

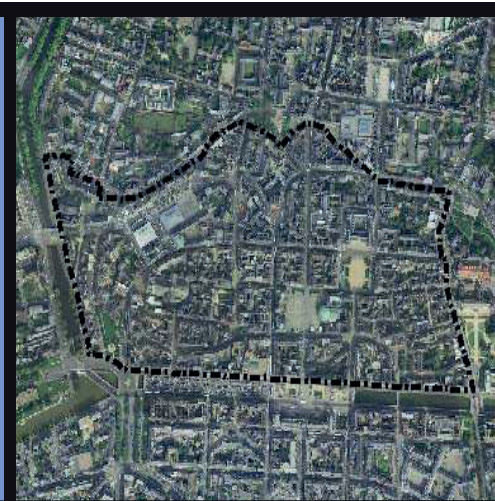
RENNES METROPOLE



**Site Patrimonial
Remarquable
de Rennes**

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**Orientations
d'aménagement
et de
Programmation**



Révision approuvée par arrêté préfectoral du 16/12/2013

SOMMAIRE

1	LA MISE EN VALEUR DES VESTIGES DE LA 1ERE ET 2EME ENCEINTE	3
1.	Le principe général de préservation des vestiges	4
2.	La mise en valeur des enceintes sur certains sites.....	6
2.1	L'îlot des Portes Mordelaises	6
2.2	Partie de la première enceinte comprise entre la place des Lices et la place Rallier du Baty	14
2.3	Rempart compris entre la rue Rallier du Baty et la rue Leperdit.....	16
2.4	Rempart compris entre la rue Leperdit et place du Champ Jacquet	18
2.5	Vestiges présents entre la rue de Bertrand et la rue Salomon de Brosse	20
2.6	Vestige présent à l'arrière de la rue des Fossés entre la rue Hoche et le contour de la Motte.....	21
2	LE PAYSAGE URBAIN	23
1.	Les axes de vues.....	25
2.	Les espaces publics.....	37
3.	Les écrêtements des constructions liés au paysage urbain	39
3	LA RESIDENTIALISATION DES INTERIEURS D'ÎLOTS.....	41
1.	Conserver, retrouver ou créer des espaces libres a l'intérieur des îlots	44
2.	Le principe de constructibilité dans les intérieurs d'îlot.....	46
4-	ASSURER LA PERMÉABILITÉ DES IMMEUBLES ET ÎLOTS AUX SERVICES DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE	49

1 – LA MISE EN VALEUR DES VESTIGES DE LA 1^{ÈRE} ET 2^{ÈME} ENCEINTE

1 Le principe général de préservation des vestiges

Les vestiges des enceintes, encore présents en élévation, sont protégés, pour certains, au titre du classement des Monuments Historiques (la Tour du Chesne et les Portes Mordelaises). et pour les autres, au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

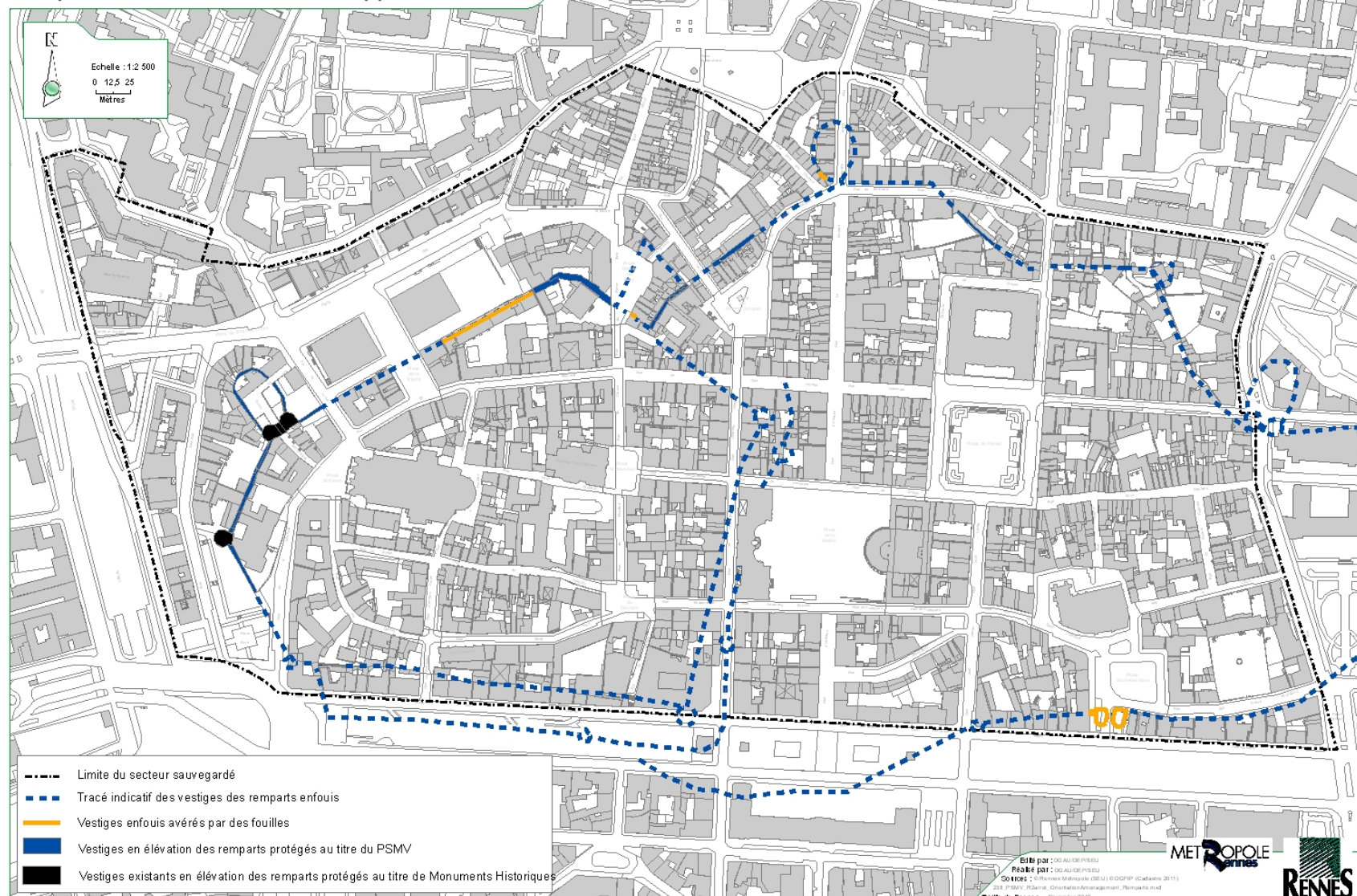
Cette protection stricte interdit leur démolition, même partielle, ou leur altération. Ces vestiges doivent être entretenus et peuvent être améliorés afin d'assurer leur sauvegarde.

Pour les parties des remparts qui ont été démolies, deux catégories se distinguent :

- Les vestiges enfouis dont la position et les éléments constitutifs sont avérés par des fouilles ou autres investigations :
Tout projet d'aménagement doit veiller à préserver leur mémoire et respecter les prescriptions après études et investigations en lien avec leur qualité et intérêt.
- Le tracé supposé des vestiges :
Ce positionnement, issu de recherches, est indicatif. Tout projet d'aménagement susceptible d'intervenir le long de ce tracé doit faire l'objet d'investigations particulières afin d'améliorer l'état des connaissances sur les enceintes de la ville et d'appréhender les prescriptions éventuelles.

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Remparts existants, enfouis ou supposés



2 La mise en valeur des enceintes sur certains sites

La mise en valeur des vestiges des remparts peut revêtir différentes formes selon que les vestiges soient encore présents en élévation, soient qu'ils sont enfouis sous des immeubles protégés ou des espaces publics.

2.1- L'îlot des Portes Mordelaises

Evolution historique

L'îlot des Portes Mordelaises se situe à l'ouest du Secteur Sauvegardé. Ensermé par deux places, la place des Lices au nord et la place du Maréchal Foch au sud et par la rue de la Monnaie à l'est et la rue Nantaise à l'ouest, cet îlot s'est développé à cheval sur l'ancienne enceinte de la ville.

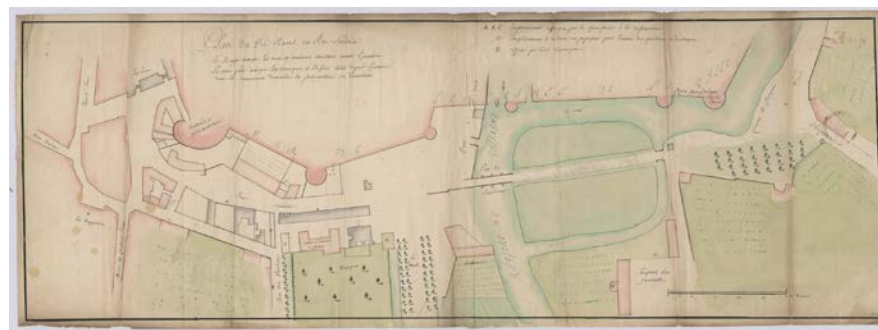
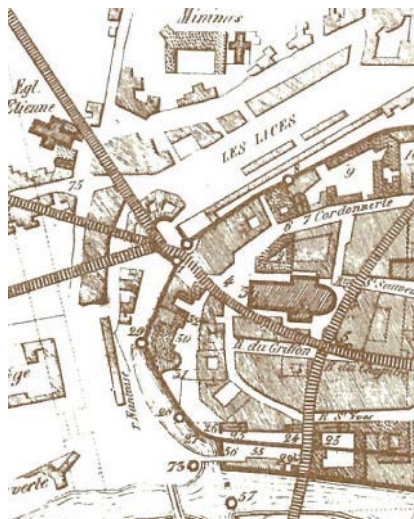
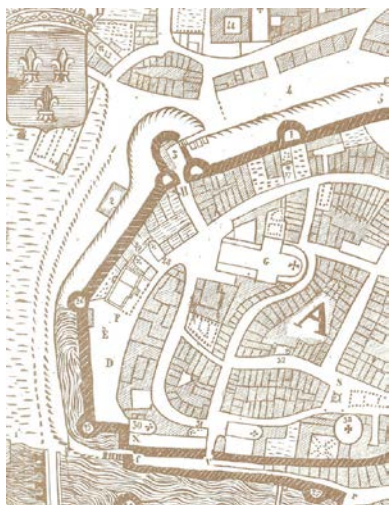
L'urbanisation de cet îlot a suivi les tracés du rempart. On distingue ainsi deux tissus urbains différents au cœur de cet îlot. Cette différenciation intra/extra muros est aussi due à la topographie des lieux. Au Nord dans la partie haute, correspondant à l'ancienne ville fortifiée, les parcelles sont de types médiévales, longues et étroites. On y observe néanmoins deux hôtels particuliers, apparus au cours du XVII^{ème} siècle : l'hôtel Trélot et l'hôtel Bouëxic de Piriec (construit vers 1631).

À Sud, dans la partie basse, « en dehors des murs », les parcelles sont plus grandes. Les constructions débutent après le démantèlement des remparts engagé à partir de 1609. L'urbanisation se fait progressivement durant les XVII et XVIII^{ème} siècles.

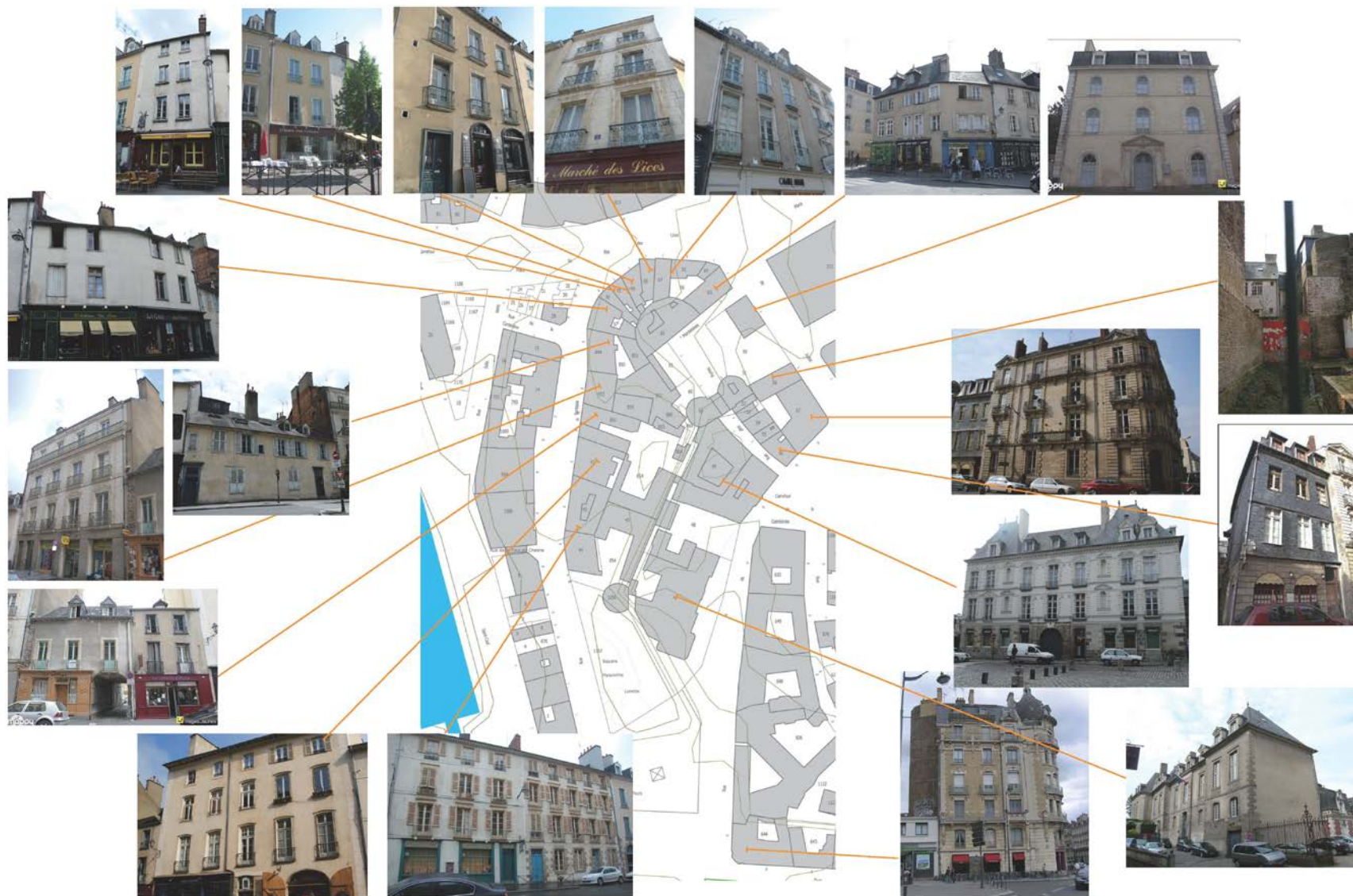
La rue Nantaise, qui borde l'ouest de l'îlot, est percée après 1720.

Une fois établie, la structure parcellaire de l'îlot n'a que peu évolué, et reste relativement dense aujourd'hui. Les modifications les plus importantes ont été l'élargissement des voiries au Nord et au Sud, pour permettre la mise en valeur des Portes Mordelaises et des vestiges des remparts.

Cet îlot est aujourd'hui relativement compact, la seule voie qui le traverse est la rue piétonne des Portes Mordelaises.



Les façades de l'îlot





1



2



3



4



5



6



6



8

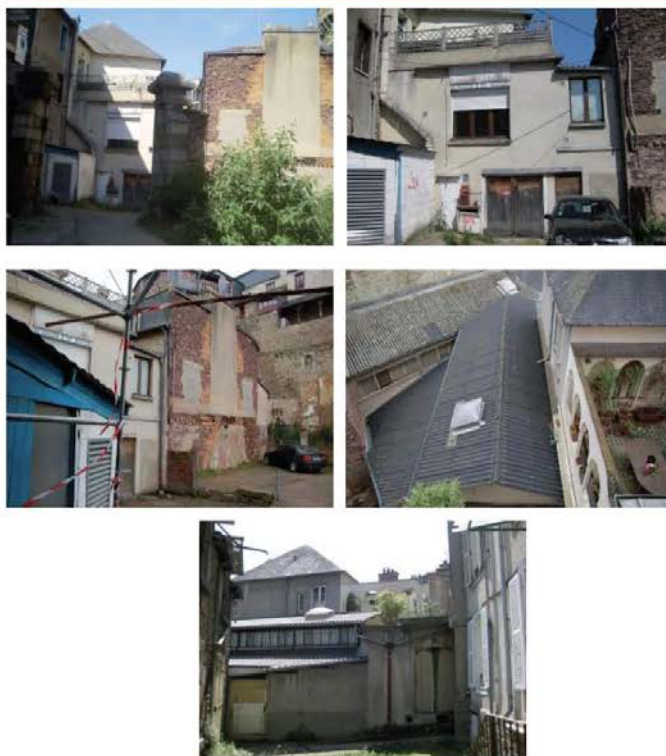


Les bâtiments à démolir dont la démolition n'a pas été réalisée à ce jour (décembre 2012)

1



3



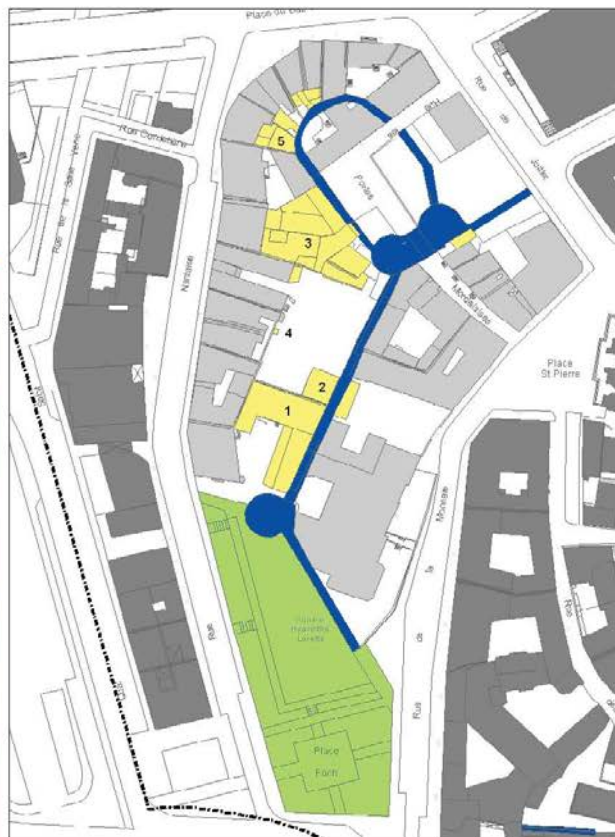
2



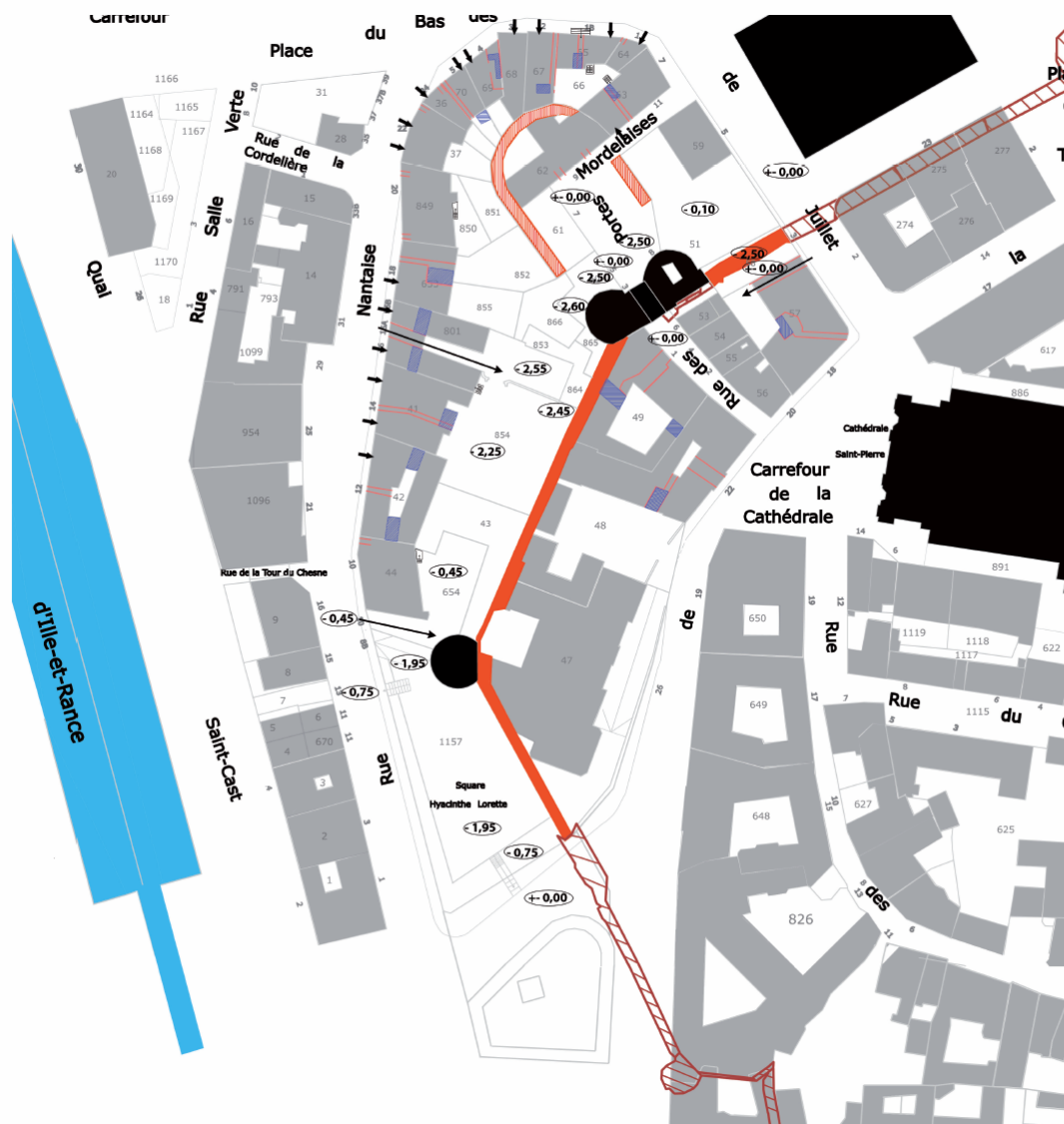
4



5



L'étude des possibilités pour une nouvelle orientation d'aménagement



Les accès et les niveaux du terrain






Légende :

-  Monument historique
 Bati

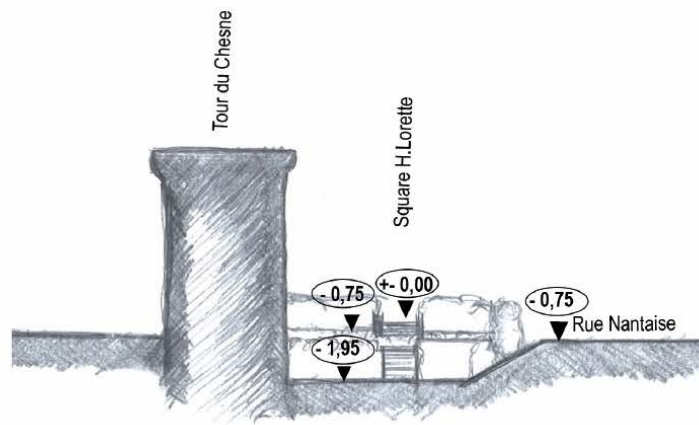
Vestiges archéologiques :

-  Vestiges du rempart
-  Vestiges de la barbacane
-  Ancien tracé du rempart

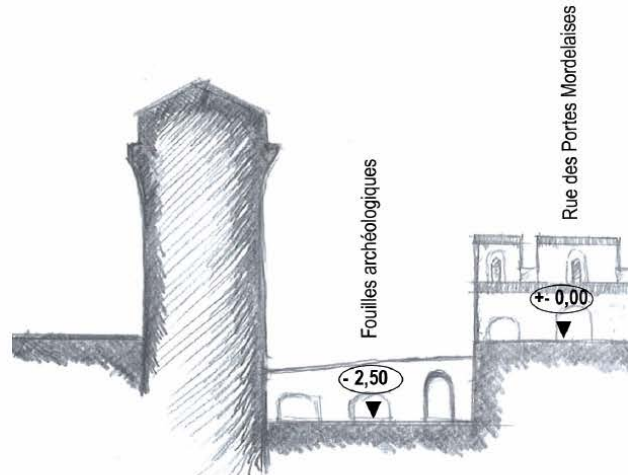
Accès:

-  Accès commerces
-  Perméabilité : porche, passage
-  Accès logement : couloir, porche
-  Cage d'escalier
-  Niveaux du terrain

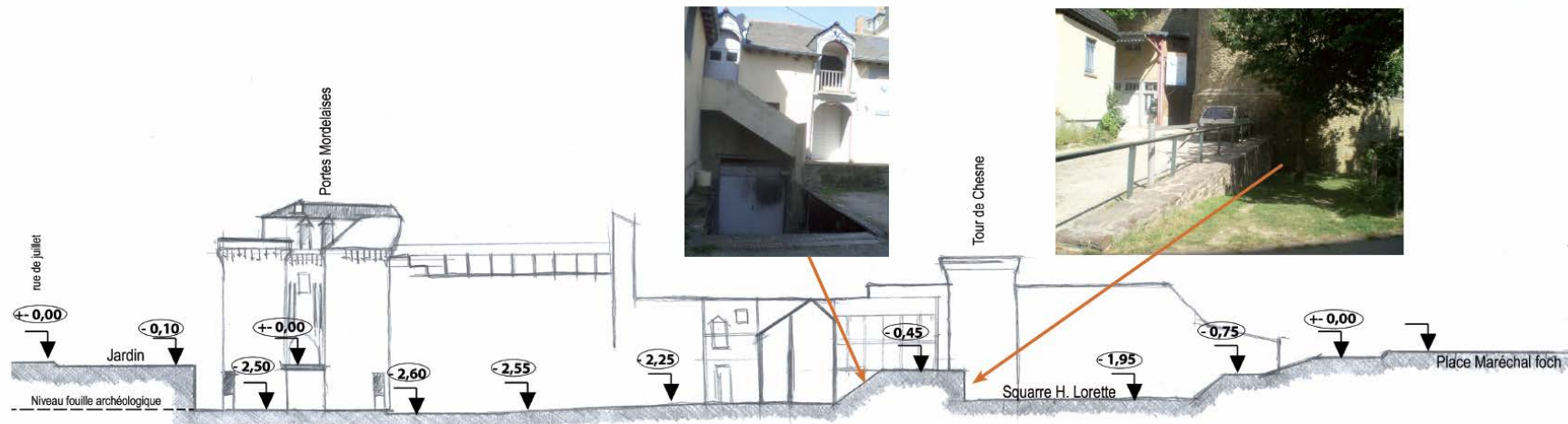
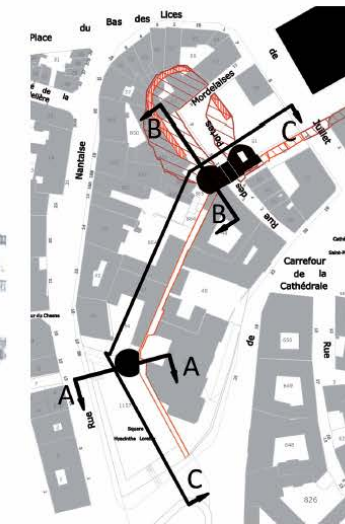
Coupes du terrain : niveaux du sol



Coupe AA sur le squarre H.Lorette



Coupe BB sur les fouilles archéologiques réalisées au pied des Portes Mordelaises

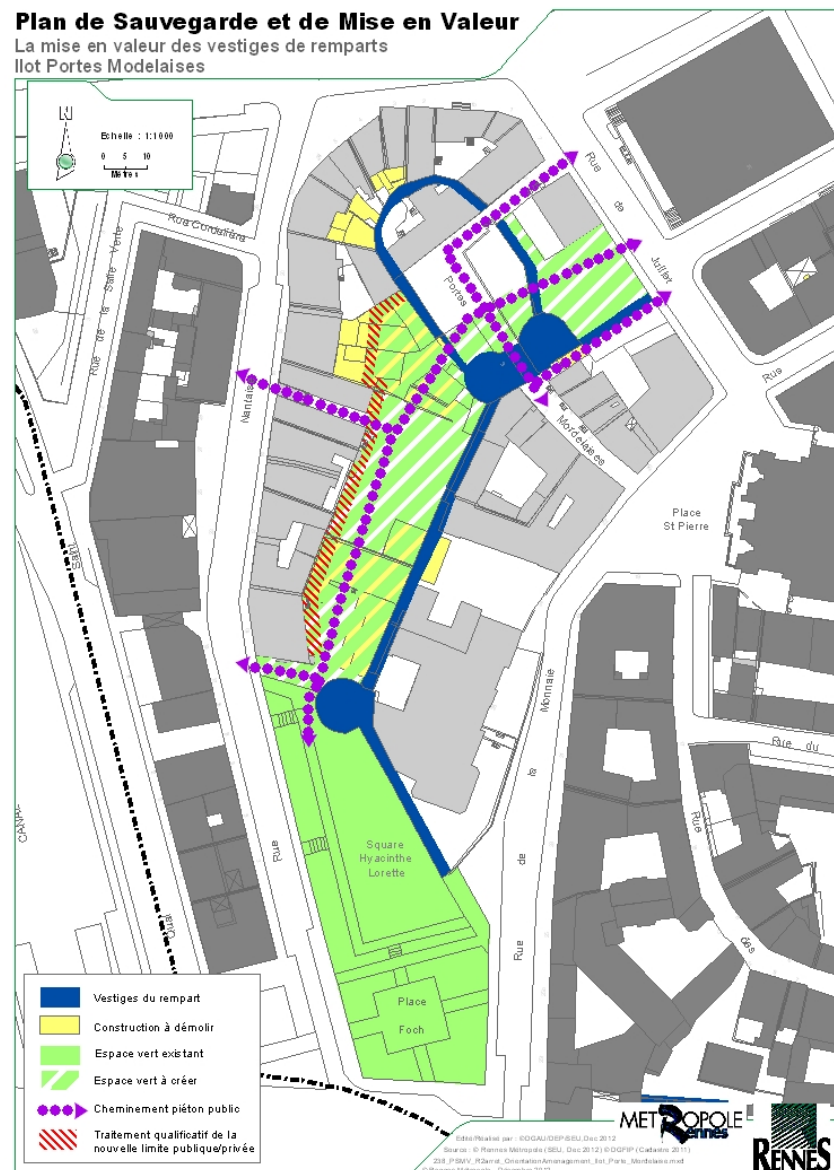
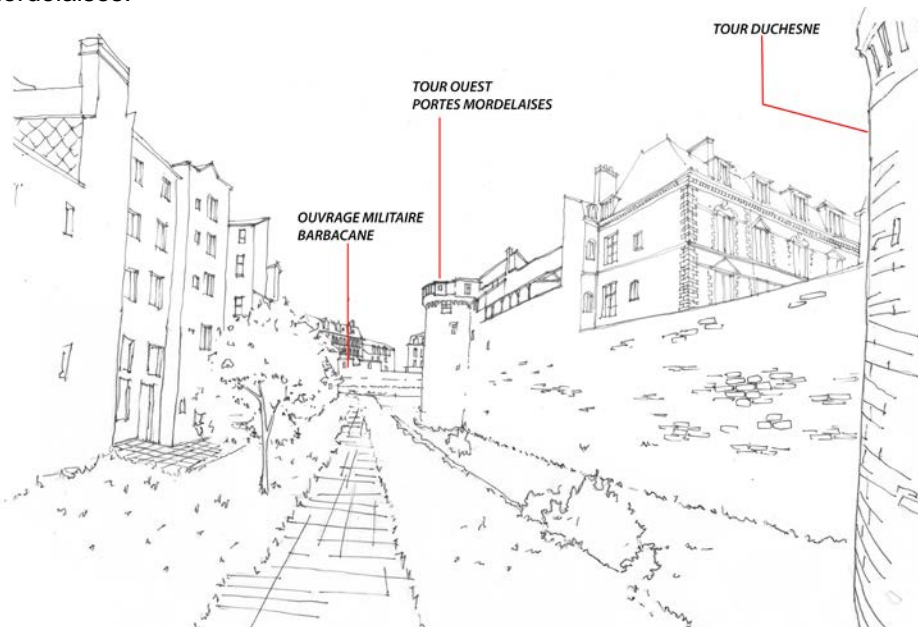


Coupe CC longitudinale sur le niveau fossé

La mise en valeur du rempart est déjà réalisée sur la séquence comprise entre la place Foch et la Tour du Chesne. Un espace public est aménagé en espace vert (square Hyacinthe Lorette), côté extérieur du rempart dans l'ancienne douve avec restitution de la topographie du fond de l'ouvrage de défense de la ville.

Le projet vise à poursuivre cette mise en valeur tout le long du rempart, côté douve, vers la barbacane située en avant poste des Portes Mordelaises et jusqu'à la rue de Juillet.

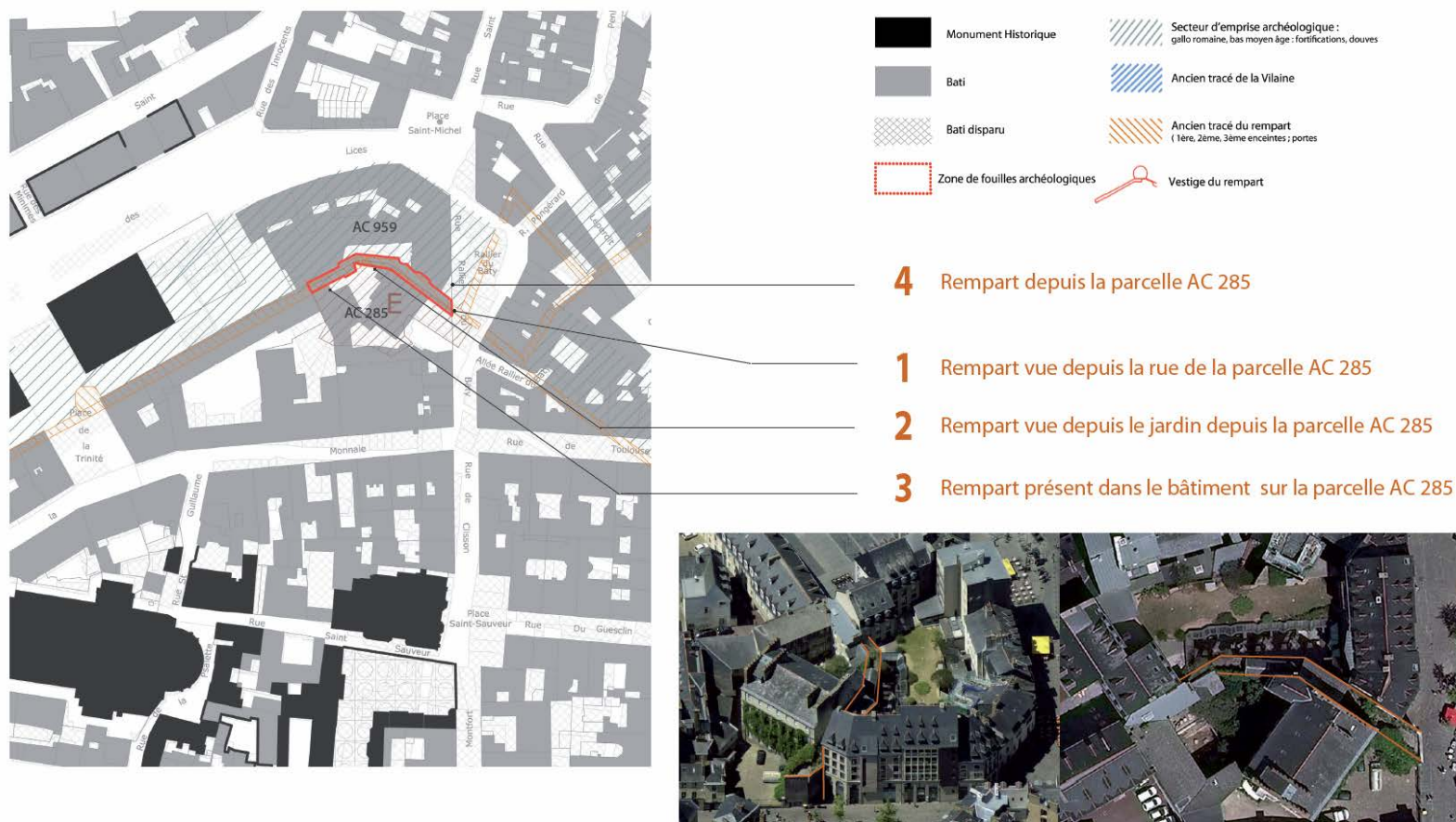
Le square Hyacinthe Lorette sera ainsi prolongé jusqu'aux Portes Mordelaises par l'aménagement d'un espace libre public à dominante végétale dans l'ancienne douve des remparts. Un cheminement piéton public permettra de relier la place Foch à la rue de Juillet en passant par la rue des Portes Mordelaises.



2.2 - Partie de la première enceinte comprise entre la place des Lices et la place Rallier du Baty

Une portion importante du mur de la première enceinte large de 5 mètres et longue de 30 à 40 mètres est visible depuis la rue Rallier du Baty où le mur a été coupé en biais dans son épaisseur lorsque l'on perça en 1868 le prolongement de la rue Rallier du Baty. Le reste du mur d'enceinte se trouve absorbé par l'organisation spatiale des parcelles l'encadrant : au sud par un hôtel particulier construit en 1734 (au n° 7 rue Rallier du Baty) et au nord par des constructions récentes.

Le mur d'enceinte, coupé par la rue, réapparaît en face du n° 7 rue Rallier du Baty encastré dans les n° 4 et 6 place Rallier du Baty.



1



4



2



3



Principes d'aménagement pour la mise en valeur des vestiges

L'accessibilité à ce vestige du rempart est déjà possible aujourd'hui par le biais de visites guidées organisée par l'Office du Tourisme.

Le traitement de sol de la cour au nord du rempart est à améliorer pour participer à la mise en valeur du rempart par un traitement à dominante minéral. Au sud, le jardin de l'hôtel particulier à dominante végétal accompagne également la mise en valeur du rempart.

2.3 – Rempart compris entre la rue Rallier du Baty et la rue Leperdit

Les bâtiments encadrant le vestige sont des immeubles privés : l'ancienne prison à l'est et des constructions sans valeur patrimoniale à l'ouest.

Le mur d'enceinte est visible dans les n° 4 et 6 place Rallier du Baty car il est encastré dans le mur des immeubles.



Rempart visible en façade du n°4 place Rallier du Baty



Constructions en fond de cour des n°16 à 6 place Rallier du Baty adossées au rempart.



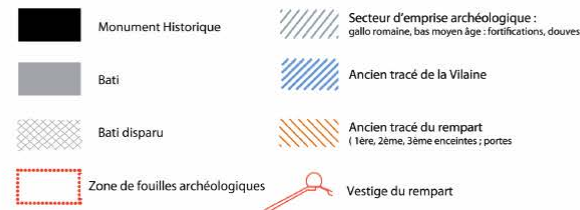
Rempart en élévation sur la parcelle AC 0391 adressé au n°7 place du Champ Jacquet derrière le 16 place Rallier du Baty. Le rempart en élévation s'interrompt à l'arrière du n°18 place Rallier du Baty où il devient un vestige enfoui.

Principes d'aménagement pour la mise en valeur des vestiges

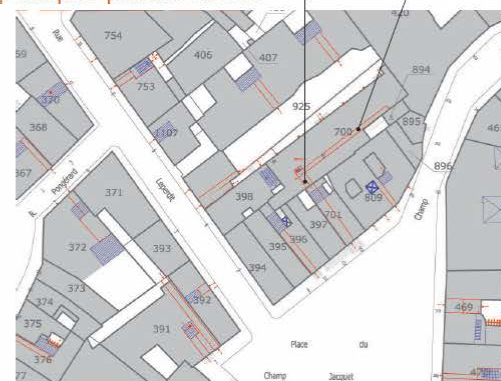
Cette portion du rempart de la deuxième enceinte à laquelle est adossée l'ancienne prison Saint Michel, peut être mise en valeur en supprimant les constructions ou parties de constructions construites sur le vestige du rempart à l'arrière des n°6 à 18 place Rallier du Baty.

2.4 - Rempart compris entre la rue Leperdit et place du Champ Jacquet

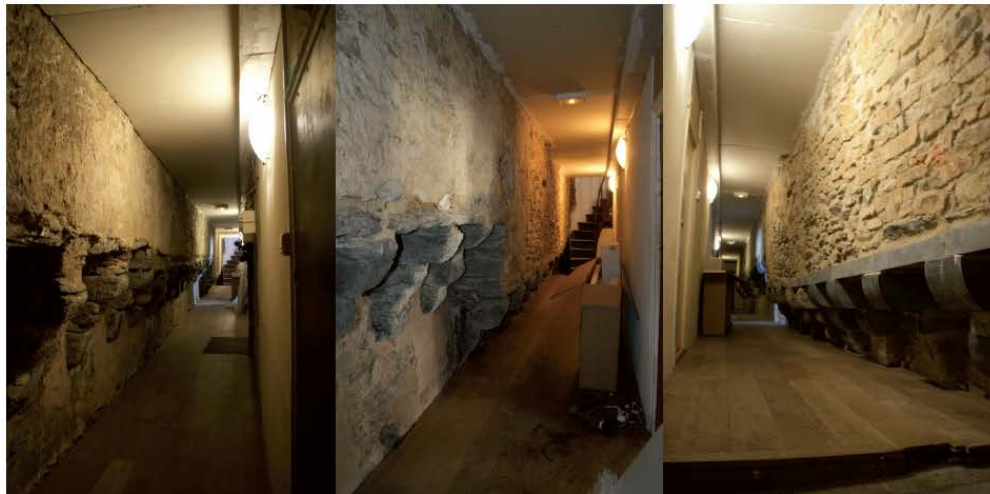
Les bâtiments encadrant l'ancienne enceinte sont des immeubles d'habitation privés. Ce vestige montre précisément la réutilisation du rempart comme mur à de nouvelles constructions au XVII^{ème} siècle et donc la raison de sa persistance actuelle.



- 3** Rempart au niveau terrasse des parcelles AC 398, AC 701 et AC 895
- 2** Rempart présent au niveau des couloirs des immeubles 4, rue Leperdit sur les parcelles AC 398 et AC 701
- 1** Passage dans le rempart depuis la place du champ Jacquet parcelle AC 701



2



1



3



Principes d'aménagement pour la mise en valeur des vestiges

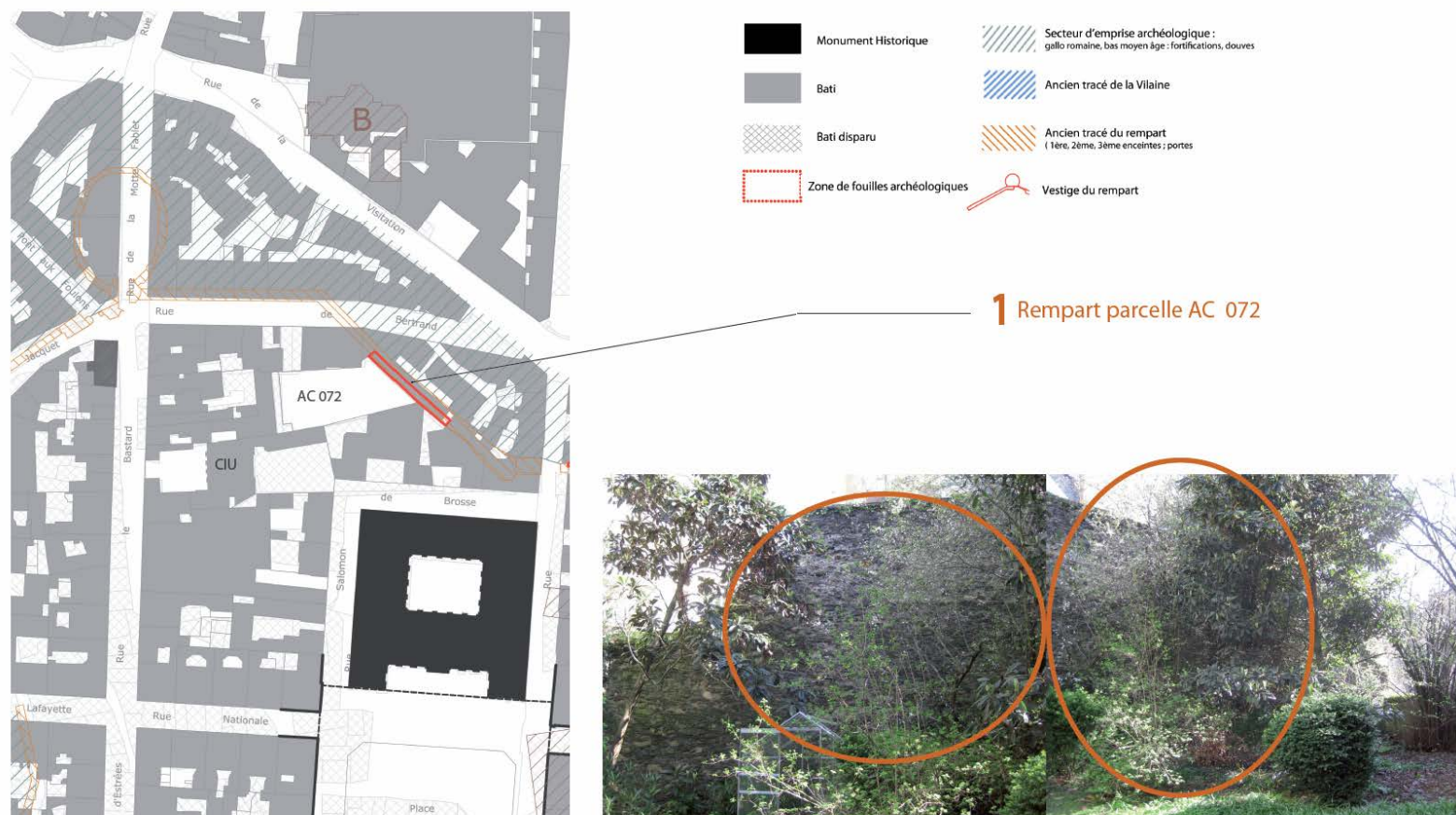
Cette section du rempart servant de mur à des constructions protégées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, il n'est pas envisagé de supprimer la densité présente autour du rempart. Toutefois la construction édifée sur le dessus du rempart à l'est doit être supprimée.

2.5 – Vestiges présents entre la rue de Bertrand et la rue Salomon de Brosse

Cette partie du rempart n'est pas aussi bien préservé que les précédents. Elle est visible au fond d'un jardin côté ouest et depuis des constructions récentes le bordent côté est.

Principes d'aménagement pour la mise en valeur des vestiges

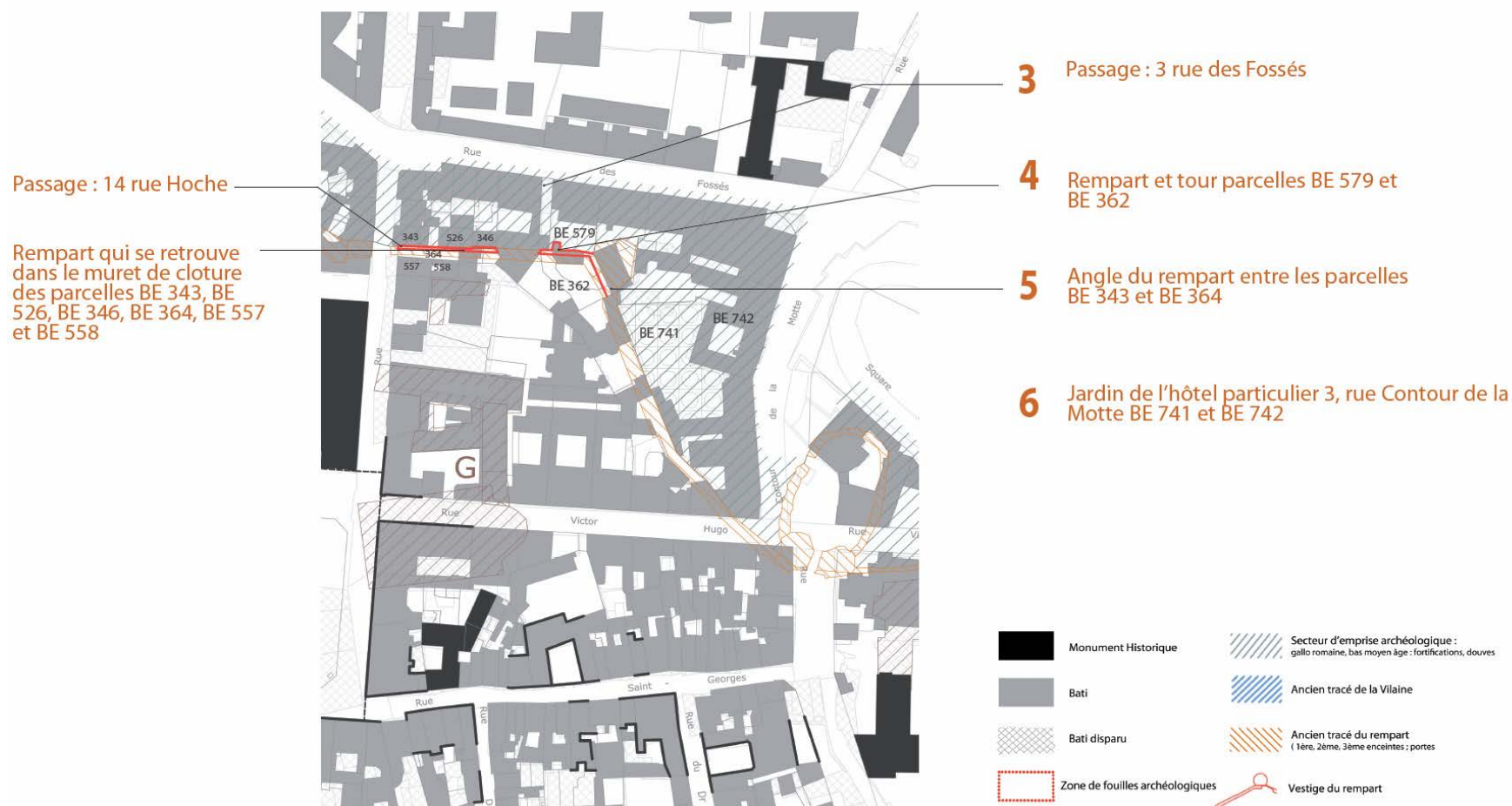
Ces vestiges du rempart ne sont pas aussi intéressants que ceux des sites précédents mais font partie intégrante de cet ensemble. La confortation d'une respiration verte et végétale en cœur d'îlot accompagne la mise en valeur de cette partie du rempart.



2.6– Vestige présent à l'arrière de la rue des Fossés entre la rue Hoche et le contour de la Motte

Le rempart est difficilement repérable, l'îlot est entièrement constitué de parcelles privées.

Au n°14 rue Hoche, une rampe canonnière montait à une tour de défense du rempart.





Principes d'aménagement pour la mise en valeur des vestiges

Il semble difficile de mettre en avant ces vestiges, aujourd'hui très enclavés. Une protection particulière du mur est souhaitée, ainsi que la préservation de l'espace libre actuel.

Il est possible, néanmoins, de venir longer ce rempart par une promenade interne à l'îlot en travaillant sur la porosité de l'îlot, notamment au n° 14 de la rue Hoche, au n° 14 de la rue des Fossés : parcours interne de l'îlot par l'aménagement de respiration végétale en lien avec le jardin de l'hôtel particulier au 3 rue Contour de la Motte

2 – LE PAYSAGE URBAIN

Le paysage urbain se transforme au cours des siècles sous l'action de l'homme. La persistance actuelle de la morphologie d'une partie de la ville médiévale et de la partie classique n'a pas empêché la réalisation de constructions contemporaines de chaque époque qui se sont succédées.

Le paysage urbain du secteur sauvegardé de Rennes se compose d'ensembles bâtis de diverses époques ainsi que de compositions d'espaces publics plus ou moins monumentales.

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne les axes de vue à préserver, l'aménagement des espaces publics ainsi que certains écrêtements dans l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti.



Des rues étroites et sinueuses issues de l'époque médiévale



La ville classique : un quartier homogène au réseau viaire orthogonal

1 – Les axes de vue

La ville médiévale s'est constituée autour de monuments religieux et à l'intérieur des enceintes dont les vestiges encore existants ont une valeur patrimoniale certaine. Après l'incendie de 1720, la ville classique a été reconstruite à partir d'un plan d'urbanisme orthogonal qui se caractérise par des perspectives monumentales. Ces dernières sont conçues soit autour de deux places majeures (place de la Mairie et place du Parlement de Bretagne), soit entre la ville reconstruite au Nord de la Vilaine et la ville Sud dans le but de mieux les relier.

Principes d'aménagement :

Les vues à préserver concernent soit des monuments, soit des immeubles particuliers, soit des ensembles urbains composés d'espaces publics et de constructions qui les bordent.

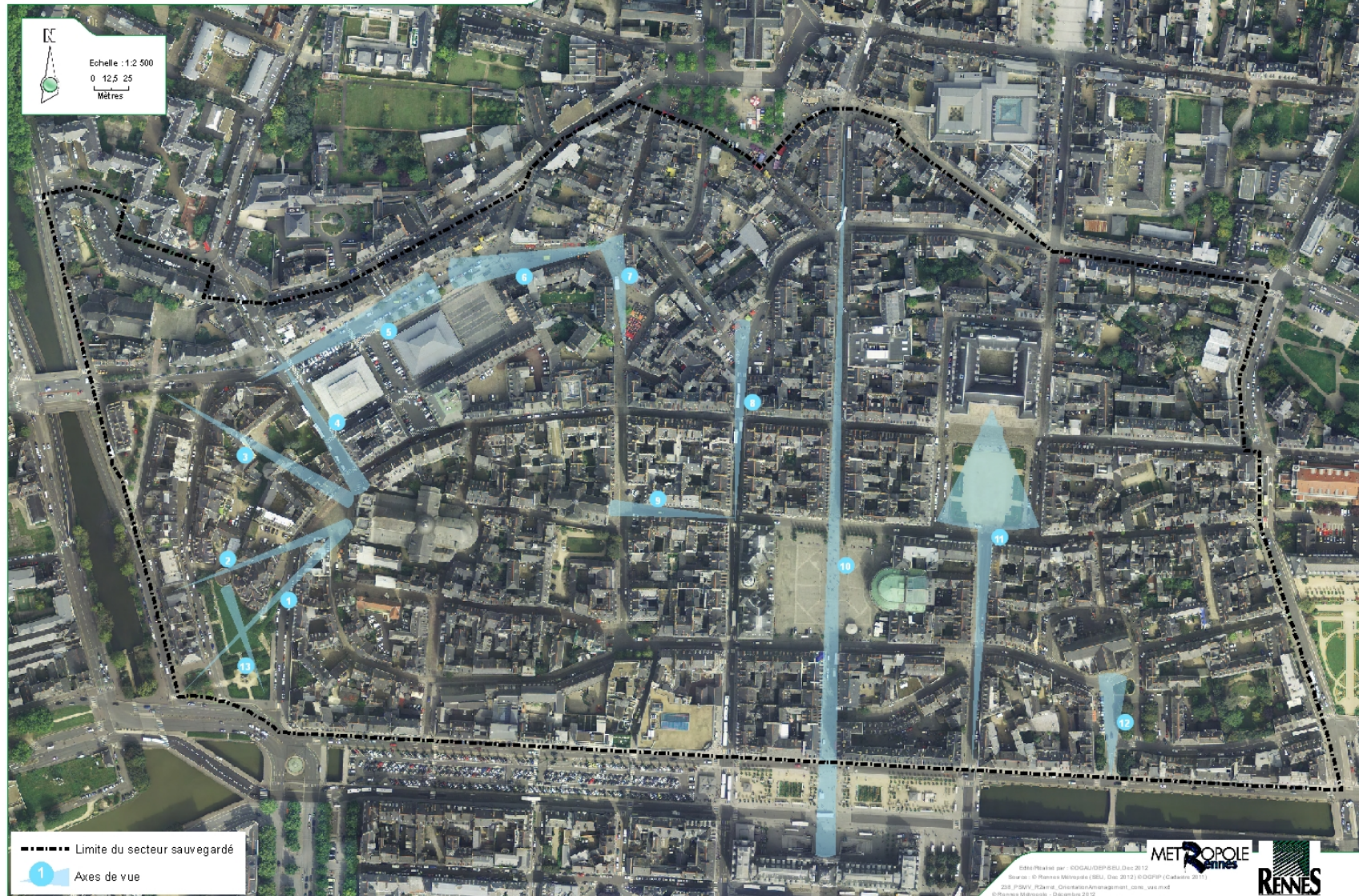
Toute intervention sur les éléments paysagers, urbains ou architecturaux, venant s'insérer dans les axes de vue identifiés doit démontrer que son implantation et sa volumétrie ne masquent pas la vue sur la cible retenue ou participe à la valorisation desdites vues.



Un front bâti dégagé sur les quais

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Orientations d'Aménagement - Paysage Urbain : Les axes de vue



Les axes de vue retenus sont les suivants :

Les tours de la cathédrale St Pierre :

Du fait de leur hauteur, les tours de la cathédrale sont visibles de différents endroits. Quatre axes de vue sur les tours de la cathédrale Saint-Pierre sont ainsi identifiés : depuis le croisement du quai Saint-Cast et de la rue Nantaise (axe de vue n°1), entre les 18 et 20 quai Saint-Cast / 13 rue Nantaise (axe de vue n°2), le carrefour Jouault (axe de vue n°3) et la rue de Juillet (axe de vue n°4).



Axe de vue n° 1 : Tours de la cathédrale Saint-Pierre depuis la place Foch



Axe de vue n° 2 : Tour du Chesne au premier plan et tours de la cathédrale Saint-Pierre depuis le passage public entre les 18 et 20 quai Saint-Cast / 13 rue Nantaise



Axe de vue n°3 : tours de la cathédrale Saint-Pierre depuis le carrefour Jouault



Axe de vue n°4 : tours de la cathédrale Saint-Pierre depuis la rue de Juillet

La Tour du Chesne :

Située sur la première enceinte des remparts qui datent du III^{ème} siècle, elle a été reconstruite entre 1447 à 1459 lors de l'édification de la deuxième enceinte.

La vue sur cette tour depuis le passage public entre les 18 et 20 quai Saint-Cast / 13 rue Nantaise (axe de vue n°2) et depuis la place Foch (axe de vue n°13) doit être préservée.



Axe de vue n°2 : Tour du Chesne au premier plan et tours de la cathédrale Saint-Pierre depuis le passage public entre les 18 et 20 quai Saint-Cast / 13 rue Nantaise



Axe de vue n°13 : Tour du Chesne depuis la place Foch

Les Halles Martenot :

La vue sur ces pavillons dont celui le plus au sud est visible depuis le carrefour Jouault et les deux depuis le Bas des Lices doit être préservée.



Axe de vue n°3 : La Halle Martenot sud depuis le carrefour Jouault



Axe de vue n°5 : La place des Lices avec les Halles Martenot depuis le Bas des Lices

La Place des Lices :

La vue sur la place des Lices depuis le Bas des Lices et depuis la place Saint-Michel doit rester dégagée. L'accueil régulier du marché y constitue un temps fort pour les rennais.



Vue aérienne de la place Place des Lices côté pair



Place des Lices côté impair



Axe de vue n°5 : La place des Lices avec les Halles Martenot depuis le Bas des Lices



Axe de vue n°6 : La place des Lices depuis la place Saint-Michel

La Place Rallier du Baty et les immeubles qui la borde

Depuis le bas de la rue Rallier du Baty, la place ouvre la vieille ville sur sa périphérie après la démolition de son enceinte de défense. Le vestige du mur en schiste du rempart de la première enceinte doit rester visible (côté Ouest de la place) ainsi que la vue sur les immeubles qui la borde et, en arrière plan, les immeubles de la place St Michel.



Façades Est de la place Rallier du Baty



Axe de vue n°7 : Façades Ouest et Nord de la place Rallier du Baty avec un vestige du rempart à gauche

L'ensemble bâti au Nord-Ouest de la place du Champ Jacquet

Ces immeubles aux façades à pans de bois du XVII^{ème} siècle composent un ensemble urbain majeur sur lequel la vue doit être préservée depuis la rue Château-Renault au Sud.



Axe n° 8 : L'ensemble du bâti au Nord-Ouest de la place du Champ Jacquet depuis le carrefour rue de l'Horloge / rue Château Renault

La Basilique St Sauveur et les immeubles qui la borde

Seules ses façades Est et Sud sont visibles, le reste étant accolé à divers immeubles, dont le presbytère à l'Ouest, 2 rue Saint-Sauveur. L'entrée principale sur la façade est borde la place Saint-Sauveur, alors que la façade Sud s'ouvre sur la rue saint-Sauveur, et, au-delà, sur le jardin de l'hôtel de Blossac.

La perspective sur la Basilique St Sauveur depuis la rue de l'Hermine doit être conservée.



Axe de vue n°9 : Basilique Saint-Sauveur depuis la rue de l'Hermine

Le Palais du Commerce

La perspective monumentale sur le Palais du Commerce situé au Sud de la place de la République (hors secteur sauvegardé) visible depuis la rue de la Motte Fablet doit être maintenue.



Axe de vue n°10 : Perspective monumentale sur



Depuis la place de la Mairie



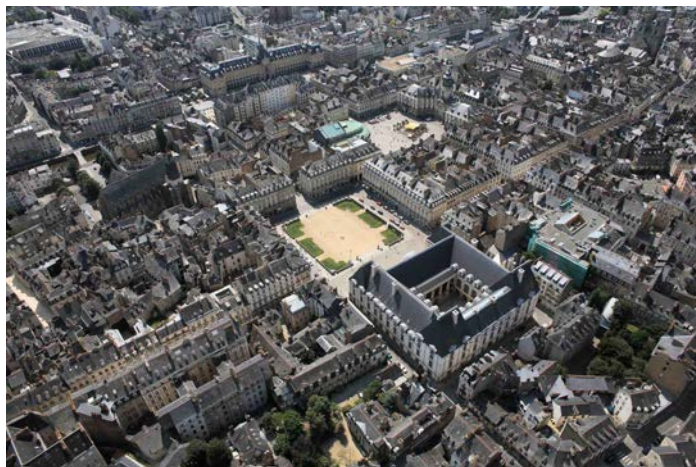
Depuis les rues de la Motte Fablet et Le Bastard

Le Parlement de Bretagne et sa place royale

La perspective monumentale sur le Parlement de Bretagne depuis le quai Châteaubriand ainsi que la vue sur la place du parlement composée des façades homogènes qui l'encadrent depuis le parvis du Parlement doivent être préservées.



Axe de vue n°11a : Perspective monumentale sur le Parlement de Bretagne depuis le quai Chateaubriand



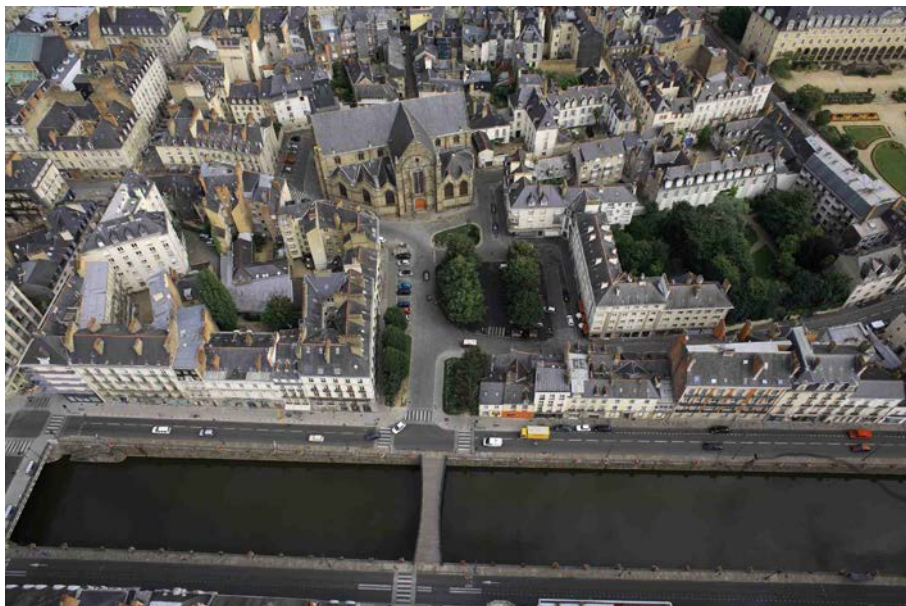
Axe de vue n°11b : Vue sur la place du Parlement encadrée par des façades homogènes depuis le parvis du Parlement

L'Eglise St Germain

La petite église primitive Saint-Germain datait du XII^{ème} siècle. Elle était entourée d'un cimetière au XIII^{ème} siècle. L'actuel édifice a été construit, lentement, de 1470 à 1690. Commencé en gothique flamboyant, il est achevé en style Renaissance tardive.

L'église fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques depuis le 22 septembre 1914.

La perspective monumentale sur le transept Sud de l'église Saint-Germain depuis la passerelle du quai Châteaubriand et la rue du Capitaine A. Dreyfus plus au Sud, doit être mise en valeur. Elle s'inscrit dans l'axe des vestiges enfouis des fondations des tours de la Porte Saint-Germain.



Axe de vue n°12a : Perspective monumentale sur le transept Sud de l'église Saint-Germain depuis la passerelle du quai Chateaubriand

2 – Les espaces publics

L'aménagement des places existantes est conservé ou amélioré dans un objectif de mise en valeur.

La place Saint-Germain fera l'objet d'un réaménagement en lien avec la réalisation de la deuxième ligne de métro et de la station qui sera réalisée sur cette place.

Les revêtements de sol, hors espaces verts et circulation supportant un trafic lourd, sont réalisés en pierre naturelle. Le mobilier urbain et les plantations font partie intégrante du projet d'aménagement d'ensemble de l'espace public.

La création d'une nouvelle petite place est prévue devant la chapelle Saint-Yves (rue Le Bouteiller) afin de mettre en scène un parvis devant cette chapelle.

Un nouvel espace public paysager est à aménager en continuité du square Hyacinthe Lorette jusqu'aux portes Mordelaises pour mettre en valeur la séquence la plus longue des vestiges des remparts.





Vue côté impair des immeubles places des Lices



Vue côté pair des immeubles place des Lices

3 – Les écrêtements des constructions liés au paysage urbain

Dans les années 50, bien avant la création du secteur sauvegardé, deux immeubles qui se font face place des Lices, au n°12 à 16 et n°7, ont été édifiés selon des gabarits cohérents avec le projet de percée viaire envisagé depuis la route de Brest (7 et 6 étages respectivement). Avec l'abandon de ce projet, les gabarits de ces deux immeubles créent depuis leur construction, une rupture dans le paysage urbain du secteur sauvegardé.

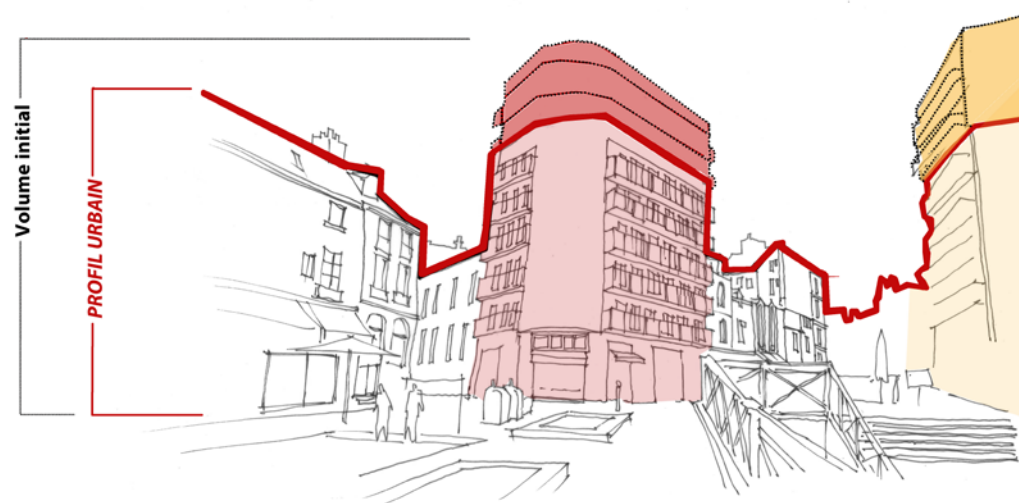
Le jour où ces deux immeubles des années 50, sans rapport avec les qualités du paysage urbain du secteur sauvegardé, nécessiteront d'être reconstruits. Ils devront alors être remplacés par des bâtiments qui respectent les principes suivants :

- La trame du parcellaire ancien doit être lisible dans la volumétrie et l'organisation des façades et des toitures,
- Le gabarit général des constructions doit être cohérent avec celui des constructions protégées voisines.

En attendant leur démolition, ces deux immeubles peuvent faire l'objet de travaux de travaux confortatifs.

Exemple d'écrêtement sur immeubles hors gabarit urbain :

- Proposition d'un volume respectant le profil urbain de la place et la valeur patrimoniale de l'ensemble urbain



3 – LA RÉSIDENTIALISATION DES INTÉRIEURS D'ÎLOTS



Les vides de l'îlot médiéval Saint-Georges Nord



Les vides d'un îlot type du XVIII^{ème} siècle

Le centre ancien, et particulièrement le périmètre du secteur sauvegardé, sont caractérisés par une densité bâtie et une imbrication importante du nombre de logements et d'activités.

Les îlots du secteur sauvegardé sont fermés par des constructions à l'alignement aussi bien dans les îlots qui subsistent de l'époque médiévale que ceux de la reconstruction post-incendie de 1720. Les constructions réalisées au XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, ont poursuivi ce principe de front bâti sur rue.

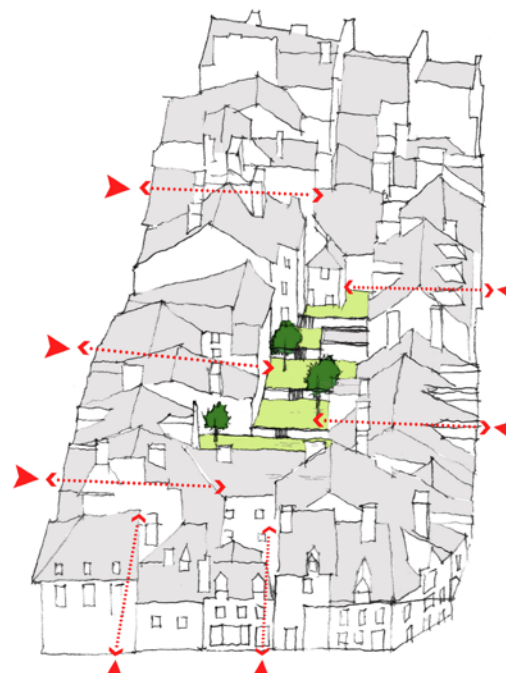
La résidentialisation des intérieurs d'îlots consiste ici à retrouver des cours et jardins aérés, appropriés par les résidents comme lieux qualitatifs. Ils peuvent intégrer, sous conditions, certaines constructions nécessaires aux usages actuels qui ne trouvent pas leur place à l'intérieur des immeubles.

Au final, la mise en valeur des intérieurs d'îlots participera à la cohérence et la valorisation d'ensemble du secteur sauvegardé.

Illustration du principe de résidentialisation des cœurs d'îlots :



Ilot avant dédensification du cœur d'îlot



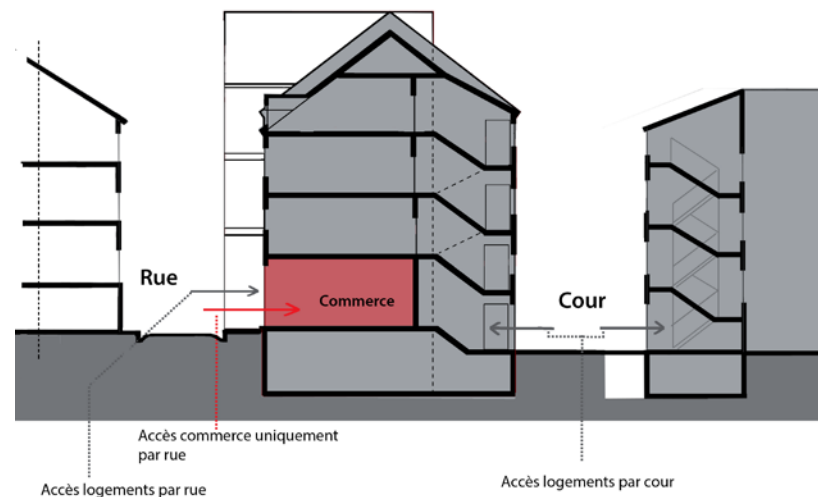
Exemple de résidentialisation et d'amélioration de l'accessibilité des secours en cœur d'îlot par dédensification et par la préservation d'espaces libres privés.

1- Conserver, retrouver ou créer des espaces libres a l'intérieur des îlots

Cette orientation d'aménagement s'applique à tous les espaces libres dans les îlots du secteur sauvegardé.

Il s'agit de conserver, de retrouver ou de créer des espaces libres en intérieur d'îlot dans le but de :

- Offrir aux résidents des espaces qualitatifs en accompagnement de leur logement,
- Maintenir des espaces suffisants assurant un éclairage et une ventilation naturels des logements,
- Permettre l'entretien des façades extérieures des immeubles protégés jusqu'en pied de façade,
- Améliorer l'accessibilité des services de secours et d'incendie aux façades des immeubles et à la mise en sécurité des personnes.



Principe de distinction des espaces dédiés aux activités commerciales et des intérieurs d'îlots résidentiels.



Principe de résidentialisation de coeur d'îlot

Ce principe nécessite de prévoir des démolitions ou des modifications de certaines constructions qui sont repérées au règlement graphique.

Le traitement des espaces libres à l'intérieur des îlots doit accompagner la sauvegarde du patrimoine bâti. Ainsi les principes suivants sont retenus pour tous les espaces libres en intérieur d'îlot :

- L'imperméabilisation des sols est interdite,
- Les fils d'eau doivent être éloignés des façades pour éviter l'infiltration de l'eau dans le bâti.
- Certains espaces libres d'intérieur d'îlot sont identifiés au règlement graphique par une trame à caractère végétal ou minéral. Ils correspondent soit à la cour avant et au jardin arrière des hôtels particuliers, soit à des espaces libres de taille importante en intérieur d'îlot, soit à des espaces libres accompagnant la mise en valeur des vestiges des remparts. Le caractère végétal ou minéral implique des prescriptions réglementaires particulières qualitatives sans qu'il n'y ait de notion quantitative au caractère végétal ou minéral.

2- Le principe de constructibilité dans les intérieurs d'îlot

Comme expliqué ci-dessus, l'objectif est de conserver, retrouver ou créer des cours confortables qui participent à la qualité de vie des résidents. Ainsi, l'extension des activités commerciales pour leurs besoins d'augmentation de la surface de vente, d'implantation des réserves ou des cuisines n'est pas autorisée dans les cours. Toutefois, dans certains cas, il peut s'avérer indispensable de construire dans les cœurs d'îlots afin de répondre aux besoins d'usages actuels des résidents.

La constructibilité des intérieurs d'îlots est envisageable uniquement pour les constructions suivantes :

- Les constructions réalisées soit en remplacement d'un immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé, soit sur une emprise constructible. Dans ces deux cas, les implantations sont définies au règlement graphique.
- Les extensions des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les espaces de services qui ne trouvent pas leur place dans les immeubles selon les conditions définies ci-après.
- Les constructions annexes pour stocker les déchets ou stationner, les vélos et poussettes si leur réalisation est compatible avec le fonctionnement de l'intérieur d'îlot dans les conditions fixées ci-dessous.

Principe d'aménagement des espaces de services

Les immeubles peuvent recevoir sur cour ou jardin, une surépaisseur construite ayant la forme architecturale des galeries telles que celles déjà présentes en grand nombre dans le secteur sauvegardé : une structure ouverte permettant de conserver l'intégrité de l'édifice à valeur patrimoniale.

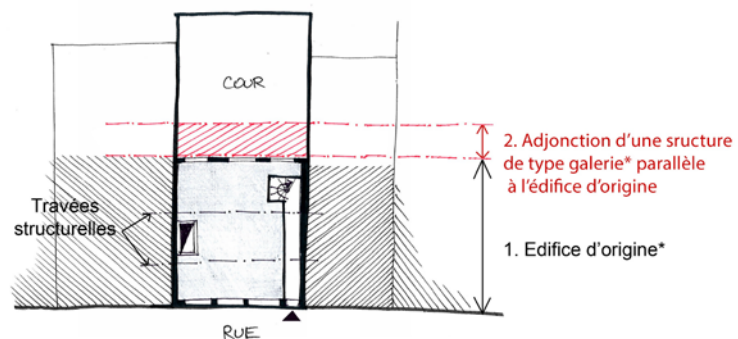
Ces galeries peuvent accueillir les espaces de services insuffisamment dimensionnés dans les immeubles existants comme les escaliers mais aussi les ascenseurs, faisant initialement défaut ou encore les équipements et locaux techniques pouvant nuire à l'intégrité de l'édifice (gaines techniques, pièces d'eau,...). Elles sont réalisables uniquement si les espaces de services ne trouvent pas leur place dans la construction existante et si le volume de la cour le permet.

Les espaces de services comprennent donc :

- Les distributions verticales et horizontales,
- Les pièces d'eau, espaces de rangement et locaux techniques (locaux déchets, vélos, poussettes, installations liées au fonctionnement des bâtiments : les coffrages et armoires de distribution, les boîtes aux lettres,...) ayant un lien nécessairement fonctionnel avec le bâti principal le plus souvent situé sur rue.

Leur implantation est choisie en fonction de la configuration de la cour ou du jardin et ne doit pas dénaturer les façades des immeubles protégés.

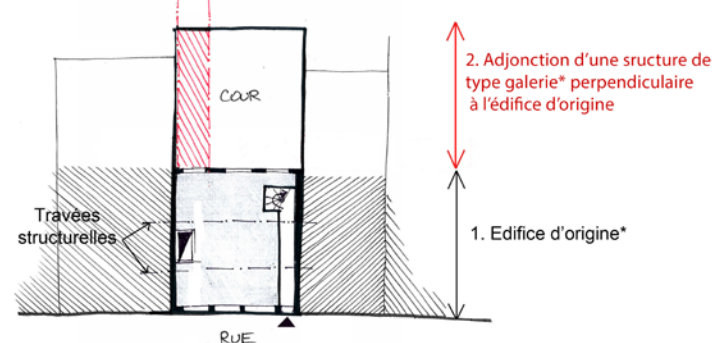
AJONCTION D'UNE GALERIE : VARIANTE 1



* 1. Edifice d'origine : préservation du patrimoine

- * 2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
- préservation de l'intégralité du patrimoine,
 - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.

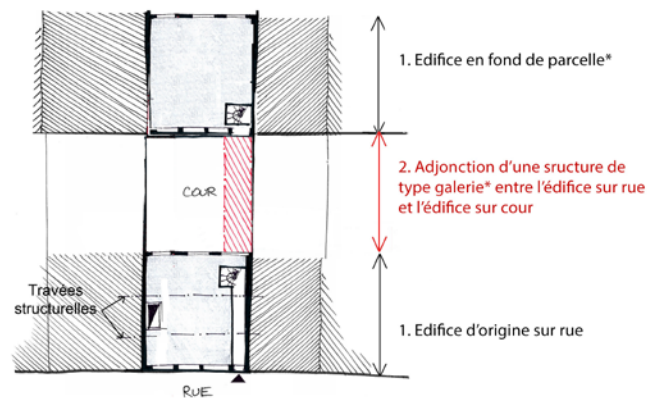
AJONCTION D'UNE GALERIE : VARIANTE 2



* 1. Edifice d'origine : préservation du patrimoine

- * 2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
- préservation de l'intégralité du patrimoine,
 - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.

AJONCTION D'UNE GALERIE : VARIANTE 3



* 1. Edifices sur rue et en fond de parcelles : préservation du patrimoine

- * 2. Adjonction d'une structure type galerie pour la création d'espaces servants permettant :
- préservation de l'intégralité du patrimoine,
 - amélioration de l'habitabilité et de la sécurité incendie.

Il est proposé trois types d'adjonctions possibles en cœur d'îlot, à adapter suivant les situations :

- Parallèle à la façade ;
- Perpendiculaire à la façade ;
- Connectée entre deux constructions sur la même parcelle ou sur des parcelles différentes.

Exemple d'espace de services sous forme de galerie assurant l'accès à deux immeubles



Les constructions annexes

Afin de rendre possible la création de locaux annexes dès lors qu'ils ne trouvent pas leur place dans les immeubles existants, les constructions annexes sont strictement limitées aux locaux nécessaires pour le stockage des déchets et le stationnement des vélos et poussettes et parfois pour accueillir un équipement technique spécifique ou le stationnement des véhicules. Ils ne sont réalisables que si le volume de la cour le permet.

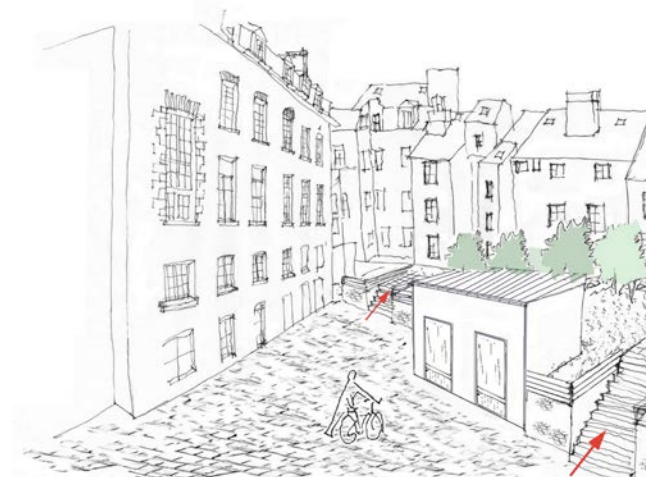
Afin d'éviter la multiplication de ces constructions, la mutualisation des locaux et de leurs accès entre plusieurs copropriétés est recommandée.

De même, elles ne doivent pas être adossées aux constructions protégées afin de ne pas nuire à leur mise en valeur sauf si elles sont comprises dans l'épaisseur des galeries réalisées en adjonction des constructions existantes.

Illustrations du principe de constructions annexes



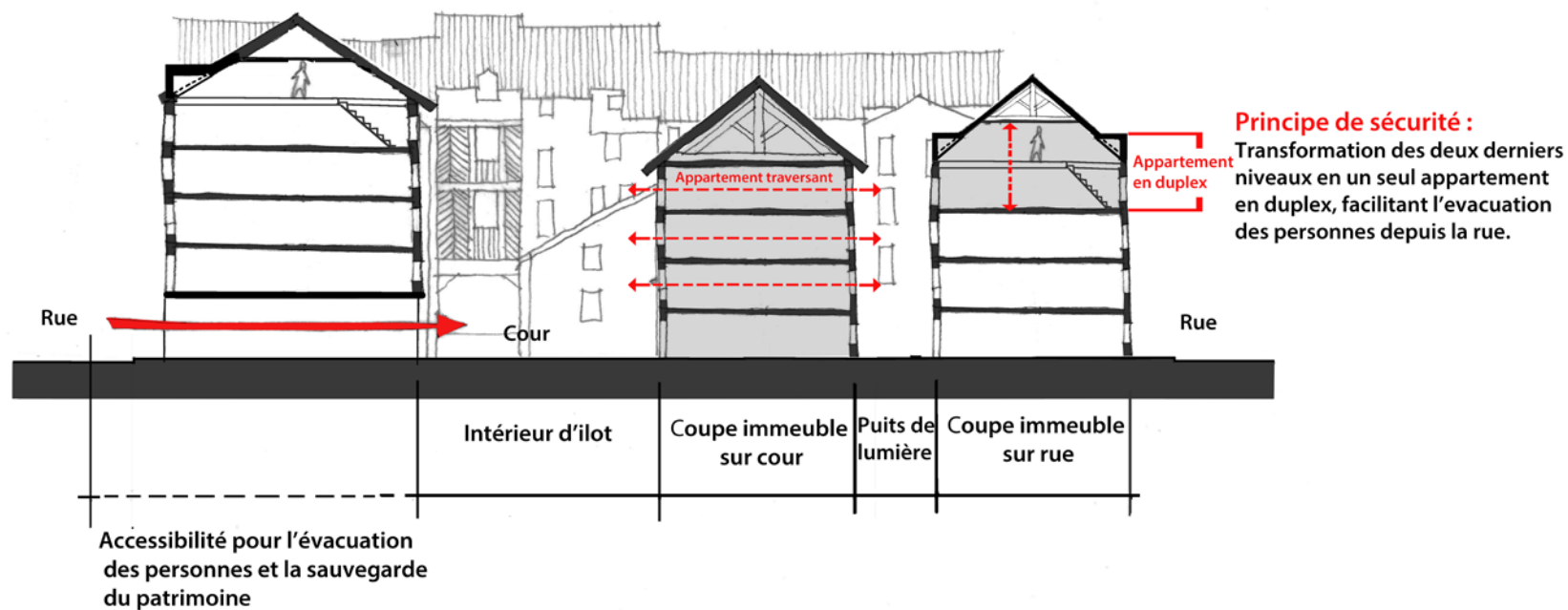
Prise en compte des besoins de mobilité des habitants :
- Exemple de locaux annexes (vélos, déchets)



4 – ASSURER LA PERMÉABILITÉ DES IMMEUBLES ET ILOTS AUX SERVICES DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

AMÉLIORATION DE L'HABITABILITÉ :

TRANSFORMATION DES LOGEMENTS EN APARTEMENTS TRAVERSANT
OU EN DUPLEX POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ET LA SÉCURITÉ
DES PERSONNES



L'objectif est d'assurer la sauvegarde, la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable en prévenant les risques liés à la destruction du patrimoine bâti par l'incendie.

Au vu de cet objectif, il convient de créer, rétablir ou garantir la perméabilité des immeubles et îlots et assurer ainsi l'accessibilité des secours aux immeubles, et ainsi préserver le bâti patrimonial.

Les travaux et ouvrages destinés à d'une part éviter, limiter, circonscrire et retarder la propagation, horizontale ou verticale d'incendies, et d'autre part, à faciliter l'intervention des services d'incendie et de secours sur le bâti remarquable et pour assurer l'évacuation de ses usagers, sont au service de l'objectif décrit ci-dessus.

Ainsi les mesures nécessaires au rétablissement de la perméabilité de l'immeuble ou de l'îlot, telles que prévues par l'article R.313-4 du Code de l'Urbanisme (qui précise que le règlement et ses documents graphiques définissent les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation et la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain), tendent à assurer cette perméabilité.

A titre d'exemple, pour les immeubles sur rue, il convient de conserver, retrouver ou créer des appartements traversant au-delà de 8 mètres de hauteur ou plus en fonction de la configuration des lieux et de la construction pour permettre aux services de secours d'arriver rapidement sur le point d'origine du sinistre et favoriser si nécessaire une évacuation des résidents par la rue et les interventions adéquates pour la sauvegarde du patrimoine.

De même, pour les immeubles sur cour, deux solutions sont combinables :

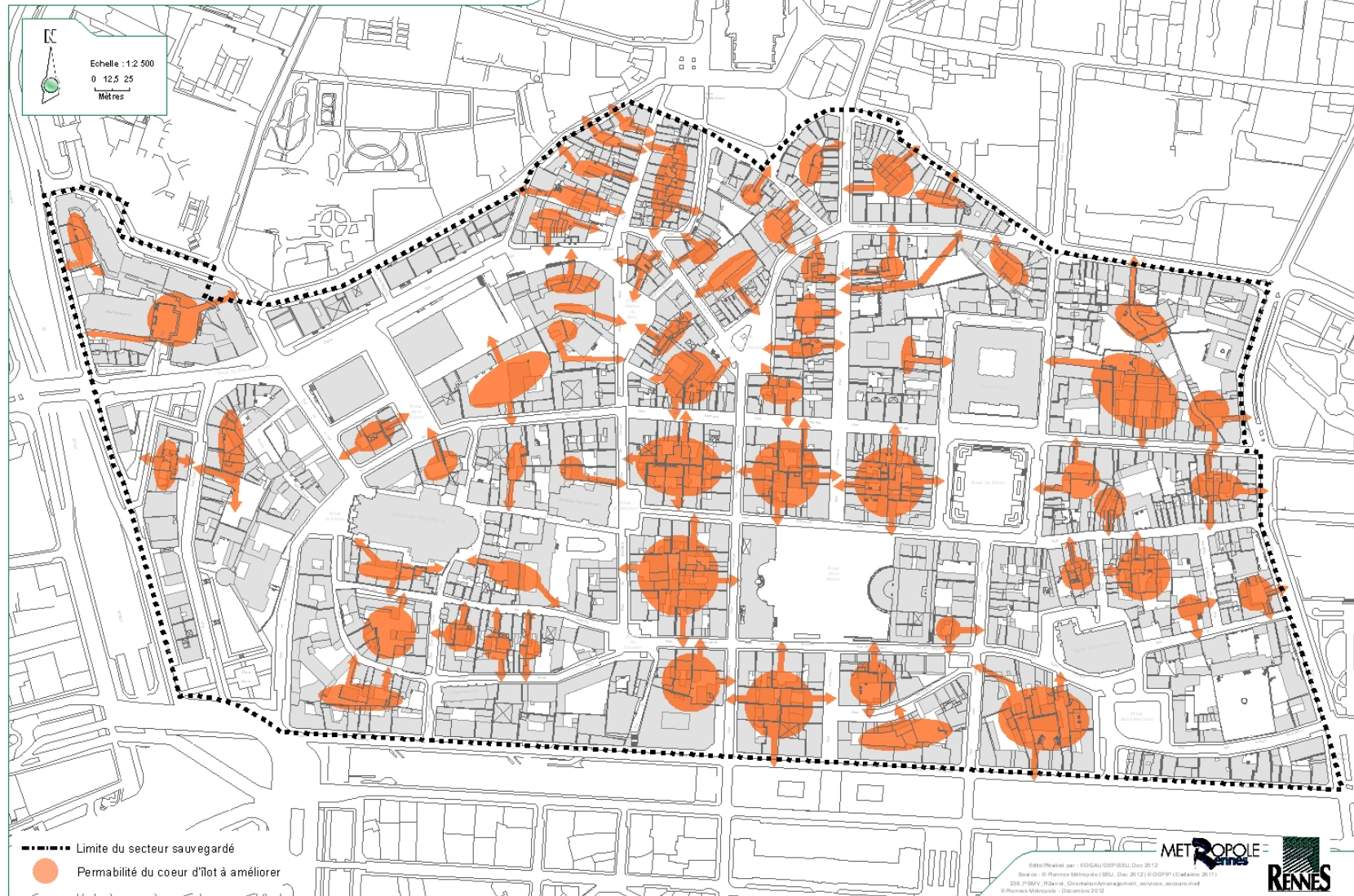
- Des solutions à l'échelle du bâti peuvent être trouvées en conservant, retrouvant ou créant des appartements traversant, en imposant la suppression (par exemple l'écèlement de bâti ou partie de bâtiment) ou la modification des surélévations quand elles existent et qu'elles sont difficilement secourables, en créant une desserte verticale (escaliers et/ou galeries qui peuvent être mutualisés entre différents immeubles) à l'extérieur et à l'air libre permettant ainsi aux occupants d'évacuer seuls ou encore en assurant aux logements une seconde issue distincte (escaliers) et séparée de l'accès d'origine. Celle-ci participe par ailleurs à une meilleure accessibilité et habitabilité des logements.

Dans le cas où la configuration du parcellaire et du bâti le permet, ces accès complémentaires peuvent aussi être envisagés entre deux copropriétés mitoyennes ou contigües : mutualisant ainsi les équipements nécessaires et optimisant les emprises foncières disponibles.

- Une solution à l'échelle de l'îlot entre plusieurs immeubles consiste à conserver, retrouver ou créer des passages accessibles à la fois aux occupants pour leur permettre de se mettre en sécurité et aux services de secours d'accéder à des façades difficilement secourables, au moyen de mesures fondées sur l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme (suppression et modification de constructions). Ces accès et cheminements peuvent par ailleurs contribuer à la qualité résidentielle de l'îlot.

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Orientation d'Aménagement :
Assurer la perméabilité des îlots aux services de secours et d'incendie

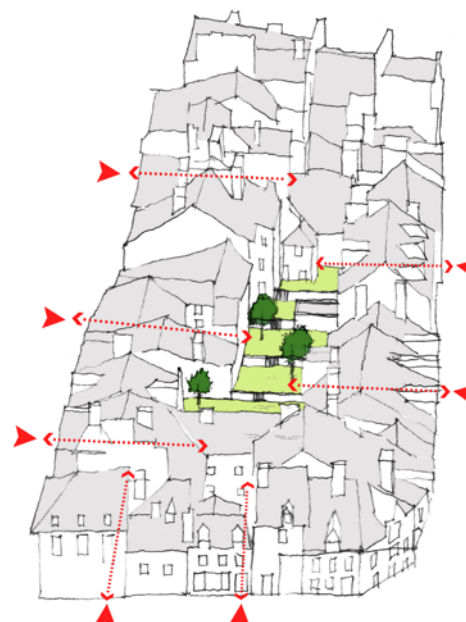


Le règlement précise, les moyens susceptibles d'être mis en œuvre sur l'immeuble ainsi que ses logements et dépendances. Par exemple, il peut parfois être nécessaire de regrouper des pièces ou des logements sur un même niveau ou en élévation afin de solutionner les problèmes d'accessibilité (logements en combles à mettre en relation avec un logement à l'étage inférieur par exemple).

La perméabilité des immeubles et des cœurs d'îlot aux services de secours et de lutte contre l'incendie peut également être assurée par des passages adaptés pour permettre la sauvegarde du bâti remarquable. L'approche à l'échelle de l'îlot garantit la perméabilité nécessaire pour atteindre l'objectif fixé. Ce niveau d'intervention de la règle assure l'accès entre immeubles et au sein d'un même immeuble, pour permettre aux services de secours et d'incendie d'accéder à tous les immeubles du secteur sauvegardé. Cette perspective nécessite un travail et des collaborations entre les différentes copropriétés qui composent l'îlot, celles-ci étant propriétaire du foncier concerné. Au delà de la réalisation de ces accès, les copropriétés s'organisent pour assurer à la fois leur gestion et leur pérennité dans le temps. De ce fait, ces aménagements n'ont pas vocation à devenir des passages publics.



Îlot avant dédensification du cœur d'îlot



Exemple de résidentialisation et d'amélioration de l'accessibilité des secours en cœur d'îlot par dédensification et par la préservation d'espaces libres privés.

