



AVRIL 2012  
Mis à jour 28 mai 2013

## REVISION - EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE POITIERS

# RAPPORT DE PRESENTATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR



## CAHIER III STRATEGIE URBAINE ET EFFETS DU P.S.M.V.

- E- LES ORIENTATIONS DE LA STRATEGIE URBAINE
- F- L'ARCHITECTURE DES PIECES REGLEMENTAIRES
- G- LES INCIDENCES DU P.S.M.V. SUR L'ENVIRONNEMENT

DATE D'ÉDITION	VERSION	NATURE DES MODIFICATIONS	ÉTABLI PAR	APPROUVÉ PAR	PAGES
17-05-2010	V1.2	Diffusion du document	AUP		
14-11-2011	V1.4	Corrections et compléments	AUP		
10-04-2012	V1.5	Mise en forme et compléments des derniers chapitres F et G	AUP		
30/05/2013	V1.6	Mise à jour	AUP		26, 44, 66, 94

## RAPPORT DE PRESENTATION

## SOMMAIRE GENERAL

### CAHIER I Diagnostic patrimonial

#### A- POURQUOI REVISER LE SECTEUR SAUVEGARDE ?

FICHE-RESUME DE PRESENTATION DU P.S.M.V. D'ORIGINE

1. L'ELABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR D'ORIGINE
2. DE L'ETUDE-BILAN DE 1996 A LA REVISION-EXTENSION
3. PROTECTIONS EXISTANTES DU PATRIMOINE

#### B- INTERET HISTORIQUE ET PATRIMONIAL

1. ETUDE HISTORIQUE ET PLAN HISTORIQUE
2. PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER
3. PATRIMOINE ARCHITECTURAL
4. APPROCHE TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE DE L'HABITAT
5. LISTE DES ANNEXES LIEES A CE CHAPITRE

### CAHIER II Diagnostic environnemental et fonctionnel

#### C- ENVIRONNEMENT LOCAL ET MILIEU BIOLOGIQUE

1. RESSOURCES ET ENVIRONNEMENT LOCAL
2. RISQUES NATURELS
3. RISQUES TECHNOLOGIQUES
4. APPROCHE DU MILIEU BIOLOGIQUE (FAUNE ET FLORE)
5. ENSOLEILLEMENT, LUMINOSITE ET EXPOSITION AU VENT DES ESPACES PUBLICS

#### D- VIE DU SECTEUR SAUVEGARDE

1. PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE
2. DEPLACEMENTS URBAINS
3. GESTION DE L'ESPACE PUBLIC

### CAHIER III Stratégie urbaine et effets du P.S.M.V.

<b>Grille Méthodologique - La démarche Développement Durable</b>	<b>5</b>
<b>E- LES ORIENTATIONS DE LA STRATEGIE URBAINE</b>	<b>9</b>
1. CADRAGE DU P.A.D.D.	12
2. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BATI	20
3. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE VEGETAL ET VIVANT	25
4. EQUILIBRE DES FONCTIONS URBAINES	34
5. CONDITIONS D'ACCESSIBILITE	47
6. RENOUVELLEMENT URBAIN	50
<b>F- L'ARCHITECTURE REGLEMENTAIRE DU P.S.M.V.</b>	<b>77</b>
1. LE PLAN REGLEMENTAIRE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR	80
2. LE REGLEMENT	87
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	92
<b>G- LES INCIDENCES DU P.S.M.V. SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>101</b>
1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'EAU ET BIODIVERSITE	103
2. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI	104
3. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE	105
4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES EN EAU	105
5. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES SONORES	106
6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS	107

## METHODOLOGIE

# LA DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE

Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est par essence un document d'urbanisme favorisant le Développement durable, puisque **assurer la durabilité de l'existant** est une de ses raisons d'être, la seconde étant la mise en valeur, c'est-à-dire la valorisation de l'ensemble urbain. L'objectif est donc d'inscrire les choix d'aménagement du Secteur Sauvegardé dans la durée, au service de la qualité de vie quotidienne des habitants, pour aujourd'hui et pour les générations futures.

La démarche de Développement Durable développe les thématiques suivantes :

- la sauvegarde des ressources,
- la pérennisation de l'environnement local,
- le développement du lien social.

Voici les 15 cibles principales qui guideront l'ensemble des préconisations du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur : REFLEXION GLOBALE, PEDAGOGIE, MIXITE SOCIALE, REDUCTION DES COUTS D'ENTRETIEN, GESTION DURABLE DES DECHETS, QUALITE URBAINE, URBANISME INNOVANT, ECO MATERIAUX, CONFORT DES ESPACES, QUALITE SANITAIRE, GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE, ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS MULTIMODAUX, ECONOMIES D'ENERGIE, GESTION DE L'EAU, LIAISONS ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS.

### CIBLE A. S'APPUYER SUR UNE REFLEXION GLOBALE A MOYEN ET A LONG TERME

*La Communauté d'Agglomération de Poitiers (Grand Poitiers) a réalisé un diagnostic partagé et approfondi de l'existant, en prenant en compte les besoins au regard des aspirations de tous les habitants et en prenant en compte les nouveaux modes d'organisation de la société. Ce diagnostic a permis de fonder le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) dont un nombre important d'orientations concernent le Secteur Sauvegardé et ses habitants. Le P.A.D.D. s'appuie tout particulièrement sur le P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) et sur le P.D.U. (Plan de Déplacements Urbains, appelé « le Plan Bleu »).*

*Plus récemment, la Communauté d'agglomération a étudié une « Charte urbaine du centre-ville de Poitiers » qui porte sur le même périmètre que le Secteur Sauvegardé. La Communauté d'agglomération formalise progressivement sa politique urbaine à moyen terme sur le centre-ville à travers son projet opérationnel « Cœur d'agglomération ». Ce sont des équipes pluridisciplinaires qui travaillent sur ces dossiers et qui participent à la réflexion menée pour la révision du Secteur Sauvegardé. Toutes ces réflexions s'affinent et se poursuivent dans le respect des orientations du P.A.D.D. et s'enrichissent progressivement au contact de celles conduites pour la conception du P.S.M.V..*

### CIBLE B. DEVELOPPER UNE CULTURE DE PEDAGOGIE, DE CONCERTATION ET D'EVALUATION

*Afin de sensibiliser les habitants à la démarche de Développement durable, il a été décidé d'associer le public à la genèse du projet de plusieurs façons :*

- en intégrant des représentants des habitants et des acteurs économiques aux ateliers urbains constitués sur les thèmes de la circulation, du stationnement et espaces publics, du patrimoine et de l'efficacité énergétique, de la dynamique des fonctions (habitat, commerces, université, grands équipements, tertiaire, autres activités), du logement et restructuration, du « vivre en ville » (éléments de proximité, propreté, stationnements, etc...), des réseaux urbains et qualité du service ;
- en faisant mieux connaître auprès du public le patrimoine architectural et urbain grâce à des manifestations diverses organisées par le service patrimoine de la Communauté d'agglomération (conférences, expositions, visites, etc...) ;
- en accompagnant la progression de la réflexion urbanistique par des articles dans la presse ;
- en organisant une ou des expositions après la phase d'analyse et pendant l'enquête publique ;
- etc....

## CIBLE C. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET DES USAGERS

*Aujourd'hui le Secteur Sauvegardé présente des déséquilibres sociologiques et générationnels ; le P.A.D.D. demande de les corriger. La politique urbaine développée dans le cadre du P.A.D.D. peut imposer des programmes adaptés (pourcentage de logements sociaux, taille des logements, etc...) permettant de remédier à ces déséquilibres.*

*Le Secteur Sauvegardé est bien doté en équipements collectifs, en emplois et en logements. Les conditions existent donc pour que se renforce la vie collective dans le sens des diversités sociale, économique et intergénérationnelle. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur permet de créer ou de réhabiliter des logements.*

*La lutte contre l'isolement et la prévention des conflits d'usage sont deux conditions essentielles de la réussite de la cohésion sociale.*

## CIBLE D. OPTIMISER LES COÛTS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

*Certains espaces libres publics et privés et certaines constructions présentent un déficit d'entretien, donnant une image un peu triste au Secteur Sauvegardé. Les recommandations d'aménagement des espaces publics et de restauration/construction des immeubles ainsi que les règles doivent être conçues de manière à favoriser des matériaux pérennes, qui vieillissent bien et avec un impact faible sur l'environnement et qui minimisent les travaux d'entretien, tout en s'inscrivant dans l'histoire architecturale de Poitiers.*

*Une réflexion approfondie a été menée suivant les typologies d'immeubles pour préconiser des solutions minimisant les consommations selon une démarche environnementale de type H.Q.E.. Des pistes sont proposées pour intégrer les énergies renouvelables non seulement dans les constructions neuves mais aussi dans le patrimoine bâti dans la mesure où cette insertion n'est pas incompatible avec la sauvegarde d'éléments patrimoniaux et avec la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.*

*La Communauté d'agglomération recherchera les moyens permettant de favoriser les conditions d'intervention des entreprises assurant ces travaux de maintenance, d'entretien, de restauration et de construction dans le Secteur Sauvegardé (en favorisant par exemple les entreprises implantées à proximité ou faisant travailler des habitants du centre).*

## CIBLE E. ENGAGER UNE GESTION DURABLE DES DECHETS

*La propreté des quartiers du Secteur Sauvegardé et la salubrité des logements sont des priorités. La Communauté d'agglomération prend en compte le tri et le recyclage des ordures ménagères. Des solutions doivent être recherchées pour que leur stockage avant collecte soit amélioré (les sacs en plastique transparents sur trottoirs donnent une image négative de la ville). La production des déchets à la source tant au niveau des chantiers que dans l'utilisation des aménagements ou bâtiments doit être réduite.*

*Le emploi de matériaux anciens a toujours existé, il convient d'y réfléchir avant d'engager toute démolition. La réutilisation des matériaux dans les infrastructures et les espaces publics doit se développer.*

## CIBLE F. PROMOUVOIR LA QUALITE ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE

*La démarche du Secteur Sauvegardé par définition doit valoriser les paysages et le patrimoine existants. Ce patrimoine est représentatif de l'identité culturelle de Poitiers. Il a été construit selon des règles de l'Art qui, pour la plupart, sont parvenues jusqu'à nous : ces savoir-faire doivent être encouragés.*

*Une construction est une sorte d'écosystème ; la meilleure solution pour la restaurer est de recourir aux matériaux et techniques d'origine. C'est la même chose pour le traitement des espaces publics ou paysagers, qu'ils soient à dominante minérale ou végétale. Cependant, certaines techniques et pratiques innovantes permettent d'obtenir des résultats équivalents à moindre coût, elles doivent être encouragées si elles ne mettent pas en cause le patrimoine.*

*En matière de création architecturale, l'innovation doit être favorisée, dans le respect de la « couleur » générale de la ville. Le critère d'insertion urbaine et architecturale réussie est fondamental. L'architecture contemporaine doit exprimer les recherches architecturales et intégrer les nouvelles techniques et matériaux qui vont dans le sens du Développement Durable.*

## CIBLE G. DEVELOPPER UN URBANISME INNOVANT ET CONSTRUIRE DES BATIMENTS EXEMPLAIRES

*Le Secteur Sauvegardé n'est pas « fini » : il présente des espaces ou des constructions de moindre qualité qui doivent permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain. Les opérations de renouvellement urbain sont l'occasion de développer de nouvelles formes urbaines et de diversifier l'offre de logements. Il manque par exemple dans le Secteur Sauvegardé des logements de grande taille, ouverts vers le soleil et bénéficiant d'un environnement végétal. De nouvelles formes urbaines et architecturales, plus économes et adaptées aux nouveaux modes d'habitat et de mobilité doivent pouvoir cohabiter avec le patrimoine architectural protégé.*

*L'approche environnementale doit trouver ici toute son efficacité, sachant qu'un des critères essentiels en Secteur Sauvegardé sera celui de la pérennité des matériaux du clos ou du couvert associé au critère de flexibilité des aménagements intérieurs.*

#### **CIBLE H. FAIRE LE CHOIX D'ECO-MATERIAUX**

*Le Secteur Sauvegardé privilégie naturellement les matériaux locaux, mais aussi les matériaux renouvelables ou innovants qui sont faciles à trier et à recycler et qui nécessitent peu d'énergie, lors de leur extraction ou de leur production. Il convient d'éviter a contrario certains matériaux dont le bilan énergétique est négatif (bois exotiques non éco labellisés par exemple).*

*Ces matériaux doivent donc être prioritairement pérennes, mais doivent surtout assurer les fonctions qui leur sont attribuées (protection contre la pluie – isolation phonique et/ou thermique – esthétique – etc. ...).*

#### **CIBLE I. OPTIMISER LE CONFORT D'UTILISATION DES ESPACES ET DES BATIMENTS**

*Tout projet de renouvellement urbain ou de constructions doit prendre en compte les conditions bioclimatiques (vents dominants, ensoleillement, relief, prospects) dans la conception des aménagements et des immeubles, et assurer le confort des piétons, deux-roues et tout simplement des habitants. L'objectif est de minimiser les dépenses d'énergie, donc favoriser l'éclairage naturel.*

*Les espaces aménagés, par leurs proportions, leurs matériaux doivent être beaux. La beauté crée le confort : « on se sent bien dans de tels endroits ».*

#### **CIBLE J. RENFORCER LA QUALITE SANITAIRE DES ESPACES ET DU BATIMENT**

*Les risques sanitaires doivent être pris en compte dans la conception des aménagements ou des équipements ou des constructions (pollution de l'air, pollution de l'eau, prévention des accidents, limitation des allergies). Les plans de composition doivent être étudiés de manière, en particulier, à limiter les effets « Venturi » à savoir les couloirs de circulation d'air froid. Dans les bâtiments, il convient de privilégier la ventilation naturelle.*

#### **CIBLE K. DEVELOPPER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE**

*Le P.S.M.V. est conçu pour limiter la consommation d'espace dans les aménagements, en mettant en évidence les parcelles utilisables de manière à assurer la continuité du bâti, en requalifiant certains espaces mal construits, en utilisant des espaces délaissés, en densifiant certains tissus urbains trop lâches, en limitant l'espace occupé par l'automobile, ...*

*Le P.S.M.V. permet de limiter le mitage ou d'empêcher la suppression d'espaces verts et d'assurer la sauvegarde des espaces verts de qualité (arbres – jardins – haies – boisements) et les espaces de respiration nécessaires aux habitants. Il crée les conditions de protection des espaces sensibles de préservation des habitats remarquables et de la biodiversité et privilégie les espèces végétales locales adaptées.*

*Dans le Secteur Sauvegardé, la gestion de la mobilité peut être optimisée puisque s'y trouvent rassemblés des lieux d'habitat, des lieux de travail, et les services (en particulier les écoles). En même temps, le Secteur Sauvegardé de Poitiers reste un lieu majeur de concentration des emplois de l'agglomération, dès lors des circulations douces et surtout des transports en commun peuvent limiter les distances quotidiennes vers les lieux d'habitat de la périphérie.*

#### **CIBLE L. FAVORISER L'ACCESSIBILITE ET LES DEPLACEMENTS MULTIMODAUX**

*La révision du Secteur Sauvegardé intervient à un moment où la Communauté d'agglomération vient de décider de privilégier les aménagements favorisant les déplacements doux (piétons, cycles) pour réduire l'usage de la voiture.*

*Pour cela la stratégie actuellement mise en œuvre consiste à favoriser l'utilisation des transports en commun, encourager la multi modalité des transports et de recourir principalement aux boulevards ceinturant le plateau pour assurer la circulation inter quartier, supprimant toute circulation de transit sur le plateau.*

*D'une manière générale, sera recherchée l'innovation en matière de circulation, afin de limiter les gaz à effets de serre et de créer des conditions de vie agréables pour les habitants.*

#### **CIBLE M. DEVELOPPER LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES**

*Tout projet doit tirer parti des potentialités du site pour minimiser les consommations d'énergie (choix de l'exposition pour un usage passif de l'énergie solaire – utilisation des reliefs importants à Poitiers pour diminuer les terrassements, ...).*

*Afficher pour priorité la volonté d'économie d'énergie que ce soit pour concevoir des aménagements (en particulier l'éclairage public) ou des bâtiments ; tout en privilégiant les énergies renouvelables dans la mesure où elles sont compatibles avec le patrimoine.*

## **CIBLE N. PROMOUVOIR LES ECONOMIES D'EAU ET UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES AQUATIQUES**

*La partie basse du plateau présente des sites d'aménagement vulnérables par rapport aux inondations (tout particulièrement le long du Clain) et à la gestion qualitative des eaux ; les contraintes réglementaires du P.P.R. doivent être l'occasion de développer des solutions urbaines et architecturales innovantes.*

*Une réflexion approfondie doit être menée pour la gestion des eaux de pluie pour toute opération d'aménagement ou de construction (récupération en citerne pour une réutilisation en substitution de l'eau du réseau – création de noues enherbées ou de fossés ou de bassins tampons paysagers ou de toitures terrasses végétalisées, etc. ...). De même, les processus d'épuration naturels doivent être favorisés (plantes dans la gestion des eaux de ruissellement par exemple).*

## **CIBLE O. RENFORCER LES LIAISONS ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS**

*Le Secteur Sauvegardé justifie à lui-seul la préservation du site et des paysages environnants. La question de la qualité des interfaces entre les espaces construits et les espaces naturels ou tout simplement les espaces plantés ou jardins est essentielle. La silhouette de la ville présente des alternances de strates bâties et végétales. Les liaisons douces entre ces strates et l'aménagement de zones paysagères tampons doivent être envisagées lors de la conception de tous projets.*

*Même si le Secteur Sauvegardé est largement urbanisé, il est utile de réfléchir au respect ou à la création de corridors écologiques en réduisant les coupures de zones naturelles : de plus en plus apparaissent dans les villes des espèces animales sauvages (comme des renards par exemple).*

**D'autres cibles peuvent être imaginées mais déjà pendant toute la démarche de conception du P.S.M.V. : diagnostic – synthèse – définition d'une politique urbaine à long terme – mise en forme du document réglementaire et de ses recommandations, constamment ces cibles servent de références. Toute décision qu'elle soit opérationnelle ou réglementaire doit aller dans la direction de ces cibles ou les atteindre.**



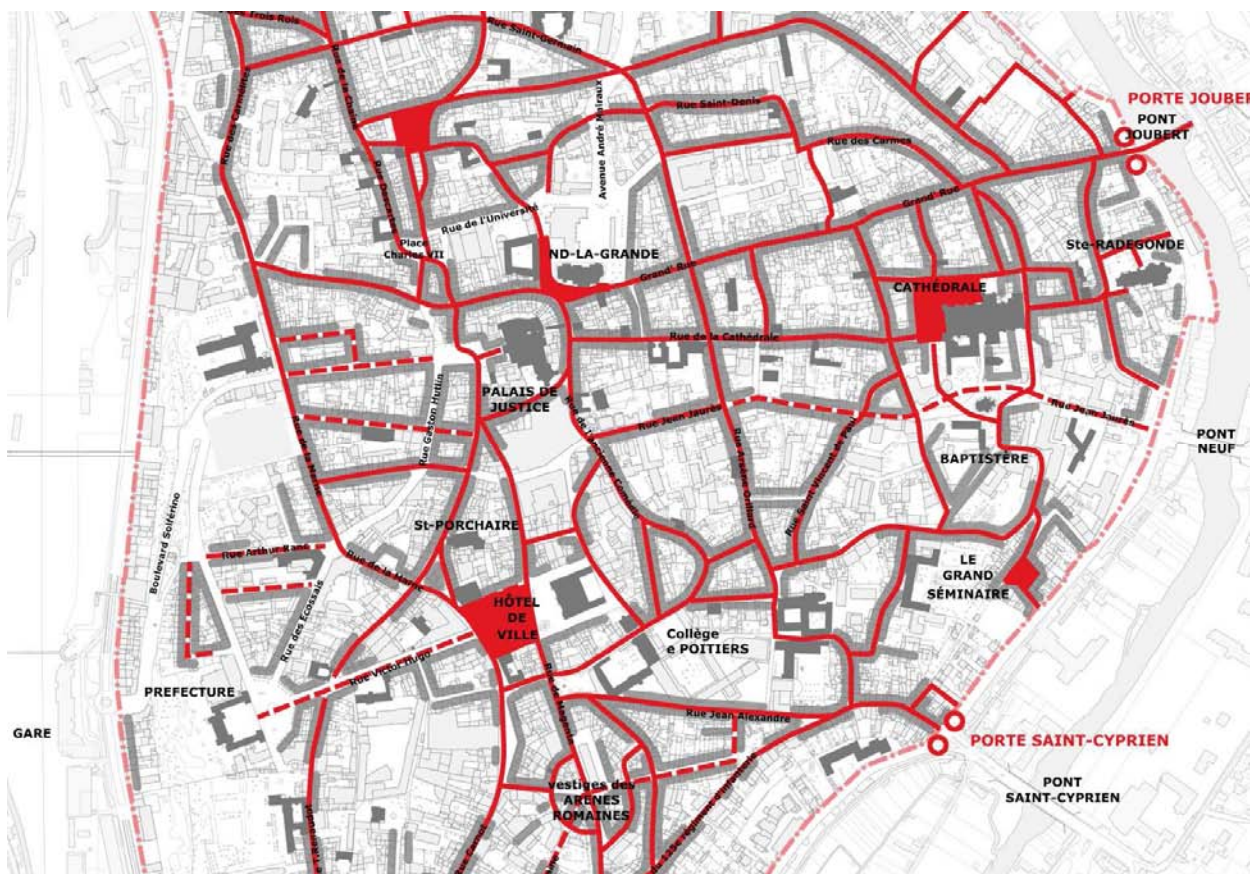


## REVISION - EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE POITIERS

# RAPPORT DE PRESENTATION

## CHAPITRE -E-

### LES ORIENTATIONS DE LA STRATEGIE URBAINE



## E- LES ORIENTATIONS DE LA STRATEGIE URBAINE

## SOMMAIRE

### GRILLE METHODOLOGIQUE : La démarche Développement Durable

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

- 1.1. Charte des valeurs fondamentales portées par la Collectivité
- 1.2. Des ambitions pour le territoire
- 1.3. Les lignes directrices de l'aménagement et du développement
- 1.4. L'organisation du territoire et son renouvellement
- 1.5. La qualité des projets urbains et des constructions

#### 2. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BATI

##### 2.1. Nature et état du patrimoine protégé

- |   |  |
|---|--|
| 2.1.1. Type de programmes et protections              | 2.1.2. Ancienneté des constructions et protections |
| 2.1.3. Nombre et surfaces des constructions protégées | 2.1.4. Etat du patrimoine                          |

##### 2.2. Types de protection

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 2.2.1. Principes généraux | 2.2.2. Une graduation en fonction de la qualité |
|---------------------------|---|

##### 2.3. Conditions d'adaptation du patrimoine bâti

- |                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 2.3.1. La protection de type <b>a</b> | 2.3.2. La protection de type <b>b</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|

#### 3. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE VEGETAL ET VIVANT

##### 3.1. Nature du patrimoine végétal protégé

- |   |   |
|---|---|
| 3.1.1. Les vallées du Clain et de La Boivre | 3.1.2. Les parcs                                |
| 3.1.3. Les squares                          | 3.1.4. Les beaux jardins et cœurs d'îlots verts |
| 3.1.5. Les arbres                           | 3.1.6. Les murs accompagnant le végétal         |

##### 3.2. Protection des espaces libres

- |   |   |
|---|---|
| 3.2.1. Espaces libres à dominante végétale : DV1, DV2 | 3.2.2. Espaces libres à dominante minérale : DM1, DM2 |
|---|---|

##### 3.3. Conditions d'adaptation du patrimoine végétal

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 3.3.1. Les espaces verts publics | 3.3.2. Les espaces verts privés |
|----------------------------------|---------------------------------|

#### 4. EQUILIBRE DES FONCTIONS URBAINES

##### 4.1. La population

- 4.1.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé
- 4.1.2. Les grands axes d'une politique sur la population

##### 4.2. Le logement

- 4.2.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé
- 4.2.2. Les grands axes d'une politique sur le logement

##### 4.3 L'économie

- 4.3.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé
- 4.3.2. Les grands axes d'une politique de développement économique

##### 4.4 Les équipements

- 4.4.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé
- 4.4.2. Les grands axes d'une politique de grands équipements

#### 5. CONDITIONS D'ACCESSIBILITE

##### 5.1. Les déplacements

- 5.1.1. Une recherche de complémentarités entre les différents modes de transport
- 5.1.2. L'organisation des transports en commun
- 5.1.3. L'organisation de l'accessibilité automobile
- 5.1.4. L'organisation de la desserte piétonne

##### 5.2. Le stationnement

## **6. RENOUVELLEMENT URBAIN**

**6.1. L'évolution du tissu urbain patrimonial**

**6.2. La valorisation des franges du Secteur Sauvegardé**

**6.3. La mise en valeur des espaces emblématiques de la ville**

**6.4. L'intégration d'immeubles d'opérations contemporaines**

6.4.1. Principes généraux

6.4.2. Constat et recommandations par immeuble

**6.5. Les opérations de restructuration urbaine**

6.5.1. L'avenir des grandes entités foncières

6.5.2. L'évolution des équipements publics

6.5.3. Les multiples opérations ponctuelles

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

Dans le cahier II du Rapport de présentation du P.S.M.V., les approches touchant l'environnement, les conditions de vie et le renouvellement urbain ont déjà largement intégré à la fois le diagnostic mais aussi les orientations du projet d'aménagement et de développement durable qui ont été développées pour mettre en forme ce P.A.D.D.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit, dans le cadre de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), être en cohérence avec ce P.A.D.D. approuvé lors de la révision du PLU du 1<sup>er</sup> avril 2012.

Dans le présent chapitre sont présentées, de manière synthétique, les orientations générales d'aménagement qui ont une influence sur le P.S.M.V., regroupées suivant les cinq grands thèmes qui structurent le P.A.D.D. :

## 1.1 Charte des valeurs fondamentales portées par la Collectivité

- L'agglomération doit comporter tous les avantages d'une métropole régionale ;
- La richesse de son patrimoine et de ses paysages est un de ses principaux atouts. Le centre-ville de Poitiers tire lui-même son identité de cette structure de paysage, qui ajoute à son charme médiéval ; la préservation, la mise en valeur et le développement de ce patrimoine doivent être au cœur des politiques d'aménagement ;
- La ville ne sera durable, pratique, rassurante que si elle est intense. Plus le nombre d'habitants les fréquentant sera élevé, plus ces pôles seront riches et solides. Cela nécessite notamment un haut niveau de services publics ;
- La ville doit être ouverte à tous. L'organisation urbaine, les aménagements, les constructions et les acteurs de la ville doivent participer à cette facilité d'accès pour tous. La forte présence des administrations d'Etat, hospitalières et territoriales constitue la particularité de l'agglomération ;
- Le développement doit être durable. Pour relever les enjeux du climat et des ressources, l'agglomération de Poitiers doit privilégier la sobriété énergétique.

## 1.2 Des ambitions pour le territoire

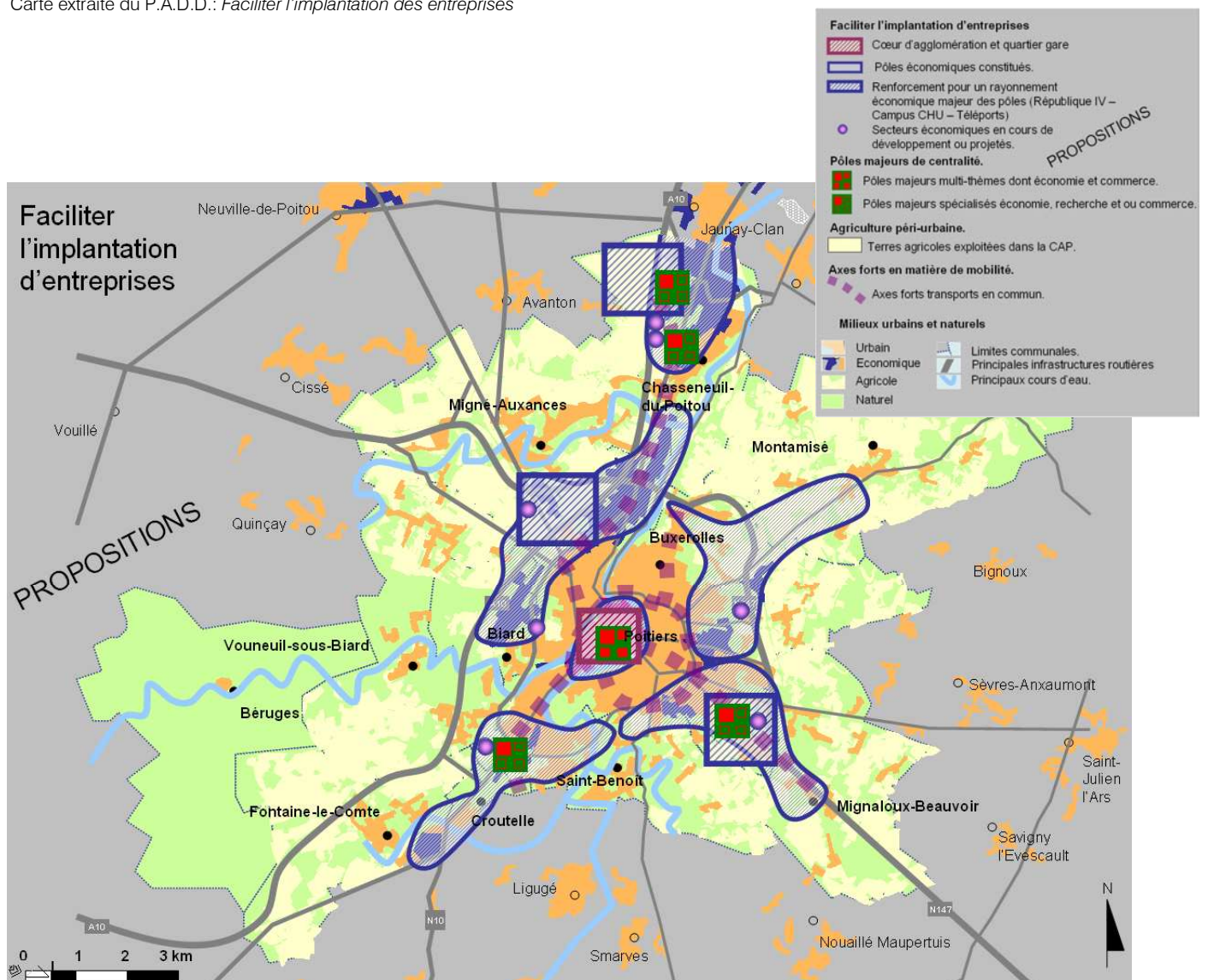
- Pour améliorer l'efficacité du développement de l'aire urbaine, la communauté d'agglomération de Grand Poitiers souhaite s'inscrire dans un **modèle de développement polycentrique de son aire urbaine** ; le P.S.M.V. doit contribuer au **renforcement des fonctions métropolitaines** ;
- Le P.S.M.V. doit favoriser clairement **un urbanisme à haut rendement vis-à-vis des ressources naturelles** : protection des eaux, des sites et des espaces, valorisation des paysages, préservation et développement de la biodiversité, maintien d'une bonne qualité de l'air et des milieux en général ;
- Pour forger l'image d'une capitale du savoir, il importe de **cultiver la diversité de l'offre de formation** dans toutes ses dimensions, de la production à la transmission du savoir ;
- L'agglomération, Ville et Pays d'Art et d'Histoire depuis 2003, doit **poursuivre la connaissance, la mise en scène et la valorisation de son patrimoine historique**, faire preuve de sa capacité d'innovation et soigner la qualité de ses espaces publics. L'agglomération doit faciliter la création d'une offre hôtelière de qualité dans son centre. La dimension touristique prendra sa pleine mesure en adoptant une synergie conséquente entre le parc de loisirs du Futuroscope et le réseau patrimonial et historique ;
- La conduite de politiques territorialisées en faveur de l'emploi doit s'accompagner d'une **politique active en matière d'implantation d'entreprises** ;

- La mixité sociale est une ambition qui contribue aux grands équilibres sociaux. Cela implique notamment la mise en place d'une **politique volontariste de renouvellement urbain** et une **politique affinée d'occupation des logements, notamment sociaux**.

### 1.3 Les lignes directrices de l'aménagement et du développement

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue la feuille de route en matière de logement et d'hébergement, il implique **la construction de 1 000 logements par an** sur la communauté d'agglomération pour pallier la diminution du nombre moyen d'habitants par logement, renouveler les logements vétustes et pour rajeunir la population. Pour maintenir l'offre sociale à son niveau actuel, il faut que la proportion de logements sociaux soit significative.
- La politique économique consiste entre autres à **développer une offre foncière pour l'implantation d'entreprises**, tout particulièrement dans le cœur d'agglomération, premier pôle d'emplois de la communauté d'agglomération. L'aménagement de la gare doit contribuer au renouveau de ce quartier.

Carte extraite du P.A.D.D.: *Faciliter l'implantation des entreprises*



Il s'agit de rechercher **un équilibre et une complémentarité entre les zones géographiques** : cœur d'Agglo, grands pôles de l'agglomération et de l'aire urbaine.

- Au travers de son Plan de Déplacement Urbain (PDU) et dans un objectif de cohésions territoriales et sociales, la politique communautaire se doit d'affirmer un **droit à la mobilité pour tous**, qui passe notamment par la possibilité d'accéder aux services et équipements de proximité par l'utilisation de modes doux.
- Le Parc Naturel Urbain (PNU) regroupe à ce jour 300 hectares d'espaces naturels préservés, en particulier le long des cours d'eau dont 110 kilomètres de berges sont accessibles ; l'enjeu consiste maintenant à **créer des corridors écologiques pour rétablir des liaisons naturelles fonctionnelles pour connecter ces cœurs de nature sur le territoire et ainsi permettre le maintien, voire l'accroissement de la biodiversité.**

**Vivre dans un environnement de qualité articulant nature et urbanité**

**Renforcer la structure du parc naturel urbain**

- Sites PNU
- Parcs et espaces verts

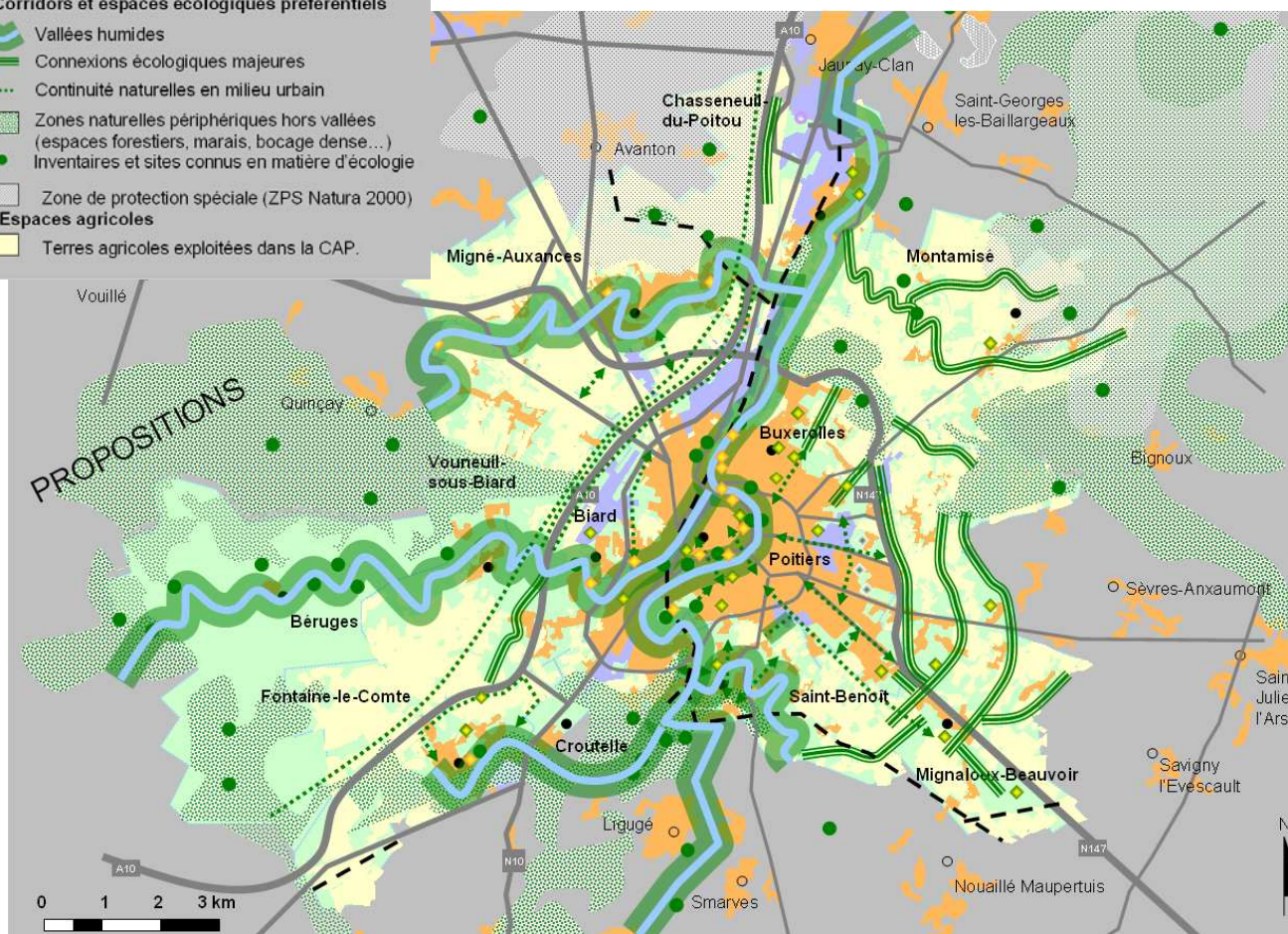
**Corridors et espaces écologiques préférés**

- Vallées humides
- Connexions écologiques majeures
- Continuité naturelles en milieu urbain
- Zones naturelles périphériques hors vallées (espaces forestiers, marais, bocage dense...)
- Inventaires et sites connus en matière d'écologie

**Espaces agricoles**

- Zone de protection spéciale (ZPS Natura 2000)
- Terres agricoles exploitées dans la CAP.

Carte extraite du P.A.D.D. :  
 Vivre dans un environnement de qualité articulant nature et urbanité



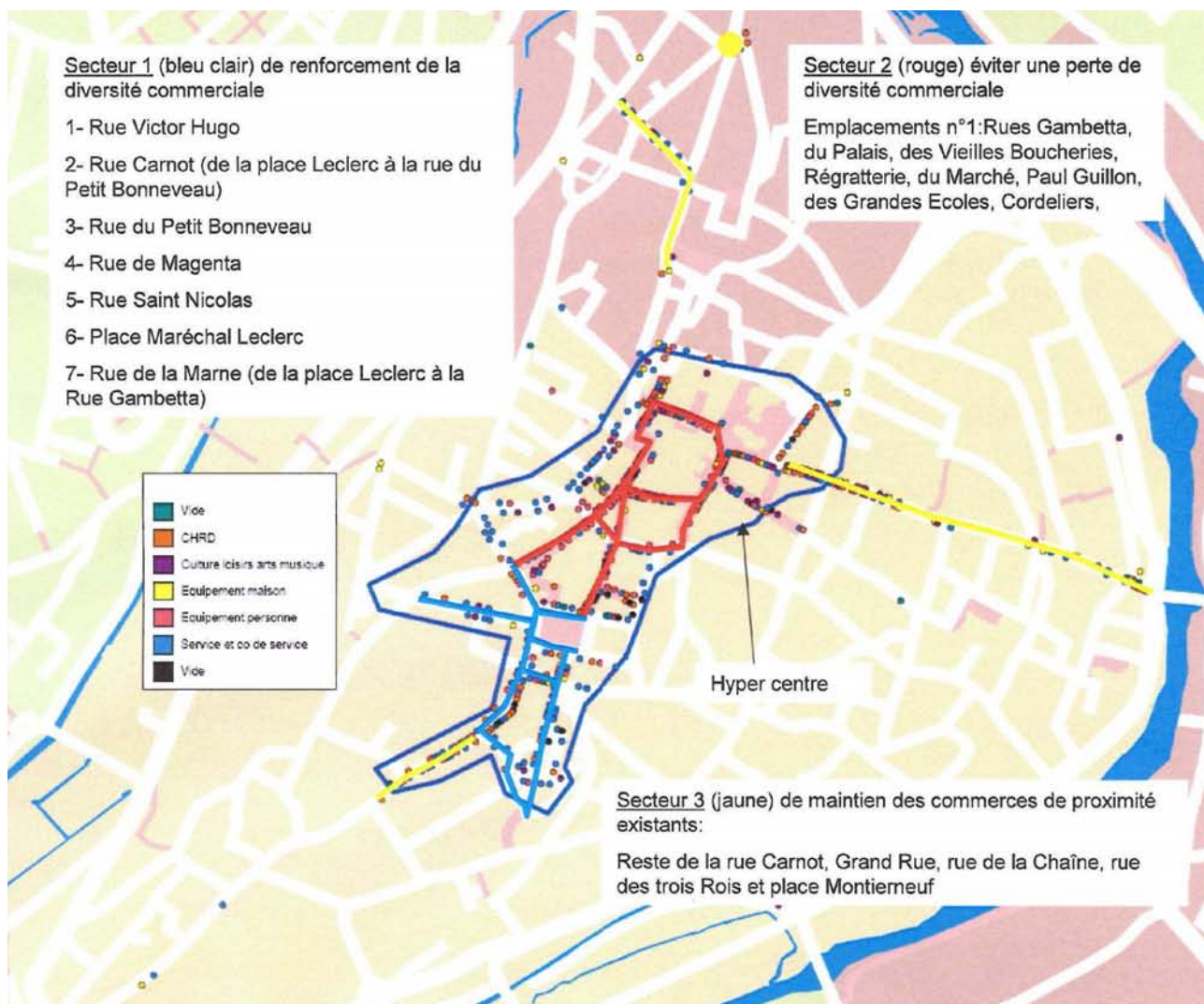
- Les parcs et espaces verts (tels que le parc de Blossac ou le parc Floral de Poitiers) sont la première réponse anthropisée à la demande de nature en ville ; il conviendra d'y diminuer la pression anthropique en étendant les méthodes de gestion différenciée et écologique des espaces verts. Il conviendra par ailleurs, à travers les aménagements et réaménagements urbains de **permettre l'expansion (et parfois le retour) d'une nature plus ordinaire en ville, pour enrichir la biodiversité urbaine.** Un observatoire de la biodiversité en permettra la connaissance et la valorisation.

- L'originalité des paysages doit être préservée en tant que facteur de qualité du cadre de vie et en tant que lieu identitaire au territoire communautaire. Chaque projet d'aménagement, dans l'acception la plus large de cette notion, doit **d'une part contribuer à protéger les paysages de qualité et d'autre part à les mettre en valeur.**
- Le bâti médiéval, les édifices religieux, les hôtels et maisons remarquables édifiés entre le XVI<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle, le bâti traditionnel doivent faire l'objet d'une recherche marquée de **mise en valeur. Les requalifications et réaménagements doivent prendre appui sur ces témoignages de l'histoire pour marier l'ancien et le moderne.** Les nouvelles constructions doivent pouvoir s'inscrire dans la volonté de construire le patrimoine de demain.

## 1.4 L'organisation du territoire et son renouvellement

- Construire une ville vivable, rassurante, c'est donc **faire de l'intensité urbaine, adaptée à chaque lieu, et trouver le bon rapport entre le nombre d'habitants et les services offerts.** L'intensité urbaine ne peut pas être la même partout. Il est surtout important de regrouper les commerces et services et d'organiser la ville pour la rendre plus pratique, plus accessible sans devoir utiliser la voiture.
- Il est prévu une organisation à trois niveaux :
  - **Les pôles majeurs** offrent des services rayonnant sur l'ensemble de l'aire urbaine dont le plus important est le cœur d'agglomération, qui concentre de nombreux services métropolitains et joue un rôle particulier dans la structure du réseau de transports en commun. Le renouvellement du quartier de la gare est un atout pour le cœur d'agglomération ; on doit y trouver une offre foncière qui n'existe pas dans le cœur d'agglomération ;
  - **Les pôles secondaires** où des services un peu plus rares complètent les pôles de proximité ;
  - **Les pôles de proximité** structurent chaque commune et les quartiers des communes les plus grandes ; sans population supplémentaire dans le quartier, le renforcement d'un tel pôle est impossible pour des raisons économiques.
- Ce mode d'organisation à trois niveaux permet de réduire les déplacements en voiture, de rationaliser le réseau de transports en commun et l'ensemble des réseaux et de favoriser une certaine compacité autour des pôles de proximité.
- L'organisation de l'agglomération autour des pôles de proximité implique un **renforcement des itinéraires piétons et cyclistes vers ces pôles** pour offrir une alternative à la voiture.
- Pour être plus attractif, **le réseau de transport en commun** doit être structuré autour d'axes forts performants, qui doivent desservir les sites qui présentent la plus haute intensité urbaine (cœur d'agglomération, Futuroscope). Les axes forts et les autres lignes du réseau de bus seront donc articulés de manière à offrir un réseau attractif et permettant les logiques de rabattement (réseaux de modes doux – parcs relais). Il est nécessaire de favoriser l'intermodalité avec la même carte de transport (train, bus, vélo, voire voiture) et d'offrir de nouveaux services à la mobilité (covoiturage, auto partage, location de vélos). Le renforcement de l'étoile ferroviaire doit limiter le nombre de voitures entrant quotidiennement dans l'agglomération (environ 80 000 actuellement).
- **Le schéma de développement commercial de l'agglomération** s'appuie aussi sur trois niveaux de pôles ; le cœur d'agglomération correspond à un pôle majeur. Les trois pôles commerciaux majeurs doivent contribuer à accroître le rôle métropolitain de l'agglomération ; toutefois ils ne doivent pas nuire à l'offre de proximité et les deux pôles excentrés ne doivent pas contribuer à vider l'offre du centre-ville. Les éléments commerciaux doivent préférentiellement être favorisés dans une implantation confortant les centralités ou les pôles structurés. L'offre commerciale doit favoriser un approvisionnement local ; Grand Poitiers soutient à ce titre le développement des marchés dans les quartiers et dans le centre-ville.

Carte : Périmètre composé de 3 secteurs pour la préemption des baux commerciaux, des fonds de commerce et des fonds artisanaux dans le centre-ville de Poitiers extraite du P.A.D.D.



▪ L'évolution des habitudes des consommateurs génère une nouvelle offre commerciale qui appauvrit l'attractivité des linéaires commerciaux : les vitrines se banalisent et se tertiarisent ; les meilleurs emplacements en pied d'immeubles dans les rues de l'hyper-centre de Poitiers ont tendance à être occupés par des services. Les actions pour préserver la diversité commerciale sont cruciales : **un droit de préemption des baux et fonds de commerce** a été mis en œuvre sur le centre-ville de Poitiers (cf. carte ci-dessus).

▪ L'architecture des commerces de quartier doit être systématiquement adaptée à son contexte. Les « concepts » architecturaux nationaux seront systématiquement interdits, s'ils ne sont pas en harmonie avec leur environnement.

▪ Le patrimoine bâti contribue à l'identité du territoire. C'est un atout important pour le développement touristique. Il faut donc le protéger et le mettre en valeur. Les programmes de renouvellement urbain doivent prendre en compte le patrimoine, de façon à ne pas dénaturer l'identité du territoire. Mais il faut faire évoluer les logements concernés pour être plus sobres sur le plan énergétique. Le P.S.M.V. du Secteur Sauvegardé de Poitiers doit permettre de mettre en œuvre ces objectifs sur l'ensemble du centre-ville.



#### Le renouvellement urbain a plusieurs fonctions :

- o réhabiliter les logements, les locaux d'activités et les équipements pour les adapter aux besoins, aux normes ou aux exigences nouvelles ;
- o reconstruire ces éléments quand leur réhabilitation n'est pas envisageable ;
- o remplacer ces éléments par d'autres en réorganisant un quartier ou un îlot.

Il permet une **meilleure intensité urbaine**, **l'amélioration du confort des logements et du quartier** et de **construire le patrimoine de demain**. Sont visés les quartiers les mieux desservis en transports en commun.

**Les mixités sociales et inter-âges sont essentielles** ; ce doit être un des axes du renouvellement et de la rénovation. Les opérations importantes doivent comporter **un minimum de logements sociaux** à déterminer en fonction de la proximité d'un pôle de centralité et de la desserte par les transports en commun. Par l'offre associative et culturelle qu'elles présentent, **l'émergence de structures socioculturelles** est souhaitable au côté des services publics qui participent eux aussi pleinement à la qualité du lien social pour la population.

**Le Grenelle de l'Environnement** a mis en avant les principes de tri à la source de recyclage, de valorisation et de limitation des impacts des dispositifs de traitement des déchets. Le tri en amont de la collecte devra être encore plus poussé.

La gestion des réseaux d'eau potable d'eau usée et d'eau pluviale doit répondre aux objectifs suivants :

- o faire face aux besoins nouveaux liés à l'accroissement de la population ;
- o renouveler les éléments de réseau qui sont vétustes et dégradés ;
- o améliorer la performance des réseaux ;
- o améliorer les performances énergétiques et diminuer les coûts d'exploitation et de maintenance ;
- o préserver la ressource en eau et une gestion des eaux (SAGE).

En matière d'eaux pluviales, afin d'éviter la course au surdimensionnement coûteux des réseaux, le stockage en amont (avec infiltration sur place si le sol le permet, ou réutilisation à des fins domestiques ou « industrielles »), le ralentissement et la temporisation des écoulements et l'optimisation des modelés de surface des zones aménagées sont indispensables et devront être privilégiés.

## 1.5 La qualité des projets urbains et des constructions

Toute opération de constructions ou d'aménagements doit respecter un certain nombre de droits destinés à garantir à chacun des conditions de vie agréables et justes :

- o **L'accessibilité** : chaque citoyen doit disposer d'un droit égal à la mobilité et d'accès aux logements, commerces, espaces collectifs et de façon générale à tout espace ou bâtiment ouvert au public.
- o **L'intimité** : les espaces intérieurs des logements doivent être suffisamment isolés et les constructions agencées pour préserver cette intimité.
- o **La lumière naturelle** : l'agencement des constructions et l'organisation interne des logements doivent bénéficier d'un éclairage naturel.
- o **Des espaces de respiration extérieurs** : chaque logement doit pouvoir s'articuler avec un espace de respiration extérieur.
- o **Des espaces collectifs de jeux et de détente en proximité immédiate** : ces espaces doivent contribuer à la trame verte.
- o **La possibilité de choisir son mode de déplacement** : chaque opération doit donc être conçue pour faciliter l'accès aux transports en commun à pied ou en vélo.

Les constructeurs et les aménageurs ont donc des devoirs :

- o **Mixités** : Les projets doivent prendre en compte les objectifs de mixité de fonctions, et compléter les éventuels manques en matière de commerces, d'équipements ou de services. Une part de logements sociaux pourra être exigée en cohérence avec les objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat).
- o **Efficacité énergétique** : Les projets devront atteindre, voire dépasser, le cadre national en matière d'efficacité énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables (efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergies, ...).
- o **Protection de la ressource en eau** : Tout projet doit économiser la consommation d'eau potable, limiter et séparer les effluents souillés, privilégier les dispositifs d'épuration biologiques et faiblement énergivores, et ne pas augmenter les quantités d'eaux de ruissellement (voire favoriser l'infiltration des eaux sur place).
- o **Qualité des espaces publics ou collectifs** : Cette qualité passe par la priorité accordée aux piétons et aux deux-roues, la qualité de l'éclairage nocturne, le recours à la végétalisation, l'adaptation aux fonctions attendues sur chaque site, le maillage des espaces naturels, etc. ...
- o **Prise en compte des vestiges archéologiques et du patrimoine** : ce sont la Collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France qui doivent s'assurer de leur conservation et de leur mise en valeur dans les projets.
- o **Prise en compte du contexte urbain** : La conception de chaque projet doit tenir compte de l'identité du quartier et de l'îlot dans lequel il s'insère (structure et morphologie du foncier entre autres).

## CONCLUSION

Le Secteur Sauvegardé, dont l'emprise correspond largement à celle de l'hypercentre de l'agglomération, joue un rôle central dans cette politique urbaine exprimée dans le P.A.D.D.

Le P.S.M.V. a donc pour ardues obligations :

- **la sauvegarde du patrimoine naturel (les parcs et jardins) et de la qualité de l'environnement**  
*c'est-à-dire* : préservation des eaux, des sites et développement de la biodiversité, création de corridors écologiques à partir du PNU (Parc Naturel Urbain), méthodes de gestion écologique et différenciée des espaces verts
- **la sauvegarde du patrimoine bâti,**  
*c'est-à-dire* : protection, mise en valeur et conditions d'évolution de ce patrimoine bâti, préservation de l'originalité des paysages et de l'identité des îlots/quartiers, recherches sur le bâti (archéologie, mise en valeur, performance énergétique), mariage harmonieux de l'ancien et du moderne
- **la dynamisation des activités économiques en accueillant les fonctions centrales (commerces, tertiaire, université, formation, administrations)**  
*c'est-à-dire* : renforcement des fonctions métropolitaines, développement de l'offre hôtelière, de l'offre commerciale du centre-ville pour garantir un équilibre avec les grands pôles de l'agglomération (affirmation des pôles majeurs), développer une offre foncière (quartier de la gare)
- **l'accueil de nouvelles populations et la mixité sociale (+ de 1000 logements/an sur l'agglomération),**  
*c'est-à-dire* : le renouvellement urbain doit conduire à une meilleure intensité urbaine, amélioration du confort des logements, définition d'un minimum de logements sociaux (mixité sociale et inter-âges), « construire le patrimoine de demain » par une exigence de qualité dans la construction neuve, sanctuarisation de certains quartiers au profit du logement
- **la nouvelle organisation des transports,**

*c'est-à-dire* : possibilité de choisir son mode de déplacement pour relier les pôles, renforcement de l'itinéraire piétons/deux-roues, réseau attractif de transports en commun et logiques de rabattement (modes doux – parc-relais)

▪ **la mise en valeur des espaces publics et privés.**

*c'est-à-dire* : soin de la qualité des espaces publics, protection de la ressource en eau et stockage des eaux potables, espaces de respiration pour les logements : intimité – accessibilité – lumière naturelle, espaces collectifs participant à la trame verte, maillage des espaces naturels, priorité accordée aux piétons, qualité de l'éclairage nocturne, recours à la végétalisation

**Il lui appartient donc de créer les conditions réglementaires susceptibles de valoriser le centre de Poitiers et permettant aux différents acteurs publics et privés d'engager sur une longue période des politiques de développement respectueuses de l'ensemble des patrimoines qu'il recèle.**

## 2. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BATI

Le chapitre 2 du cahier I du Rapport de présentation présente une analyse détaillée du patrimoine urbain et architectural de la ville. Celui-ci est abordé à travers l'histoire de sa formation et l'évolution des typologies des constructions. Cette approche concerne tant l'aspect des façades et volumes extérieurs que le fonctionnement intérieur des bâtiments et la nature du décor (escaliers, cheminées, boiseries...).

L'origine très ancienne de la ville donne à ce patrimoine une richesse particulière largement perceptible à partir de l'extérieur mais parfois seulement visible à l'intérieur des constructions. La sauvegarde du patrimoine architectural et urbain constitue la raison d'être même du Secteur Sauvegardé.

### 2.1 Nature et état du patrimoine protégé

L'ancien P.S.M.V. publié en 1981 protégeait déjà un très grand nombre de constructions. Les protections proposées aujourd'hui sont un peu plus nombreuses pour deux raisons principales :

- o d'une part **une meilleure connaissance du bâti** et en particulier des espaces intérieurs entraîne la protection des constructions dont l'intérêt ne se révélait pas en façade,
- o d'autre part, **la réévaluation de la qualité du patrimoine** ; l'étude du premier P.S.M.V. date des années 1970, c'est-à-dire d'une époque où les constructions de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et surtout du début du XX<sup>e</sup> siècle n'étaient généralement pas encore reconnues comme pouvant présenter un intérêt patrimonial (les quartiers les plus touchés par les transformations urbaines du XIX<sup>e</sup> siècle restaient d'ailleurs hors du périmètre du Secteur Sauvegardé).

L'analyse des fiches d'inventaire réalisée pour chaque construction nous permet de cerner précisément la nature du patrimoine protégé de ce nouveau P.S.M.V. et son ampleur tant en termes de quantité de constructions qu'en termes de surfaces bâties.

#### 2.1.1. Type de programmes et protections

- o Sont protégés presque en totalité : les lieux de culte, les couvents, les hôtels particuliers et les immeubles à porche dont le programme est d'ailleurs assez proche de celui des hôtels,
- o Sont protégées à 70% les constructions plus ordinaires que sont les maisons, les immeubles (d'habitation, de commerces ou mixtes) et les dépendances des hôtels et belles demeures,
- o Sont protégés à 50% les programmes d'équipement et divers ainsi que les « villas » qui constituent un ensemble de qualité architecturale très hétérogène et souvent mal intégré au contexte urbain.
- o Enfin, les ateliers et les immeubles récents ne sont pas ou peu protégés.

**Sans surprise, les programmes les plus « nobles » sont les plus strictement protégés, leur importance historique et leur qualité architecturale le justifient pleinement. Les programmes ordinaires que sont les maisons et les immeubles sont cependant largement protégés ; ce sont eux qui constituent l'essentiel du paysage des rues et témoignent de l'histoire populaire de la ville.**

### 2.1.2. Ancienneté des constructions et protections

Le degré de protection est globalement proportionnel à l'ancienneté des constructions ; en effet, d'une part les façades les plus anciennes sont d'autant plus précieuses qu'elles sont les moins nombreuses, d'autre part les plus belles constructions ont souvent été mieux préservées des destructions et la ville actuelle nous offre une sorte de « sélection » qui laisse une place importante aux monuments, hôtels et belles demeures au détriment des maisons ordinaires dont le renouvellement est logiquement plus rapide. Ce dernier constat n'est évidemment qu'une tendance générale et présente cependant de nombreuses exceptions. Les chiffres statistiques sont les suivants :

- o Environ 98% des constructions antérieures à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle sont protégées (sur 377),
- o Environ 89% de celles réalisées entre la fin XVIII<sup>e</sup> et le début du XIX<sup>e</sup> siècle (sur 1853),
- o Environ 78% de celles réalisées entre le mi XIX<sup>e</sup> siècle à la guerre de 1939 (sur 1138),  
mais seulement 17% de celles réalisées depuis 1945 dont plus de la moitié dates des années 1950-1960.

**Concrètement la grande majorité (85%) des constructions protégées datent de la fin du XVII<sup>e</sup> à la guerre de 1939**, période pendant laquelle ont été réalisés 71% du bâti global de la ville. Les périodes les plus récentes sont moins représentées et naturellement moins protégées, seules les constructions les plus marquantes ont été retenues.

### 2.1.3. Nombre et surfaces des constructions protégées

**Le nombre des constructions protégées est très important, plus de 3 000 soit 73% du nombre total.** Il reflète bien la grande richesse patrimoniale de la ville. Cependant, la surface d'emprise de ces constructions ne représente que 49% de l'ensemble de la surface bâtie. En effet, les constructions protégées sont nombreuses mais de petites dimensions. Les bâtiments non protégés et donc renouvelables restent très importants.

### 2.1.4. Etat du patrimoine

L'inventaire détaillé des constructions nous permet de constater l'état du patrimoine bâti en 2009-2010. Celui-ci caractérise l'état de chaque bâtiment par celui de sa toiture et de sa façade ainsi que par l'évolution des menuiseries et des ferronneries.

**Il en ressort que la grande majorité des constructions sont dans un état « acceptable », c'est-à-dire qu'un entretien régulier semble avoir été fait mais doit être poursuivi :** 80% des toitures et 61% des façades sont considérées comme à entretenir ; dans les deux cas seulement 11% sont dans un état satisfaisant et ne demandent pas d'entretien à court terme.

**Il reste cependant 20% des toitures et presque 40% des façades demandant une véritable restauration ou même des transformations qui leur permettront de retrouver un aspect correct.**

Pour ce qui est des menuiseries, 60% des façades sont équipées de menuiseries ayant gardé leur aspect d'origine alors que 40% ont vu leur menuiserie totalement ou partiellement transformée (14% sont en PVC).

## 2.2 Types de protection

### 2.2.1. Principes généraux

La mise en valeur du patrimoine architectural doit être exemplaire. L'article 11 du règlement développe les règles permettant d'entretenir et de retrouver l'état d'origine des immeubles protégés, en s'appuyant sur les techniques utilisées pour leur construction.

Ce niveau d'exigence, propre au Secteur Sauvegardé, présente l'avantage d'assurer **la pérennité des pratiques artisanales** et de **maintenir l'écosystème de la construction**. Cela n'interdit pas le recours à des techniques de travail contemporaines sous réserve qu'elles permettent d'aboutir au même niveau de qualité. De nombreuses innovations voient ainsi le jour dans les entreprises et chez les artisans.

La mise en valeur du patrimoine est étroitement liée à **son entretien**. Il convient de privilégier dans le Secteur Sauvegardé l'entretien du clos et du couvert des immeubles protégés (et de l'ensemble des constructions) pour en assurer la pérennité en évitant en particulier les entrées d'eau. Cela passe par des campagnes régulières de ravalement des façades et d'entretien des couvertures.

La restauration du patrimoine soulève la question du retour à un état d'origine des constructions. L'analyse du patrimoine de Poitiers montre combien les immeubles ont fait l'objet de campagnes de construction (en particulier au XIX<sup>e</sup> siècle). A l'occasion des travaux, dans le cadre du dialogue entre l'Administration et le pétitionnaire, il convient de distinguer quels sont les éléments architecturaux de chaque période qui doivent être restaurés, sachant que seront souvent privilégiées les campagnes de constructions les plus anciennes.

## 2.2.2. Une graduation de la protection en fonction de la qualité du patrimoine

Le P.S.M.V. protège le patrimoine architectural suivant **deux niveaux d'intérêt patrimonial** :

- Protection de type **a** : immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions.
- Protection de type **b** : immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont le réaménagement est autorisé sous conditions.

Répartition statistique des niveaux de protection :

- **45% de protections de type a**
- **55% de type b**

### • La protection de **type a** (au titre de l'intérêt architectural) :

Les bâtiments concernés correspondent au moins à deux ou plusieurs des critères suivants :

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

Ces immeubles représentent le patrimoine architectural le plus cohérent (le plus ancien, le mieux conçu, le mieux sauvegardé, etc...). Le P.S.M.V. en assure la protection tant en ce qui concerne les façades et toitures, que l'organisation interne, la structure constructive et les éléments de décors.

### • La protection de **type b** (au titre de l'intérêt urbain)

Par rapport au précédent, les bâtiments concernés sont de moindre intérêt architectural mais d'intérêt historique ou urbain (élément constitutif d'une façade urbaine cohérente) leurs façades sont parfois relativement dénaturées et leurs intérieurs déstructurés.

Si ces immeubles présentent une qualité patrimoniale moins forte soit parce que les concepteurs d'origine étaient moins brillants, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'adaptations qui leur ont diminué leurs qualités, ils jouent un rôle important car ils constituent le complément urbain des premiers et les continuités patrimoniales. En conséquence, tout en continuant à tenir leur rang dans le Secteur Sauvegardé, ces immeubles peuvent faire l'objet d'adaptations (voire de réaménagement dans certains cas) plus importants que celles autorisées dans les immeubles protégés de type **a**.

## 2.3 Conditions d'adaptation du patrimoine bâti

L'un des objectifs de la révision est de protéger le patrimoine en profondeur et pas seulement en façade. Le Plan de Sauvegarde prévoit une prescription à l'immeuble, qui détermine le niveau de protection adapté à la qualité du patrimoine. Les deux niveaux de protection précédemment décrits correspondent à des possibilités d'adaptation et d'évolution plus ou moins importantes.

### 2.3.1 La protection de type a (au titre de l'intérêt architectural)

Les objectifs de cette protection de **type a** sont de conserver l'architecture en apportant un soin particulier aux détails de façade, aux décors intérieurs et à la distribution principale d'origine (escaliers et disposition des pièces principales), d'éviter la destruction de ces immeubles voire restructurer les volumes principaux et de n'autoriser que des interventions réversibles.

Ceci étant, ce patrimoine, par définition ancien, a connu des générations d'occupants qui l'ont adapté au cours des siècles et en connaîtra d'autres. Les questions touchant à ce qu'il faut protéger parmi toutes les strates de constructions et les possibilités d'évolution sont nombreuses ; les réponses demandent un dialogue entre les habitants et les services chargés d'appliquer le P.S.M.V..

La philosophie qui est mise en œuvre dans le cadre de ce dialogue est la suivante :

- **Le programme d'occupation** de ce patrimoine doit être cohérent avec le mode d'occupation d'origine ou/et l'organisation fonctionnelle des locaux.  
Cela signifie dans le cas de logements qu'il n'est pas possible de multiplier les petits logements. L'idéal est de retrouver le nombre d'origine de logements. Il est possible toutefois de réaliser davantage de logements si ceux-ci peuvent trouver leur place dans les unités fonctionnelles de l'immeuble protégé en sauvegardant les systèmes de distribution et en préservant les belles pièces.
- Les locaux doivent pouvoir être adaptés et donc faire l'objet de modifications pour être mis aux **normes de confort contemporain**.  
Ces modifications ne doivent pas mettre en péril l'architecture de la construction, sa structure constructive, son système de distribution, les belles pièces et les éléments de décors de qualité. Cela implique que les sanitaires et cuisines sont à privilégier dans les pièces de services et que les réseaux sont intégrés en dehors des belles pièces.
- L'immeuble doit pouvoir faire l'objet de modifications permettant d'améliorer ses **performances énergétiques et phoniques**, même si les études réalisées sur ce patrimoine montrent qu'il présente des qualités en la matière. Cette question fait l'objet d'un chapitre spécifique dans les Orientations d'aménagement et de programmation.
- L'immeuble doit pouvoir être **accessible aux personnes à mobilité réduite**, tout en respectant ses qualités patrimoniales.  
Les aménagements à réaliser ne doivent pas conduire à dénaturer l'immeuble protégé ; il convient donc de privilégier les systèmes techniques réversibles (plateau élévateur, ascenseurs) mis en œuvre sur les façades ou dans les circulations secondaires pour ne pas dénaturer une façade ou un escalier prestigieux.
- Dans des cas exceptionnels où l'amélioration ou l'adaptation de la construction ne peuvent pas être réalisées à l'intérieur des constructions, des **greffes de volumes contemporains** peuvent être acceptées en extension de l'immeuble protégé sous réserve que cette greffe ne dénature pas les façades ou les angles de vue intéressants de l'immeuble protégé.

### 2.3.2. La protection de type b (au titre de l'intérêt urbain)

L'objectif de cette protection **de type b** est de respecter les principes de composition de l'architecture et le gabarit général, tout en laissant des souplesses pour des modifications (percements 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, il s'agit d'améliorer la composition de façade ou la distribution intérieure en s'inspirant des dispositions d'origine.

L'importance de ces adaptations doit faire l'objet d'un dialogue comme pour les autres immeubles protégés tant en ce qui concerne le programme, la mise aux normes, l'accessibilité ou les performances énergétiques ou phoniques.

Les différences essentielles avec les immeubles de type **a** sont les suivantes :

- Les façades ont parfois été modifiées ou présentent un faible intérêt architectural (façades secondaires). L'objectif est de **redonner leur qualité patrimoniale aux belles façades** ; les façades secondaires peuvent être largement retraitées (repercées ou doublées à l'aide d'un matériau de qualité) ou faire l'objet d'extensions dans les conditions définies au règlement ou sur le plan réglementaire.
- **Les volumes de toiture sont protégés** mais s'ils ont été dénaturés ou modifiés, ils peuvent être restitués. Le P.S.M.V. prévoit certaines modifications visant à modifier ce volume.
- **Une plus grande souplesse est laissée dans la gestion des intérieurs**, sauf si ont été préservés des distributions, des pièces ou des escaliers exceptionnels dont la conservation sera imposée.

D'une manière générale, il est conseillé de préserver les éléments de structure (murs et planchers) de l'immeuble. Cependant, si les contraintes de réorganisation ou de surcharge l'imposent, les murs peuvent faire l'objet de percements importants et les planchers de réfection suivant des techniques modernes.

La réorganisation des distributions peut être acceptée sous réserve qu'elle ne soit pas contradictoire avec la sauvegarde des éléments intérieurs à préserver.

Le changement du nombre de logements après travaux peut être accepté dans la mesure où le programme envisagé respecte les grands équilibres définis par le plan local de l'habitat, afin d'éviter par exemple la multiplication des petits logements qui a tellement contribué à la dénaturation du patrimoine architectural du Secteur Sauvegardé.

- La possibilité ainsi offerte de créer une strate architecturale contemporaine importante dans ce patrimoine de type **b** doit s'accompagner d'une volonté de qualité dans la conception et la réalisation de ces aménagements ; les adaptations réalisées depuis près de 40 ans ont été très souvent d'une extrême banalité (doublages en Placoplatre, escaliers en béton, fenêtres en PVC) qui ont terriblement appauvri le patrimoine ; maintenant il convient de l'enrichir.



### 3. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE VEGETAL ET VIVANT

Le chapitre 4 du cahier II du présent rapport de présentation fait le constat du patrimoine végétal du Secteur Sauvegardé en relation avec la faune qu'il abrite, après avoir décrit l'évolution de la présence végétale en ville.

La sauvegarde des espaces libres et tout particulièrement du patrimoine végétal constitue le nouvel axe prioritaire du P.S.M.V. pour favoriser la biodiversité et sauvegarder voire d'améliorer les conditions de vie des habitants.

Dans ce chapitre est développée la philosophie de protections des espaces naturels appliquée dans le P.S.M.V. dans une première partie, avant que ne soient développées, dans une deuxième partie, les conditions d'adaptation de ces espaces.

#### 3.1 Nature du patrimoine paysager

Les emprises des espaces verts localisés sur la cartographie végétale se regroupent en un certain nombre d'ensembles paysagers qui jouent des rôles complémentaires à la fois dans la silhouette générale de la ville, dans l'équilibre écologique du Secteur Sauvegardé et vis-à-vis des conditions de vie de ses habitants (se reporter au plan intitulé « Mise en valeur paysagère »).

##### 3.1.1 Les vallées du Clain et de la Boivre

###### ▪ LE BOISEMENT DU COTEAU DE LA BOIVRE

En façade occidentale du Secteur Sauvegardé, le front bâti qui accompagne les boulevards longeant les emprises ferroviaires est dominé par un coteau dont les pentes particulièrement abruptes sont instables et donc inconstructibles. Ces pentes sont plantées de boisements denses qui développent au dessus des volumes du front bâti une strate générale essentielle pour la silhouette de la ville et pour une faune et une flore riche.

Dans le passé, quelques opérations immobilières audacieuses se sont projetées sur ces pentes, mettant en péril la continuité végétale et surtout la silhouette de la ville.

Ces espaces sont protégés par le P.S.M.V., s'étendant ainsi de la Tranchée jusqu'à Saint-Germain. Un soin tout particulier sera mis en œuvre pour assurer la continuité de ces boisements. Ils constituent en effet de vastes espaces verts qu'il convient d'ouvrir autant que possible à la promenade et à la détente, car ils sont situés à proximité d'espaces résidentiels.

###### ▪ LA PREMIERE TERRASSE DU CLAIN

A partir de la vallée du Clain sur les façades Nord et Est du Secteur Sauvegardé, les pentes plus douces ont été cultivées sous la forme de jardins en terrasses grâce à la réalisation de murs de soutènement. Ces jardins sont les héritiers des potagers des nombreux couvents qui occupaient les pentes de La Boivre, comme en témoignent les estampes des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles.

Ce niveau de terrasses se poursuit aujourd'hui sur une très grande distance de l'ancienne usine à gaz au sud, au-delà de Saint-Jean-de-Montierneuf au Nord.

Il convient de préserver la terrasse principale qui se développe en arc sur un grand linéaire et qui constitue une composante essentielle du paysage urbain du Secteur Sauvegardé en lui conservant son caractère de jardins, souvent potagers. Il est donc essentiel d'assurer la continuité des jardins en les rendant inconstructibles, d'autant qu'ils présentent un certain nombre d'arbres dont les frondaisons adoucissent la silhouette de la ville.

### 3.1.2 Les parcs

Le plateau comporte cinq parcs importants qui constituent des poumons essentiels pour ce territoire très urbanisé, ce sont :

**A : le Jardin des Plantes** situé entre la première terrasse et le Clain qui présente de nombreuses espèces botaniques,

**B : le parc de Blossac.** Ce parc magnifiquement composé à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle n'est pas dans le périmètre du Secteur Sauvegardé mais est déjà protégé au titre des sites classés.

**C : le jardin des sœurs du Sacré-Cœur (actuel centre de La Roseaie).** Il s'agit plus d'un parc que d'un jardin, il occupe la première terrasse du Clain et se prolonge jusqu'à la vallée. Il est d'une rare qualité et est protégé au titre du Secteur Sauvegardé. Il marque de sa forte présence végétale une entrée marquante du Secteur Sauvegardé.

**D : le jardin de la DREAL** accompagnait autrefois un ancien hôtel particulier de la rue Arthur Ranc et présente l'intérêt d'offrir en position dominante une masse boisée considérable qui participe aux « boisements du coteau de La Boivre ».

Ce jardin marque lui aussi l'entrée du Secteur Sauvegardé et est protégé à ce titre.

**E : les parcs de la Préfecture et de la Grande Maison** (ancien couvent de Picpus). La Préfecture bénéficie d'un parc qui occupe le bord de plateau et domine la vallée de La Boivre, au même titre que le parc de la Grande Maison.

Même s'ils prolongent le boisement du coteau de La Boivre, ils sont composés comme des parcs d'agrément (avec des réminiscences de potagers pour la Grande Maison).

Ils constituent des éléments essentiels du patrimoine végétal du Secteur Sauvegardé et sont protégés à ce titre.

### 3.1.3 Les squares

Onze squares ponctuent le territoire du plateau. Ils constituent des moments de respiration pour tous les habitants et doivent donc être protégés même s'ils peuvent faire l'objet d'adaptations et d'améliorations. Ils sont de plus petite taille que les parcs précédemment cités mais ils constituent aussi de petits espaces de détente et de rencontre fortement végétalisés. Ils sont donc protégés et jouent un rôle essentiel dans le maillage des espaces végétaux publics.

#### 1. Le square du 20<sup>ème</sup> Régiment d'Artillerie au chevet de Saint-Jean de Montierneuf

Il assure une continuité végétale entre le Clain et le quartier de Montierneuf et met en scène le chevet de l'église sur le boulevard.

#### 2. L'ancien square de la République

Il fait l'objet d'un projet de requalification et d'ouverture. Il organise des arbres de grand développement autour du monument aux Morts. Ce square est davantage traité comme une place et un lieu d'animation.

#### 3. Le square de l'église Saint-Hilaire

Ce square est conçu aussi comme l'écrin végétal de cet édifice majeur dont il fait le tour par l'Est. Des arbres de bon développement équilibrent la masse de l'édifice.

#### 4. Le square de Sainte-Radegonde

Ce square est conçu aussi comme l'écrin végétal de cet édifice majeur. Au chevet de l'église, comme l'église de Montierneuf, il est en contact avec la vallée du Clain, mettant ainsi en scène le chevet de l'église à partir du boulevard.

#### 5. Les squares de Sainte-Croix et de la Cathédrale

Ces squares sont conçus par assurer la liaison entre la Cathédrale et le musée Sainte-Croix. Ils sont coupés par l'entrée de ville de la rue Jean Jaurès.

Ils permettent de mettre en scène des éléments emblématiques du patrimoine architectural poitevin : le baptistère Saint-Jean et la Cathédrale Saint-Pierre.

#### **6. Le square du Bon Pasteur**

C'est un des rares espaces publics situés en cœur d'îlot, lointain héritier du jardin du couvent du Repentir. Il démontre l'intérêt d'un espace vert commun à l'intérieur d'un îlot résidentiel et de la nécessité de maintenir en cœur d'îlot d'une manière générale des espaces verts significatifs qui constituent les contrepoints essentiels des espaces publics très minéraux des rues.

#### **7. Le square de Verdun**

Ce square correspond à un délaissé de voirie situé dans le lacet du boulevard de Solférino montant vers la Préfecture. Il occupe une pente très accentuée et domine avec son monument commémoratif la vallée de La Boivre. Il constitue une halte pour ceux qui montent de la gare vers le centre par cette enfilade monumentale d'escaliers.

#### **8. Le square du Boulevard Jeanne d'Arc**

Plus qu'un square, même s'il est planté, il s'agit plutôt d'un espace de stationnement, conséquence de démolitions de la partie centrale de cet îlot.

Un travail de redéfinition de ce square s'impose.

#### **9. Le parvis de Saint-Germain**

Ce square se présente à la fois sous la forme d'un parvis et d'un espace végétalisé de respiration du quartier, réalisés dans l'emprise de l'ancien cimetière.

Il est souhaitable d'affirmer peut-être davantage son caractère de square d'autant plus qu'il sert d'espace de détente aux élèves du Conservatoire de musique.

#### **10. Le square de la rue des Flageolles**

Ce square a été créé suite à la démolition de la maison sur rue qui offrait l'opportunité de créer un passage à travers l'îlot en traversant l'ancienne enceinte gallo-romaine.

Sans remettre en cause le principe de cette traverse végétale, il convient de réfléchir au traitement du pignon brutalement dégagé.

#### **11. Le square de la Tour Maubergeon**

Ce square a été aménagé grâce au curetage des maisons adossées à la tour et aux fouilles réalisées sur l'ancienne muraille gallo-romaine.

C'est à la fois un square de rencontre et de repos et un espace végétal de mise en valeur de la tour.

### **3.1.4 Les beaux jardins et cœurs d'îlots verts**

Si l'hypercentre commercial est presque essentiellement minéral, dès qu'on s'en éloigne, la densité des espaces verts privés (ou publics) en cœur d'îlot s'accroît. Chaque cœur d'îlot regroupe toute une série de jardins séparés par des murs et plus rarement des grilles. C'est la somme de ces jardins (de qualité très variable) qui constituent une masse critique suffisante pour que se développe une biodiversité satisfaisante.

Ces petits poumons verts jouent un rôle essentiel dans la qualité de vie résidentielle du Secteur Sauvegardé. Ils tempèrent le climat, adoucissent les perspectives visuelles sur les façades arrière des constructions et surtout, en pleine terre, ils accueillent une flore et une faune importante, donc de la biodiversité. Ce sont des espaces de détente essentiels pour les habitants.

Le P.S.M.V. privilégie le traitement végétal des cœurs d'îlots de manière à améliorer les conditions de vie des habitants. Aussi l'objectif à terme sera de retraiter et de re-végétaliser les espaces en cœurs d'îlots qui sont actuellement des parkings sans plantations, même s'il s'avère nécessaire de maintenir dans certains d'entre eux des possibilités de stationnement en prenant tout de même soin de les insérer dans un cadre à dominante végétale.



Carte : *Repérage des espaces verts et des arbres remarquables* -extraite de l'analyse préalable Phytolab-  
Pour la Liste des essences des arbres remarquables, voir annexe du Rapport de Présentation

### 3.1.5 Les arbres

Une des priorités du P.S.M.V. est d'assurer la pérennité des arbres remarquables qui constituent autant de points de repères magistraux dans le Secteur Sauvegardé.

Ce sont des éléments patrimoniaux et ils sont protégés en tant que tels. Ils permettent non seulement de se repérer lorsqu'on se déplace mais ils prennent une place importante dans la silhouette de la ville et dialoguent avec les émergences patrimoniales bâties. Ces arbres enfin sont des indicateurs des décennies qui se succèdent et marquent le temps.

Il convient d'assurer la pérennité de ces arbres de grand développement, points de repère essentiels dans le Secteur Sauvegardé. Ils sont souvent âgés, ce qui nécessite des soins attentifs car il n'est pas possible de les remplacer dans les mêmes volumes. S'ils ne peuvent être maintenus, il convient de rétablir à terme des points de repères équivalents.

### 3.1.6 Les murs accompagnant le végétal

Le P.S.M.V. protège également tous les éléments d'accompagnement du végétal et des jardins :

- les murs de jardin ou de clôture
- les murs de soutènement qui confortent les niveaux de terrasses si caractéristiques du paysage du coteau.

## 3.2 Protection des espaces libres par le P.S.M.V.

Le P.S.M.V. protège ces espaces en les identifiant sur le plan réglementaire selon quatre catégories définissant la présence et la qualité plus ou moins grande du végétal.

### 3.2.1 Espaces libres à dominante végétale : DV1, DV2

#### DV1 Beaux jardins et boisements à conserver

Il s'agit des jardins publics, des beaux jardins privés (notamment conventuels) et des boisements du coteau surplombant la vallée de la Boivre.

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

En l'absence de programme, il est très difficile de développer davantage de règles. Cependant, le maintien des arbres de grand développement, des compositions paysagères de qualité, des jeux de nivellement épaulés par des murs de soutènement peut être imposé à l'occasion de l'étude de ces projets ; si l'on veut casser quelque chose, ce doit être pour faire mieux.

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

## DV2 Jardins et espaces de dégagement à dominante végétale

Il s'agit d'espaces végétalisés ou qui devraient l'être ; d'une qualité inférieure aux DV1, ils jouent un rôle essentiel d'espace de respiration assurant les continuités vertes. C'est en effet la somme de ces jardins qui constitue une masse critique suffisante pour que se développe une biodiversité satisfaisante.

Ce sont aussi par définition des espaces de pleine terre où sont identifiés les arbres principaux qu'il convient de maintenir.

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

Le P.S.M.V. utilise parfois la légende de DV2 pour reconquérir des espaces minéralisés ou traités en parking, afin de rétablir les conditions de développement de la biodiversité et améliorer les conditions de vie des habitants.

Les parkings sont interdits pour réserver ces espaces de respiration à la détente et pour assurer le calme. Cependant, des véhicules peuvent y pénétrer dans les conditions définies en DV1 et dans les quartiers déficitaires en stationnements résidentiels, de petits espaces de stationnements peuvent être autorisés dans ces espaces de dégagement à dominante végétale sous réserve qu'ils soient en sol stabilisé ou en pavage dans l'esprit d'un sol de jardin.

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

### 3.2.2 Espaces libres à dominante minérale : DM1, DM2

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

De traditions, les belles cours font l'objet d'un traitement de dallage ou de sols stabilisés ; elles sont à dominante minérale.

Il convient de privilégier les traitements d'origine en conservant les matériaux nobles qui ont persisté, voire en les restaurant si possible. Sont à proscrire les traitements banals comme le *bicouches* ou l'enrobé, propres aux parcs de stationnement.

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

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

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

#### DM2 Cours de moindre qualité et espaces de dégagement

Ces cours jouent le même rôle d'espace de respiration et assurent la desserte de constructions annexes, du jardin ou de façade arrière de l'immeuble sur rue.

Leur petite taille rend leur végétalisation difficile, d'autant plus qu'elles peuvent recevoir en plus des annexes, des extensions ou des greffes réalisées sur l'immeuble principal. Cependant, il est souvent souhaitable d'y

introduire du végétal pour tempérer l'atmosphère et favoriser les continuités écologiques, sous réserve que ces plantations ne mettent pas en péril le patrimoine architectural.

Là encore, il convient de privilégier en traitement de sols les solutions qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales : dallage et pavage sur sable, sol stabilisé, bordures fleuries, etc....

### 3.3. Conditions d'adaptation du patrimoine végétal

Il s'agit dans ce chapitre de définir les grands principes d'une politique de valorisation du patrimoine végétal du Secteur Sauvegardé. Ces principes fondent autant d'Orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les règles de gestion contenues dans l'article 13 du règlement.

Sont distingués les espaces publics et les espaces privés.

#### 3.3.1. Les espaces verts publics

##### ▪ LES PARCS PUBLICS

Ils sont au nombre de deux dont l'un hors du Secteur Sauvegardé : le jardin des Plantes et le parc de Blossac (pour mémoire).

La composition du jardin des Plantes doit faire l'objet d'une démarche patrimoniale. Tout projet de restauration ou de recomposition doit s'appuyer sur une connaissance fine de son dessin d'origine (voir documents d'archives). C'est sur cette base que devra être restauré ou recomposé ce jardin. Cela n'empêche pas de développer un vocabulaire moderne dans le choix des végétaux et la composition des motifs en privilégiant les espèces dites locales.

##### ▪ LES SQUARES

Les onze squares qui viennent d'être décrits, souvent héritiers de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle répondent à des fonctions et à des principes de composition différents.

A travers l'exemple du square Magenta, il apparaît que les pratiques sociales de ces squares ont évolué. De squares fermés sur eux-mêmes et protégés par des grilles, la tendance consiste à les ouvrir davantage pour en faire des lieux de rencontre plus ludiques.

L'hypothèse de restauration à partir de documents d'archives perd donc un peu de sa légitimité même s'il faut admettre que les auteurs de ces squares avaient une réelle compétence en matière de nivellement et de composition paysagère.

Il convient donc de conserver le plus possible les éléments principaux de ces compositions, à savoir les arbres de grand développement, les éventuels monuments et certaines grandes lignes de composition.

Cela n'empêche pas de les ouvrir davantage, de les aérer, d'offrir davantage de possibilités de s'asseoir et de recourir à un vocabulaire formel paysager contemporain, puisant notamment dans les espèces végétales locales. Il existait en particulier un travail de maçonnerie et de grille qui ne doit pas être systématiquement détruit.

##### ▪ LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Ce dispositif paysager est un des éléments clés de la composition paysagère en matière patrimoniale. Il s'agit bien sûr de protéger les alignements existants mais aussi d'en créer là où la ville est hésitante, discontinue ou disgracieuse.

Les boulevards extérieurs qui ont remplacé l'enceinte médiévale à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle doivent faire l'objet de recompositions fonctionnelles et paysagères. La façade bâtie sur ces boulevards appartient certes au Secteur Sauvegardé mais est de médiocre qualité face aux vallées de la Boivre et du Clain (hormis les échappées visuelles vers les chevets de Saint-Jean de Montierneuf et de Sainte-Radegonde). De toute évidence, même si ces boulevards sont bien souvent au-delà de la limite du Secteur Sauvegardé, il est

indispensable de les accompagner d'alignements d'arbres afin de créer un écrin végétal de qualité autour du Secteur Sauvegardé.

Les autres alignements d'arbres sur le plateau, compte tenu de l'étroitesse des rues, ne concernent que les places (Aristide Briand, Maréchal Leclerc, Général de Gaulle, de la Liberté) ou les abords d'édifices majeurs (Cathédrale, ancien Hôpital Général, Baptistère Saint-Jean, etc. ...).

Ces alignements sont donc structurants et doivent être préservés, entretenus et si nécessaire renouvelés voire réinterprétés. Il est à noter que ces alignements doivent être conçus pour atteindre une taille optimale et que les arbres doivent être régulièrement taillés lorsqu'ils ont atteint cette taille ; il n'est pas possible de les laisser totalement libres (sauf s'ils sont de moyen développement) car ils envahissent tout l'espace faisant alors disparaître le patrimoine bâti. Tout est affaire d'équilibre.

Ces alignements pourraient être ajustés en fonction de projets globaux de valorisation des espaces publics, si leurs sujets sont malades ou si leur implantation n'est pas optimale par rapport à la composition de l'espace bâti dans lequel ils s'insèrent. Ils peuvent être supprimés dans le cas où il s'agit de mettre en œuvre des axes de transports en commun qui feront l'objet d'un traitement d'insertion urbaine de qualité.

#### ▪ **LES ARBRES REMARQUABLES**

Il va de soi qu'étant protégés, tout doit être fait pour les conserver et leur permettre de continuer à se développer. Dans le cas où ils seraient atteints d'une maladie fatale, il conviendra avant de les abattre d'organiser leur remplacement par de grands sujets de même essence (ou exceptionnellement d'essence équivalente si celle-ci représente un progrès).

### **3.3.2. Les espaces verts privés**

#### ▪ **LES PARCS PRIVÉS**

Il existe quelques parcs privés d'une certaine importance : des parcs d'anciens couvents, des parcs composés avec des édifices publics (la Préfecture par exemple) ou des hôtels particuliers.

Là aussi, la composition ou la requalification de ces parcs (ou grands jardins) doit faire l'objet d'une démarche patrimoniale. Il s'agit d'engager des recherches documentaires pour retrouver les éventuels plans de composition d'origine et de mener une étude phytosanitaire détaillée permettant de repérer les végétaux de qualité encore présents sur le site.

A partir de ces éléments là et de la position occupée par l'édifice patrimonial, il sera possible de proposer une restauration du parc. Cela n'empêche pas de développer un vocabulaire contemporain dans le choix des végétaux et la composition des motifs.

Il convient cependant de s'appuyer pour la trame structurante sur les essences indigènes identifiées lors du diagnostic et qui seront développées en recommandations.

#### ▪ **LES JARDINS PRIVÉS**

Beaucoup de jardins sont évidemment plus modestes et correspondent parfois à des jardins d'agrément composés avec soin, mais plus souvent ces jardins sont les héritiers des jardins potagers protégés derrière leurs murs de maçonnerie traditionnelle (séparatif ou/et de soutènement).

Un diagnostic phytosanitaire est toujours nécessaire et des recherches documentaires ne sont pas inutiles. Nous recommandons de tracer le plan du jardin en y intégrant les éléments végétaux intéressants avant de lancer tous travaux.

Il existe un regain d'intérêt de la part des citadins sur les pratiques d'entretien de jardins ou même de production de fruits et légumes. Il est souhaitable de sauvegarder les éventuels bassins, citernes ou puits, qui témoignent des pratiques anciennes, et permettent d'économiser l'eau.

Il peut exister aussi des pavillons, des serres, des édicules, des sculptures qu'il faut conserver et remettre en scène ; ce petit patrimoine est essentiel.



#### ▪ LES BEAUX ARBRES

Les beaux sujets seront maintenus et soigneusement entretenus même s'ils ne s'intègrent pas strictement dans la restructuration projetée du jardin. Le développement des arbres doit pouvoir être maîtrisé selon leur situation soit par une taille en rideau ou en plateau, soit par un émondage soigné permettant de préserver la forme naturelle de l'arbre.

En cas de mauvais état sanitaire, l'abattage pourra être autorisé après avis du Service des Espaces verts de Poitiers.

#### ▪ LES BOISEMENTS

Face à La Boivre, sur les pentes des coteaux existent des boisements denses aux essences variées protégées par le P.S.M.V.. Il convient d'en assurer l'entretien suivant les techniques forestières : dédensification, entretien des sous-bois, coupe raisonnée des arbres morts.

Ils assurent la stabilité de ces coteaux fragilisés, il convient donc d'en assurer une surveillance régulière.

#### ▪ LES CŒURS D'ÎLOT

Les cœurs d'îlots sont protégés en grande majorité par les espaces à double biais sur le Plan en DV1 et DV2. Le Plan vise à préserver ces espaces verts privés de respiration dans le respect de la structure urbaine traditionnelle de Poitiers et dans le respect des besoins de distances de vue et d'ensoleillement des constructions existantes ou à venir.

Il arrive même que des parcelles encore vierges de construction et végétalisées en plein cœur d'un îlot soit préservée en l'état, comme c'est le cas pour l'exemple suivant :

EXEMPLE DU N°28 RUE DE LA CATHEDRALE (actuel foyer Emmaüs) :

Ce très vaste îlot délimité par les rues de la Cathédrale, Emile Faguet, Montgautier et la Grand Rue présente la caractéristique d'avoir conservé en jardins tout son cœur, alignant les constructions en façade des rues. Ce cœur d'îlot reste secret, seulement accessible par un passage étroit fermé d'une porte le long de la façade nord de Saint-Savin, et, par un porche au 28 rue de la Cathédrale.

Protégé par un espace boisé classé dans l'ancien P.S.M.V. et peu accessible, le plan réglementaire maintient sa protection et propose le retraitement végétal de la parcelle centrale aujourd'hui peu entretenue. La sauvegarde végétale de ce cœur d'îlot va de pair avec la préservation des vues vers la cathédrale. Le plan se contente d'entériner les constructions existantes et leur évolution potentielle.

## 4. EQUILIBRE DES FONCTIONS URBAINES

Le Secteur Sauvegardé se décompose en ensembles fonctionnels dans lesquels dominent certaines fonctions qu'il convient de favoriser :

- **L'attractivité commerciale du cœur d'agglomération** doit être stimulée en haut du plateau entre Notre-Dame-La-Grande et l'ancien amphithéâtre gallo-romain.
- **Les fonctions métropolitaines**, hors commerces, se développent en couronne autour du secteur de renforcement de l'attractivité commerciale du cœur d'agglomération, **sur cinq pôles, à mi-pente du coteau**.
- **Les quartiers à dominante d'habitat occupent les pentes** selon trois grands ensembles (la Tranchée au sud – la Cathédrale à l'est – les Trois quartiers au nord).
- **L'implantation d'entreprises** peut être favorisée au cœur du centre-ville si elles sont compatibles avec la sauvegarde du patrimoine et le long des boulevards (face à la gare et au nord du Secteur Sauvegardé).
- **Les activités culturelles doivent se développer à partir des pôles majeurs** (TAP – place Leclerc – Sainte-Croix – médiathèque – école de musique).
- **Les pentes fortes qui dominent les vallées du Clain et de la Boivre ont vocation à être traitées en espace naturel et paysager.**

Pour proposer un équilibre des fonctions urbaines, il est utile de rappeler de manière synthétique les tendances mises en évidence dans le cahier II du Rapport de Présentation, avant d'esquisser les axes d'une politique à long terme pour chaque fonction urbaine : population, logement, économie, équipements.

### 4.1. La population

#### 4.1.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé

Les chiffres qui suivent sont issus du recensement INSEE de 1999.

##### 17 247 habitants dans le Secteur Sauvegardé

- une croissance de 11,55% depuis 1990
- une croissance inégale dans les différents quartiers du Secteur Sauvegardé (surtout dans l'hypercentre)
- C'est le solde migratoire qui nourrit la croissance de la population.

##### EQUILIBRE DE LA PYRAMIDE DES AGES

- une baisse inquiétante de la population de 0 à 19 ans
- la tranche des 40-59 ans reste faible même si elle s'est accrue

##### PROFIL SOCIOLOGIQUE

- La taille moyenne des ménages continue à diminuer.
- une présence massive des étudiants et des jeunes couples
- un déficit des familles avec enfants et une baisse sensible des effectifs dans les écoles maternelles et primaires du centre-ville.
- Les retraités semblent s'éloigner du Secteur Sauvegardé où il y a peu de personnes âgées.
- Les jeunes couples avec enfants ont des difficultés à s'implanter dans le Secteur Sauvegardé.

## PROFIL DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

- Les étudiants sont omniprésents dans le Secteur Sauvegardé dont ils représentent près de 45% de la population. Mais la population étudiante semble stagner.
- Le Secteur Sauvegardé abrite un peu plus d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise que la Ville de Poitiers, beaucoup plus de cadres et de professions intellectuelles supérieures autant de professions intermédiaires, un peu moins de retraités, beaucoup moins d'employés et surtout moins d'ouvriers. Le profil sociologique est donc bien typé avec une prépondérance des cadres, professions intellectuelles supérieures et retraités.
- Il y a moins de chômeurs que dans le reste de la Ville.

### 4.1.2. Les grands axes d'une politique sur la population

Une politique en faveur de la population est largement tributaire de la politique de l'habitat ; cependant il est utile d'affirmer des objectifs généraux afin d'évaluer les marges de manœuvre réelles.

- **Axe n°1 : maintenir une dynamique de croissance résidentielle**

Cela suppose d'attirer de jeunes couples et de leur donner les moyens de s'installer durablement avec leurs enfants dans le Secteur Sauvegardé.

Cela suppose aussi de réhabiliter et surtout de fabriquer des logements de manière prioritaire, lorsque le cadre se prête à l'habitation, dans les nombreuses opérations de restructuration urbaine offertes par le P.S.M.V.

- **Axe n°2 : affirmer le caractère résidentiel du Secteur Sauvegardé**

Cette affirmation doit s'accommoder de l'équilibre existant avec les autres activités. Il est souhaitable en effet de développer des quartiers (et a fortiori le centre-ville) où logements et emplois s'équilibrent, permettant d'éviter partiellement les mouvements pendulaires et les coûts de transports.

La baisse de population dans l'hypercentre commercial du Secteur Sauvegardé illustre les difficultés de cohabitation des logements avec les activités commerciales. Même s'il faut y maintenir des logements pour permettre une animation des lieux en dehors des heures d'activités, c'est bien dans les autres quartiers du Secteur Sauvegardé que se trouvent les possibilités d'accueillir de nouveaux logements.

- **Axe n°3 : définir une politique vis-à-vis de la présence étudiante dans le Secteur Sauvegardé**

La présence d'étudiants en centre-ville présentent de nombreux atouts pour Poitiers qui veut conserver une Université à forte attractivité, il faut cependant remédier aux problèmes que cela peut induire : mise en péril du patrimoine architectural, stationnement ventouse, déséquilibre du profil sociologique du centre, atonie de la vie urbaine hors période scolaire, etc. ...

Les étudiants étant de plus en plus intéressés par la colocation, il est souhaitable, quand le fractionnement d'un immeuble est envisagé, que ce soit pour réaliser des grands logements.

- **Axe n°4 : rééquilibrer les tranches d'âges**

Il convient en effet d'engager des actions permettant de rééquilibrer les tranches d'âges, pour retrouver un profil plus proche des moyennes nationales, sachant que le profil de la ville de Poitiers est aussi largement déséquilibré en grande partie en raison du poids des étudiants.

Il convient à la fois d'agir sur la taille des logements et sur l'accueil des personnes âgées dans des résidences spécialisées par exemple.

- **Axe n°5 : chercher un meilleur équilibre sociologique**

A l'occasion d'opérations publiques ou privées, il convient de se donner les moyens d'accueillir les catégories peu représentées : employés, ouvriers, etc. ..., en leur offrant des logements correspondant à leurs revenus, à savoir des logements sociaux ou des logements conventionnés.

## 4.2. Le logement

### 4.2.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé

Les chiffres qui suivent sont issus du recensement INSEE de 1999.

#### 12 930 logements dans le Secteur Sauvegardé

- Le pourcentage de résidences principales (82,7%) est le même que celui de la France métropolitaine.
- Le nombre de résidences principales s'est accru de 26% entre 1990 et 1999.
- Le pourcentage de propriétaires occupants est très faible (19,4% des résidences principales). La part des bailleurs privés est considérable, ce qui s'explique par l'aménagement de logements étudiants.
- Le Secteur Sauvegardé comporte cependant 1342 résidences individuelles (soit 12,4% des logements).
- Il existe un parc insalubre dans le parc privé qu'il convient de réhabiliter en favorisant le mode énergétique le moins coûteux pour les ménages.

#### LOYERS & LOGEMENT SOCIAL

- Le parc des logements sociaux dans le Secteur Sauvegardé (5,1%) est très faible et les opérations de réhabilitation du bâti traditionnel sont coûteuses pour les bailleurs sociaux.
- Les loyers pratiqués dans le Secteur Sauvegardé sont homogènes d'un quartier à l'autre.
- En 2008, les 548 logements HLM se concentrent surtout dans trois quartiers du Secteur Sauvegardé : Trois quartiers = 127 logements – Feuillants = 92 logements – Blossac Saint-Hilaire = 267 logements – 46,7% des logements HLM dans le Secteur Sauvegardé sont de petits logements (T1 et T2).

#### TAILLE & OCCUPATION DES LOGEMENTS

- Le taux d'occupation des logements est très faible (1,6) pour une grande part en raison de la présence massive d'étudiants quelque soit le quartier.
- Le Secteur Sauvegardé a connu une multiplication des T1 entre 1990 et 1999.
- 1 logement sur 5 pourrait accueillir une famille avec enfants. C'est notoirement insuffisant pour faire venir les familles dans le Secteur Sauvegardé.
- Tous les quartiers du Secteur Sauvegardé présentent un taux de vacance plus élevé que les quartiers extérieurs (cela touche surtout les petits logements T1 et T2). Ce phénomène est notamment dû à l'absence d'accès à certains logements situés au-dessus de commerces et à une sur-représentation des petits logements souvent peu confortables. Il convient d'analyser plus finement les causes de la vacance dans l'objectif de la limiter par des actions ciblées qui restent à définir.
- Le niveau d'équipement des logements s'est largement amélioré de 1990 à 1999. Mais la notion de confort ne peut plus se limiter aux normes de confort il faut introduire de nouveaux critères comme la propreté, la salubrité, le calme, l'éclairage, l'isolation, le stationnement.
- Les grands logements se situent plutôt dans les immeubles anciens.

#### CREATION/CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

- Plus de 1 000 logements neufs ont été construits de 1990 à 1999 dans le Secteur Sauvegardé. Cette production se ralentit à partir de 1995.
- Le Secteur Sauvegardé comporte un pourcentage de logements achevés avant 1915 plus faible que la moyenne des secteurs sauvegardés français, en raison d'un effort important de constructions neuves ces dernières décennies.
- L'évolution du parc des logements, même si elle est essentiellement tributaire de la construction neuve, s'appuie sur la dynamique de remise sur le marché de logements existants devenus vacants ou recomposés (sur les 2140 résidences principales gagnées dans le Secteur Sauvegardé de 1990 à 1999 : 1022 neuves et 1118 réhabilités).

## OFFRE & DEMANDES DE LOGEMENTS

- Sur le marché du logement, la maison individuelle est de plus en plus recherchée, tout particulièrement la maison de ville avec jardin.
- Le mouvement de fond observé sur l'agglomération est le suivant : on habite dans le centre lorsqu'on est jeune et qu'on a peu de moyens et dès que les revenus augmentent ou/et les enfants naissent, on part s'établir à l'extérieur, recherchant de préférence l'habitat individuel.

### 4.2.2. Les grands axes d'une politique sur le logement

Il apparaît bien que, pour développer la population, il faut augmenter sensiblement le nombre de logements soit en construisant du neuf, soit en réhabilitant le parc ancien vacant ou paupérisé, soit en renouvelant le tissu urbain suite à des changements d'activités.

Si on a beaucoup construit ou réhabilité dans le Secteur Sauvegardé depuis 20 à 30 ans, on a utilisé les opportunités foncières les plus faciles et on a cherché à réutiliser au maximum le parc ancien. Le foncier disponible est aujourd'hui plus complexe, d'autant plus qu'il convient de sauvegarder les espaces libres végétalisés du Secteur Sauvegardé.

Malgré ces difficultés, voici les axes :

- **Axe n°1 : recomposer les petits logements**

L'adaptation brutale du patrimoine architectural pour multiplier les petits logements destinés aux étudiants a montré ses limites (dénaturation du patrimoine – dégradation accélérée – vacance).

Il est proposé de réhabiliter ce patrimoine avec un objectif de recombinaison afin d'accueillir de nouveaux logements de plus grande taille mieux adaptés à la demande.

- **Axe n°2 : arbitrer les opérations de renouvellement urbain en faveur du logement**

L'analyse du tissu urbain et les projets de déplacements d'activités permettent de dégager un certain nombre d'opportunités foncières, tant au cœur du Secteur Sauvegardé que sur ses franges (le long des boulevards).

Il convient de les affecter de manière prioritaire (tout particulièrement les étages) aux logements sur des secteurs géographiques du Secteur Sauvegardé identifiés dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

- **Axe n°3 : améliorer la mixité sociale, définir une politique de logements sociaux**

La mixité sociale doit être assurée dans le Secteur Sauvegardé.

Compte tenu du faible nombre de logements sociaux, il convient d'imposer ou de favoriser les opérations à fort pourcentage de logements sociaux dans les emprises qui se libèrent sur les secteurs à priorité résidentielle. Cela implique l'investissement de l'Etat et de ses partenaires dans une politique foncière permettant aux constructeurs sociaux d'intervenir.

Dans les opérations de plus de 10 logements en construction ou en réhabilitation d'initiative privée, une moyenne de l'ordre de 20% de logements sociaux doit être assurée. Dans les opérations de dispositif de défiscalisation, cette moyenne monte à 30%. La mise en œuvre de ce principe est subordonnée à la capacité, pour un opérateur social, de prendre en charge les logements correspondants dans son patrimoine.

- **Axe n°4 : développer une politique de production de grands logements**

Il s'agit d'une priorité si la volonté est de faire venir les familles dans le Secteur Sauvegardé.

L'intérêt du Secteur Sauvegardé est de pouvoir protéger les intérieurs des logements anciens et donc de prescrire des travaux permettant de sauvegarder les grands logements et de recomposer les logements démembrés.

La priorité à donner à la production de grands logements vaut aussi pour les constructions neuves, notamment dans les secteurs plus résidentiels repérés dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

▪ **Axe n°5 : améliorer les performances énergétiques des logements**

Si l'on veut assurer la pérennité des constructions neuves et surtout celle du patrimoine ancien, il faut qu'il soit bien habité et donc confortable.

Même si le patrimoine ancien présente un certain nombre de qualités architecturales qui le placent en meilleure position, en termes de consommations énergétiques, que les immeubles construits après guerre jusque dans les années 1970, il convient d'engager, pour l'un comme pour l'autre, les travaux permettant d'améliorer leurs performances énergétiques (isolation des combles, sous-sol et façades – contrôle des échanges d'air – amélioration des menuiseries – changement de chaudière).

▪ **Axe n°6 : assurer un entretien régulier du clos et du couvert**

Une partie significative du patrimoine architectural n'a pas fait l'objet d'un entretien régulier et s'est dégradé, contribuant à une image désuète du centre historique.

Il convient de sensibiliser les habitants à réaliser un entretien régulier du clos et du couvert de leur construction. La Collectivité peut continuer à développer un programme systématique de ravalement des façades.

## 4.3. L'économie

### 4.3.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé

#### BASSIN D'EMPLOIS

- Le Secteur Sauvegardé constitue le principal pôle d'emplois de l'agglomération. Ses 24 240 emplois représentent 36% des emplois de l'agglomération et 40% des emplois de Poitiers. Le Secteur Sauvegardé a une forte vocation commerciale, de services et artisanale. Il constitue un des six pôles majeurs structurants de l'agglomération.
- L'évolution du nombre de ces emplois est fondamentale pour l'avenir du Secteur Sauvegardé.
- Le Secteur Sauvegardé est à la fois un pôle commercial et artisanal, un pôle de services, un pôle culturel et un pôle de tourisme urbain. Il constitue un des principaux sites commerciaux de l'agglomération avec une spécialisation dans l'équipement de la personne, l'hôtellerie et la restauration.
- La moitié des emplois du centre-ville est publique. Les services publics affirment leur positionnement dans le centre-ville.

#### LES GRANDES MUTATIONS

- Depuis 1995, le centre-ville connaît une évolution importante qui se traduit par des créations, mutations et réactivations d'entreprises.
- Des services se déplacent vers la périphérie pendant que d'autres se regroupent dans le centre-ville.
- Les grandes opérations de restructuration de l'Université arrivent à leur terme.
- Des sites se libèrent. Ils devraient attirer des activités tertiaires : le pôle tertiaire présente des perspectives de renforcement. Les investisseurs affichent un regain d'intérêt pour le centre-ville.
- Le Secteur Sauvegardé fait l'objet d'enjeux importants de programmation en matière de services publics, de pôles de services, d'image culturelle qui exigeront des arbitrages pour ne pas oublier les enjeux touchant le logement.
- L'enjeu est le positionnement du centre-ville en complément du Futuroscope.

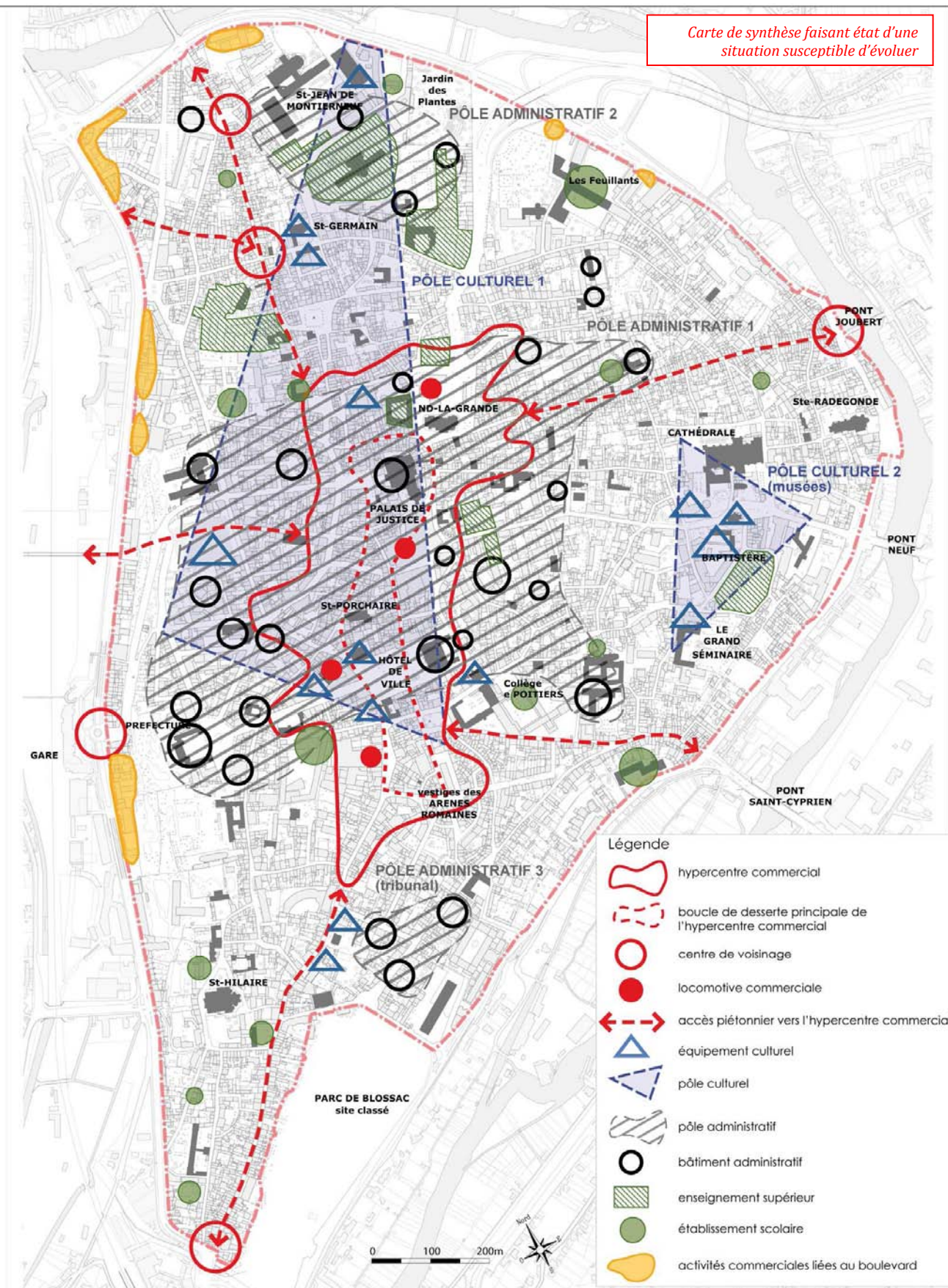
## LE COMMERCE DU CENTRE-VILLE ET L'AGGLOMERATION

- Les commerces se situent dans le secteur piétonnier qui concentre les 2/3 des établissements du centre-ville, 81% des commerces et 63% des hôtels-restaurants.
- Avec 13% de part de marché, l'offre commerciale du centre-ville s'adapte face à une multiplication des galeries marchandes de taille significative en périphérie.
- Le schéma de développement commercial de la Communauté d'agglomération propose de hiérarchiser les pôles commerciaux. Le centre-ville a vocation à accueillir les enseignes les plus prestigieuses attirant une clientèle à plus d'une demi-heure du centre-ville pour des achats réguliers et spécifiques ponctuels.
- Trois locomotives commerciales attirent la clientèle au cœur du Secteur Sauvegardé: Les Cordeliers (FNAC, Monoprix, Zara) au centre, le complexe commercial de l'ancien Printemps au Sud et le Marché Notre-Dame à vocation alimentaire au Nord.
- Les commerces alimentaires sont de plus en plus centrés au cœur du centre-ville entre Carnot/Magenta et Notre-Dame. Les pôles commerciaux de quartier souffrent (Montierneuf, Saint-Hilaire, Joubert). L'artisanat d'art se structure autour de la Grand'Rue et de la rue de la Cathédrale.
- L'offre de centre-ville se spécialise dans les services et l'équipement de la personne. Ce dernier secteur connaît une montée en gamme des produits proposés.

## L'OFFRE TOURISTIQUE ET CULTURELLE DU CENTRE-VILLE

- Le Secteur Sauvegardé est un lieu de tourisme grâce à la richesse de ses monuments, de son patrimoine et de ses musées, il regroupe les principaux équipements culturels mais ceux-ci ne sont pas suffisamment maillés entre eux.
- La fonction hôtelière est en cours de renforcement, notamment sur les créneaux moyenne et haut de gamme.

## STRUCTURATION DES ACTIVITES





#### 4.3.2. Les grands axes d'une politique de développement économique

▪ **Axe n°1 : définir un schéma de structure fonctionnel du centre-ville**

Il s'agit de développer l'offre commerciale du cœur d'agglomération en maintenant son caractère multifonctionnel (commerces, services publics et privés, équipements culturels, etc. ...).

Le cœur d'agglomération doit être conforté en tant que principal site dédié à l'équipement de la personne et à la restauration. Des pôles sur les axes commerciaux secondaires jouant un rôle d'animation commerciale de quartier doivent être préservés (rue de la Tranchée, Grand'Rue, rue Jean Bouchet). La fonction hôtelière doit être renforcée (créneaux moyenne et haute gammes)

Ce schéma de structure doit prendre en compte les capacités d'adaptation du tissu patrimonial.

▪ **Axe n°2 : développer une image dynamique du centre-ville**

Une fois défini le schéma de structure fonctionnel du centre-ville et mise en œuvre une politique efficace d'accessibilité, il convient d'organiser toute une série d'actions visant à « moderniser » l'image du centre :

- retraitement des espaces publics,
- recherche d'opportunités foncières et de nouvelles activités,
- valorisation du patrimoine bâti (ravalement, mise en lumière, fleurissement, etc. ...),
- animations commerciales et culturelles,
- etc. ...

Il s'agit précisément de la politique mise en œuvre par la Municipalité dans le projet Cœur d'agglomération.

▪ **Axe n°3 : mettre en place un plan de structure du centre commercial de l'hypercentre**

Le projet « Cœur d'agglomération » montre la nécessité de structurer l'appareil commercial, comme peuvent l'être les centres commerciaux périphériques en positionnant les locomotives aux extrémités, en organisant des circuits de déambulation ponctués d'espaces de détente à partir des nouveaux pôles de transports en commun et des parkings publics.

Le P.S.M.V. peut conforter et protéger les continuités commerciales. La ville a d'ores et déjà créé un périmètre de préemption commerciale pour :

- freiner la croissance des prix des baux commerciaux dans les rues piétonnes,
- renforcer la diversité de l'offre commerciale au sud de la place Leclerc,
- préserver une offre commerciale dans les rues commerçantes à la périphérie de l'hypercentre.

▪ **Axe n°4 : définir clairement les rapports entre la ville haute et la ville basse**

Autour de la gare se met en place un pôle d'échange multimodal et un pôle économique. Celui-ci doit bien jouer un rôle complémentaire avec celui de l'hypercentre (à savoir la ville haute). La liaison piétonnière entre la ville basse (la gare) et la ville haute apparaît comme courte aux Poitevins puisque nombre d'entre eux stationnent leur véhicule à la gare pour faire leurs courses dans l'hypercentre.

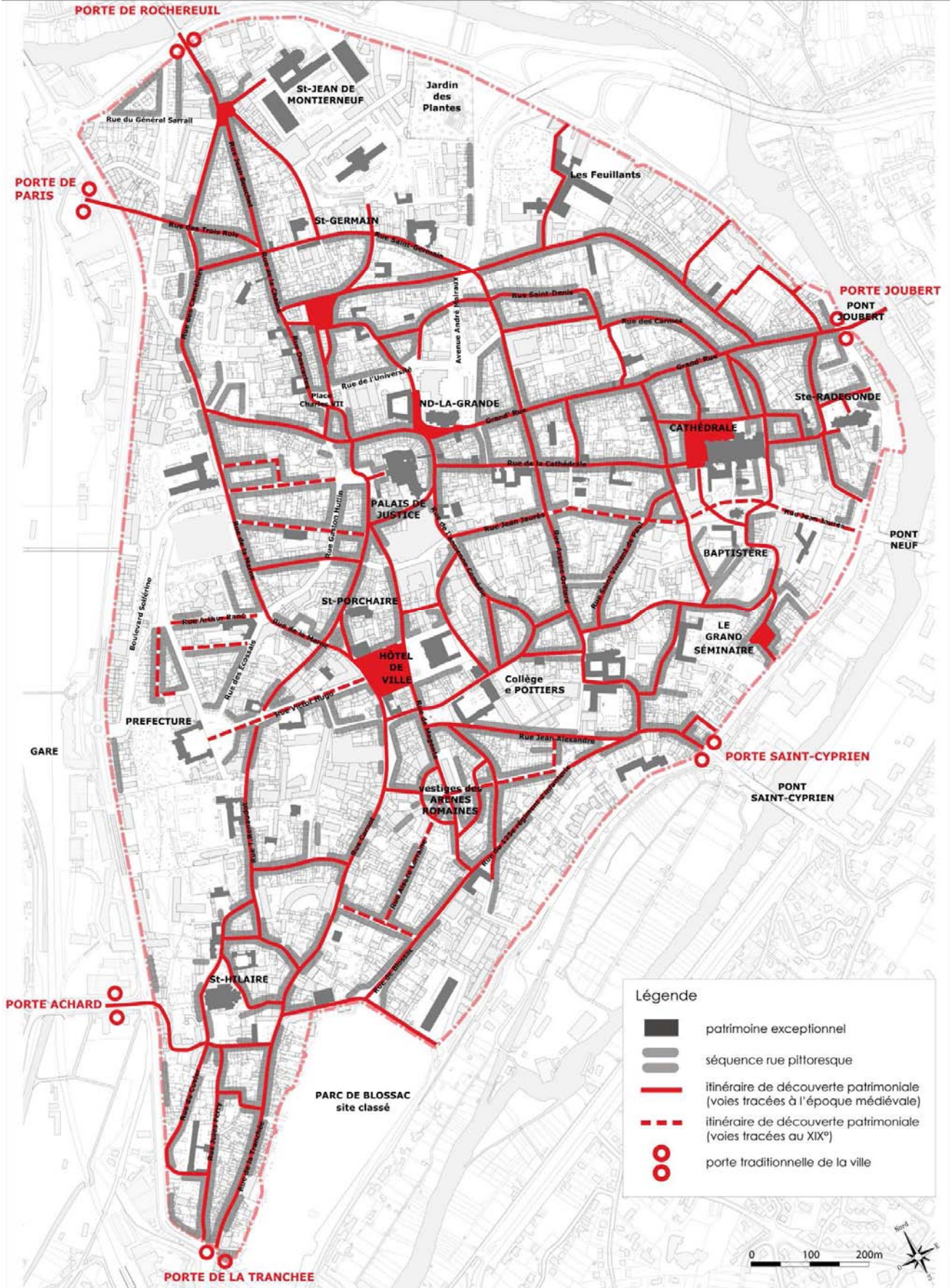
▪ **Axe n°5 : développer des actions de valorisation du patrimoine**

Le Secteur Sauvegardé recèle un capital patrimonial considérable, véritable atout pour le développement économique de la ville.

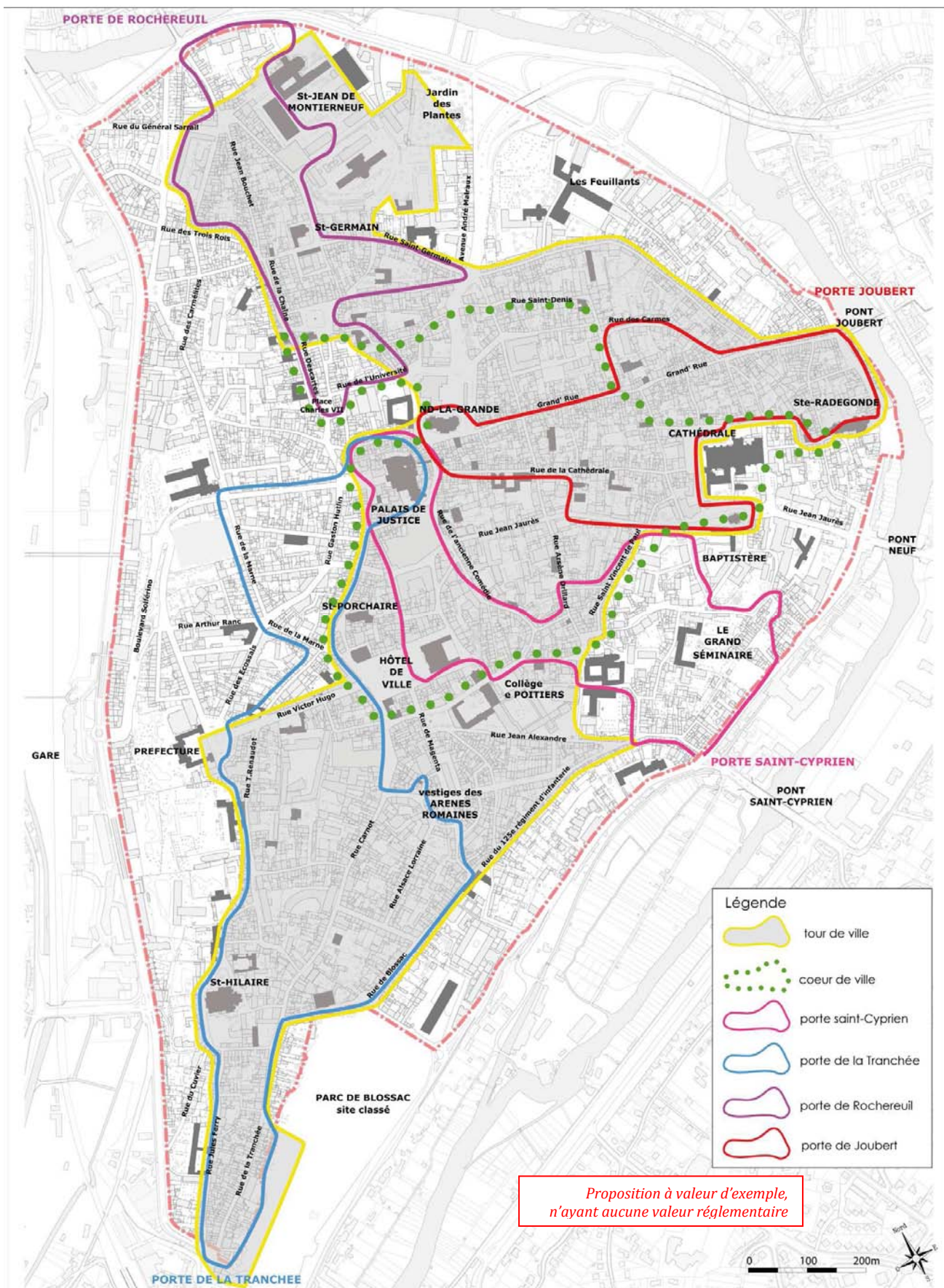
Le Service Patrimoine de la Communauté d'agglomération a initié toute une série d'actions de médiation et de communication visant à valoriser ce patrimoine. Les études du Secteur Sauvegardé ont permis de l'analyser et de le révéler dans toute sa profondeur. Il semble nécessaire aujourd'hui de compléter les circuits de découverte de la Ville et les publications tirant parti de ce travail.

Toute une série de publics (touristes, habitants, scolaires, etc. ...) est concernée par ce programme d'actions. Il est souhaitable de réfléchir au moyen de ne pas les limiter à une posture de consommation de patrimoine en leur offrant la possibilité d'en devenir acteurs, de manière à démultiplier les actions menées par les services de la Ville. La création d'une association de valorisation du patrimoine sera le moyen de rendre plus vivant ce patrimoine.

## LA DECOUVERTE DU PATRIMOINE



## CIRCUITS TOURISTIQUES



## 4.4. Les équipements

### 4.4.1. Rappel des grandes tendances à prendre en compte dans le Secteur Sauvegardé

Le Secteur Sauvegardé regroupe les fonctions centrales de Poitiers et concentre donc les équipements majeurs. Cette concentration est la condition même du dynamisme du centre-ville et contribue fortement au rayonnement de la ville.

Se retrouvent ainsi partageant l'espace :

- o **Les pôles administratifs et politiques** (sièges de la Région, du Conseil Général, de la Communauté d'Agglomération et de la Municipalité – Préfecture et Directions des différents Ministères – Tribunal – Evêché – Banque de France – Trésorerie – etc. ...).

Ces pôles administratifs se concentrent sur le haut du plateau dans un quadrilatère dont les angles sont marqués par la Banque de France au Nord-ouest, la DRAC au Nord-est, l'INSEE au Sud-est et la Préfecture au Sud-ouest (pôle administratif n°1 localisé sur le plan « structuration des activités »).

Ces pôles se répartissent autour de l'hypercentre commercial, à l'exception du Tribunal qui est situé en son cœur mais qui doit se déplacer sur le site du lycée des Feuillants.

Deux sites secondaires accueillent des pôles administratifs. Le pôle administratif n°2 au Nord (entre Montierneuf et les Feuillants) qui accueille le Rectorat, le tribunal des Prud'hommes et le service culturel de la Région. Le pôle administratif n°3 est situé près du parc de Blossac et regroupe des services de la Communauté d'Agglomération, la Cour Régionale des Comptes et le Tribunal d'Instance.

La tendance actuelle consiste donc à déplacer certains de ces pôles vers des sites plus vastes et mieux desservis le long du boulevard de ceinture du centre au nord du Secteur Sauvegardé. Il ne faudrait pas que cette tendance ne déséquilibre le centre et n'entraîne le départ de certaines fonctions de Direction du cœur du Secteur Sauvegardé. L'actuelle concentration constitue l'image de marque très positive de Poitiers.

- o **Les pôles d'enseignement (scolaires et universitaires)**

L'analyse de la population a montré que les effectifs scolaires et universitaires ont tendance à stagner. Le Secteur Sauvegardé regroupe une part très importante de ces effectifs :

L'Université occupe un vaste territoire au nord du Secteur Sauvegardé limité à l'ouest par la faculté de sciences humaines, au nord par l'IAE à Montierneuf, et au sud par la Faculté de Droit place du Général De Gaulle.

L'Université de Poitiers a fait l'objet d'un programme de rénovation et de développement qui s'est traduit par divers mouvements entre les sites universitaires situés pour partie dans le Secteur Sauvegardé d'une part et sur le campus d'autre part.

Le maintien du pôle Art-Droit-Sciences Humaines dans le nord du Secteur Sauvegardé est essentiel pour conserver l'animation du centre, grâce à la présence des étudiants.

L'école de commerce située au cœur du pôle administratif s'interroge sur son positionnement, après que l'IUFM ait quitté le Secteur Sauvegardé.

Les grands lycées et collèges se situent dans le Secteur Sauvegardé au sud de l'hypercentre (Lycée Victor Hugo et Collège Henri IV) et au nord du Secteur Sauvegardé (lycée des Feuillants qui organise son départ hors du Secteur Sauvegardé et collège du jardin des Plantes), contribuant fortement à la vie du Secteur Sauvegardé et à la fréquentation des transports en commun puisque beaucoup de ces élèves viennent de l'extérieur, apprenant ainsi à apprécier les qualités du centre-ville.

Un certain nombre d'écoles primaires et maternelles publiques et privées irriguent tous les quartiers du Secteur Sauvegardé, confrontées aussi à une stabilisation des effectifs.

- o **Les équipements culturels** les plus importants se situent dans le Secteur Sauvegardé, confortant son image culturelle. Ils se regroupent sur deux sites triangulaires qui se font face :

Le pôle muséal (pôle culturel n°2 sur le plan de structuration des activités) se développe à l'Est du Secteur Sauvegardé dans la partie basse de la ville autour du baptistère Saint-Jean, il regroupe le musée Sainte-Croix et le centre de culture scientifique et technique Mendès France.

Un vaste triangle (pôle culturel n°1) se développe du haut du plateau et donc de la Place du Général Leclerc (cinémas, musée Rupert de Chièvres) au sud, au nouveau Théâtre Auditorium de Poitiers à l'ouest au-dessus de la gare jusqu'au cinéma de Montierneuf au nord.

Dans ce triangle se retrouvent de nombreuses églises, le conservatoire de Musique, la médiathèque et toute une série de galeries d'art qui se prolongent sur la Grande Rue qui pourrait fédérer à long terme ces galeries et librairies d'art et artisans d'art et constituer un trait d'union entre les deux sites triangulaires. Ce vaste triangle, recouvrant le site universitaire, peut être identifié comme le lieu de vie étudiant, social et culturel, que revendique une grande université comme celle de Poitiers.

#### 4.4.2. Les axes d'une politique de grands équipements

▪ **Axe n°1 : affirmer la priorité accordée aux pôles administratifs de Direction autour de l'hypercentre**

La concentration des administrations sur le plateau montre la volonté de faire du centre-ville le centre de gravité de cette capitale régionale.

Les mouvements récents : déplacement du tribunal et du rectorat vers le Nord du Secteur Sauvegardé ne doivent pas apparaître comme un signe d'affaiblissement. Il convient de réinvestir rapidement les locaux libérés pour accueillir des fonctions de direction ou culturelles.

▪ **Axe n°2 : structurer le pôle universitaire**

L'Université se développe dans la partie Nord du Secteur Sauvegardé en occupant des constructions d'intérêt inégal. Il serait souhaitable de mettre en œuvre un projet de restructuration qui permettrait de corriger les erreurs urbaines (ancienne faculté de médecine et de pharmacie), d'offrir une façade sur le boulevard de ceinture et de composer un quartier harmonieux en s'appuyant sur son patrimoine végétal (jardin des Plantes).

En particulier, le quartier de la gare avec son pôle multimodal et son centre de conférences peut accueillir d'autres établissements de formation désireux de rester dans le Secteur Sauvegardé.

▪ **Axe n°3 : organiser le maillage des équipements culturels**

Les équipements culturels se répartissent suivant un axe Nord-sud de près d'un kilomètre de long et un axe Est-ouest d'une longueur équivalente. Ils sont éparpillés et pas faciles à repérer.

Il est souhaitable de privilégier des itinéraires de liaison douce entre eux ; clairement identifiés, voire faisant l'objet d'un traitement de sol de qualité.

Il est souhaitable que ces itinéraires soient animés par des activités culturelles (artisanat d'art, galerie d'art, librairie, etc....) ou des activités de détente (cafés, restaurants, jeux, etc.....).

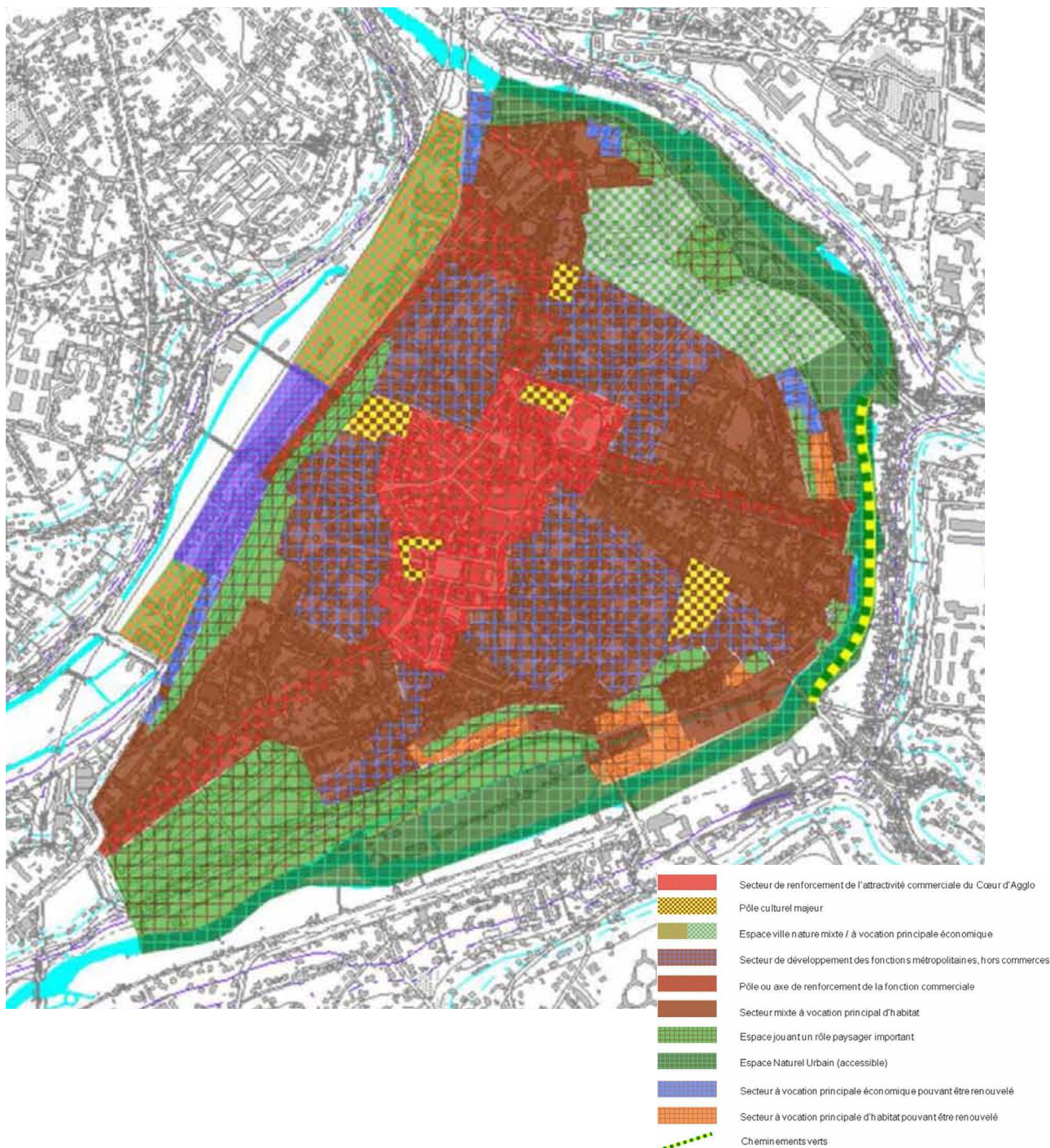
Si d'autres équipements culturels doivent être créés, il conviendra de rechercher des opportunités foncières liées à ces itinéraires. Ces itinéraires peuvent être conçus sous la forme de boucles pour offrir des alternatives et épaissir les sites de développement potentiels.

Les équipements culturels peuvent aussi venir renforcer le pôle muséal. Sont par exemple envisagées l'implantation de l'école des Beaux-Arts dans l'ancien couvent des Hospitalières ou l'extension du musée sur le site voisin de Sainte-Croix.

Sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé, la priorité va aux piétons et aux deux-roues : zone 30 km/h dans les voies pittoresques et espace de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h) le long des axes patrimoniaux, culturels et touristiques majeurs.

## CONCLUSION

Le Secteur Sauvegardé doit pouvoir accueillir l'ensemble des fonctions urbaines ; c'est cette variété de fonctions complémentaires qui assure sa richesse. Cette carte de synthèse illustre le principe de répartition des fonctions urbaines sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé.



## 5. LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE

### 5.1. Les déplacements

La volonté de maintenir le dynamisme des fonctions centrales de Poitiers dans le Secteur Sauvegardé (équipements, tertiaire, commerces, etc. ...), de conserver une partie importante de l'Université et d'assurer la desserte des habitants nécessite une réflexion approfondie sur l'organisation de tous les déplacements.

En même temps, le Secteur Sauvegardé se fixe aussi pour objectifs de préserver et de mettre en valeur le patrimoine et d'améliorer les conditions de vie de ses habitants ; cela implique une diminution des pollutions urbaines liées aux déplacements. Le PDU (Plan de Déplacements Urbains), adossé au P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) devra définir un cadre général permettant d'articuler les différents modes de transports.

Le projet « Cœur d'agglomération » engagé par la Municipalité présente l'intérêt majeur d'anticiper le plan de déplacements et de mettre en œuvre une première tranche opérationnelle des principes du PADD. Sur cette base, il est possible d'esquisser un projet de déplacements sur le long terme permettant de définir des orientations réalistes d'aménagement des espaces publics susceptibles de mettre en valeur le patrimoine et de créer des conditions de vie agréables pour les habitants.

#### 5.1.1. Une recherche de complémentarités entre les différents modes de transport

L'objectif principal est de rééquilibrer les modes de déplacement et de rendre le plus possible l'ensemble du tissu patrimonial aux piétons et aux deux-roues, tout en maintenant une accessibilité optimale des différentes fonctions urbaines.

Il est proposé d'assurer un accès fréquent et régulier en transports en commun à partir des différents quartiers de la ville et des parkings relais de manière à capter les Poitevins qui viennent étudier ou travailler dans le Secteur Sauvegardé ou acheter ou fréquenter des services publics etc. ..., et à éviter qu'ils stationnent leur véhicule sur une longue durée.

La volonté est affirmée d'éviter toute circulation de transit de véhicules à travers le Secteur Sauvegardé. Le boulevard de ceinture accueille les circulations interquartiers qui ne trouvent pas d'itinéraires extérieurs et distribués, à partir d'une série de portes, la circulation vers le cœur du Secteur Sauvegardé selon les destinations : à chaque porte est affecté un parc de stationnement public et un quartier résidentiel grâce à une signalétique dynamique.

Donc accès rapide vers les parkings qui entourent l'hypercentre pour ceux qui utilisent les commerces et services du centre et une lente diffusion à travers un chevelu de voies médiévales des véhicules des résidents.

#### 5.1.2. L'organisation des transports en commun

D'un système existant où un nombre important de lignes traversaient le Secteur Sauvegardé, encombrant l'espace et convergeant principalement sur la place Leclerc, se met en place un système d'autobus renouvelé. Ce système permet d'offrir plus de capacité de voyageurs dans un véhicule et de regrouper les lignes sur un tronc commun, diminuant de fait le nombre d'autobus peu remplis.

Le Secteur Sauvegardé bénéficie donc sur le plateau de deux stations principales situées aux extrémités nord et sud du plateau piétonnier, équilibrant les usagers et apportant donc une nouvelle dynamique sur la place de Gaulle et au pied du plateau de la station du pôle d'échange multimodal de la gare.

Sont néanmoins maintenus quelques autobus entre la place Leclerc et le pont Neuf sur la rue Jean-Jaurès, mais avec une fréquence limitée.

Donc une meilleure efficacité, moins de pollution et une meilleure structuration du plateau sont attendues.

### 5.1.3. L'organisation de l'accessibilité automobile

**La circulation automobile** est privilégiée **sur les boulevards** qui entourent le Secteur Sauvegardé. Tout le transit et donc les liaisons interquartiers l'utiliseront. En même temps, ce « Ring » permet d'organiser la desserte du Secteur Sauvegardé en orientant les usagers à partir des portes qui donnent accès à certains parkings publics ou à certains quartiers.

Ces boulevards feront donc l'objet d'un retraitement afin de leur donner un caractère plus urbain, et plus de fluidité. Cela implique la définition d'un profil sans doute plus resserré et de carrefours/portes.

**Les visiteurs du centre-ville sont orientés vers les parkings publics.**

**La desserte des quartiers résidentiels est assurée par un chevelu de petites rues à la circulation apaisée**

### 5.1.4. L'organisation de la desserte piétonne

La priorité est accordée aux piétons dans tout le Secteur Sauvegardé à l'intérieur des boulevards. L'objectif est donc la reconquête progressive de l'espace en leur faveur, de la manière suivante :

Un vaste plateau piétonnier se développe de la place du Général De Gaulle au Nord aux arènes romaines au Sud. Ce plateau est bien sûr accessible aux deux-roues moyennant un comportement respectueux des piétons et exceptionnellement aux véhicules des ayants droit. Il se prolonge par des zones où cohabitent voitures/deux-roues/piétons mais avec une priorité pour ces derniers.

Les autres rues seront progressivement retraitées en plateaux pour que les piétons ne soient pas repoussés sur des trottoirs trop étroits comme actuellement.

Enfin, les itinéraires piétons conduisant aux squares jardins et parcs publics ainsi qu'aux rives du Clain seront valorisés. Le Secteur Sauvegardé possède ainsi de nombreux chemins de traverse qui permettent de découvrir les cœurs d'îlots et qu'il convient de valoriser (Petite rue de Pont-Achard dans le quartier de Saint-Hilaire – Le passage des Minimes sur la Grand'Rue – La rue des Caillons sur la rue des Feuillants – etc ... les passages contemporains aménagés à travers l'îlot de Blossac).

## 5.2 Le stationnement

La question du stationnement est centrale dans l'optique d'une mise en valeur des espaces publics et de la sauvegarde des espaces privés. Ceux du Secteur Sauvegardé de Poitiers comme de nombreux autres secteurs sauvegardés ont été en partie occupés par l'automobile.

Le développement du plateau piétonnier et des zones de rencontre conduisent à diminuer les possibilités de stationnement sur chaussée. Cela est possible sur Poitiers car des parcs de stationnement publics importants ont été créés autour des plateaux piétonniers (parkings de Gaulle-Cordeliers-Carnot-TAP) et près des entrées de ville (parkings de la gare et Blossac).

Ces parkings publics peuvent être utilisés de manière complémentaire par les usagers du centre dans la journée et les résidents la nuit.

Si l'objectif est de reconquérir ainsi les espaces publics des quartiers résidentiels du Secteur Sauvegardé et éviter des pratiques qui ont consisté à transformer les jardins des cœurs d'îlots en parc de stationnement résidentiel, il est nécessaire d'imaginer au cœur ou à proximité de ces quartiers des parcs publics de stationnement résidentiels à moins que puissent être engagées des conventions avec les employeurs propriétaires d'espaces de stationnement destinés à leurs employés permettant aux résidents d'utiliser ces espaces en dehors des heures de travail.

Les déficits de stationnement les plus évidents concernent les quartiers des Feuillants, de l'ancien quartier épiscopal, de Saint-Hilaire/La Tranchée et de Montierneuf, c'est-à-dire le Nord, l'Est et le Sud du Secteur Sauvegardé ; ce sont les quartiers à dominante résidentielle.



Des parcs de stationnement partagés entre activités et résidents sont en cours de création ou peuvent être envisagés près de la Porte de Paris, près de la Porte André Malraux, près de la Porte Joubert, près de la Porte Saint-Cyprien et près du boulevard de Pont-Achard.

C'est un ambitieux plan de stationnement qu'il convient donc d'étudier dans le Secteur Sauvegardé au même titre que le plan de circulation. Ce n'est qu'à cette condition que pourra être revalorisé l'ensemble du patrimoine du Secteur Sauvegardé.

## 6. RENOUVELLEMENT URBAIN

Les possibilités de renouvellement urbain sont suffisamment nombreuses et réparties sur l'ensemble du plateau pour comprendre que le Secteur Sauvegardé reste bien vivant et qu'il y a beaucoup à faire au cours de ce XXI<sup>e</sup> siècle. Ces opérations sont d'échelles très différentes.

Le renouvellement urbain passe par :

- l'évolution du tissu urbain patrimonial
- la valorisation des franges du Secteur Sauvegardé
- la mise en valeur des espaces emblématiques de la ville
- l'intégration d'immeubles d'opérations contemporaines
- les opérations de restructuration urbaine (de la simple reconstitution de façades urbaines à la mutation des grandes entités foncières)

### 6.1. L'évolution du tissu urbain patrimonial

Les tissus urbains patrimoniaux ont pour vocation dans un Secteur Sauvegardé à être protégés et mis en valeur. La notion de « renouvellement urbain » sur ces tissus ne peut prendre qu'une signification particulière à savoir un renouvellement qui répond à une approche environnementale, à une volonté de diversification sociale et à une politique de sauvegarde et de restauration du patrimoine architectural.

Au cours du XIX<sup>e</sup> siècle et surtout du XX<sup>e</sup> siècle, ces tissus patrimoniaux se sont densifiés le long des rues en premier lieu et en cœur d'îlots ensuite. Les espaces de respiration se sont ainsi vus progressivement encombrés d'annexes, de garages, d'ateliers et d'extension de commerces. Le renouvellement, à l'exception de quelques opérations de restructuration ponctuelles en lieu et place de constructions sans intérêt, va plutôt consister à « dédensifier », voire aérer, le tissu patrimonial pour réintroduire la lumière et les jardins.

Le renouvellement va surtout consister à réhabiliter le patrimoine bâti –souvent mis en difficulté à la suite de divisions en petits logements et de rotations trop rapides de locataires–, de manière à le faire entrer dans les cibles de l'approche environnementale (amélioration de l'isolation, diminution des dépenses d'énergie, recherche de sources d'énergie renouvelable).

Il sera souhaitable d'engager des îlots opérationnels de réhabilitation environnementale, pour créer un effet d'entraînement et vérifier que, ce faisant, la qualité architecturale, et en particulier la qualité des décors intérieurs, du patrimoine protégé au titre de son intérêt architectural ne soit pas mise en péril.

### 6.2. La valorisation des franges du Secteur Sauvegardé

Le nouveau périmètre du Secteur Sauvegardé suit les boulevards qui ont remplacé les remparts. Ces boulevards reçoivent un trafic routier important et c'est donc à partir d'eux qu'on peut se forger une image du Secteur Sauvegardé ou qu'on peut donner envie d'y pénétrer.

Les séquences patrimoniales de cette façade urbaine des boulevards sont minoritaires et se limitent à quelques séquences de constructions du XIX<sup>e</sup> siècle, le lycée des Feuillants, la cité Dalesmes, les chevets de Saint-Jean de Montierneuf et de Ste-Radegonde, des séquences d'immeubles de la Reconstruction, le parc de Blossac, le jardin des Plantes, l'enclos des Feuillants, etc. ...

Cela signifie que l'écriture architecturale contemporaine dominera (si l'on se réfère aux deux opérations par exemple du Boulevard Bajon face au Clain). Il sera souhaitable d'en atténuer l'impact en prévoyant des plantations d'alignement le long du boulevard et en ménageant, à l'instar des parcs existants, des coupures

vertes pour apercevoir le cœur du Secteur Sauvegardé en évitant de cacher celui-ci derrière un « mur » (celui des nouveaux programmes).

Les actions à mener sont :

- o **Retravailler l'espace public** donc l'aménagement des boulevards qui limitent le Secteur Sauvegardé par séquences homogènes,
- o **Améliorer l'image du centre-ville à partir du plateau périphérique**, ce qui suppose de travailler sur les couleurs des constructions les plus récentes, sur l'affirmation de la présence du végétal et sur les émergences du bâti.
- o **Qualifier les portes d'entrée et de sorties du centre-ville**. Cela relève à la fois d'un traitement différencié des espaces publics et d'une mise en valeur du bâti constituant ces portes et des façades (nouvelle muraille urbaine) accompagnant les boulevards.

Les boulevards présentent des sections paysagères très hétérogènes qu'il convient d'améliorer :

- en leur donnant une image identitaire grâce à un traitement des sols et du mobilier urbain (voire d'éventuels alignements plantés) spécifiques, afin qu'on « s'y reconnaisse »,
- en améliorant les caractères urbains et paysagers propres à chaque section :

▪ **La section de la vallée de la Boivre**

Les boulevards ont été aménagés sur des espaces remblayés qui ont permis d'accueillir les installations ferroviaires. Le boulevard a pris le caractère minéral d'un axe très chargé en circulation entre des façades d'activités et de logements de qualités très modestes.

Il s'agit de changer diamétralement l'image de ce boulevard comme cela a été commencé devant la gare, grâce au renouvellement éventuel des constructions non protégées et peut être grâce à la plantation d'arbres d'alignement afin de retrouver l'image de cette vallée autrefois très plantée.

Le plan réglementaire impose le maintien ou la création de « fenêtres » dans l'alignement bâti pour percevoir les pentes plantées situées en arrière de cet alignement et qui viennent le couronner.

▪ **La section de la vallée du Clain**

Les boulevards ont été aménagés dans le fond de vallée inondable de la porte de Paris jusqu'à la porte Saint-Cyprien avant de suivre la pente en haut de la falaise pour rejoindre la porte de la Tranchée, bénéficiant ainsi d'une position en belvédère sur la vallée et sur les extensions urbaines.

### 6.3. La mise en valeur des espaces emblématiques de la ville

Le Secteur Sauvegardé se compose de plusieurs ensembles patrimoniaux constitués par les grands monuments de Poitiers et leurs abords, il s'agit de :

- l'ensemble Cathédrale-Baptistère
- la composition Préfecture-Hôtel de Ville
- l'ancien palais comtal avec sa tour Maubergeon
- Notre-Dame-la-Grande et ses abords
- la place de la Liberté
- la place Charles VII
- Montierneuf et la cité Dalesmes
- Sainte-Radegonde et son parvis
- le plan Saint-Simplicien
- la place Alphonse Lepetit
- l'ancien Echevinage
- l'ancien square Magenta
- l'emprise de l'amphithéâtre gallo-romain
- la place Prosper Mérimée et l'ancien Hôpital Général
- le jardin des Flageolles près de l'hôtel de Royrand
- les abords de Saint-Hilaire

Les Orientations d'aménagement et de programmation définissent les objectifs et enjeux de mise en valeur pour chacun de ces sites.



*Principales opérations contemporaines dans le Secteur Sauvegardé*

## 6.4. L'intégration des opérations contemporaines

La carte ci-avant permet de situer l'importance (autant en nombre qu'en taille) de ces opérations ; les plus significatives représentent 140 projets. Elles couvrent l'ensemble du plateau, même si elles paraissent un peu moins nombreuses dans le périmètre de l'ancien Secteur Sauvegardé, ce qui est parfaitement compréhensible compte tenu de la densité du bâti existant et des protections dont il bénéficie.

Cela signifie que le visage du Secteur Sauvegardé a largement évolué, connaissant une mutation sans précédent alors que la trame viaire est restée largement la même, si l'on oublie les percées brutales et insatisfaisantes de la voie André Malraux et de l'axe constitué par les rues Pétonnet / G. Hulin / R. Savatier / de la Croix Blanche.

Certaines d'entre elles représentent des réussites incontestables : le musée Sainte-Croix, la médiathèque François Mitterrand et la faculté des sciences humaines par exemple. D'autres à l'inverse se caractérisent par des insertions brutales de volumes souvent parallélépipédiques et hors d'échelle et présentent des architectures ignorantes de leur contexte urbain (volumétrie – couleurs – rythme des percements – etc. ...). Ces opérations malheureusement donnent le ton général d'un centre-ville dont l'équilibre formel a été rompu.

Ces erreurs sont souvent imputables à l'absence de règles urbaines adaptées qui auraient permis de « cadrer » les projets comme l'avait appelé de ses vœux Pierre Bonnard, l'Architecte du P.S.M.V. d'origine, qui regrettait que le périmètre du Secteur Sauvegardé n'englobe pas l'ensemble du plateau. Ces opérations répondaient pour la plupart à une volonté de densification excessive et de rentabilisation du foncier.

Le rapporteur du projet d'extension-révision du Secteur Sauvegardé de Poitiers dans son rapport auprès de la Commission Nationale des secteurs sauvegardés a démontré que le principal enjeu du futur P.S.M.V. sera la requalification de ces opérations de restructuration et de constructions contemporaines. Se pose cependant une question d'éthique : peut-on retoucher une architecture puisque celle-ci est la création d'un artiste et puisque celle-ci s'inscrit dans un courant architectural, reflétant la création propre à chaque époque ?

Ces erreurs ne seront pas faciles à réparer car la plupart de ces projets présentent des densités déjà trop fortes et ont cherché à bénéficier de vues lointaines et d'un ensoleillement maximal en s'extrayant du velum des toits environnants et en s'emparant des sites en pentes à la ligne de rupture du plateau.

La construction neuve dans un Secteur Sauvegardé doit respecter des principes d'insertion urbaine qui se fondent sur la notion de continuité urbaine. La question qui se pose donc dans ce chapitre est : quelles sont les recommandations architecturales urbaines et paysagères qui permettent d'améliorer l'insertion des constructions qui se sont affranchies de leur contexte urbain ?

### 6.4.1. Principes généraux

L'inadéquation d'un certain nombre de programmes se traduit par :

- des volumétries ignorantes de leur contexte urbain, ou simplement non raccordées (ou mal raccordées) au bâti environnant ou projetées perpendiculairement aux courbes de niveaux des pentes qui dominent La Boivre et Le Clain,
- des volumétries brutales : vastes parallélépipèdes, volumes trop élevés (souvent un étage de trop), absence de rythmes, toitures terrasses dans un contexte de toits,
- des architectures qui cherchent à se démarquer : couleurs trop claires, rythme de percements inadaptés, insuffisance de corniches ou de modénature, balcons filants,
- un environnement minéralisé à outrance afin d'accueillir le stationnement des voitures,
- une adaptation brutale du nivellement (suppression par exemple des murs de soutènement), etc....

Pour l'amélioration de l'insertion urbaine de ces opérations, les pistes sont très variées mais, schématiquement, elles peuvent aller du plus compliqué au plus simple :

- **La restructuration des abords** s'ils ne sont pas à l'échelle et s'ils ne présentent pas de valeur patrimoniale ;
- **L'introduction du végétal** : plantation des reculs d'alignements à l'aide d'un ou deux beaux arbres et de plantes grimpantes par exemple, végétalisation des cœurs d'îlots (tout particulièrement ceux transformés en parking) pour donner une qualité de vie aux riverains et assurer les continuités de boisements, végétalisation des façades à l'aide de plantes grimpantes, ou encore végétalisation des toitures terrasses ;
- **L'amélioration de la qualité des façades** peut nécessiter une nouvelle expression des façades (qui peut correspondre à une isolation par l'extérieur de ces façades), ou encore un ravalement (qui peut permettre en particulier d'enrichir les trop nombreuses façades réalisées en enduit gratté dans les années 1970, 80 et 90) ;
- **L'atténuation des volumétries** inadaptées pouvant passer par la réalisation de volumes de toiture, la coloration sombre des étages d'attique, l'affirmation de corniches, la coloration assombrie des façades, la greffe de volumes d'extension, ou d'autres solutions ;
- **La reconstruction des alignements urbains** lorsque la construction s'est faite en retrait de l'alignement : Cette reconstitution peut se traduire par une reconstruction à l'alignement, l'épaississement de la construction en greffant des volumes dans les gabarits des immeubles de la rue, la création d'une nouvelle façade pour englober les balcons (il est à noter que la réalisation de balcons sur rue n'est pas une bonne solution alors qu'elle peut l'être sur les façades intimes situées en cœur d'îlot), la construction d'un mur à l'alignement de la rue en avant de la construction (avec ou sans grille) ;
- **La restructuration urbaine de l'opération voire la démolition / reconstruction de l'opération à long terme** s'il n'est pas possible d'améliorer son insertion.

Il va de soi que l'amélioration des performances énergétiques des constructions peut constituer l'occasion de restructurer ou recomposer les architectures sans grande qualité.







#### 6.4.2. Constat et recommandations par immeuble

Sur la carte ci-avant sont repérées plus de 150 constructions qui marquent le paysage du Secteur Sauvegardé. Pour chacune d'entre elles est formulé de manière très synthétique le constat qui peut aujourd'hui en être fait, avec notre regard d'aujourd'hui ; il est imaginable que ce regard évolue avec le temps et que certaines architectures retrouvent la faveur de nos successeurs.

C'est pour cette raison que nous ne formulerons que des recommandations et non des prescriptions. Il s'agit d'ouvrir des pistes ; d'autres solutions peuvent en effet être mises en œuvre, l'objectif étant de mieux cerner les problématiques d'amélioration de cette production architecturale récente qui a eu pour mérite de faire revenir une population nombreuse dans le Secteur Sauvegardé.








*Tableaux en page suivante...*

	PHOTO(S)	LOCALISATION	CONSTAT	RECOMMANDATIONS
1		<b>Printemps</b> Place Leclerc	<i>Volumétrie brutale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Restructurer le volume</li> <li>-Ouvrir les façades</li> <li>-Respecter un rythme</li> <li>-Intégrer l'attique (plus foncé)</li> <li>-Conserver la couleur générale de pierre de calcaire</li> </ul>
2		<b>Parking Carnot</b> Rue Carnot	<i>Volumétrie trop brutale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Reconstruire suivant nouvel épannelage</li> <li>-Créer un rythme de percements en façade et sur les mitoyens en attente</li> <li>-Continuité commerciale au Rdc</li> <li>-Rechercher des continuités avec les volumes environnants</li> <li>-Possibilité d'ajouter un volume/belvédère.</li> </ul>
3		<b>Résidence le France</b> 28 rue Carnot	<i>Restructuration réalisée en cœur d'îlot</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le traitement des porches et surtout l'accès du parking souterrain et du parking sur cour</li> <li>-Créer de meilleures continuités avec le volume du parking Carnot.</li> </ul>
4		<b>Mutualité de la Vienne</b> 60-68 rue Carnot	<i>Insertion correcte mais écriture architecturale trop traditionnelle</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Inutilité du passage sous arcades</li> <li>-Avancer les vitrines dans les arcades du Rdc dans un souci de continuité urbaine.</li> </ul>
5		<b>Immeuble</b> 15 rue Aliénor d'Aquitaine	<i>Mauvaise insertion urbaine – construit en recul de l'alignement avec une volumétrie inadaptée (trop haut – toiture terrasse)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Offrir des possibilités de reconstruire à l'alignement pour recouvrir le pignon du 17 rue A. d'Aquitaine</li> <li>-Expression des balcons inadaptée</li> <li>-A court terme, reconstruire un mur ou une haie à l'alignement avec arbres en retrait reconstituant l'espace de la rue</li> <li>-Traiter la toiture terrasse.</li> </ul>
6		<b>Immeuble d'angle</b> rues de la Traverse et Aliénor d'Aquitaine	<i>Insertion urbaine insatisfaisante</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Reprendre l'expression architecturale du volume en intégrant par exemple le dernier étage dans un volume de toit.</li> </ul>
7		<b>Petite greffe contemporaine</b> dans le Rectorat Rue de la Traverse		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Revoir la couleur bleue des menuiseries</li> <li>-Réfléchir à la création d'un volume percé sur le pignon.</li> </ul>
8		<b>Lycée Victor Hugo</b> Rue Victor Hugo	<i>Construction d'une aile en fond de cour couverte en terrasse sans grand intérêt architectural</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Exprimer différemment l'architecture à l'occasion d'un ravalement de façade (suppression de la frise de bois) en référence aux autres façades de la cour.</li> </ul>

<b>9</b>		<b>Le Raja</b> 45 à 51 rue Carnot	<i>Insertion discrète Mauvaise qualité des enduits de façade</i>	<i>-Envisager un ravalement pour redonner une qualité d'expression de façade -Améliorer le traitement du porche voiture -Accentuer la végétalisation de la cour/parking.</i>
<b>10</b>		<b>Résidence du « Mouton »</b> 61-63 rue Carnot	<i>Insertion discrète - Mauvaise qualité des matériaux de façade – Manque de corniches et volumétries peut-être un peu excessive</i>	<i>-A l'occasion d'un ravalement, revoir l'expression architecturale de la façade</i>
<b>11</b>		<b>L'appel médical</b> 67 à 71 rue Carnot	<i>Volumétrie légèrement excessive - Traitement peu satisfaisant du parking de surface sur dalle - Toiture métallique en 1/2 cercle peu convaincante - Façade en béton préfabriqué témoignant d'une certaine recherche</i>	<i>-Revoir le volume de toiture -Améliorer le traitement du porche voitures</i>
<b>12</b>		<b>Résidence-service Carnot Blossac</b> 90 rue de la Tranchée	<i>Opération ambitieuse – Regret de la construction en retrait même s'il y a une recherche de traitement des raccords avec l'existant – La volumétrie est un peu forte et le système de toiture métallique n'est pas satisfaisant.</i>	<i>-Revoir le volume de toiture à l'occasion d'une éventuelle opération de restructuration</i>
<b>13</b>		<b>Résidence de Blossac</b> 5 rue de la Tranchée	<i>Opération en rupture totale avec l'environnement (R + 6, recul sur rue, toiture terrasse) - Architecture de balcons/loggias inadaptée mais témoigne d'une certaine recherche</i>	<i>Les solutions : -tout reconstruire -ou à court terme : refermer avec une grille + plantation dense de haies et arbres derrière qui se projettent au-dessus de la rue + reconcevoir les parties hautes (volume plus sombre de toiture)</i>
<b>14</b>		<b>Salon de Blossac</b> 9 rue de la Tranchée	<i>Volumétrie inadaptée en cœur d'îlot</i>	<i>Le caractère spécifique du programme justifie la rupture dans la façade de l'alignement urbain. Cette spécificité pourrait encore être accentuée.</i>
<b>15</b>		<b>Résidence HLM</b> 3 rue Léopold Thézard	<i>Expressionnisme architectural n'ayant pas les moyens de ses ambitions. Erreur de recul sur la rue de la Tranchée</i>	<i>Enduit de façade + baguette aux angles des fenêtres à revoir un jour à l'occasion d'un ravalement. Le recul d'alignement sur la rue de la Tranchée pourrait être privatisé à l'aide d'un mur et de plantations.</i>










16		<p><b>Les jardins de Blossac</b> 89 à 95 rue de la Tranchée</p>	<p><i>R + 4 trop haut et pourquoi ce recul ? Mauvais raccord aux existants – cour/parking sur dalle – très minérale au contact du parc</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construire des volumes bas sur les mitoyens formant une extension des logements</li> <li>- Refermer l'espace de retrait à l'aide d'un mur ou d'une grille et de plantations</li> <li>- Végétaliser la cour arrière</li> </ul>
17		<p><b>Deux immeubles R + 3 + c</b> 121 à 127 rue de la Tranchée</p>	<p><i>Construits en retrait de l'alignement - Un peu haut – Architecture d'accompagnement</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre une toiture sur l'immeuble de gauche</li> <li>- Ouvrir des vitrines sous les arcades sur celui de droite (retraiter le plafond du porche automobile)</li> <li>- A long terme reconstruire à l'alignement</li> </ul>
18		<p><b>Résidence le Cuvier</b> R + 4 15 rue du Cuvier</p>	<p><i>Une partie à l'alignement, l'autre en retrait - globalement trop haut et volumétrie brutale Parking privé à l'alignement inacceptable Architecture très banale mais pas à rejeter totalement car il y a un rythme et des ombres (corniche) Domine la vallée de la Boivre – Quelle vision offre cette construction ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construire un portique fleuri à l'alignement + 1 arbre, en bas près du mur mitoyen pour refermer l'espace de la rue.</li> <li>- Ou reconstruire</li> </ul>
19		<p><b>Résidence Saint Hilaire</b> 28-30 rue Saint-Hilaire</p>	<p><i>Projet intéressant : mur de clôture, pignon de pierre – alignement + recul – il y a du talent – l'erreur est la peinture des allèges (l'architecture n'avait pas besoin de ce faux rythme)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Faire courir des glycines sur le haut du mur de clôture ?</li> <li>-Réaliser un ravalement respectant le projet de l'architecte</li> </ul>
20		<p><b>Petite résidence sur la Petite rue du Pont-Achard</b></p>	<p><i>Architecture correcte de volumes fragmentés, accompagnant la pente qui tire parti des murs de soutènement et des percements mais pauvreté des enduits</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-A l'occasion d'un ravalement, améliorer la qualité de l'épiderme</li> </ul>
21		<p><b>Résidence du Coteau</b> R + 5 53 boulevard de Pont-Achard</p>	<p><i>Architecture sans qualité, perpendiculaire au boulevard, présentant un niveau de trop ; le seul intérêt est qu'elle laisse une ouverture latérale vers les boisements sur lesquels elle ouvre des balcons. Architecture de balcons indigents</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mérite une restructuration des façades</li> <li>-Traiter peut-être en foncé les derniers étages en retrait pour les fondre dans l'environnement planté</li> </ul>
22		<p><b>Résidence du parc Saint Hilaire</b> 51 boulevard de Pont Achard</p>	<p><i>Grande architecture filante masquant les boisements. Elle a le mérite de sa propre cohérence fonctionnelle mais présente un socle fermé sur le boulevard</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Rouvrir des baies à terme dans le socle.</li> </ul>

23		17 boulevard de Pont-Achard	<i>Petit immeuble urbain sans grande qualité, témoignant de l'absence de volonté de composition d'une façade urbaine le long du boulevard.</i>	
24		107 boulevard du Grand Cerf	<i>Architecture d'accompagnement face à la gare, raccords approximatifs avec le coteau. Un peu élevé par rapport aux immeubles de la reconstruction</i>	<i>Si une restructuration de l'immeuble est envisagée, elle pourrait être l'occasion de mieux accrocher des volumes sur le boulevard Solférino</i>
25		<b>Immeuble R + 5</b> 59 boulevard du Grand Cerf	<i>Adossé à la pente derrière un immeuble de reconstruction, masque les boisements, architecture sévère et soignée.</i>	<i>Ce projet montre l'utilité de ne pas construire dans la pente et de laisser dégagées des perspectives sur les plantations du coteau à partir du boulevard du Grand Cerf</i>
26		<b>TAP</b> Rue de la Marne	<i>Projet ambitieux Seuls regrets : - le porche béant sur le boulevard de Verdun - le maintien des volumes bâtis entre la Banque de France et le TAP</i>	<i>Il est possible de démolir les constructions situées le long du boulevard de Solférino et de traiter avec un volume contemporain la liaison entre la Banque de France et le TAP. Si ces volumes sont maintenus, il convient de traiter leur façade arrière à l'aide d'un nouveau volume formant façade. Le porche doit être retiré.</i>
27		5 rue Arthur Ranc	<i>Réhabilitation des façades pouvant justifier une restructuration du bâti ce qui permet de mieux régler les continuités avec le bâti environnant</i>	<i>Corniches à créer – bris à traiter dans l'esprit de toitures – traitement de la toiture terrasse – intégration des dispositifs de ventilation – etc. ...</i>
28		<b>Immeuble</b> 5 boulevard de Verdun	<i>Manque de corniches sous le comble mansart bombé</i>	<i>Possibilité de surélever la partie gauche pour « avaler » le mitoyen en attente.</i>
29		<b>Extension Hôtel du Département</b> 34 rue Thibaudeau	<i>Extension de l'hôtel du Département : intéressante. (belle matière de façade : béton acide)/raccord habile – intelligence des rythmes et bon usage des corniches ...)</i>	<i>Projet à citer en exemple</i>










<b>30</b>		<b>Hôtel du Département</b> Boulevard de Verdun	<i>Hôtel du Département : intéressant (belle matière – corniche intéressante)</i>	<i>Le volume vitré d'accueil (doré) pourrait être exprimé plus discrètement. Les toitures de zinc pourraient mieux accompagner la façade.</i>
<b>31</b>		<b>Préfecture</b> Place Aristide Briand	<i>Bonne volumétrie – traitement intéressant du bris mansart en brise-soleil – bon rythme de façade avec couleur cohérente de pierre.</i>	<i>Rapport des volumes arrière à retraiter dans le cadre d'une extension sur l'angle du passage à la place du garage.</i>
<b>32</b>		<b>Immeuble</b> 28-30 rue Théophraste Renaudot	<i>Restructuration intéressante des façades de la rue Théophraste Renaudot</i>	
<b>33</b>		<b>Immeuble</b> 47 rue Théophraste Renaudot	<i>Recul insatisfaisant</i>	<i>Construire un mur/grille + plantations à l'alignement ou reconstruire nouveau volume ou extension à l'alignement.</i>
<b>34</b>		<b>Immeuble</b> 48 rue Théophraste Renaudot	<i>Mauvaise implantation : surplomb de la vallée de La Boivre, l'exposant visuellement. Architecture très datée (couvertures en zinc + enduit)</i>	<i>La solution : densifier les boisements chez les religieuses voisines pour en atténuer l'impact, et à l'occasion d'un ravalement assombrir la façade.</i>
<b>35</b>		<b>Rue Aliénor d'Aquitaine</b> 63 rue Théophraste Renaudot	<i>Mauvais raccord de bâti – mauvais raccord à l'espace public - absence de relation avec l'expression architecturale du quartier.</i>	<i>Marquer par un mur la continuité de l'alignement public, atténuer l'impression de hauteur de l'angle, surélever le contact avec l'immeuble mitoyen.</i>
<b>36</b>		<b>Résidence du parc Saint Hilaire</b> (idem 30) 6 rue Saint-Hilaire	<i>Mauvaise implantation. Surplomb de la vallée de La Boivre l'exposant visuellement. Balcons + toiture terrasse + volumes brutaux s'accrochant à la pente</i>	<i>Protéger et renforcer l'accompagnement boisé.</i>
<b>37</b>		<b>Résidence Renaudot</b> 65-67 rue Théophraste Renaudot	<i>Architecture de balcons et toiture terrasse en recul de l'alignement</i>	<i>La meilleure solution serait de reconstruire à l'alignement et plus bas ; en attendant construire un mur grille + plantations d'arbres à l'alignement.</i>

38		<b>Hôtel IBIS</b> 37 rue Carnot / rue du Petit Bonneveau	<i>Architecture d'accompagnement</i>	
39		<b>Hôtel de l'Europe</b> 39 rue Carnot	<i>Architecture de cœur d'îlot sans grâce (problème de soubassement ouvert pour ranger des voitures)</i>	<i>Poursuivre les vignes vierges existant sur les autres constructions pour humaniser l'architecture et la cour. Envisager la création de portails dans les baies des garages.</i>
40		<b>Immeuble</b> 4 rue Alsace Lorraine	<i>R + 3 + attique (trop haut sur la rue d'Alsace mais racheté par la pierre en façade et leurs arbres autour qui cachent les pignons.</i>	
41		<b>Immeuble</b> 9 rue Alsace Lorraine	<i>Architecture de cœur d'îlot enchaînant les volumes</i>	<i>Solution acceptable mais cours trop minérales (cela manque d'arbres + sol stabilisé) – Utiliser les vignes vierges pour enrichir l'architecture en particulier certains pignons.</i>
42		<b>Immeuble</b> 15-17 rue des Arènes	<i>Recul catastrophique : dégageant des pignons – R + 4 avec toiture plate trop haut dans la silhouette de la ville</i>	<i>Permettre la construction de volumes à l'alignement + mur/grille et arbres devant le pignon avant. Traiter en attique le dernier niveau ou l'intégrer dans un volume de toit.</i>
43		Rue des Arènes	<i>Bonne greffe – Architecture d'accompagnement modeste – liaison par vitrage. Heureuse présence de l'arbre dans le jardin</i>	
44		<b>Immeuble</b> Rue Magenta	<i>Architecture d'accompagnement : modeste liaison assurée par miroir sur l'hôtel particulier</i>	









45		<b>Immeuble</b> 15 rue des Arènes romaines	<i>Raccord avec immeuble 42 et immeuble existant assez intelligent – Architecture d'accompagnement modeste</i>	
46		<b>Crèche Tison</b> 7 rue du 125 <sup>e</sup> Régiment d'Infanterie	<i>Architecture n'ayant pas les moyens de son expression : enduit vieillissant mal – toiture terrasse à retraiter</i>	<i>La solution ne serait-elle pas le recours au végétal en toiture et façade pour humaniser cet équipement dédié à l'enfance ?</i>
47		<b>Opération Rivaud</b> Rue du 125 <sup>e</sup> Régiment d'Infanterie	<i>R + 4 à R + 3 : 1 étage de trop (brutalité dans l'insertion) – absence de soin dans les raccords avec l'existant – Architecture d'enduit – très minéral vieillissant mal</i>	<i>Retravailler la polychromie des façades lors de ravalements – insérer du végétal dans les espaces libres.</i>
48		<b>La pointe de Rivaud</b> Résidence parc de Blossac Boulevard de Tison	<i>R surélevé + 4 : un étage de trop – meilleure qualité de matériaux que le 47 – expressionnisme acceptable</i>	<i>Retraiter l'étage d'attique en plus foncé afin d'améliorer l'insertion</i>
49		<b>Immeuble</b> Rue du Général Chêne / 29 rue de Blossac	<i>Immeuble trop haut R + 5, au moins un niveau si ce n'est deux, donc mauvais raccord avec mitoyens – balcons incongrus et sans utilité – façade de pierre qui vieillit bien – bon tracé en plan</i>	<i>Difficulté d'améliorer l'insertion en dehors d'une démolition / reconstruction qui se ferait dans une volumétrie mieux adaptée.</i>
50		<b>Immeuble</b> 4 rue du Général Chêne	<i>Petite architecture d'accompagnement atténuant à peine le mitoyen du 49 trop haut – les balcons sont sans utilité.</i>	
51		<b>Immeuble</b> Rue Magenta	<i>Immeuble inadapté à son environnement + expression architecturale de banlieue – Les erreurs : les reculs d'alignement + les balcons + surtout le vide du Rdc</i>	<i>Réhabilitation générale en créant une façade en avant à l'alignement et en aménageant des commerces au Rdc – idem sur la façade arrière</i>

52		<b>Immeuble</b> 23 rue Magenta	<i>R + 4 : trop haut + balcons filants inadaptés à leur environnement</i>	<i>Réduire la hauteur de l'immeuble d'au moins 1 niveau – architecture inadaptée à recomposer.</i>
53		<b>Immeuble</b> 36 rue du Maréchal Foch	<i>R + 4 trop haut – 1 étage de trop + balcons filants inutiles (support de bacs à fleurs)</i>	<i>Architecture inadaptée à recomposer.</i>
54		<b>Résidence Saint-Hubert</b> 25 rue Rabelais	<i>R + 3 + attique + toiture terrasse : trop haut (très mauvais raccord avec l'ancien immeuble voisin – balcon isolé sans intérêt</i>	<i>L'alternative est la reconstruction à l'alignement de la rue, ou la construction d'un mur/grille à l'alignement de la rue, accompagné de plantations dans le recul.</i>
55 a		<b>Résidence Foch</b> 23 rue Rabelais	<i>R + 3 + attique + toiture plate + balcon filant Aucun rapport avec l'environnement – Architecture d'enduit</i>	<i>Reconstruire à l'alignement ou construction d'un mur/grille à l'alignement, plus plantations d'arbres dans l'angle</i>
55 b		<b>Résidence Foch (le bas)</b> 40 rue Girouard	<i>R + 4 trop haut – immeuble en retrait – stationnement devant garage au Rdc dans le recul – Architecture d'enduit</i>	<i>Revoir l'insertion du bâtiment dans la silhouette de la ville : Reconstruire à l'alignement en descendant sur rue d'un niveau ou greffer des extensions dans la marge de recul, tout en réétudiant le traitement de l'étage excessif - assombrir la couleur des façades lors d'un ravalement</i>
56		<b>Salle amphithéâtre Bourse du travail</b> Rue Saint-Paul	<i>Salle amphithéâtre bourse du travail – ambition architecturale – dans la couleur de la ville mais insertion brutale</i>	<i>Solution : planter des arbres dans l'espace creux latéral et refermer le parking</i>
57		<b>Immeuble</b> R + 2 35 rue Girouard	<i>Petite résidence construite en recul – architecture d'enduit – garage à Rdc + stationnement devant garage sur trottoir</i>	<i>Reconstruire à l'alignement en R + 1 par exemple afin de gommer l'effet de recul – assombrir la couleur des façades lors d'un ravalement.</i>
58		<b>Immeuble</b> 21 rue Girouard	<i>R + 3 et R + 2 – meilleurs raccords à l'espace public – encore un peu haut en limite séparative – architecture sans expression</i>	<i>Affirmer l'expression architecturale de la façade à l'occasion d'un éventuel ravalement</i>









59		<b>Immeuble</b> 13 rue Girouard	<i>Grefte sur deux pavillons conservés à l'alignement R + 3 hauteur acceptable grâce au premier plan – mauvais traitement du porche</i>	<i>Améliorer le traitement du porche – Améliorer les plantations dans l'espace de recul de la rue – compléter les plantations en cœur d'îlot</i>
60		<b>Ensemble de collectifs</b> 34 à 46 boulevard François Albert	<i>Du R + 1 au R + 4 + combles – jeu de volumes de toiture intéressant mais opération très minérale – absence de jeu avec le terrain (suppression des murs de soutènement – talus non traités) – Le R + 1 sur rue est une erreur – manque d'une respiration boisée le long du boulevard – Architecture et balcons filants vieillissant mal</i>	<i>Renforcer les plantations sur la partie haute du terrain pour structurer le talus et prolonger la ligne des plantations du coteau – Planter de beaux sujets aux deux entrées du site sur le boulevard – Renforcer et varier la volumétrie du volume bâti sur le boulevard</i>
61		<b>Immeuble</b> 23-25 rue Saint-Cyprien	<i>R + 3 un peu haut sur le raccord du bas – Architecture d'accompagnement d'enduit sans grâce ni qualité – l'ouverture au Rdc n'est pas satisfaisante (la refermer)</i>	<i>Refermer l'ouverture du Rdc pour que l'immeuble ne soit plus en lévitation – profiter d'un ravalement pour mieux affirmer la composition architecturale de la façade</i>
62		<b>Immeuble</b> 4 rue Jean Alexandre	<i>R + 3 + comble – Architecture d'accompagnement sans les moyens nécessaires (enduit + grès céramique qui se décolle)</i>	<i>Refermer les portails à l'alignement (solution actuelle non satisfaisante)</i>
63		<b>INSEE</b> Petite rue Sainte-Catherine / rue Jean Alexandre	<i>Grands volumes de terrasse encastrés dans l'ancien bâtiment conventuel : bonne solution</i>	<i>Projet de qualité</i>
64		<b>Gymnase</b> Petite rue Sainte-Catherine	<i>Volume de bois et zinc – courbe du mur de soutènement gratuite Mauvais raccord avec le mur de clôture mitoyen</i>	<i>Améliorer la qualité de traitement du mur de soutènement</i>
65		<b>Centre de documentation du CRDP</b> Petite rue Sainte-Catherine	<i>Bon raccord entre deux volumes – le retrait est justifié par la fonction de bâtiment public – l'insertion en cœur d'îlot est beaucoup plus contestable surtout l'adossement</i>	<i>Refaire les emmarchements de pierre</i>
66		<b>Grande Résidence</b> Rue Saint-Pierre-le-Puellier	<i>R + 3 + c – un étage de trop par rapport à l'environnement – recul sur alignement avec arbre planté devant – nécessité de remonter la maison à gauche – mais bon raccord avec 2 mitoyens (sauf la hauteur)</i>	<i>Autoriser une évolution volumétrique (surélévation de la maison située à gauche de l'immeuble)</i>
67		<b>CRDP</b> rue Sainte-Catherine	<i>Préfabriqués en cœur d'îlot (bâtiments scolaires)</i>	<i>Constructions inadaptées à leur contexte, à démolir à terme après étude de restructuration du cœur d'îlot</i>

68		<b>Immeuble</b> 14 rue de l'Arceau	<i>Petit collectif R + 2 – structure métal plus remplissage bois – assez intéressant malgré le mitoyen sur terrasse d'angle</i>	<i>Améliorer le traitement architectural du volume d'angle couvert en terrasse : volume bâti ou structure végétale</i>
69		<b>Maison Diocésaine</b> Rue de la Trinité	<i>Extension années 1950 R+2 – toiture plate</i>	<i>Revoir le volume de toiture</i>
70		<b>Maison Diocésaine</b> Rue de la Trinité	<i>Extension récente - architecture pauvre – volumétrie satisfaisante (extension d'une aile existante)</i>	<i>Améliorer l'écriture architecturale à l'occasion d'un futur ravalement ou d'un projet de restructuration</i>
71		<b>Immeuble</b> 4 boulevard Anatole France / rue du Puits de la Caille	<i>Résidence dans le style pastiche – R + 3 + c et R + 4 – volonté de se raccorder, de découper les volumes et de distinguer les écritures – jeu de toitures variées</i>	<i>Renforcer les plantations dans l'espace situé en avant des constructions pour atténuer l'impact des opérations</i>
72		<b>Immeuble</b> 8 boulevard Anatole France	<i>R + 3 et R + 4 – toiture plate – années 1960 – Architecture trop blanche</i>	<i>Modifier les volumes de toiture – renforcer les plantations dans l'espace situé en avant pour atténuer l'impact de l'opération – modifier la couleur des façades à l'occasion d'un futur ravalement</i>
73		<b>Opération Sainte-Croix</b> Rue Jean Jaurès	<i>Variété des volumes – couleur trop beige</i>	<i>Accentuer la végétalisation des espaces libres – retravailler les couleurs à l'occasion d'un futur ravalement</i>
74		<b>Immeuble bureaux</b> Rue Jean Jaurès	<i>Immeuble sur pilotis + toiture terrasse mal intégrée au contexte bien qu'exprimant une recherche architecturale</i>	<i>Atténuer le caractère très gris et ardoisé – possibilité de restructuration pour obtenir une meilleure occupation de l'îlot</i>
75		<b>Immeuble</b> Rue des Carolus	<i>Immeuble d'accompagnement très banal – tuile et enduit beige</i>	
76		Place Sainte-Croix	<i>Toiture ardoise (croupe) – architecture désuète – se fait oublier</i>	<i>Possibilité de restructuration afin de rechercher le contact avec l'alignement de l'espace public</i>











77		« Le local » Rue Saint-Pierre- le-Puellier	<i>Foyer jeunes travailleurs et maison de quartier – R + 2 et R + 3 – mauvaise insertion urbaine – pentes faibles de toiture inadaptées – trop blanc et crème</i>	<i>Prévoir une restructuration en construisant le cœur d'îlot en appuis sur les mitoyens – traiter en jardin + mur + volume l'espace situé en façade – revoir les volumes de toiture – revoir les couleurs des façades</i>
78		Immeuble 5 rue Jean Jaurès et 12 rue Paschal le Coq	<i>Véritable pastiche avec insertion de vestiges d'anciennes constructions</i>	
79		Espace Mendès France Rue Jean Jaurès	<i>Espace culturel trop clair et trop gris – volumétries brutales – architecture datée peu en phase avec son environnement</i>	<i>Retravailler les couleurs – faire évoluer certains détails architecturaux à l'occasion d'une éventuelle restructuration – améliorer les raccords de bâti arrière</i>
80		Immeuble 6 rue Paschal le Coq	<i>Petit immeuble sans prétention – insertion approximative mais acceptable – retrait regrettable au-dessus des garages</i>	<i>Améliorer la construction à l'alignement</i>
81		Angle rues Emile Faguet et de la Cathédrale	<i>Architecture pastiche sans qualité – volumétrie satisfaisante</i>	
82		Immeuble 9 rue Saint- Vincent-de-Paul	<i>Belle insertion urbaine sur le haut – Volumes trop élevés dans le cœur d'îlot – belles articulations entre le pastiche et le contemporain – opération de référence</i>	<i>Il s'agit d'une opération qui peut servir de référence</i>
83		Immeuble 25 rue Saint- Vincent de Paul	<i>Architecture d'accompagnement sans saveur – un peu clair mais volume acceptable</i>	<i>Retravailler la couleur à l'occasion d'un futur ravalement</i>
84		Immeuble 44 rue Saint- Vincent-de-Paul	<i>Petite opération d'architecture d'accompagnement – le bris mansart est inadapté et trop haut</i>	<i>Cette opération nécessite de reprendre la volumétrie de la construction mitoyenne plus basse</i>

85		<b>Immeuble</b> 46-48 rue Jean Jaurès	<i>Grand collectif moderne en toiture terrasse – volumétries inadaptées – recul inutile – couleur trop blanche</i>	<i>- Opération à oublier et proposer de construire à l'alignement soit à l'occasion d'une reconstruction de l'immeuble soit à l'occasion de l'épaississement du bâtiment existant jusqu'à l'alignement de la rue - Réfléchir au traitement des mitoyens en attente et des volumétries les plus élevées pour en atténuer l'impact urbain</i>
86		<b>Immeuble</b> 28-30 rue Arsène Orillard	<i>Collectif avec balcons et terrasses – très mal intégré (alignement, volumétrie, expression architecturale)</i>	<i>Proposer de se remettre à l'alignement et de retraiter les balcons et toitures, en épaississant le bâtiment en lieu et place des balcons</i>
87		<b>Bâtiment Région</b> Rue Arsène Orillard	<i>Ecriture 1970 – Toiture terrasse et expression de façade inadaptées</i>	<i>A reconstruire en refermant l'espace grâce à une construction bâtie à l'alignement de la rue</i>
88		<b>Bâtiment Région</b> Rue de l'Ancienne Comédie	<i>Ecriture 1990 – Post moderniste – volumes un peu forts dans la silhouette de la ville</i>	
89		<b>Ecole de commerce</b> 62 rue Jean Jaurès	<i>Bâtiment parallélépipède + brise soleil mal inséré – écriture banale</i>	<i>Mieux l'insérer dans une éventuelle opération de restructuration de ce cœur d'îlot</i>
90		<b>Petit immeuble urbain</b> 58bis rue Jean Jaurès	<i>Assez bien conçu – architecture dialoguant avec son environnement</i>	<i>Ce petit projet peut constituer une référence architecturale - Regret cependant de l'espace vide mitoyen qu'il conviendrait de refermer</i>
91		<b>Chambre de Commerce</b> Rue Jean Jaurès	<i>Recherche architecturale originale (tuiles et bow-windows)</i>	<i>-Vitrages noirs à corriger -Reprendre l'expression de la façade à l'alignement urbain -Retravailler le contact du rez-de-chaussée avec l'espace public Ces recommandations ont largement été prises en compte lors de la récente réhabilitation</i>

<b>92</b>		<b>Les Cordeliers</b> Rue des Cordeliers	<i>Vaste opération de restructuration fin 1990 – Problèmes de volumétries un peu importantes</i>	<i>Possibilités de retraiter les couronnements dans la couleur de la ville, sans doute en les fonçant</i>
<b>93</b>		<b>Hôtel de Région</b> Rue de l'Ancienne Comédie	<i>Insertion contemporaine avec réutilisation de certaines constructions – expression post moderniste – manque de qualité d'exécution</i>	
<b>94</b>		<b>Collectif</b> 9 rue de l'Ancienne Comédie	<i>Trop élevé – En recul de l'alignement – expression architecturale inadaptée</i>	<i>-Revoir l'alignement en retravaillant le plan des façades sur rue -Corriger les volumétries supérieures pour atténuer l'impact</i>
<b>95</b>		<b>Volume vitré en courbe</b> (style journal « Le Monde ») 3 rue de l'Eperon	<i>Mauvaise insertion : trop haut – mauvais raccord avec les mitoyens - insertion architecturale brutale et peu convaincante</i>	<i>Envisager une restructuration de la façade sur rue pour améliorer les raccords avec les immeubles mitoyens et mieux s'inscrire dans le rythme de la ville</i>
<b>96</b>		<b>Immeuble</b> 3 à 5bis rue du Puygarreau	<i>Séquence urbaine trop élevée (un étage de trop au moins) – la bonne tenue des façades montre l'intérêt du recours à la pierre</i>	<i>Réfléchir au traitement des mitoyens trop élevés par rapport aux constructions voisines</i>
<b>97</b>		<b>Immeuble</b> rue Claveurier et 7-9 rue du Chaudron d'Or	<i>Recherche de continuité urbaine malmenée par une expression architecturale préjudiciable (effets de loggias – volumes de zinc en superstructure – toiture terrasse)</i>	<i>Refermer les creux des façades en les exprimant différemment</i>
<b>98</b>		<b>Immeuble de la Reconstruction</b> 3bis rue de l'Eperon	<i>Immeuble de la Reconstruction qui a pris sa place dans la « couleur » et la volumétrie de la ville</i>	
<b>99</b>		<b>Immeuble</b> 12 rue de l'Ancienne Comédie	<i>Trop élevé en recul de l'alignement – expression architecturale inadaptée</i>	<i>Revoir l'alignement en retravaillant le plan de la façade sur rue – Corriger les volumétries supérieures pour en atténuer l'impact – réserver les balcons aux façades situées en cœur d'îlot</i>

<b>100</b>		<b>Résidence</b> Rue des Grandes Ecoles	<i>Importante opération de restructuration un peu élevée – l'habillage de pierre témoigne d'une volonté de qualité – L'usage des arcades est inadapté à Poitiers</i>	<i>Remettre les vitrines à l'alignement de la rue</i>
<b>101</b>		4 et 6 rue Théophraste Renaudot	<i>Grefte d'un volume contemporain vitré sérigraphié en végétal. Mais recul préjudiciable d'un volume secondaire sur rue</i>	<i>Aligner sur rue le volume en retrait à gauche du volume vitré</i>
<b>102</b>		<b>Commissariat de police</b> Rue de la Marne / rue des Ecossais	<i>Volonté d'affirmer le programme Volumétrie trop importante et mauvais raccords avec les constructions voisines</i>	<i>- Difficulté pour retravailler un tel programme - Améliorer l'insertion des volumes de couronnement en les « fonçant » - Prévoir une restructuration des volumes sur cour et des volumes des parcelles voisines pour améliorer l'insertion du projet</i>
<b>103</b>		18 rue Henri Pétonnet	<i>Opération de restructuration suite à une percée nouvelle malheureusement incomplète – Regret d'une absence d'ordonnance urbaine – les balcons filants ne constituent pas une bonne solution d'insertion urbaine</i>	<i>- Poursuivre la volumétrie sur la parcelle voisine pour compléter la restructuration - Retravailler le rythme de la façade</i>
<b>104</b>		<b>Immeuble</b> 13 rue Henri Pétonnet	<i>Opération de restructuration suite à une percée nouvelle face à l'immeuble 103 – Regret d'une absence d'ordonnance urbaine – les balcons filants ne constituent pas une bonne solution d'insertion urbaine</i>	<i>Retravailler le rythme de la façade</i>
<b>105</b>		<b>Opération d'ensemble</b> 10 et 11 rue Henri Pétonnet	<i>Opération de restructuration suite à une percée nouvelle. Cette fois les deux côtés de la rue sont traités de la même façon mais volumétrie trop faible par rapport au reste de la rue – toiture terrasse non satisfaisante</i>	<i>Prévoir une redéfinition de l'ordonnance urbaine et des volumétries (ajouter des volumes de couronnement)</i>
<b>106</b>		<b>Petit immeuble</b> 5 rue Henri Pétonnet	<i>Prolongeant l'opération des immeubles 105 – pauvreté architecturale et discontinuité préjudiciable</i>	<i>A reprendre dans une nouvelle ordonnance</i>

107		<b>Immeuble d'angle</b> Rue Edouard Grimaux / Rue Gaston Hulin	<i>Gabarit un peu fort – Regret d'une absence d'ordonnance urbaine – Pauvreté du traitement architectural du cœur d'îlot</i>	<i>Améliorer le traitement architectural de la façade en cœur d'îlot – Restructurer le parking en cœur d'îlot et prévoir de nouveaux volumes bâtis</i>
108		<b>Immeuble</b> 21 rue Bourbeau	<i>Immeuble de la Reconstruction- insertion urbaine satisfaisante. Aurait pu servir de référence pour les opérations 103 à 106 sachant que l'expression architecturale devait être retravaillée</i>	
109		<b>Immeuble</b> Rue René Savatier	<i>Opération de restructuration urbaine sur une percée nouvelle – le gabarit important et l'expression architecturale ne dialoguent pas suffisamment avec l'environnement bâti</i>	<i>Prévoir un volume rotule en avant du porche d'accès automobile pour assurer un raccord satisfaisant avec le mitoyen en attente de la maison sur laquelle s'appuie le nouvel immeuble</i>
110		<b>Immeuble</b> Rue René Savatier	<i>Opération de restructuration urbaine avec adossement sur mitoyens insuffisante pour traiter tous les mitoyens dégagés par cette percée urbaine</i>	<i>Il est souhaitable de refermer complètement l'îlot en s'adossant aux mitoyens en attente</i>
111		<b>Bâtiment scolaire</b> en cœur d'îlot Rue Paul Bert	<i>Gabarit trop important : il s'impose dans la silhouette de la ville et dégage des mitoyens inesthétiques</i>	<i>Rechercher d'éventuelles potentialités de continuités urbaines</i>
112		<b>Immeuble</b> 76 rue des Carmélites	<i>Opération de restructuration complexe – L'insertion sur rue créé une rupture dans l'alignement de la rue - le volume sur le coteau est trop élevé et les sols sont trop minéralisés</i>	<i>Développer une bande plantée en limite du coteau en cœur d'îlot dans le prolongement des plantations existantes sur les parcelles voisines</i>
113		<b>Vaste programme</b> entre boulevard et rue ancienne : 5 boulevard du Grand Cerf / rue Dominique Fonteneau	<i>Gabarit trop important sur la rue sans idée de continuité et brutalité du volume de toiture – Créant un « hors échelle »</i>	<i>Peu de possibilités d'évolution hormis un retraitement de l'expression architecturale des façades à l'occasion d'une éventuelle opération de restructuration</i>
114		<b>Bâtiments universitaires</b> Rue des Carmélites	<i>Bâtiments universitaires en cœur d'îlot exprimant une architecture de qualité</i>	<i>Opération de référence Restauration en cours Nécessité de mieux traiter les continuités urbaines sur rue et de compléter les arbres en cœur d'îlot.</i>







115		<b>Immeuble</b> 9 rue de Champagne	<i>Recherche de continuité urbaine contredite par des retraits de façade. Pauvreté du cœur d'îlot</i>	<i>Etudier un projet de réhabilitation des espaces libres (parking) du cœur d'îlot</i>
116		<b>Immeuble</b> 25 rue Grignon de Montfort	<i>Opération récente dans des gabarits satisfaisants. La pauvreté des matériaux est préjudiciable.</i>	<i>Envisager un retraitement des parements de façade</i>
117		boulevard Jeanne d'Arc	<i>Opération faisant suite à la Reconstruction – Gabarit et rythme des percements satisfaisants</i>	
118		<b>Angle</b> boulevard Jeanne d'Arc / rue Grignon de Montfort	<i>Garage créant une rupture dans la continuité de la façade urbaine du boulevard</i>	<i>Opération de restructuration à envisager en remplacement de ce garage</i>
119		12 boulevard de l'Abbé Frémont	<i>Petite opération de restructuration réalisée dans des gabarits trop faibles</i>	<i>Prévoir une possibilité de surélévation d'un niveau</i>
120		2 rue Jean Macé	<i>Construction d'une façade urbaine en fond de jardin de l'Hôtel Dieu – Le gabarit est satisfaisant – L'expression architecturale post moderne manque d'échelle</i>	
121		<b>Equipement public</b> 3-5 rue Grignon de Montfort	<i>Construction d'un équipement public de l'enfance – Bien intégrée (volume et architecture) – Regret du traitement de la toiture en terrasse qui crée une rupture dans la silhouette des toits</i>	<i>Opération de référence Réfléchir à l'amélioration du traitement architectural de la toiture terrasse</i>




<b>122</b>		<b>Immeuble</b> R + 3 2 rue du Mouton	<i>Immeuble en retrait – Un étage de trop + rupture d'alignement – Couleur trop claire</i>	<i>Solution : refermer avec un mur (supprimer le stationnement en épi) – Végétaliser le couronnement de ce mur – Englober les balcons dans un volume bâti construit à l'alignement de la rue</i>
<b>123</b>		<b>Immeuble</b> 12 à 16 boulevard Chasseigne	<i>R + 2 + c (mansart ardoise et tuile un peu haut par rapport au voisin) Architecture de pierres à l'alignement</i>	<i>Améliorer le traitement des parkings situés à l'arrière en les plantant</i>
<b>124</b>		<b>IAE</b> R + 2 124 rue Guillaume VII le Troubadour	<i>Architecture contemporaine – Bon raccord au bâti</i>	<i>Référence intéressante</i>
<b>125</b>		<b>Ancien sanatorium</b> Rue Guillaume le Troubadour	<i>Belle qualité architecturale – Isolée sur sa parcelle</i>	<i>Très bonne référence</i>
<b>126</b>		<b>Conservatoire de musique</b> 4bis rue Saint-Germain  et greffe contemporaine sur l'église Saint-Germain	<i>Bonne greffe – Extension réussie en gabarit et matériaux</i>	<i>Référence intéressante</i>
<b>127</b>		<b>Immeuble</b> 4 rue Saint-Germain	<i>Immeuble à toiture plate – Mal inséré en volume (trop élevé)</i>	<i>Vérifier l'insertion de la toiture dans son environnement de toits</i>
<b>128</b>		<b>Immeuble</b> 13 rue Saint-Germain	<i>Immeuble dans une dent creuse adossée à la chapelle de l'Hôpital – Bonne couleur – Corniche intéressante mais pas de toit</i>	<i>Rien à faire</i>
<b>129</b>		Rue du Jardin des Plantes (cœur d'îlot)	<i>Bâtiment trop bas – Mal raccordé avec des toitures terrasses à reprendre</i>	<i>La solution : démolir et reconstruire en cohérence avec les bâtiments XIX<sup>e</sup> ou fondre la construction existante dans un parc végétal (toitures et façades végétalisées)</i>
<b>130</b>		<b>Ancienne faculté de pharmacie</b> voie André Malraux	<i>Volumes toiture terrasse trop hauts – Non raccordés au tissu environnant</i>	<i>Reconstruire suivant l'alignement de l'espace public dans un gabarit moins élevé, ou greffer des extensions à l'alignement de la rue</i>

<b>131</b>		10bis rue Sainte-Opportune	<i>Construction d'un petit immeuble technique en cœur d'îlot</i>	<i>Lui conserver son écriture architecturale (en particulier ses menuiseries)</i>
<b>132</b>		9-9bis rue de l'Université	<i>Restructuration urbaine suite au percement d'une rue. Les gabarits sont globalement satisfaisants, ce qui n'est pas le cas du raccord à l'aide d'une cours avec les constructions existantes</i>	<i>Envisager une possibilité de restructuration de la cour sur rue et de traitement des continuités bâties</i>
<b>133</b>		Rue de l'Université / 15 rue Sainte-Opportune	<i>Extensions contemporaines de la faculté de Droit réussies</i>	<i>Référence intéressante</i>
<b>134</b>		<b>Halles de marché couvert</b> Place Charles de Gaulle	<i>Le Marché de la place De Gaulle témoigne de la volonté de reconstituer un tissu urbain démolé en construisant un bâtiment public aux volumes fractionnés.</i>	<i>Rajeunir l'expression architecturale des percements et améliorer l'insertion urbaine de l'équipement dans l'espace piétonnier. Ne pas exclure une restructuration éventuelle de toute la place</i>
<b>135</b>	 	<b>Médiathèque</b> Rue des Vieilles Boucheries	<i>Très bon ensemble d'architecture contemporaine pour ce programme d'équipements publics</i>	<i>Très bonne référence</i>
<b>136</b>		Rue Monseigneur Augouard	<i>Immeuble d'alignement aux gabarits un peu forts et peu insérés dans le bâti existant. Les grandes façades vitrées créent une rupture dans la façade urbaine</i>	<i>Revoir l'expression des vitrages et des menuiseries</i>
<b>137</b>	 	<b>Trésorerie Générale</b> Angle rues Riffault et Monseigneur Augouard	<i>Expérience intéressante : volumétries raffinées et détails architecturaux assumés. Cette architecture de verre et de volumes parallélépipédiques couverts de toitures terrasses et de toitures de cuivre, bien qu'en retrait de l'alignement à rez-de-chaussée sur la rue Riffault, a su respecter les continuités urbaines grâce à ses volumes en encorbellement dans les étages. Le travail de cœur d'îlot, grâce à ses patios plantés est particulièrement intéressant.</i>	<i>Référence intéressante</i> <i>Nécessité de restaurer les bétons et façades vitrées, tout en respectant l'esprit de cette architecture</i>



138		<p><b>Le Clos des Carmes</b> Rue du 19 mars 1962</p>	<p><i>Restructuration de tout un cœur d'îlot en recourant à une architecture d'accompagnement posée sur dalle. Les raccords au tissu existant et l'insertion des rampes ne sont pas tous bien réalisés</i></p>	<p><i>Retravailler les continuités urbaines en particulier avec la Trésorerie générale, grâce à un projet d'extension/restructuration</i></p>
139		41 rue Saint-Denis	<p><i>Petite insertion urbaine anticipant avec une architecture d'accompagnement la surélévation du quartier si les maisons mitoyennes sont sans intérêts</i></p>	<p><i>Améliorer les plantations de l'espace de stationnement situé en cœur d'îlot</i></p>
140		31 rue Saint-Denis	<p><i>Importante opération de restructuration urbaine assurant mal la continuité urbaine sur rue : façade trop blanche – rez-de-chaussée éventré – écriture horizontale – raccords imparfaits – un bâtiment perpendiculaire s'avancant sur le coteau dans des gabarits trop élevés et sur un sol largement minéralisé</i></p>	<p><i>Renforcer les boisements existants et retravailler la couleur des bâtiments</i></p>
141		<p><b>DRAC</b> Grefre contemporaine sur façade reconstruite à l'ancienne Grand'Rue</p>	<p><i>Il s'agit de la Direction Régionale des Affaires Culturelles qui a cherché à réaliser un heureux exercice de style architectural. La conception est intéressante même si la qualité de réalisation de certains détails architecturaux est pauvre. En revanche, la grande façade vitrée noire sur cour se démode rapidement démontrant les limites de la solution du vitrage/miroir comme solution d'insertion urbaine.</i></p>	<p><i>Référence intéressante Retravailler à terme le volume vitré sur cour grâce à des brise-soleil et au recours à des vitrages plus transparents</i></p>
142		<p><b>Immeuble</b> 13 rue des Carmes</p>	<p><i>Opération de restructuration urbaine perpendiculaire à la façade sur rue. Le petit immeuble sur rue présente des potentialités architecturales contredites par le trop grand porche. L'immeuble en cœur d'îlot occupe brutalement la profondeur du plateau et est trop clair – les espaces extérieurs sont trop minéraux</i></p>	<p><i>Retravailler la couleur de l'immeuble et végétaliser les espaces libres – Améliorer le traitement architectural du porche</i></p>

143		32bis rue des Feuillants	<p><i>Reconversion d'un bâtiment ancien plus élevé qui a été épaissi et prolongé par un bâtiment plus récent couvert en bris mansart. De toute évidence l'ensemble du projet est aujourd'hui trop élevé dans le site et se découpe dans la silhouette de la ville.</i></p>	<p><i>Atténuer la couleur très « jaune » de la façade sur jardin en l'assombrissant et en densifiant l'environnement végétal</i></p>
144		66 rue des Feuillants	<p><i>Petit immeuble d'architecture d'accompagnement assez bien intégré. Le porche trop brutal éventre la façade à l'expression architecturale banale</i></p>	<p><i>La couleur de la façade pourrait être plus foncée</i></p>
145		Immeuble 10 Boulevard Bajon	<p><i>Immeuble social qui crée une barrière trop blanche sur le boulevard, fermant les vues vers le haut du plateau. L'immeuble présente un volume trop élevé et trop brutal, non raccordé au bâti ancien. La toiture à trop faible pente n'est sans doute pas la bonne solution d'insertion</i></p>	<p><i>Revoir la couleur de la façade. Etudier un volume raccord sur le mitoyen en attente</i></p>
146		Immeuble Rue des Caillons	<p><i>Petite opération en cœur d'îlot posée sur un sol trop minéralisé. La volumétrie est acceptable, tout en regrettant l'absence d'un volume de toiture en couronnement.</i></p>	<p><i>Se donner les moyens de végétaliser l'espace de stationnement</i></p>
147		Immeuble 6-8 boulevard Bajon	<p><i>Immeuble qui crée une barrière en partie trop blanche sur le boulevard. La volumétrie couverte en terrasse présente sans doute un étage de trop. Il est regrettable que des vues n'aient pas pu être ouvertes sur le coteau, ce qui aurait fractionné la façade et donné une atmosphère plus végétale</i></p>	<p><i>Travailler la polychromie de la façade à l'occasion d'une opération de ravalement</i></p>
148		Immeuble Rue des Pouples	<p><i>Petite opération contemporaine située en cœur d'îlot en arrière du boulevard ; le gabarit du volume sur rue est satisfaisant même si le dernier niveau aurait pu utilement être traité en volume de toiture</i></p>	

149		<p><b>Immeuble</b> 14-22 boulevard De Lattre de Tassigny</p>	<p><i>Immeuble élevé qui crée une barrière sur le boulevard et se prolonge en profondeur en cœur d'îlot jusqu'à la première rue urbaine. L'absence de projet de composition urbaine le long de ce boulevard se fait cruellement sentir. Les mitoyens en attente sont très brutaux et appellent d'autres constructions aux dépens des constructions plus anciennes existantes.</i></p>	<p><i>L'insertion de ce projet nécessitera des sacrifices afin de mettre en œuvre une façade urbaine digne de ce nom. Il conviendra de végétaliser le cœur d'îlot.</i></p>
150		<p><b>Immeuble</b> 8 boulevard De Lattre de Tassigny</p>	<p><i>Immeuble parallélépipédique trop blanc sur le boulevard ne participant à aucune logique de façade urbaine. Une aile en retour en cœur d'îlot répond à des fonctions économiques qui banalisent ce site</i></p>	<p><i>Il convient d'imaginer une opération de requalification de ce site économique qui permettrait d'ouvrir vers un cœur d'îlot à revégétaliser</i></p>
151		<p><b>Immeuble</b> 15 à 25 rue du Pré l'Abbesse et 11 à 11ter rue des Feuillants</p>	<p><i>Opération de constructions dans les jardins du Lycée des Feuillants. Les gabarits sont satisfaisants. Les quelques effets de recul auraient permis de faire apparaître un ou des arbres au-dessus des murs. Les raccords de nivellement de plancher avec l'espace public ne sont pas toujours réussis.</i></p>	<p><i>Introduire des nuances de couleur pour différencier la volumétrie et atténuer la pesanteur monochromatique actuelle. La plantation d'un ou deux arbres dans les reculs derrière les murs de clôture serait souhaitable</i></p>

## 6.5. Les opérations de restructuration urbaine

### 6.5.1. L'avenir des grandes entités foncières

Parmi les opérations de restructuration potentielles présentées, un certain nombre –et ce sont souvent les plus importantes– touchent les grandes entités foncières.

**Ces entités présentent bien sûr une chance pour la densification du Secteur Sauvegardé. En même temps, ce sont aussi des poumons verts pour le Secteur Sauvegardé car dans les anciens couvents existent des parcs boisés ou des jardins. C'est le rôle du P.S.M.V. de préserver les jardins et boisements significatifs et de repérer les espaces qui peuvent être bâtis.**

Il semble bien que la densification telle que pratiquée ces trente dernières années ne pourra pas être poursuivie au même rythme, compte tenu de l'approche environnementale choisie pour l'établissement du P.S.M.V. et de la raréfaction des terrains.

Il reste cependant de grandes entités foncières qui ont eu une fonction artisanale et industrielle (par exemple, l'ancienne usine à gaz boulevard François Albert et les diverses activités aspectant les boulevards de Pont Achard et du Grand Cerf et Jeanne d'Arc). Ce sont sur ces entités que le concept de « renouvellement urbain » prend tout son sens.

### 6.5.2. L'évolution des équipements publics

Dans l'approche économique, ont été mis en évidence un nombre élevé de déplacements d'équipements scolaires, universitaires et administratifs, quand ce ne sont pas des sièges de banque. Ces mouvements conduisent à s'interroger sur la nature des nouvelles occupations, sur leurs besoins, et donc à envisager le renouvellement des constructions : réhabilitation, restructuration, extensions, reconstructions.

Cet axe de renouvellement urbain est très important puisque la moitié des emplois du Secteur Sauvegardé sont des emplois publics et que la réorganisation administrative des services de l'Etat en cours entraîne, par le jeu de la décentralisation, des réorganisations des collectivités locales régionale, départementale, communautaire et communale.

Cette réorganisation administrative peut être l'occasion d'améliorer l'architecture et plus généralement l'intégration urbaine de ces administrations. La coordination de ces restructurations peut donc constituer un axe majeur de la politique de renouvellement urbain des diverses collectivités.

### 6.5.3. Les multiples opérations ponctuelles

Nombreuses sont les opérations de moins grande ampleur mais comptant tout autant dans la silhouette de la ville. Il peut s'agir d'opérations de restructuration d'ensembles de constructions existants ou bien d'opérations neuves plus ou moins localisées.

Si le P.S.M.V. définit les emprises constructibles et les espaces libres à préserver, il convient de définir en complément des Orientations d'aménagement et de programmation pour mieux cadrer les objectifs de ces évolutions. Ces orientations peuvent aussi définir les possibilités d'adaptation en fonction des projets proposés.

## CONCLUSION

Si le P.S.M.V. crée le cadre réglementaire propice au renouvellement urbain et à la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain, une politique d'urbanisme seulement réglementaire n'est pas suffisante. Elle doit s'accompagner d'une politique de renouvellement urbain opérationnelle prise en charge par les Collectivités locales avec l'appui de l'Etat.

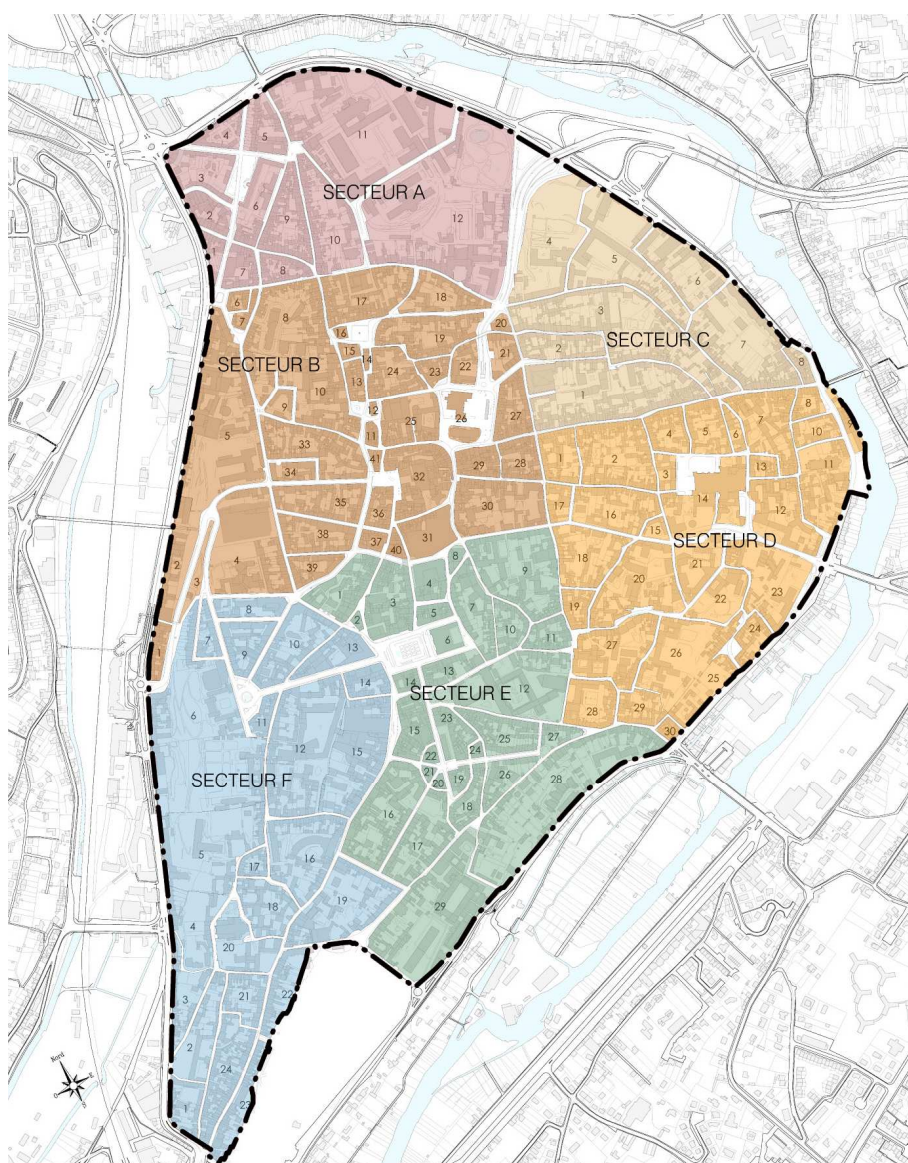
Une telle politique opérationnelle doit être active et entreprenante en suscitant les projets suivant les axes de la politique urbaine définis précédemment, plutôt qu'en les subissant.

## REVISION - EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE POITIERS

# RAPPORT DE PRESENTATION

## CHAPITRE -F-

### L'ARCHITECTURE DES PIECES REGLEMENTAIRES



## F- L'ARCHITECTURE DES PIECES REGLEMENTAIRES

## SOMMAIRE

### 1. LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

- 1.1. La limite du Secteur Sauvegardé
- 1.2. Les immeubles soumis à la législation sur les Monuments Historiques
- 1.3. Les immeubles ou parties d'immeubles protégées au titre de leur intérêt patrimonial
- 1.4. Les immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés, améliorés ou supprimés
- 1.5. 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
- 1.6. La limite d'implantation des constructions : limite imposée d'implantation et hauteur de construction
- 1.7. Emprise maximale de construction des nouvelles constructions sur rue (EMC)
- 1.8. Emprise maximale de construction des nouvelles constructions en cœur d'îlot (EMC)
- 1.9. Immeuble devant faire l'objet d'une modification
- 1.10. Espaces constructibles
- 1.11. Espaces soumis à prescriptions particulières
- 1.12. Plantation à réaliser
- 1.13. Ordonnance végétale à préserver ou à remplacer
- 1.14. Arbre remarquable à préserver
- 1.15. Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
- 1.16. Liaison piétonne à conserver ou à créer – porche
- 1.17. Possibilité d'ouverture visuelle

### 2. LE REGLEMENT

- 2.1. Article US 1 : Occupation et utilisation du sol interdites
- 2.2. Article US 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- 2.3. Article US 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- 2.4. Article US 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux et collecte des déchets
- 2.5. Article US 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- 2.6. Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
- 2.7. Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2.8. Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- 2.9. Article US 9 : Emprise au sol des constructions
- 2.10. Article US 10 : Hauteur maximale des constructions
- 2.11. Article US 11 : Architecture des constructions
- 2.12. Article US 12 : Normes de stationnement
- 2.13. Article US 13 : Espaces libres et plantations
- 2.14. Article US 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

- 3.1. Paysage et biodiversité
- 3.2. Adaptations du patrimoine bâti
- 3.3. Opérations neuves et de restructuration urbaine
- 3.4. Mise en valeur des espaces publics

Les pièces réglementaires du P.S.M.V. se composent :

- du plan réglementaire polychrome intitulé : PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR, présenté sous la forme de six plans à l'échelle du 1/1000° correspondant au découpage du Secteur Sauvegardé en six secteurs (A, B, C, D, E, F) ;

Le P.S.M.V. est présenté à titre d'information à l'échelle du 1/2000° avec une légende légèrement simplifiée (en particulier sans cotes d'épannelage) de manière à pouvoir avoir une lecture générale de l'ensemble du Secteur Sauvegardé.

- du REGLEMENT qui rassemble les dispositions générales et des dispositions particulières ;

Ces deux pièces réglementaires sont complétées par :

- des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION qui définissent les principes de mise en œuvre de nombreux projets réglementés par le P.S.M.V. et qui portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des principes définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- des ANNEXES qui viennent compléter les règles du P.S.M.V. :

- annexe 1 : la liste des espaces soumis à des Orientations d'aménagement et de programmation,
- annexe 2 : la liste des immeubles soumis à une prescription de modification, repérés sur le plan réglementaire. Les prescriptions développées dans cette liste ont une valeur réglementaire et s'imposent lorsque des travaux sont mis en œuvre sur la construction concernée.
- annexe 3 : la liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Ces immeubles sont repérés en jaune sur le plan réglementaire. Cette liste définit les conditions dans lesquelles la démolition ou la modification s'imposent lorsque des travaux sont mis en œuvre sur la construction concernée.
- annexe 4 : la liste des fragments de construction protégés en type **a**, repérés par une étoile sur le plan réglementaire. Cette liste décrit la nature des fragments protégés suivant les règles s'appliquant aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de l'intérêt patrimonial de type **a**.
- annexe 5 : la liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, repérés sur le plan réglementaire par une hachure losangée bleue. Cette liste décrit les espaces concernés, définit leur surface et le bénéficiaire de la réservation (essentiellement la Ville de Poitiers).
- annexe 6 : les listes et plans des servitudes relatives à la conservation du patrimoine : Monuments historiques, Monuments naturels et sites (sites classés et inscrits). Cette liste est complétée par un plan intitulé « Servitudes d'utilité publique – autres contraintes et servitudes ». Cette liste comprend les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, repérés sur le plan réglementaire, les espaces protégés au titre des sites, et les autres contraintes et servitudes classiques (routes express et déviations – alignements – protection des canalisations de gaz et d'énergie électrique – mines et carrières – captages d'eau – abords des champs de tir – cimetières – installations sportives – plan de prévention des risques naturels – installations classées – plan de prévention des risques technologiques – contraintes P.T. – protection des lignes de chemin de fer et de la circulation aérienne).
- annexe 7 : les périmètres archéologiques, définissant la zone de saisine A définie par arrêté préfectoral,
- annexe 8 : les annexes environnementales (arrêté de conservation des biotopes, zones de protection spéciale, zone importante pour la conservation des oiseaux, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique),
- annexe 9 : le classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- annexe 10 : les plans de prévention des risques naturels, accompagnés du règlement du PPRN,

- annexe 11 : les annexes sanitaires et techniques portant sur les réseaux de gaz, d'électricité, d'eau, d'assainissement et sur les systèmes d'élimination des déchets, accompagnés par les plans correspondants.
- annexe 12 : la zone de publicité restreinte de Poitiers, accompagnée du règlement dont les règles complètent celles du Secteur Sauvegardé.

## 1. LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

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

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

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

### 1.1. La limite du Secteur Sauvegardé

Le tracé du périmètre a été défini par l'arrêté ministériel du 19 octobre 2000.

Cette limite suit approximativement les boulevards qui ont remplacé l'enceinte médiévale, excluant le parc de Blossac qui fait l'objet d'une protection au titre des sites classés.

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

### 1.2. Les immeubles soumis à la législation des Monuments Historiques

Le plan réglementaire repère graphiquement tous ces immeubles sans distinguer s'ils sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (cette distinction apparaît dans la liste annexée au P.S.M.V.).

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




























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

### 1.3. Les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.4. Les immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés, améliorés ou démolis

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

Ils peuvent rester comme ils sont. Ils peuvent faire l'objet de travaux permettant d'améliorer leurs qualités architecturales ou fonctionnelles, sous réserve qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans la ville dans le respect du Règlement.

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

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

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

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

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

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

Ce peut être tout simplement une modification permettant une amélioration architecturale. Dans certains cas, des prescriptions alternatives sont proposées.

## 1.6. La limite d'implantation des constructions : limite imposée d'implantation et hauteur de construction

Cette légende définit l'alignement le long de l'espace public qui doit respecter une nouvelle construction lorsqu'elle s'implante en limite d'îlot. Cet alignement est obligatoire lorsqu'il se présente sous la forme d'un trait continu rouge sur le plan réglementaire et n'est qu'indicatif (limite à ne pas franchir) lorsqu'il se présente sous la forme d'un trait pointillé rouge.

L'objectif poursuivi avec cette légende est de maintenir, compléter ou rétablir l'alignement urbain en façade d'îlot, tel qu'il s'impose sur la plus grande partie du Secteur Sauvegardé.

Le règlement apporte des souplesses à cette règle en fonction du contexte urbain ou des programmes qui peuvent prendre place.

Cette légende s'accompagne d'une indication de hauteur de niveau (cote NGF). Cette cote s'impose aux constructions qui s'implantent le long de cette limite, de manière à assurer une continuité urbaine avec les constructions environnantes ou à respecter la cohérence volumétrique de l'îlot urbain dans lequel elles s'insèrent.

Le règlement permet à l'autorité compétente d'autoriser une certaine adaptation de cette hauteur définie dans le règlement.

## 1.7. L'emprise maximale de construction des nouvelles constructions sur rue (EMC)

Ces EMC sur rue définissent l'emprise maximale que peuvent occuper les constructions qui s'implantent à l'alignement de la rue. Elles sont dessinées sur le plan réglementaire en définissant aussi l'épaisseur potentielle de ces constructions.

Elles ont été conçues avec la volonté d'assurer la continuité des constructions sur rue, en conseillant de venir s'adosser aux mitoyens en attente des constructions situées en limite séparative et de laisser respirer les jardins et les cours situées en cœur d'îlot ou sur les parcelles voisines.

Le plan réglementaire joue un rôle essentiel en définissant les conditions de cohabitation entre voisins de manière à respecter au mieux les conditions d'ensoleillement et d'intimité propres à chacun des îlots urbains. Les nouvelles constructions situées dans ces EMC sur rue doivent respecter la hauteur définie sur l'alignement sur rue.

## 1.8. L'emprise maximale de construction des nouvelles constructions en cœur d'îlot (EMC)

Ces EMC en cœur d'îlot définissent l'emprise maximale que peuvent occuper les constructions lorsque les cœurs d'îlots sont constructibles. Ces constructions sont soumises à la cote de hauteur maximale inscrite sur le plan réglementaire.

Là encore le plan réglementaire définit les conditions de cohabitation entre voisins dans le respect des modes d'occupation propres à chaque îlot urbain.

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

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

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

## 1.10. Les espaces constructibles

Ces espaces en blanc sur le plan réglementaire est constructible au même titre que les espaces occupés par les constructions non protégées ou à démolir.

Dès que cet espace en blanc a une certaine surface, il fait l'objet d'une EMC sur rue ou en cœur d'îlot qui définit les conditions d'emprise et de hauteur qui s'y appliquent.

Lorsqu'il s'agit de courettes ou de puits de jour, c'est-à-dire des emprises de petite taille, c'est le règlement qui définit seul les conditions de constructibilité.

## 1.11. Les espaces soumis à prescriptions particulières

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

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

C'est le règlement qui définit les prescriptions réglementaires qui s'imposent dans ces espaces non seulement en termes de constructibilité mais surtout de gestion des espaces libres.

Un nombre important de ces espaces qu'ils soient publics ou privés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de définir plus précisément les conditions de leur évolution.

Les espaces libres à dominante minérale soumis à prescriptions particulières **DM** se hiérarchisent en :

- **DM1 : espace minéral de qualité à conserver**

Il s'agit essentiellement de belles cours des édifices publics ou privés, en particulier des hôtels dont il faut conserver la cohérence et la qualité.

- **DM2 : espace de dégagement à améliorer ou à créer**

Il s'agit des espaces libres qui permettent au bâti de respirer. Certains font l'objet d'un traitement cohérent mais souvent il s'agit d'espaces qui pourraient être revalorisés.

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

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

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

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

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

## 1.12. Les plantations à réaliser

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

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

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

### 1.14. Arbre remarquable à préserver

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

### 1.15. Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert

Le plan réglementaire identifie les emprises que la collectivité veut acquérir pour élargir des voies, assurer des continuités de cheminements ou améliorer les abords de la Boivre et du Clain.

### 1.16. Liaison piétonne à conserver ou à créer - porche

Cette légende identifie les liaisons et passages piétonniers qui existent à travers les îlots ou qu'il conviendrait de rétablir à l'occasion d'opérations d'aménagement.

Le P.S.M.V. protège ces liaisons de principe. Certaines sont étroitement liées à des traverses ou ruelles et ont donc un tracé précis. D'autres correspondent à des volontés d'assurer des continuités à travers des îlots. C'est davantage le principe de ces passages qui est protégé, leur tracé peut faire l'objet d'adaptations ou d'évolutions.

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

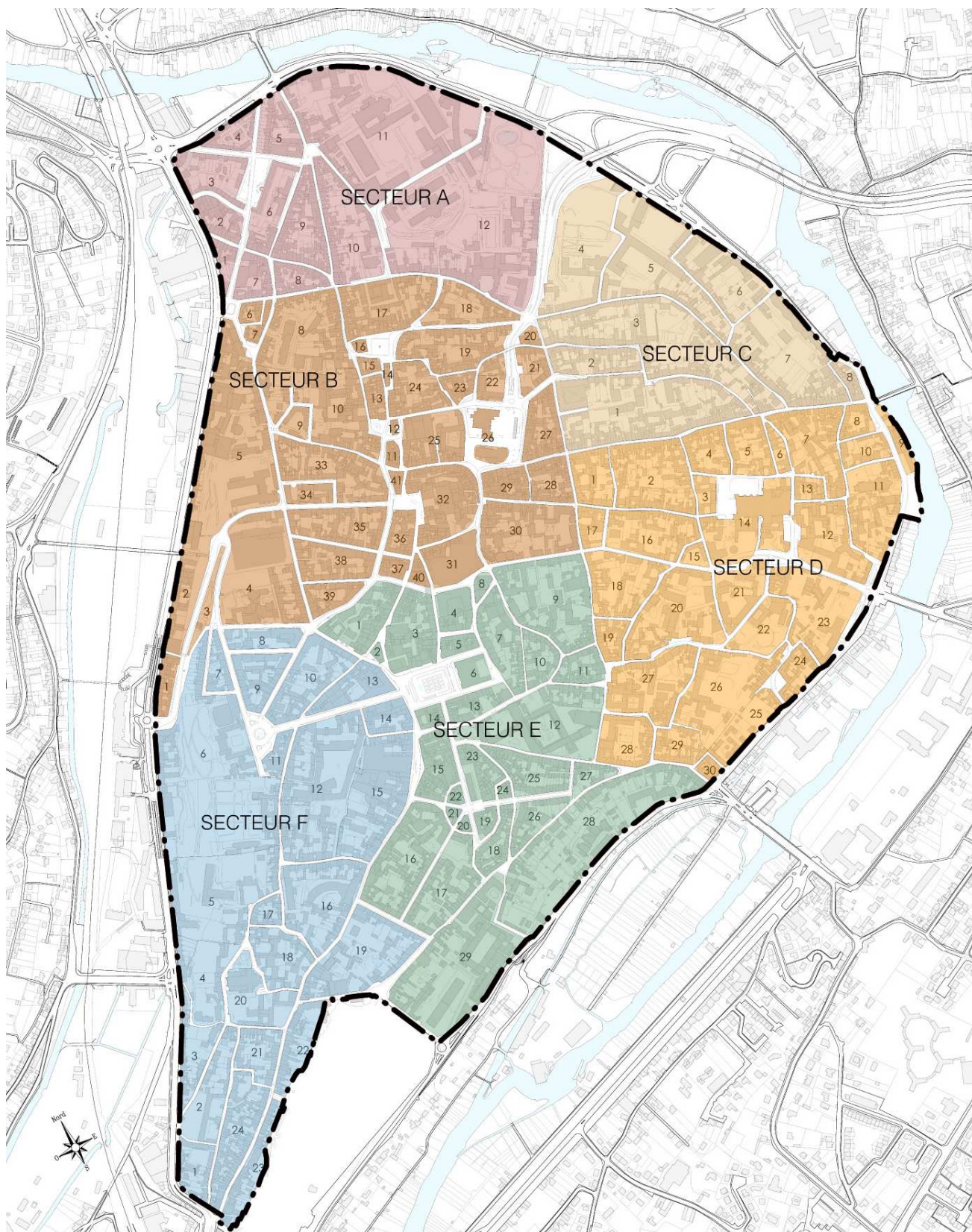
Le plan réglementaire localise aussi des porches dans les murs de clôture. Ces porches doivent être maintenus car ils constituent aussi des éléments patrimoniaux au même titre que les murs protégés dans lesquels ils s'ouvrent.

### 1.17. Possibilité d'ouverture visuelle

Si les façades des îlots sont relativement fermées par des immeubles à l'alignement ou des murs de clôture, en arrière existent de nombreux jardins ou cours ou de belles constructions situées en cœur d'îlot que l'on peut percevoir à travers une ouverture : un porche ou une grille.

Cette vue participe à la richesse patrimoniale du Secteur Sauvegardé. Elle crée de la profondeur et doit être maintenue, voire créée si cette possibilité d'ouverture n'a pas été encore mise en œuvre.

DECOUPAGE EN SECTEURS DU PLAN REGLEMENTAIRE



## 2. LE REGLEMENT

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

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

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

### 2.1. L'article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

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

### 2.2. L'article 2 : Occupation et utilisation du sol admises et soumises à conditions

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

Les constructions doivent être compatibles avec les risques liés aux inondations, aux caves et aux carrières. Le logement et les activités sont limitées dans les caves et conditionnées dans les combles. Les locaux commerciaux sont favorisés à rez-de-chaussée dans le pôle de centralité commerciale.

Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de communication doivent trouver une insertion discrète dans le Secteur Sauvegardé et s'éloigner des établissements scolaires.

Les opérations de plus de 10 logements doivent comporter des logements sociaux.

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

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

Si le P.S.M.V. ne prévoit pas la création de voie nouvelle, les opérations de renouvellement urbain peuvent être l'occasion d'en créer, dans ce cas, ces voies doivent présenter un certain nombre de caractéristiques minimales qui peuvent être adaptées aux caractéristiques plus resserrées courantes dans le Secteur Sauvegardé.

### 2.4. L'article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux et collecte des déchets

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

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

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

## **2.5. L'article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

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

## **2.6. L'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

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

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

## **2.7. L'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

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

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

Cette implantation doit être conçue pour gérer au mieux les rapports d'ensoleillement et d'intimité entre les pièces principales des constructions et pour permettre une gestion rationnelle des espaces libres compatibles avec celle en usage dans l'îlot urbain concerné.

## **2.9. L'article 9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas défini de règle écrite en matière d'emprise ; c'est en effet le plan réglementaire qui définit les emprises où l'on peut construire pour rester compatible avec la morphologie de l'îlot.

## **2.10. L'article 10 : Hauteur maximale des constructions**

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



C'est pour cette raison que les EMC sur rue fixent une hauteur obligatoire de construction avec des possibilités d'adaptations pour se raccorder au mieux avec les constructions mitoyennes et les EMC en cœur d'îlot font l'objet d'une cote de hauteur maximale permettant de respecter le velum général des constructions situées en cœur d'îlot.

Les cotes proposées correspondent à la cote de l'éégout de toiture au-dessus de laquelle peut être créé un volume de comble s'il en existe du même type sur les constructions environnantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si la volonté de continuité urbaine s'impose pour l'architecture civile courante (logements, bureaux, commerces, etc...), les bâtiments spécifiques (culturels, cultuels, publics ou privés) doivent pouvoir se singulariser pour devenir les nouveaux points de repères de la ville, comme l'ont fait avec succès le musée Sainte-Croix, la médiathèque ou le TAP par exemple.

Un soin tout particulier doit être mis en œuvre pour maintenir et restaurer, voire créer des murs de clôture. Enfin, les caves troglodytes font partie du patrimoine et doivent être gérées et restaurées avec soin, même si elles ne se voient pas. Elles révèlent au contraire toute l'épaisseur historique de la ville, il n'est pas rare d'y trouver des vestiges de l'époque gallo-romaine.

## 2.12. L'article 12 : Normes de stationnement

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

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

Comme sur le reste du PLU, les normes de stationnement des véhicules individuels et des deux-roues ne s'imposent plus que pour le logement dans le Secteur Sauvegardé. L'objectif est donc de limiter le développement du stationnement en l'intégrant le plus possible aux constructions ou dans les parkings publics pour reconquérir l'espace public au profit d'autres usages et les espaces privés pour les rendre à leur vocation initiale de jardin.

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

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

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

**La légende d'espaces libres à dominante minérale (DM)** assure leur protection tout en tolérant des greffes ou extensions de constructions si celles-ci sont compatibles avec la mise en valeur du patrimoine architectural et de la cour. Les constructions souterraines sont interdites sous ces cours sauf pour certaines cours faisant l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation les autorisant explicitement et donc les DM2 où est autorisée dans certaines conditions la réalisation de réseaux ou de locaux enterrés. Une souplesse d'aménagement plus grande est accordée aux espaces de dégagement DM2, sachant qu'existe la volonté d'en améliorer progressivement la qualité, souplesse pour les extensions à rez-de-chaussée et locaux souterrains. Un

effort plus important doit être conduit pour préserver l'intégrité des très belles cours (DM1) ; les belles cours doivent être préservées et restaurées avec soin.

**Les jardins publics et les beaux jardins privés (DV1)** doivent non seulement rester en pleine terre mais faire l'objet d'une réflexion attentive conduisant à leur entretien voire leur restauration selon un « projet d'aménagement d'ensemble » pour éviter qu'ils ne se dénaturent progressivement. L'établissement de ce « projet d'aménagement d'ensemble » peut faire l'objet d'un projet éducatif et d'un parcours de découverte patrimoniale du jardin. La restauration n'exclut pas la création de jardin contemporain.

**Les espaces de dégagement à dominante végétale (DV2)**, eux aussi en pleine terre, font l'objet de règles de gestion plus souples, même s'il est demandé un « projet d'ensemble » plus simple, permettant de comprendre comment s'organise l'espace végétal, quels sont les greffes et constructions éventuelles voire les piscines qui y prennent place, quels sont les arbres conservés, etc...

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

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

**Les « alignements d'arbres »** repérés sur le plan réglementaire sont protégés mais peuvent être recomposés dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble si le projet constitue une amélioration, voire supprimés s'il s'agit de développer des circulations douces et des transports en commun.

Tout doit être fait pour pérenniser (ou remplacer à l'identique s'ils sont malades) les « **arbres remarquables** » afin de conserver les points de repère urbains et la masse végétale qu'ils constituent.

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

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

- Le premier concerne l'ensemble des espaces publics, a priori inconstructibles hormis du mobilier urbain et des petites constructions nécessaires aux usages publics en surface et des locaux souterrains, sous réserve que ceux-ci soient compatibles avec un projet d'aménagement de l'espace public considéré. Ils peuvent être constructibles si y figure une emprise maximale de construction qui définit l'emprise et la hauteur d'éventuelles constructions. Il est à noter que les espaces publics majeurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui cadrent l'éventuel futur projet d'aménagement.
- Le second correspond aux espaces constructibles qui peuvent accueillir des greffes ou des extensions, qu'il s'agisse d'espace de dégagement ou d'espaces de dégagement ou d'espaces faisant l'objet d'emprise maximale de construction. Ils peuvent jouer un rôle essentiel dans le renouvellement urbain du Secteur Sauvegardé.

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

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

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

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

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portent sur les thématiques suivantes :

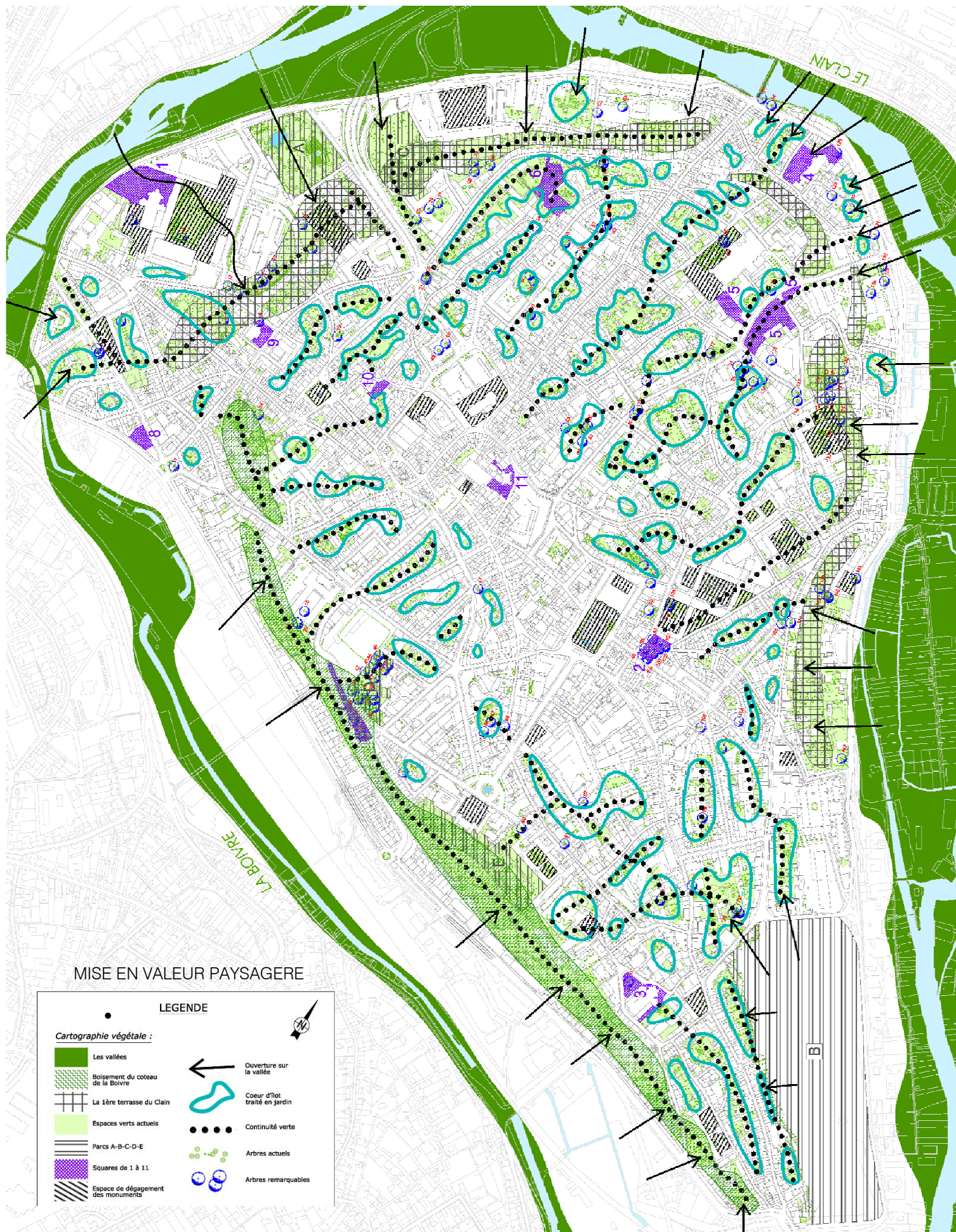
- o **le paysage et la biodiversité,**
- o **les adaptations du patrimoine bâti,**
- o **le renouvellement urbain,**
- o **la mise en valeur du Secteur Sauvegardé.**

Dans les deux dernières thématiques, les Orientations d'aménagement et de programmation sont aussi localisées : dans ce cas, un plan intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation » situe les espaces publics ou îlots concernés.

#### 3.1. Thématique 1 : Paysage et biodiversité

La sauvegarde des espaces libres, et tout particulièrement du patrimoine végétal, constitue le nouvel axe prioritaire du P.S.M.V. afin de favoriser la biodiversité, de sauvegarder voire d'améliorer les conditions de vie des habitants et de préserver l'authenticité du patrimoine.

- **Maintien et développement d'un écosystème urbain**  
Pour cela, les OAP proposent d'assurer les continuités entre les espaces plantés afin de maintenir ou de reconstituer des corridors biologiques en évitant de créer des barrières étanches entre les jardins. Ces continuités partent des rivières et montent sur le plateau.
- **Respect de l'environnement**  
Les OAP poussent à maintenir le maximum de surfaces en pleine terre, à récupérer les eaux de pluie et à ne pas utiliser de produits phytosanitaires néfastes pour l'environnement.
- **Préférences pour les essences locales ou adaptées aux conditions du Secteur Sauvegardé**  
Les OAP proposent de garantir un authentique équilibre écologique, en maintenant le plus possible la végétation naturelle et en complétant les plantations en s'appuyant sur une liste de végétaux développée dans le Diagnostic du présent Rapport de Présentation (cahier II).
- **Maintien et développement de la biodiversité animale**  
Les OAP proposent des actions au profit de l'accueil des insectes, des oiseaux, des reptiles, des chauves-souris, etc...
- **La végétation comme composante du paysage :**
  - maintenir et créer des ouvertures végétalisées entre les rivières et le plateau,
  - valoriser les parcs, squares et beaux jardins,
  - dégager les perspectives monumentales,
  - pérenniser les arbres protégés ainsi que les alignements d'arbres,
  - reconquérir par la végétalisation les parcs de stationnement situés en cœur d'îlot.



MISE EN VALEUR PAYSAGERE

**LEGENDE**

*Cartographie végétale :*

	Les vallées		Ouverture sur la vallée
	Boisement du coteau de la Boivre		Coeur d'îlot traité en jardin
	La 1ère terrasse du Clain		Continuité verte
	Espaces verts actuels		Arbres actuels
	Parcs A-B-C-D-E		Arbres remarquables
	Squares de 1 à 11		
	Espace de dégagement des monuments		

#### **La végétation comme art de vivre :**

- utiliser le végétal pour contrôler l'ensoleillement et l'intimité des logements,
- sentir la présence des jardins à partir de l'espace public,

Les OAP encouragent le maintien de la qualité des clôtures, les débords des plantations sur l'espace public, le palissage et les plantations grimpantes sur l'espace public et le respect voire l'ouverture des vues sur le paysage lointain.

- **S'inscrire dans la tradition des jardins :**

Les jardins constituent un patrimoine qu'il convient de comprendre. Les formes historiques du jardin doivent être conservées et perpétuées.

La recherche d'une expression contemporaine dans l'esprit du lieu est à encourager lorsque n'existent pas de traces de composition d'origine du jardin.

### **3.2. Thématique 2 : Adaptations du patrimoine bâti**

#### **Orientations générales :**

Le patrimoine doit d'une part garder son âme et son authenticité et d'autre part rester habité, utilisé et vivant. Il faut donc :

- que le programme soit en adéquation avec les caractéristiques du bâtiment protégé,
- utiliser les techniques adéquates de réhabilitations,
- insérer avec discrétion les appareils modernes,
- limiter, voire interdire, les espaces de stationnement s'ils mettent en cause le patrimoine,
- maintenir les éléments architecturaux extérieurs et intérieurs qui témoignent de l'histoire du bâtiment,
- prévoir la réversibilité des transformations.

#### **Accessibilité handicapés :**

Cette accessibilité sera extrêmement difficile à mettre en œuvre compte tenu des pentes fortes des rues et de l'existence de nombreuses marches dans le patrimoine bâti. Les OAP ouvrent des pistes permettant de l'assurer dans un certain nombre de cas.

#### **Amélioration des performances énergétiques :**

Les OAP s'appuient sur des analyses spécifiques menées sur le patrimoine architectural du Secteur Sauvegardé ; elles proposent de privilégier :

- l'isolation des combles,
- l'isolation des planchers,
- l'isolation des murs en privilégiant l'isolation par l'intérieur si elle n'est pas incompatible avec la sauvegarde des décors ; l'isolation par l'extérieur est réservée à des cas très rares de façades secondaires sans intérêt,
- la restauration ou le remplacement des menuiseries,
- le chauffage et la ventilation,
- l'amélioration de l'éclairage naturel et artificiel,
- l'intégration discrète des capteurs solaires.

Chaque construction est un cas particulier et certaines des solutions préconisées ci-dessus peuvent se révéler inadaptées à la sauvegarde du patrimoine concerné ; il conviendra de s'en tenir alors aux solutions compatibles.

### 3.3. Thématique 3 : Opérations neuves et restructuration urbaine

Le Secteur Sauvegardé n'est pas un musée. Le P.S.M.V. offre de nombreuses possibilités de renouvellement urbain par extension ou reconstruction du bâti ou par construction d'espaces libres :

- **Les opérations neuves isolées :**

Les OAP préconisent d'harmoniser les nouvelles constructions avec leur environnement urbain et architectural, d'exprimer une architecture représentative des courants de création artistique de notre époque et d'intégrer les techniques les plus efficaces en termes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables, tout en assurant l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

Les OAP insistent sur la qualité d'implantation des constructions largement définie par le plan réglementaire, afin d'assurer l'intimité et l'ensoleillement des locaux, et sur la précision des gabarits (définis par le même plan). Elles insistent sur la nécessité de soigner la silhouette de la ville en traitant au mieux les toitures et les émergences. Elles soulignent l'importance des rythmes et des matériaux dans l'expression d'une architecture contemporaine.

Un chapitre développe la question de l'importance du stationnement qui a envahi la plupart des espaces du Secteur Sauvegardé qu'il faut progressivement reconquérir, en situant au mieux le stationnement des nouvelles constructions sous les immeubles ou dans des parcs de stationnement publics.

Les espaces libres doivent enfin être traités de manière à défendre la qualité de vie des habitants et la biodiversité et à en faire bénéficier les Poitevins en créant des perméabilités vers les cœurs d'îlots.

- **Les opérations récentes à intégrer ou restructurer :**

De nombreuses opérations neuves ont été réalisées au cours des dernières décennies dans le périmètre élargi du Secteur Sauvegardé, suivant des règles urbaines qui ne se sont pas toujours avérées adaptées.

Les OAP visent à atténuer, améliorer ou supprimer d'éventuels problèmes d'intégration.

Heureusement, certaines constructions ont été bien réussies (et font même, dans quelques cas, l'objet de protection au titre de leur intérêt patrimonial type **b**) et peuvent servir de références. Les OAP proposent toute une palette de solutions :

- envisager à l'extrême la restructuration urbaine de l'opération,
- restructurer les abords de la construction,
- démolir / reconstruire,
- reconstituer les alignements urbains par greffes, construction d'un mur, etc...
- atténuer les volumétries inadaptées,
- introduire de végétal sous toutes ses formes.

Il n'a pas paru souhaitable de définir des OAP pour chaque construction, sachant que certaines d'entre elles appartiennent à des secteurs de restructuration potentielle qui font l'objet d'orientations précises.

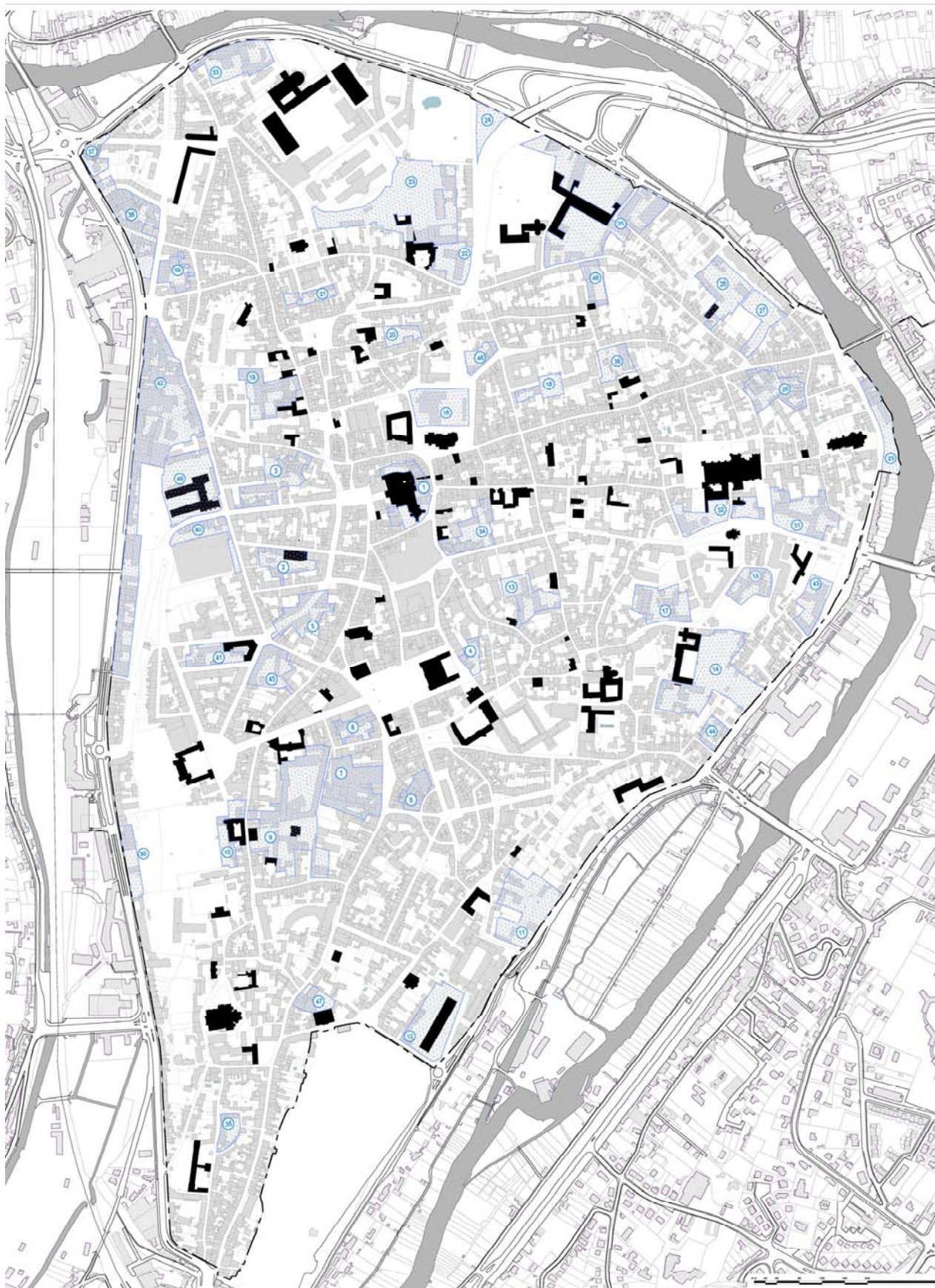
En revanche, dans le Rapport de Présentation (présent Cahier III), toutes ces opérations font l'objet d'un diagnostic accompagné d'éventuelles recommandations qui ne sont pas exclusives : d'autres solutions sont possibles évidemment.

- **Les opérations de restructuration localisées :**

Le P.S.M.V., grâce à son niveau de précision, permet de repérer des espaces de restructuration localisés pour lesquels il a semblé souhaitable de définir des OAP permettant d'orienter le futur projet de restructuration.

Sont ainsi précisées 49 opérations de restructuration localisées potentielles, témoignant de l'importance de la capacité d'évolution du Secteur Sauvegardé.

PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS DE RESTRUCTURATION  
FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Les OAP mettent en situation la problématique d'aménagement de chacune de ces opérations, en insistant sur la qualité des programmes à mettre en œuvre et en précisant les conditions d'insertion de ces programmes. Elles insistent sur les conditions de stationnement des véhicules en permettant la réalisation de parcs de stationnement enterrés sous les constructions pour les opérations les plus importantes.

Ces OAP constituent souvent l'occasion d'expliquer et de justifier les règles définies par le P.S.M.V.

### 3.4. Thématique 4 : Mise en valeur des espaces publics

Cette mise en valeur est essentielle pour sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager des espaces privés. La ville est pratiquée à partir de l'espace public, l'espace privé restant la plupart du temps confidentiel. Valoriser l'espace public, c'est donc valoriser le Secteur Sauvegardé.

- **Améliorer les conditions de circulation et de stationnement :**

Les grands principes de la circulation : Il s'agit de sortir du « tout automobile » en donnant une juste place aux différents modes de transport, pour reconquérir les espaces libres envahis par l'automobile. Il s'agit donc :

- d'accorder la priorité aux circulations douces,
- de développer les transports en commun,
- de donner leur juste place aux véhicules individuels,
- d'organiser les livraisons.

La hiérarchisation des voies et espaces publics :

- utiliser les boulevards pour accueillir le transit,
- définir les boucles et itinéraires d'accès,
- aménager une vaste zone piétonne,
- accorder la priorité aux modes de déplacement doux,
- valoriser les voies résidentielles,
- sauvegarder les traverses.

L'organisation du stationnement : Il s'agit donc de reconquérir les espaces des rues et certains cœurs d'îlots entièrement occupés par le stationnement des véhicules pour régénérer l'animation et le confort de vie urbaine, en :

- reportant les trajets domicile-travail vers les transports en commun,
- orientant les usages vers les parcs de stationnement publics,
- organisant le stationnement résidentiel qui doit trouver sa place dans le Secteur Sauvegardé,
- intégrant le stationnement des deux-roues motorisés ou non.

- **Définir un langage formel de traitement des espaces publics :**

Le traitement des espaces publics nécessite une rigueur conceptuelle qui doit prendre en compte :

- la définition d'une ambiance en fonction du contexte urbain,
- la prise en compte fine des nivellements de sols,
- le choix de matériaux cohérents sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé privilégiant les matériaux naturels,
- la présence adaptée du végétal, compris comme le complément essentiel du bâti et des espaces minéraux,
- l'influence de la lumière dont la cohérence doit s'afficher dans un plan lumière,
- le recours à un mobilier de qualité et cohérent qui sache se faire oublier,
- la présence de l'eau, des rivières, des bassins et des fontaines constitue un élément de douceur essentiel.

- **Traiter les franges du Secteur Sauvegardé :**

Même si le périmètre du Secteur Sauvegardé n'intègre qu'une partie des espaces libres des boulevards qui constituent l'écrin du Secteur Sauvegardé, les OAP sont proposées pour donner une cohérence à l'aménagement des franges, c'est-à-dire à la présentation du Secteur Sauvegardé. Elles concernent :

- la mise en valeur des portes de ville, à savoir : la place et la passerelle de la gare, la porte Duguesclin, la porte de Paris, la porte de Rochereuil, la porte André Malraux, la porte du Pont Joubert, la porte Saint-Cyprien, la porte de la Tranchée et la porte de Pont-Achard.
- la façade ouest du Secteur Sauvegardé ouverte sur la vallée de La Boivre, colonisée par l'emprise ferroviaire. Cette façade se découpe en trois séquences paysagères complémentaires : la séquence du boulevard du Pont-Achard, la séquence du boulevard du Grand Cerf, la séquence du boulevard Jeanne d'Arc.
- La façade est du Secteur Sauvegardé ouverte sur la vallée du Clain. Cette façade se découpe en cinq séquences : la séquence du boulevard Chasseigne, la séquence du boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny, la séquence du boulevard Bajon, la séquence du boulevard Anatole France, la séquence du boulevard François Albert.

Les OAP décrivent le contexte urbain, expliquent les opportunités réglementaires offertes par le plan réglementaire et suggèrent des projets d'aménagement urbain et paysager.

- **Aménager les espaces emblématiques du cœur de ville :**

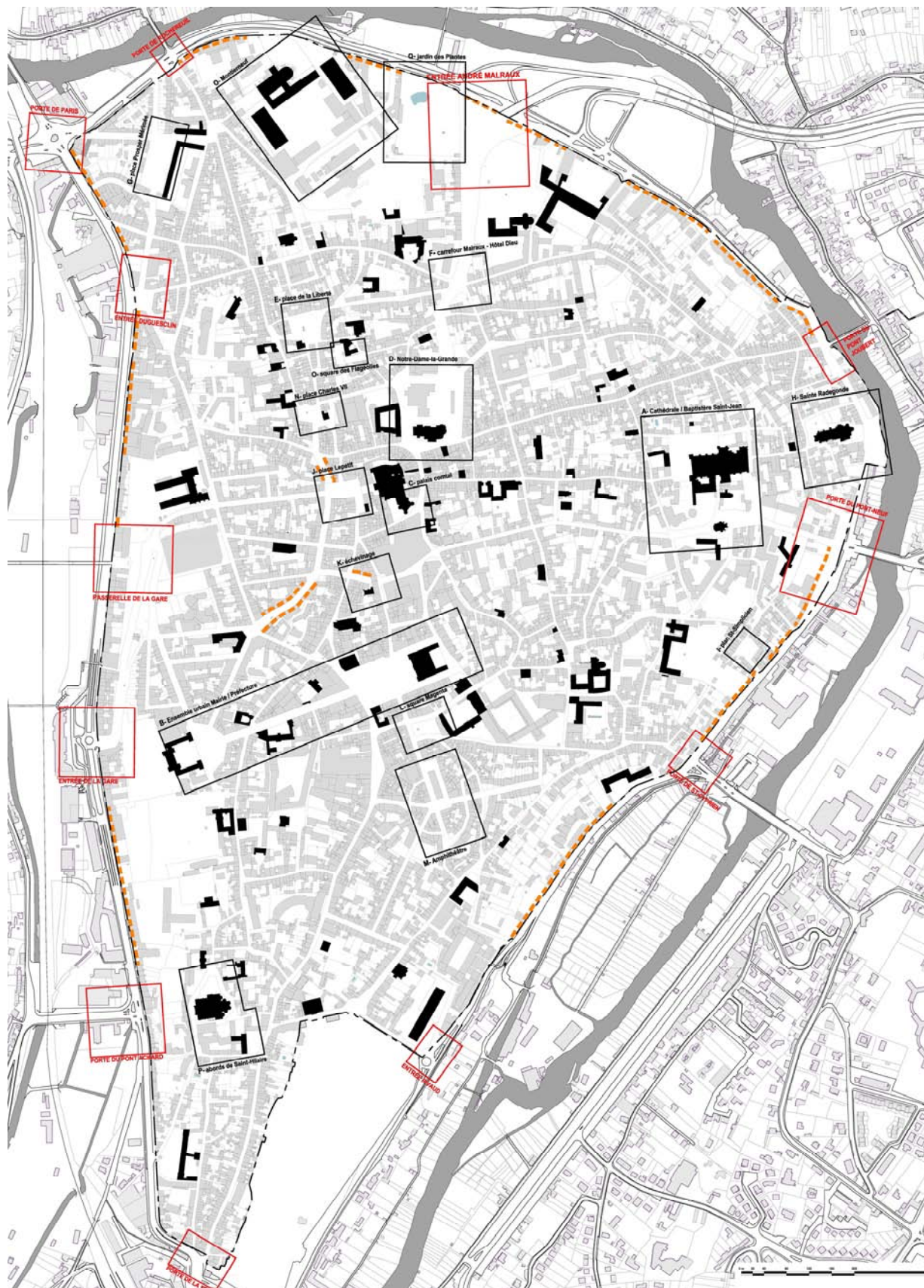
La Communauté d'agglomération de Poitiers met en œuvre un projet ambitieux de retraitement d'espaces emblématiques d'une partie de l'hypercentre commercial, intitulé : « Projet Cœur d'Agglo ».

Les OAP permettent d'intégrer la réflexion et les propositions aux 17 espaces les plus riches. Pour chacun d'eux, est mis en évidence le cadre patrimonial, les principes de composition de l'espace, et de grands principes de mise en valeur éventuellement accompagnés de propositions plus concrètes.

Ces espaces sont :

- la cathédrale et le baptistère Saint-Jean, ensemble architectural majeur,
- l'ensemble urbain Mairie et Préfecture qui vient d'être aménagé,
- l'ancien Palais Comtal et ses abords dont il convient d'affirmer la présence,
- les abords de Notre-Dame-la-Grande, autre site majeur de Poitiers,
- la place de La Liberté qui appelle une nouvelle cohérence,
- la place Charles VII à retravailler,
- Montierneuf et la Cité Dalesmes, ensemble patrimonial à l'histoire passionnante,
- Sainte-Radegonde et ses abords ouverts sur le Clain,
- le plan Saint-Simplicien, place villageoise,
- la place Alphonse Lepetit, aménagée récemment,
- l'ancien échevinage qui demande à être révélé,
- l'ancien square Magenta, en cours d'aménagement,
- l'emprise de l'amphithéâtre gallo-romain qui demande à être révélé,
- la place Prosper Mérimée dont il faut restituer l'ampleur,
- le jardin des Flageolles, révélateur de l'épaisseur historique de la ville,
- les abords de l'église Saint-Hilaire, halte sur la route de Compostelle,
- le jardin des Plantes.

PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS EMBLEMATIQUES DE LA VILLE  
FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



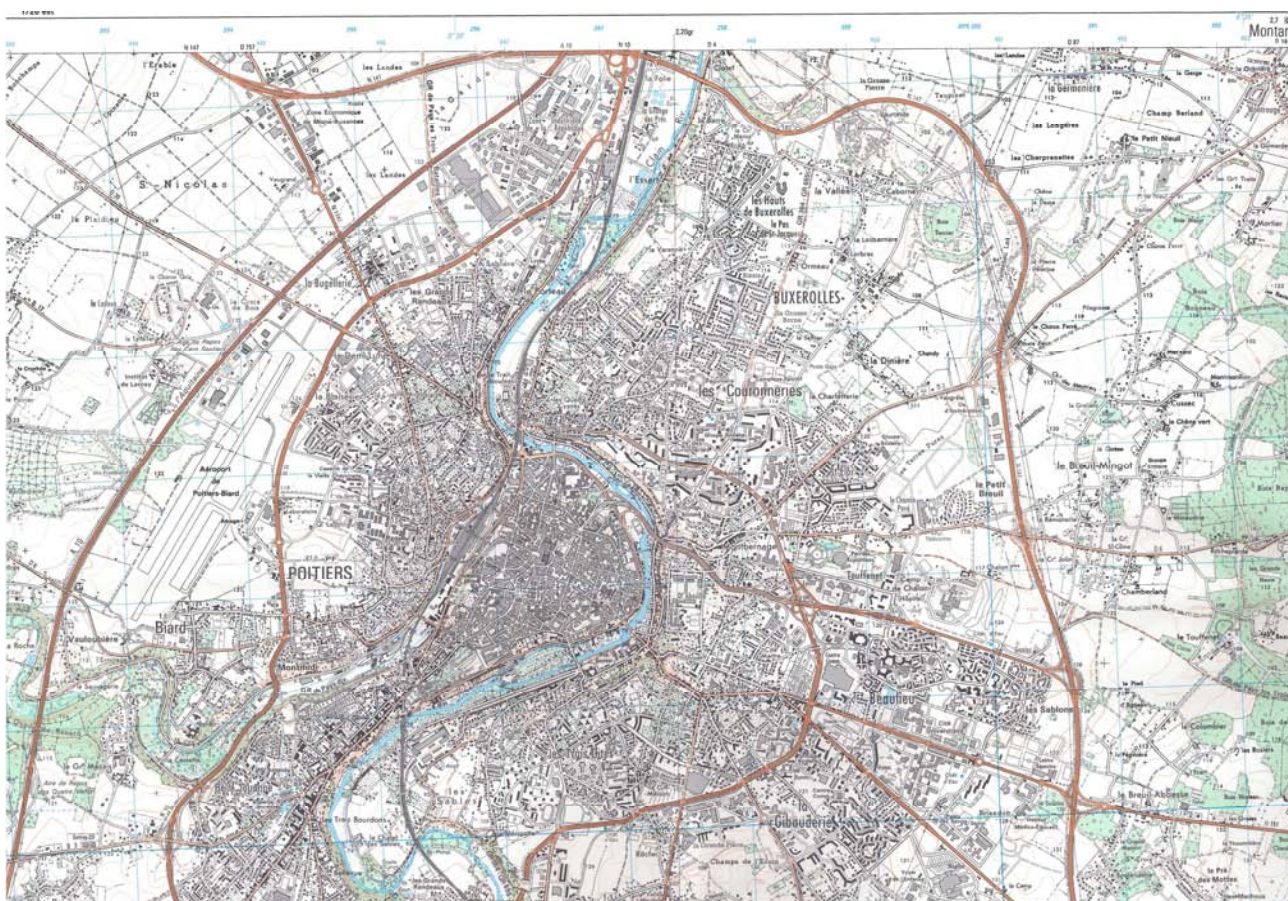


## REVISION - EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE POITIERS

# RAPPORT DE PRESENTATION

## CHAPITRE -G-

### LES INCIDENCES DU P.S.M.V. SUR L'ENVIRONNEMENT



## **G- LES INCIDENCES DU P.S.M.V. SUR L'ENVIRONNEMENT**

### SOMMAIRE

#### **1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'EAU ET LA BIODIVERSITE**

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

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

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

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

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

#### **4. INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU**

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

#### **5. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET SUR LES NUISANCES SONORES**

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

#### **6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS**

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

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

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

### 1.1. La consommation d'espace

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

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

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

Le P.S.M.V. protège 70 hectares d'espaces libres (cours et jardins) sur 145 hectares d'îlots privés.

### 1.2. La biodiversité

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

La volonté de s'appuyer sur une tradition végétale et sur le développement des essences indigènes permettent à la flore une parfaite adaptation au site. Il est proposé de recueillir l'eau de pluie pour arroser les jardins comme cela se faisait traditionnellement à l'aide de bassins.

Sur près de 70 hectares d'espaces libres (hors voirie), presque 50 hectares sont protégés par des espaces soumis à prescriptions particulières à dominante végétale. La plupart de ces espaces doivent rester en pleine terre ; les possibilités de trouver des locaux enterrés sont limitées aux 18 hectares de DM2.

Les boisements existants dans les grands jardins et surtout dans les boisements des pentes qui dominent la Boivre peuvent accueillir une faune sauvage et contribuent au maintien d'une fraîcheur, voire d'une humidité dans le Secteur Sauvegardé.

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

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

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

### 1.3. Synthèse

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

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

### 2.1. Le paysage

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

La volonté de préserver et d'améliorer les paysages du Secteur Sauvegardé est au cœur des OAP. Il s'agit de valoriser les franges des boulevards aujourd'hui assez négligées, de retraiter les espaces emblématiques autour des monuments et des places majeures, de restructurer les tissus urbains désorganisés, d'améliorer l'insertion des constructions récentes plus ou moins heureuse, et surtout de construire dans des gabarits volumétriques en continuité avec les ensembles patrimoniaux protégés.

La complémentarité entre le bâti et le végétal est assurée avec les protections des uns et des autres. Sont aussi protégés les arbres et émergences architecturales, qui viennent enrichir la silhouette de la ville. Les OAP encouragent la visibilité du végétal privé à partir de l'espace public.

Par sa précision et par ses OAP, le P.S.M.V. se situe dans une démarche d'amélioration des qualités paysagères du Secteur Sauvegardé.

### 2.2. Le patrimoine bâti

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

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

La sauvegarde de ces constructions, souvent porteuses de qualités énergétiques comme l'a démontré l'étude scientifique menée sur la consommation énergétique du patrimoine bâti de Poitiers (2010), est particulièrement respectueuse de l'environnement en évitant le cycle négatif des démolitions / reconstructions.

### 2.3. Synthèse

La fonction même du P.S.M.V. est de préserver et de mettre en valeur les paysages et le patrimoine bâti. Il ne peut être que positif d'autant plus que la réflexion sur ces thèmes a pu être approfondie grâce à des études longues et détaillées ; la constitution du fichier-immeubles a joué un rôle essentiel.



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

### 3.1. Dans le domaine de l'habitat

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

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

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

### 3.2. Dans le domaine des déplacements

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

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

### 3.3. Synthèse

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

## 4. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES EN EAU

### 4.1. Gestion des eaux pluviales

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

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

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

## 4.2. Gestion des eaux usées

Le réseau propre au Secteur Sauvegardé est déjà en place et ne peut être que progressivement modernisé.

En revanche, sont envisagés à long terme l'agrandissement de la station d'épuration de la Folie ou la création d'une deuxième station d'épuration au sud de l'agglomération, ce qui aurait pour effet d'améliorer la qualité des eaux traitées rejetées dans la nature.

## 4.3. Protection de captages et des eaux superficielles et consommation humaine

Les périmètres de protection de captage ont été intégrés à la trame verte et bleue, ce qui dans le principe doit contribuer à leur protection.

La protection des espaces libres végétalisés contribue à une capacité naturelle d'épuration des eaux de ruissellement au moins maintenue.

La recommandation d'installation de systèmes de distribution peu consommateurs en eau potable dans les bâtiments quel que soit leur usage peut contribuer à améliorer la situation.

## 4.3. Synthèse

Les réseaux et les traitements des eaux s'améliorent progressivement.

# 5. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET SUR LES NUISANCES SONORES

## 5.1. Les risques naturels

Les risques naturels sont constitués du risque d'inondation et de mouvements de terrain (éboulement de falaise, glissement de terrain et cavités souterraines). Ces risques sont décrits et donnent lieu à des prescriptions à travers le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la vallée du Clain. L'atlas des zones inondables de la Boivre complète ce document, mais n'a pas un caractère prescriptif.

En matière d'aménagement, « zone à risques » ne signifie pas impossibilité d'aménager. Par exemple, les zones déjà occupées par l'urbanisation mais faiblement inondable au PPRN de la vallée du Clain (occurrence de crue supérieure à 10 ans) ne sont pas inconstructibles. Simplement, il convient de ne pas accroître le risque ou ses conséquences. Le site de la gare de Poitiers (c'est-à-dire la façade Nord-Ouest du Secteur Sauvegardé) fait partie des sites concernés par ce type de situation au même titre qu'une partie de la façade Est menacée par le Clain.

L'urbanisation n'est pas interdite mais doit être adaptée à la présence des rivières en bas de pente du coteau.

Les pentes des coteaux sont concernées par les mouvements de terrain. C'est pour cette raison que les zones à risques des coteaux de la Boivre autour de la Préfecture ont été protégées en espaces soumis à prescriptions particulières à dominante végétale.

## 5.2. Les risques technologiques

Le Secteur Sauvegardé n'est pas concerné par ces risques.

## 5.3. Les nuisances sonores

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

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

En revanche, peut apparaître comme nuisant le bruit des appareils de conditionnement d'air implantés abusivement dans les cours arrière, aux dépens des logements. Les règles du P.S.M.V. en imposant leur intégration au bâti doit pouvoir en diminuer la gêne.

## 5.4. Synthèse

Si les coteaux et le fond des vallées du Clain et de la Boivre sont concernés par les risques naturels, le P.S.M.V. les prend en compte pour rendre compatible l'évolution du bâti avec ces risques.

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

# 6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS

## 6.1. Les ordures ménagères

Le P.S.M.V. ne réglemente pas la gestion des déchets des ménages ; en effet, cette question est gérée au cas par cas pour chaque projet d'aménagement et de construction. Cependant, les Orientations d'aménagement et de programmation sur la qualité de l'espace public, et en particulier sur le mobilier urbain, conduisent à mettre en œuvre des méthodes et des équipements de qualité pour collecter les déchets ; le règlement lui-même (article USS 11.2.3.4.) définit les conditions qualitatives d'aménagement de locaux poubelles dans le patrimoine architectural.

Sur l'agglomération, de grandes orientations sont fixées :

- mettre l'accent à l'avenir sur la gestion de la fraction fermentescible des ordures ménagères,
- mener l'étude d'implantation d'une unité de compostage ou de méthanisation,
- intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessité de privilégier le rassemblement des points de collecte,
- respecter des principes d'intégration paysagère et tester et implanter les dispositifs pratiques et esthétiques (tout particulièrement dans le Secteur Sauvegardé),
- faire évoluer le concept et l'organisation des déchetteries.

Ces éléments vont dans le sens d'une amélioration de la gestion des déchets : davantage de valorisation, moins de collecte par camion.

## 6.2. Les déchets issus du BTP

La création d'une plateforme de stockage et de recyclage des déchets inertes issus du BTP est prévue à travers les Orientations d'aménagement territoriales de la zone AU dite de la République. Cette possibilité offerte doit contribuer à raccourcir les circuits de collecte et de valorisation de ces déchets issus des démolitions effectuées dans le Secteur Sauvegardé.

## 6.3. Synthèse

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

