

VILLE DE VANNES

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE BRETAGNE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE VANNES

MODIFICATION N°1 DU PSMV

RAPPORT DE PRESENTATION

8 juillet 2022

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
1.1 LE SPR DE VANNES, SON PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR	3
1.2 UN PROGRAMME D'EXCEPTION : LA CREATION DU MUSEE DE VANNES.....	4
1.3 LE CHÂTEAU DE L'HERMINE, NOUVEAU SITE POUR LE MUSÉE DES BEAUX-ARTS.....	4
1.4 PRINCIPE GÉNÉRAL D'INTERVENTION.....	5
1.5 LES GRANDS AXES D'ÉVOLUTION DU MUSÉE	6
1.6 LES GRANDES FONCTIONS DU PROGRAMME :	6
1.7 LE PROJET DE MUSEE DES BEAUX-ARTS DE VANNES RETENU ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	7
2. LE PSMV EN VIGUEUR ET LES MODIFICATIONS RENDUES NECESSAIRES PAR LE PROJET.....	10
2.1 LE PSMV ACTUEL.....	10
2.2 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU REGLEMENT POUR REALISER LE PROJET DE MUSÉE	13
3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PSMV.....	15
3.1 L'INTRODUCTION D'UN SECTEUR SPECIFIQUE, SECTEUR USa DEDIÉ AU MUSÉE DES BEAUX ARTS DE VANNES	15
3.1 LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	18
3.2 LES MODIFICATION RELATIVES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	19
3.3 LES MODIFICATION RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT	22
4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	25

1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La présente modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Vannes est motivée par la nécessité de faire évoluer ce document d'urbanisme, pour accueillir le nouveau musée des Beaux-Arts en centre-ville.

1.1 LE SPR DE VANNES, SON PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Dates référentes :

- ❖ Création le 19 août 1966 ;
- ❖ Approbation le 9 mars 1982 ;
- ❖ Délibérations pour la révision le 29 mai 2009 et 15 octobre 2010 ;
- ❖ Extension du périmètre 1 par arrêté préfectoral du 8 juillet 2011 ;
- ❖ Extension du périmètre 2 : arrêté préfectoral du 25 octobre 2013.
- ❖ Approbation du PSMV le 23 mai 2018.

Le secteur sauvegardé de Vannes s'inscrit dans un périmètre de 47 hectares.

Etudié à partir de 1965 par l'architecte Drieu La Rochelle, le périmètre du premier Secteur Sauvegardé de Vannes a été créé par décret ministériel en 1982, étendu par arrêté préfectoral du 8 juillet 2011. LE PSMV a permis de préserver la qualité et la richesse du cœur historique de Vannes. Le périmètre initial concernait alors la ville intra-muros, les îlots des quartiers du port ainsi que l'entrée du quartier de Saint-Patern.

1.2 UN PROGRAMME D'EXCEPTION : LA CREATION DU MUSEE DE VANNES

En 2018, la volonté de la Ville de Vannes de rénover son musée des beaux-arts. Le site de la Cohue, où se trouve le musée depuis les années 80, est très complexe à réorganiser, et ne permet pas de répondre aux besoins d'un équipement muséal contemporain.

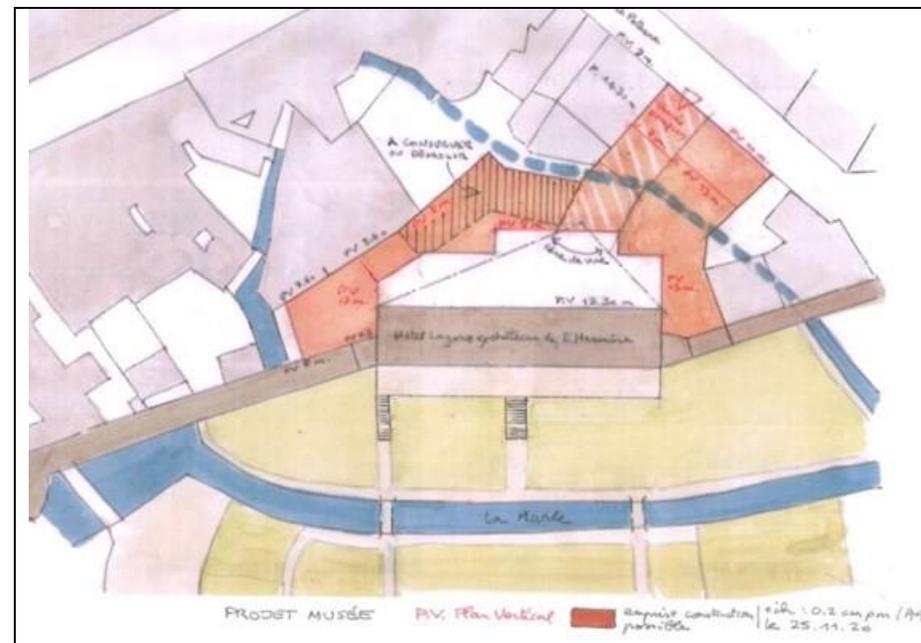
1.3 LE CHÂTEAU DE L'HERMINE, NOUVEAU SITE POUR LE MUSÉE DES BEAUX-ARTS

Le château de l'Hermine, quasiment inoccupé et nécessitant une importante rénovation, est alors envisagé pour accueillir le programme. Une première étude de faisabilité est esquissée sur le site de l'Hermine en mai 2019, puis précisée début 2020, et montre un potentiel beaucoup plus adapté aux besoins.

Le site du château de l'Hermine est approprié à accueillir le musée, moyennant la réalisation d'une importante extension qui devra s'accommoder de contraintes urbanistiques non négligeables. L'intégration sur le site prendra aussi en compte la volonté de donner accès au chemin de ronde.

Après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, sur les conditions dans lesquelles une extension au Château de l'Hermine pourrait être édiflée tout en respectant les protections patrimoniales en vigueur sur le site, une étude de faisabilité est menée par la commune avec l'appui du bureau d'étude programmiste *abcd*.

Une concertation avec les services d'urbanisme de la Ville et l'architecte des Bâtiments de France, à l'automne 2020, a permis d'aboutir à un schéma d'intervention, résumé sur le plan ci-joint.



Simulation de faisabilité, J-A Patry, fin 2020

Le programme – dont les fondamentaux demeurent les mêmes depuis le début de l'étude – comporte l'ensemble des fonctionnalités d'un musée contemporain, à l'exception de réserves, qui seront externalisées à l'avenir comme elles le sont aujourd'hui. Par rapport à la situation actuelle sont notamment remises à niveau les fonctions d'accueil et de médiation

La consultation des services de la Ville et de l'architecte des Bâtiments de France a permis de modéliser un principe d'extension prenant davantage en compte les impératifs d'insertion urbaine de l'extension, s'accordant mieux aux objectifs de protection patrimoniale sur le site.

Le principe général est, en conséquence des études, celui :

> d'un bâtiment plus bas (générant une émergence peu sensible et en retrait depuis l'extérieur des remparts), mais plus étendu, proposant une façade alignée aux façades voisines sur la rue Porte Poterne en investissant l'actuel jardinet.

L'extension doit également présenter un recul par rapport à la façade arrière du château, permettant d'en conserver la lecture, ceci ayant pour conséquence de créer une cour intérieure.

Enfin, il est envisageable de détruire la maison mitoyenne côté nord (à gauche sur le plan), maison quasiment en ruines.

1.4 PRINCIPE GÉNÉRAL D'INTERVENTION

> Démolition des bâtiments de la parcelle à l'exception du château de l'Hermine [1], [2] et [3].

> Construction d'une extension neuve « en pince de crabe » se greffant sur les deux pignons du château (3 niveaux de planchers) [surface jaune]

> Retraitement de la cour arrière [4.1] y compris voie d'accès depuis la rue Porte Poterne [4.2] (accès technique et secours, accès à la cour voisine – servitude [4.3])

> Restauration de la terrasse Est et de ses escaliers [5] en vue d'un accès du public côté jardins.

> Hypothèse d'un chemin d'accès principal compatible PMR depuis la rue Alexandre le Pontois avec accès PMR par le sous-sol du château [6].

> A ces principes, on ajoute la proposition suivante : favoriser une déambulation du public sur le chemin de ronde des remparts en organisant une « déviation » contournant l'obstacle du château, exploitant le plancher haut du rez-de-chaussée de l'extension.

Accès public :

> Depuis le jardin longeant les remparts, exploitant les accès et escaliers existants depuis la rue Alexandre le Pontois,

> Remontée au NO du château via les escaliers, monumentaux de la terrasse [1].

> Eventualité d'un accès du public par la cour arrière [4] (plan incliné possible entre le niveau cour et le plancher intérieur).

Accès spécifique des PMR :

> Création d'un ascenseur PMR [2] permettant de rejoindre le niveau des jardins depuis le niveau boulevard,

> Création d'un accès sous la terrasse [3] rejoignant le sous-sol du château, permettant aux PMR de retrouver l'ascenseur tous niveaux créés au centre de l'édifice.

Accès véhicules :

> Accès par la cour arrière (dont véhicules lourds) par la rue de la Porte Poterne : passage couvert [5] de 8m de largeur par 4,80 m sous plafond :

- . prise en compte du rayon de giration,
- . desserte de la cour voisine [6],
- . porte d'accès livraison en lien direct avec monte- charges [7],
- . porte d'accès livraison spécifique pour les salles d'exposition du rez-de-chaussée [8].

1.5 LES GRANDS AXES D'ÉVOLUTION DU MUSÉE

Les évolutions de l'équipement, dictées par son nouveau programme scientifique et culturel, portent sur les points suivants :

- . Le musée et ses collections : valoriser l'exposition permanente avec un parcours simple et cohérent, et offrir un espace dédié à des expositions temporaires de grande qualité,
- . Le bâtiment et le parcours : moderniser le musée, avec un focus sur l'accessibilité, l'accueil du public, et la sécurité
- . La conservation : garantir la conservation optimale des collections (dans les salles d'exposition, dans la réserve d'arts graphiques in situ).
- . Le public : former et sensibiliser les publics, élargir et diversifier la fréquentation et adopter de nouvelles formes de médiation, y compris numériques, accueillir au mieux les publics en situation de handicap (label « Tourisme et Handicap »).
- . L'offre culturelle : développer les expositions temporaires et la programmation culturelle.

1.6 LES GRANDES FONCTIONS DU PROGRAMME :

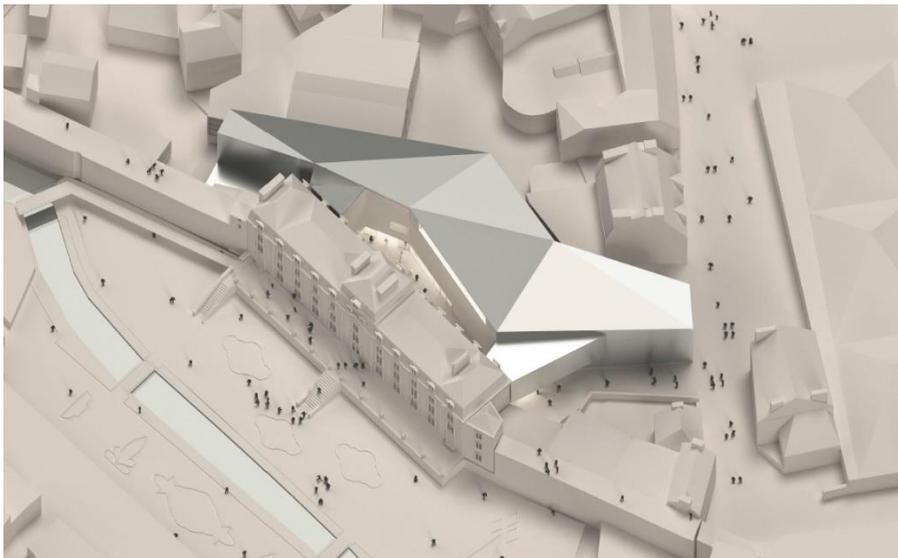
Les 2192 m2 utiles du programme du musée se décomposent de la façon suivante :

- . 58% sont consacrés aux expositions permanente et temporaire,
- . 20% aux services internes (administration, service de la conservation, dont réserve des estampes, les autres réserves du musée étant externalisées),
- . 11% vont aux espaces d'accueil, qui comprennent une librairie-boutique et un café,
- . 7% sont consacrés aux espaces d'action pédagogique et culturelle (atelier, petit auditorium),
- . les 4% restant concernent des fonctions logistiques et techniques.

Non comprise la surface des locaux techniques.

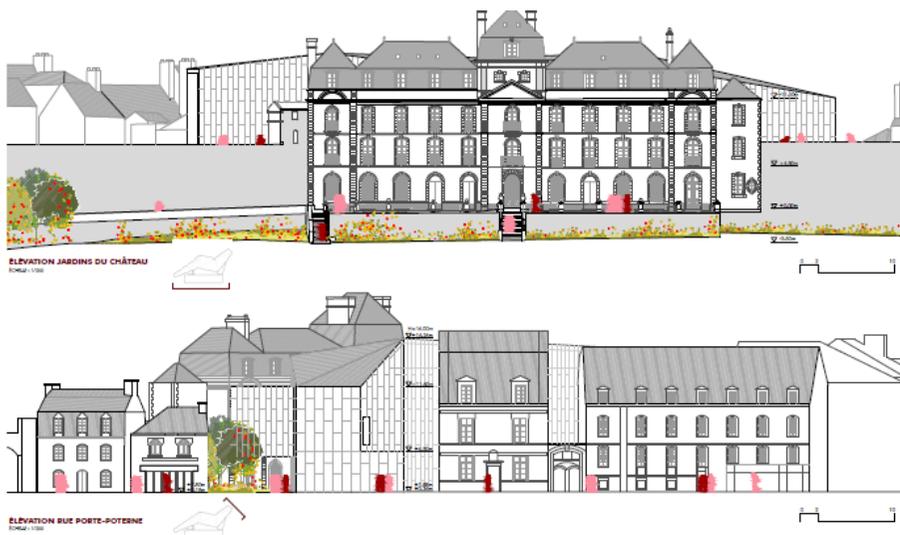
1.7 LE PROJET DE MUSEE DES BEAUX-ARTS DE VANNES RETENU ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

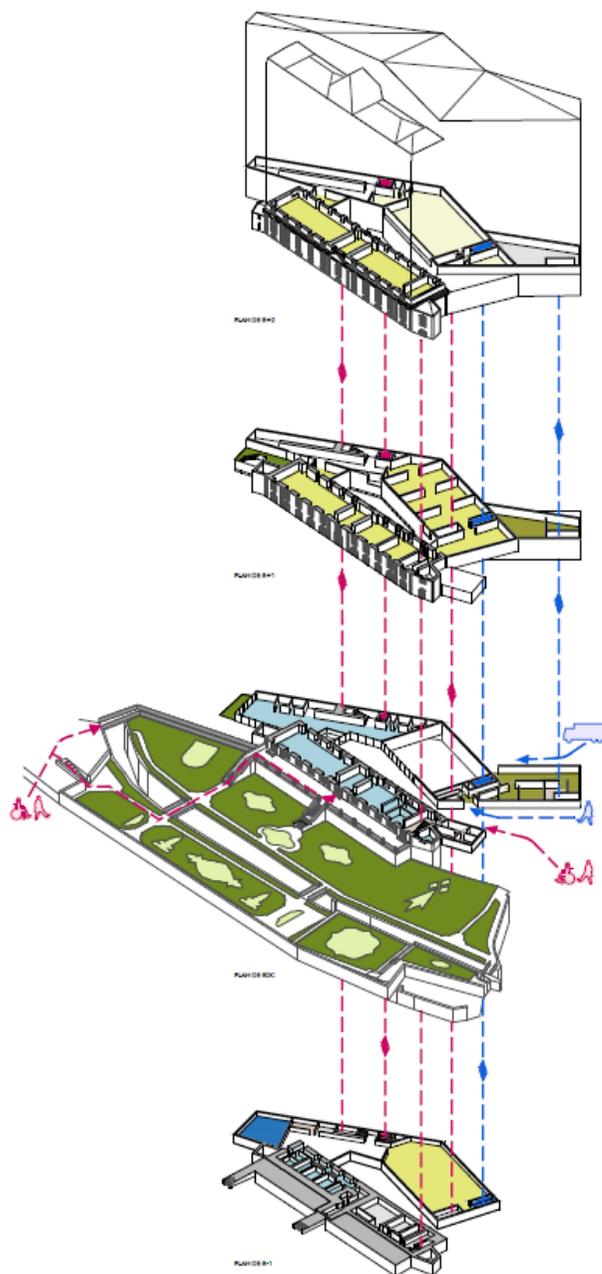
Le site de l'hôtel Lagorce, ancien château de l'Hermine a été choisi par la ville de Vannes afin d'accueillir le Musée des Beaux-Arts actuellement situé à la Cohue. Ce déménagement induit la réalisation d'une importante réhabilitation de ce lieu historique et d'une extension qui s'adapte aux contraintes urbanistiques de la ville.



Le projet retenu se caractérise par la volonté de maintenir l'image urbaine du château et de créer une relation respectueuse entre l'extension et le bâtiment historique :

- Le nouveau volume se développe à l'intérieur du cœur d'îlot en offrant un espace ouvert sur la façade arrière de l'hôtel Lagorce.
- L'aspect extérieur du château est maintenu, tandis que l'intérieur est réhabilité aux exigences muséales contemporaines.
- La façade principale du château de l'hermine face aux jardins constitue l'entrée principale du futur musée.
- Un accès public secondaire est prévu depuis la rue Porte Poterne.
- La hauteur de la façade sur rue Porte Poterne n'excède pas les 16m.
- L'enveloppe du corps d'extension est en aluminium (y compris la couverture).





Volumétrie

Les bâtiments situés sur la cour de l'hôtel Lagorce faisant office de dépendances sont démolis. L'hôtel Lagorce et son extension se compose d'un sous-sol et s'élève en R+2 maximum. Le volume ne dépasse pas les 16 mètres en faitage.

Ces deux entités sont reliées par un espace de liaison à tous les niveaux.

Le volume de l'extension s'inscrit en arrière-plan et respecte la présence des remparts.

Les circulations internes

Les circulations ont été conçues dans le but d'accéder directement et indépendamment aux différentes sections du musée. La proposition comporte deux noyaux principaux de circulation verticale : un noyau dédié à la circulation publique, avec ascenseur et des escaliers, et un autre noyau pour la circulation technique avec des escaliers et un monte-charge.

Les accès

L'accès principal du public se fait à travers les jardins du château, par l'entrée existante du corps central.

Une entrée publique alternative se fait par la rue Porte Poterne, donnant accès à la cour entre le bâtiment d'extension et l'hôtel Lagorce. L'entrée logistique est dissimulée par l'enveloppe continue en aluminium.

L'accès aux remparts

Le musée donnera accès aux remparts situés sur les côtés du château. Depuis l'extrémité nord-est du château et la terrasse sud-ouest à +4.50m, deux liaisons permettront un accès indépendant et différencié aux collections du musée.

Servitude de passage

L'extension est séparée du bâtiment mitoyen (parcelle BS 92) du 4 mètre afin de garantir l'accès des voisins à la cour.

CIRCULATIONS

- — — — — NOYAU LOGISTIQUE/PRIVÉ
- - - - - NOYAU PUBLIC

PROGRAMME

- | | |
|--|---|
| ACCUEIL, LIBRAIRIE ET BOUTIQUE | CONSERVATION ET ADMINISTRATION |
| EXPOSITIONS | RÉGIE DES OEUVRES |
| ACTION CULTURELLE ET PÉDAGOGIQUE | LOGISTIQUE, SÉCURITÉ ET ENTRETIEN |



Façade / enveloppe du corps d'extension

Le principal matériau de l'enveloppe extérieure du nouveau bâtiment est l'aluminium recyclé.

La cour

La cour entre le bâtiment historique et le corps de l'extension aura un pavage continu d'éléments drainants avec la présence d'une végétation de petites herbes dans ses joints.

L'hôtel Lagorce

Le bâtiment existant est réhabilité et adapté aux exigences muséales contemporaines. L'aspect extérieur du château est maintenu dans le respect de sa nature, tandis que ses éléments intérieurs seront remplacés. Pour l'adaptation programmatique, les dalles supérieures du château seront reconstruites et remplacées par de nouvelles situées à 4,50m et 11,60m, en respectant les ouvertures des façades avant et arrière.

Baies et ouvertures

L'ensemble des baies en rez-de-chaussée est repris au niveau des allèges pour permettre une communication plus fluide entre les espaces de l'ancien château et les nouveaux espaces créés.

L'approche patrimoniale du projet de musée

Le projet de création du musée des beaux-arts permet la mise en valeur du château de l'Hermine. La façade sud est valorisée par la création de l'accès principal du musée ainsi que par un projet de restauration de l'ensemble des parements extérieurs : façades, menuiseries, toitures.

La mise en valeur de la façade nord se fait à la fois par la restauration de l'ensemble des parements ainsi que par la relation entre la nouvelle construction et la création d'une cour commune.

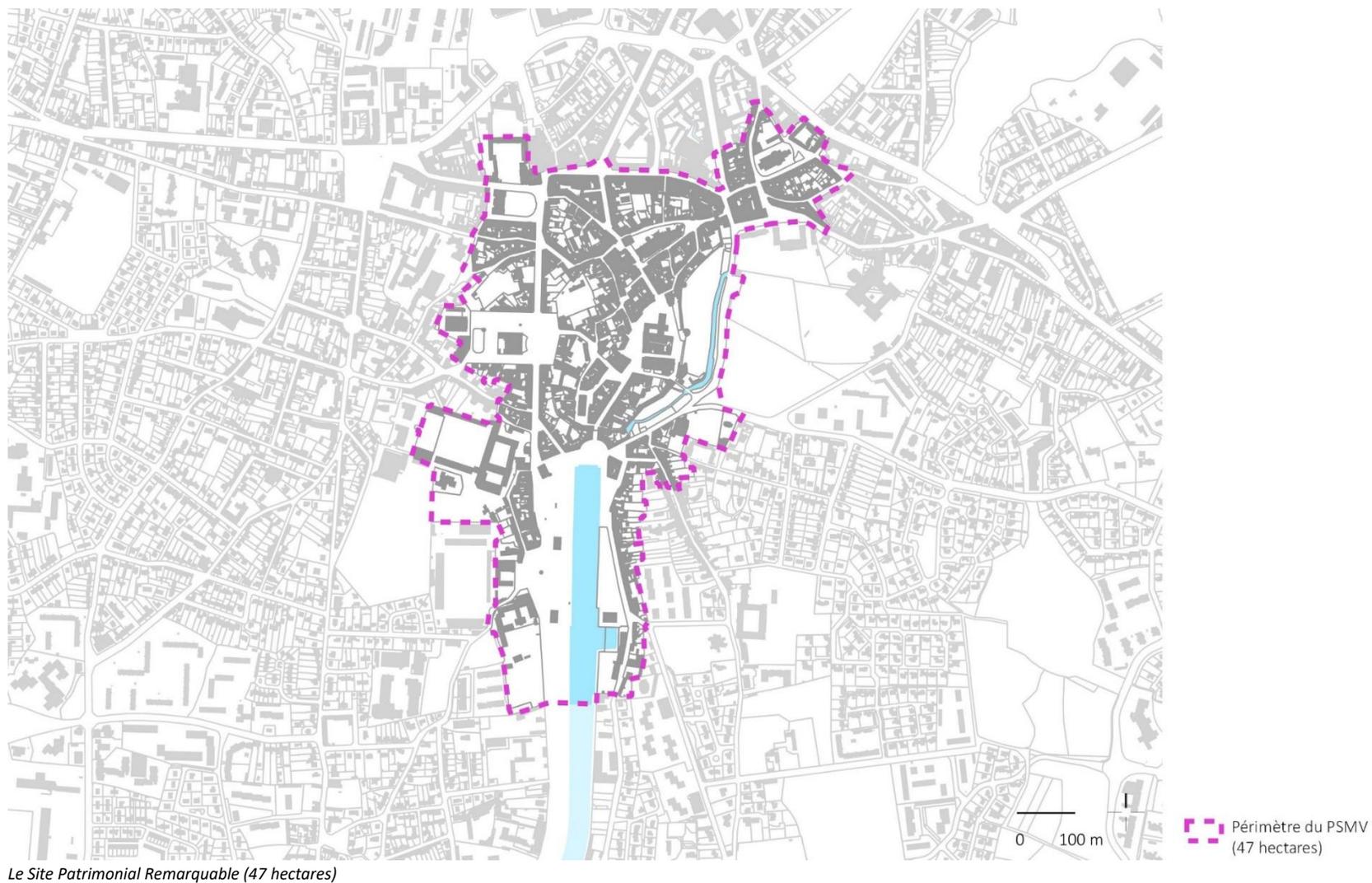
L'ensemble du château sera restauré en respectant la composition des façades ainsi que la disposition des éléments structurels

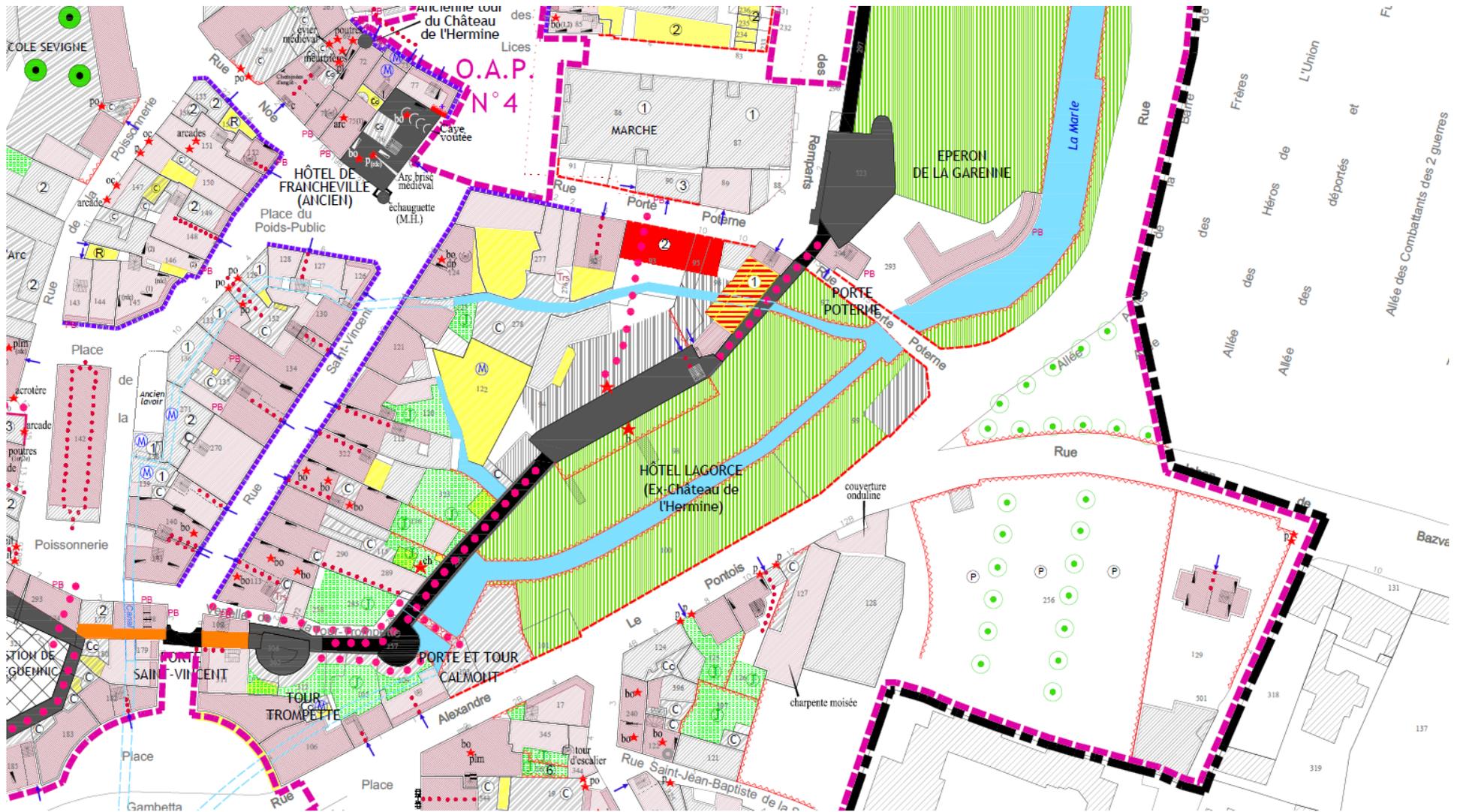
Les vestiges de l'ancien château médiéval situés en sous-sol pourront être mis en valeur.



2. LE PSMV EN VIGUEUR ET LES MODIFICATIONS RENDUES NECESSAIRES PAR LE PROJET

2.1 LE PSMV ACTUEL





Extrait du PSMV en vigueur dans le secteur de projet du musée, PSMV approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2018

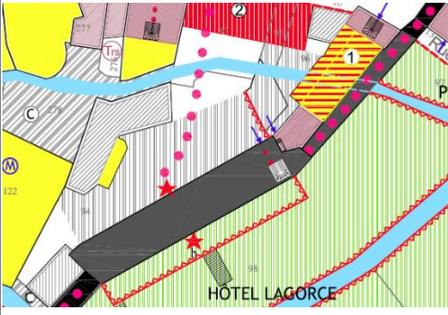
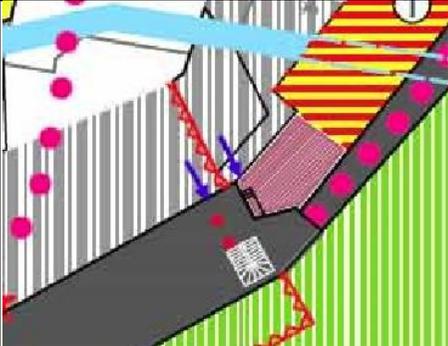
	Périmètre créé par arrêté préfectoral du 25-10-2013
	Edifice classé au titre de la législation sur les M.H.
	Edifice inscrit au titre de la législation sur les M.H. F : Façade ; T : Toiture ; E : Escaller ; CI : Clôture
	Sol protégé par la législation sur les M.H.
	Immeuble à maintenir comportant des structures et éléments intérieurs à maintenir
	Mur ou soutènement à maintenir
	Immeuble à maintenir (volume et structure)
	Bâtiment non protégé
	Bâtiment non visité
	Bâtiment ou partie de bâtiment dont la suppression pourra être demandée
	Emprise de construction imposée
	Superposition d'emprise de construction imposée et bâtiment ou partie de bâtiment dont la suppression pourra être demandée
	Modification imposée
	Immeuble dont le rez-de-chaussée est destiné aux commerces, bureaux, services, équipements
	Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert et numéro d'opération
	Alignement imposé strict
	Alignement imposé en tout ou partie
	Espace Bolsé Classé
	Espace Vert Protégé
	Jardin (J = Jardin)
	Alignement d'arbres protégé
	Arbre remarquable
	Arbre à planter
	Cour protégée (C = Cour - Cc = Cour couverte)
	Androne (espace libre, étroit, entre deux maisons)
	Passage public ou privé à maintenir
	Rempart existant
	Tracé présumé du rempart
	Limitation de la hauteur constructible (2 = R+2) (2+A = R+2+attique)

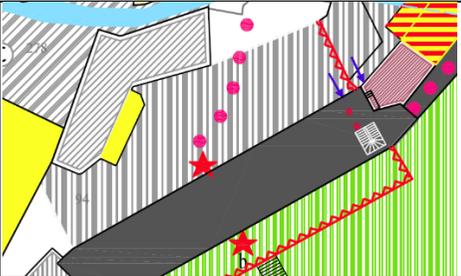
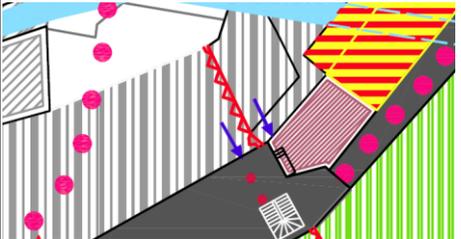
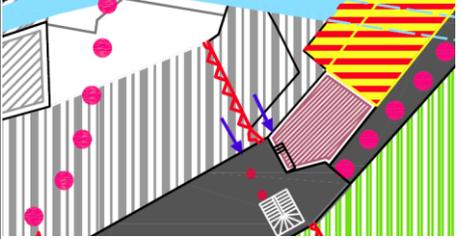
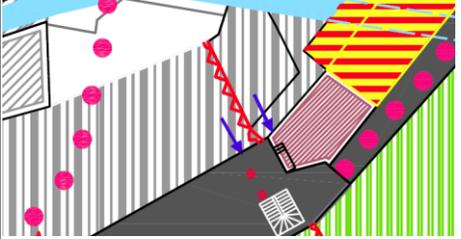
Eléments majeurs du bâti :

	Immeuble à façade à pans de bois		fontaine
	Détail architectural exceptionnel (sculpture - modénature)		pilier
	Vestige archéologique		pile de portail
	Escalier en vis		pile porte de ville
	Escalier en vis disparu		encadrement de porte
	Escalier sur mur d'échiffre		bouche à feu
	Escalier droit		meurtrière
	Escalier droit à quart tournant		refend
	Escalier à 2 volées		sculpture
	Escalier à vide central		boiseries
	Escalier à 4 volées		décor peint
	Voûtes d'arête		balcon
	Voûte en berceau		plafond/plancher
	Passage - couloir		plafond peint
	Cheminée		plafond mouluré
	Accès porte d'entrée		charpente
	Puits - citerne		escalier
	Puits de jour		oculus
	Etage correspondant (sous-sol, 1er, 2ème ...)		judas
	Informatif :		niche
	Parking		évier
	Terrasse		bow window
	Plan d'eau, ruisseau (rif) ou canal		colonne fonte
	Canal souterrain		
	Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme		

2.2 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU REGLEMENT POUR REALISER LE PROJET DE MUSÉE

CHAPITRE 1 : APPLICATION DE LA LÉGENDE DU PLAN GRAPHIQUE DU PSMV ET ADAPTATIONS À PRÉVOIR POUR LE PROJET SPÉCIFIQUE D'INTÉRÊT PUBLIC

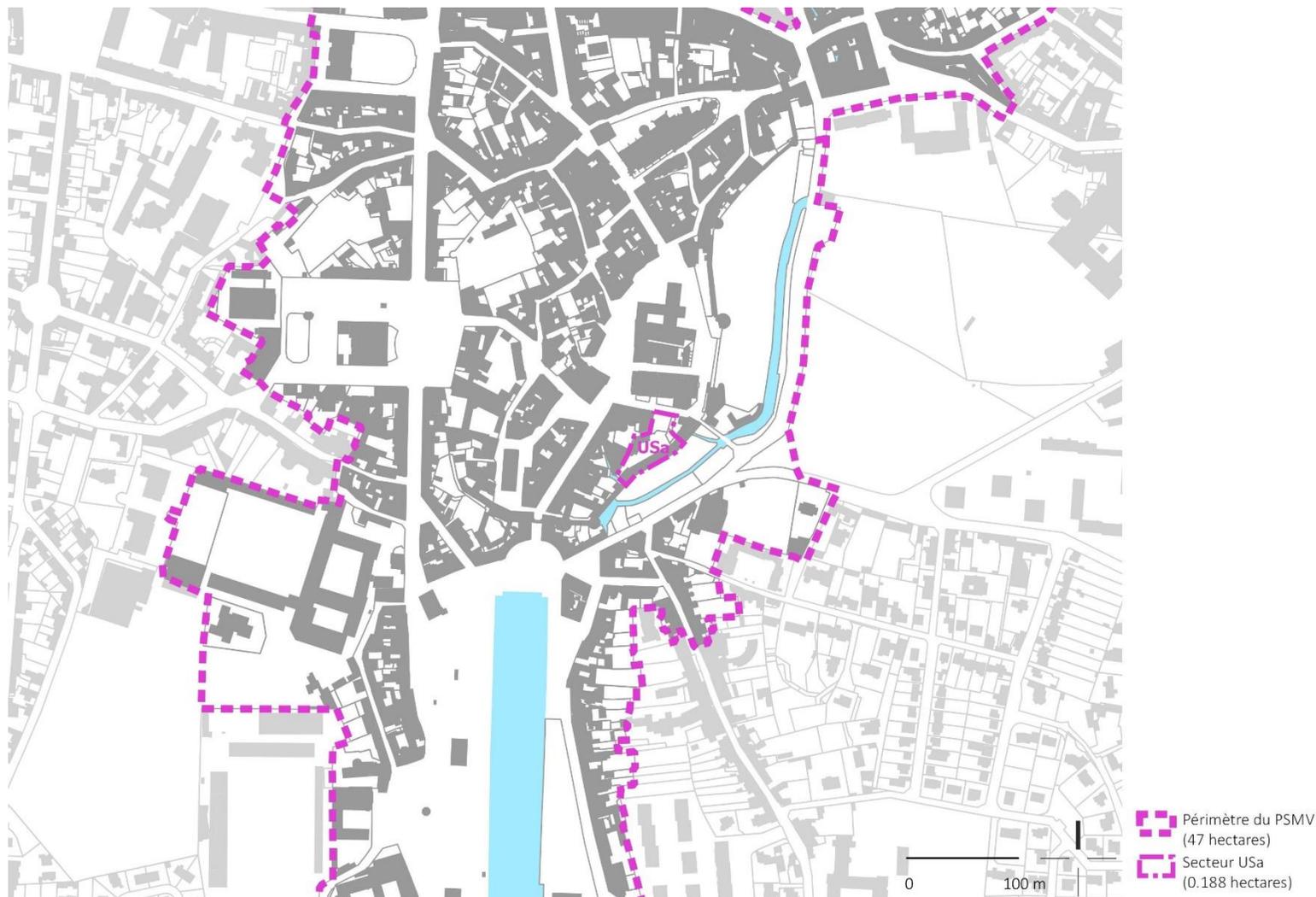
LOCALISATION	LEGENDE PSMV	EXTRAITS REGLEMENT PSMV	CONFORMITE DU PROJET RETENU VIS-A-VIS DU PSMV
	 <p><i>Edifice classé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.</i></p>	<p>O.1 - Les immeubles ou parties d'immeubles "protégés" au titre des Monuments Historiques</p>	<p>L'hôtel Lagorce n'est pas inscrit au titre des monuments historiques. A l'époque de la création du PSMV, l'inscription des vestiges du château de l'Herminie avait été étendue à l'ensemble de l'hôtel Lagorce. Les vestiges de l'ancien château de l'Herminie sont inscrits au titre des monuments historiques.</p>
	 <p><i>Edifice inscrit au titre de la législation sur les Monuments Historiques :</i></p>		
	 <p><i>Immeuble à maintenir (volume et structure)</i></p>	<p>O.3 - Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions spéciales ci-après.</p> <p>Ces immeubles ne peuvent être altérés, mais des modifications compatibles avec leurs caractéristiques architecturales, en termes de restauration, réutilisation et de mise en valeur pourront être admises.</p>	<p>Le projet prévoit la démolition du bâtiment situé sur la parcelle BS 329 sans reconstruction. Le terrain sera remblayé jusqu'au niveau 0.</p>
	 <p><i>Emprise de construction imposée</i></p>  <p><i>Limitation de la hauteur constructible (2=R+2)</i></p>	<p>O.8 - Les emprises de constructions imposées</p> <p>Cette prescription situe le secteur où les constructions nouvelles sont prioritaires dans les parties de la parcelle ou de l'unité foncière constructible, le cas échéant après démolition des bâtiments situés sur leurs emprises, conformément aux dispositions du règlement. En cas d'occupation partielle, l'implantation de la construction nouvelle doit se faire en priorité à l'alignement sur l'espace public.</p>	<p>Le règlement impose 10m à l'égout et 16m au faîtage. Le projet prévoit 11,60m à l'égout rue Porte Poterne, 14m façade sud et 16m au faîtage.</p>

	 <p><i>Espace libre protégé (C= Cour ; Cc= cours couverte)</i></p>	<p>O.13 - Les cours protégées, espaces non <i>aedificandi</i> Aucune construction ni aucun aménagement en élévation ne peuvent y être autorisés, à l'exception du mobilier, ou d'installations légères ou d'aspect précaire rendus nécessaires par l'usage du lieu et à l'exception des dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité.</p>	<p>Le PSMV actuel ne permet pas la création d'une extension de l'hôtel Lagorce, l'espace actuel de la cour est rendu inconstructible.</p>
	 <p><i>Accès porte d'entrée</i></p>	<p>O.17 – Les entrées d'immeubles bâtis ou non à valeur de morphologie architecturale ou urbaine, passages et couloirs d'accès à maintenir ou à réaliser</p>	<p>Le projet prévoit la démolition du bâtiment situé sur la parcelle BS 329 sans reconstruction. Le terrain sera remblayé jusqu'au niveau 0. L'accès n'existera plus.</p>
	 <p><i>Escalier droit</i></p>  <p><i>Escalier à 2 volées</i></p>	<p>O.18 – Escaliers protégés L'icône d'escalier sur le plan indique la présence d'un escalier à maintenir ; leur modification peut être l'objet de prescriptions à l'article 11 du présent règlement, suivant le type d'escalier.</p>	<p>Les escaliers protégés à l'intérieur de l'hôtel Lagorce sont démolis.</p>
	 <p><i>Mur ou soutènement à maintenir</i></p>	<p>O.25 – Mur ou soutènement à maintenir Lorsqu'une clôture est portée comme élément protégé au plan, elle doit être maintenue sur toute sa hauteur.</p>	<p>Le projet prévoit de démolir le mur.</p>
<p>US.10- LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><i>2-Constructions neuves</i> <i>La hauteur des constructions est fixée au plan par mention des hauteurs autorisées par parcelle ou groupe de parcelles ou par emprises de bâtiments, par les références "R", "1", "2", "3", "4" et "5" (lorsqu'il y a un chiffre référent, il est porté sur l'ensemble) soit :</i></p> <p>« 2 » : 10m à l'égout de toiture ou au nu supérieur de la terrasse de couverture et 16m au faîtage.</p>	<p>Le règlement impose 10m à l'égout et 16m au faîtage. Le projet prévoit 11,60m à l'égout côté rue Porte Poterne, 14m façade sud et 16m au faîtage.</p>	

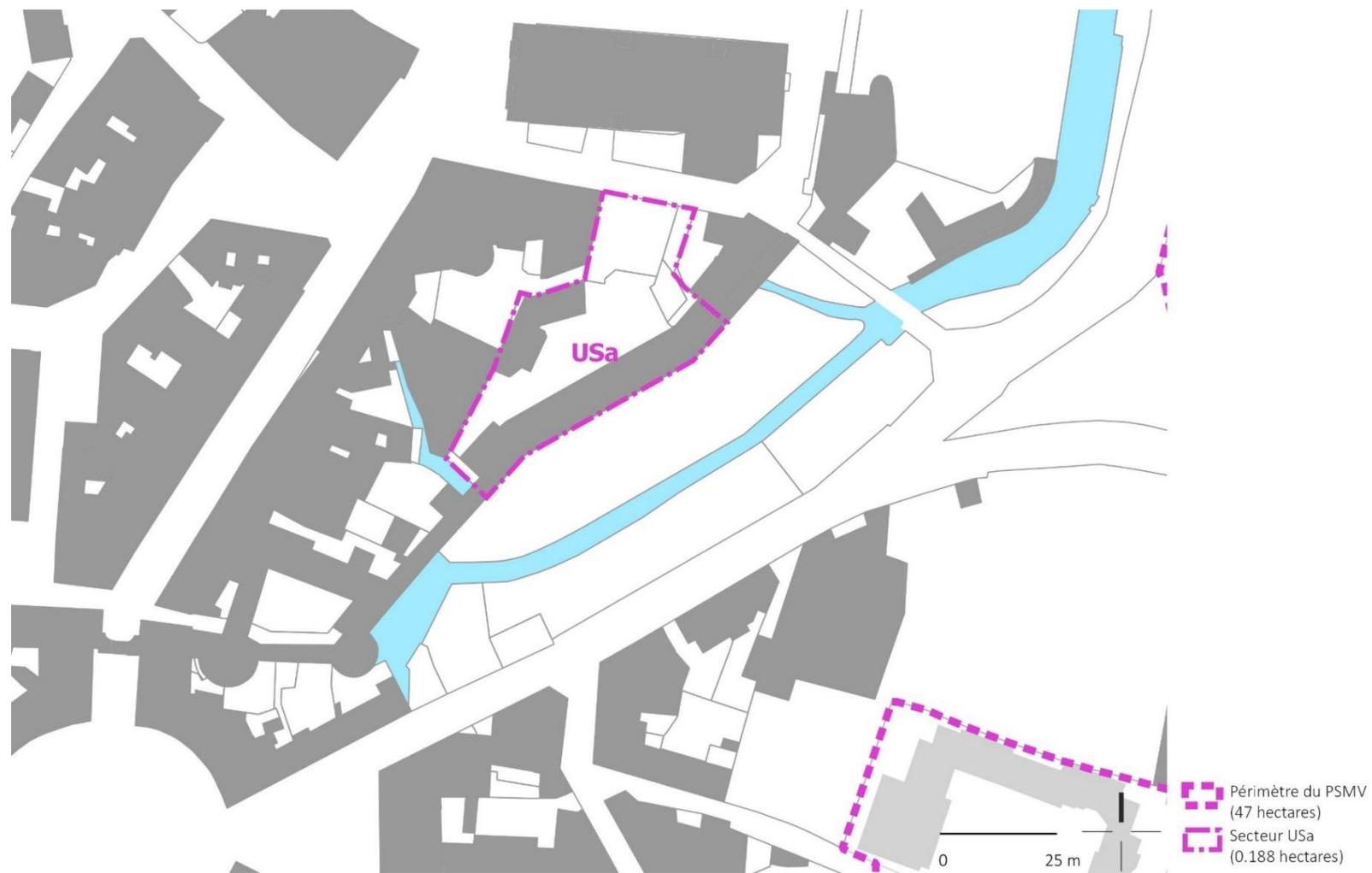
3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PSMV

3.1 L'INTRODUCTION D'UN SECTEUR SPECIFIQUE, SECTEUR USa DEDIÉ AU MUSÉE DES BEAUX ARTS DE VANNES

Cette proposition s'inscrit dans l'objectif d'accueillir le musée des Beaux-Arts de Vannes comme nouveau monument de la ville. La modification intègre des règles différenciées dans ce secteur pour être adaptées au projet d'intérêt public.

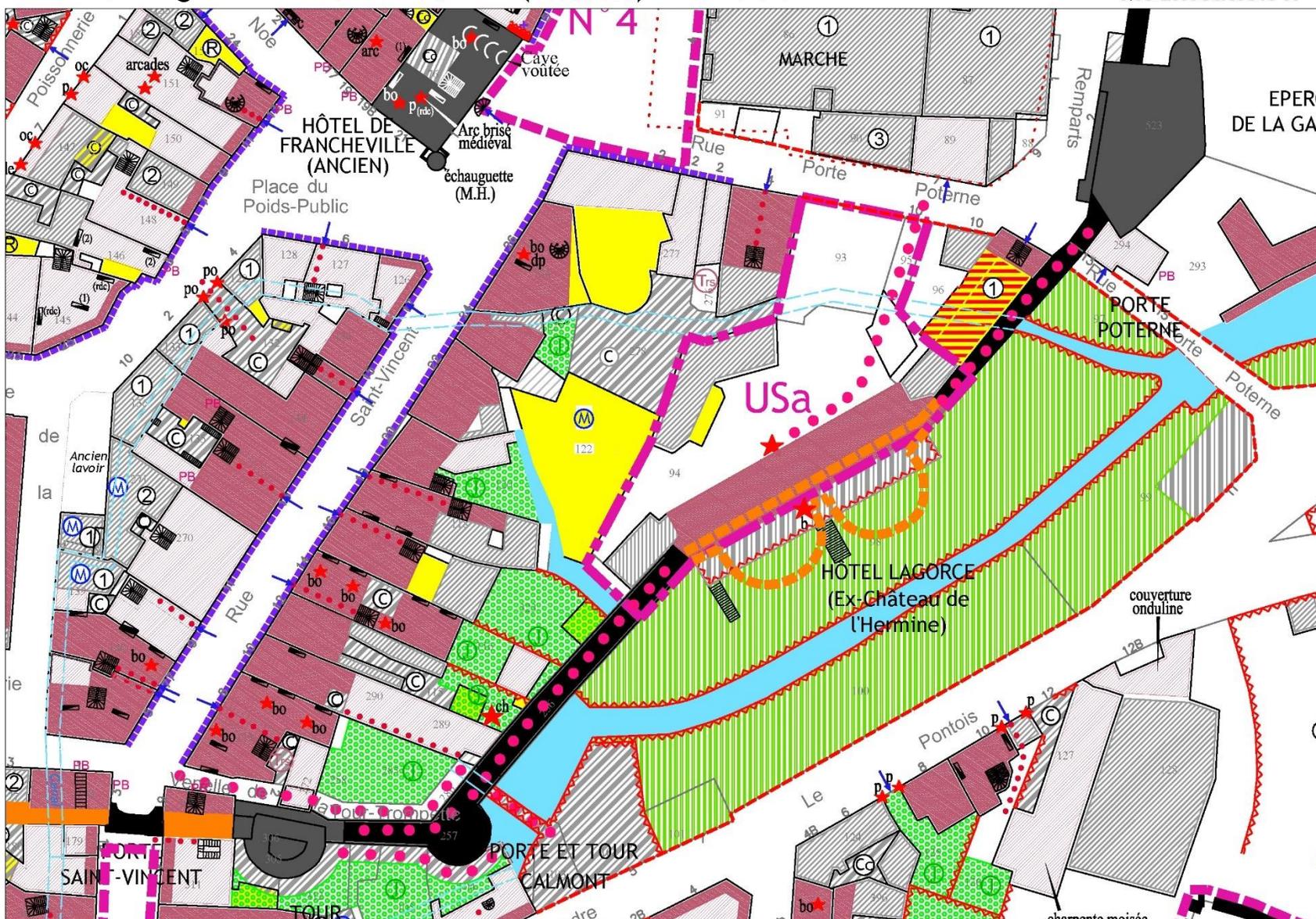


LE SECTEUR Usa



Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) DE VANNES

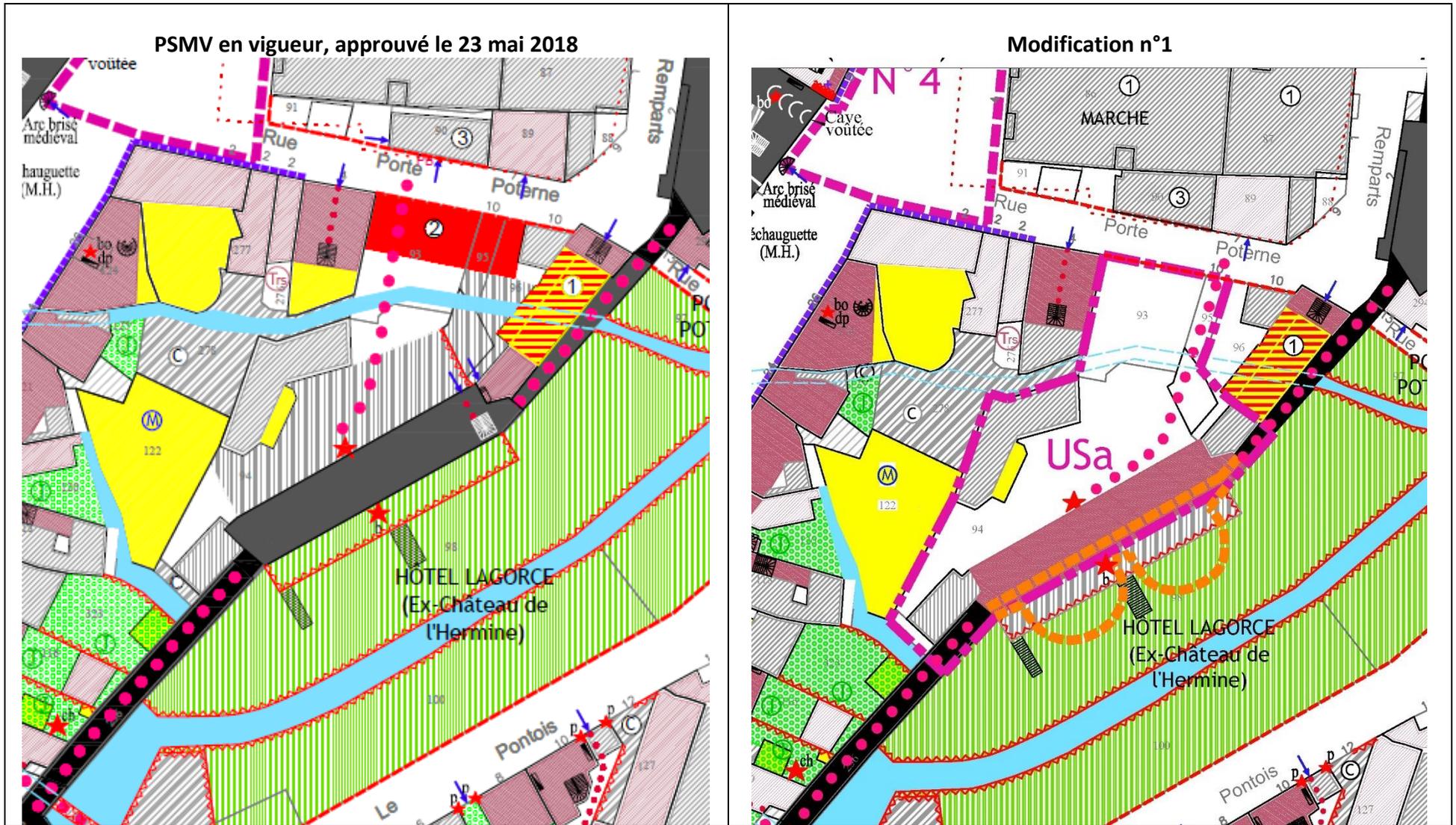
Modification n° 1



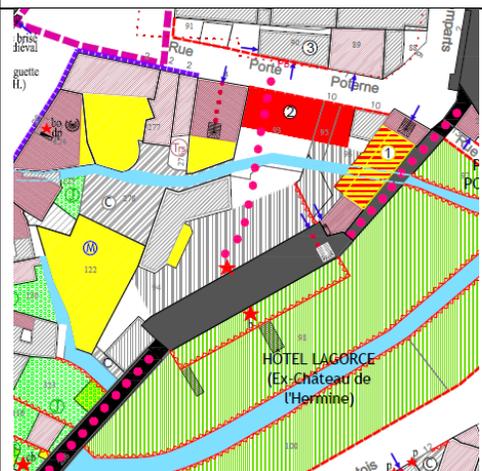
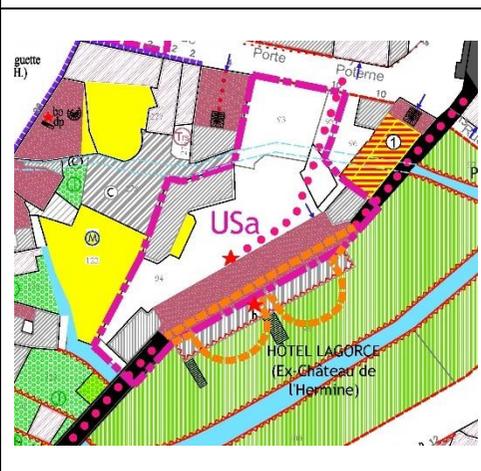
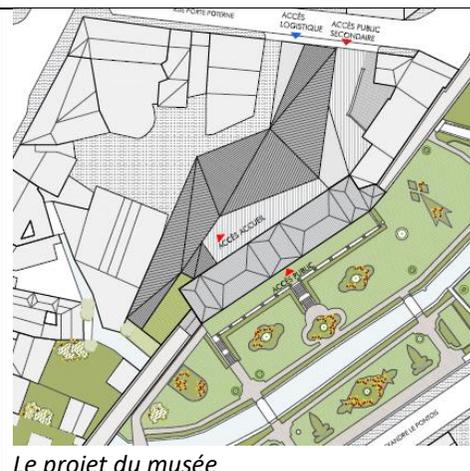
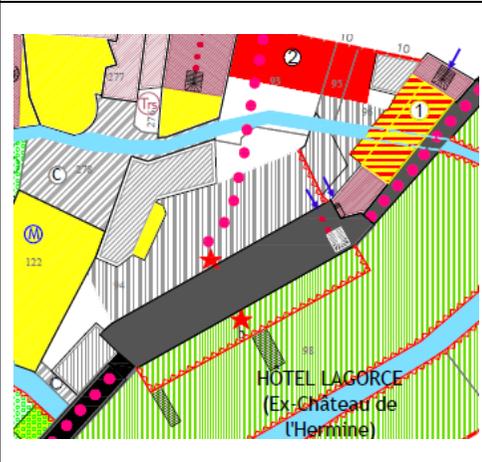
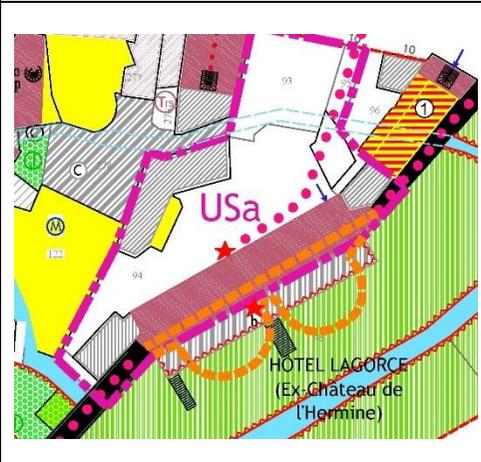
21 juin 2022

Extrait de la modification du PSMV avec la création du secteur dédié au projet de musée des beaux-arts.

3.1 LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE



3.2 LES MODIFICATION RELATIVES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

AVANT	APRES	ILLUSTRATIONS	OBJET DE LA MODIFICATION
 <p>Plan de situation avant modification. Le secteur USA est délimité par une ligne pointillée rose. Le bâtiment principal est l'Hôtel Lagorce (Ex-Château de l'Hermine). Des zones de protection sont indiquées par des hachures et des numéros (1, 2).</p>	 <p>Plan de situation après modification. Le secteur USA est maintenant délimité par une ligne continue rose. Les modifications de protection et de tracé sont visibles.</p>	 <p>Le projet du musée</p>	<p>L'emprise principale du projet du musée fait l'objet d'un secteur du PSMV, le secteur USA.</p> <p>Ce secteur permet de disposer de règles différenciées concernant les questions de hauteurs, d'aspect et de limites séparatives.</p>
 <p>Détail du plan de situation avant modification, montrant les zones de protection et les tracés existants.</p>	 <p>Détail du plan de situation après modification, montrant les modifications de protection et de tracé.</p>		<p><u>Parcelle 94 (Hôtel Lagorce)</u></p> <p>Passage de l'Hôtel Lagorce en 1^{ère} catégorie de protection. Les vestiges de l'ancien château de l'hermine et ses remparts sont inscrits au titre des monuments historiques.</p> <p>Suppression de la protection de l'escalier intérieur mentionné au plan.</p> <p>Recalibrage du tracé du « passage public ou privé à maintenir ».</p> <p>Suppression de la trame d'espace vert protégée sur la terrasse de l'hôtel Lagorce.</p> <p>Modification du tracé du passage porté au plan.</p> <p>Ajout du tracé supposé des tours du château de l'Hermine.</p>

			<p><u>Parcelle BS 294</u></p> <p>L'immeuble BS 294 était classé en 1^{ère} catégorie (rose violacé foncé) ; il est classé en 2^{ème} catégorie de protection (rose clair) pour permettre sa préservation avec des aménagements intérieurs adaptés (par exemple l'accessibilité PMR).</p>
			<p><u>Parcelles BS 92</u></p> <p>Suppression de la prescription d'immeuble « dont la démolition pourra être imposée sur d'une partie du bâti de la parcelle BS 92 et inscription en « bâtiment non protégé ».</p>
			<p><u>Parcelles BS 94, BS 95, BS 96, BS 122, BS 331</u></p> <p>Suppression de la protection portée sur la cour.</p>

			<p><u>Parcelles BS 93, BS 95, BS 96</u></p> <p>Suppression de l'emprise de construction imposée au droit de la rue Porte Poterne.</p> <p>Suppression de la limitation de la hauteur constructible (2=R+2).</p> <p>Maintien de l'implantation obligatoire en toute ou partie sur l'alignement (tireté rouge).</p>
			<p><u>Parcelles BS 331, BS 329</u></p> <p>Le bâtiment de la parcelle 329 passe en « bâtiment non protégé ».</p> <p>Suppression de « l'accès porte d'entrée » au bâtiment de la parcelle 329 et de l'hôtel Lagorce. La porte est maintenue mais n'est plus l'accès principal.</p> <p>Suppression du « mur ou soutènement à maintenir ».</p>
			<p>Mise à jour :</p> <p>Modification de la légende « plan d'eau, rif ou canal » appliqué sur le bras de rivière, en « canal souterrain » représenté, par un tireté bleu dans le cœur d'îlot.</p>

3.3 LES MODIFICATIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

GENERALITES DU RÈGLEMENT :

I - SUBDIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan de Sauvegarde est constitué d'une zone (zone US), **cette zone comprend un secteur dédié à une opération d'intérêt général, relative à l'hôtel Lagorce (secteur USa), dans lequel des dispositions complémentaires s'appliquent.**

O.2 - Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions spéciales ci-après.

"Immeubles à maintenir" comportant des structures et éléments intérieurs à maintenir

Ces immeubles doivent être conservés, restaurés ou améliorés. Ces dispositions s'étendent à tous leurs éléments constitutifs, la composition générale, les structures majeures (maçonneries, pans-de-bois, charpentes et le décor intérieur et extérieur : caves, escaliers, rampes, limons, balcons*, modénature*, lambris*, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés, couverture) et tous les éléments leur appartenant par nature ou par destination.

- La modification du niveau originel des planchers qui serait de nature à ne plus faire correspondre l'architecture intérieure à la disposition normale des baies est interdite.
- **En secteur USa, des adaptations pourront être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble**

O.12 - Les espaces verts protégés



Espace vert protégé

Les espaces verts protégés portent sur les jardins des Remparts et les jardins des douves

Ils sont portés au plan par une trame hachurée verte. Aucune construction ne peut y être édiflée, sauf les équipements de jardins **et les dispositifs de franchissement des cours d'eau.**

SECTEUR US

O.15 – Le secteur USa destiné à une opération d'intérêt collectif



Secteur USa

Des dispositions particulières complètent le règlement de la zone US

ARTICL US.7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVE

Dans une bande de 16 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques,

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales ou sur l'une des limites ; si la construction est située sur une des limites, le retrait par rapport à l'autre limite séparative doit être supérieur ou égal à 1 m.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en recul des limites

séparatives :

- a. Lorsqu'un jardin à conserver ne permet de construire en limite
- b. Lorsque la limite séparative est un mur de clôture porté à conserver,
- c. Lorsque la limite séparative est le rempart classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- d. Lorsque la construction riveraine comporte des baies (ou au droit des baies existantes),
- e. Pour les constructions situées sur les unités foncières comportant une façade sur le port.
- f. **En secteur USa, dans le cadre d'un projet d'ensemble**

Au-delà d'une bande de 16 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques,

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout* des toitures ou au sommet de l'acrotère sans que ce retrait puisse être inférieur à 1 mètre et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins ($L=H/2$ avec 1 mètre minimum).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- a. si la hauteur de façade de la construction est inférieure à 3,00 m au droit de la limite et au-delà de 3,00 pour la partie qui serait réalisée en « pignon* de toiture », dans la limite de 7,00 m.
- b. si le projet de construction jouxte une construction existante, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, dont le gabarit dépasse les limites fixées au point « a » ci-dessus, et dans les limites cumulées du point a et de l'héberge de la construction voisine,
- c. dans le polygone d'une emprise imposée (trame rouge au plan)
- d. **En secteur USa, dans le cadre d'un projet d'ensemble**

ARTICLE US 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur USa, dans le cadre d'un projet d'ensemble, il n'est pas fixé de règle chiffrée de hauteur ; le projet doit s'insérer dans le paysage urbain par sa forme et sa silhouette en rapport à l'hôtel Lagorce, au front bâti de la rue Porte Poterne et au rempart.

US.11 - A CONSTRUCTIONS NEUVES

Dispositions particulières :

Dans le respect des principes de cohérence architecturale et urbaine énoncées ci-dessus, des dispositions exceptionnelles pourront être admises pour des projets spécifiques, équipements publics ou situation stratégique.

.../...

US.11 - 7 LES FAÇADES

.../...

L'aluminium " naturel " et les matériaux en acier poli ou inoxydables sont interdits ; le PVC et ses dérivés, en revêtement de l'isolation thermique par l'extérieur, est interdit, **sauf en secteur USa.**

US.11 - 8 LES COUVERTURES

Le centre ancien présente une grande unité de couvertures qui doit être pris en compte pour toute création architecturale.

L'essentiel du caractère spectaculaire du paysage urbain résulte du jeu des obliques induit par les couvertures à pentes couvertes en ardoises.

Sauf en secteur USa, les principaux matériaux prescrits sont :

- L'ardoise*.
- Le zinc, le bac-acier, le cuivre, peut être admis, si par sa situation l'édifice ne présente pas un impact majeur dans le paysage (petit édifice de transition, monument d'intérêt collectif).
- Le verre en verrière.

Annexe 2 du règlement : Liste des modifications imposées

PARCELLE BS 122 au 26 rue Saint-Vincent :

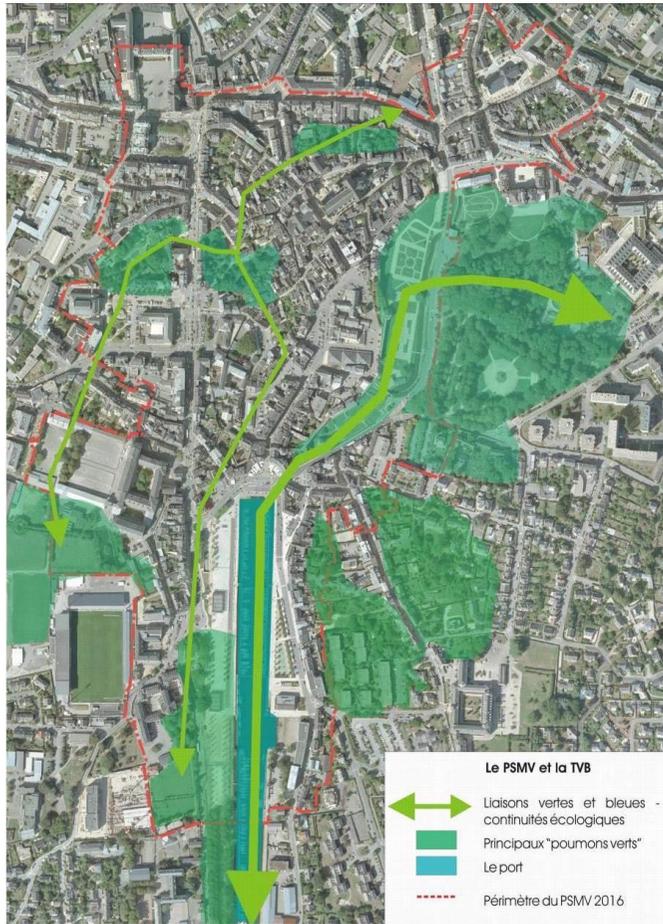
M : Refondre l'immeuble en béton situé en deuxième rang du bâti (ou démolition totale ou partielle) pour l'insertion dans le cœur d'îlot, **par des dispositions destinées à assurer sa meilleure intégration dans le tissu urbain et en rapport aux perspectives depuis le chemin de ronde du rempart et le haut du château de l'Hermine, telles que :**

- réduire d'un étage et remplacement de celui-ci par la création d'une couverture à forte pente en ardoise, symétrique (à surface gauche pour s'adapter à l'emprise),
- **ou dégager le volume central sous verrière au dernier étage et créer des terrasses côté sud par démolitions partielles des 1er et 2ème étage**

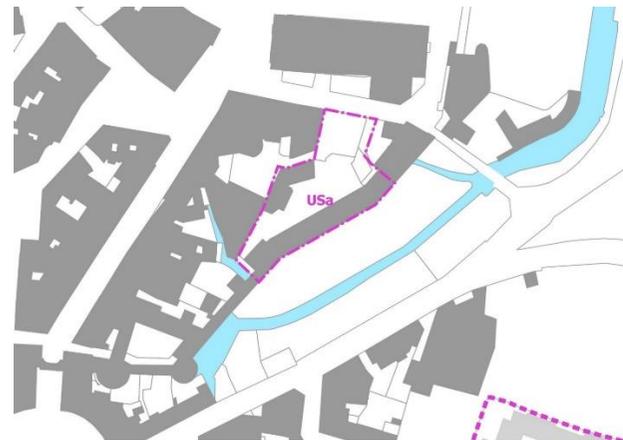
4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La modification du PSMV ne réduit pas un espace vert protégé et ne modifie pas le circuit des cours d'eau.

La majeure partie du secteur USa est à ce jour imperméabilisée. Le projet sera de nature à améliorer la situation.



GHECO, 2016



La trame verte urbaine à l'échelle du SPR: à l'échelle du PSMV et de son environnement proche, les réservoirs de biodiversité potentiels sont constitués par l'ensemble des espaces verts publics et privés qu'ils soient naturels ou non (parcs, jardins, cours, quais). Les continuités écologiques sont le plus souvent des corridors en « pas japonais » (corridors discontinus) en milieu urbain. La protection des douves au titre réglementaire d'Espace Vert Protégé est inchangé.