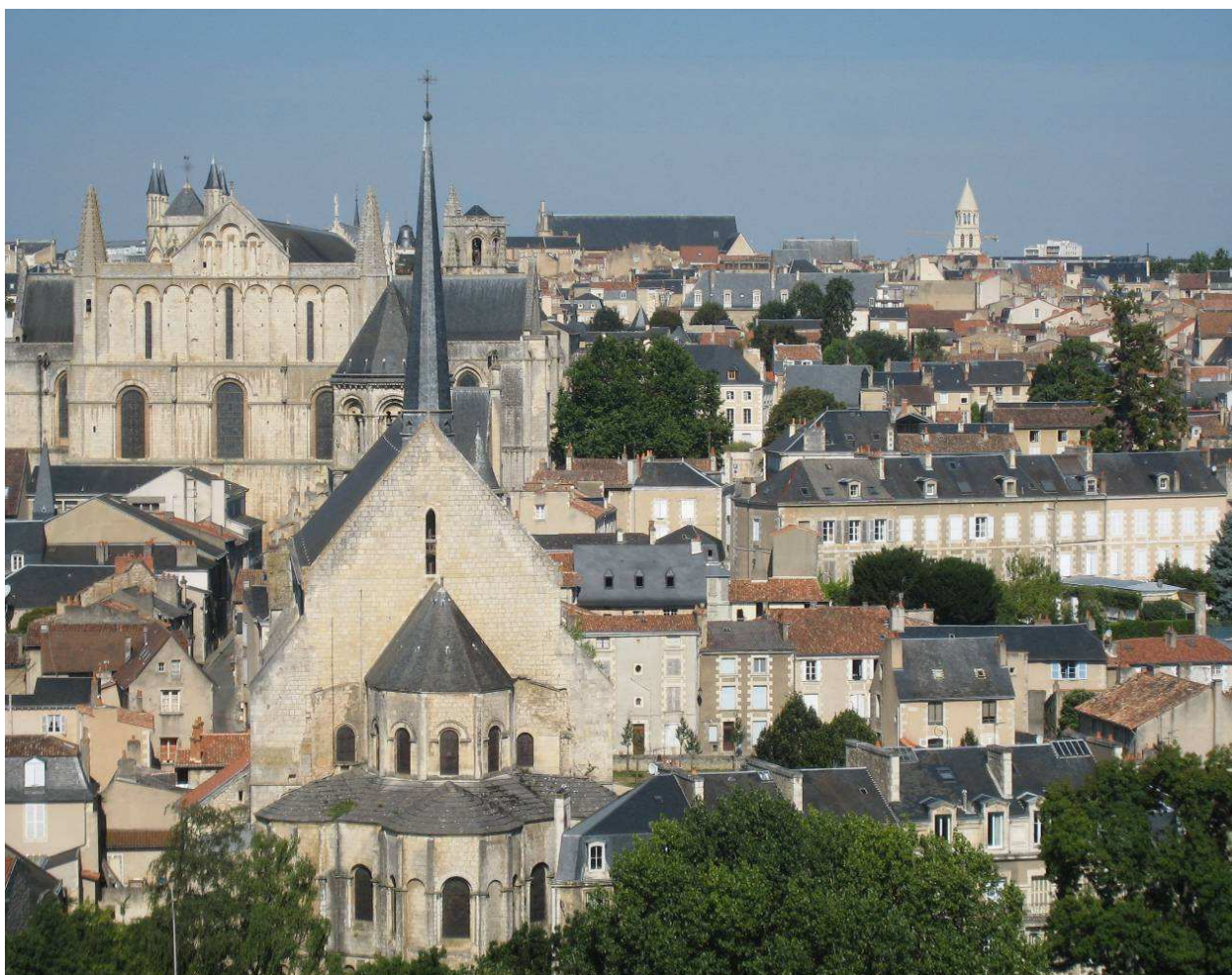




AVRIL 2012
mis à jour 28 mai 2013

REVISION - EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE POITIERS

LA PHILOSOPHIE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR



SYNTHÈSE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

AVRIL 2012

DATE D'ÉDITION	VERSION	NATURE DES MODIFICATIONS	ÉTABLI PAR	APPROUVÉ PAR	PAGES
06-03-2012	V1.1	Création du document	AUP		
16-04-2012	V1.2	Compléments et corrections	AUP		

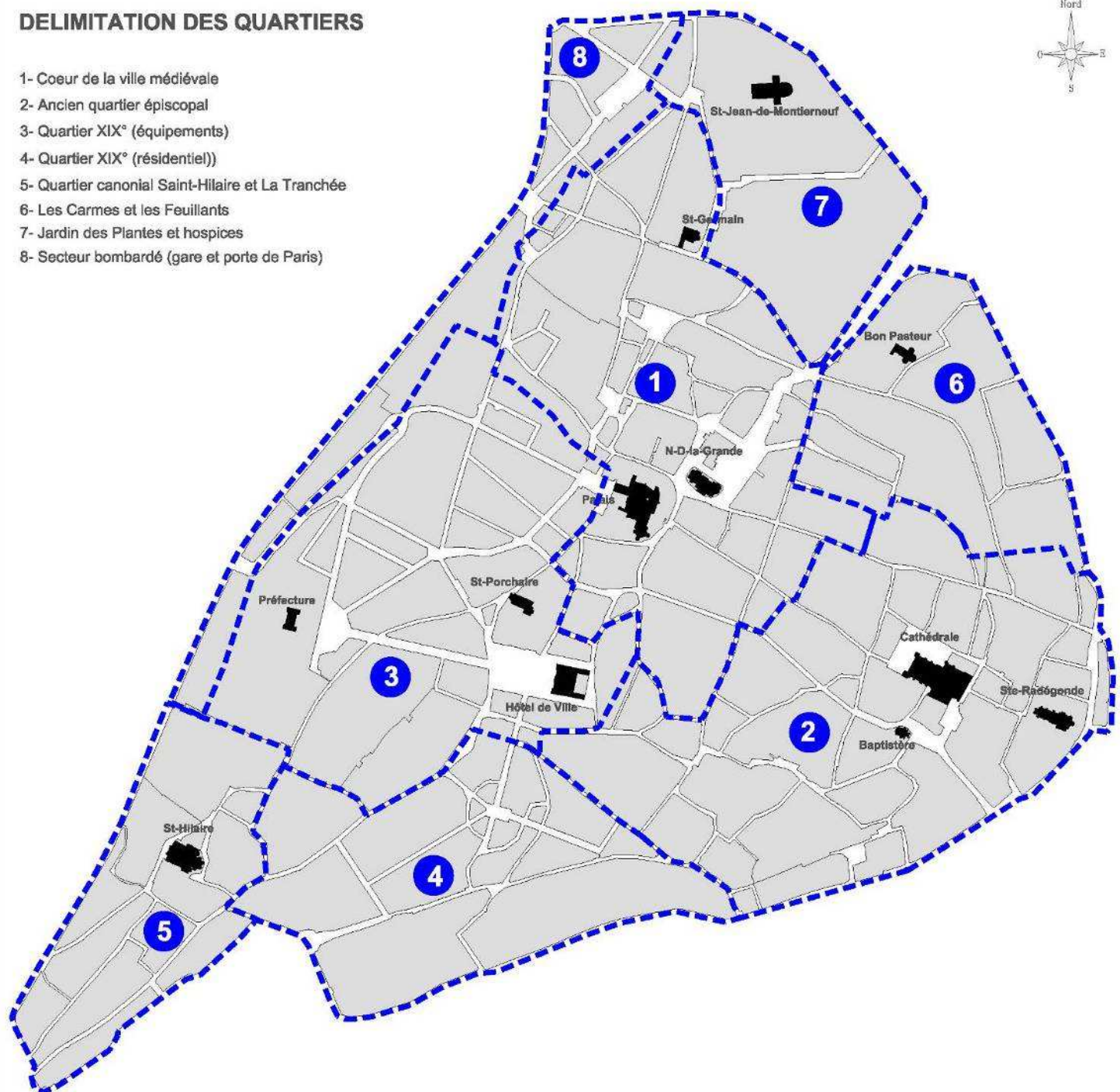
PHILOSOPHIE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

INTRODUCTION

Chapitre 1	Histoire, forme et patrimoine du centre de Poitiers	7
1.1.	HISTOIRE DE LA FORME DE LA VILLE	8
1.2.	PAYSAGE ET FORME URBAINE	13
1.3.	LE PATRIMOINE BATI	16
1.4.	L'ENQUETE-TERRAIN DE 2008-2009-2010	23
Chapitre 2	Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines	29
2.1.	LE PROFIL SOCIOLOGIQUE	30
2.2.	LES FONCTIONS URBAINES	30
2.3.	QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET RISQUES	32
Chapitre 3	L'héritage du premier Secteur Sauvegardé	37
3.1.	LES DATES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PREMIER P.S.M.V.	39
3.2.	LES GRANDS OBJECTIFS DU P.S.M.V. DE 1981	39
3.3.	LES TERMES REGLEMENTAIRES DU P.S.M.V. DE 1981	42
3.4.	LE BILAN EN 1996 ET LA JUSTIFICATION DE LA REVISION	43
Chapitre 4	Le projet de sauvegarde et de mise en valeur	45
4.1.	LE CADRAGE DU PADD	46
4.2.	LA SAUVEGARDE DU BATI	47
4.3.	LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE NATUREL ET LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT	47
4.4.	L'EQUILIBRE DES FONCTIONS URBAINES ET DU PROFIL SOCIOLOGIQUE	48
4.5.	L'EQUILIBRE DU PROFIL SOCIOLOGIQUE	49
4.6.	LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE	49
4.7.	LE RENOUVELLEMENT URBAIN	49
4.8.	LA MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS	50
Chapitre 5	Les effets du P.S.M.V. révisé	51
5.1.	LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI	52
5.2.	LA PROTECTION DES ESPACES CREUX	53
5.3.	LA CONSTRUCTION NEUVE	55
5.4.	LES CHIFFRES DU SECTEUR SAUVEGARDE REVISE	56
Chapitre 6	Composition du dossier de P.S.M.V. révisé	57
6.1.	LA PHILOSOPHIE DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR	58
6.2.	LE RAPPORT DE PRESENTATION	58
6.3.	LE PLAN REGLEMENTAIRE : PSMV	59
6.4.	LE REGLEMENT	59
6.5.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	62
6.6.	LES ANNEXES REGLEMENTAIRES	66

DELIMITATION DES QUARTIERS

- 1- Coeur de la ville médiévale
- 2- Ancien quartier épiscopal
- 3- Quartier XIX^e (équipements)
- 4- Quartier XIX^e (résidentiel)
- 5- Quartier canonial Saint-Hilaire et La Tranchée
- 6- Les Carmes et les Feuillants
- 7- Jardin des Plantes et hospices
- 8- Secteur bombardé (gare et porte de Paris)



INTRODUCTION

Le centre historique de Poitiers a bénéficié de la création d'un Secteur Sauvegardé dès 1966, dans la continuité des tout premiers P.P.S.M.V. créés dans les années 1964 et 1965. Le périmètre originel de 47 hectares est étendu à 61 hectares en 1970 et concerne les secteurs les plus riches en Monuments Historiques principalement sur les secteurs ou voies anciennes remarquables : la Cathédrale, la Grand'Rue et la rue de la Cathédrale, l'ancien enclos des Jacobins, le Palais Comtal et Notre-Dame-la-Grande, l'axe des rues de la Chaîne et Jean Bouchet et la rue de la Chaussée.

L'architecte-urbaniste auteur du P.S.M.V., Pierre Bonnard, s'est inscrit dans la démarche de pionnier qui caractérise tous les premiers secteurs sauvegardés, en produisant le document d'urbanisme réglementaire qui à la fois définissait une politique de conservation et une politique opérationnelle de projets urbains d'ampleur. Plus d'une génération après, ce document avait atteint ses limites ; il n'était plus en phase avec l'évolution de la réflexion urbaine et patrimoniale sur les centres anciens.

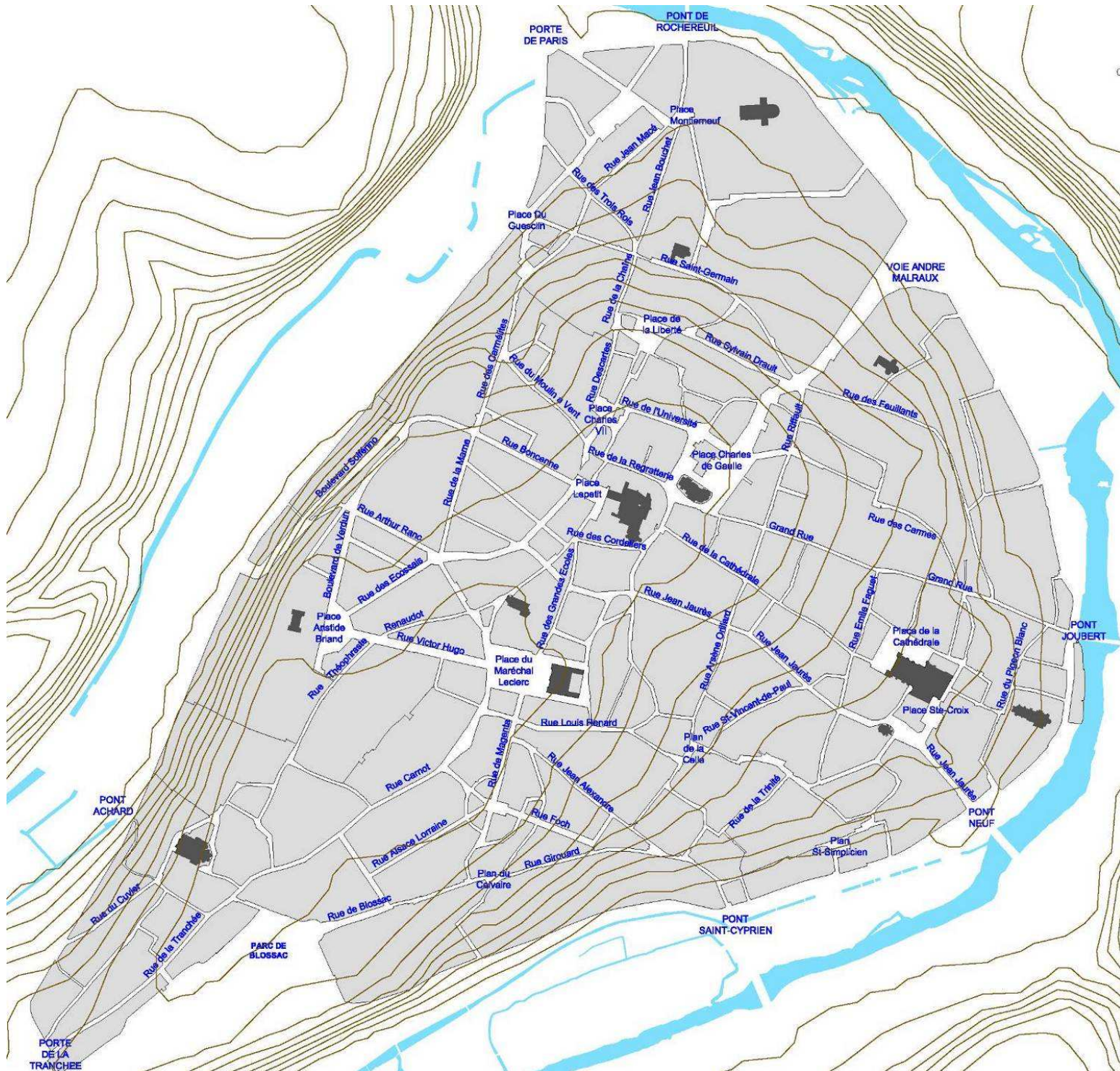
Au-delà de la révision nécessaire du document réglementaire, il était important d'élargir le périmètre pour mieux cerner le centre dans sa globalité (et notamment en incluant son hypercentre commercial) et rendre cette limite administrative plus lisible dans le territoire, c'est-à-dire tout le plateau situé entre Clain et Boivre (jusqu'aux limites des boulevards ceinturant l'ancienne ville médiévale). L'approbation du nouveau périmètre qui recouvre aujourd'hui près de 185 hectares date du 19 décembre 1999.

Le présent document « Philosophie du P.S.M.V. » rend compte de la démarche d'étude qui a été conduite pour cette ambitieuse révision-extension et présente la politique urbaine mise en œuvre dans le Secteur Sauvegardé, en abordant de manière synthétique :

- 1- L'histoire, la forme et le patrimoine du centre de Poitiers
- 2- Le profil socio-économique, la qualité de l'environnement et les fonctions urbaines
- 3- L'héritage du premier Secteur Sauvegardé et les enjeux de la révision
- 4- Le projet de sauvegarde et de mise en valeur
- 5- Les termes réglementaires du P.S.M.V. révisé
- 6- La composition du dossier de P.S.M.V. révisé

Ce document est largement explicité par les autres pièces du Rapport de présentation (divisé en 3 Cahiers) auxquelles il est recommandé de se reporter pour aborder de manière plus détaillée l'analyse urbaine et architecturale ainsi que les projets d'aménagement.

PLAN DE REPERAGE DES RUES PRINCIPALES



Chapitre 1

Histoire, forme et patrimoine du centre de Poitiers

1.1. Histoire de la ville

1.1.1. Une histoire urbaine déjà importante avant l'an mil

Ancien oppidum gaulois trois siècles avant Jésus-Christ, le site gallo-romain de **Lemonum se développe plus tardivement que Saintes dans la Provincia Aquitania**. C'est au II^e siècle qu'elle connaît enfin son apogée, abritant 20 à 30 000 personnes selon les estimations (étude de Robert Favreau), soit bien plus que *Burdigalia* (Bordeaux). La ville du Haut Empire s'étendait sur une **superficie de 100 hectares** occupant sans doute de manière disparate l'ensemble du promontoire, entre les vallées humides du Clain et de La Boivre, à l'exception de l'actuel quartier saint-Hilaire qui était alors une vaste nécropole.

Avec la crise de l'Empire et la réforme territoriale de la Gaule, *Lemonum*, comme d'autres villes à la fin du III^e siècle, s'est rétractée derrière une **enceinte réduite de 40 hectares**. Ce repli de la ville s'est fait au prix de la ruine du haut-plateau, et notamment des grands monuments de la cité antique, l'amphithéâtre et les thermes, dont les pierres ont servi pour la construction de l'enceinte. Visible aujourd'hui encore dans les caves des maisons de la ville, le mur constituait une épaisseur de 6 mètres, auxquels s'ajoutaient de larges fossés ; il continue de jouer son rôle défensif pendant tout le Haut Moyen-Age, comme en témoignent les reconstructions partielles des VII^e et IX^e siècles.



Vestiges de l'amphithéâtre antique au XVII^e siècle : GRAVURE DE CHASTILLON (XVII^e) – musée Sainte-Croix

A l'abri derrière le mur de ville, **un important pôle cathédral** se développe autour de la cathédrale (emplacement actuel *a priori*) et du baptistère (conservé), constituant un véritable quartier de logis ecclésiastiques. Poitiers est le lieu de fondation d'une première communauté religieuse de femmes dès le VI^e siècle : l'abbaye Sainte-Croix (fondée par Sainte-Radegonde).

Dès la fin du VII^e siècle, le pouvoir civil commence à prendre de l'importance face à l'évêque. La construction du **premier palais comtal** reste assez incertaine -on connaît mieux sa reconstruction et son embellissement à l'époque médiévale- le donjon était implanté sur une motte défensive adossée à la muraille sur le point le plus haut du plateau à la croisée des axes structurants de la ville.

1.1.2. La ville comtale en pleine apogée

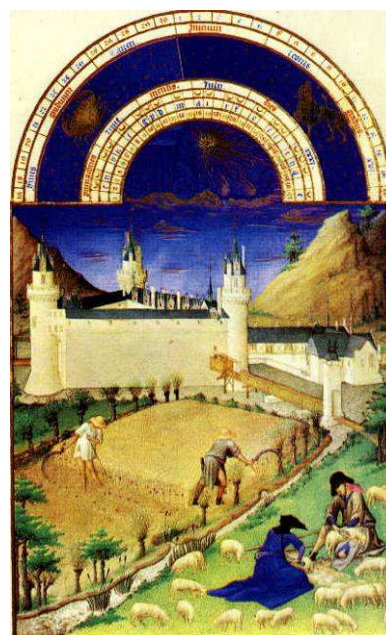
Le tournant de l'an mil est une période charnière dans l'histoire des villes. Les bouleversements sociaux, religieux et les progrès techniques induisant l'essor démographique et économique contribuent, à Poitiers comme ailleurs, à développer la ville dans son fonctionnement autant que dans sa structure urbaine. L'essor considérable se matérialise dans le courant du XI^e siècle par la **multiplication des lieux de marchés** aux portes de la ville et en particulier l'axe traversant le plateau du Nord au Sud, c'est là une véritable « **reconquête** » du **plateau** qui avait été en partie abandonné depuis l'érection de l'enceinte de la fin du III^e siècle. Parallèlement, de nouvelles fondations religieuses peuplent la ville en occupant de vastes enclos qui marqueront pour longtemps le tissu urbain.

L'histoire de Poitiers connaît un tournant important au milieu du XI^e siècle : quand la duchesse Aliénor épouse le comte d'Anjou Henri II Plantagenêt, la cité rejoint l'Anjou et la Normandie **dans l'Empire Plantagenêt**,

puis dans le royaume d'Angleterre (1154). A la mort d'Aliénor en 1204, Poitiers revient au royaume français avec Philippe Auguste.

Dans ce contexte, le palais comtal devient un **lieu d'affirmation du pouvoir des Plantagenets** qui construisent la grande salle au triple foyer. La ville se dote d'une **enceinte monumentale de plus de 6 kilomètres**, entourant tout le plateau, et complétée du château placé à la confluence des deux rivières. Au centre, les douves du palais comtal sont comblées et le quartier marchand et notable se développe tout autour, proche des marchés et de l'échevinage (rue Gambetta).

La guerre de Cent Ans (1337-1453) plonge la ville dans une période de déclin commercial, liée également à une nouvelle domination anglaise (1360) pendant plus d'une dizaine d'années. A la fin du XIV^e siècle, Jean de Berry entreprend des travaux de reconstruction et d'embellissement dans la ville (pavage des rues, ponts et muraille).



Représentation du château :
LES TRES RICHES HEURES DU DUC DE BERRY
par les frères Limbourg au début du XV^e siècle

1.1.3. L'âge d'or avec l'Université

Les difficultés de la Guerre de Cent Ans ont conduit à l'implantation du Parlement Royal à Poitiers, la ville devient ainsi **capitale de France pendant 18 ans** (1418-1436). C'est dans ce contexte qu'**est fondée l'Université**, les « Grandes Ecoles » en 1431-32. Au XVI^e siècle, l'Université de Poitiers est citée comme la seconde de France (4 000 étudiants), après Paris. Ses étudiants devenus célèbres marquent aujourd'hui la toponymie des rues : René Descartes, François Rabelais, Scévole-de-Sainte-Marthe). Dans le prolongement de cette grande effervescence intellectuelle, de nombreux collèges d'enseignement et un salon littéraire voient le jour dans la seconde moitié du XVI^e siècle.

A partir des années 1530, **le courant de La Réforme** commence à s'organiser jusqu'au synode national de 1558 à l'hôtel de Jean Baucé (un an avant celui de Paris). Face aux persécutions qui s'intensifient la décennie suivante, les protestants se mobilisent, pillent les églises de Poitiers (cathédrale, ND-La-Grande, Ste-Radegonde), et l'amiral Coligny assiège la ville en 1569.

1.1.4. La Contre-Réforme et sa profusion de couvents

L'Eglise catholique entreprend au lendemain des guerres de religion une vigoureuse campagne de reconquête sur le royaume, qui vise tout particulièrement le « croissant huguenot ». Portée par le long épiscopat de l'évêque Chasteigner, Poitiers devient ainsi **un nouveau bastion catholique** en accueillant une très grande concentration de couvents religieux et de nombreuses nouvelles églises (24 paroisses à la veille de La Révolution). Beaucoup étaient des communautés de femmes et certains étaient directement liés à la lutte contre le protestantisme, comme L'Union Chrétienne ou Les Capucins. Une douzaine de communautés s'implantent ainsi dans la ville s'ajoutant aux neuf monastères préexistants.

Le XVIII^e siècle marque la fin du grand élan religieux et le début d'un déclin économique et démographique. Les remparts médiévaux deviennent des carrières de pierres ou sont percés de brèches pour faire entrer des marchandises sans payer l'octroi. A ces murs en ruines, s'ajoutent les ruines de la ville gallo-romaine toujours présentes au cœur de la ville, principalement l'amphithéâtre qui sera démoli au milieu du XIX^e siècle. L'espace urbain semble figé entre grands enclos religieux, la production architecturale se limite essentiellement aux établissements religieux, l'architecture civile est même quasi-absente de la construction de la première moitié du XVIII^e siècle.



Vue de Poitiers en 1699 - Estampes de la Collection GAGNIERES Bibliothèque Nationale de France

1.1.5. Une lente renaissance

L'Intendance de Blossac à partir de 1750 marque l'avènement d'une **nouvelle réflexion urbaine**. Les boulevards de ceinture sont créés à partir de 1760, puis, la construction du Pont Neuf amorce une nouvelle entrée de ville qui n'aboutit dans le tissu intramuros qu'en 1860 après le démantèlement du couvent Ste-Croix (actuelle rue Jean Jaurès). L'Intendant dote aussi la ville d'un parc public sur l'ancienne nécropole antique en belvédère sur la vallée du Clain : le parc des Gilliers, aujourd'hui Blossac.

Les restructurations administratives de l'après-Révolution conduisent de nombreux bâtiments religieux à la réutilisation militaire ou bien à l'abandon. A ce moment, Poitiers, malgré une population assez faible, a trouvé son rôle et positionnement régional à venir. **Promue préfecture, elle devient aussi siège d'évêché, des Tribunaux Civil, de Commerce, et d'Appel, et d'une Académie** ; son université renaît avec une nouvelle Ecole de Droit puis de Médecine.

L'assèchement des marais de la Boivre et la construction de la gare en 1851 activent de nouveaux projets, dont beaucoup restent dans les cartons. En plus de quelques lotissements ponctuels, certaines opérations ont modifié des secteurs majeurs de la ville : la place de Notre-Dame-la-Grande, la rue de Magenta, les deux grandes rampes reliant la gare au centre (boulevards de Solférino et de Verdun) et l'ensemble Préfecture / Hôtel de Ville reliés par la rue Impériale (actuelle Rue Victor Hugo).

L'Eglise recherche une visibilité sociale et publique à Poitiers et remet en place le « cadre chrétien ». Les communautés qui avaient été expulsées à la fin du XVIII^e siècle sont alors à nouveau convoitées (les Jésuites en particulier qui s'implantent dans l'ancien enclos des Jacobins) et de nouvelles s'installent. Les chapelles conventuelles –ouvertes au public– se multiplient comme symboles de la présence religieuse, et les édifices religieux existants font l'objet de restaurations.

1.1.6. Le XX^e siècle

La population de Poitiers stagne dès le début du XX^e siècle, au profit d'un **développement de sa périphérie**. Quelques projets urbains sans grande ambition voient le jour dans les années 1920 et 30, mais les opérations réalisées dans le centre sont très limitées (la cité Gabillet). La seconde Guerre Mondiale a causé quelques destructions mais n'a pas affecté la structure de la ville médiévale, les bombardements ont surtout touché les limites extérieures du promontoire : gare et installations ferroviaires, plus de 2 000 immeubles sur le boulevard du Grand Cerf, boulevard Solférino, rue Boncenne, rue du Moulin à Vent, rue Gambetta, rue Jacques-de-Grailly, et aux abords de l'ancienne Porte de Paris.

Avec la création du Secteur Sauvegardé en 1966, dont le Plan de Sauvegarde ne sera publié qu'en 1981, c'est une nouvelle réflexion qui s'amorce sur la ville, et un nouveau regard, patrimonial. Comme dans les secteurs sauvegardés de cette période, pionniers en matière de « patrimoine urbain », on a cherché à rendre la ville « plus fonctionnelle et accessible » ; cet objectif a été mené au prix de curetages d'îlots et de percements des « routes » qui nous semblent aujourd'hui avoir traumatisé le tissu ancien (voie André Malraux, Rue Gaston Hulin), mais le Plan de Sauvegarde a aussi permis de redécouvrir le patrimoine et de sauver de nombreux vestiges du passé.

FOND DE PLAN ACTUEL
 Contour des bâtiments existants
 Bâtiments existants
 Bâtiments détruits

STRATES HISTORIQUES
 VESTIGES DE LA CITE ANTIQUE ET DE LA VILLE ROMAINE (avant le 500)
 LA CITE ANTIQUE
 - Murs de la ville antique
 - Murs de la ville romaine
 - Murs de la ville médiévale
 - Murs de la ville moderne
 - Murs de la ville contemporaine

LE CANTON DE BAS ENVERS
 - Murs de la ville antique
 - Murs de la ville romaine
 - Murs de la ville médiévale
 - Murs de la ville moderne
 - Murs de la ville contemporaine

LA VILLE ANTIQUE
 - Murs de la ville antique
 - Murs de la ville romaine
 - Murs de la ville médiévale
 - Murs de la ville moderne
 - Murs de la ville contemporaine

LA VILLE ROMAINE
 - Murs de la ville antique
 - Murs de la ville romaine
 - Murs de la ville médiévale
 - Murs de la ville moderne
 - Murs de la ville contemporaine

LA VILLE MEDIEVALE
 - Murs de la ville antique
 - Murs de la ville romaine
 - Murs de la ville médiévale
 - Murs de la ville moderne
 - Murs de la ville contemporaine

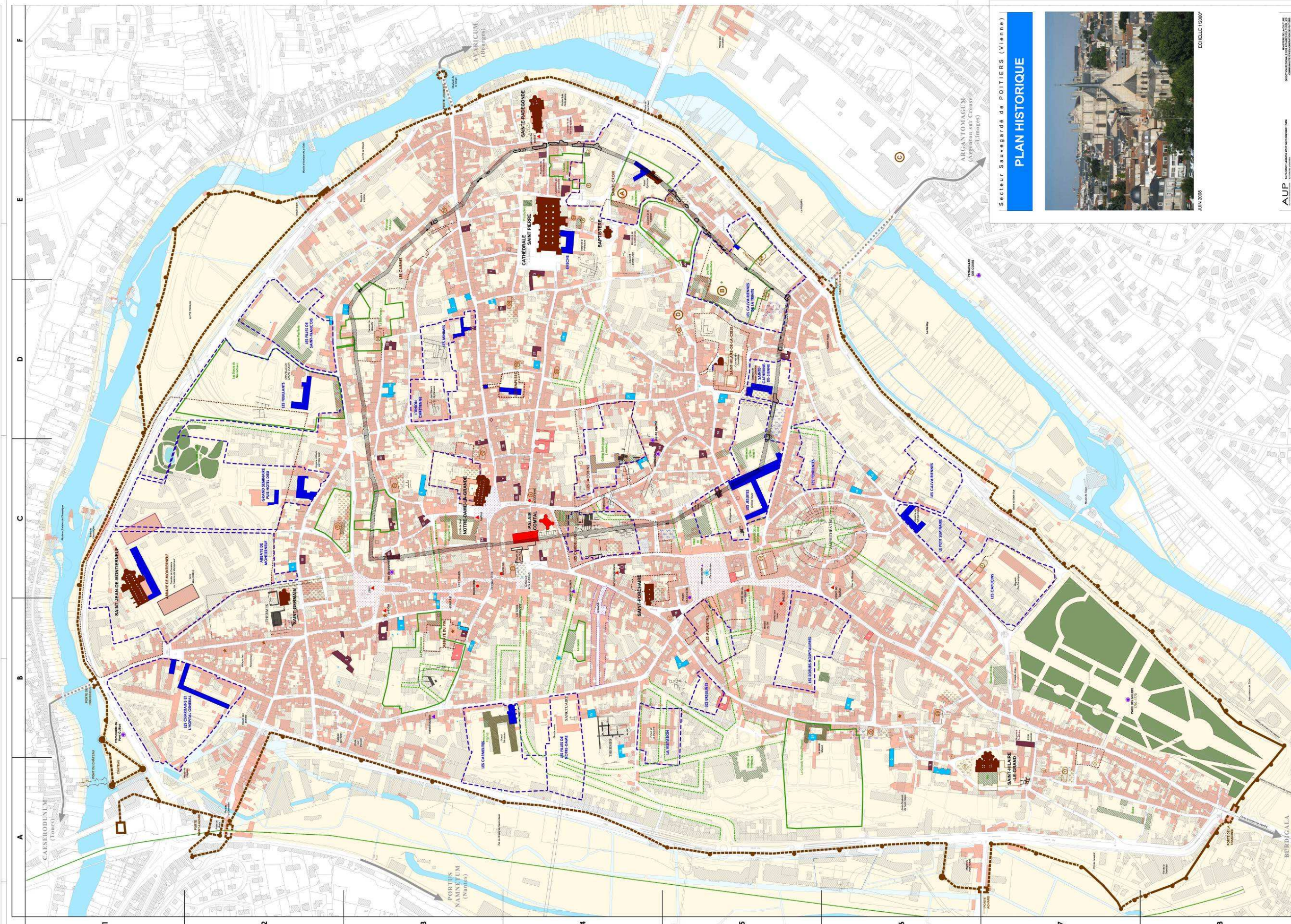
LA VILLE MODERNE
 - Murs de la ville antique
 - Murs de la ville romaine
 - Murs de la ville médiévale
 - Murs de la ville moderne
 - Murs de la ville contemporaine

LA VILLE CONTEMPORAINE
 - Murs de la ville antique
 - Murs de la ville romaine
 - Murs de la ville médiévale
 - Murs de la ville moderne
 - Murs de la ville contemporaine

LES GRANDES OPERATIONS URBAINES ET SECOND SOUFFLE MONUMENTAL 1840-1914
 - Opérations urbaines
 - Second souffle monumental

LA VILLE EN MUTATION 1918-1945
 - Opérations urbaines
 - Second souffle monumental

LISTE DES ESPACES IMAGINAIRES PAR TYPE D'ARCHITECTURE
 ARCHITECTURE RELIGIEUSE
 ARCHITECTURE CIVILE (Boulogne sur Osne)
 HOTEL DE LOUIS-LE-GRAND (1700-1710)



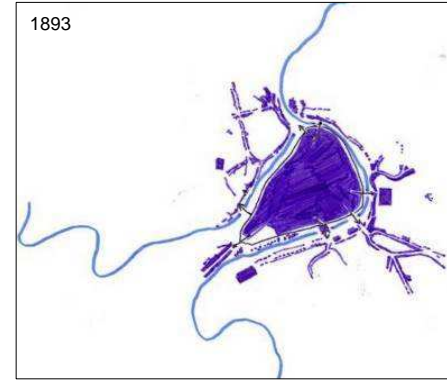
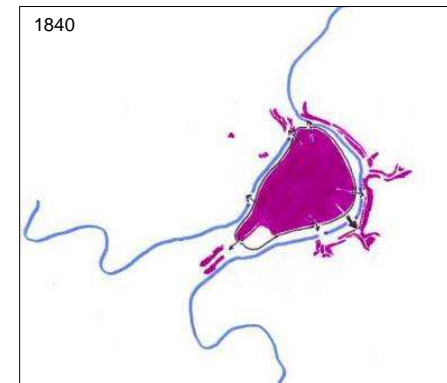
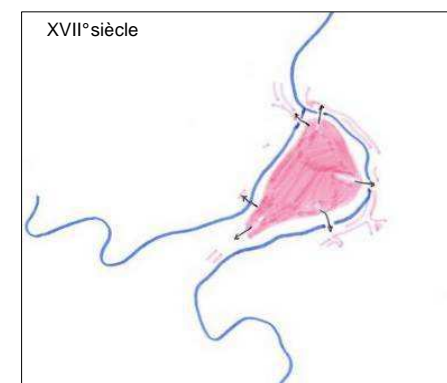
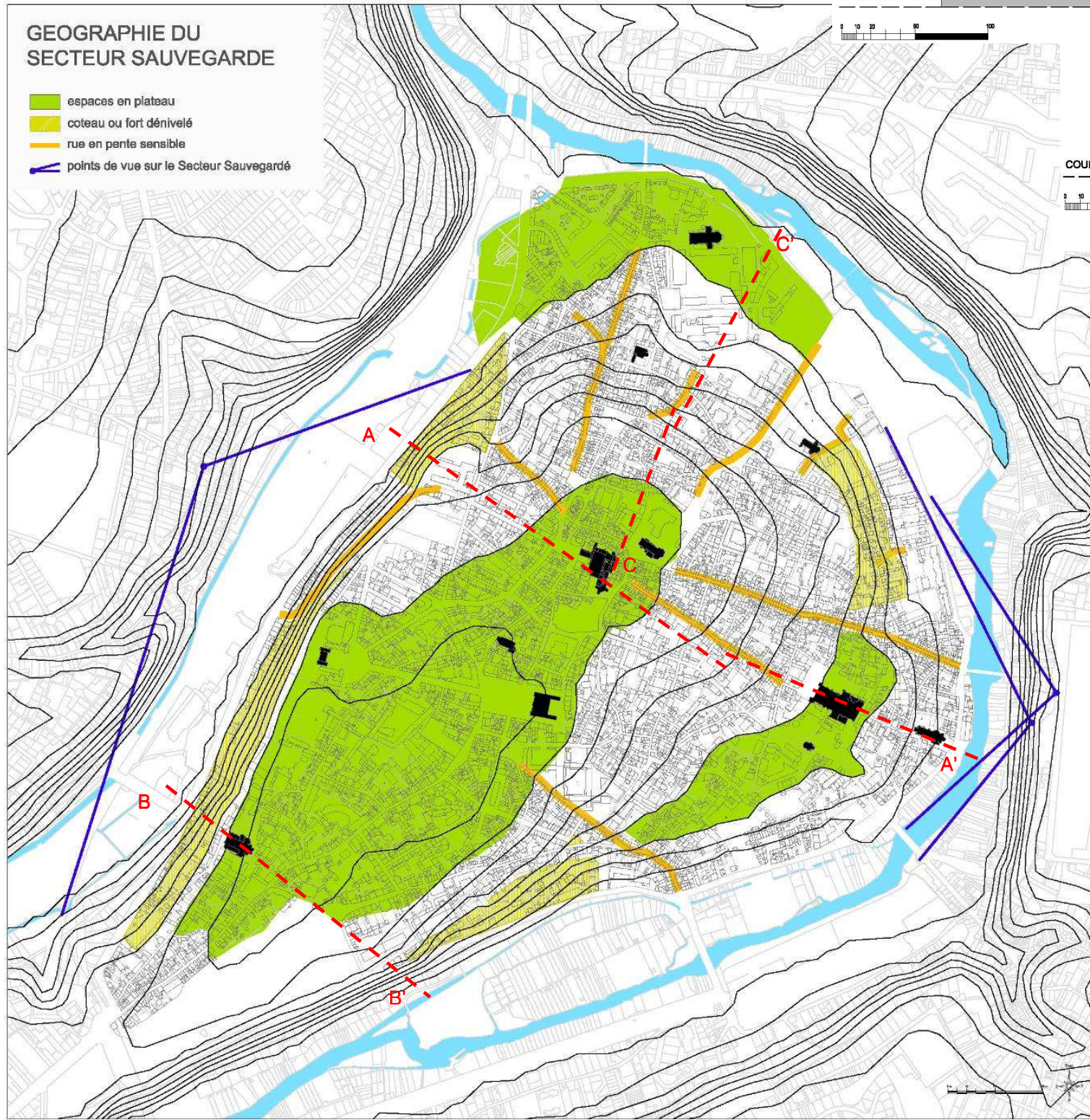
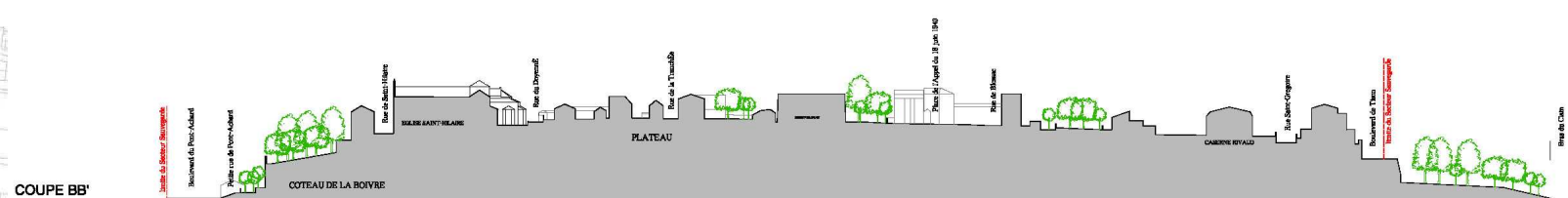
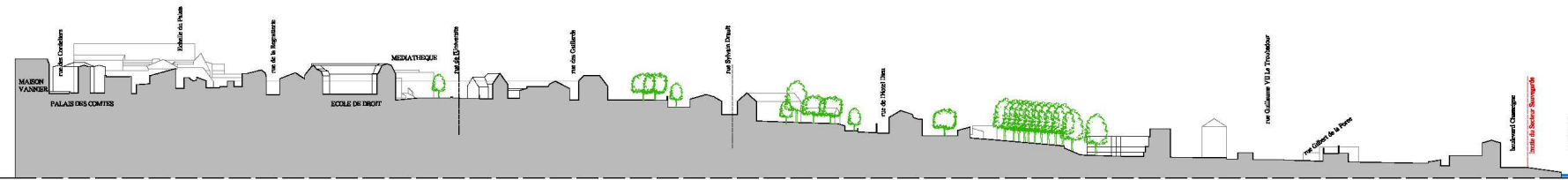
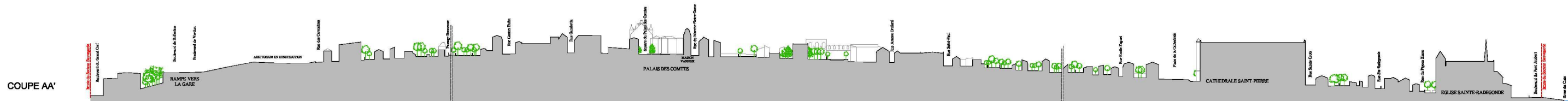
Secteur Sauvegardé de POITIERS (Vienne)

PLAN HISTORIQUE

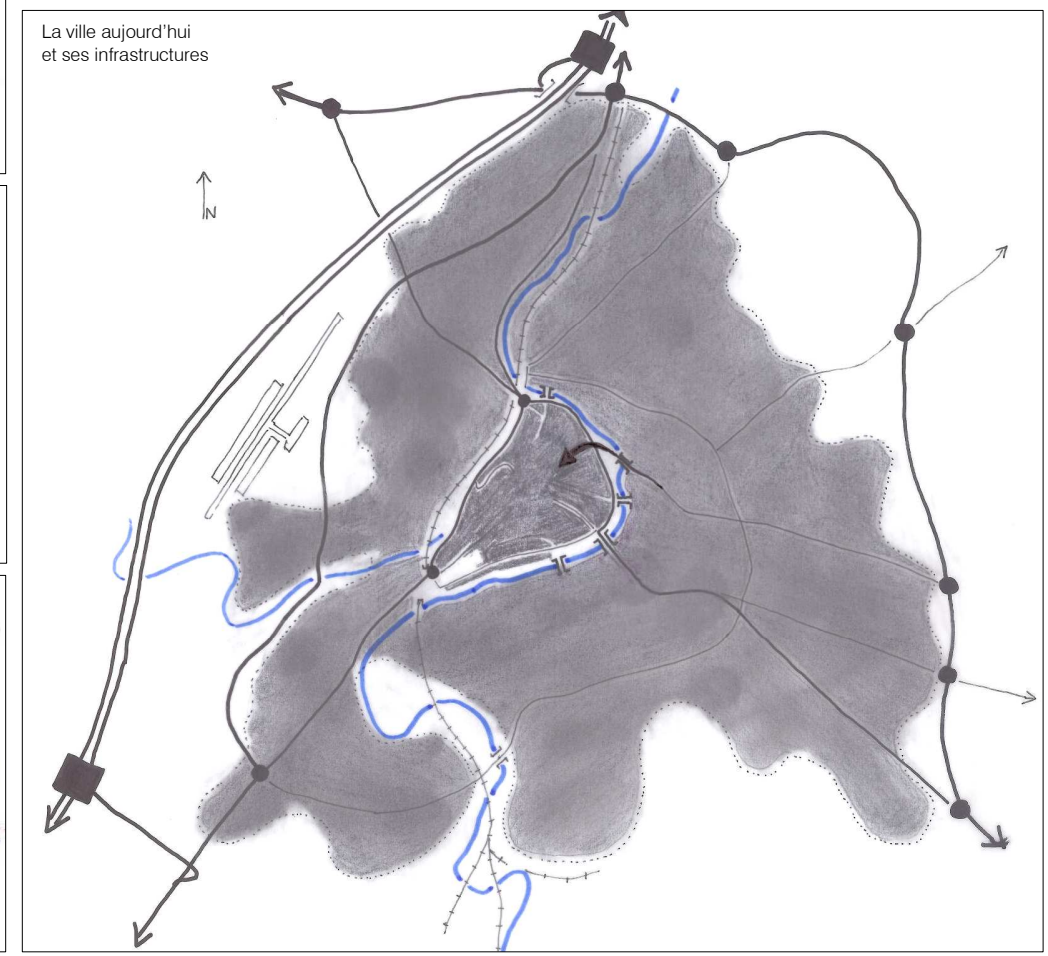
JUN 2008

ES-ELLE 10200

AUP



Evolution de l'emprise urbaine de la fin de l'Antiquité (première enceinte) à aujourd'hui



1.2. Paysage et forme urbaine

1.2.1. Topographie

Ce sont les rivières du Clain et de La Boivre et leurs affluents qui en s'enfonçant dans le plateau, ont façonné la topographie de Poitiers. La faible pente de ces rivières a généré de nombreux méandres. Le Secteur Sauvegardé est un **éperon barré, site défensif par excellence**, qui conjugue douves naturelles et pentes fortes, c'est le site même qui a défini la taille de la ville gallo-romaine puis médiévale.

Le Secteur Sauvegardé est marqué par **un relief particulier** que l'on peut schématiser en « un plateau et des coteaux » présentant de fortes pentes qui plongent vers les rivières. Le point culminant se situe légèrement au Nord-est de l'église St-Hilaire (118 m NGF), le point le plus bas est proche de la confluence (72 m). Les plateaux qui font face au Secteur Sauvegardé ne le dominent pratiquement pas (entre 120 et 140 m), les pentes du centre-ville vont jusqu'à 35% là où les rivières se rapprochent. La ligne de crêtes est globalement orientée Nord-est / Sud-ouest.

Les espaces dits plateaux correspondent précisément aux premiers sites d'implantation humaine sur la ville ; pour la partie centrale, axe monumental de la ville antique, lieux de marchés médiévaux, motte du palais comtal et basilique paléochrétienne (Saint-Hilaire) et, pour la partie en contrebas, le quartier épiscopal du Haut Moyen-Age. La Grand'Rue est la distance la plus longue pour parcourir le dénivelé de 38 mètres entre le niveau des rives du Clain et celui du haut plateau (au pied du palais comtal).

Compte tenu de ce relief, les cheminements dans la ville sont agrémentés de **séquences de rues pentues**, dont le rythme des façades (pour certaines encore médiévales) contribue au pittoresque de la « vieille ville ».



Ci-dessus, la Grand'Rue, du pont Joubert à Notre-Dame-la-Grande.

1.2.2. Géologie

L'ensemble du secteur repose sur **un socle granitique** (à 130 m de profondeur), visible dans le fond de la vallée du Clain. Il est ensuite recouvert par les formations du secondaire, du tertiaire et du quaternaire par des couches successives de calcaires. Le Bathonien, calcaire graveleux blanchâtre à silex, affleure au centre du plateau entre les arènes et l'église St-Germain. Au sommet du plateau, les argiles sableuses à silex affleurent. Et au Nord c'est une couche de sables, graviers et galets à éléments calcaires.

Le réseau hydrographique de surface est concentré en vallées très encaissées et draine les circulations karstiques actuelles. Les aquifères tertiaires se résument à de faibles niveaux d'eau, exploités par quelques puits fermiers, ils stockent momentanément les eaux de pluie pour les restituer par percolation aux terrains jurassiques voisins. La nappe hydrogéologique la plus proche du sol est très vulnérable aux différentes pollutions.

Les ressources minérales sont :

- les roches éruptives exploitées dès le XIX^e siècle (granulat et matériaux d'empierrement),
- les calcaires qui ont servi à l'empierrement des routes, les moellons et la pierre de taille des grands édifices, mais aussi en pierres à chaux (fours) depuis la fin du XIX^e siècle,
- le travertin exploité à l'époque gallo-romaine (arènes),
- les marnes grises (amendement des terres agricoles),

- les argiles (briques, tuiles et poteries),
- les sables, plus ou moins grossiers, argileux, jaunâtres à rougeâtres et renfermant des lits de graviers et de galets de quartz et de silex.

1.2.3. La structure urbaine

Relativement complexe et difficile à appréhender, la forme urbaine du centre de Poitiers peut se comprendre à partir de ses tracés antiques qui reliaient Poitiers à d'autres grandes *civitas* de la Gaule. Ces axes historiques correspondent aujourd'hui encore à des **voies structurantes du plateau** (bien que le plan de circulation ait modifié l'entrée dans la ville) : l'ancienne route de Tours à Bordeaux qui traversait la ville du Nord au Sud (du pont de Rochereuil à la porte de la Tranchée), la voie de Limoges qui emprunte le pont Saint-Cyprien, la route de Bourges qui emprunte le pont Joubert et pénètre jusqu'au centre du plateau (Grand'Rue).

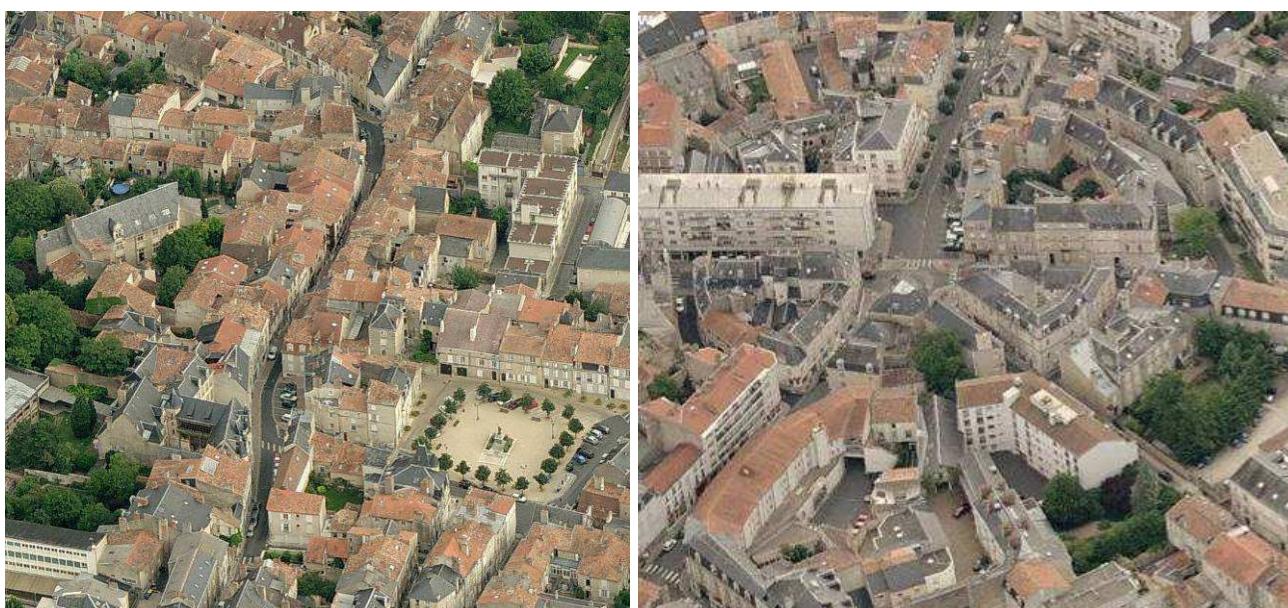
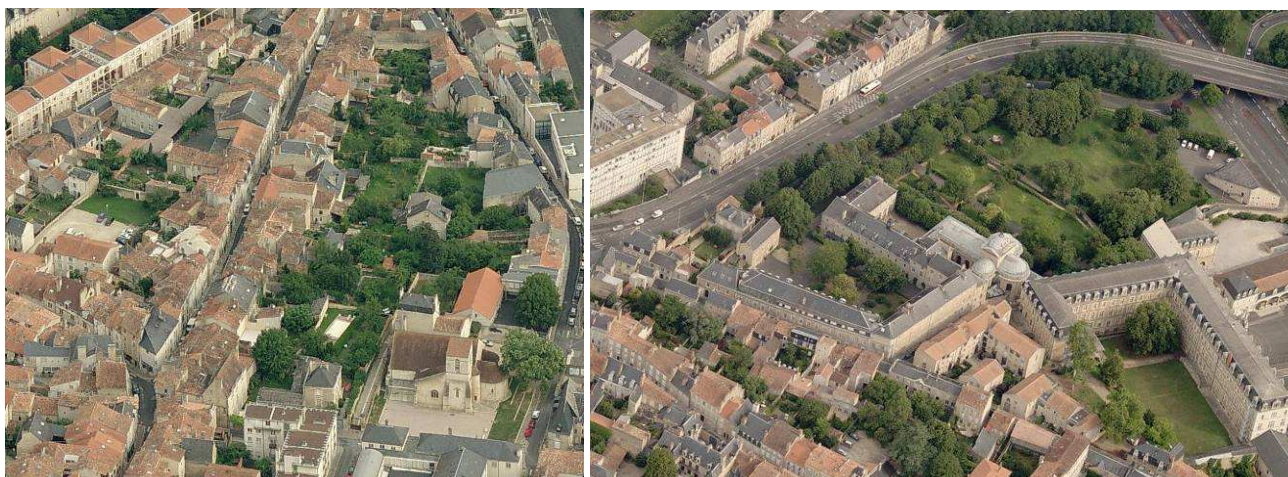
Le reste constitué d'un maillage très complexe de boulevards, de rues et de passages étroits, demande un effort d'imagination pour y projeter toute l'histoire ecclésiastique de la ville. De grands enclos (abbaye-clôture-prieuré-cimetière et terres cultivées) ont en effet conduit à un long gel des terrains, et le découpage que l'on voit aujourd'hui semble bien figurer les « grignotages » successifs dus à un démantèlement tardif des communautés religieuses. L'apport de la fin du XVIII^e et du XIX^e siècle n'est pas négligeable dans la lecture de la ville aujourd'hui, comment se ferait-elle sans les points de repère de l'axe Hôtel de ville/Préfecture, de la place Charles-de-Gaulle, et de la rue Jean Jaurès ? La fin du XIX^e siècle correspond au début du développement tardif de la ville en agglomération.



Les iconographies du XVI^e siècle font apparaître des faubourgs bâtis le long des voies d'accès à la ville (cf. « Poitiers en 1572 », de Braun-Haugenberg dans *Civitates Orbis Terrarum* (1580)). Et à l'étude des nombreux plans anciens de Poitiers depuis le XVII^e siècle, on s'aperçoit que l'extension des faubourgs et l'urbanisation des plateaux qui ceignent le Secteur Sauvegardé ne s'est fait que très lentement pour ne véritablement constituer une agglomération qu'au XX^e siècle (cf. page suivante).

Les représentations de la ville aux XVI et XVII^e siècles montrent que les espaces libres cultivés ou jardinés occupent de vastes étendues dans la ville intramuros. De nombreux citronniers et orangers présents dès l'époque gallo-romaine ont donné le nom à une fontaine de la ville (Cyste). Les espaces libres privés se découpaient en jardins linéaires, en vignes et en vergers, encadrés par des murs de clôtures ou des haies bocagères. Les limites du plateau elles-mêmes étaient un écrin végétal pour la ville : une pépinière à la porte St-Cyprien, les prés avec des moulins plus au Nord, prairies humides sur les îles, alignements d'arbres le long de la muraille... A partir de 1680, la promenade aux Cours crée un paysage planté plus régulier en bordure de la ville qui est restée derrière ses murs, puis la promenade du Pont Guillon et le parc de Blossac viennent compléter au XVIII^e siècle cet écrin.

Aujourd'hui le Secteur Sauvegardé présente un tissu urbain dense. Si le centre historique offre au promeneur une image très minérale, les cœurs d'îlots sont de véritables poumons verts dont la frondaison compte dans la silhouette urbaine (cf. page suivante).



Formes urbaines et Cœurs d'îlots verts © Microsoft . maps.live.com.

1.3. Le patrimoine bâti, typologie de l'architecture

Le patrimoine bâti a fait l'objet d'une étude approfondie et exhaustive en deux temps : l'élaboration d'une typologie du bâti à partir des spécificités de l'architecture des constructions du Secteur Sauvegardé, et un inventaire détaillé immeuble par immeuble (présenté au chapitre suivant).

1.3.1. Typologie urbaine

CONFIGURATION DU TERRAIN ET RAPPORT A LA RUE

Le tissu urbain et son organisation parcellaire sont issus de l'époque médiévale. La majorité des maisons sur rue sont étroites (parcelles d'une largeur de 3 à 6 mètres, soit une portée de poutre entre deux refends). La profondeur des parcelles est très variable, mais les longueurs de 40 à 50 mètres sont les plus courantes ; elles permettent la construction de deux corps de bâtiments séparés par une cour. Le local commercial ou artisanal occupe évidemment le rez-de-chaussée donnant sur la rue principale, il est en général bordé d'un couloir menant à l'escalier qui prend jour sur la cour. Le plus souvent, une deuxième construction est implantée en arrière de la cour ; il s'agit soit de locaux de rangement ou d'ateliers, soit d'un deuxième corps de logis. Ce dernier est alors distribué par un escalier indépendant (en façade) ou par une galerie le raccordant niveau par niveau au logis sur rue.

Les principes de la Renaissance (recherche de régularité) ont eu du mal à s'appliquer sur le parcellaire très étroit et contraint de la ville médiévale. Aussi observe-t-on une relative permanence des configurations urbaines jusqu'au début du XVII^e siècle. Dans la première moitié du XVII^e siècle, un nouveau programme de belles demeures semble apparaître avec un début de restructuration de la trame parcellaire, même s'il s'agit le plus souvent, de reconstruction ou transformation de maisons déjà existantes. Dans la deuxième partie du XVII^e siècle, le programme architectural de l'hôtel commence à intégrer les bâtiments de communs dans la composition de la cour d'entrée, comme en témoigne l'hôtel Jean Pinet (devenu Hôtel Dieu). Cette séquence d'accès, porche - cour avec communs - logis - jardin, se perpétue jusqu'au début du XIX^e siècle.

Le dispositif d'accès évolue vers une fusion de la cour et du jardin, le logis et les communs deviennent des éléments indépendants dont le traitement architectural est bien différencié. Le programme de la maison bourgeoise dont l'entrée donne directement sur la rue est souvent complété par une cour accessible par un porche (ou une grille) et des dépendances (remise à voiture et écuries).

L'arrivée d'une nouvelle population de militaires et de fonctionnaires favorise l'émergence d'un programme spécifique d'immeubles de rapport. Sa construction se doit d'être rationnelle, façades et plans restent donc stricts. Ils se déclinent en deux catégories : les immeubles à couloir et les immeubles à porche. La cage d'escalier se greffe sur la distribution traversante, si possible en position centrale pour faciliter la division en un plus grand nombre d'appartements.

L'ESCALIER

L'escalier en vis reste le modèle le plus ancien et qui a connu une grande longévité, il est employé jusqu'au début du XVII^e siècle et même encore au XVIII^e siècle dans des dimensions plus exceptionnelles. A partir du XVII^e siècle, la cage d'escalier prend la forme d'un hall central, autant que possible largement éclairé, qui distribue l'ensemble des pièces principales du logis. Les grands escaliers des couvents restent très rationnels : ils sont composés de deux volées droites portées par un mur central (mur d'échiffre). Les escaliers des belles maisons et des hôtels sont largement ouverts, jusqu'à trois volées autour d'un vide central.

Dans la continuité du début du XVII^e siècle, le volume de l'escalier est de plus en plus aéré, les rambardes en fer forgé remplacent les lourdes balustrades de pierres ou les murs d'échiffre. Dans certains cas, ils s'ouvrent largement sur le porche qui traverse le bâtiment jusqu'à ne faire qu'un volume avec lui.

Des traités de construction (en particulier celui de Rondelet) viennent à l'appui d'une rationalisation déjà amorcée par les « encyclopédistes ». Les techniques de tous les corps d'état y sont abordées ainsi que les méthodes de métré. Parallèlement, une industrie du bâtiment commence à s'organiser pour produire les composants les plus courants et en particulier les éléments de serrurerie et de fonte.

Dans ce contexte, un nouveau type d'escalier s'impose : il est basé sur l'emploi d'une rambarde à colonnettes métalliques portant une main courante en bois au profil continu et confortable. Pour permettre cette continuité, les menuisiers ont dû maîtriser l'art du *balancement* des escaliers, exercice de géométrie assez difficile mais bien diffusé au sein de cette corporation depuis le XVIII^e siècle.

1.3.2. Typologie architecturale

MATERIAU

Au Moyen-âge et jusqu'à la période Renaissance, le pan de bois permet de réaliser des encorbellements successifs qui protègent la vitrine des eaux de pluie en les guidant vers le fil d'eau courant au milieu de la rue. Il semble surtout employé pour ses vertus décoratives, en particulier pour les maisons à échoppes (dont la façade structurée en pans de bois constitue une sorte d'enseigne commerciale) ou pour les façades sur cour des belles demeures (notamment les galeries). La pierre reste un matériau noble et donc exceptionnel (ex : Hôtel Fumey).

Comme dans les autres villes françaises, des arrêtés sont probablement pris pour interdire les encorbellements et la construction en pan de bois (sauf si le pan de bois est enduit). D'une manière générale, la mode du pan de bois et de son expression architecturale est passée, il ne sera plus utilisé qu'à titre de « mode de construction économique » pour des façades secondaires ou pour des maisons modestes (le pan de bois est dans ce cas très rustique et destiné à être enduit). Dans la pratique, beaucoup de façades en bois sont reconstruites, mais certaines sont simplement alignées (notamment par la suppression des encorbellements) et enduites.

COMPOSITION ET REPERTOIRE DECORATIF

Le percement des façades les plus anciennes est très libre, puis apparaît au XVI^e siècle, un travail de composition mettant en évidence des travées principales prolongées par de grandes lucarnes et la recherche de motifs symétriques dans les étages (ex. hôtel Berthelot). La fenêtre à meneaux (avec ou sans traverse) est l'élément de base de la composition architecturale jusqu'au début du XVII^e siècle. Un certain nombre de ces baies ont été modifiées pour accueillir une fenêtre à deux battants (trace d'ancien meneau supprimé).

L'influence de la Renaissance se traduit par un renouvellement du répertoire décoratif (ordres académiques, fronton triangulaire ou cintré, pilastres et chapiteaux décorés). Au XVII^e siècle, apparaît l'emploi de motifs emprunté au mouvement « baroque » : les ordres corinthien et ionique sont abandonnés au profit de pilastres doriques simplifiés recoupés par des joints creux (joints à refend). Les frontons brisés s'imposent pour les portes principales et les lucarnes (ou simplement le couronnement des ouvertures du dernier niveau). Des lignes horizontales structurent la façade en reliant des ouvertures dont la position et les proportions restent encore très libres, et la baie à meneau est progressivement abandonnée au profit de la fenêtre à deux battants et, parallèlement, la composition de façade en travées régulières devient la règle. Cette régularisation préconisée par tous les traités d'architecture depuis Philibert Delorme est souvent contrariée par des vestiges de constructions plus anciennes, mais elle s'imposera presque systématiquement à partir du XVIII^e siècle.

Les façades les plus identifiables du XVIII^e siècle se caractérisent par plusieurs éléments architecturaux employés seuls ou en association selon la richesse du programme : le linteau en arc segmentaire saillant, le chaînage vertical avec joint à refend formant pleins-de-travées, la toiture à bris mansart, la lucarne à consoles latérales en forme de volutes parfois en alternance avec la forme de l'œil de bœuf.

A partir de 1760, le modèle classique (ou néoclassique) impose une rigueur et une épuration du décor de façade qui s'adapte facilement au nouveau programme de l'immeuble de rapport. La lucarne disparaît du répertoire architectural, la toiture est la moins visible possible, cachée par une large corniche et l'ancien étage de comble est traité comme un attique. Sur les façades les plus riches, les percements sont intégrés dans une composition globale de la façade faite de décaissements verticaux et horizontaux. Les linteaux en arcs segmentaires sont abandonnés mais une travée ou un étage est souvent marqué par des baies avec arc en plein cintre. Les balcons, qui jusque-là restaient ponctuels et ne marquaient que la travée principale, sont utilisés comme élément de séparation entre l'étage noble et le niveau de soubassement ; ils sont « filants » sur toute la largeur de la façade.

Les immeubles les plus modestes sont constitués d'une façade à travées régulières, les chaînes d'angle et les encadrements de baies sont réalisés en pierres de taille régulières et les parties courantes en simples moellons recouverts d'un enduit affleurant les pierres d'encadrement. Les plus riches adoptent une architecture très élaborée à caractère éclectique. Le développement de l'architecture éclectique amène logiquement à la redécouverte du bris mansart qui marque largement l'architecture urbaine des années 1880 à la guerre de 1914 (et parfois même après). Ce nouveau bris est en général plus haut et plus vertical que celui du XVII^e siècle, ce qui le rend plus habitable.

La fin du XIX^e siècle est marquée par quelques bâtiments atypiques d'inspiration historiciste. Celle-ci se manifeste principalement dans l'expression volumétrique : complexification des toitures, utilisation de volumes en saillie (échauguettes devenant bow-windows), hiérarchisation des ouvertures, etc... le tout modernisé et fortement influencé par l'enseignement de Viollet-le-Duc et de ses successeurs. Les références sont diverses : néo-gothiques, néo-Renaissance (façade sur rue de l'hôtel Baucé 1914 – ci-dessous), style Louis XIII ou même XVIII^e (hôtel Gilbert 1933). C'est aussi l'époque des nouveaux programmes de construction à caractère commercial ou institutionnel : en premier lieu, les « Grands magasins » inspirés des immeubles parisiens, ou encore La Poste, avec de grandes verrières en structure métal.

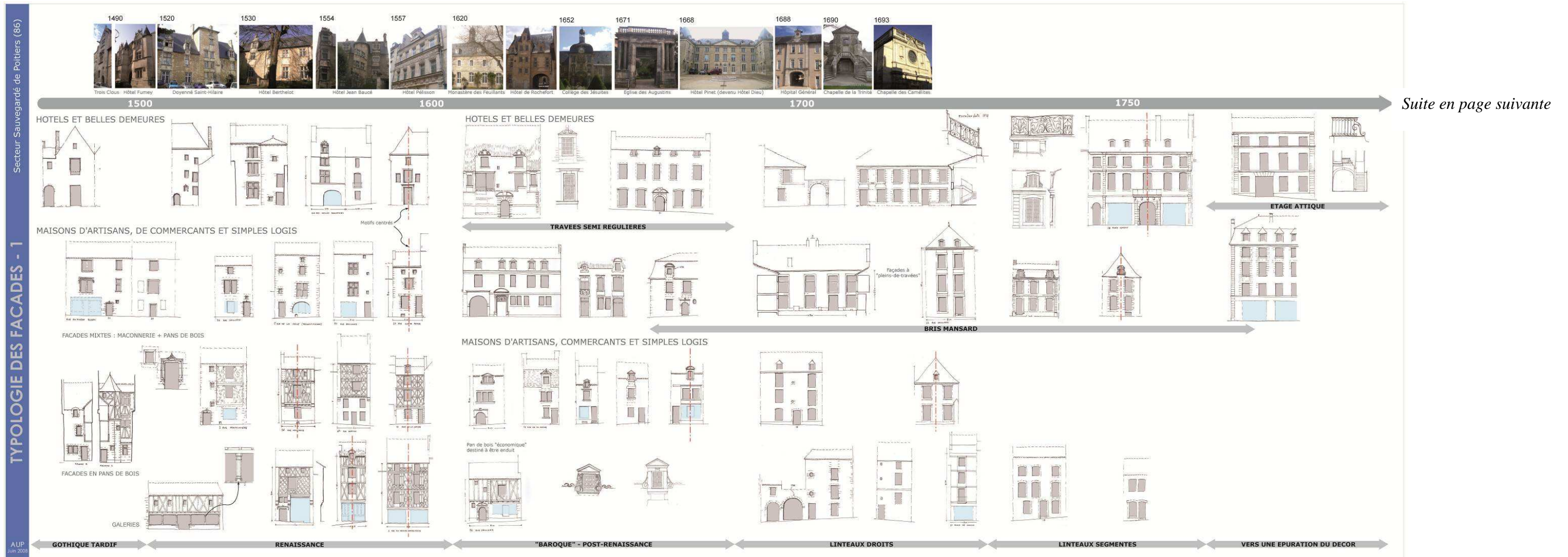
A partir des années 1920, ce sont les sièges d'entreprises qui suivent aussi cette recherche de modernité, pour s'afficher en ville ; et l'Art Déco se diffuse également dans les constructions de logements, au travers des villas urbaines cossues (rue Théophraste Renaudot) ou des grands immeubles d'habitation (rue des Ecossais). De nombreuses réalisations des Frères Martineau témoignent de cette période comme la Société Générale, le Crédit Lyonnais, et un certain nombre d'immeubles aux façades atypiques.

Les frises de typologie qui suivent illustrent la chronologie des différentes formes urbaines et architecturales à partir du relevé d'une centaine de façades en commençant vers le XVI^e siècle et jusqu'aux formes Art-Déco (années 1930).

TYOLOGIE URBAINE

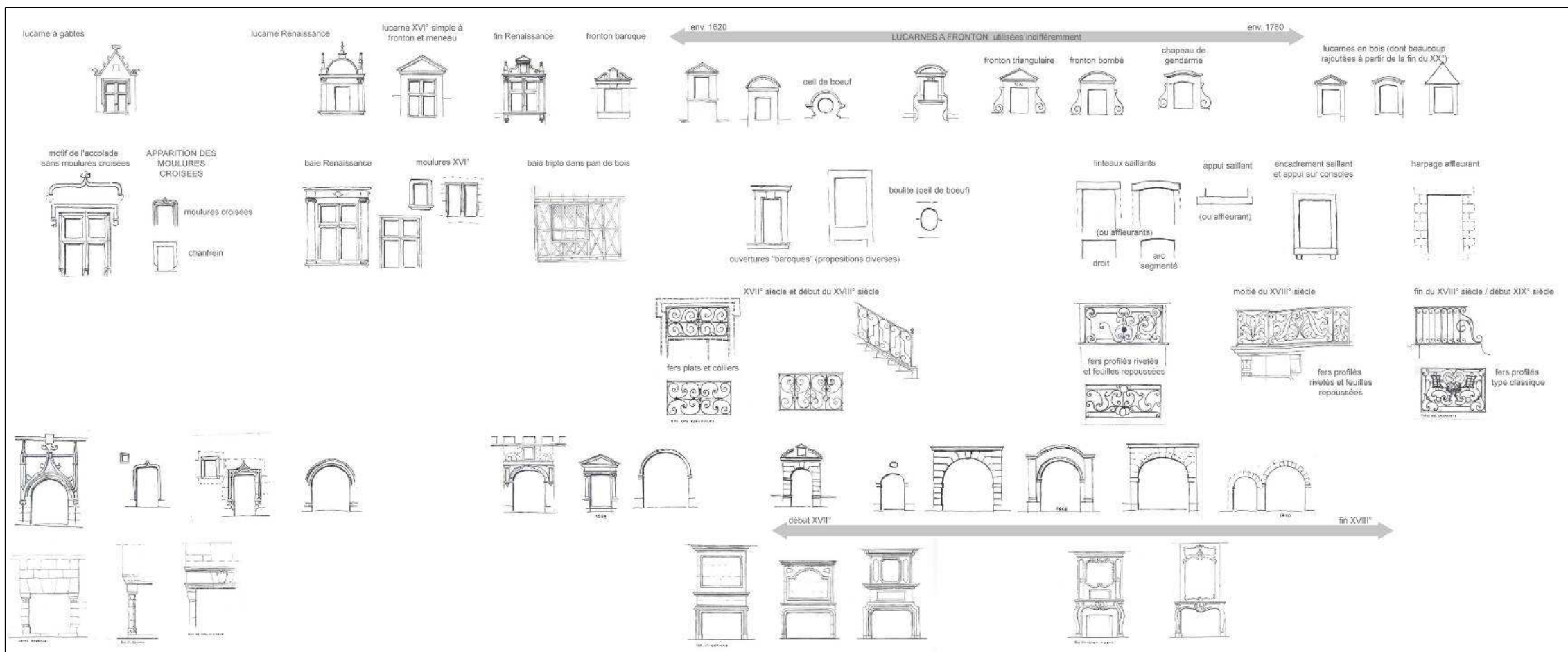


TYPOLOGIE ARCHITECTURALE : façades

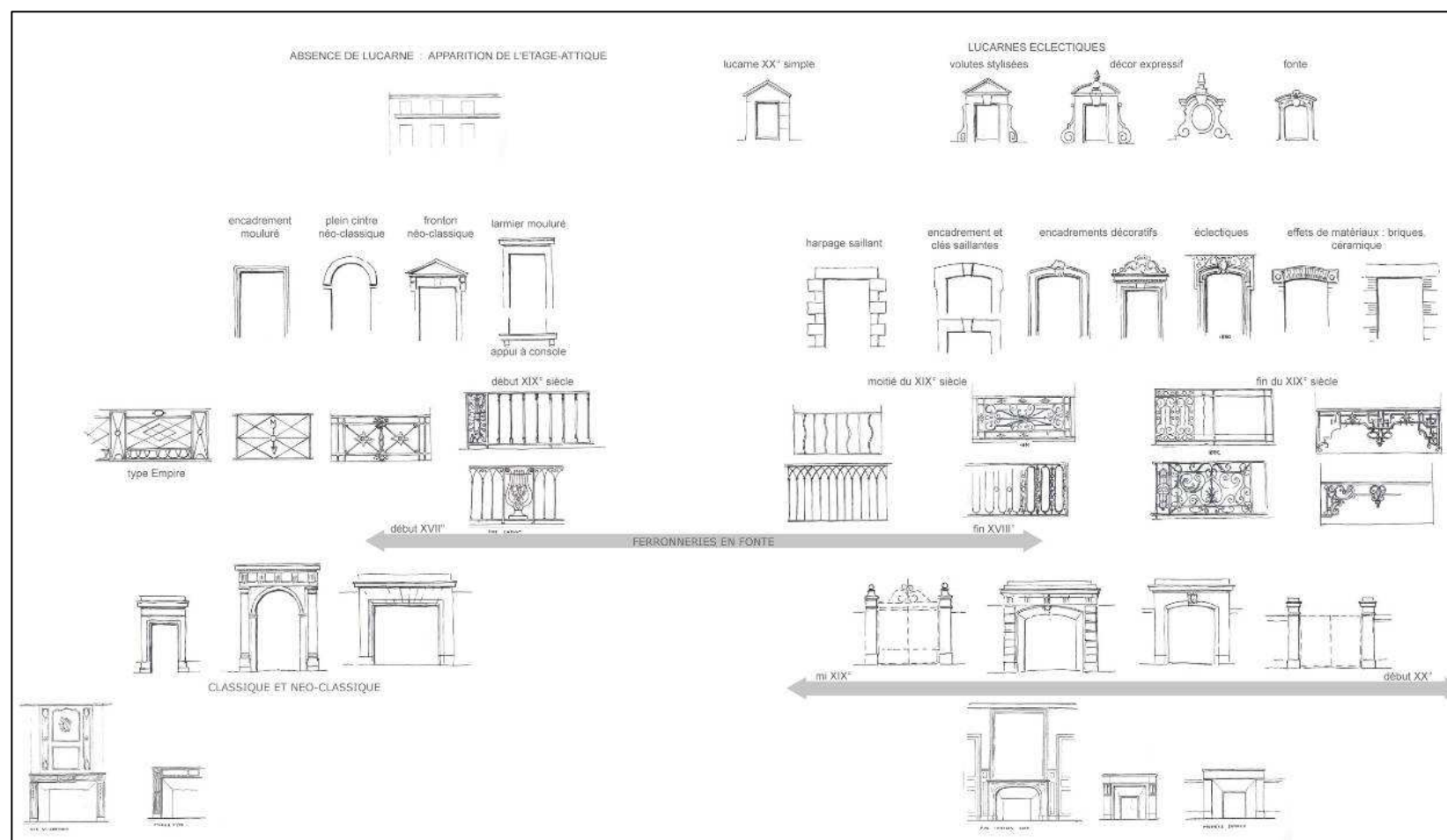


TYPLOGIE ARCHITECTURALE : façades

Secteur Sauvegardé de Poitiers (86)
 TYPOLOGIE DES FAÇADES - 2
 AUP
 Juin 2008



TIPOLOGIE ARCHITECTURALE :
 détails de façades et d'intérieurs



1.4. L'enquête terrain réalisée en 2008-2009-2010

L'enquête-terrain a été menée sur les années 2008, 2009 et 2010, par les chargés d'étude de la révision du Secteur Sauvegardé. **4 224 fiches** ont été réalisées de manière systématique sur chaque élément bâti (sauf bâtiments secondaires décrits sommairement comme annexes) ; elles présentent toujours une description vue de l'espace public, et quand cela a été possible, des façades arrière, parties communes, intérieurs et espaces libres. En complément, des visites d'intérieurs ont été organisées, ci-contre à droite la cartographie des immeubles visités. Environ 670 fiches ont ainsi pu être complétées grâce à la visite d'intérieur.

L'ensemble de ce travail, appelé « fichier-immeuble », constitue **une source documentaire** précieuse destinée aux services gestionnaires du Secteur Sauvegardé, il contient les pièces suivantes :

- **des fiches-immeubles par secteur et par îlot** : une fiche pour chaque unité parcellaire ou pour chaque unité de construction intéressante s'il en existe plusieurs sur une même parcelle. La fiche est organisée en six rubriques : REFERENCES IMMEUBLE - ELEMENTS REMARQUABLES - TYPOLOGIE URBAINE - ELEMENTS DE DATATION – ARCHITECTURE - BÂTIS SECONDAIRES et un cadre libre OBSERVATIONS.
- **un lexique**, destiné à définir les termes employés et à illustrer la grille typologique sur laquelle s'est appuyée la description de l'architecture et des espaces libres.
- **le rapport d'exploitation des fiches** qui présente le traitement statistique des fiches. L'exploitation des fiches s'avère être un instrument d'analyse permettant de confirmer et affiner la définition de la typologie architecturale et de dresser un profil du patrimoine du Secteur Sauvegardé.
- **la base de données informatique** des fiches (liées au plan), base de données Access exclusivement destinée aux services gestionnaires et dont les données peuvent être exploitées par un logiciel cartographique SIG (Autocad Map, ArcView, MapInfo...).

1.4.1. Ancienneté du patrimoine

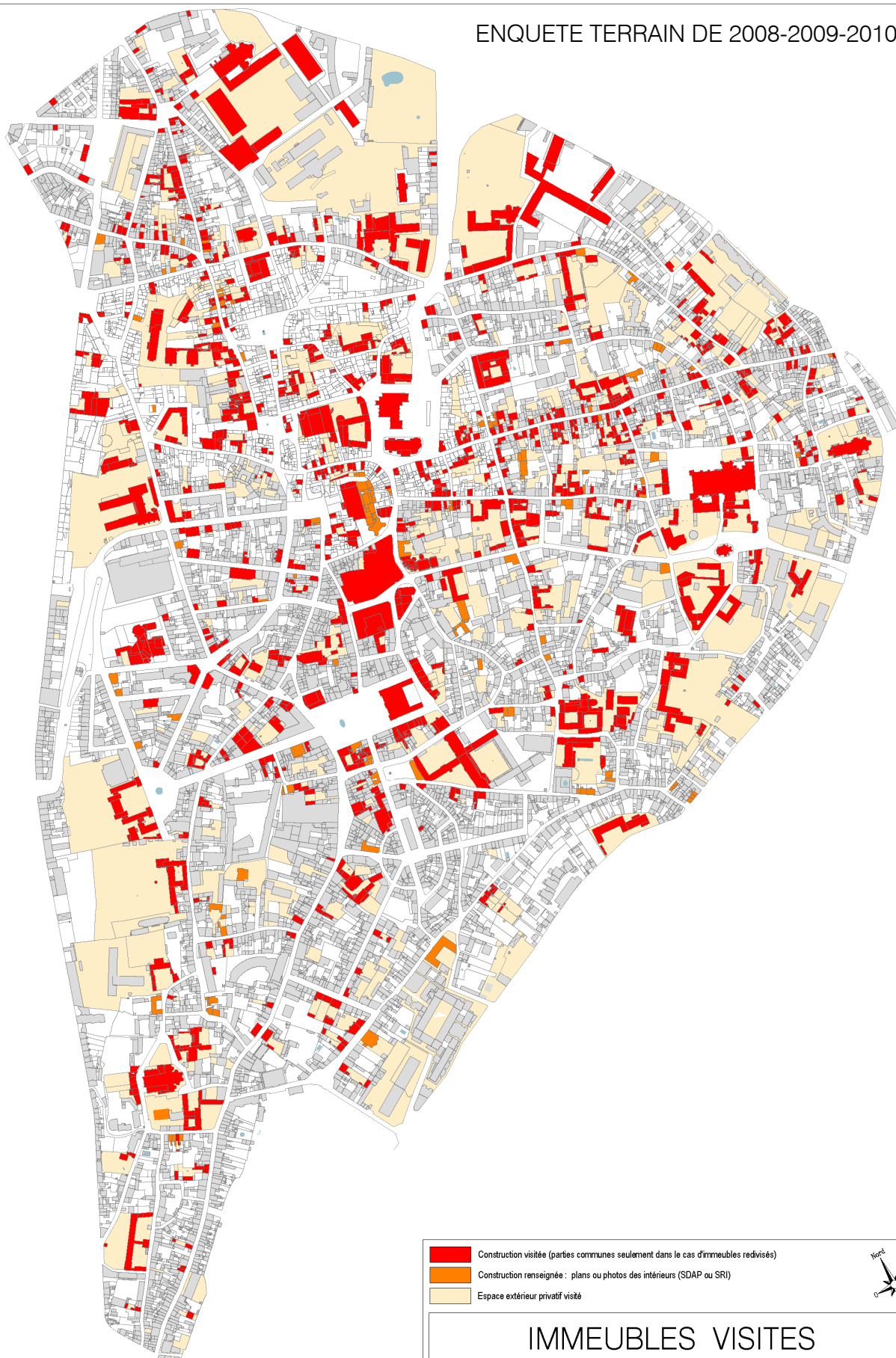
Les façades datées sont relativement peu nombreuses à Poitiers, nous en comptons précisément 78. La datation s'est faite donc essentiellement à partir de l'analyse typologique précédemment présentée.

Perçues à partir de la rue (dates de façades), la majorité des constructions recensées est datée entre 1700 et 1914, elles concernent en effet 71 % des fiches renseignées. Le poids du XIX^e siècle apparaît écrasant, les façades antérieures à la Révolution apparaissent ainsi d'autant plus précieuses.

Les dates de gros-œuvre nuance très largement cet aperçu de faible ancienneté du patrimoine. Sur 498 constructions dont le gros-œuvre est estimé antérieur au XVIII^e siècle, seulement 4% conservent leur façade (supposée) d'origine. Cette remarque est moins vraie pour les constructions du XVIII^e siècle qui sont peu nombreuses, qui apparaissent majoritairement comme homogènes (façade et gros-œuvre de même date). Le nombre de façades datées du XIX^e siècle (2 796) excède fortement le nombre de constructions dont le gros-œuvre est XIX^e (2 555). Ainsi, un nombre important de constructions ont vu leur façade reconstruite ou transformée sans véritable démolition. Et les chiffres annoncés sont certainement inférieurs à la réalité, dans la mesure où beaucoup de structures n'ont pas pu être datées.

Façade GrosOeuvre															TOTAL
	médiéval	XV ^e	XVI ^e	XVII ^e	XVIII ^e	fin XVIII ^e - début XIX ^e	mi XIX ^e	fin XIX ^e - début XX ^e	entre-2- guerres	après- guerre	années 1960-80	après 1990	contem- porain		
médiéval	9	2	2	1		4	6	1						2	27
XV ^e		10	1	4	12	18	27	13	1		2	2	1	94	
XVI ^e	1	1	43	11	48	54	45	22	1	1	5	2	236		
XVII ^e				57	17	30	19	8		1	3	2	138		
XVIII ^e	1		1		137	33	20	18	2	3	2	3	221		
fin XVIII ^e - déb XIX ^e					2	935	27	39	5	4	6	6	627		
mi XIX ^e	1			1			1007	3	8	12	12	9	1055		
fin XIX ^e - déb XX ^e					3	4	828	6	12	11	6	4	874		
entre-2-guerres				1		1			173		3		178		
après-guerre						2			1	203	2	2	211		
années 1960-80				4	3	2	4				240		255		
après 1990			1			2	1	2		2		67	76		
contemporain			1	2		1	2					1	48		
TOTAL	12	14	50	81	220	688	1167	941	198	240	289	101	66	4051	

ENQUETE TERRAIN DE 2008-2009-2010



1.4.2. Campagnes de construction et patrimoine

Un édifice patrimonial est souvent le résultat de plusieurs campagnes de travaux. Les escaliers, la façade, les caves, les vestiges de baies anciennes sont autant d'indices de datation informant sur les époques successives de construction d'un même édifice, ou d'un même ensemble. Les décors intérieurs correspondent aussi souvent à une autre campagne de construction. Le patrimoine révèle ainsi une richesse patrimoniale moins connue, souvent cachée et surtout assez complexe à lire pour de non-initiés.

Les campagnes de construction multiples sont relativement fréquentes à Poitiers, elles concernent 753 fiches. Ce chiffre est probablement bien en-dessous de la réalité, limité par le fait que ce phénomène n'est visible qu'à partir d'une visite intérieure (sauf vestiges en façades).

Jusqu'à très récemment, l'approche du patrimoine se focalisait souvent sur la campagne de construction d'origine, induisant ainsi, au nom d'une « unité de style », des restaurations effaçant l'apport des époques intermédiaires de construction (par exemple, reconstitution d'un arc d'échoppe Renaissance sur une maison de ville qui avait été repercée au XVIII^e siècle).

Cette indication sur les multiples campagnes de construction vise à mettre en valeur cette complexité patrimoniale et encourager une réflexion plus approfondie sur les composantes d'une architecture « à protéger ».

1.4.2. Transformations du patrimoine

Les fiches-immeubles signalent les transformations dites modernes, c'est-à-dire depuis les années 1960 environ. Il s'agit le plus souvent de modifications néfastes pour le patrimoine, de type extensions, modifications de façades, surélévations, percements de garages ou de baies sans rapport avec les proportions traditionnelles, modification de toiture, etc... Cette case a été cochée dans **1 760 fiches**, soit dans près de 42 % des cas. Cela permet de mesurer à quel point le patrimoine de Poitiers a été considérablement transformé, voire souvent dénaturé.

1.4.3. Matériaux et état des façades

La liste des matériaux a été faite à partir des principaux types de façades (principales) rencontrés :



- La pierre de taille concerne 647 façades, soit 15,7 %
- Les façades en moellon enduit ou enduit et pierre (le plus souvent, il s'agit de façades aux pleins-de-travées en pierres) sont au nombre de 2 526, soit 61,5 % des façades décrites.
- Le pan de bois concerne 136 façades, soit 3,3 %
- La brique, le plus souvent en association avec la pierre, concerne 30 constructions, soit moins de 1 %
- L'enduit à pierres vues reste très marginal (9 façades), comme le moellon apparent (22 façades). Les enduits projetés (type tyrolien) et la peinture minérale concernent les façades modernes, au nombre de 47.
- Le parement pierre, technique spécifique de l'architecture de la Reconstruction, est employé sur 85 façades, soit 2 % des constructions décrites.
- La maçonnerie moderne des constructions récentes se retrouve dans 505 fiches, soit 12,3 %

0m 60 100 150 200 250m



Légende	Etat des façades	Nombre	%
■	Etat satisfaisant (O)	464	11,46
■	à entretenir (E)	2468	60,95
■	à restaurer (R)	1087	26,85
■	restituer l'état initial (I)	21	0,52
■	à modifier (M)	7	0,17
	TOTAL	4049	100,00
	Constructions non informées	174	

ETAT DES FACADES

D'après l'enquête-terrain, l'état des façades est moyen, seulement 11 % des façades sont notées en bon état, la majorité des façades est « à entretenir » (plus de 60 %). 27 % des façades nécessiteraient un ravalement voire une complète restauration. La carte de l'état des façades en 2008-2009-2010 est présentée en page précédente, elle permet de cibler les secteurs qui pourraient faire l'objet de campagnes de ravalement (NB : la carte n'est plus d'actualité sur les abords de la place Leclerc où une campagne de ravalement a été engagée).

A noter enfin, le recensement concerne 715 façades commerciales, dont une grande proportion de façades peu satisfaisantes, le plus souvent pour des raisons d'intégration architecturale (forme, couleurs) : aussi, 47,5% des façades commerciales repérées sont à modifier ou améliorer. A noter également, 31 façades commerciales nécessiteraient une restauration (devanture satisfaisante dans la forme mais dégradée).

1.4.4. Ancienneté et protections

Globalement, on peut dire que le degré de protection est proportionnel à l'ancienneté des bâtiments, à la fois pour leur rareté et leur état de conservation. Quatre grandes périodes se dégagent :

- Epoque médiévale jusqu'à La Révolution (patrimoine de l'Ancien Régime), 377 constructions recensées, 371 protégées ;
- De La Révolution à la 2^{de} moitié du XIX^e siècle (1780-1870), 1853 constructions recensées, 1 644 protégées ;
- De la fin du XIX^e siècle à l'entre-deux-guerres, 1 138 constructions recensées, 889 protégées ;
- Sur la période assez courte de l'après-guerre, 240 constructions recensées, 76 protégées ;
- Enfin sur la période contemporaine, de 1960 à aujourd'hui, 456 constructions recensées, 47 protégées.

L'analyse des niveaux de protection croisée à l'ancienneté du patrimoine ne peut pas faire l'économie de deux critères importants (qui ne peuvent malheureusement pas faire l'objet de statistiques croisées), il s'agit de :
- la multiplicité des campagnes de construction (qui peut constituer une richesse patrimoniale supplémentaire)
- les transformations modernes (qui vont à l'encontre de la qualité et la cohérence de l'architecture initiale).

1.4.5. Types de programmes

Les fiches distinguent 19 types de programmes qui peuvent être regroupés de la manière suivante :

- les maisons : 2 182 soit 55 %,
- les immeubles : 1 047 soit 26 %,
- les hôtels et belles demeures avec leurs dépendances : environ 280 soit 12 % des fiches,
- les bâtiments religieux : 80 soit près de 2 % des fiches,
- les équipements : 115 soit près de 3 % des fiches.

Le recensement de l'occupation des rez-de-chaussée (en page suivante) révèle l'animation des rues du Secteur Sauvegardé. En effet, 62,7 % des immeubles du périmètre sont occupés par des logements en rez-de-chaussée, c'est un Secteur Sauvegardé en majeure partie résidentiel (peu étonnant compte tenu de son étendue). Les commerces et services (15% des fiches) se situent principalement sur le centre du plateau (cf. carte).

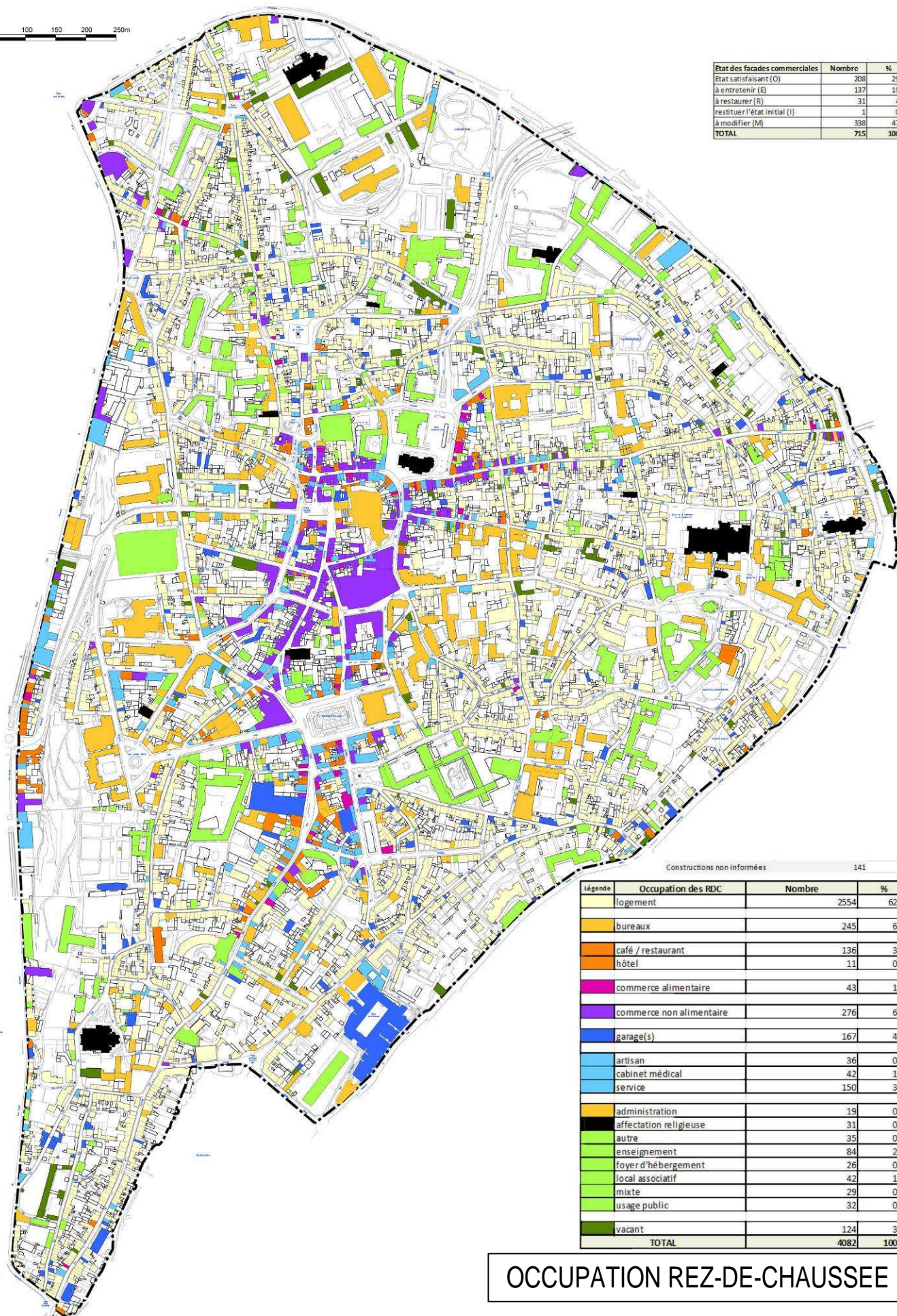
1.4.6. Types de programme et protections

Sans surprise, les programmes d'hôtels, de lieux de culte, de couvents sont tous protégés à quelques rares exceptions près ; il en est de même des maisons bourgeoises et immeubles à porches, dont la richesse architecturale est parfois proche de celle des hôtels. 70 à 75 % des maisons de ville, immeubles, dépendances d'hôtels sont également protégés. Entre 45 et 53 % des bâtiments d'équipements et des villas sont protégés, constituant un ensemble plus hétérogène. Enfin, 11% des immeubles postérieurs à 1945 sont protégés.

Le rapport entre type de programme et protection est donc bien quantifiable, le caractère exceptionnel du programme amenant la protection, mais ce rapport est surtout intéressant dans le niveau de protection (plus de **type a** pour les premiers, et plus de **type b** pour les programmes « ordinaires » ou grands équipements qui nécessiteraient des souplesses d'adaptation).

0m 50 100 150 200 250m

Etat des façades commerciales	Nombre	%
Etat satisfaisant (O)	208	29,0
à entretenir (E)	137	19,1
à restaurer (R)	31	4,3
restituer l'état initial (I)	1	0,1
à modifier (M)	338	47,2
TOTAL	715	100,0



Constructions non informées 141

Légende	Occupation des RDC	Nombre	%
	logement	2554	62,5
	bureaux	245	6,0
	café / restaurant	136	3,3
	hôtel	11	0,2
	commerce alimentaire	43	1,0
	commerce non alimentaire	276	6,7
	garage(s)	167	4,0
	artisan	36	0,8
	cabinet médical	42	1,0
	service	150	3,6
	administration	19	0,4
	affectation religieuse	31	0,7
	autre	35	0,8
	enseignement	84	2,0
	foyer d'hébergement	26	0,6
	local associatif	42	1,0
	mixte	29	0,7
	usage public	32	0,7
	vacant	124	3,0
	TOTAL	4082	100,0

OCCUPATION REZ-DE-CHAUSSEE

Chapitre 2

Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines

2.1. Le profil sociologique du Secteur Sauvegardé

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1996
Habitants	23 260	21 859	17 248	14 612	16 169	17 247

Le dépeuplement du centre est terminé. La population de l'agglomération compte de plus en plus dans l'échelle du département et Poitiers n'est pas en reste dans cette croissance (+5,90% depuis 1990). Le Secteur Sauvegardé (périmètre révisé) compte **17 247 habitants** au recensement de 1999, soit 20,6 % de la population communale.

Tous quartiers confondus, **les 20-39 ans sont la classe d'âge représentée massivement** (21 500 étudiants notamment). La population des 40-59 ans s'est accrue depuis 1990, mais elle reste inférieure aux moyennes observées dans les villes à secteur sauvegardé. Quant aux 60-74 ans, leur population diminue (mais aussi sur la commune et l'ensemble de l'agglomération), contrairement aux autres villes à secteur sauvegardé. La population de plus de 75 ans reste stable.

La **faible proportion des couples avec enfants** constitue une caractéristique importante du profil sociologique du Secteur Sauvegardé. Et la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer, sur Poitiers (1,6), comme sur l'agglomération. En 1999, plus de la moitié des ménages sont des personnes vivant seules.

Le solde migratoire semble bien être le moteur de la démographie locale, l'agglomération est un territoire attractif : jeunes, retraités et actifs travaillant pour certains à Paris. Les effectifs scolaires globalement diminuent sur le Secteur Sauvegardé, alors qu'ils augmentent sur l'agglomération. Du côté des étudiants en revanche, **l'Université a gardé un certain rayonnement** ; la ville présente un des plus forts ratios étudiants/population de France, malgré la baisse des inscriptions observée sur le territoire national.

Les professions intermédiaires et supérieures sont davantage représentées que dans les autres villes à secteur sauvegardé. Les artisans / commerçants / chefs d'entreprises sont plus nombreux que sur la commune. Les Trois Quartiers et Les Feuillants apparaissent comme des quartiers plus populaires. Dans le Secteur Sauvegardé, il y a enfin **moins de chômeurs résidents que sur le reste de la commune ou de l'agglomération**, ce qui confirme l'état des lieux de 1996.

2.2. Les fonctions urbaines

2.2.1. Habiter en Secteur Sauvegardé, le parc de logements

En 2005, le Secteur Sauvegardé compte **10 695 logements** (50 322 sur l'ensemble de la commune). Les maisons individuelles sont au nombre de 1 342 dans le Secteur Sauvegardé, soit 12,4% du parc de logements. Les résidences principales représentent, en 1999, 82,7% des logements (moyenne nationale) et **s'est accru de près de 26% depuis 1990** (essentiellement sur les Trois Quartiers, Ste-Croix, Carnot et Blossac).

Les chiffres révèlent une **grande densification des quartiers les plus aérés** (quartiers Cathédrale et Blossac – St-Hilaire). Les quartiers les plus denses en revanche peinent à se renouveler et perdent des habitants ; le logement s'y trouve en concurrence avec les activités commerciales et administratives (secteur de l'Hôtel de Ville au palais de justice notamment).

Le parc de logements a augmenté de plus de 3 000 logements de 1962 à 1999, surtout depuis 1981. Cela s'explique par des constructions neuves (en particulier Carnot et Blossac), deux OPAH d'envergure dans les années 1980 (quartier de la Chaîne et quartier de la Tranchée) ou encore des subdivisions de logements existants. Si la construction de logements neufs stagne aujourd'hui, l'évolution du parc de logements s'appuie encore sur la **dynamique de remise sur le marché de logements existants** (OPAH et aides de l'ANAH).

La différence de statut d'occupation entre agglomération et Secteur Sauvegardé reste significative même si elle tend à s'atténuer : 30% de propriétaires occupants en 2005 (64% sur l'agglomération). **La part des bailleurs privés est considérable** (61,9%) Beaucoup de Poitevins ont ainsi investi dans le locatif – cela explique les nombreux aménagements de studios étudiants. Les loyers sont relativement homogènes d'un quartier à l'autre, ils tendent à baisser avec une demande allant en diminuant.

T1 et T2 représentent ensemble presque les 2/3 du parc de logements. Poitiers a connu une multiplication des T1 depuis 1990. Les T4 et plus, destinés plutôt aux familles, représentent seulement 21,3% et les grands logements sont plutôt dans le parc ancien. Ce phénomène est observable sur l'ensemble des quartiers.

Contrairement à l'état des lieux de 1990, le Secteur Sauvegardé est marqué par un **taux élevé de vacance des logements** allant de 11 à 19 % selon les quartiers (Hôtel de Ville et Blossac les plus forts) ; et cela touche tous les types de logements -anciens et récents-, et les T1 tout particulièrement. En hypercentre, certains logements sont devenus inaccessibles avec l'implantation de commerce en rez-de-chaussée (phénomène commun à tous les centres anciens).

Le revenu moyen des Poitevins est faible, les 3/4 des ménages peuvent accéder au logement social. Or le parc HLM en Secteur Sauvegardé est faible (5,1%) et les logements HLM sont principalement de petite taille (78% de T1, T2 ou T3). Le taux de vacance y est peu élevé. Si les objectifs du PLH ont été dépassés en matière de constructions neuves, ils sont néanmoins restés en-deçà pour le parc social. On observe en outre une paupérisation de ses occupants, **le parc des logements très sociaux reste insuffisant**. Par ailleurs, la demande de logements en centre-ville par des personnes âgées est importante mais l'offre reste faible.

2.2.2. Les commerces et la vie économique

Le centre-ville joue un rôle majeur dans l'économie de l'agglomération ; renforcer ce rôle de locomotive est un des axes principaux de la politique économique et sociale inscrite dans le PLU de Poitiers.

Le Secteur Sauvegardé compte **40% des emplois de la commune et 36% de l'agglomération**, avec une prédominance d'emplois tertiaires. Le centre-ville est à la fois un pôle commercial et artisanal, un pôle de services (73% des commerces et services de la commune), un pôle culturel et de tourisme urbain, avec **une forte proportion de petits établissements et trois grandes locomotives commerciales** (galerie des Cordeliers, Printemps et marché couvert de Notre-Dame). Les dernières implantations commerciales se veulent rassurantes, mais, on le sait, le centre-ville à lui seul ne dégage qu'un chiffre d'affaires restreint et souffre de la concurrence des structures de la périphérie.

Le centre-ville connaît une évolution importante depuis 1995, avec **de nombreuses créations ou mutations d'entreprises**. Le secteur public rassemble les principaux grands établissements, il occupe d'ailleurs la moitié des emplois du centre-ville. Des services se déplacent en périphérie (IUFM, CNFPT, EDF/GDF, Chambre des Métiers,...), d'autres se regroupent au centre (Banque de France, Rectorat, Cité Judiciaire,...). L'Université se restructure entre centre-ville et campus. Dès lors, certains sites se libèrent et deviennent des **opportunités foncières importantes** qui devraient attirer des activités tertiaires amenées à se renforcer encore dans le centre.

Alors que la ville semble perdre certaines fonctions de direction au profit d'autres métropoles régionales, les investisseurs affichent **un regain d'intérêt pour le centre-ville**. 77% des administrations et 72% des entreprises qui construisent leurs propres locaux choisissent de s'implanter en centre-ville (ou pôle gare). Le parc immobilier de bureaux a connu une progression de 60% en 10 ans et la demande reste importante.

2.2.3. Vie culturelle, l'offre en Secteur Sauvegardé

La vie culturelle se développe autour de structures dynamiques : la médiathèque, l'espace Mendès France et le pôle muséal. La vie estudiantine doit aussi y trouver sa place, car elle constitue un cœur d'animation fédérateur.

Un vaste triangle 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 nouveau cinéma créé à 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 Grand' Rue qui pourrait fédérer à long terme ces galeries, libraires et artisans d'art pour 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.

2.3. Qualité de l'environnement et risques

2.3.1. Présence végétale en ville

L'arbre est un élément essentiel de la présence du vivant dans la ville dense, il représente un symbole fort de nature. La protection raisonnée des arbres remarquables doit pouvoir s'appliquer avec rigueur et dans la durée. Les principales essences rencontrées sont des frênes, des robiniers, des peupliers, des chênes, des cyprès, des pins, des tilleuls, des ormes, des platanes, des séquoias, des marronniers et des érables. On trouve également quelques espèces plus rares : paulownia, carya, magnolias, ginkgos, mélèzes, tsugas, épicéas et abies. Cèdres et séquoias sont les principaux arbres remarquables de la ville.

Le plateau est aujourd'hui encore ceinturé de végétation, les rives du Clain en particulier sont des lieux de promenade privilégiés. Le jardin des Plantes comporte de nombreuses espèces arborées dont certaines sont rares. Les squares de La République et Foch comportent de très beaux arbres en plein cœur de la ville. La végétation se manifeste autrement dans la ville sur les places (alignements), au détour des rues (arbres isolés), sur les murs et façades (vigne vierge), ou encore, aux abords des monuments qui ont été préservés de constructions (chevet d'églises notamment). Enfin les jardins privés aux beaux arbres apportent eux aussi leur touche à l'espace public.

Les espaces libres des cœurs d'îlots sont principalement occupés par de petits jardins privés, quelques espaces verts publics – parcs ou squares. Pour autant, **45 % des espaces libres sont à dominante minérale** ; les cours pavées liées à des hôtels ou des grands établissements (anciens couvents) ne sont pas si nombreuses, il s'agit hélas majoritairement de cœurs d'îlots utilisés en surface de stationnement. Ce chiffre montre ainsi à quel point la voiture a pris une part importante dans la ville, au détriment de la trame végétale qui représente seulement 23 % de la surface du Secteur Sauvegardé (pour 42 % d'espaces libres).

La faune et la flore se développent en ville par touches imperceptibles ou de manière plus manifeste ; un centre urbain ancien forme une multitude d'habitats et il peut être perçu comme un écosystème à part entière (oiseaux, insectes et mammifères). Il convient de favoriser cette biodiversité en agissant avec des produits respectueux de l'environnement, en favorisant l'installation des oiseaux (nichoirs), en plantant des espèces indigènes plutôt qu'horticoles...








2.3.2. Ensoleillement, lumière et exposition au vent

L'espace public du Secteur Sauvegardé de Poitiers, avec son tissu dense de rues étroites ponctué de places et placettes, possède un certain nombre de caractéristiques géométriques et spatiales (orientation, largeur, profil de rue) qui influent sur les conditions climatiques et environnementales ambiantes, et principalement celles liées au soleil, à la lumière et au vent.

Les ambiances qui en résultent pour le piéton dans l'espace public mais aussi dans les habitations sont donc la conjonction des effets spatiaux (de l'ordre du visuel) et des effets microclimatiques. Nous avons réalisé, à partir d'une maquette virtuelle, une simulation de vents, de lumière et d'ensoleillement des espaces publics (logiciel : CERMA Nantes, Dominique Groleau), voir, plus loin l'illustration.



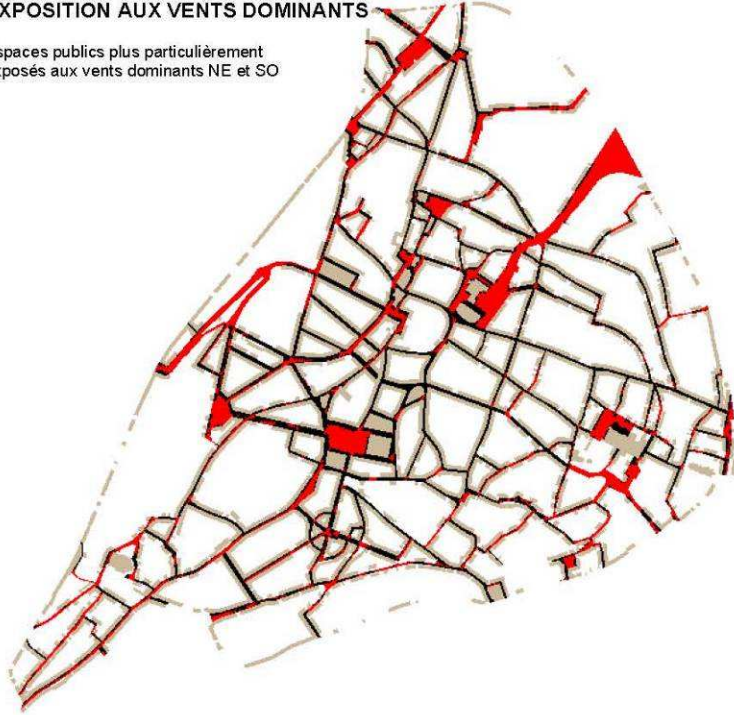
PRESENCE VEGETALE DANS LES ESPACES LIBRES

-  Emprise bâtie : 46 %
-  Espaces publics - voiries : 12 %
-  Coeurs d'îlot à dominante minérale : 19 %
-  Coeurs d'îlots à dominante végétale : 23 %
-  Boisement
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres



EXPOSITION AUX VENTS DOMINANTS

Espaces publics plus particulièrement exposés aux vents dominants NE et SO



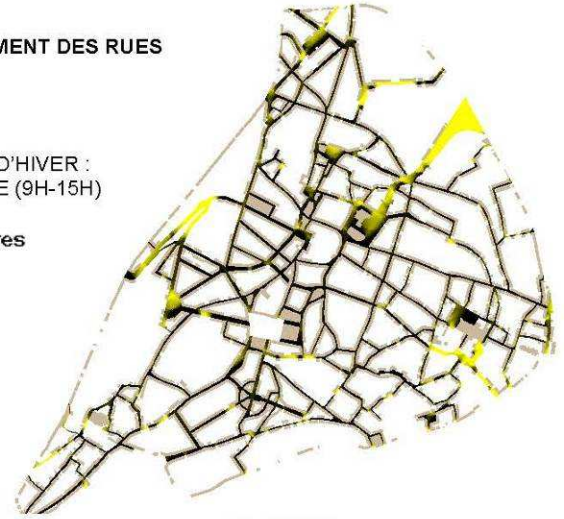
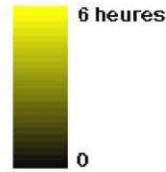
% DE VISIBILITE DU CIEL

Le pourcentage de visibilité du ciel exprime le degré d'exposition de l'espace public à la lumière naturelle du ciel. A titre indicatif, la valeur moyenne pour l'ensemble de l'espace public est de 43% ; pour les seules rues, la moyenne est de 37%.

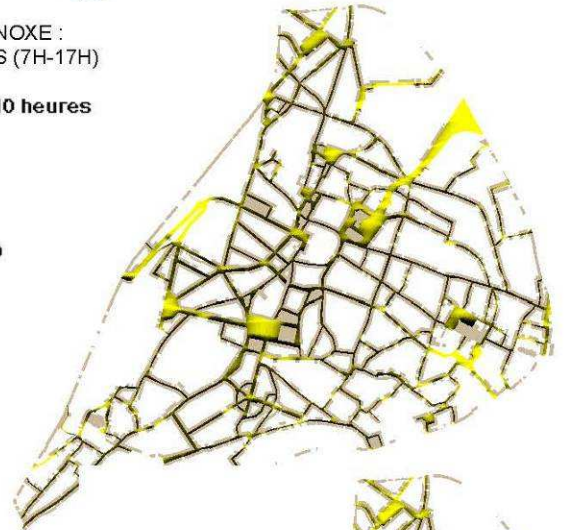
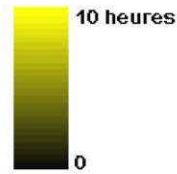


ENSOLEILLEMENT DES RUES ET FACADES

1- SOLSTICE D'HIVER :
21 DECEMBRE (9H-15H)



2- EQUINOXE :
21 MARS (7H-17H)



3- SOLSTICE D'ETE :
21 JUIN (6H-18H)



2.3.3. Qualité de l'air et bruit

La qualité de l'air dépend essentiellement des activités humaines et nuisances que celles-ci génèrent ; en l'occurrence dans le Secteur Sauvegardé, la qualité de vie est tributaire de la circulation automobile. Il existe aussi quelques autres sources de bruit liés à l'activité commerciale (extractions des ventilations de magasins, terrasses commerciales) et l'animation nocturne qui occupent l'espace public.

2.3.4. Qualité des eaux

L'alimentation en eau potable de la ville provient de quatre sites :

- la source de Fleury, l'eau emprunte le tracé de l'ancien aqueduc romain avant d'être filtrée et stérilisée dans la station de Bellejouanne (40% des besoins) : une eau de qualité moyenne, nitratée et traces de pesticides
- à St-Benoît, les eaux du Clain sont prélevées par la station de pompage de La Varenne (30% des besoins) : une eau nitratée et avec pesticides
- Sarzec (20% des besoins) : une eau de bonne qualité
- Charassé (10% des besoins) : une eau de bonne qualité mais qui devient turbide en période de pompage trop soutenu.

L'ensemble de ces ressources alimente le réseau de distribution sur le centre-ville. Le réseau est essentiellement constitué de canalisations en fonte grise à joints de chanvre tressés et matés à la coulure de plomb, posées entre 1883 et 1890, elles sont en bon état et ne posent aucun problème d'entretien.

2.3.5. Risques naturels

Ce sont essentiellement les franges du Secteur Sauvegardé en pentes fortes ou terres basses qui présentent des risques naturels : **inondations, cavités, et éboulements de falaises.**

Les inondations concernent trois secteurs. Le premier, les champs d'expansion des crues, se trouvent sur des secteurs non bâtis (boulevards et parcs). Le second, où la hauteur d'eau en crue centennale atteint ou dépasse 1 mètre, se trouve autour de la porte St-Cyprien au pied du lycée des Feuillants jusqu'au chevet de Ste-Radegonde et à la porte de Rochereuil. Les constructions y sont donc soumises à prescriptions spéciales et limitées à une remise en état ou une démolition de l'existant. Enfin, le dernier, où la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1 mètre (faible risque), concerne le prolongement des zones précédentes. Dans ces zones, il convient de se mettre le plus possible hors d'eau, posant ainsi la question de l'accessibilité handicapés.

Les risques liés à la présence de cavités concernent trois sites en pentes fortes sur lesquels il n'est pas question d'aggraver l'instabilité : au Sud, entre le parc de Blossac et St-Simplicien, un secteur sur lequel existent des constructions importantes (casernes, collectifs), au Nord-est, la façade Nord de la rue des Feuillants construites de petites maisons d'habitation et d'établissements publics, le coteau de La Boivre entre la porte de La Tranchée et le nouvel auditorium (quartiers St-Hilaire et Préfecture inclus).

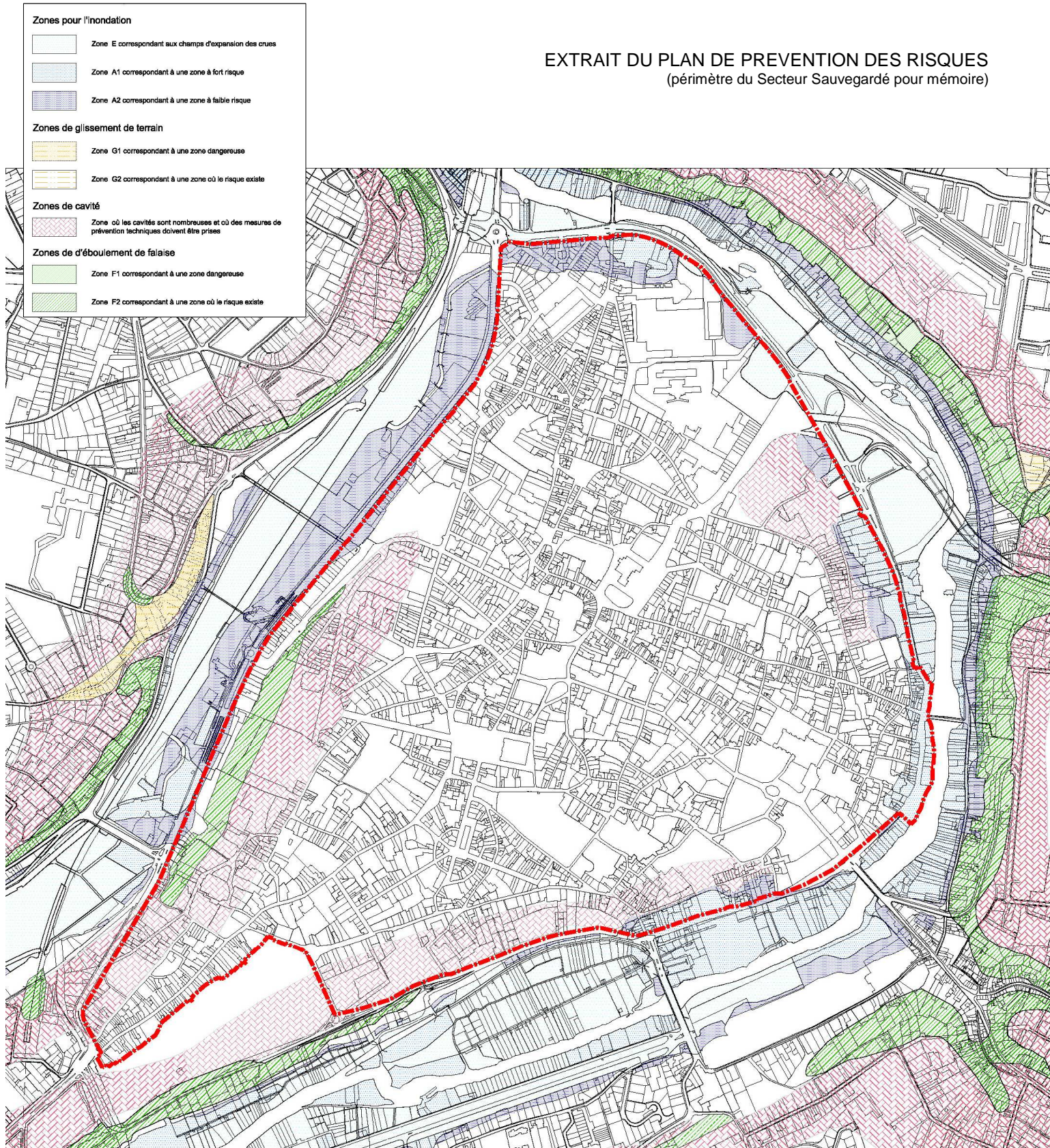
Les risques d'éboulements de falaise ne concernent qu'une zone dans le Secteur Sauvegardé, entre l'église St-Hilaire et le boulevard Solférino. Cette zone est interdite à toute construction d'immeubles et exige une surveillance et un entretien permanents.

2.3.6. Risques technologiques

L'agglomération comptait 25 établissements soumis au régime de l'autorisation « Installations classées » en 2002 (de l'industrie aux stations-service), deux se trouvent dans le Secteur Sauvegardé : les parkings Rivaud et des Cordeliers.

En plus des installations classées, s'ajoutent les activités qui génèrent des nuisances olfactives, des efforts ont été faits mais il convient de rester vigilant pour se réserver les possibilités d'intervenir sur des activités de ce type dans des locaux inadaptes (en particulier anciens).

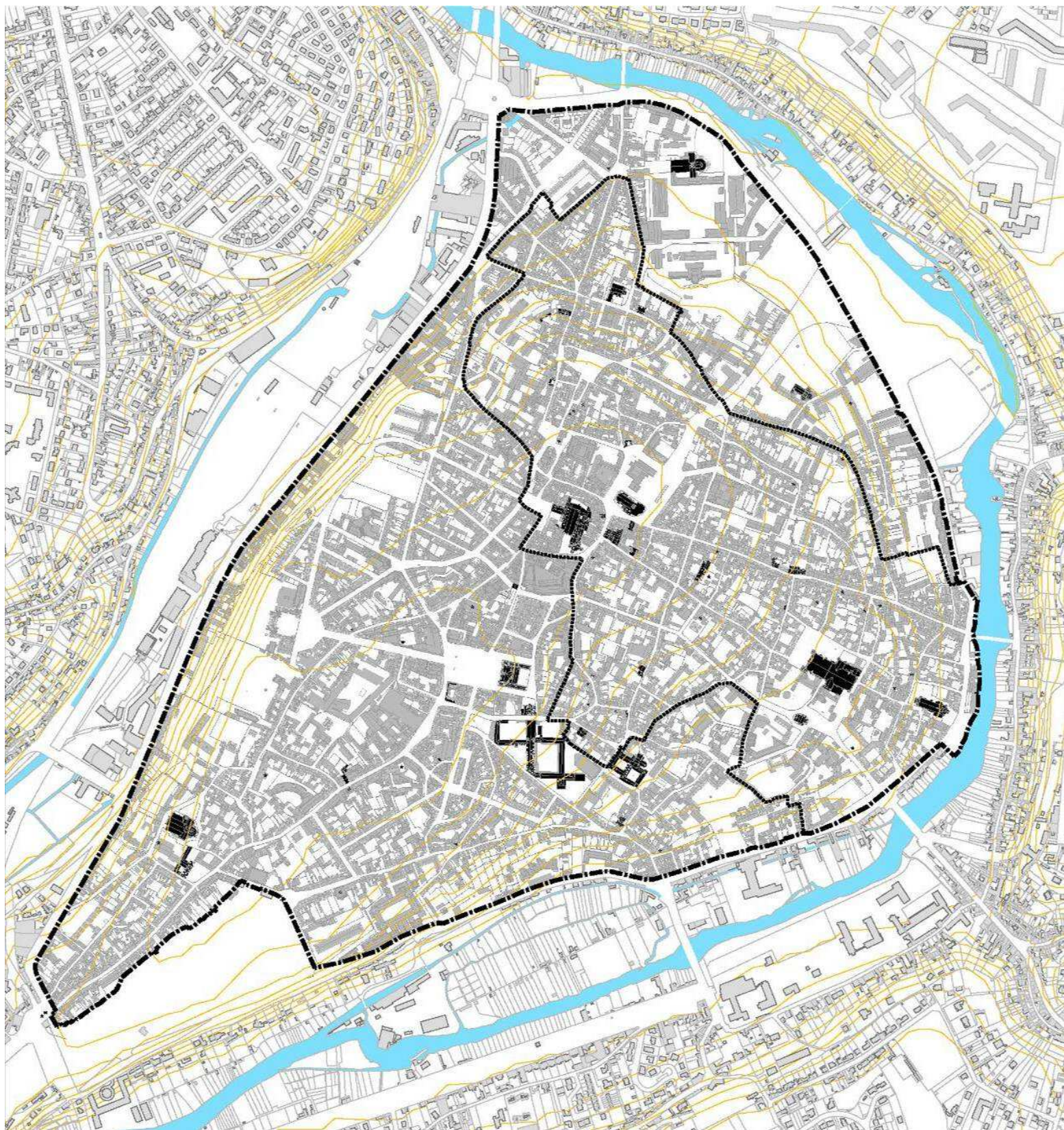
EXTRAIT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
(périmètre du Secteur Sauvegardé pour mémoire)



Chapitre 3

L'héritage du premier Secteur Sauvegardé

SECTEUR SAUVEGARDE DE 1970 ET PERIMETRE DE L'EXTENSION-REVISION



3.1. Les dates de protection du patrimoine et du premier P.S.M.V.

Monuments protégés sur les listes de 1840 et 1846 (MH) :

Amphithéâtre – Eglise Saint-Jean de Montierneuf – Notre-Dame-la-Grande – Saint-Hilaire – Baptistère St-Jean – Saint-Porchaire

Nombre de monuments protégés MH avant 1913 :	13 monuments classés MH
Premier site classé, la promenade de Blossac	07/09/1912
Sites inscrits (place Ste-Radegonde et square Foch)	1934
Site classé des terrains derrière Ste-Radegonde	31/08/1939
Nombre de monuments protégés MH avant 1966 :	21 monuments classés MH et 41 monuments inscrits
Création du Secteur Sauvegardé sur 47 hectares :	29/03/1966
Extension du périmètre à 61 hectares :	14/01/1970
Publication du P.S.M.V. :	16/03/1981
Approbation du P.S.M.V. :	10/04/1985
Etude - bilan du Secteur Sauvegardé :	1996
Classement de St-Hilaire au titre du Patrimoine mondial	1998

Approbation de la révision-extension par la CNSS :

Début des études pour la révision-extension :	16/12/1999
Nombre de monuments protégés MH en 2006 :	juin 2007
	25 monuments classés MH et 57 monuments inscrits

Modification M1 du P.S.M.V., approuvée par arrêté préfectoral du 27 septembre 2010

3.2. Les grands objectifs du plan de sauvegarde d'origine

3.2.1. Philosophie générale

Il existe une concordance entre le centre urbain, commercial et administratif de Poitiers et son centre historique. La présence vivante du passé est source d'équilibre qui se traduit par une absence de ségrégation et un mélange harmonieux de classes sociales et de constructions. Cet équilibre est menacé par : la baisse de la population, l'abandon des logements vétustes, le développement anarchique des bureaux, la disparition de l'artisanat, la désagrégation du patrimoine.

Le P.S.M.V. est propre à créer le rétablissement de cette harmonie en préservant le résidentiel, en regroupant le commercial et en proportionnant le développement des fonctions économiques administratives et culturelles aux possibilités offertes par la structure de la ville. Il règle les questions de construction et de restauration du patrimoine ; le recours à des solutions architecturales contemporaines évitera de tomber dans le pittoresque.

Les espaces verts agrandis et l'amélioration du décor des rues redonneront au Secteur Sauvegardé son agrément et le charme indéfinissable et rare des villes anciennes.

Le premier îlot opérationnel (rue de la Chaîne et rue des Trois Rois) servira d'exemple pour une suite d'opérations à venir. Des aides techniques sont apportées aux associations syndicales pour rénover certains îlots.

L'auteur du Plan, Pierre Bonnard, veut donner un nouveau virage aux Secteurs Sauvegardés :

- en préservant avant tout le centre de sa lente hémorragie démographique tout en respectant son âme et en l'adaptant aux nouvelles conditions issues des mutations profondes de l'époque actuelle,
- en créant les conditions favorables pour un développement harmonieux de toutes les fonctions du centre urbain que l'on veut conserver : Il est vain de créer « une ville musée » ou « une ville purement administrative », il faut trouver le meilleur équilibre des fonctions pour maintenir l'attractivité du centre.

Une concentration des services se heurte à l'exiguïté des locaux et à un afflux de personnes qui créeraient une asphyxie progressive, puis une paralysie totale suivie sans doute d'une restructuration anarchique qui pourrait régler les choses sur le court terme mais condamnerait la ville à la destruction, sur-active le jour et vide la nuit.

A travers ces propos, l'Urbaniste ne veut pas se limiter à un simple outil réglementaire, il veut engager la Commune et les propriétaires dans un urbanisme opérationnel. Pierre Bonnard mélangera les règles objectives et des règles subjectives, il se situe en tant que constructeur (qu'il est lui-même) et souhaite davantage orienter que contraindre.

3.2.2. Propositions en matière de circulation

Pierre Bonnard consacre beaucoup d'énergie à la question de la circulation. Il élimine les solutions radicales comme la restructuration de la ville contradictoire avec la logique même du Secteur Sauvegardé ou l'interdiction de la circulation sur le plateau. Il prône une adaptation des insuffisances du réseau de voirie au « phénomène inévitable qu'est l'automobile », il pense nécessaire de contrôler la circulation (la zone bleue est un expédient à court terme), de la canaliser, de la réglementer, voire la décourager. Il propose des mesures sur 20 à 30 ans :

- **Créer un réseau de grandes liaisons faciles et rapides entre extérieur et centre-ville** ; la voie Malraux est alors en cours de réalisation (voir, plus loin, la carte des différents projets)
- **Réserver la priorité aux piétons dans certaines voies à vocation commerciale** (mis en œuvre entre la place De Gaulle et la place Leclerc).
- **Créer un maximum de capacité de stationnement de dissuasion** (de préférence en frange du Secteur Sauvegardé), et **réglementer le parking privé des riverains** : l'objectif est de libérer progressivement l'espace de la rue en curetant les cœurs d'îlot et en y creusant des parkings communs sur trois niveaux. Il s'agit pour lui de passer de 1 875 à 6 956 places de stationnement...
- **Assurer la meilleure fluidité de la circulation** à l'aide d'un plan de circulation adapté à la trame viaire, et hiérarchiser les voies secondaires pour assurer la desserte des pôles et prévoir un réseau capillaire pour les riverains.
- **Créer des cheminements piétonniers à travers les îlots** : mis en œuvre dans les îlots opérationnels, ils posent aujourd'hui des problèmes de voisinage et de sécurité.

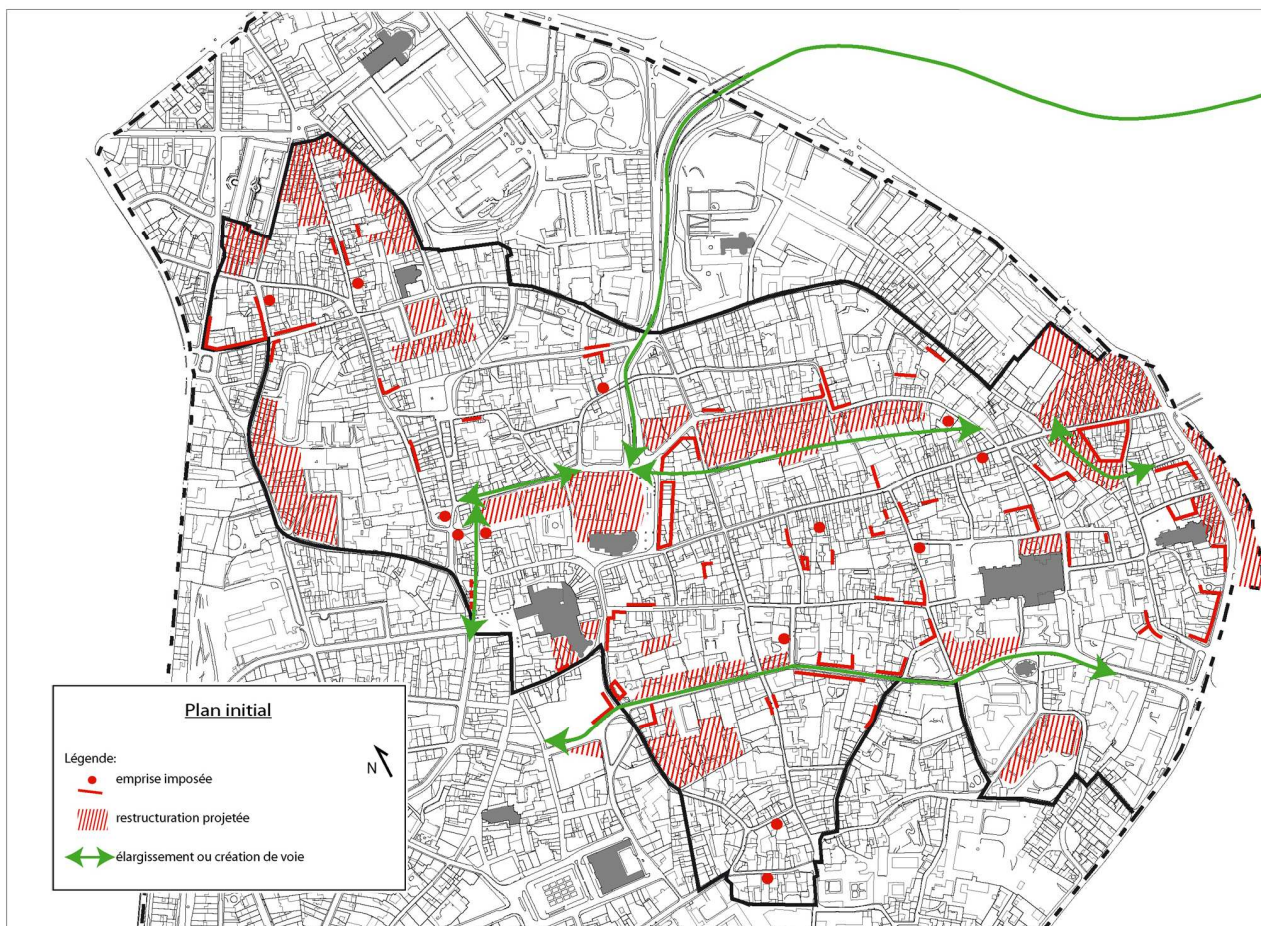
Les projets ambitieux de création de voies du P.P.S.M.V. d'origine seront largement revus à la baisse dans le P.S.M.V. publié. Il faut sans doute y voir une évolution des mentalités : dans la première génération des secteurs sauvegardés, ont été proposées de nombreuses percées routières qui ont d'ailleurs contribué à bloquer les études de certains d'entre eux...

3.2.3. Propositions en matière d'habitat

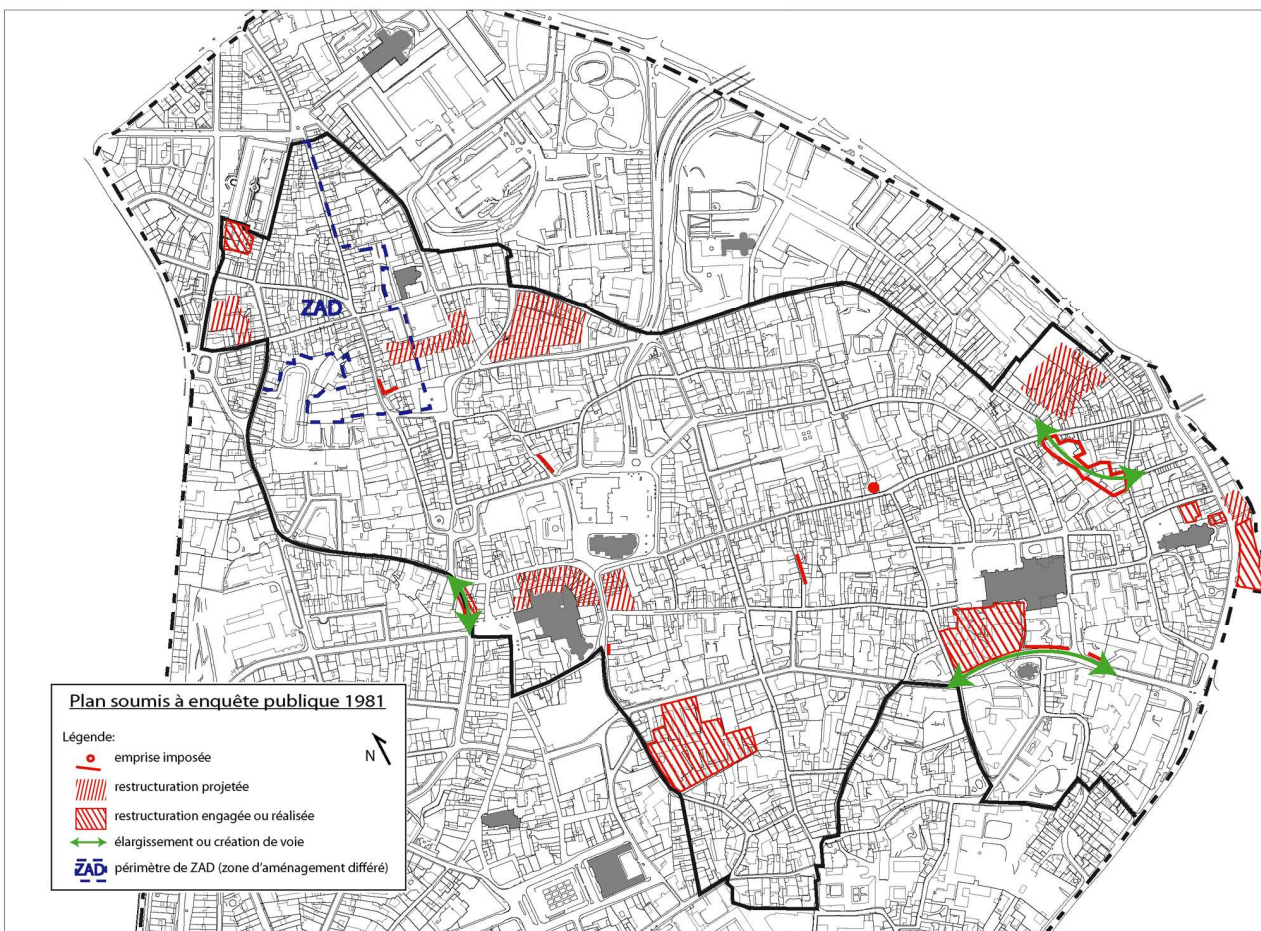
Face à une population qui vieillit et qui diminue d'1,3% par an, Pierre Bonnard veut restaurer les immeubles vétustes ou les détruire selon les cas, équiper et restaurer les logements existants et créer de grands logements, soit par la réhabilitation (qui peut amener à des regroupements d'immeubles) soit par la construction neuve.

De cette logique, découle **le curetage de nombreux îlots** (les îlots opérationnels); il s'agissait de créer un véritable espace intérieur en cœur d'îlot aménagé plus rationnellement et éventuellement avec la création d'espaces verts. Le soleil doit rentrer dans les logements par le cœur d'îlot puisque les rues sont très étroites. Dès que l'îlot est assez grand, Pierre Bonnard propose de creuser les parkings souterrains nécessaires au stationnement résidentiel.

Le premier P.P.S.M.V. propose des surfaces considérables à rénover ainsi, le plan publié les fait disparaître en tant que telles et protège davantage de constructions (en particulier des constructions du XIX^e siècle). Une grande liberté était laissée dans le P.P.S.M.V. dans la programmation et la conception de ces îlots à rénover. Le plan publié se contente d'alignements ou d'indications de nécessité de plans masses, sans préciser dans quelles conditions un tel plan masse peut être pris en compte administrativement.



ANALYSE COMPARATIVE DU P.P.S.M.V. INITIAL ET DU P.S.M.V. PUBLIE



3.2.4. Programmation d'activités

Pour Pierre BONNARD, « la vie et ses mutations actuelles sont plus fortes qu'une réglementation par trop définie et autoritaire ». Le ton est donné et l'Urbaniste tente des orientations :

- **La concentration du commerce est bénéfique** (autour de la rue Gambetta vers la place De Gaulle). Les activités plus administratives sont favorisées hors Secteur Sauvegardé autour de la place Leclerc. Des pôles commerciaux secondaires doivent se développer au Nord (rue des Trois Rois) et à l'Est (Grand Rue). Il faudrait créer un complexe hôtelier Grand Rue et des cafés place Charles de Gaulle.
- **Le commerce de centre-ville doit se spécialiser en complément de magasins populaires ou de moyennes surfaces.** Une partie du commerce traditionnel doit se réduire (voire disparaître). L'artisanat non nuisant doit être maintenu et un artisanat de produits rares et de luxe peut se développer.
- Le marché de gros, les dépôts et les activités de transports doivent quitter le centre-ville. Les industries sont interdites.
- **Le développement des activités de conseil et de service** est fortement souhaité. Les bureaux en quête de grandes surfaces de planchers ne sont pas les bienvenus en Secteur Sauvegardé. Seules les cellules de Direction des sièges sociaux sont souhaitées et préférentiellement dans les îlots à rénover. Des regroupements administratifs doivent être réalisés autour de la Mairie et de la Préfecture, cela sera effectivement fait.
- Le nouveau musée de la ville doit s'implanter près du baptistère Saint-Jean, en y développant les activités culturelles (cela sera fait). Les spectacles ne sont pas représentés dans le Secteur Sauvegardé, il faudrait créer un complexe de cinémas rue de Mexico dans l'îlot à rénover sur la façade Est de la place Charles de Gaulle. Une certaine part de l'Université doit être maintenue en centre-ville afin de garder la jeunesse.

Dans son P.P.S.M.V., les équipements publics étaient programmés (cela n'apparaît plus dans le P.S.M.V. publié). Le Plan se montrait ainsi non seulement contraignant pour le privé mais aussi pour le public qui doit donner l'exemple. Avec du recul, on constate malheureusement que les opérations de rénovation qui auront été conduites depuis, dans et autour du Secteur Sauvegardé, seront très loin d'atteindre la qualité architecturale et urbaine de ce qu'elles auront remplacé.

3.3. Les termes réglementaires du P.S.M.V. de 1981

Le P.S.M.V. publié et son Règlement ont desséché la pensée menée initialement par Pierre Bonnard, il est donc important de rappeler les principaux traits de cette philosophie réglementaire :

- Des outils en matière d'**aménagement** qui sont : les îlots à aménager (suivant un plan d'ensemble), les îlots à cureter, les espaces à réserver au centre des îlots (pour créer espaces verts ou/et des parkings souterrains), les espaces verts à respecter ou à créer.
- Des outils réglementaires en matière de **conservation** qui sont très diversifiés : les immeubles très intéressants à restaurer, les immeubles d'accompagnement à conserver, les façades intéressantes (à conserver seules, les écrêtements et les modifications, les groupements de maisons mitoyennes trop étroites, enfin, les travaux d'intérêt public dans l'intérêt du quartier (parking, aménagements sociaux, crèches, etc. ...). Toute démolition sera précédée d'une enquête sur les intérieurs et les emplois de fragments pourront être imposés.
- Des outils réglementaires en matière de **constructions neuves** qui sont : la possibilité d'interdire l'utilisation de toute parcelle à des fins commerciales, la possibilité d'imposer des remembrements, l'obligation de construire à l'alignement ou derrière un mur protégeant un jardin, l'obligation d'assurer une continuité du bâti, pas de plan d'épannelage mais une obligation de respecter le gabarit moyen des rues et une hauteur maximale de 13 mètres (10 mètres près du baptistère Saint-Jean), la possibilité de gagner un étage sur 50% de l'opération si celle-ci est groupée et occupe la totalité d'un îlot, le complément d'ensoleillement trouvé dans les jardins, des emprises imposées de constructions dont les masses portées au Plan restent indicatives, le coefficient de l'emprise des bâtiments inférieur à 50% de la parcelle et de l'îlot, le stationnement pouvant être trouvé en dehors des petites parcelles, la reconstruction à l'identique en cas d'immeuble intéressant, la nouvelle construction doit s'harmoniser avec les constructions existantes et présenter une modénature contemporaine.

- Des outils réglementaires en matière de restauration qui sont classiques et détaillés comme il convient dans un Secteur Sauvegardé : « *La règle d'or de toutes les règles est celle de la discrétion* ».

Pierre BONNARD préconise le bon goût et le retour à un état d'origine ; ses règles sont assez complètes même si l'expérience acquise permet d'en reformuler certaines ou d'interdire de nouvelles techniques. Néanmoins, diverses questions ne se posaient pas à son époque (fenêtres PVC, antennes paraboliques, velux).

- Des outils réglementaires en matière de traitement de rues : refus de l'asphalte, il préconise la remise en place des pavés (grès sur voies à gros trafic) et des bordures de pierre. Il veut conserver les bornes de pierre. Il souhaite supprimer les trottoirs et revenir aux fils d'eau pavés à 80 cm des façades. « *L'éclairage doit être contemporain et indirect* ».

A partir de ces propositions, Pierre Bonnard propose initialement un document réglementaire imaginatif et détaillé, préconisant à la fois **un système nuancé de protections du patrimoine** (très en avance sur son temps) et une exigence de soin à la restauration des édifices anciens, **mais aussi très interventionniste**, en définissant des curetages importants et des créations de voies nouvelles ambitieuses qui auraient entraîné la destruction de nombreux îlots.

Il devra reculer face à l'évolution de la réflexion urbaine au niveau local (notamment avec la réalisation de la voie Malraux) et au niveau national. Le P.S.M.V. publié sera finalement très conventionnel, dont en voici les particularités :

- une liste précise des immeubles à démolir à l'occasion d'opérations et une liste des immeubles dont la démolition peut être différée,
- un règlement spécifique pour chaque secteur d'aménagement,
- règles de prospect pour les distances séparant les constructions,
- principe de coefficient maximal d'emprise,
- règles maximales et règles minimales de hauteur sans imposer un volume précis,
- règles de stationnement rigoureuses,
- pas de COS sauf pour les parcelles supérieures à 2 000 m².

3.4. Le bilan en 1996 et la justification de la révision

L'étude bilan du P.S.M.V. de Poitiers a été réalisée par Alexandre Melissinos en 1996. Celui-ci choisit d'emblée d'étudier l'ensemble du plateau comme « espace de convergence de l'aire urbaine » plutôt que de se limiter au périmètre du Secteur Sauvegardé. Cette étude servira de base pour la décision de la révision-extension prise en 1999.

3.4.1. La définition du patrimoine à protéger

Le premier critère est la conservation de la particularité de la ville, de son visage, de son identité... rechercher l'architecture qui fait Poitiers, puis ses édifices rares. Ce patrimoine occupe l'ensemble du plateau ; même si celui-ci est déstructuré par les percées qui écartèlent la ville et par les opérations d'urbanisation nouvelles démesurées.

Subsistent sur le plateau des quartiers qui créent le charme de la ville (Saint-Hilaire / rue de la Tranchée / Sainte Radegonde / Cathédrale – Grand Rue – Montierneuf – rue de la Chaîne), ces quartiers épargnés et fragiles sont menacés par des immeubles neufs construits sans souci d'intégration et des réhabilitations brutales. Les grands îlots avec jardins sont menacés et souvent transformés en parking.

Il faut donc prendre en compte l'ensemble du plateau et suivre les boulevards qui ont remplacé l'enceinte médiévale, donc étendre le Secteur Sauvegardé avec le cahier des charges suivant :

- définir des règles strictes de réhabilitation et de constructions neuves
- les précéder d'une connaissance préalable du patrimoine en créant un fichier d'immeubles
- définir des formes contemporaines respectueuses du contexte urbain sur les tissus destinés à muter

- faire revenir les classes moyennes et construire des logements sociaux.
- éviter de « gaver » l'hypercentre commercial et de vider le reste (refuser la piétonisation)
- définir les secteurs d'activités de grande échelle en frange (prioritairement face à la gare)
- interdire les activités dans les vieux quartiers
- réaliser l'impossible mariage du centre et de la circulation.

3.4.2. Les motifs de la révision et la justification du périmètre

Les motifs avancés reprennent globalement les recommandations exprimées par Alexandre Melissinos dans son étude préalable sur le centre ancien de 1996. La révision semble s'imposer, l'expérience ayant permis de déceler des imprécisions, voire des lacunes, dans le règlement.

Le Secteur Sauvegardé ne couvre qu'une faible partie du centre historique ; des éléments majeurs du patrimoine situés dans un tissu urbain aux caractéristiques très voisines de celles rencontrées dans le Secteur Sauvegardé sont laissés à l'écart (St-Hilaire – arènes – lycée Henri IV – St-Hilaire-de-la-Celle – St-Porchaire – ensemble Hôtel de Ville / Préfecture). Une extension du Secteur Sauvegardé jusqu'à la limite des remparts médiévaux a donc le mérite de se fonder sur des données historiques bien identifiables et d'apparaître comme un périmètre plus lisible.

Cette extension implique une évolution sensible de la stratégie mise en œuvre sur plusieurs opérations situées dans le nouveau périmètre et qui paraissent incompatibles avec les règles architecturales et urbaines observées dans un Secteur Sauvegardé. Le caractère discontinu de l'ensemble urbain présentant un intérêt patrimonial conduit à considérer que la difficulté réside non pas dans la conservation des édifices mais dans les capacités de substitution des édifices ne méritant pas une mesure de sauvegarde.

Sur la base de ces motifs, la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés approuve le principe d'une extension-révision. En l'absence d'une campagne d'Inventaire pourtant sollicitée par la Commission, le périmètre sera défini en prenant en considération le site urbain dans son ensemble : très proche des boulevards ceinturant la ville, il suit un tracé appuyé tantôt sur des limites en fond de parcelle et ailleurs sur des alignements le long des voies.

Chapitre 4

Le projet de sauvegarde et de mise en valeur

INTRODUCTION

Le P.S.M.V. est un document réglementaire mis en œuvre par l'Etat en concertation étroite avec la Ville de Poitiers et la Communauté d'agglomération. Ce n'est pas un document opérationnel même si sa précision et toutes les intentions d'aménagement qu'il contient permettent de mettre en œuvre des opérations d'aménagement et de construction.

Les procédures opérationnelles d'initiative publique sont de la responsabilité des communes et autres collectivités locales. Il est donc essentiel que la mise en œuvre du document réglementaire qui cadre l'action des particuliers et de la collectivité, s'accompagne d'une politique de ville parfaitement opérationnelle. Le P.S.M.V. ne doit pas rester un document de papier, il doit se concrétiser sur le terrain et c'est à la commune qu'il appartient d'impulser une dynamique dans laquelle s'inscriront les particuliers.

La Ville de Poitiers s'engage dans une politique ambitieuse en faveur du patrimoine et de son centre-ville qu'elle souhaite actif et vivant. Elle a exprimé son attachement à la cause du patrimoine, non seulement en révisant et en étendant son Secteur Sauvegardé qui avec près de 185 hectares devient un très grand Secteur Sauvegardé.

4.1. Le cadrage du P.A.D.D.

Le Secteur Sauvegardé, dont l'emprise correspond largement à celle de l'hypercentre de l'agglomération, joue un rôle central dans la politique urbaine exprimée dans le P.A.D.D. Celui-ci rappelle les devoirs des aménageurs et constructeurs :

- **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 (Plan Local de l'Habitat).
- **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, ...).
- **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).
- **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. ...
- **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.
- **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).

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

- la sauvegarde du patrimoine naturel et du patrimoine bâti,
- la dynamisation des activités économiques en accueillant les fonctions centrales,
- l'accueil de nouvelles populations et la mixité sociale,
- la nouvelle organisation des transports,
- le renouvellement urbain,
- la mise en valeur des espaces publics.

4.2. La sauvegarde du patrimoine bâti

La sauvegarde du patrimoine architectural et urbain constitue la raison d'être même du P.S.M.V., elle doit être exemplaire. L'origine très ancienne de la ville donne au patrimoine du Secteur Sauvegardé une richesse particulière largement perceptible à partir de l'extérieur mais parfois seulement visible à l'intérieur des constructions. 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 protections de type **a** et de type **b** sont définis au chapitre suivant).

Le nouvel habitant doit respecter le patrimoine et profiter de ses qualités sans jamais tenter de le transformer en espace de vie standard. 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.

Les objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en matière de sauvegarde du patrimoine bâti sont :

- la protection et la mise en valeur,
- la définition des conditions d'évolution de ce patrimoine bâti,
- l'encouragement à la recherche sur le bâti (archéologie, mise en valeur, performance énergétique),
- l'écriture de règles qui garantissent le mariage harmonieux de l'ancien et du moderne,
- et, plus généralement, la préservation de l'originalité des paysages et de l'identité des îlots/quartiers.

4.3. La sauvegarde du patrimoine naturel et la qualité de l'environnement

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. Le P.S.M.V. protège les espaces libres en les identifiant sur le plan réglementaire selon quatre catégories définissant la présence et la qualité plus ou moins grande du végétal. Les espaces à dominante végétale, DV1 (beaux jardins et boisements) et DV2 (jardins de moindre qualité), sont distingués des espaces à dominante minérale, DM1 (belles cours) et DM2 (espaces de dégagement minéraux). Ces espaces libres

végétaux ou minéraux sont protégés en tant qu'espaces de respiration et de mise en valeur du patrimoine bâti, leur constructibilité est donc strictement limitée aux conditions définies à l'article 13 du règlement.

En complément, les Orientations d'aménagement et de programmation développent des prescriptions sur les méthodes de gestion de ces espaces et l'évolution des grands ensembles paysagers du Secteur Sauvegardé (coteaux, boisements et parcs publics).

Les objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en matière de sauvegarde du patrimoine naturel sont :

- la sauvegarde de toutes les composantes du patrimoine végétal et de ce qui contribue à la qualité de l'environnement urbain (végétation et espaces libres),
- la préservation des eaux et des sites,
- le développement de la biodiversité,
- la création de corridors écologiques à partir du PNU (Parc Naturel Urbain),
- le développement des méthodes de gestion écologique et différenciée des espaces verts.

4.4. L'équilibre des fonctions urbaines

Le centre doit devenir une vitrine économique attractive conciliant activités commerciales dynamiques et qualité de vie, mais cela suppose aussi la modernisation de l'offre existante en périphérie. La mise en place du pôle d'affaires structurant de la gare amorce un renouvellement de l'offre immobilière. Le P.A.D.D. vise à tisser des liens entre lieux de recherches / Université et entreprises locales, ainsi qu'entre les PME-PMI elles-mêmes. L'économie solidaire reste un axe à développer.

L'enjeu principal pour l'économie du Secteur Sauvegardé est son positionnement par rapport à la périphérie et au Futuroscope, il lui appartient de valoriser ses atouts intrinsèques et de remédier à ses points faibles, en renforçant et diversifiant son offre en matière de services publics, d'activités tertiaires, et de commerces, en facilitant les liaisons entre gare et plateau, et en améliorant l'offre culturelle et la qualité de vie urbaine. Il convient 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.

La dynamisation des activités économiques (commerces, tertiaire, université, formation, administrations) passe par le renforcement des fonctions métropolitaines, le développement de l'offre hôtelière, et l'équilibre avec les grands pôles de l'agglomération (affirmation des pôles majeurs sans vider l'offre commerciale ni la qualité des commerces du centre-ville).

Et l'accueil de nouvelles populations et la mixité sociale (+ de 1000 logements/an sur l'agglomération) passe par une meilleure intensité urbaine, une amélioration du confort des logements, une définition d'un minimum de logements sociaux (mixité sociale et inter-âges) et une sanctuarisation de certains quartiers au profit du logement.

Pour corriger les déséquilibres et maintenir la dynamique de développement, les objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en matière de développement économique sont :

- définir un schéma de structure fonctionnel du centre-ville,
- développer une image dynamique du centre-ville,
- mettre en place un plan de structure du centre commercial de l'hypercentre,
- définir clairement les rapports entre ville haute et ville basse,
- développer des actions de valorisation du patrimoine.

En termes de grands équipements, il s'agit :

- d'affirmer la priorité accordée aux pôles administratifs de direction autour de l'hypercentre,
- de structurer le pôle universitaire,
- d'organiser le maillage des équipements culturels.

4.5. L'équilibre du profil sociologique

Les objectifs du P.S.M.V. en matière de politique en faveur de la population sont :

- maintenir une dynamique de croissance résidentielle,
- affirmer le caractère résidentiel du Secteur Sauvegardé,
- définir une politique vis-à-vis de la présence étudiante dans le Secteur Sauvegardé,
- rééquilibrer les tranches d'âges,
- chercher un meilleur équilibre sociologique.

Les objectifs du P.S.M.V. en matière de logements sont :

- recomposer les petits logements,
- arbitrer les opérations de renouvellement urbain en faveur du logement,
- améliorer la mixité sociale, définir une politique de logements sociaux,
- développer une politique de production de grands logements,
- améliorer les performances énergétiques des logements,
- assurer un entretien régulier du clos et du couvert.

4.6. Les conditions d'accessibilité

L'analyse des déplacements urbains (circulation, transports en commun, stationnement) a permis de dégager quatre objectifs nécessaires :

- privilégier les déplacements à pied et en vélo pour les courtes distances entre pôles d'habitat et point de centralité en renforçant l'itinéraire piétons / deux-roues, profiter du projet d'aménagement du pôle multimodal de la gare pour développer de nouveaux usages,
- reconsidérer les aménagements actuels de voirie pour limiter la vitesse,
- diminuer une partie du trafic automobile local par la mise en place d'un réseau attractif de transports en commun (en particulier, ligne cadencée de train Poitiers-Châtellerauld) avec des logiques de rabattement (modes doux – parc-relais).

4.7. Le renouvellement urbain

Le Secteur Sauvegardé n'est pas un musée, il s'agit du cœur vivant de l'agglomération de Poitiers. Certes une part importante du bâti fait l'objet de protection patrimoniale de type **a** et de type **b**, mais il existe une part très significative du bâti (plus de la moitié de l'emprise du bâti) qui ne fait pas l'objet de protection et des espaces libres constructibles. Donc les possibilités de renouvellement urbain par extensions ou reconstruction du bâti, ou par construction d'espaces libres sont importantes, tout en conservant les qualités paysagères du Secteur Sauvegardé grâce à la protection d'une surface importante d'espaces libres.

Les possibilités de restructuration sont nombreuses, d'échelles très différentes et réparties sur l'ensemble du plateau, il y a donc beaucoup à faire au cours de ce XXI^e siècle. 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)

4.8. La mise en valeur des espaces publics

Aujourd'hui, l'espace de voirie est non seulement inadapté aux usages contemporains du centre par rapport à sa conception d'origine, mais surtout, il a beaucoup vieilli et ne fait l'objet que d'entretiens sommaires souvent inesthétiques car privilégiant les rechargements de chaussée à l'aide d'enrobés bitumineux. De toute évidence, c'est un programme pluriannuel de réfection de l'espace public qu'il faut engager ; celui-ci est enclenché dans le cadre du projet « Cœur d'agglomération » et les premiers résultats se font sentir. Il convient donc de prolonger cette réflexion à l'échelle du Secteur Sauvegardé.

Les objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en matière de mise en valeur des espaces publics sont :

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

L'essentiel des prescriptions touchant à l'espace public se trouvent dans le document Orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 5

Les effets du P.S.M.V. révisé

5.1. La protection du patrimoine bâti

Le chapitre 4.1 développe la philosophie du PSMV en matière de sauvegarde du patrimoine bâti. Le patrimoine doit rester habité, utilisé et vivant, il doit cependant garder son âme et son authenticité. Pour cela, les transformations sont encadrées par le Règlement qui indirectement impose certaines limites et contraintes :

- adéquation du programme avec les caractéristiques des bâtiments protégés. Ceci exclut par exemple la division de belles pièces d'origine en petits appartements ; ou la multiplication des ouvertures dans les volumes de toiture...
- adéquation des techniques de réhabilitation et en particulier d'isolation avec qualité des décors intérieurs et extérieurs et avec les caractéristiques hygrométriques des parois...
- discrétion des appareils de ventilation, de chauffage, captage...,
- limitation ou interdiction des espaces de stationnement de véhicules,
- maintien de tous les éléments témoignant de l'histoire du bâtiment et de son authenticité (escaliers, cheminées intérieures et extérieures, fantômes de percements anciens, structure des planchers et des charpentes...,
- réversibilité des transformations permettant aux générations futures de retrouver l'état d'origine.

Le Plan de Sauvegarde prévoit deux niveaux de protection : type **a** et type **b** (deux nuances de gris foncé), qui correspondent à des possibilités d'adaptation et d'évolution plus ou moins importantes définies ci-après. Pour toutes les constructions (protégées ou non), l'article 11 du Règlement définit les conditions d'adaptation du patrimoine bâti. Et les Orientations d'aménagement et de programmation proposent un certain nombre de préconisations pour la réhabilitation énergétique de ce bâti ancien.

5.1.1. Protection de type a

Les objectifs de cette protection de **type a** sont de conserver l'architecture extérieure 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.

L'état des lieux doit permettre de définir les conditions d'adaptation des parties communes pour assurer la sécurité des locaux aux personnes à mobilité réduite ou pour intégrer les éléments techniques, et, de déterminer dans les parties privatives les pièces qui doivent être restaurées en l'état et pièces secondaires et de service qui peuvent être adaptées pour accueillir les éléments de confort.

Les travaux de restauration doivent permettre de conserver les dispositions des parties communes (dallage – carrelage – planchers – sols en mosaïques – plafonds – éléments de décors tels que maçonneries, décors de staff, décors peints, panneaux de bois, sculptures, miroirs, mobiliers divers, ferronneries, grilles, menuiseries etc. ...), si elles sont d'origine ou si elles correspondent à une période significative de réaménagement de l'immeuble. Toutefois, si les éléments en place sont très dégradés, un projet d'architecture intérieure global et cohérent avec l'histoire de l'édifice peut être accepté.

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.

5.1.2. Protection de type b

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 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 repris. Enfin, 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.

La possibilité offerte de créer une strate architecturale contemporaine 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.

5.1.3. Absence de protection

Les immeubles en gris clair sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peuvent être remplacés dans les conditions définies par le Règlement et dans les emprises et gabarits dessinés au Plan. Il s'agit de constructions sans intérêt architectural, soit relativement récentes ou soit trop dénaturées pour être considérées patrimoniales.

5.2. La protection des espaces creux

Le P.S.M.V. s'attache à protéger les cours et jardins de manière à **défendre la qualité de vie des habitants et la biodiversité**. La notion de pleine terre est largement imposée pour permettre l'infiltration des eaux de pluie, les possibilités de plantations et le maintien d'un climat tempéré. Ce n'est que dans les cours de moindre qualité et dans les espaces de dégagement que peuvent être construits des volumes souterrains.

Le Secteur Sauvegardé a la chance de bénéficier de beaucoup de jardins. Il convient de perpétuer la tradition de ces jardins dans les opérations neuves. Le succès des jardins familiaux en périphérie montre le désir des citoyens de cultiver leur jardin. Il est souhaitable d'encourager les habitants du Secteur Sauvegardé à retrouver l'art du jardin potager d'une part et d'autre d'art à retrouver l'art du jardin d'agrément recourant à des essences végétales locales et en évitant les plantations stéréotypes commercialisées dans les jardineries. La plantation d'arbres permet d'atténuer la rigueur des ensoleillements estivaux et d'éviter de recourir à des brise-soleil.

Le P.S.M.V. et l'article 13 du Règlement définissent les conditions d'évolution des espaces libres. Les Orientations d'aménagement et de programmation décrivent et donnent des objectifs pour chacun des types d'espaces libres : les grands ensembles paysagers (vallée du Clain, coteau, etc...), les parcs et squares publics, la végétation isolée et les espaces libres entre les constructions (cours et jardins) selon leur qualité.

5.2.1. Espaces libres de grande qualité : DM1 - DV1

Il s'agit d'espaces libres de qualité, à dominante minérale (DM1) ou végétale (DV1), qu'il convient de protéger :

- **Les espaces classés en DM1** sont des espaces minéraux de qualité, ce sont en particulier les belles cours accompagnant des hôtels particuliers. 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. De traditions, les belles cours font l'objet d'un traitement de dallage ou de sols stabilisés ; il convient de privilégier les traitements d'origine en conservant les matériaux nobles qui ont persisté (en les restaurant si possible).

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.

- **Les espaces classés en DV1** sont 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 » n'a pu être soumis

pour accord sur la base d'un programme cohérent. Ce programme peut consister en la restauration d'un dessin d'origine du jardin si l'on dispose d'une documentation suffisante, ou, en la création d'un jardin contemporain sous réserve qu'il soit cohérent avec son environnement urbain et architectural. Le maintien des arbres de grand développement, des compositions paysagères de qualité, des jeux de nivellement épaulés par des murs de soutènement peut être imposé à l'occasion de l'étude de ces projets ; si l'on veut casser quelque chose, ce doit être pour faire mieux.

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.

5.2.2. Espaces libres à améliorer voire à créer : DM2 - DV2

Il s'agit d'espaces libres donc de respiration, qui ne présente pas une grande qualité patrimoniale voire même des espaces à réaménager pour leur donner une certaine qualité. Il s'agit d'espaces à dominante minérale (DM2) ou végétale (DV2) :

- **Les espaces en DM2** sont des cours de moindre qualité et de simples espaces de dégagement, qui assurent la respiration et la desserte de constructions annexes, du jardin ou de façade arrière de l'immeuble sur rue. Les prescriptions du Règlement visent à privilégier les traitements de sols qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales : dallage et pavage sur sable, sol stabilisé, bordures fleuries, etc... Souvent, 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. Il est parfois 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.

- **Les espaces en DV2** sont des 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. L'entretien régulier y 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. 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. Dans tous les cas, comme en DV1, 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. Leur traitement en parkings est interdit, mais des véhicules peuvent y pénétrer dans les conditions définies en DV1. 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.

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.

5.2.3. Protection du végétal

Le végétal est un des éléments clés de la composition paysagère en matière patrimoniale. Le P.S.M.V. figure graphiquement les éléments de végétation qui doivent être préservés : arbres remarquables, boisements et alignements d'arbres. Le Rapport de présentation a identifié les arbres remarquables avec leur essence, il convient de s'y reporter.

Il s'agit bien sûr de protéger les alignements existants mais aussi d'en créer là où la ville est hésitante, discontinue ou disgracieuse, en particulier sur les boulevards extérieurs de la ville (frange du Secteur Sauvegardé).

Les 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 structurants et

doivent être préservés, entretenus et si nécessaire renouvelés voire réinterprétés. Ils doivent être régulièrement taillés pour présenter un volume optimal en équilibre avec le patrimoine bâti.

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.

Il va de soi qu'étant protégés, tout doit être fait pour conserver les beaux arbres 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).

5.2.4. Protection des vues

Le plan réglementaire définit dans certains cas des **possibilités d'ouverture visuelle ou des perspectives à préserver ou à créer**. Ces perspectives sont souvent prévues à partir de la rue et reposent sur la volonté de donner à voir le cœur végétalisé de l'îlot ou une construction remarquable qui pourrait s'y trouver. La nouvelle construction doit donc laisser ouverte cette perspective, soit en créant une interruption du bâti sur rue, soit en créant un porche fermé par une grille. Il est essentiel de pouvoir comprendre à partir de la rue que les cœurs d'îlot sont végétalisés ou qu'ils recèlent des trésors d'architecture.

5.2.5. Protection des cheminements

Le plan repère aussi un certain nombre de **liaisons piétonnes à conserver ou à créer**. Souvent ces liaisons existent sous la forme de ruelles ou de passages qu'il convient de maintenir. Dans quelques cas, il s'agit d'intention de principe d'assurer un accès en cœur d'îlot ou une liaison de traverse entre deux rues comme il en existe un certain nombre à Poitiers ; dans ce deuxième cas, il peut suivre des itinéraires légèrement différents de celui porté sur le plan si le tracé est contradictoire avec l'organisation du plan de la nouvelle construction. Ce tracé peut ainsi emprunter des porches voire des couloirs puis traverser des jardins. L'essentiel est qu'on puisse traverser l'îlot ou en rejoindre le cœur. Ces passages peuvent être publics ou privés. Si la collectivité veut l'ouvrir au public il lui appartient d'engager une procédure adaptée.

5.3. La construction neuve

5.3.1. Implantation et hauteur des nouvelles constructions

Traditionnellement, les constructions sont implantées en façade de rue, le cœur d'îlot étant occupé par des jardins. Le plan réglementaire identifie sur rue les emprises maximales constructibles avec une cote maximale de hauteur (cote à l'égout avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre), sachant que la règle générale est de s'implanter au même alignement sur rue que les constructions voisines et d'indiquer graphiquement sur quelle profondeur peut s'étendre la construction pour recouvrir les mitoyens en attente et gêner le moins possible les voisins.

Les deux objectifs fondamentaux sont de conserver voire de recréer une continuité bâtie (alignements) et d'assurer l'intimité des logements. Il existe des dispositifs architecturaux (redents, écrans, etc.) qui permettent d'éviter les vues directes entre constructions proches. Tous ces principes s'appliquent certes entre des constructions situées sur des parcelles voisines mais aussi sur les constructions situées sur la même parcelle. L'implantation des constructions doit aussi tenir compte de l'ensoleillement qui constitue un droit défini au P.A.D.D.

5.3.2. Architecture des nouvelles constructions

L'architecture des constructions doit tenir compte des rythmes de l'architecture existante dans l'environnement proche (rythme de largeur de façades, rythme de percements, rythmes d'horizontales) et de la « couleur » de cet environnement (couleur au sens propre mais aussi matériaux).

Que veut dire tenir compte ? Cela peut vouloir dire reprendre des matériaux de même nature certes, mais cela veut dire aussi utiliser des matériaux d'une autre nature (des bétons préfabriqués, certains enduits, du bois, du verre, du métal) qui s'harmonisent avec ceux qui existent, sous réserve que ces matériaux présentent une qualité architecturale et une bonne résistance à l'usure du temps.

C'est la même chose pour les rythmes. Cela peut vouloir dire retrouver des dimensions identiques, aligner corniches et bandeaux certes, mais aussi cela veut dire qu'il faut dialoguer avec ces rythmes sans nécessairement les suivre mais en étant en résonance : pratiquer un changement de rythme peut redonner de la force au rythme de base.

Tout est affaire de sensibilité, d'où la nécessité de faire appel à des hommes de l'art, qui ont une culture architecturale et qui savent s'inscrire dans l'histoire de l'architecture tout en intégrant les règles constantes de respect des harmonies et des proportions. Il leur appartient de proposer une architecture qui sache s'articuler intelligemment avec son environnement bâti et le patrimoine végétal.

5.4. Le Secteur Sauvegardé en chiffres

Surface du Secteur Sauvegardé révisé	184 hectares
Surface du Secteur Sauvegardé d'origine (publié en 1981)	61 hectares
Surface des emplacements réservés :	5 261 m ²
Surface des emplacements réservés dans le Secteur Sauvegardé d'origine :	7 304 m ²
Surface des secteurs de restructuration dans lesquels des Orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent :	289 433 m ²
Nombre total d'habitants sur la commune en 1999 :	83 507 habitants
Nombre d'habitants dans le Secteur Sauvegardé en 1999 :	17 247 habitants
Nombre de fiches-immeuble	4 224 fiches
Nombre d'îlots concernés par le fichier-immeuble	150 îlots
Nombre de constructions principales :	4 224 immeubles
Nombre de constructions protégées entièrement MH :	13 classés – 5 inscrits
Nombre de constructions protégées partiellement MH :	10 classés – 52 inscrits
Nombre total de constructions protégées au titre du P.S.M.V. :	3 064 constructions
Dont constructions protégées en type a :	1 382 constructions
Dont constructions protégées en type b :	1 682 constructions
Nombre de constructions protégées au titre du P.S.M.V. de 1981 :	991 immeubles sur 2107 au total
Espaces libres et voirie :	
Surface d'espaces libres protégés au titre des MH :	1 809 m ²
Surface d'espaces libres protégés au titre du P.S.M.V. :	698 258 m ²
Dont espaces protégés en DV 1 :	332 140 m ²
Dont espaces protégés en DM 1 :	30 026 m ²
	en DV 2 : 154 821 m ²
	en DM 2 : 181 271 m ²
Surface de voirie :	environ 38 hectares
Surface des îlots :	environ 145,80 hectares
Surface d'espaces libres protégés :	environ 70 hectares
Surface bâtie (au sol) :	environ 77 hectares

Chapitre 6

Composition du dossier de P.S.M.V. révisé

Le dossier comporte un certain nombre de pièces qui se complètent :

- le présent document : Philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur,
- le rapport de présentation (en 3 cahiers) et ses annexes graphiques,
- le Règlement et son plan graphique, le P.S.M.V.,
- les Orientations d'aménagement et de programmation,
- les annexes réglementaires.

6.1. La philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Il s'agit du présent document, qui a une visée synthétique dans le but de résumer toute l'étendue de l'étude de révision et des effets du P.S.M.V. Il reprend ainsi les grands traits du Rapport de Présentation.

Il permet de comprendre quelle a été l'histoire du développement de la ville, quelle est l'identité et la singularité patrimoniale du centre, comment on y vit, et quelle place occupe aujourd'hui le Secteur Sauvegardé dans l'agglomération de Poitiers. Ce document présente les questions d'urbanisme qui s'y posent et rappelle les principales raisons qui ont conduit à la révision-extension du Secteur Sauvegardé.

Il expose ainsi les réponses que le P.S.M.V. révisé apporte aux questions qui ont justifié sa révision, et témoigne de la volonté locale de mettre en œuvre une politique urbaine opérationnelle qui donner forme aux Orientations d'aménagement et de programmation du Secteur Sauvegardé.

6.2. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation ne constitue pas un document réglementaire au sens propre du terme, mais joue un rôle très important dans l'argumentation et la justification des règles d'urbanisme. Il définit l'état d'esprit dans lequel les responsables de l'application du Plan feront appliquer ces règles.

Ce rapport rend compte, de manière détaillée, de toute l'approche technique mise en œuvre pour mettre en évidence les grandes questions d'urbanismes touchant le centre de la ville.

Les analyses ont été conduites sous forme de recherches documentaires, d'analyses de documents, d'établissement de cartographies, d'enquête-terrain (voir fichier-immeuble).

Ce document est divisé en trois cahiers thématiques suivants et comporte des annexes graphiques :

Cahier I : Diagnostic patrimonial

- l'analyse du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'origine, publié en 1981, de sa genèse, de ses implications et de son bilan, avec un rappel des protections du patrimoine existantes,
- un volet très détaillé sur l'intérêt historique et patrimonial qui s'attache à présenter les étapes de développement de la ville, la géographie du Secteur Sauvegardé et son patrimoine urbain et paysager, et le patrimoine architectural à travers une approche typologique de l'habitat,

Cahier II : Diagnostic environnemental et fonctionnel

- la présentation de l'environnement local (relief, sol, eau, risques), du milieu biologique (faune et flore), et une étude sur l'ensoleillement et l'exposition aux vents des espaces publics,
- le profil socio-économique du centre-ville, les déplacements urbains et la gestion de l'espace public,

Cahier III : Orientations de la politique urbaine

- la politique de sauvegarde du patrimoine bâti, végétal et vivant, l'équilibre des fonctions urbaines, les conditions d'accessibilité et le renouvellement urbain, à partir du cadrage du P.A.D.D.

Annexes au Rapport de Présentation

Les annexes liées au Rapport de Présentation sont principalement liées au Diagnostic patrimonial :

- le plan historique, plan de synthèse de l'histoire urbaine de la ville

- **les tableaux de typologie**, tableaux thématiques récapitulatifs présentant sous forme de fresque chronologique l'évolution des plans, des façades et des décors, à partir de relevés de constructions existantes du Secteur Sauvegardé de Poitiers :
 - / A- Typologie urbaine, évolution du rapport à la rue et de la distribution intérieure
 - / B- Typologie des façades, de la fin du Moyen-Age à l'après-guerre (en deux planches) /
 - / C- Typologie des Détails de l'architecture, évolution des formes des toitures, lucarnes, porches, escaliers, ferronneries décors intérieurs)
- **la carte de repérage des arbres remarquables**, plan de localisation et liste détaillée des arbres remarquables repérés sur le Secteur Sauvegardé et cartographie des espaces verts selon leur type.
- **un cahier de relevés de construction**, relevés schématiques de constructions du Secteur Sauvegardé en plans ou/et en façades repérés par adresse.

6.3. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.)

Ce plan est, avec le règlement, le document central du P.S.M.V. dont il porte le nom. Il est aussi appelé « **plan polychrome** ». Présenté à une échelle extrêmement détaillée, sur des planches au 1/1000^e, il définit avec précision le devenir de toutes les constructions du Secteur Sauvegardé, ainsi que les espaces libres et des éléments plus détaillés comme certains murs ou certains arbres.

Toute personne désireuse d'engager des travaux sur sa parcelle ou dans ses constructions doit au préalable se reporter à ce document. C'est ainsi qu'elle saura si la construction et les espaces libres font l'objet de protection ou pas et s'il existe des possibilités de réaliser des constructions neuves. Ensuite, il se reportera au Règlement pour étudier concrètement comment il pourra mettre en œuvre les projets possibles.

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.


6.4. Le Règlement et son plan graphique, le P.S.M.V.





Il s'agit de la pièce centrale du dossier de Secteur Sauvegardé, le Règlement s'impose à toute personne qui veut réaliser des travaux modifiant l'aspect extérieur et/ou l'intérieur des constructions et/ou les espaces libres. Ce document comporte un plan graphique qui est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur lui-même (plan polychrome).





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 dispositions générales définissent le champ d'application du P.S.M.V. (à savoir le périmètre du Secteur Sauvegardé), l'objet et la portée du Règlement (à savoir les règles d'aménagement du P.S.M.V. et les autres réglementations qui continuent à s'appliquer), détaille la légende du Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur, les conditions d'adaptation mineures et une liste de définitions des mots utilisés de manière à en comprendre la portée.






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)

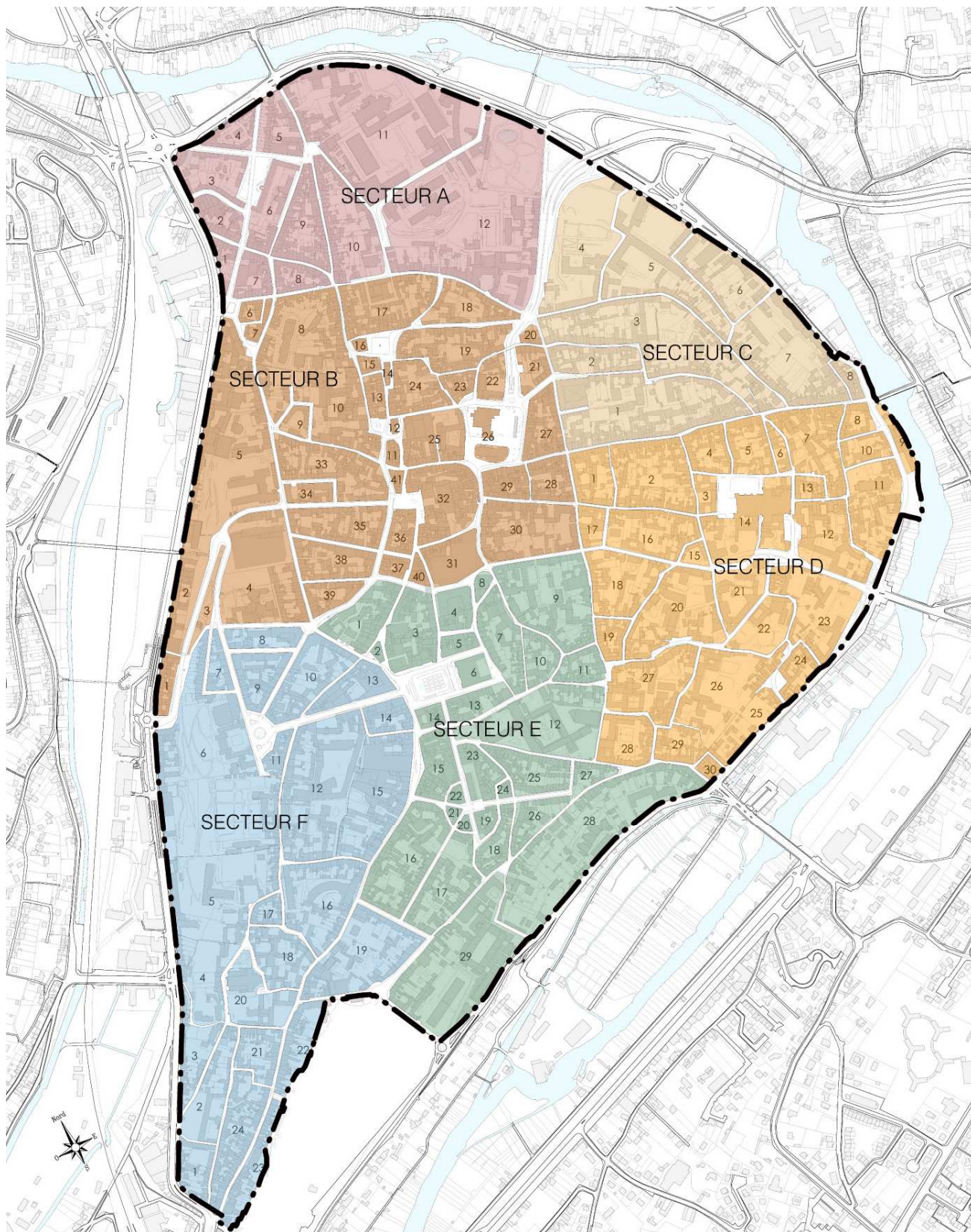
- 3 - Immeuble ou partie d'immeuble **protégé au titre du PSMV** pour son intérêt patrimonial :
 -  3a - protection de type a : Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions
 -  3a bis - Fragment d'immeuble ou élément d'architecture 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

DECOUPAGE EN SECTEURS DU PLAN REGLEMENTAIRE



Les dispositions applicables à la zone USS comportent quatorze articles :

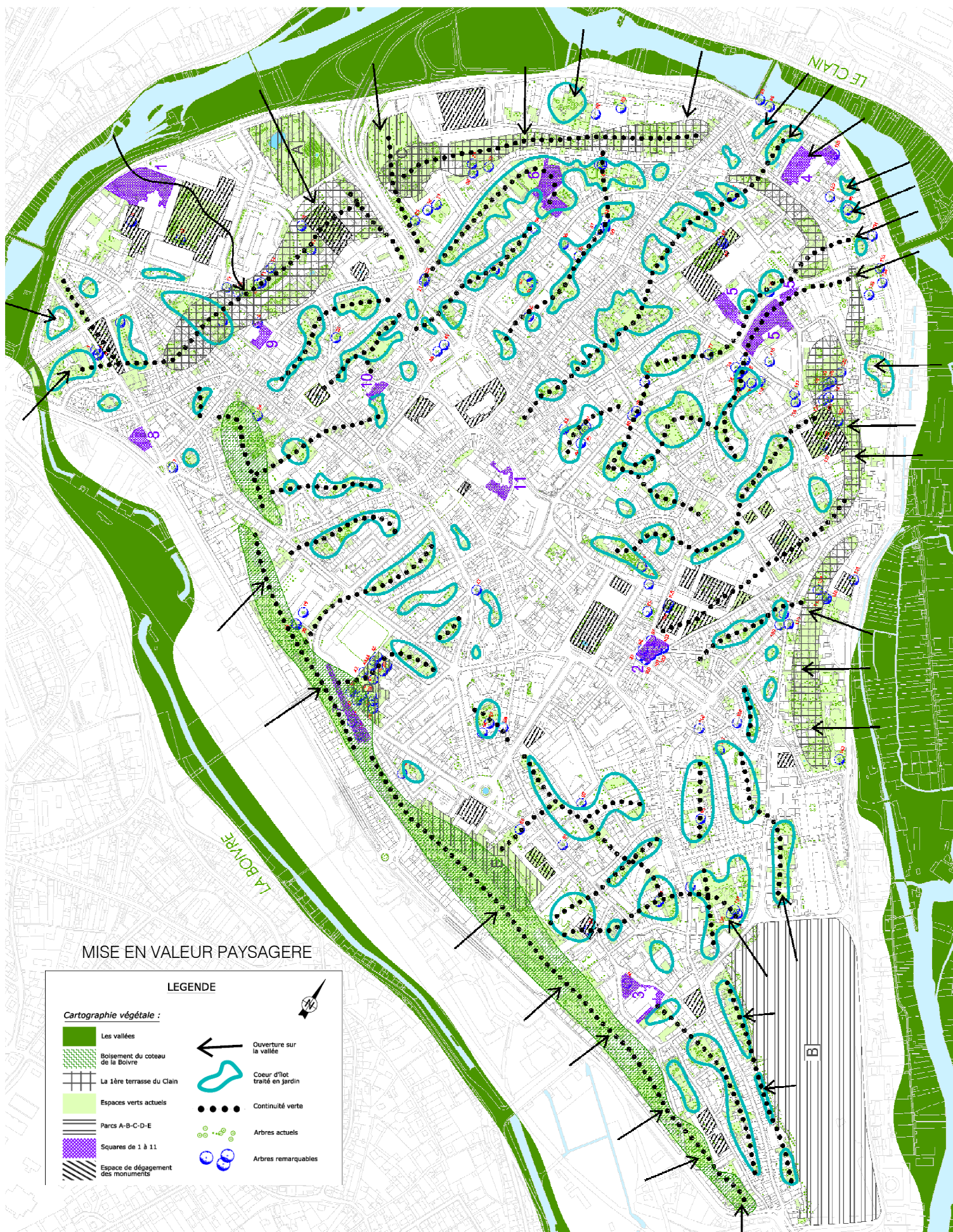
- **l'article 1 précise les occupations et utilisation du sol interdites**, parce qu'elles génèreraient des nuisances fonctionnelles, visuelles ou autres, incompatibles avec la mise en valeur du Secteur Sauvegardé et le voisinage d'habitation ;
- **l'article 2 précise les occupations et utilisations 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 articles 3 et 4 définissent les conditions de desserte en voirie et en réseaux** (eau, assainissement, électricité, télécommunication et déchets), de chaque parcelle et construction du Secteur Sauvegardé ;
- **l'article 5 indique qu'il n'y a pas de superficie minimale pour les terrains constructibles** ;
- **les articles 6,7, 8 précisent comment les nouvelles constructions doivent s'implanter** par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres ;
- **l'article 9 précise que les constructions n'ont pas à respecter de règles d'emprise au sol** ;
- **l'article 10 définit la hauteur des nouvelles constructions** ; les règles de hauteur complètent les cotes portées au Plan (cotes d'égout NGF). Les deux documents sont indissociables ;
- **l'article 11 détaille la qualité de l'architecture** extérieure et intérieure attendue en Secteur Sauvegardé. Les différentes règles concernent autant la restauration du patrimoine que l'architecture commerciale ou les constructions neuves ;
- **l'article 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 ;
- **l'article 13 définit le traitement et l'aménagement des espaces libres** identifiés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ;
- **l'article 14 indique qu'il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol (COS)**. C'est en effet, la conjonction du Plan de sauvegarde et de mise en valeur et des autres articles du Règlement qui définit les « volumes capables » dans lesquels peuvent prendre place les nouvelles constructions.

6.5. Les Orientations d'aménagement et de programmation

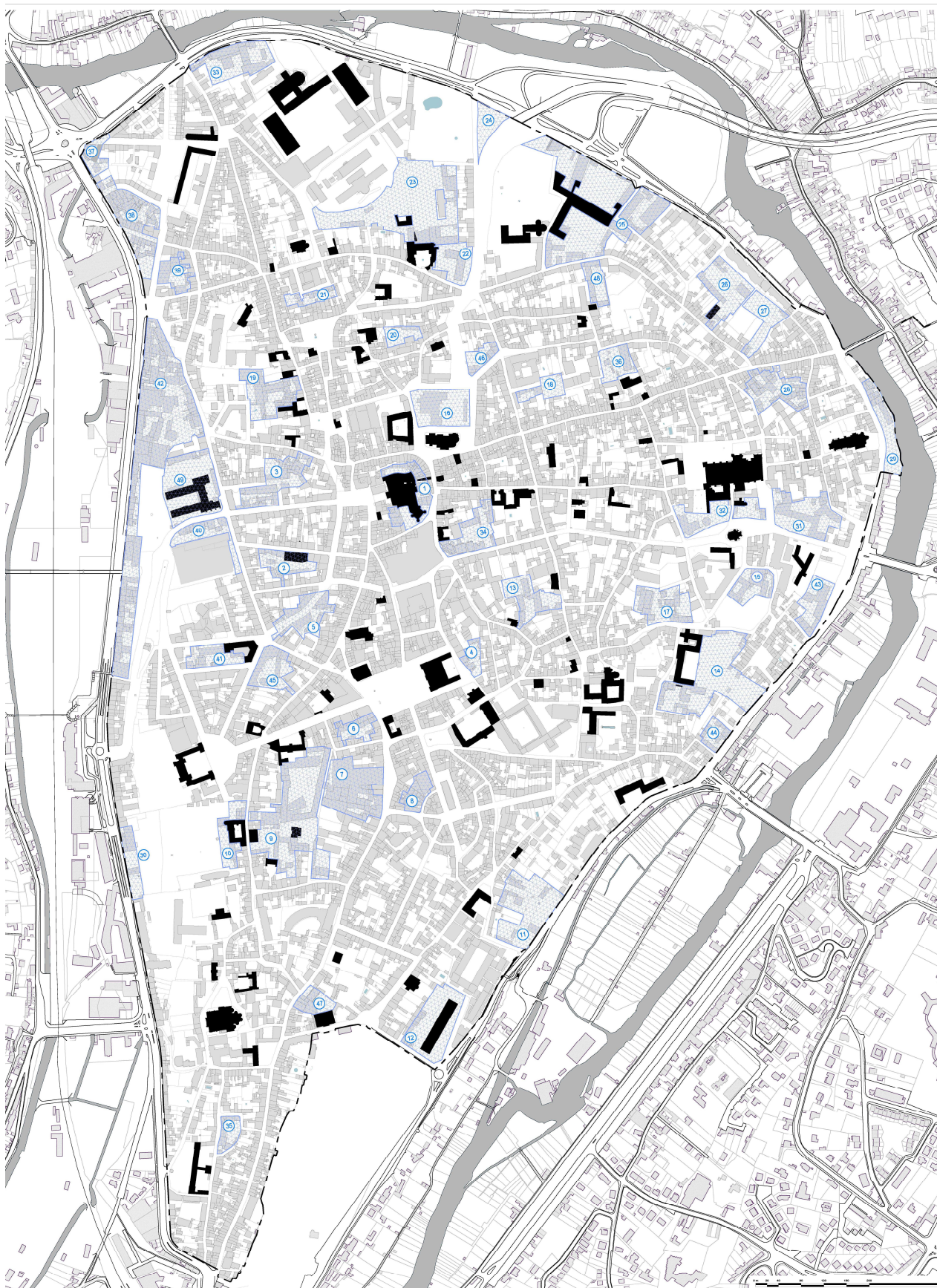
Le document « Orientations d'aménagement et de programmation » répond aux dispositions de l'article **L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme** issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V). Les Orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes de mise en œuvre de nombreux 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. Elles portent sur les thématiques suivantes :

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

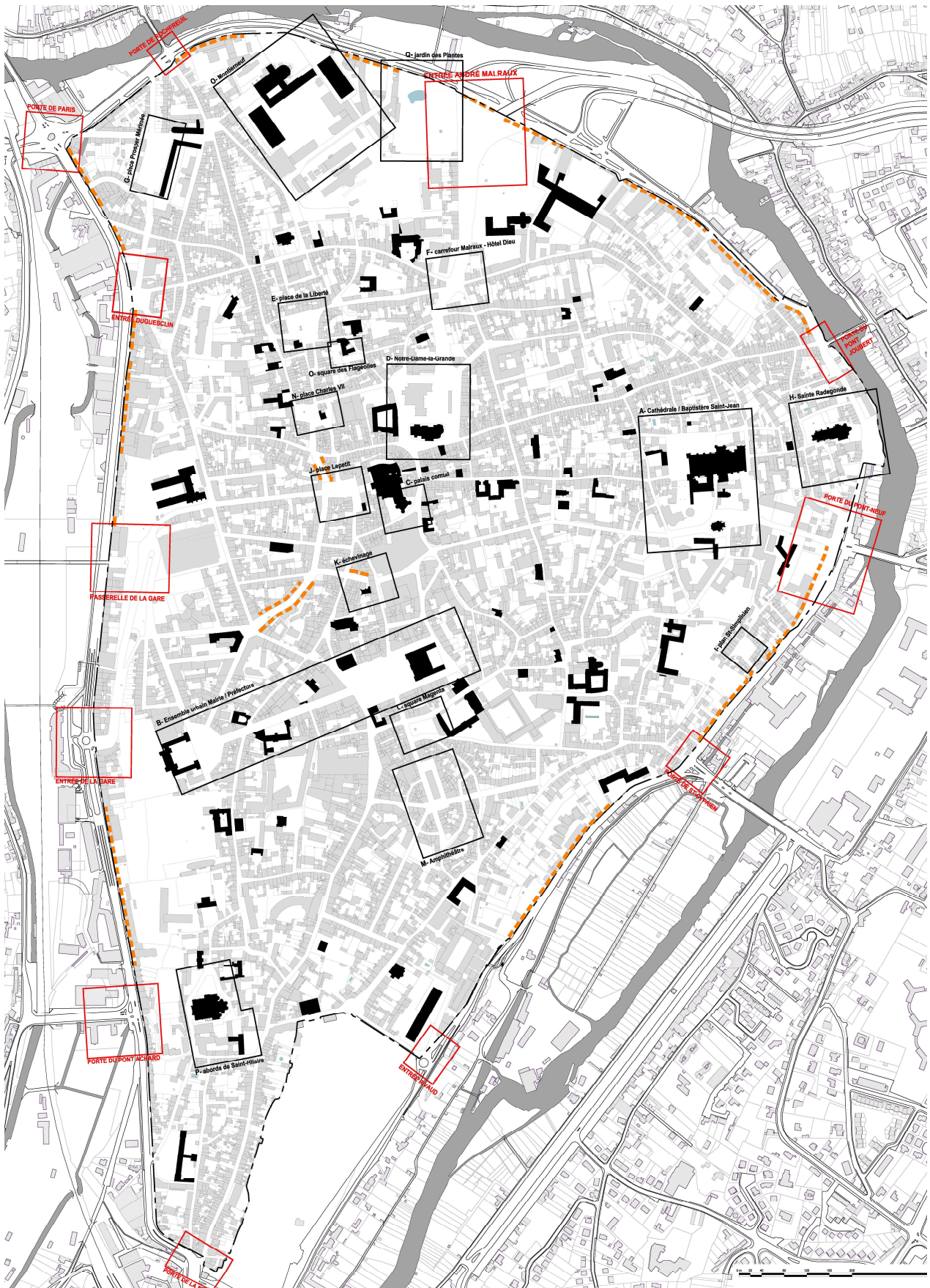
Dans les deux dernières thématiques, les Orientations d'aménagement et de programmation sont aussi localisées : dans ce cas, un plan intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation » situe les espaces publics ou îlots concernés.



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



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



6.6. Les annexes réglementaires

Les annexes regroupent d'autres dispositions concernant l'occupation du sol sur le territoire du Secteur Sauvegardé et qui relèvent pour la plupart d'autres législations (article R123-13 et R123-14).

Le dossier réglementaire du P.S.M.V. de Poitiers intègre les annexes suivantes :

- ANNEXE 1 : **liste des espaces soumis à des Orientations d'aménagement et de programmation,**
- ANNEXE 2 : **liste des immeubles soumis à une prescription de modification,**
- ANNEXE 3 : **liste des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition** peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- ANNEXE 4 : **liste des fragments d'architecture protégés en type a** (étoile sur le PSMV)
- ANNEXE 5 : **liste des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts,
- ANNEXE 6 : **listes et plans des servitudes d'utilité publique et servitudes relatives à la conservation du patrimoine** : Monuments historiques, Monuments naturels et sites (sites classés et inscrits)
- ANNEXE 7 : **périmètres archéologiques,**
- ANNEXE 8 : **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 : **classement sonore des infrastructures de transport terrestre**
- ANNEXE 10 : **plans de prévention des risques naturels**
- ANNEXE 11 : **annexes sanitaires et techniques** (plan des réseaux),
- ANNEXE 12 : **zone de publicité restreinte de Poitiers.**

Ces annexes sont sous formes écrites et/ou graphiques. Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire. Pour connaître toutes les règles applicables sur une parcelle, il convient non seulement de se référer au zonage et au Règlement mais aussi vérifier si celle-ci est couverte par une ou des servitudes.

