3- Le plan réglementaire en chiffres

Site classé (inclus dans le périmètre du PSMV mais sans légende PSMV)

Parc Charruyer + vieux port + terrains St-Jean-d'Acre > 33,7 hectares

Espaces boisés classés

Parc Charruyer > 25 hectares

Protection des espaces libres (existants ou à créer)

DM1 > 1,1 hectares

DM2 > 8,2 hectares

DV1 > 10,4 hectares

DV2 > 18,6 hectares

Plantations à réaliser > 5 393 m²

Total : 39 hectares

Linéaire de quais protégés > 3 494 m

Emprises constructibles

Emprise avec cote maximale > 29,15 hectares

Emprise avec cote imposée > 2 hectares

Total des emprises constructibles : 31 hectares

Emplacements réservés (1) ER1 > 897 m²

Total des constructions (6 768) : 511 164 m²

dont : Bâtiments principaux (2 990) > 385 421 m²

Bâtiments secondaires/Annexes (3 778) > 125 743 m²

Constructions protégées (2912)

Bâtiments principaux protégés (2 181) > 258 574 m²

dont : MH > 16 358 m²

type a > 155 986 m²

type b > 86 230 m²

Bâtiments secondaires/Annexes protégés (731) > 28 351 m²

dont : MH > 373 m²

type a > 8 507 m²

type b > 19 921 m²

Constructions non protégées (3647)

Bâtiments principaux non protégés (801) > 124 635 m²

Bâtiments secondaires/Annexes non protégés (2 846) > 87 504 m²

Bâtiments principaux à supprimer/modifier (8) > 2 212 m²

Bâtiments secondaires/Annexes à supprimer/modifier (201) > 9 887 m²

7.4- Règlement

Le règlement constitue le complément essentiel du plan réglementaire dont il rappelle la légende dans ses dispositions générales. Il s'applique dans tout le périmètre du Secteur Sauvegardé qui ne comporte qu'une seule zone réglementaire USS, dont les 14 articles 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.

Le règlement développe :

- Les occupations et utilisations du sol interdites
- Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions (en particulier celles liées aux inondations, à l'utilisation des caves et des combles, à l'accessibilité des étages, à la réalisation de logements sociaux, etc. ...).
- Les conditions de desserte du terrain par les voies et les réseaux
- L'absence de superficie minimale pour les terrains constructibles
- Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, et entre constructions sur une même parcelle, afin de créer des conditions de vie satisfaisantes pour les habitants tout en préservant celles de leurs voisins.
- L'absence de règle d'emprise au sol des constructions, sachant que celles-ci doivent respecter les emprises constructibles définies sur le plan réglementaire.
- Les hauteurs sont chiffrées sur le plan réglementaire. Le règlement définit les conditions de leur mise en œuvre sachant qu'elles ont été conçues de manière à harmoniser les volumétries des nouvelles constructions avec celles des constructions existantes environnantes dans un souci d'équilibre et de cohérence urbaine.
- Les règles d'architecture des constructions (article 11) sont très développées. Cet article 11 définit successivement les règles de restauration du clos et du couvert puis des intérieurs des constructions existantes, de l'aspect des commerces (c'est le règlement de publicité locale qui gère les enseignes et la publicité), des extensions, des cabanes de jardins et piscines, des caves, enfin de l'architecture des constructions neuves et des clôtures.
- Les normes de stationnement, en application du plan de déplacement urbain (PDU) s'imposent aux seuls logements et seulement sur deux secteurs susceptibles de faire l'objet d'opération de renouvellement urbain.
- Le traitement des espaces libres et plantations est une priorité essentielle du Secteur Sauvegardé afin d'améliorer la qualité de vie des habitants, de renforcer la biodiversité et de protéger et mettre en valeur les cours et les jardins. Les règles défendent la notion de pleine terre, protègent les végétaux, assurent l'inconstructibilité de ces espaces en limitant leur constructibilité aux conditions de fonctionnement de ces espaces et pour les moins protégés en précisant les conditions d'extension des constructions qui les complètent.
- Les règles visent aussi à conserver les ouvertures visuelles et les passages piétonniers qui permettent de découvrir ce patrimoine d'espaces libres.
- Le règlement ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols.

7.5- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP (article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme) définissent les principes de mise en œuvre de nombreux projets réglementés par le 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. Ces OAP sont elles-mêmes cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les OAP du PSMV de La Rochelle portent sur les espaces publics et les secteurs à projet. Elles sont localisées sur le « plan des orientations d'aménagement et de programmation » qui situe les espaces publics et îlots concernés ; par ailleurs, elles sont repérées sur le plan réglementaire.

○ Les espaces publics

La mise en valeur des espaces publics est essentielle pour mettre en valeur le patrimoine des espaces privés par nature plus confidentiel. Les OAP qui portent sur les espaces publics s'appuient sur les principes suivants :

- **Améliorer les conditions de circulation et de stationnement** car ce sont les voitures qui ont colonisé les espaces libres. Mieux équilibrer les différents modes de déplacement est la condition de base pour la reconquête et la mise en valeur des espaces publics.
- **Définir un langage formel de traitement des espaces publics**
Seule une rigueur conceptuelle permet de définir une ambiance en fonction du contexte urbain de prendre en compte le nivellement des sols, de retenir un choix de matériaux cohérent sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé, de considérer le végétal comme le complément du bâti et des espaces minéraux d'utiliser au mieux les lumières naturelles et artificielles, de donner une présence à l'eau et de mettre en œuvre un mobilier urbain de qualité.
- **Proposer une lecture hiérarchisée des espaces publics** en traitant successivement :
 - ✓ Les fortifications et leurs glacis
 - ✓ Le port et les quais
 - ✓ Les voies patrimoniales
 - ✓ Les portes de ville
 - ✓ Les places urbaines
 - ✓ Les jardins publics

Ces OAP sur les espaces publics, après avoir rappelé le contexte de chaque espace, sont conçues pour proposer des orientations suffisamment générales pour permettre la mise en œuvre de programmes différents puisque non connus aujourd'hui, et des projets formels différents mais qui respecteront tous l'esprit de La Rochelle.

○ Les secteurs à projet

Le Secteur Sauvegardé n'est pas un musée. Le PSMV offre de nombreuses possibilités de renouvellement urbain dans ses secteurs à projets. Les OAP portent sur **huit opérations de restructuration localisées potentielles**.

Elles sont conçues de manière à situer la problématique d'aménagement de chacune d'elles, 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.

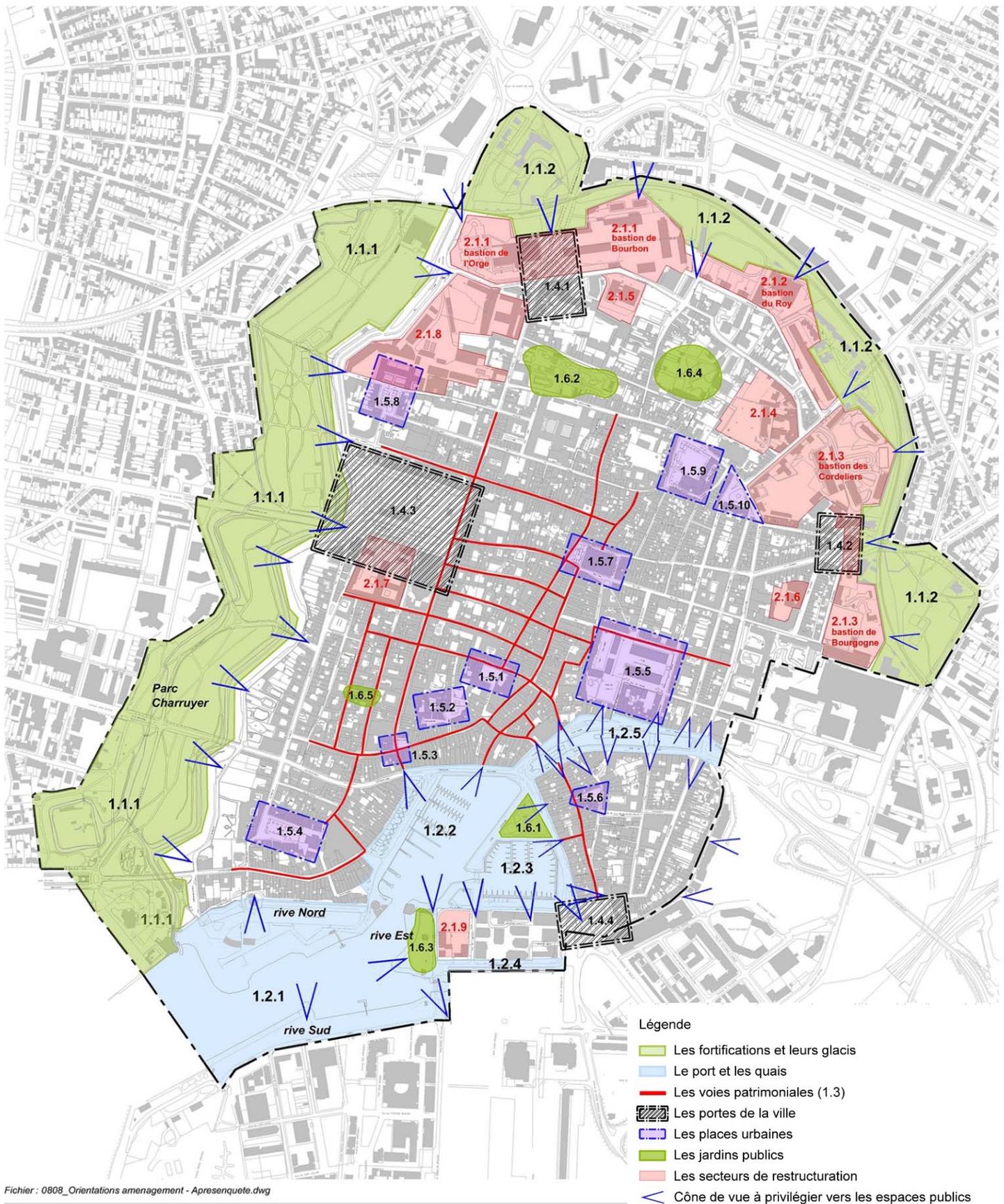
Toutes ces opérations ont pour points communs :

- A. Une volonté de densification selon l'esprit qui a prévalu dans tous les îlots du Secteur Sauvegardé (l'espace était rare dans la ville close).
- B. La nécessité de créer une façade urbaine franche en retrait du chemin de ronde face aux glacis défensifs.
- C. L'intérêt de privilégier les formes urbaines, renvoyant à l'îlot fermé, tel qu'il est systématisé dans le Secteur Sauvegardé.
- D. Le respect d'un épannelage cohérent avec celui du reste du Secteur Sauvegardé.

Aujourd'hui, les possibilités d'extension et de renforcement du centre se situent principalement vers le nord sur et autour du terrain militaires. Les autres secteurs de restructuration sont plus restreints : ce sont l'ancien hôpital Aufrédy et les terrains situés autour de l'hôpital général à l'est du Secteur Sauvegardé.

SECTEUR SAUVEGARDE DE LA ROCHELLE

PLAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fichier : 0808_Orientations aménagement - Apresenquete.dwg

8. Incidences du PSMV sur l'environnement

Le PSMV et ses OAP se veulent exemplaires vis-à-vis de l'environnement.

8.1- Incidences sur la consommation d'eau et la biodiversité

La consommation d'espaces

Le PSMV en protégeant cours et jardins réduit l'emprise des possibilités de construire des documents d'urbanisme précédents. Cependant, la définition précise des sites constructibles permet de mieux densifier le tissu existant et de créer les conditions d'un renouvellement urbain permettant d'accueillir plus d'habitants et d'activités sans dommage. Les formes urbaines induites par le règlement et les OAP permettent de conjuguer densification et conditions d'intimité et d'ensoleillement du logement.

La biodiversité

La préservation des jardins et des parcs, la reconquête des 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.

Les trames bleues et vertes se trouvent ainsi renforcées par les règles du Secteur Sauvegardé. L'affirmation de la protection des trames vertes et bleues et donc des espaces libres très majoritairement végétaux constitue une évolution très favorable sur les questions de biodiversité et de consommation d'eau sur le territoire du centre de l'agglomération réputé le plus minéral.

8.2- Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Le paysage

Toute la philosophie du PSMV repose sur les questions d'harmonie de continuité et de qualité.

La volonté de préserver et d'améliorer les paysages du Secteur Sauvegardé est au cœur des OAP.

La complémentarité entre le bâti et le végétal est assurée avec les protections des uns et des autres, ainsi que celle des arbres et émergences architecturales. La silhouette de la ville est ainsi préservée.

Le patrimoine bâti

Le patrimoine architectural constitue un capital très précieux sur le plan environnemental.

Le PSMV révisé a étendu le champ historique et l'épaisseur de ce patrimoine bâti.

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