

RENNES METROPOLE



Site Patrimonial
Remarquable
de Rennes

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Modification n°1



ENQUETE PUBLIQUE

Rapport d'enquête

Arrêté préfectoral : du 9 octobre 2023
Période d'enquête : 8 novembre au 7 décembre 2023
Référence TA : E23000156/35
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des acronymes	5
---------------------	---

TITRE A – PROJET SOUMIS A ENQUÊTE

Titre A1 : <u>INTRODUCTION</u>	6
A11 Localisation du projet	6
A12 Objet de l'enquête	6
A13 Organisateur de l'enquête	7
A14 Maîtrise d'ouvrage	7
A15 Maîtrise d'œuvre	7
Titre A2 : <u>PROJET</u>	
A21 Composition du dossier d'enquête publique	8
A22 Synthèse du projet	9
Titre A3 : <u>CONCERTATION</u>	10
Titre A4 : <u>AVIS</u>	10

Titre B - ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B1 Décision, objet et calendrier	11
B2 Siège de l'enquête	11
B3 Nomination du commissaire enquêteur et permanences	11
B4 Publicité de l'enquête	11
B5 Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations	11
B6 Clôture de l'enquête et remise du PV de Synthèse	12
B7 Rédaction du rapport, des conclusions et de l'avis	12

Titre C - OBSERVATIONS du PUBIC

C1 Participation du public	13
C2 Références des observations	14
C3 Analyse des observations et contre-propositions du public	16
<u>Modification n°1 du PSMV et observations générales sur le projet</u>	16
Préambule : Présentation du projet (exposé page 1 à 9) et observations générales	16
<u>Rapport de présentation (Cahier n°5), règlement littéraire et graphique, exposé des évolutions</u>	18
Thème 1 : Choix retenus pour établir le PSMV (C5 p.5)	18
Thème 2 : Motifs de délimitation des zones (C5 p.13)	18
Thème 3 : Justification des OAP (C5 p.17)	19
Thème 4 : Justification des Règles (et autres modifications) (C5 p.29) (Exp. RL, RG)	20
4.1 Les dispositions générales	20
4.2 Les règles liées au paysage urbain	22
4.3 Les règles liées aux constructions	24
4.4 Les règles liées aux cours et jardins	24
4.5 à 4.9 : Les règles particulières et autres modifications	25
A) Place du Bas des Lices, rue Le Bastard	25
B) Rue Baudrairie, Beaumanoir, de Bertrand, Le Bouteiller, du Cartage	27
C) Place et rue du Champ Jacquet	29
D) Rue du Chapitre	30

E) Quai Chateaubriand, rue Château-Renault	31
F) Boulevard de Chézy, rue de Clisson, rue de Coëtquen	32
G) Contour de la Motte, rue de Corbin, rue des Dames	33
H) Rue Derval, du Docteur-Régnault, Duguesclin, Edith-Cavell	34
I) Rue d'Estrées	35
J) Rue des Fossés, Gambetta, Georges-Dottin, du Griffon, de l'Hermine	36
K) Rue Hoche	37
L) Rue de l'Horloge, Carrefour Jouaust	38
M) Rue La-Fayette, quai Lamartine, rue Leperdit, place des Lices	39
N) Rue de la Monnaie, rue de Montfort, rue Motte-Fablet	40
O) Rue Nantaise, rue Nationale	41
P) Rue d'Orléans, place du Parlement, rue de Penhoët, Pongérard	42
Q) Rue Pont-aux-Foulons	44
R) Rue Portes-Mordelaises, Rallier-du-Baty, de Rohan, pl Ste Anne	45
S) Rue Saint-Georges	47
T) Place Saint-Germain, rue Saint-Guillaume, rue Saint-Louis	49
U) Rue Saint-Michel, Place Saint-Michel	50
V) Rue St-Sauveur, St-Yves, Salomon-de-Brosse, de Toulouse, Trinité	52
W) Rue du Vau-Saint-Germain, rue Victor-Hugo, rue de la Visitation	53
Thème 5 : Evaluation des incidences et orientations du PSMV sur l'Environnement	55

ANNEXES

- A Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- B Publicité de l'enquête, parutions dans les journaux, affichage sur site et sur Internet.
- C Accessibilité au dossier d'enquête et aux observations dématérialisées.

INDEX DES ACRONYMES

Ae	Autorité environnementale
ABF	Architecte des Bâtiments de France
CE	Code de l'environnement
CD35	Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
CLSPR	Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable
CLSV	Commission Locale du Secteur Sauvegardé
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ERP	Etablissement Recevant du Public
MAJ	Mise A Jour
MER	Mémoire En Réponse
MH	Monument Historique
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH-RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
PA	Permis d'Aménager
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PBIL	Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
PC	Permis de Construire
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PMR	Personnes à Mobilité Réduite
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PR	Pays de Rennes
PREF35	Préfecture d'Ille-et-Vilaine
RD	Route Départementale
RDC	Rez-De-Chaussée
RG	Règlement Graphique
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RL	Règlement Littéral
RM	Rennes Métropole
RP	Rapport de Présentation
RU	Renouvellement Urbain
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SPLA	Société Publique Locale d'Aménagement
SPR	Site Patrimonial Remarquable
TA	Tribunal Administratif
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

A1 - INTRODUCTION

A11 - Localisation du projet (p.16 de l'étude d'impact)

La Ville de Rennes, chef-lieu du département d'Ille-et-Vilaine et de la Région Bretagne, compte plus de 220 000 habitants (Rennes Métropole accueillait 461 166 habitants au 1^{er} janvier 2021).

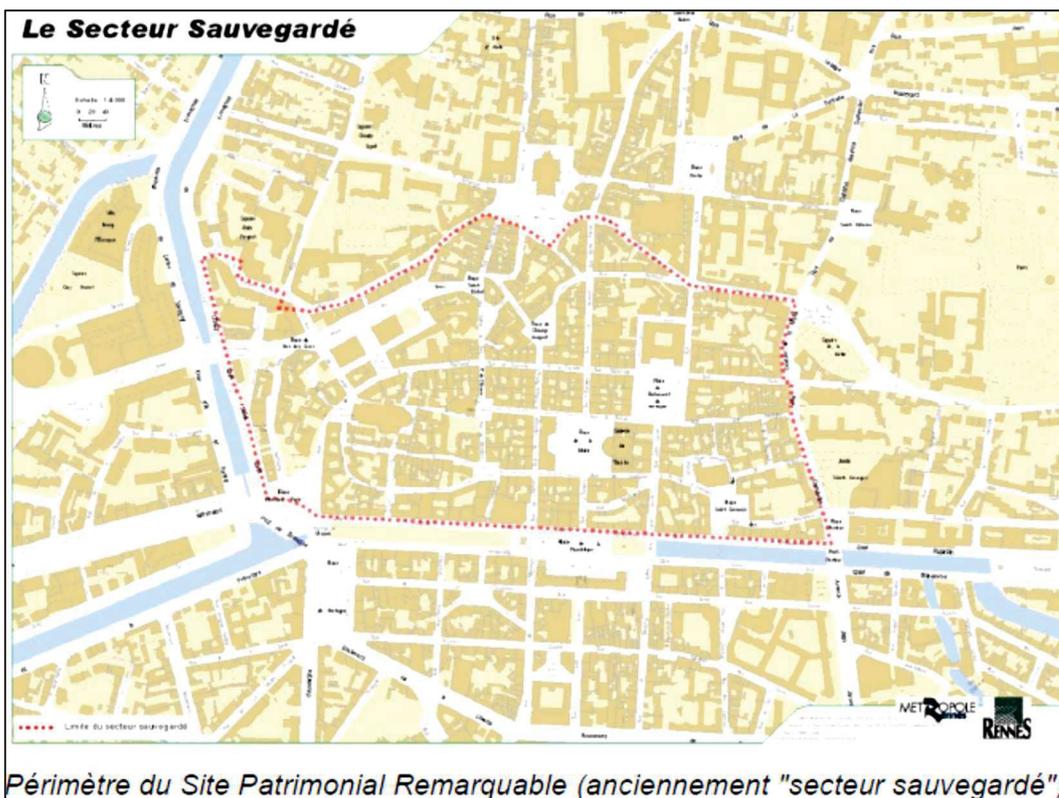
La partie centrale de la ville date du 18^{ème} siècle, période de sa reconstruction après l'incendie de 1720. Elle englobe dans ses franges des secteurs médiévaux autour des rues St-Georges à l'est, rue du Chapitre à l'ouest et Saint-Michel au nord et des secteurs plus récents sur les quais suite à la canalisation de la Vilaine au 19^{ème} siècle.

Cet ensemble constitue le « Secteur Sauvegardé de Rennes », désormais nommé « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

Le « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur », situé dans la partie Nord de ce périmètre, est un document d'urbanisme destiné à préserver le centre historique en y instituant des mesures juridiques de protection de niveau national, permettant de requalifier le patrimoine bâti et de moderniser les logements anciens pour assurer une qualité d'occupation conforme au mode de vie contemporain.

Le PSMV s'étend une emprise de 35 ha. Il est délimité par :

- Au Nord : Le passage du Louis d'or, la rue Saint-Louis, la place Sainte-Anne, la rue de la Visitation et la rue des Fossés,
- A l'Est : Le Contour de la Motte et la rue Gambetta,
- Au Sud : Les quais Chateaubriand, Lamartine, et Duguay-Trouin
- A l'Ouest : La place de Bretagne, le quai Saint-Cast et le boulevard de Chézy.



A12 - Objet de l'enquête

A partir de 1985, date de son approbation, le PSMV a fait l'objet de cinq modifications (projets ponctuels).

En 2008, un diagnostic constatant le niveau de dégradation structurel d'un certain nombre de bâtiments, a mis en évidence la nécessité d'une intervention collective sur l'ensemble du centre ancien au-delà même du périmètre du site patrimonial remarquable.

Une politique partenariale mise en place entre la Ville et l'État, a mobilisé les opérateurs privés tout en faisant appel à des financements publics pour déclencher des opérations, voire se substituer aux propriétaires :

- 2010 : Engagement de la révision du PSMV par l'État et la Ville.
- 2011 : Volet incitatif : « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouveau Urbain ». Volet coercitif : péril, résorption habitat insalubre (RHI), opérations de restauration immobilière (ORI).
- 2011 : Concession à la SPLA « Territoires Publics » de la réhabilitation de 150 immeubles et 150 logements.
- 2013 : Approbation de la révision du PSMV (enjeux économiques et commerciaux du centre-ville).

Le 9 mars 2021, la commission locale du PSMV, a estimé qu'il était nécessaire de procéder à une première modification du PSMV révisé.

Cette modification s'inscrit dans la continuité des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. Après études et concertation, le projet a été arrêté.

C'est à ce stade de la procédure que se situe cette enquête publique relative à la modification n°1 du PSMV du site patrimonial remarquable de la ville de Rennes.

A13 - Organisateur de l'enquête

L'Etat (Préfet de de la Région Bretagne, préfet d'Ille-et-Vilaine) est l'organisateur de l'enquête publique (bureau des collectivités territoriales et de la citoyenneté – bureau de l'urbanisme) - 81 boulevard d'Armorique.

A14 - Maîtrise d'ouvrage

M. Le Préfet d'Illet-Vilaine (Direction des Collectivités Territoriales et de la Citoyenneté, Bureau de l'Urbanisme) et La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne (DEAC-UDAF6ABF) assurent une maîtrise d'ouvrage conjointe du projet de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial de la ville de Rennes.

A15 - Maîtrise d'œuvre

Le dossier de modification a été élaboré entre :

- La Préfecture d'Ille-et-Vilaine (DRAC : UDAP – Architecte des Bâtiments de France)
- Rennes Métropole (Service Planification et Etudes Urbaines) en s'appuyant sur l'expertise de Territoires Publics).



A2 : PROJET

A21 - Composition du dossier d'enquête publique (versions papier et dématérialisée)

Le dossier soumis à enquête publique est constitué de cinq parties dont un dossier administratif et 4 documents relatifs au projet.

Sommaire général

0	Sommaire général	1 page
---	------------------	--------

Dossier administratif

1	Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique	9 octobre 2023	3 pages
2	Avis d'enquête publique		1 page
3	Avis MRAe du 27 juillet 2023	27 Juillet 2023	5 pages
4	Compte rendu de la commission locale du PSMV	27 septembre 2023	6 pages
5	Avis Chambre des Métiers et de l'Artisanat	16 novembre 2023	1 page
6	Avis Syndicat Mixte du Pays de Rennes	17 novembre 2023	3 pages

Pièce n°1 : Rapport de Présentation : Cahier n°5 - Justifications

Document relié de 104 pages, daté de Novembre 2023 (pages numérotées 1 à 102 à partir de la 3), la page 2 de couverture ainsi que les pages numérotées 6, 14, 16, 18, 28, 30, 96, 98 sont blanches. Document imprimé recto-verso au format A4, orienté paysage (sommaire aux pages numérotées 1 à 4).

Pièce n°2 : Rapport de Présentation – Exposé des évolutions apportées par la modification n°1

Document relié de 109 pages, daté de Novembre 2023 (pages numérotées 1 à 107 à partir de la 3), la page 2 de couverture ainsi que les pages numérotées 2, 4, 10, 12, 102 et 104 sont blanches. Document imprimé recto-verso au format A4, orienté paysage (sommaire en page numérotée 1).

Pièce n°3 : Règlement Littéral

Document relié de 83 pages, daté de Novembre 2023 (pages numérotées 1 à 81 à partir de la 3), la page 2 de couverture ainsi que les pages 4, 16, 20, 48, 52 et 78 sont blanches. Document imprimé recto-verso au format A4, orienté portrait (sommaire aux pages numérotées 1 à 2).

Pièce n°4 : Règlement Graphique

Plan à l'échelle 1/750^{ème} de l'ensemble des parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du PSMV avec références des éléments protégés et des prescriptions les concernant après mise en œuvre de la modification n°1.

Registre d'enquête publique papier

Le registre d'enquête est un fascicule pré imprimé « Berger Levrault » dont la première page de couverture collée par Rennes Métropole, s'intitule :

Registre d'enquête publique :

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable de Rennes
Relatif à la modification n°1.

Registre d'enquête publique dématérialisé

La mise en œuvre du registre d'enquête dématérialisé a été réalisée par « Préambules SAS ».

A22 - Synthèse du projet

1. Présentation (pour mémoire cf. chapitres A11 et A12 de ce rapport)
 2. Les Modifications apportées : La modification n°1 du PSMV vise à :
 - 2.1 : Actualiser le plan de zonage au regard des projets réalisés depuis 10 ans
 - 46% des aplats jaunes ont été traités : 82 démolitions (aplat jaune) et 30 modifications (M)
 - De nombreux puits existants découverts suite à des visites ou des diagnostics sont ajoutés.
 - Les prescriptions (P) réalisées, sont supprimées sans modifier la légende appliquée au bâtiment.
 - De nouvelles constructions et aménagements ont été réalisés :
 - 11 locaux communs déchets ou vélo, autorisés par le PSMV, sont non protégés (gris clair)
 - 3 nouvelles constructions (pl. St-Germain, pl. St-Michel, r. de la Visitation) sont non protégées.
 - 1 nouvel espace public (rempart en élévation des Portes Mordelaises) est à "dominante végétale".
 - 2.2 : Adapter le niveau de protection de certains immeubles ou parties d'immeubles suite à des diagnostics techniques et fiches immeubles réalisés depuis la révision du PSMV
 - Fiches-immeubles : 300 fiches supplémentaires ont été réalisées entre 2014 et 2016 (après révision). Les protections sont ajustées au regard de ces nouvelles connaissances.
 - Diagnostics : L'opération Centre Ancien a permis d'affiner les diagnostics techniques. Certains montrent une incohérence au niveau du classement. Des arbitrages validés par l'ABF et la commission locale sont proposés (17 constructions sont mieux protégées, 28 ont leur protection abaissée d'un niveau)
 - Par ailleurs : 32 nouvelles démolitions exigibles sont ajoutées (manque de connaissance) et 81 erreurs matérielles méritent d'être corrigées (constructions absentes, délimitations erronées).
 - 2.3 : Ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans modifier sa philosophie

Il est proposé de faire évoluer le règlement littéral sur les points suivants :

Rendre possible la création de logements dans les intérieurs d'îlots sous conditions :

Conditions cumulatives : Ne pas nuire à la mise en valeur des immeubles et garantir la secourabilité.

Intégrer les nouvelles sous-destinations prévues au code de l'urbanisme :

Intégrer les nouvelles destinations et sous-destinations (CU, PLUi). Il est proposé d'interdire les cuisines dédiées à la vente en ligne (ruptures de linéaire commercial et nuisances pour les habitants).

Règles de stationnement (constructions neuves) : Les destinations sont actualisées.

Prendre en compte les enjeux liés à la biodiversité inféodée au bâti :

La création d'habitat pour les espèces protégées ne doit pas porter atteinte au bâti (mise en valeur).
- Autres ajustements techniques :
- Constructions dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la restitution d'origine exigée : Légende complétée (au RG et au RL) par la mention "et dont la modification est soumise à conditions ».
 - Ouvrages type pergolas dans les espaces à DV : Interdits pour éviter qu'elles ne soient couvertes à terme.
 - Ordonnancement végétal à préserver ou à créer : passer d'une obligation d'essence unique à la possibilité de planter des essences différentes... dans un objectif d'adaptation au changement climatique.
 - Terrasses mobiles de plein air : autoriser les ancrages au sol sous conditions (charte terrasse approuvée).
 - Constructions non protégées : autoriser la modification du volume sans modifier la hauteur maximale.
 - Vitrites commerciales : supprimer la référence aux verres translucides ou armés (matériaux non utilisés).
- L'objectif est de poursuivre le projet global d'intervention de la Ville et de l'État sur le centre ancien de Rennes

3 Les incidences sur l'environnement de la modification du PSMV

Le périmètre du PSMV ne comporte pas d'espaces naturels majeurs.

- 3.1 Gestion économe de l'espace : La modification n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels agricoles...
- 3.2 Trame Verte et Bleue : La poursuite des démolitions participe à libérer les cours et offrir des lieux de plantation.
- 3.3 Paysage et patrimoine : Les mises à jour et ajustements ne remettent pas en cause les équilibres de protection
- 3.4 Risques et nuisances : Le PPRI (bassin Vilaine...) en cours de révision n'affecte pas le périmètre du PSMV.
- 3.5 Services environnementaux (eau, déchets) : Le faible nombre de nouveaux logements n'aura pas d'incidences.
- 3.6 Air, climat, énergie : La modification n'aura pas d'incidence (énergies renouvelables autorisées sous conditions, étude thermique en cours dans le cadre de l'opération « centre ancien »)



A3 : CONCERTATION

La maîtrise d'ouvrage rappelle la politique partenariale mise en place entre la Ville et l'État. Ce dernier représenté par la DRAC (UDAP, Architecte des Bâtiments) a été associé à l'élaboration du projet dès l'origine. Il assure également une mission d'assistance et de contrôle lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La concertation avec le public a été assurée de deux manières :

- Au sein de la commission locale du site patrimonial remarquable (cf. composition ci-dessous).
- Par l'intermédiaire des syndicats d'immeubles

Le dossier d'enquête comprend une copie de la dernière délibération de la commission locale du SPR (cf. avis).

Rennes Métropole a adressé un courriel individualisé auprès des différents syndicats des immeubles situés au sein du périmètre du PSMV afin de leur faire connaître l'existence de l'enquête publique.

Composition de la commission locale du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

<u>Membres de Droit</u>	Rennes Métropole (Présidente de la Commission) Préfet d'Ille-et-Vilaine Directrice Régionale des Affaires Culturelles Architecte des Bâtiments de France
<u>Elus</u>	Elue de Rennes Métropole Elus de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes
<u>Associations</u>	Association « Les Amis du Patrimoine Rennais » Association « TIEZ BREIZ » Association « Société d'histoire et d'archéologie d'Ille-et-Vilaine » Association « Maison de l'Architecture et des espaces en Bretagne »
<u>Personnes qualifiées</u>	Service de l'Inventaire de la Région Bretagne Architecte du Patrimoine Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) Le Carré Rennais (association des commerçants du centre-ville)



A4 : AVIS

<u>MRAe</u>	<u>Décision du 27 juillet 2023</u> La modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site Patrimonial remarquable de Rennes (35) n'est pas soumise à évaluation environnementale.
<u>Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable</u>	<u>CR : 27 septembre 2023</u> Avis favorable sur le dossier de modification du PSMV en intégrant la précision sur l'intitulé de la légende des constructions remarquables pour sécuriser le PSMV juridiquement
<u>Chambre de Métiers et de l'Artisanat : Direction territoriale Ille-et-Vilaine</u>	<u>Courrier : 21 novembre 2023</u> Le Direction Territoriale d'Ille-et-Vilaine de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région Bretagne n'a pas d'avis particulier à formuler sur le projet de modification du PSMV.
<u>Pays de Rennes</u>	<u>Délibération du 17 novembre 2023</u> Avis favorable au projet de modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Rennes



TITRE B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B1 - Décision, objet et calendrier

M le Préfet de Région, préfet d'Ille-et-Vilaine, organisateur de l'enquête, a prescrit le 9 octobre 2023, l'ouverture d'une enquête publique, relative à la modification n°1 du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable sur le territoire de la commune de Rennes.

Celle-ci s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du mercredi 8 novembre 2023 à 9h30 au jeudi 7 décembre 2023 à 17h00.

B2 - Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête s'est tenu à Rennes Métropole où les courriers pouvaient être adressés.

B3 - Nomination du commissaire enquêteur et permanences

Le TA de Rennes a désigné le CE pour cette enquête, le 12 septembre 2023 (E23000156 / 35).

Les permanences ont eu lieu au point information de Rennes Métropole les :

- Mercredi 8 novembre 2023 de 9h30 à 12h30
- Mardi 21 novembre 2023 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 1^{er} décembre 2023 de 9h30 à 12h30
- Jeudi 7 décembre 2023 de 14h00 à 17h00

B4 - Publicité

Affichage sur site : Localisation de l'affichage de l'avis d'enquête (18 affichages dont gare SNCF : cf. annexe B)

Lieux habituellement fréquentés par le public (3 affichages)

1. Hôtel de Rennes Métropole 4, avenue Henri Fréville : vitrine extérieure
2. Hôtel de Ville de Rennes Place de l'hôtel de Ville (Hall d'accueil).
3. Mairie de Quartier Rue de Viarnes (Direction Quartiers Centre).

Presse écrite

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux papier suivants :

- Ouest-France (Edition d'Ille-et-Vilaine) 20 octobre 2023 et 9 novembre 2023
- 7 Jours (hebdomadaire) 21 octobre 2023 et 11 novembre 2023

Mise en ligne de l'avis et du dossier d'enquête

- Site du Préfet organisateur : <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr> (renvoi vers site dématérialisé)
- Site de Rennes Métropole : <https://metropole.rennes.fr> (renvoi vers site dématérialisé)
- Site dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932>

B5 - Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations

Mise à disposition du Public (L123-12 et R123-9)

Le dossier d'enquête publique version papier était consultable :

- Au siège de l'enquête (Point information de Rennes Métropole), aux jours et heures d'ouverture au public.

De manière dématérialisée

- Au siège de l'enquête (Point information désigné ci-dessus)
- Aux adresses Internet mentionnées ci-dessus avec l'avis d'enquête.

Réunion publique d'information et d'échange (article R123-17 du CE)

Après avoir pris connaissance du contenu du projet, des actions engagées auprès du public par Rennes Métropole (ville de Rennes) en concertation avec la DRAC (Architecte des Bâtiments de France), nous avons estimé qu'il n'y avait pas lieu de prévoir au cours de cette enquête, une réunion d'information et d'échange avec le public.

Dépôt des observations

Le public a pu consigner ses observations :

- Par écrit sur le registre papier au siège de l'enquête (Point-info de Rennes Métropole).
- Par voie postale : M. le commissaire-enquêteur de la modification du PSMV, service Planification et Etudes Urbaines, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 Rennes.
- Par voie dématérialisée à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932>
- Par courriel à l'adresse : enquete-publique-4932@registre-dematerialise.fr. Ces observations ont été annexées au registre papier et portées au registre dématérialisé.

Les observations reçues par courriel ont été annexées au registre d'enquête et reportées sur le registre d'enquête dématérialisé.

B6 - Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse

Le jeudi 7 décembre 2023 à 17h00 nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête papier. Le registre dématérialisé a été clôturé simultanément par le prestataire « Préambules ». Nous avons remis le 12 décembre 2023, à la Maîtrise d'ouvrage (Préfet, DRAC et Rennes Métropole), le PV de synthèse des observations du public (version papier et dématérialisée).

Nous avons reçu le mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage le 4 janvier 2024 (Préfet d'Ille-et-Vilaine) et le 9 janvier 2024 (DRAC Bretagne), version dématérialisée reçue le 28 décembre 2023. Les originaux du mémoire en réponse visés par le Préfet et le service de la DRAC, sont annexés au registre d'enquête.

B7 – Remise du rapport, des conclusions et de l'avis

Compte tenu des caractéristiques du projet et de la période de fin d'année, le délai pour la remise du rapport et de l'avis a été reporté au 23 janvier 2024 (délai initial : 7 janvier 2024). L'original de l'accord sur ce report de délai reçu le 5 janvier 2024 est annexé au registre d'enquête.



C1 - Participation du public

Consultation du dossier papier au siège de l'enquête

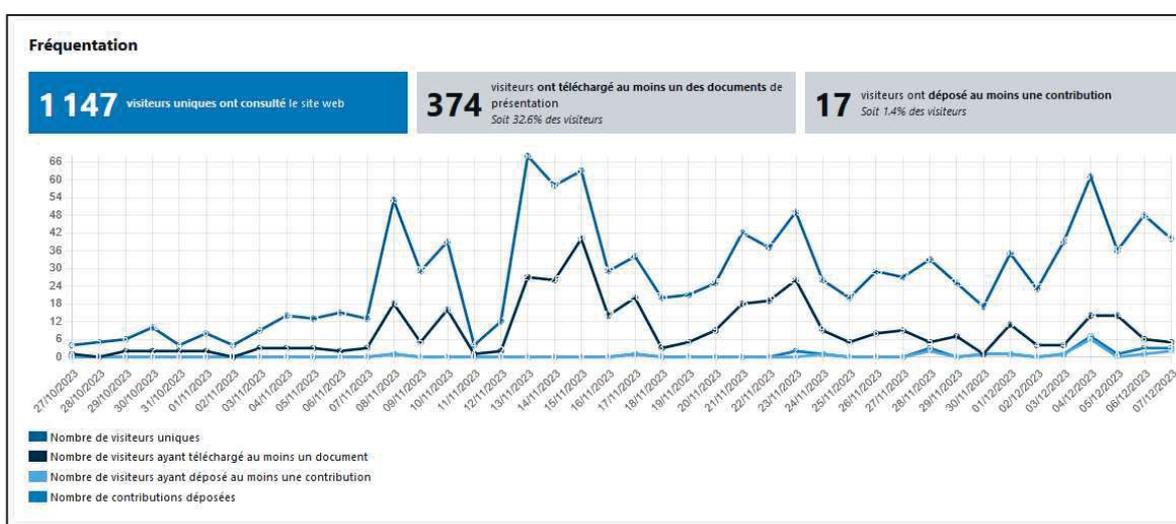
Quelques personnes ont consulté le dossier d'enquête, au point info de Rennes Métropole, hors des permanences.

Consultation du dossier numérisé

Le public a principalement consulté le site dématérialisé :

937 téléchargements ont été réalisés dont les 5 documents les plus téléchargés :

- Avis d'enquête publique :	272
- Arrêté d'enquête publique :	205
- Rapport de présentation (RP). Cahier n°5 : Justifications :	85
- Rapport de présentation (RP). Exposé des évolutions apportées par la modification N°1 :	82
- Règlement graphique (RG). Plan d'ensemble	66



Visites aux permanences

4 permanences : 18 personnes reçues au cours de 14 entretiens.

Les permanences se sont déroulées au point information accessible depuis le hall de Rennes Métropole.

Visites sur site

2 réunions ont eu lieu dans les locaux de Rennes Métropole : Une avant l'enquête et une seconde pour remise du PV de synthèse. 2 visites de sites ont été réalisées.

Bilan comptable du dépôt des observations déposées par le public (cf. C2 ci-dessous)

Nombre et pages d'observations recevables (cf. C2 ci-dessous)



C2 - Références des observations

- Observation manuscrite sur registre d'enquête papier RP01 à RP02
- Observation reçue par courrier CO01 à CO11
- Observation sur registre dématérialisé RD01 à RD25

CONTRIBUTEURS	THEMES ABORDES par LES CONTRIBUTEURS (RP cahier n°5)
---------------	--

REGISTRE PAPIER : RP			
RP	01	GUILLOUX J. (GOUPIL)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) : Règles particulières (et autres) - Rue Baudrairie (1 p.)
RP	02	HENRY Patrick	Thème 1.1 (C5) - Axe 3 Poursuivre l'attractivité du cœur de l'agglomération Thème 3.2 (C5) - OAP relatives au paysage urbain (axes de vue, espaces publics) Thème 4.2 (C5) - Règles liées au paysage urbain (pour mémoire) (2 p.)
TOTAL sans doublons : Registre Papier - 2 observations (3 pages)			

COURRIERS ANNEXES : Co			
CO	01	GACHES Gérard	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Nationale (1 p.)
CO	02	COUASNON Christian	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Pongérard (1 p.)
CO	03	CHEVALLIER J-François	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Chapitre (3 p.)
CO	04	LIGUET Dominique	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Place du Champ-Jacquet (1 p. + 1 p. annexée)
CO	05	MORIN Éric	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p. + 4 p annexées) (complément RD23)
CO	06	COMMUNIER Diane	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p.)
CO	07	LE DAMANY Marc	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p.)
CO	08	GRISON Vincent	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p.)
CO	09	LE DAMANY Olivier	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (doublon de RD21), (non retenu) (0 p.)
CO	10	BENVENISTE M. et Mme	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (doublon de RD19), (non retenu) (0 p.)
CO	11	AUBRÉE Hervé	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (doublon de RD22), (non retenu) (0 p.)
TOTAL sans doublons : Courriers annexés au registre papier - 8 observations (7 pages + 5 p. annexées)			

REGISTRE DEMATERIALISE : RD			
RD	01	FONCIA SYNDIC (Atelier ALP)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de Bertrand (doublon de RD09), (non retenu) (0 p.)
RD	02	ANONYME 01	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Chapitre (cf. également CO03) (1 p)
RD	03	VALLÉE Hélène (Archi.) ATELIER PARALLÈLE	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (7 p + 2 p. annexées)
RD	04	LINQUETTE Éric	Thème 4.2 (C5) - Règles liées au paysage urbain (1 p)
RD	05	ROUMIEUX Loïc	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (1 p + 6 p. annexées)
RD	06	RAULT Céline	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Place du Champ-Jacquet (1 p + 1 p. annexée)
RD	07	LE MOUX Jacques	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Georges (1 p + 1 p. annexée)
RD	08	LE MOUX Jacques (D1)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Georges (doublon de RD07), (non retenu) (0 p.)
RD	09	FONCIA SYNDIC (Atelier ALP)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de Bertrand (RD 01 <u>actualisé</u>) (8 p.)
RD	10	ROUMIEUX Loïc	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (1 p + 15 pages annexées).
RD	11	FAUSSERT V.	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de Toulouse (1 p)
RD	12	BOUFFORT Corinne	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (1 p + 3p. annexées)
RD	13	BOUFFORT Corinne (D1)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (doublon de RD12), (non retenu) (0 p.)

RD	14	BOUFFORT Corinne (D2)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (doublon de RD12), (non retenu) (0 p.)
RD	15	GEORGE Camille	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue La Fayette Thème 1.1 : (Axe 2) - Habiter en centre-ville Thème 4.3 : Justifications des règles - Les règles liées aux constructions (2 p.)
RD	16	LE MOUX Jacques	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Georges (2 p.)
RD	17	LEBRET Jean-René	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue La Fayette Thème 1.1 : (Axe 2) - Habiter en centre-ville Thème 4.3 : Justifications des règles - Les règles liées aux constructions (3 p.)
RD	18	HEIJMANS Harry	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Yves (8 p.)
RD	19	BENVENISTE M. et G.	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (PI du Calvaire) Thème 4.3 (C5) - Les règles liées aux constructions (2 p.)
RD	20	ANONYME 02	Thème 3.3 (C5) - OAP pour la résidentialisation des intérieurs d'îlots (1 p.).
RD	21	LE DAMANY Olivier	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (2 p.)
RD	22	AUBRÉE Hervé	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (2 p.)
RD	23	MORIN Éric IMBERNON Laurence	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (2 p.) (cf. également CO05)
RD	24	THOMAS Sébastien SDIS	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Michel (1 p. + 5 p. annexées)
RD	25	SZWARC Anaïs YLEX Architecture	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de la Visitation (5 p. + 7 p. annexées)
TOTAL sans doublons : Registre Dématérialisé – 21 observations (53 pages + 40 pages annexées)			

Récapitulation

Observations enregistrées

Registre papier (observations manuscrites) :	2
Courriers reçus (par voie postale ou déposés) :	11
<u>Contributions dématérialisées (avec pièces jointes) :</u>	<u>25</u>
Total	38 contributions

Observations retenues (après retrait des doublons et autres contributions non retenues)

Registre papier	2 contributions	3 pages (+ 0 pages annexées)
Courriers annexés au registre papier :	8 contributions	10 pages (+ 5 pages annexées)
<u>Registre dématérialisé</u>	<u>21 contributions</u>	<u>53 pages (+ 40 pages annexées)</u>
Total	31 contributions	66 pages (+ 45 pages annexées)

Soit 7 doublons ou autres contributions non retenues.

C3 - Analyse des observations et contre-propositions du public

L'analyse du projet et les observations du public sont regroupées par thèmes.

Chacune analyse comprend :

- Un rappel du projet présenté par la maîtrise d'ouvrage.
- Une synthèse des avis des services.
- Une synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage.
- Nos questions complémentaires et les réponses du maître d'ouvrage
- Notre analyse thématique du projet, des observations et contre-propositions du public.

Modification n°1 du PSMV et observations générales sur le projet

Préambule - Présentation du projet (exposé p. 1 à 9) et observations générales

- 01 - Contexte
- 02 - Choix de la procédure
- 03 - Déroulement de la procédure de modification
- 04 - Pièces du PSMV modifié

Rappel sommaire du projet

0.1 Contexte

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) couvre une emprise de 35 ha. Il est délimité par :

- au Nord : Le passage du Louis d'or, rue St-Louis, place Ste-Anne et les rues de la Visitation et des Fossés,
- à l'Est : Le Contour de la Motte et la rue Gambetta,
- au Sud : Les quais Chateaubriand, Lamartine, et Duguay Trouin,
- à l'Ouest : La place de Bretagne, le quai Saint-Cast et le boulevard de Chézy.

A l'intérieur de périmètre, il se substitue au PLU. Sur la base d'un diagnostic réalisé en 2008, une politique partenariale a été mise en place (convention Ville/Etat).

En 2011 un volet incitatif (OPAH - RU) a été créé, ainsi qu'un volet coercitif (RHI et ORI).

« Territoires Publics » a mis en œuvre une concession d'aménagement portant sur la réhabilitation de 150 immeubles et 150 logements sur une durée de 5 ans dans le but de répondre aux objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne (insalubrité, précarité énergétique, sécurité des personnes et des biens).
- Réhabiliter les immeubles très dégradés et dégradés (qualité patrimoniale, performance thermique du bâti).
- Diversifier l'offre (propriétaires occupants... offre de logements locatifs abordables).
- Prévenir les divisions (aménagement de greniers ou de sous-sol)
- Améliorer la fonction résidentielle (copropriétés, syndicats, cohabitation logements/commerces)
- Conforter l'attractivité du centre ancien (cadre de vie, oxygénation des cœurs d'îlots),
- Maintenir, voire diversifier l'offre commerciale également affectée par la dégradation du bâti.

Dans le cadre de cette stratégie, la révision du PSMV a été engagée en 2010, elle a permis de :

- Améliorer l'état de connaissance du bâti et donner de la lisibilité (fiches-immeubles et typologie).
- Passer à une intégration d'un projet combinant mise en valeur et protection plus hiérarchisée.
- Prendre en compte le niveau de secourabilité des immeubles en cas d'incendie ou autres sinistres.
- Aborder la réflexion à l'échelle de l'îlot (et pas seulement de l'immeuble).
- Prendre en compte le patrimoine du XIXème et du XXème siècles.
- Assurer une qualité d'usage (superficie, éclairage, accessibilité) tout en valorisant le patrimoine.
- Répondre aux enjeux de péril, d'insalubrité et de forte évolution de la sinistralité
- Continuer à restaurer selon les règles de l'art (matériaux locaux, procédés constructifs restaurables...)
- Encourager la création architecturale de qualité en espace protégé dans le centre ancien.

La révision, approuvée en décembre 2013, a également eu pour objectif de prendre en compte les enjeux économiques et commerciaux du centre-ville ainsi que la promotion du tourisme urbain.

0.2 Choix de la procédure

La commission locale du Site Patrimonial Remarquable a dressé un bilan de la mise en œuvre de ces actions en mars 2021. La révision du PSMV et l'opération centre ancien ayant eu un effet positif d'entraînement auprès des copropriétés :

- Nombreuses mises en valeur du patrimoine bâti (suppression d'ajouts et restaurations des immeubles).
- Amélioration de la sécurité incendie (accessibilité et sécurité) participant à la sauvegarde du patrimoine
- Amélioration de la qualité d'usage (démolitions, lumière, ventilation naturelle, perméabilité des sols).

Certains études de diagnostic technique, réalisées récemment nécessitent de corriger des erreurs ou de réinterroger les niveaux de protection de certains immeubles inscrits au PSMV.

Une procédure de modification du PSMV est apparue nécessaire. Elle vise à :

- Actualiser le zonage au regard des projets réalisés (démolitions, modifications et nouvelles constructions).
- Adapter le niveau de protection de certains immeubles ou parties d'immeubles (suite à des diagnostics)
- Ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans modifier sa philosophie générale.

La Ville de Rennes inscrit cette modification n°1 du PSMV dans le projet global d'intervention de la Ville et de l'État sur le centre ancien et dans la continuité des orientations du PADD du PLUi qui n'est pas modifié.

0.3 Déroulement de la procédure de modification

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est mentionné par le code du patrimoine mais la procédure d'instruction est précisée dans le code de l'urbanisme (articles L. 313-1 et R. 313-1 et suivants).

Le dossier de modification a été élaboré par la Ville de Rennes, Rennes Métropole et l'architecte des bâtiments de France (expertise de Territoires Publics). La commission locale a émis un avis en septembre 2023.

0.4 Les pièces du PSMV modifiées

Le rapport de présentation.

- Note présentation « Evolutions apportées par la modification n°1 » ajoutée au rapport.
- Le cahier n°5 « Justifications » (actualisation) au regard des modifications apportées

Le règlement littéral (quelques modifications et mise à jour du titre VI : règles particulières).

Le règlement graphique (concrétisation sur plan des modifications).

Avis des services
- MRAe : Par décision du 27 juillet 2023, elle fait savoir que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- CLSPR : La commission émet un avis favorable au projet (précisant la légende des constructions remarquables).
- CMA : La Chambre fait savoir qu'elle n'a pas d'avis particulier à formuler sur le projet
- PR : Le Pays de Rennes donne un avis favorable au projet de modification n°1 du PSMV du SPR de Rennes

Observations du public : (observations générales sur le projet de modification n°1) : Néant
Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>Ce chapitre rappelle le contexte de cette modification n°1 depuis l'origine de la création du secteur sauvegardé.</p> <p>Aujourd'hui devenu « Site patrimonial remarquable », cette ancienne appellation de « Secteur sauvegardé » est remplacée chaque fois que nécessaire (C5 du rapport de présentation, règlement littéral).</p> <p>La motivation de cette modification n°1 repose principalement sur des mises à jour rendues nécessaires par la réalisation de travaux, en conformité avec les prescriptions du PSMV en vigueur et par des ajustements résultants de diagnostics approfondis et/ou d'erreurs constatées.</p> <p>Les évolutions des modifications apportées et les incidences du projet sur l'environnement sont associées ci-après à nos analyses des règles particulières classées selon le sommaire du cahier n° 5 du rapport de présentation.</p> <p>Nous avons consulté, chaque fois que nécessaire, le PSMV actuellement en vigueur.</p> <p>Nous gardons en mémoire les avis formulés par les PPA et autres structures consultées.</p>



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 1 : Choix retenus pour établir le PSMV (C5 p.5)

1.1 - Le projet pour le site patrimonial remarquable

1.2 - La compatibilité du Site Patrimonial remarquable avec le PADD du PLU

Thème 2 : Motif de la délimitation des zones (C5 p.13)

Rappel sommaire du projet1 - Choix retenus1.1 - Le projet pour le Site Patrimonial Remarquable

Ce chapitre rappelle les axes du projet :

- Valoriser le patrimoine
- Habiter en centre-ville
- Poursuivre l'attractivité du cœur de l'agglomération

1.2 - La compatibilité du projet du SPR avec la PADD du PLU.

Celui-ci rappelle les orientations du PADD du PLU :

- La dynamisation et l'extension du centre-ville
- Le développement des équipements majeurs
- La valorisation des espaces publics
- Le développement du parc de logements
- L'amélioration de l'accessibilité au cœur de l'agglomération

2 - Motif de la délimitation des zones

Il n'est prévu aucune modification, il existe toujours une seule zone

Ces thèmes 1 et 2 ne comprennent aucune modification à l'exception de la mention « secteur sauvegardé » qui chaque fois que c'est nécessaire, est remplacée y compris dans le sommaire et dans les titres de chapitre, par « Site Patrimonial Remarquable ».

Cette mise à jour avec la réglementation en vigueur depuis en 2016, est appliquée à l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête.

Avis des services : Néant**Observations du public**1.1 - Axe 3 : Poursuivre l'attractivité du cœur de l'agglomération (C5 p.10)

- Rennes possède 2 places royales présentant un enjeu important (places du Parlement et de la Mairie). Celles-ci présentant une perspective, se complètent et gardent ainsi la mémoire de l'histoire commune et conflictuelle de la Bretagne et la France ainsi que celle du peuple qui s'est révolté contre la tyrannie (RP02).
- Les aménagements actuels (haie d'arbre dans le haut de la place de la Mairie), sont venus détruire cette perspective en créant un voile obscurantiste. Il est évident qu'il faut végétaliser les villes mais d'autres moyens de rafraîchir les espaces sont possibles (RP02).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

- Les aménagements réalisés sont conformes au PSMV : les deux axes de vues historiques (axe nord/sud de la place de la Mairie et l'axe de vue depuis le nord de la place de la Mairie vers la place St-Sauveur) sont préservés, le traitement à dominante minérale de la place de la Mairie est maintenu ainsi que la lecture de l'emboîtement des deux constructions majeures que sont la Mairie et l'Opéra.
- Cette observation ne nécessite pas d'évolution du PSMV.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette modification est administrative, il s'agit d'une mise à jour, en conformité avec l'évolution de la réglementation.

Le projet de modification s'intéresse à des situations ponctuelles, il ne remet pas en cause les axes de vue tels qu'ils sont déterminés dans le RP et rendus opposables dans le règlement (graphique et littéral) (RP02).

La délimitation du PSMV en une seule zone n'est pas modifiée.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 3 : Justifications des orientations d'aménagement (OAP) (C5 p.17)

- 3.1 - OAP pour la mise en valeur de la première et deuxième enceinte
- 3.2 - OAP relatives au paysage urbain
- 3.3 - OAP pour la résidentialisation des intérieures d'îlots
- 3.4 - OAP Perméabilité des immeubles et îlots aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

Rappel sommaire du projet

3.1 - OAP pour la mise en valeur de la première et deuxième enceinte

- Rappel historique
- Justifications

3.2 - OAP relatives au paysage urbain

- Les axes de vue
- Les espaces publics
- Les écrêtements des constructions liés au paysage urbains

3.3 - OAP pour la résidentialisation des intérieures d'îlots

3.4 - OAP pour assurer la perméabilité des immeubles et îlots aux services de secours et de lutte contre.

Avis des services : Néant**Observations du public**3.2 - OAP relative au paysage urbain : axes de vue (C5 p.22) (cf. 1.1 : axe 3 ci-dessus) (EP02).**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**3.3 - OAP relative à la résidentialisation en intérieur d'îlots (C5 p.26) (objet de la modification)

- Représentant de la société propriétaire de l'immeuble sur cour au 14 rue Victor Hugo, nous sommes favorables à l'évolution en cours du PSMV qui rendrait possible la création de logements à cet endroit (secourabilité assurée) (RD20)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- L'avis favorable à la modification proposée n'appelle pas de réponse particulière

3.3 - OAP relative à la résidentialisation en intérieur d'îlots (C5 p.26).N°4 rue La Fayette (C5 p.9, C5 p.33) : Parcelle « AC 0477 »

- La copropriété fait observer qu'il y a une contradiction entre d'une part le règlement littéral (1.7 p.32) (ascenseurs interdits dans les vides des cages d'escaliers) et d'autre part le même règlement littéral (4.7a p.7 et 8) (cage d'ascenseur ou d'escalier autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la stabilité de l'édifice ou sans porter atteinte à la valeur patrimoniale d'éléments architecturaux majeurs) et l'exposé des évolutions (1.1 p.7) (assurer une qualité d'usage des logements existants aux modes de vie actuels) (RD15, RD17).
- Il existe aujourd'hui un consensus général de la population et des pouvoirs publics pour permettre aux personnes à mobilité réduite de pouvoir ou de continuer à habiter n'importe quel quartier de leur ville (RD15, RD17)
- Les copropriétaires demandent un assouplissement de l'interdiction des ascenseurs dans les vides de cage d'escaliers, quitte à ce que ces installations soient « soumises à conditions spéciales » en précisant, par exemple et sans exclusive, que l'installation d'EPMR est autorisée, sous réserve de la conservation des éléments remarquables (RD15, RD17).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Il n'y a pas de contradiction entre les différentes dispositions du règlement littéral. Elles se complètent afin de préserver les éléments patrimoniaux de qualité que sont les cages d'escalier magistrales des immeubles protégés. Cette règle n'empêche toutefois pas d'envisager, si cela est faisable, la mise en œuvre d'ascenseurs à d'autres endroits s'ils ne nuisent pas à la mise en valeur de l'immeuble concerné.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce thème 3 ne comprend aucune modification des OAP (axes de vues, cages d'ascenseurs...) (RP02, RD20, RD15, RD17). Les modifications ponctuelles (règles particulières) seront référencées ci-dessous.



Rappel sommaire du projet

4.1 - Les dispositions générales : Celles-ci présentent

- La classification réglementaire et la légende graphique,
- Les occupations du sol interdites ou soumises à condition particulière,
- Les accès.

Modifications : Les légendes graphiques ne sont pas modifiées, mais les dispositions réglementaires de certaines classifications sont précisées et/ou complétées (article 4 du Règlement littéral).

Les différents types de destination définis au CU sont rappelés (article 5 du règlement littéral). Les dispositions générales relatives aux accès ne sont pas modifiées.

Modifications apportées au règlement littéral		
<u>Titre 1 - Article 4</u> : Classification réglementaire et légende du document graphique du PSMV		
<u>Légende 7a</u> : Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la restitution dans l'état d'origine est exigée et dont la modification est soumise à conditions spéciales. (RL p.7).		
<u>Légendes 16, 16a et 16b</u> : Ajout = Les ouvrages de type pergola sont interdits		
<u>Titre 1 - Article 5</u> : il s'intitule à présent		
« Destinations des constructions et occupations du sol interdite ou soumise à condition particulière ». Il comprend un nouveau sous-article 5.1 :		
5.1 - <u>Destination des constructions</u>		
Habitation	Logement	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtel	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autre hébergement touristique	Autorisé sous condition (cf. Commerces et activités)
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (D. kitchen)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	

	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière.	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	

5.2 - Utilisations du sol interdites (ex sous article 5.1)

L'interdiction des changements de destination en cœurs d'îlots, vers du logement est supprimée.

5.3 - Utilisations du sol autorisées à des conditions particulières (ex sous article 5.2) : Dernier alinéa ajouté :

« La création de logements en intérieur d'îlot sous réserve de ne pas nuire à la mise en valeur des immeubles protégés visibles dans l'îlot et à condition que la secourabilité incendie de l'ensemble des logements créés soit garantie sans réduire la secourabilité des autres logements existants dans l'intérieur des îlots ».

Modifications apportées au règlement graphique

Légende 7a : Cette légende est complétée par « et dont la modification est soumise à conditions spéciales »

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

Légende 7 a :

Le contenu des prescriptions pour les immeubles protégés n'est pas modifié (Exposé des évolutions p.101).

Intégrer les nouvelles sous-destinations prévues au code de l'urbanisme (Exposé des évolutions... p.100)

Mise en cohérence avec les dispositions du CU et avec le PLUi (il intègre ces sous-destinations). À cette occasion, il est proposé d'interdire les cuisines dédiées à la vente en ligne dans ce secteur protégé pour se prémunir contre leur développement en raison des ruptures de linéaire commercial qu'elles occasionnent au détriment du dynamisme commercial du centre-ville et des nuisances occasionnées pour les habitants (Exposé des évolutions... p.100).

Dans la règle de stationnement pour les constructions neuves, les noms des destinations sont actualisés avec cette nouvelle nomenclature sans changer la règle sur le fond (Exposé des évolutions... p.100).

Rendre possible la création de logements dans les intérieurs d'îlots sous conditions :

Lors de la révision du PSMV, la secourabilité incendie étant un enjeu majeur, il avait été décidé d'interdire la création de nouveaux logements dans les intérieurs d'îlots. Depuis, la situation s'est améliorée sur de nombreux îlots. Il semble donc envisageable d'autoriser la création de nouveaux logements dans les intérieurs d'îlots (par changement de destination de locaux existants tels que des bureaux par exemple ou construction neuve après démolition d'une construction non protégée) sous réserve de fixer des conditions qui ne détériorent pas la situation initiale (Exposé des évolutions p.100).

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La modification concerne la mise en conformité des destinations et sous-destinations (article 1.5 du règlement littéral).

Un complément est ajouté à la légende des constructions protégées de type 7a, celles-ci pouvant être soumises à des conditions spéciales lorsqu'il s'agit de modifications.

La création de logements en cœur d'îlot est autorisée sous réserve de ne pas nuire à la mise en valeur des immeubles protégés et de ne pas porter atteinte à la secourabilité des logements existants.



Rappel sommaire du projet

4.2 - Les règles liées au paysage urbain

Un troisième alinéa est ajouté aux « Espaces publics :

Les ordonnancements végétaux à préserver ou à créer ont vocation à être composés d'arbres s'adaptant au changement climatique lors d'un renouvellement (C5 p.31).

Deux alinéas sont ajoutés à la fin du 4.2 :

Les règles relatives aux terrasses visent à la mise en valeur du paysage urbain. Les ancrages au sol sont autorisés sous conditions... (C5 p.32).

Les habitats des espèces protégés sont maintenues autant que possible lors de réhabilitations (C5 p.32)

Modifications apportées au règlement littéral

Titre III – Paysage urbain :

1 - Les espaces publics :

1.3 Plantations : Le dernier alinéa est modifié : « Dans le cas d'ordonnement végétal à préserver ou à créer repérée au RG, l'alignement végétal est composé d'arbres présentant le même port (RL p.23)

1.4 Terrasses mobiles de plein air : Le second item interdisant les ancrages au sol est supprimé. Ceux-ci étant autorisés selon les conditions suivantes :

- Tous les ancrages sont de couleur soutenue et les métaux brillants sont interdits
- Les ancrages profonds (pour parasol) sont limités à un tube scellé de 30cm de profondeur dans le sol. Un système de fermeture du trou lorsque le parasol est enlevé (clapet ou couvercle) doit être prévu. Les éléments saillants sont interdits en position fermée (RL p.23)

2 - Les constructions dans le paysage : Il est ajouté un article 2.6 au règlement (RL p.24)

2.6 Habitat des espèces protégés

Lorsque le maintien des aspérités et interstices assurant un habitat aux espèces protégées n'est pas possible, les adjonctions...ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde, à la mise en valeur...du bâti.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

Ordonnement végétal à préserver ou à créer (Exposé des évolutions... p.101)

Passer d'une obligation d'essence unique à la possibilité de planter des essences différentes dès lors que leur port est semblable dans un objectif d'adaptation au changement climatique.

Ouvrages type pergolas

Ils sont interdits dans les espaces libres à dominante végétale pour éviter qu'ils ne soient couverts à terme ce qui a pour incidence de créer des constructions non autorisées (Exposé des évolutions... p.101).

Terrasses mobiles de plein air (Exposé des évolutions... p.101)

Autoriser les ancrages au sol actuellement interdits sous conditions (charte terrasse de la ville de Rennes et ABF).

Prendre en compte les enjeux liés à la biodiversité inféodée au bâti (Exposé des évolutions... p.101)

La création d'adjonctions assurant un habitat aux espèces protégées ne doit porter atteinte à la sauvegarde, la mise en valeur ou la lecture du bâti (afin de concilier les obligations environnementales et le bâti protégé).

Observations du public

Les espaces public (C5 p.32)

- Perspective entre les places du Parlement et de la Mairie (p. mémoire : cf. thèmes 1.1 et 3.2) (RP02).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : (pour mémoire cf. thème 1.1)

Les espaces publics (C5 p.32)

Prévention vis-à-vis des auteurs de tags :

- Demande que le PSMV intègre des mesures sensibilisant le public (dont les individus auteurs des tags) sur les dégradations créées par ces actions, qui sont récurrentes (RD04).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette demande ne relève pas du champ d'application du PSMV.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les modifications apportées concernent la nature des alignements de végétaux inscrits au règlement graphique (adaptation au changement climatique), l'ancrage au sol des terrasses mobiles et la prise en compte de la biodiversité inféodée au bâti (respect de la préservation de celui-ci).

Les ouvrages de type « pergola » sont interdits sur les espaces à dominante végétale (exposé des modifications) et sur les espaces à dominante minérale (RG).

Cet article rappelle le rôle majeur joué par les deux places que sont celles du Parlement et de la Mairie dans le tracé octogonal des voies, ilots et parcelles de la ville classique du XVIIIème siècle.

Le projet n'aborde pas les actions à engager vis-à-vis des auteurs de TAG (RD04).

Le rôle majeur des places du Parlement et de la mairie est rappelé (RP02)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

4.3 - Les règles liées aux constructions (C5 p.33)

4.4 - Les règles liées aux cours et jardins (pour mémoire) (C5 p.38).

Rappel sommaire du projet

4.3 - Les règles liées aux constructions : (Cahier n°5 du rapport de présentation)

Les constructions protégées : Ajout de la mention « et dont la modification est soumise à conditions particulières » (C5 p.32 et p.33) (cf. dispositions générales).

4.4 - Les règles liées aux cours et jardins : Aucune modification n'est apportée (C5 p.37).

Modifications apportées au règlement littéral

Titre IV - Les constructions :

Les constructions protégées :

Article 1.1 : La description des différentes catégories de constructions protégées n'est pas modifiée (RL p.26)

Les constructions non protégées

Article 2.3 : Les constructions non protégées sont maintenues dans leur hauteur... (mention et volume supprimés).

Les constructions neuves : actualisation des noms de destination (RL p.40, 41).

Article 3.2 : Stationnement des véhicules automobiles : le libellé du second alinéa est modifié ainsi :

« Une norme maximale est fixée pour les sous-destinations Bureaux et Artisanat et Commerces de détail : 1 emplacement de stationnement automobile pour 100 m² de surface de plancher créée ».

Stationnement des deux roues : Nouveaux libellés : Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes préétablies (modalités d'application).

Les activités et architectures commerciales

Article 4.3 : Matériaux

- Au premier alinéa la restriction « à l'exclusion des verres translucides ou armés » est supprimée (RL p.44).

Modifications apportées au règlement graphique

Légende 7a : Elle est complétée par « et dont la modification est soumise à conditions spéciales »

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

Constructions protégées : Mise en conformité avec l'article L313-1-III du CU (Exposé des évolutions p.101)

Constructions non protégées : Autoriser la modification du volume sans modifier la hauteur maximale autorisée.

Constructions neuves : Stationnement des véhicules automobiles et des deux roues : Destinations actualisés avec la nouvelle nomenclature sans changer la règle sur le fond (Exposé des évolutions... p.100).

Activités et architectures commerciales : Supprimer la référence aux verres translucides ou armés (Exposé p.100).

Observations du public :

Les règles liées aux constructions

N°4 rue La Fayette (C5 p.9, C5 p.33) : Parcelle « AC 0477 »

Pour mémoire (ascenseurs cf. thème 3.3) (RD15, RD17)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : (pour mémoire cf. thème 3.3)

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les immeubles protégés

La description des constructions protégées de type 7a est complétée (cf. RG). Les autres mesures sont destinées à mettre en cohérence ce chapitre avec les autres modifications (changement de destination) et les difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers (verres translucides ou armés, modification de volume).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

A) Place du Bas des Lices - Rue Le Bastard

Rappel sommaire du projet

Ce chapitre regroupe par adresse les démolitions exigibles (D), les écrêtements exigibles (E), les prescriptions particulières (P), les modifications exigibles (M), les surélévations possibles et autres règles particulières.

<u>RP (C5) et RL</u> : 3 pl. Bas des Lices	AC 0068	(C5 p.54, RL p.69)	Démolition exigible retirée
4 pl. Bas des Lices	AC 0069	(C5 p.54, RL p.69)	Démolition exigible retirée
2 rue Le Bastard :	BE 0051	(C5 p.54, RL p.69)	Démolition exigible retirée
5 rue Le Bastard :	AC 0472	(C5 p.55, RL p.69)	Démolition exigible retirée
6 et 8 r Le Bastard	AC 0053 (BE)	(C5 p.44, RL p.60)	Modification exigible retirée
9 rue Le Bastard :	AC 0739	(C5 p.45, RL p.60)	❖Modification exigible ajoutée
15 rue Le Bastard :	AC 0458, AC 0461	(C5 p.45, RL p.60)	MAJ adresse (16 r. Ch. Jacquet)
15 rue Le Bastard :	AC 0458, AC 0460	(C5 p.55, RL p.69)	Démolition exigible maintenue
17 rue Le Bastard :	AC 0457	(C5 p.56, RL p.69)	Démolition exigible retirée
20 rue Le Bastard :	BE 0079	(C5 p.56, RL p.69)	Démolition exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- AC 0739 : Une modification du traitement de volume de toiture est exigée afin d'améliorer la lisibilité du mur de clôture.

Nouveau règlement graphique

- AC 0068, AC 0069 : Aplats jaunes retirés = Emprise à constructibilité maximale
- BE 0051 : Aplat jaune retiré = Strié en gris foncé (redélimité)
- AC 0472 : Aplat jaune retiré : Striée en gris clair (redélimité)
- ~~AC~~ 0053 (BE) : M et Aplat jaune retirés : Strié en gris clair
- AC 0739 : M ajouté sur aplat jaune existant
- AC 0458, AC 0460, AC 0461 : Pas de modification au règlement graphique
- AC 0457 : Aplat jaune retiré = Strié gris moyen redélimité
- BE 0079 : Aplat jaune retiré = Strié gris clair

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0068, AC 0069, BE 0051, AC 0457, AC 0458, AC 0460, AC 0461, AC 0460, BE 0079 (règles particulières retirées Démolitions ou modifications exigibles retirées ou non modifiées) : Règles précédemment prescrites qui ont été satisfaites ou ont fait l'objet de mises à jour (localisation).
- AC 0739 : Construction annexe dont le traitement architectural est similaire à celui de l'immeuble principal (datation probable de la 1ère moitié du 19ème siècle). Son implantation étant peu impactante dans cette cour déjà très aérée, cette annexe peut être conservée. Une modification du traitement du volume de toiture est toutefois demandée afin d'améliorer la lisibilité du mur de clôture d'origine dans le but de participer à la mise en valeur des immeubles protégés... (exposé p.52).

Observations du public

7 rue Le Bastard (C5 p.55) : Parcelle « AC 0471 » (non modifiée par le projet de modification)

- L'aplat jaune figurant au règlement graphique accueille les seuls WC du RDC et des étages 1 et 2. Cet édicule après sinistre en 2005, ayant fait l'objet d'une reconstruction à l'identique, il est demandé que la démolition exigible (aplat jaune) soit retirée (photos annexées d'éléments constituant le bâti) (RD03).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments techniques fournis et justifiés, cette demande sera prise en compte pour l'approbation du PSMV avec ajustements du règlement (démolition exigible vers bâtiment non protégé).

16 rue Le Bastard (C5 p.56) : Parcelle « BE 0073 » (non modifiée par le projet de modification)

- L'aménagement des locaux occupés au RDC par « Yves Rocher cosmétique », a obtenu une dérogation (accessibilité PMR) et un permis de construire en 2016 (avis favorable SCDA). Au 1^{er} étage, appartement occupé (RD10, RD12).
- Demande que la tâche jaune « démolition exigible » soit supprimée (RD10, RD12).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments fournis attestant de la disparition de la façade protégée à l'étage, la conservation de cet ajout pourra être admise sous réserve d'une requalification des façades sans générer de désordres sur les constructions protégées afin de garantir leur mise en valeur.

18 rue Le Bastard (C5 p.45) : Parcelle concernée « BE 0078 » (non modifiée par le projet).

- Le contributeur présente à l'appui d'un diagnostic de 2016, un extrait d'une demande de permis de construire de 2018 relatif à une construction et une intervention sur façade (RD05).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette remarque ne pourra être acceptée qu'à compter de l'achèvement des travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire et après récolement.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Les modifications apportées aux constructions et espaces privatifs situés le long de ces voies concernent principalement des mises à jour du projet avec les aménagements et travaux réalisés en conformité avec les règles particulières prescrites au PSMV en vigueur.
- Ce sont des prescriptions, des modifications et des démolitions exigibles qui ont été satisfaites pour laisser place à des espaces libres dont la constructibilité est limitée, des espaces constructibles à limites maximales et des constructions non protégées (strié gris clair). Certains espaces libres sont qualifiés à dominante végétale (DV) et d'autres à dominante minérale (DM).
- Une démolition exigible est remplacée par une modification exigible sur la parcelle AC 0739 (9 rue le Bastard).

Le projet ne prévoit pas de modifier les aplats jaunes existants (démolitions exigibles) sur les parcelles « AC 0741 » (7 rue Le Bastard) (RD03), « BE 0073 » (16 rue Le Bastard) (RD10, RD12).

Il ne remet pas cause la modification exigible sur la parcelle « BE 0078 » (18 rue Le Bastard) (RD05).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

B) Rue Baudrairie, rue Beaumanoir, rue de Bertrand, rue Le-Bouteiller, rue du Cartage

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 1, 3 rue Baudrairie : BE 0024 (C5 p.56, RL p.69)	Au n°3 démolition exigible réduite
(4, 6 rue d'Orléans) « (C5 p.56, RL p.69)	Au n°4 démolition exigible réduite
(2, 4 rue Coëtquen) « (C5 p.56, RL p.69)	Au n°4 démolition exigible réduite
16 rue Baudrairie : BE 0019 (C5 p.45, RL p.60)	❖ Modification exigible ajoutée
« « (C5 p.57, RL p.69)	Démolition exigible réduite
18 rue Baudrairie : BE 0018 (C5 p.57, RL p.69)	Démolition exigible retirée
3 rue Beaumanoir : AC 0541 (C5 p.57, RL p.69)	Démolition exigible retirée
« « «	Emprise maximale retirée
5 rue de Bertrand : BE 0103 (C5 p.57, RL p.69)	❖ Démolition exigible ajoutée
6 rue de Bertrand : BE 0084 (C5 p.58, RL p.69)	Démolition exigible retirée
1 rue Le-Bouteiller : AC 0907 (C5 p.58, RL p.69)	❖ Démolition exigible ajoutée
1 rue du Cartage : AC 0794, AC 1239 (C5 p.94, RL p.76)	❖ Surélévation possible ajoutée
3 rue du Cartage : AC 0669 (C5 p.58, RL p.69)	Démolition exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- BE 0019 : La requalification de la toiture est exigée pour la mise en valeur des constructions protégées.
- BE 0103, AC 0907 : Verrière en extension, Auvent
- AC0794, AC1239 : En cas de démolition, possibilité de construction nouvelle d'une hauteur maximale de 49,46 m. NGF.

Application au règlement graphique

- BE 0024 : Aplats jaunes réduits = Strié gris clair
- BE 0019 : 1 aplat jaune = Strié gris moyen, aplats jaunes maintenus à l'Ouest (secourabilité interrompues)
- BE 0019 : Symbole « M » ajouté sur aplat restant entre les deux bâtiments (cour couverte)
- BE 0018, BE 0084 : Aplats jaunes retirés = Striés gris moyen
- AC 0541 : Aplat jaune et emprise maximale retirés = Strié gris clair (le « P » est maintenu) (La Fayette)
- BE 0103 et AC 0907 : Aplats jaune ajoutés.
- AC 0794 et AC 1239 : Symbole « S » ajouté
- BE 0669 : Aplat jaune retiré = Strié gris clair

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0024, BE 0018, BE 0084, AC 0669 (Démolitions ou modifications exigibles retirées, modifications ou prescriptions particulières retirées) : Règles particulières précédemment prescrites qui ont été satisfaites ou ont fait l'objet de mises à jour (erreurs de classification, localisation, fiches patrimoine).
- AC 0541 (Emprise maximale autorisée) : Construction nouvelle réalisée (exposé p.79)
- BE 0019 : Modification exigible ajoutée (requalification de la toiture : meilleure intégration architecturale (exposé p.20)
- BE 0103 : Verrière, sans valeur patrimonial, encombrant la cour. Sa démolition libérera la cour et permettra d'entretenir la façade de l'immeuble auquel elle s'adosse jusqu'en pied d'immeuble dans l'objectif de mise en valeur de cet immeuble protégé auquel elle s'adosse. La cour restaurée permettra d'accueillir d'éventuels locaux communs et de faciliter l'accès des services de secours et d'incendie pour les logements aspectés sur cour (C5 p.57).
- AC 0907 : Auvent sans valeur patrimoniale dans la cour nuisant à la mise en valeur des immeubles protégés (exposé p.53)
- AC 0794, AC 1239 : En cas de démolition de la construction non protégée, il sera possible de réaliser une construction nouvelle d'une hauteur maximale de 49,46 mètres NGF au vu du contexte bâti environnant (exposé p.21).

Observations du public

N°16 rue Baudrairie (C5 p.45 et p.57) : Parcelle « BE 0019 » (modifiée par le projet)

- Demande de confirmation des dispositions prévues : démolition exigible retirée au bénéfice d'une construction protégée dite « de qualité », retrait d'une démolition au bénéfice d'une modification exigible sur cour couverte (RP01).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification proposée à l'enquête publique sera approuvée telle qu'elle.

N° 20 rue de Bertrand (C5 p.58) (accès) : Parcelle concernée « BE 0064 » (11 rue Hoche) (non modifiée par le projet).

- Selon les sondages réalisés (Atelier ALP) : « Hormis les matériaux rapportés (bois résineux, doublage), les éléments structurel visibles semblent dater de l'époque de la construction du bâtiment (cf. courrier annexé du 30/06/2003) (RD09).

Demande la requalification de cette portion arrière du bâtiment afin que cette zone soit conservée au même titre que le reste de l'immeuble, et que la façade sur cour soit remise en valeur (retrait de l'auvent et du bardage) (RD09).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments portés à connaissance, faisant suite à des sondages réalisés, attestant de l'homogénéité constructive au droit de l'immeuble sis 11 rue hoche, la partie de l'immeuble dont la démolition est exigible au règlement sera changée en construction protégée comme le reste de la construction.
- Toutefois, la casquette en zinc sans valeur patrimoniale nuisant à la mise en valeur de l'immeuble protégé sera maintenue en démolition exigible.

N° 1 rue du Cartage (C5 p.94) : Parcelle « AC 0794 » « AC 1239 » (modifiée par le projet).

- La modification du PSMV au 1 rue du Cartage ne garantit pas le cadre de vie des résidents du 4 place du Calvaire « AC 0795 » (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22). Il est demandé de :
 - Interdire la réalisation de toitures terrasses accessibles concernant le 1 rue du Cartage, notamment au droit des fenêtres des chambres du 4 rue du Calvaire (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22, RD23).
 - Limiter la surélévation possible à 49,46 NGF pour la partie située dans l'alignement de la rue du Cartage et maintenir la partie arrière, située en limite Sud du 4 rue du Cartage à une hauteur ne dépassant pas 45,25 m NGF (projet initial du groupe Ferré) de manière à ne pas nous emmurer (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22, RD23).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le PSMV indique un cadre à respecter pour les projets. Il n'a pas vocation à dessiner une solution à retenir ou à créer des règles sur les usages. Dans le cas présent, le règlement précise la hauteur maximale autorisée à ne pas dépasser.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour abordées au thème précédent, le projet prévoit de

- Supprimer les démolitions exigibles et en remplacer une par une modification « BE 0019 » (16 rue Baudrairie) (RP01).
- Ajouter deux démolitions exigibles sur « BE 0103 » (5 rue de Bertrand) et « AC 0907 » (1 rue le Bouteiller).
- Ajouter une surélévation possible sur les parcelles « AC 0794 » et « AC 1239 » rue du Cartage (cf. pièces jointes à CO09) (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22, RD23).

Le projet ne prévoit pas de modification sur la parcelle BE 0064 (11 rue Hoche, accès par le n°20 rue de Bertrand) (RD09)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

C) Place et rue du Champ-Jacquet

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 5 pl. du Chp-Jacquet : AC 1106, AC 0389 (C5 p.58, RL p.69)	Démolition exigible retirée
6 pl. du Chp-Jacquet : AC 0474 (C5 p.39, RL p.54)	❖ Prescription particulière ajoutée
« AC 0474 (C5 p.59, RL p.69)	❖ Démolition exigible étendue
7 pl. du Chp-Jacquet : AC 0391 (C5 p.59, RL p.69)	Démolition exigible retirée
8 pl. du Chp-Jacquet : AC 0473 (C5 p.46, RL p.61)	❖ Modification exigible adaptée
11 pl. Chp-Jacquet : AC 0396 (C5 p.46, RL p.69)	❖ Démolition exigible ajoutée
13 pl. Chp-Jacquet : AC 0397 (C5 p.46, RL p.61)	❖ Modification exigible ajoutée
16 r. Chp-Jacquet : AC 0465, AC 0460 (C5 p.60, RL p.69)	Démolition exigible retirée
17/19 pl. Chp-Jacquet AC 0809 (C5 p.46, RL p.61)	❖ Modification exigible ajoutée
21 pl. Chp-Jacquet : AC 0894 (C5 p.59, RL p.69)	MAJ adresse Démolition exigible
27 pl. Chp-Jacquet : AC 0421 (C5 p.46, RL p.61)	Modification exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- AC 0474 : Le mur Sud en pierre qui soutient l'annexe... du 6 rue Lafayette, doit être conservé ou requalifié. 2 portes doivent être créées (perméabilité incendie) vers le 4 et le 6 rue Lafayette. La cave doit être remblayée pour restituer une cour à dominante minérale. Un portail doit être créé en limite de la place du Champ-jacquet (RL p.54).
- AC 0473 : Deux scénarios sont possibles...
 - Soit la façade commerciale est conservée avec une amélioration... de la couverture (accessibilité des secours).
 - Soit la cour de l'hôtel particulier est restituée (mur de clôture en limite de l'espace public). Pas d'impact sur le plan.
- AC 0396 : Appentis
- AC 0397 : Conservation de la lisibilité de la cour (traitement des ouvrages).
- AC 0809 : Amélioration du traitement des ouvrages : Meilleure intégration du bâti, meilleure lisibilité du rempart.

Application au règlement graphique

- AC 1106 : AC 0389 : Aplat jaune retiré = Strié gris clair
- AC 0474 : Aplat jaune étendu et P sur cet aplat
- AC 0391 : Aplat jaune retiré = Strié gris clair
- AC 0396 : Aplat jaune superposé par une strie de la trame rempart
- AC 0397 : Aplat jaune et M ajoutés (extrait RG ci-contre)
- AC 0465 : (AC 0460) : Aplat jaune supprimé = Strié gris moyen
- AC 0809 : Aplat jaune et M ajoutés (extrait RG ci-contre)
- AC 0421 : Aplat jaune retiré = Strié gris clair
- AC 0473, AC 0894 : Pas de modification au règlement graphique

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 1106, AC 0389, AC 0391, AC 0465, AC 0460, AC 0894, AC 0421 : Règles particulières satisfaites, mises à jour.
- AC 0474 : Extension de la démolition exigible (courette...couverte). Ajout d'une prescription particulière (création d'une cour fermée pour assurer la perméabilité incendie : conservation de certains éléments tel le mur sud (exposé p.23).
- AC 0473 : La construction dans la cour doit être requalifiée (secourabilité, mise ne valeur de l'immeuble) (exposé p.24).
- AC 0396 : Appentis sans valeur patrimoniale au-dessus du mur d'enceinte... Sa démolition est exigible (exposé p.24)
- AC 0397 : Cour construite sans valeur patrimoniale... Requalification exigée : meilleure intégration... (exposé p.25)
- AC 0809 : La requalification de la construction vise la mise en valeur des immeubles et du rempart protégé (exposé p.26).

Observations du public

N° 7 place du Champ-Jacquet (C5 p.59) : Parcelle « AC 0391 » (modifiée par le projet).

- Demande que la démolition de la construction identifiée en jaune sur le règlement graphique du PSMV ne soit plus exigée comme cela est mentionné dans le courrier de l'ABF du 9 mars 2017 (RD06, CO04).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification demandée correspond à la modification proposée.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La suppression de l'aplat jaune sur « AC 0391 » (7 place du Champ Jacquet) est prévue au RG (RD06, CO04)

Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).
D) Rue du Chapitre

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 8 rue du Chapitre	AC 0918	(RG)	MAJ construction non protégée MAJ : « Remarquable » = « de qualité » MAJ : « Remarquable » = « de qualité » ❖ Démolition exigible ajoutée ❖ Modification exigible au RL Démolition exigible réduite Dominante végétale supprimée ❖ Modification exigible ajoutée. MAJ Secourabilité repérée
9 rue du Chapitre	AC 0568	(RG)	
10 rue du Chapitre	AC 0580	(RG)	
14 rue du Chapitre	AC 0582	(C5 p.61, RL p.69)	
«	«	(RL p.61)	
17 rue du Chapitre	AC 0564	(C5 p.46, RL p.62)	
«	«	«	
«	«	«	

Nouvelles règles particulières

- AC 0582 : Extension du commerce dans la cour : Requalification de la toiture (secourabilité et intégration architecturale).
- AC 0564 : Construction en parpaing à usage de logement (Amélioration de la façade et des ouvertures).

Application au règlement graphique

- AC 0582 : Strie gris foncé = aplat jaune ajouté.
- AC 0564 : M sur aplats jaune, secourabilité déviée, trame DV retirée.
- AC 0918 : Construction non protégée ajoutée, élément patrimonial identifié.
- AC 0568, AC 0580 : Strie gris foncé transformée en strie gris moyen.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0582 : Cour construite au 20ème siècle sans valeur patrimoniale à rez-de-chaussée avec une toiture terrasse couverte en zinc dotée d'une verrière en excroissance. Sa démolition est exigible (exposé p.28).
- AC 0564 : Après étude, la perméabilité incendie entre le 17 rue du Chapitre et le 6 rue George Dottin n'est pas réalisable en raison de différence de niveau. Elle est donc modifiée vers le 14 rue Saint-Yves. De ce fait la démolition de la maison dans la cour n'est plus justifiée. Elle peut donc être conservée mais doit être requalifiée pour participer à la mise en valeur des immeubles protégés sur la parcelle. Les 3 constructions parasites doivent toujours être démolies. Le traitement du sol en dominante végétale n'est plus justifié en raison du maintien de la maison (exposé p.28)

Observations du public

N°17 rue du Chapitre (C5 p.61) : Parcelle « AC 0564 » (modifiée par le projet)

Surpris de voir que la maison qu'il occupe depuis plus de 40 ans, semble concernée par une démolition exigible (RD02). Constate après lecture (CO03) le remplacement de la « démolition exigible » par une modification exigible pour la maison. Demande que les trois autres « démolitions exigibles » soient également retirées :

- Auvent couvert en ardoises qui s'appuie sur l'immeuble principal sans le dénaturer (arrière du magasin).
- Cuisine de 2,75 m de large qui assure la liaison entre la maison et une pièce en RDC de l'immeuble voisin (surplomb de 10 m par rapport à la parcelle d'accès Sud au titre de la secourabilité).
- Surface intégrée dans la maison (n°19 rue du Chapitre) qui abrite un WC la chaudière au gaz de ville (RD02, CO03).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les démolitions exigibles et la perméabilité incendie sont maintenues car elles sont justifiées pour :
 - La secourabilité des logements situés dans la cour du 17 rue du Chapitre qui n'ont pas de fenêtre sur rue,
 - La mise en valeur des immeubles protégés conformément à la vocation du PSMV.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Remplacer une démolition exigible par une modification exigible en « AC 0564 » (17 rue du Chapitre) (RD02)
- Supprimer sur la même parcelle « AC 0564 » la notion de dominante végétale (RD02)

Les 3 autres constructions (aplats jaunes) de la « AC 0564 » sont maintenues en démolitions exigibles, (CO03).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

E) Quai Chateaubriand, rue Château-Renault

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 9 quai Chateaubriand BE 0500 (C5 p.61, RL p.62)	❖Modification exigible ajoutée.
13b-17 q. Chateaubr. BE 0493, 605, 663 (C5 p.39, RL p.54)	Prescriptions particulières retirées
13b quai Chateaubr. BE 0493 (C5 p.61, RL p.70)	Démolition exigible retirée
15, 17 quai Chateaubr. BE 0605 (C5 p.62, RL p.70)	Démolition exigible retirée
19 q. Chateaubriand BE 0490 (RG)	MAJ « Remarquable » = « De qualité »
25 q. Chateaubriand BE 0485 (RG)	MAJ « De qualité » = « Non protégé »
1 r. Château-Renault AC 0508 (RG)	MAJ local conservé
2 r. Château-Renault AC 0489 (C5 p.62, RL p.70)	Démolition exigible retirée
3 r. Château-Renault AC 0507 (RG)	MAJ Constr « de qualité »
4 r. Château-Renault AC 0490 (RG)	MAJ Secourabilité
5 r. Château-Renault AC 0506 (C5 p.62, RL p.70)	❖Démolition exigible ajoutée

Nouvelles règles particulières

- BE 0500 : Cour couverte d'une verrière à rez-de-chaussée (logement). La requalification de la toiture est exigée.
- AC 0506 : Auvent ajouté

Application au règlement graphique

- BE 0500 : « M » ajouté avec aplat jaune.
- BE 0493, 605, 663 : « P », aplat jaune et emprise limitée = construction non protégée. 603 = dominante minérale (DP)
- AC 0489 : Aplats jaunes retirés = strie gris clair. Élément patrimonial identifié.
- AC 0506 : Aplat jaune ajouté.
- BE 0490 : Strie gris foncé devient strie gris moyen.
- BE 0485 : Strie gris moyen devient strie gris clair.
- AC 0508 : Local conservé et élément patrimonial identifiés.
- AC 0507 : Strie gris moyen étendue.
- AC 0490 : Tracé secourabilité localisé.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0493, BE 0605, BE 663, AC 0489, BE 0490, BE 0485 : Règles satisfaites, mises à jour selon fiches immeuble.
- BE 0500 : Cour construite sans valeur patrimoniale non représentée sur le règlement graphique. Sa requalification est exigée pour une meilleure intégration architecturale (exposé p.29)
- AC 0506 : Auvent en plastique ondulé nuisant à la mise en valeur de l'immeuble protégé réalisé dans la cour. Sa démolition est exigible (exposé p.32).

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Ajouter une modification exigible en « BE 0500 » (9 quai Chateaubriand)
- Ajouter une démolition exigible en « AC 0506 » (5 rue Château-Renault)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

F) Boulevard de Chézy, rue de Clisson, rue de Coëtquen.

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 1 boulevard de Chézy AC 0084, 083, 086 (C5 p.62, RL p.70)	❖Démolition exigible étendue (AC 0083)
1 rue de Clisson AC 0600 (C5 p.63, RL p.70) 2 rue de Clisson AC 0501 (C5 p.63, RL p.70)	Démolition exigible réduite ❖Démolition exigible adaptée
1, 3 rue de Coëtquen BE 0027 (C5 p.47, RL p.62) 2, 4 rue de Coëtquen BE 0024 (C5 p.63, RL p.70) 5 rue de Coëtquen BE 0028 (C5 p.63, RL p.70) « BE 0029 (C5 p.67, RL p.70)	Modification exigible retirée MAJ (Cf. 1, 3 rue Baudrairie) Démolition exigible retirée MAJ (ex 1 rue Edith Cavell)
<u>Nouvelles règles particulières</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>AC 0084, 083, 086</u> : Ajout tâche jaune sur 00083 - <u>AC 0501</u> : Ajout extension commerce à démolir 	
<u>Application au règlement graphique</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - AC 0084 : AC 0083, AC0086 : Nouvel aplat jaune complémentaire - AC 0600 : 1 aplat jaune retiré, secourabilité établie - AC 0501 : Aplat jaune maintenu, nouvel élément patrimonial protégé - BE 0027 : M et aplat jaune retirés - BE 0024 : cf. 1-3 rue Baudrairie - BE 0028 : 3 aplats jaunes retirés - BE 0029 : Aucune modification 	
Justifications de la modification n°1 (Exposé)	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>AC 0600, BE 0027, BE 0024, BE 0028, BE 0029</u> - Règles satisfaites. Mises à jour selon fiches immeubles - <u>AC 0084, AC 0083, AC 0086</u> - Auvent en plastique ondulé sur ancienne courette non représentée au règlement graphique. Sa démolition est exigible (exposé p.32). - <u>AC 0501</u> - Couverture du puits de lumière (structure bois sans valeur patrimoniale) : démolition exigible (exposé p.33). 	

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Etendre les démolitions exigible à la « AC 0083 » (1 boulevard de Chézy)
- Adapter le libellé d'une démolition exigible en « AC 0501 » (2 rue de Clisson)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

G) Contour de la Motte, rue de Corbin, rue des Dames,

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 3 Contour de la Motte	BE 0342 ? BE 0741, BE 0742 «	(C5 p.64, RL p.70) (C5 p.42, RP p.57) «	Démolition exigible retirée ❖ Prescription particulière adaptée Emprise constr. limitée retirée
5 rue de Corbin	BE 0462	(C5 p.64, RL p.70)	Démolition exigible retirée
4 rue des Dames	AC 0630	(RG)	MAJ « Remarquable » = « De qualité »
5 rue des Dames	AC 0639	(C5 p.65, RL p.70)	Démolition exigible retirée
6 rue des Dames	AC 0629	(C5 p.65, RL p.70)	Démolition exigible retirée
11 rue des Dames	AC 1123	(C5 p.47, RL p.62)	❖ Modification exigible ajoutée

Nouvelles règles particulières

- BE 0741, 742 : Aucune construction ou cloisonnement intérieur ne pouvant être réalisé dans cette cour (verrière).
- AC 1123 : Construction à usage d'activités : Requalification des façades et de la toiture (meilleure intégration architecturale).

Application au règlement graphique

- BE 0342, 0742, BE 0741 : Aplat jaune et emprise limitée = Strie gris clair.
- BE 0472 : Emprise constr maximale retirée = Construction non protégée.
- BE 0462 : Aplat jaune retiré remplacé par espace maîtrisé et strie gris clair.
- AC 0639 : Aplat jaune remplacé par strie gris clair.
- AC 0629 : Aplat jaune partiellement remplacé par strie gris clair.
- AC 0630 : Strie gris foncé devient strie gris moyen.
- AC 1123 : « M » ajouté, strie verte (DV) retirée sur aplat jaune.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0342 (BE 0742), BE 0462, AC 0639, AC 0629, AC 0630 : Règles particulières satisfaites. Mises à j. fiches immeubles
- BE 0741, BE 0742 : Les travaux de recouvrement de la cour par une verrière ayant été réalisés, l'emprise constructible et la démolition exigible sont supprimées au profit de la légende de construction non protégée. La prescription particulière est modifiée afin d'indiquer qu'aucune construction ou cloisonnement intérieur ne peut être réalisé dans cette cour couverte par une verrière (exposé p.60)
- AC 1123 : La construction à usage d'activité ne nuit pas à la securabilité des immeubles protégés voisins. Elle peut donc être conservée sous réserve de sa requalification pour mieux s'intégrer au contexte bâti (exposé p.35).

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Remplacer la démolition exigible et l'emprise constructible à limites maximales par une construction non protégée et une adaptation de la prescription particulière déjà existante en « BE 0742 » (3 contour de La Motte).
- Ajouter une modification exigible en AC 1123 (11 rue des Dames).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

H) Rue Derval, rue du Dr-Régnault, rue Duguesclin, rue Edith-Cavell

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 4 rue Derval 8 rue Derval	BE 0437 BE 0439	(C5 p.65, RL p.70) (C5 p.65, RL p.70)	Démolition exigible retirée Démolition exigible retirée
4 rue du Dr-Régnault 8 rue du Dr-Régnault « «	BE 0461 BE 0457 « «	(RG, expo p.78) (C5 p.66, RL p.70) (RG, RL p.78)	MAJ Constr non protégée ajoutée Démolition exigible retirée MAJ Constr de qualité
3 rue Duguesclin 5 rue Duguesclin 6 rue Duguesclin	AC 0510 AC 0511, 513 514 AC 0502	(C5 p.48, RL p.63) (C5 p.48, RL p.63) (C5 p.66, RL p.70)	❖Modification exigible ajoutée MAJ adresse (6b rue de Montfort) ❖Démolition exigible ajoutée
1 rue Edith-Cavell 8 rue Edith-Cavell	BE 0029 BE 0430	(C5 p.67, RL p.70) (C5 p.67, RL p.70)	MAJ adresse (5 rue Coëtquen) Démolition exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- AC 0510 : Construction annexe du 19ème siècle (R+1). Requalification des façades (amélioration intégration architecturale).
- AC 0502 : Abri à vélo ajouté

Application au règlement graphique

- BE 0437 : Aplat jaune retiré = Espace libre à constructibilité limitée
- BE 0439 : Aplat jaune retiré = Strie gris clair, secourabilité interrompue
- BE 0457 : Aplats jaunes retirés = Espace à dominante minérale et espace libre à constr limitée
- « Aile en retour côté Gambetta classée gris moyen (RG et exp.)
- AC 0510 : M ajouté sur aplat jaune
- AC 0511, AC 0513 : AC 0511 pas de changement, AC 0513 = 0514 (RL) : cf. 6b rue de Montfort
- AC 0502 : Aplat jaune ajouté
- BE 0029, BE 0430 : Règlement graphique inchangé

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0437, BE 0439, BE 0461, BE 0511, BE 0513, BE 0029, BE 0430 : Règles particulières satisfaites. MAJ. Transferts.
- BE 0457 : Suite à la réalisation de la fiche-immeuble, l'aile en retour donnant sur le jardin (côté rue Gambetta) mérite d'être protégée au titre des édifices de qualité présentant des éléments d'architecture d'intérêt (exposé p.78)
- AC 0510 : Suite à la réalisation de la fiche-immeuble, la construction du 19ème siècle RDC + 1 étage en fond de cour peut être conservée sous réserve de sa requalification (exposé p.37)
- AC 0502 : Auvent à vélo en bois et plastique non représenté au règlement graphique : Démolition exigible (exposé p.37).

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Ajouter une modification exigible en « AC 0510 » (3 rue Duguesclin)
- Ajouter une démolition exigible en « AC 0502 » (6 rue Duguesclin)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

I) Rue d'Estrées

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 3 rue d'Estrées	AC 0482	(C5 p.67, RL p.70)	Démolition exigible retirée
5 rue d'Estrées	AC 0677	(C5 p.67, RL p.70)	MAJ Secourabilité interrompue
«	AC 0677	(C5 p.67, RL p.70)	Démolition exigible retirée
«	AC 0677	(C5 p.48, RL p.63)	❖ Modification exigible ajoutée
5 rue d'Estrées	AC 0676	(C5 p.67, RL p.70)	Démolition exigible maintenue
«	AC 0676	(C5 p.40, RL p.55)	❖ Prescription particulière ajoutée
«	AC 0676	(C5 p.67, RL p.38)	❖ Emprise à constr maximale ajoutée
6 rue d'Estrées	BE 0038	(C5 p.68, RL p.70)	Démolition exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- AC 0677 : Construction en rez-de-chaussée dans la cour à usage de commerce : La requalification de la toiture terrasse est exigée pour une meilleure intégration architecturale.
- AC 0676 : Possibilité de reconstruire une aile en retour dans le respect de l'emprise constructible à hauteur maximale de l'aile existante au nord.

Application au règlement graphique

- AC 0482 : 3 aplats jaunes retirés = Espace libre à constr. limitée
- AC 0677 : M sur Aplat jaune et secourabilité interrompue
- AC 0676 : Emprise à constr maximale ajoutée, P ajouté sur cette emprise
- BE 0038 : Emprise constructible après démolition localisée

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0482, BE 0038 (Démolitions exigibles et secourabilité retirées ou non modifiées) : Règles particulières précédemment prescrites qui ont été satisfaites.
- AC 0677 et AC 0676 : La restitution de l'accès au logement d'origine par le 5 rue d'Estrées ainsi que la démolition des constructions dans la cour n'améliorerait pas la secourabilité incendie des 2 logements en combles sur cour. De ce fait, la prescription de la restitution de l'accès aux logements d'origine depuis la rue et la perméabilité incendie sont supprimées. Dans la cour, la toiture-terrasse de la construction sur un niveau doit être requalifiée pour une meilleure intégration architecturale. La démolition de l'aile sud est exigible et une emprise constructible est appliquée avec une prescription permettant de reconstruire en symétrie de l'aile nord avec une hauteur maximale similaire à l'aile nord (exposé p.38).

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Remplacer une démolition exigible par une modification exigible et interrompre la secourabilité en « AC 0677 » avec retrait de la prescription (5 rue d'Estrées).
- Au sud de la cour en « AC 0676 » maintenir la démolition exigible et inscrire une emprise constructible (symétrie avec le Nord).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

J) Rue des Fossés, rue Gambetta, rue Georges-Dottin, rue du Griffon, rue de l'Hermine

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 2 rue des Fossés 10 rue des Fossés	BE 0341 BE 0345	(RG) (C5 p.68, RL p.70)	MAJ Appentis non protégé Démolition exigible retirée
5 bis rue Gambetta 11 rue Gambetta	BE 0513 BE 0392	(RG) (C5 p.68, RL p.70)	MAJ « Remarquable » = « De qualité » Démolition exigible retirée
6 rue Georges-Dottin «	AC 0561 AC 0561	(C5 p.68, RL p.70) (C5 p.47, RL p.63)	Démolition exigible retirée ❖ Modification exigible ajoutée.
3, rue du Griffon 5, rue de Griffon 6, rue du Griffon	AC 0675 AC 0625 AC 0625 AC 1118	(C5 p.68, RL p.71) (RG) (RG)	Démolition exigible retirée Emprise à constr. maximale retirée MAJ « Remarquable » = « De qualité »
4 rue de l'Hermine 6 rue de l'Hermine «	AC 0487 AC 0488, AC 0489 «	(C5 p.69, RL p.71) (C5 p.69, RL p.71) (C5 p.69, RL p.71)	❖ Démolition exigible ajoutée Démolition exigible retirée ❖ Démolition exigible ajoutée

Nouvelles règles particulières

- BE 0561 : Construction sur 2 niveaux en 2 travées inégales (ossature bois, briques et parpaings) à usage d'habitation. Requalification des volumes et des matériaux en cohérence avec le reste du bâti (meilleure intégration architecturale).
- AC 0487 et AC 0488 : Démolitions exigibles ajoutées.

Application au règlement graphique

- BE 0341 : Nouveau strie gris clair pour construction non protégée ;
- BE 0345 : Aplat jaune retiré remplacé par strie gris clair ;
- BE 0513 : Strie gris foncé devient strie gris moyen ;
- BE 0392 : Aplat jaune retiré = Strie gris clair et nouvel élément patrimonial.
- AC 0561 : Secourabilité et cour retirées = strie gris clair. M ajouté sur aplat jaune restant.
- ~~AC 0675~~ AC 0625 : Aplat jaune sur cour retiré = Espace à DM. Constructibilité maximale remplacée par strie gris clair.
- AC 1118 : Strie gris foncé devient strie gris moyen.
- AC 0487 : Strie gris clair retirée = plat jaune. Secourabilité tracée.
- AC 0488 : Aplats jaunes retirés (portail). Gris foncé devient aplat jaune.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0341, BE 513, BE 0345, BE 0392, AC 0675 0625, AC 1118 : Règles particulières satisfaites. MAJ fiches immeubles
- AC 0561 : La perméabilité incendie vers le 17 rue du Chapitre n'est pas réalisable. Elle est donc supprimée. Il n'existe pas de cour, l'immeuble est aménagé sur la totalité de la parcelle au niveau rue (cave et garages dans la pente) ...il ne mérite pas d'être protégé. L'extension au Nord-est...peut être conservée sous réserve de requalification (exposé p.36).
- AC 0487 : Construction 20ème siècle sur seconde cour...sans valeur patrimoniale... Sa démolition est exigible (exp p.42).
- AC 0488 : Suite à une visite, une seconde cour non représentée au PSMV existe en limite du 2 rue Château-Renault, elle est couverte à rez-de-chaussée, sans valeur patrimoniale. Sa démolition est exigible (exposé p.43).

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Remplacer une démolition exigible par une modification exigible en « AC 0561 » (6 rue Georges-Dottin)
- Ajouter une démolition exigible en « AC 0487 » (4 rue de l'Hermine, seconde cour).
- Remplacer les démolitions exigibles par cour et constructions non protégées. Inscrire une nouvelle démolition exigible dans l'emprise Nord du bâtiment protégé en « AC 0488 » (6 rue de l'Hermine).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).
K) Rue Hoche

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 3 rue Hoche	BE 0060	(C5 p.69, RL p.71)	Démolition exigible retirée
5 rue Hoche	BE 0517, 061	(C5 p.69, RL p.71)	Démolition exigible retirée
6 rue Hoche	BE 0376	(C5 p.48, RL p.64)	Modification exigible retirée
6 rue Hoche	BE 0624	(C5 p.69, RL p.71)	Démolition exigible retirée
8 rue Hoche	BE 0638	(C5 p.48, RL p.64)	❖ Modification exigible ajoutée
«	BE 0638	(C5 p.69, RL p.71)	❖ Démolition exigible ajoutée (?)
14 rue Hoche	BE 0364	(C5 p.70, RL p.71)	Démolition exigible retirée
18 rue Hoche	BE 0342	(RG)	MAJ Constr non protégée ajoutée

Nouvelles règles particulières

- BE 0638 : La requalification de la toiture-terrasse (Skydome)...est exigée (mise en valeur de l'immeuble protégé).
- BE 0638 : Démolition ajoutée

Application au règlement graphique

- BE 0060 : Aplat jaune retiré = strie gris clair.
- BE 0517, BE 0061 : Aplat jaune retiré = Espace libre à constructibilité limitée.
- BE 0376 : M supprimé, Aplat jaune = Strie gris clair.
- BE 0624 : Aplat jaune et emprise à constructibilité maximale = Strie gris clair. Élément patrimonial identifié.
- BE 0638 : M et aplat jaune retirés = Strie gris clair.
- BE 0364 : Aplat jaune retiré = Espace à dominante minérale.
- BE 0342 : Espace libre à constructibilité limitée devient strie gris clair.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0060, BE 0517, BE 061, BE 0376, BE 0624, BE 0364, BE 0342 - Règles particulières satisfaites. MAJ fiche immeuble
- BE 0638 - Construction en rez-de-chaussée en béton, dotée de skydomes en toiture, sans valeur patrimoniale et nuisant à la mise en valeur de l'immeuble protégé. L'amélioration du traitement de l'ouvrage est nécessaire pour une meilleure intégration dans le contexte bâti (exposé p.44)

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Modification exigible ajoutée en « BE 0638 » (8 rue Hoche)
- Démolition exigible ajoutée en « BE 0638 » (8 rue Hoche)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

L) Rue de l'Horloge, Carrefour Jouaust

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 3 rue de l'Horloge	AC 0523	(RG, exposé p.45)	MAJ « De qualité » = « non protégé » +1
«	«	(C5 p.93, RL p.75)	Ecrêtement exigible retiré
«	«	(C5 p.70)	Démolition exigible maintenue (?)
«	«	(RG, RL p.71, p.45)	Démolition exigible retirée
5 rue de l'Horloge	AC 0524	(C5 p.70, RL p.71)	MAJ Démolition exigible vers l'Est
«	«		MAJ constr « de qualité » à l'Ouest
10 carrefour Jouaust	AC 0079	(C5 p.49, RL p.64)	MAJ Modification exigible adaptée
14 carrefour Jouaust	AC 0081	(C5 p.49, RL p.64)	❖Modification exigible ajoutée
«	AC 0081	(C5 p.71, RL p.71)	❖Démolition exigible ajoutée
16 carrefour Jouaust	AC 0082	(C5 p.71, RL p.71)	❖Démolition exigible ajoutée

Nouvelles règles particulières

- AC 0081 : Appentis à usage du commerce. Amélioration du traitement architectural (meilleure intégration au contexte bâti).
- AC 0081 et AC 0082 : Démolitions exigibles ajoutées (fiches immeubles)

Application au règlement graphique

- AC 0523 : Cour 1 : Strie gris moyen devenu strie gris clair, « E » retiré. Cour 2 : Aplat jaune retiré, annexe non protégée.
- AC 0524 : Démolition exigible = strie gris moyen à l'Ouest et extension à l'Est
- AC 0079 : Pas de modification
- AC 0081 : Aplat jaune ajouté, « M » avec second aplat jaune ajouté.
- AC 0082 : Aplat jaune ajouté

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0524, AC 0079 : Règles particulières satisfaites. Mise à jour selon fiche immeuble (00524).
- AC 0523 : Déconstruction/reconstruction réalisée, deux locaux annexes (exposé p.45)
- AC 0079 : La modification exigée est complétée par la requalification de la façade (exposé p.49).
- AC 0081 : Suite à la réalisation de la fiche-immeuble sur ce site, 2 appentis 20ème siècle sans valeur patrimoniale dans la cour ne sont pas représentés au plan. L'appentis ouest adossé à l'immeuble protégé doit être démoli car il fragilise la façade de l'immeuble protégé. Celui au nord peut être maintenu à condition de le requalifier pour une meilleure intégration au contexte bâti (exposé p.50).
- AC 0082 : Suite à la réalisation de la fiche-immeuble sur ce site, la construction encombrant la totalité de la cour n'est pas représentée au plan. Sa démolition est exigée (elle nuit à la valeur de l'immeuble protégé) (exposé p.50).

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Maintenir la démolition exigible en « AC 0523 » (C5 p.70) (3 rue de l'Horloge) alors qu'elle est supprimée (RL p.71 et p.45) (?)
- Ajouter une démolition exigible en « AC0081 » (14 carrefour Jouault) sur la partie ouest de la parcelle (C5 p.71 et RL p.71) et étendre la modification exigible sur une parcelle entre les deux constructions au Nord (C5 p.49, RL p.64).
- Ajouter une démolition exigible en « AC 0082 » (16 carrefour Jouault).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

M) Rue La-Fayette, quai Lamartine, rue Leperdit, place des Lices

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 1 rue La-Fayette	AC 0480		Ascenseur reclassé « De qualité »
3 rue La-Fayette	AC 0491	(C5 p.71, RL p.71)	Démolition exigible retirée
3 quai Lamartine	AC 0535	(C5 p.40, RL p.55)	Prescription particulière retirée
7 rue Leperdit	AC 0370	(RG)	MAJ « Remarquable » = « De qualité »
9 rue Leperdit	AC 0369	(RG)	MAJ « Remarquable » = « De qualité »
1 place des Lices	AC 0289	(C5 p.71, RL p.71)	Démolition exigible réduite
« «	« «	« «	❖Démolition exigible créée.
3 rue place des Lices	AC 0919	(C5 p.72, RL p.71)	Démolition exigible retirée
« «	« «	(C5 p.49, RL p.64)	❖Modification exigible ajoutée.
5 place des Lices	AC 0291	(C5 p.72, RL p.71)	Démolition exigible réduite
« «	« «	(C5 p.49, RL p.65)	❖Modification exigibles créés.
22 place des Lices	AC 0269	(RG)	MAJ « Constr de qualité » = « non protég »
30 bis-32 pl. des Lices	AC 0264	(RG)	MAJ « Constr de qualité » identifiée

Nouvelles règles particulières

- AC 0289 : Nouvelle construction à démolir.
- AC 0919 : Passerelle (entre immeuble sur rue et sur cour). Requalification des façades et toiture (mise en valeur).
- AC 0291 : Deux passerelles entre l'immeuble sur rue et sur cour et une annexe du commerce (fond de parcelle sud-ouest) :
 - Requalification des façades et toitures pour...les deux passerelles.
 - Requalification des façades et toitures pour...l'annexe en fond de parcelle.

Application au règlement graphique

- AC 0480 : Strie gris foncé = gris moyen
- AC 0491 : Aplats jaunes retirés, élément patrimonial identifié
- AC 0535 : « P » retiré
- AC 0370, AC 0369 : Strie gris foncé devient strie gris moyen
- AC 0289 : 1 aplat jaune réduit et un autre créé.
- AC 0919 : « M » ajouté sur aplat jaune
- AC 0291 : « M » ajouté sur 2 aplats jaunes, 1 « M » avec aplat jaune créé.
- AC 0269 : Espace libre devient partiellement : strie gris moyen et annexe à conserver
- AC 0264 : Strie gris clair, devient strie gris moyen.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0480, AC 0491, AC 0535, AC 0370, AC 0369, AC 0269, AC 0264 : Règles satisfaites. Mise à jour fiches immeubles.
- AC 0289 : L'emprise de l'annexe à démolir est réduite...et un appentis est ajouté. Leur démolition est exigible...
- AC 0919 : Passerelle : La requalification de ses façades et toiture est exigée pour la mise en valeur de l'immeuble protégé.
- AC 0291 : 3 constructions sommaires sont dans la cour : 1 appentis en...en parpaing (RDC + 1 étage et 2 passerelles). L'une d'elles est ajoutée au plan. La requalification de leurs façades et toitures est exigée (mise en valeur).

Observations du public : Néant

N°4 rue La Fayette (C5 p.9, C5 p.33) : Parcelle « AC 0477 »

- Pour mémoire (ascenseurs : cf. thème 3.3) (RD15, RD17).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage (pour mémoire cf. thème 3.3)**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Ajouter une démolition exigible en « AC 0289 » à l'Est (1 pl. des Lices) et réduire l'autre démolition à l'Ouest.
- Remplacer démolition exigible par une modification exigible en « AC 0919 » (3 pl. des Lices)
- Remplacer deux démolitions exigibles par deux modifications « AC 0291 » (5 pl. des Lices) et ajouter une troisième modification exigible.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

N) Rue de la Monnaie, rue de Montfort, rue Motte-Fablet

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 4 rue de la Monnaie 17, 17bis La Monnaie 6 rue de la Monnaie 6 et 8 rue la Monnaie 11 rue de la Monnaie	AC 0281 AC 0617 AC 0680 AC 0679, 680, 1010 AC 0608	(RG) (RG) (C5 p.73, RL p.71) (C5 p.41, RL p.56) (C5 p.73, RL p.71)	MAJ « Remarquable » = « De qualité » MAJ Constr non protégée identifiée Démolition exigible retirée Prescription particulière retirée MAJ adresse 1 (cf. St-Guillaume)
4 rue de Montfort « 6b rue de Montfort « 7 rue de Montfort	AC 1109 AC 1026 (1109) AC 0513 (AC 0514) « AC 0578, 0917	(C5 p.72, RL p.71) (C5 p.49, RL p.65) (C5 p.48, RL p.63) (RG) (RG)	Démolition exigible retirée ❖Modification exigible ajoutée MAJ adresse (ex 5 rue Duguesclin) Modification exigible retirée MAJ « MH » = constr « Remarquable »
2 rue Motte-Fablet « 3 rue Motte-Fablet	BE 0095, 096, 097, 101, 727 AC 0447	(C5 p.42, RL p.57) (C5 p.74, RL p.71) (RG)	❖Prescriptions particulières adaptées Démolition exigible retirée MAJ Constr non protégée identifiée

Nouvelles règles particulières

- AC 1026, 1109 : La toiture du pavillon d'entrée (Nord de la cour) doit être requalifiée (meilleure intégration architecturale). Modification exigée (traitement architectural) dans le respect du règlement (valorisation patrimoniale de l'hôtel particulier).
- BE 0095, 096, 097, 101, 727 : L'aménagement nécessite un projet d'ensemble qui porte sur :
 - La conservation de la structure parcellaire et des murs et murets...
 - L'utilisation du niveau de décalage, entre la cour rue Motte Fablet et la cour, est à privilégier pour...des locaux annexes.

Application au règlement graphique

- AC 0281 : Strie gris foncé devient strie gris moyen
- AC 0617 : Constr à conserver identifiée, réduction de l'aplat jaune (démolition exigible).
- AC 0680 : Aplat jaune retiré = construction non protégée
- AC 0679, 680, 1010 : « P » retirés, emprises constr maximales retirées.
- AC 0608 : Règlement graphique non modifié
- AC 1109 : « M » ajouté sur second aplat jaune
- ~~AC 0513~~ 0514 : « M » retiré, aplat jaune maintenu
- AC 0578, 0917 : Aplat noir devient strié gris foncé
- BE 0095, 096, 097, 101, 727 : Aplats jaunes retirés = dominante végétale
- AC 447 : Dominante végétale retirée = Construction non protégée.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0281, AC 0617, AC 0679, AC 0680, AC 1010, AC 0608, AC 0578, AC 0917 : Règles satisfaites, MAJ fiches immeubles.
- AC 1026, AC 1109 : Le pavillon d'entrée peut être conservé sous réserve de requalifier la toiture (meilleure intégration).
- BE 0095, BE 0096, BE 0097, BE 0101, BE 0727 (BE 0728) : La prescription relative à l'aménagement...est ajustée (locaux annexes). La création d'un emmarchement entre les 2 niveaux de cour n'est plus exigée (exposé p32).
- AC 0447 : Création d'un local commun...Il est ajouté au plan en tant que construction non protégée (exposé p.61-62)

Observations du public : Néant**Synthèse des réponses du maître d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Remplacer une démolition exigible par une modification exigible en « AC 1109 » (4 rue de Montfort).
- Remplacer les démolitions exigibles par des prescriptions particulières en « BE 0095, BE 0096, BE 0097, BE 0101, BE 0727 (BE 0728) (2 rue Motte-Fablet).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

O) Rue Nantaise, rue Nationale

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL :	3 rue Nantaise	AC 0001	(RG)	MAJ constr « non protégée » identifiée
	10 rue Nantaise	AC 0043	(C5 p.42, RL p.57)	Prescription particulière retirée
	«	«	(C5 p.74, RL p.71)	Démolition exigible retirée
	16, 18 r. Nantaise	AC 0852 à 855	(C5 p.50, RL p.65)	Modification exigible retirée
	«	«	(C5 p.75, RL p.71)	Démolition exigible retirée
	24 rue Nantaise	AC 0036	(RG)	MAJ constr « de qualité » étendue
	29 rue Nantaise	AC 1099	(RG)	MAJ constr non protégée identifiée
	31, 33 rue Nantaise	AC 0014	(C5 p.50, RL p.65)	❖ Modifications exigibles ajoutées
	31, 33 rue Nantaise	AC 0014	(C5 p.75, RL p.71)	❖ Nouvelle démolition exigible
	35 rue Nantaise	AC 0028	(C5 p.76, RL p.71)	Démolition exigible retirée
	1 rue Nationale	BE 0523	(C5 p.76, RL p.71)	❖ Démolition exigible ajoutée
	3 rue Nationale	BE 0049	(C5 p.42, RL p.57)	❖ Prescription particulière ajoutée
	«	«	(C5 p.76, RL p.71)	Démolition exigible retirée
	4 rue Nationale	BE 0040	(RG)	❖ Aplat jaune étendu
	10 rue Nationale	BE 0045	(C5 p.77, RL p.72)	Démolition exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- AC 0014 : 3 constructions en extension à usage du restaurant. Requalification des façades et toitures (mise en valeur).
- BE 0523 : Démolition exigible ajoutée
- BE 0049 : Restitution de l'ouverture d'origine de la cage d'escalier sur cour au 1er étage.

Application au règlement graphique

- AC 0001 : Espace libre = Construction non protégée ajoutée
- AC 0043 : « P », aplats jaunes, ER2, retirés = dominante végétale et espace libre à constructibilité limitée
- AC 0852, 853, 855 : « M », aplats jaunes, ER2 retirés = ci-dessus. Cheminement protégé (ER2, ER3, RL p.80)
- AC 0036 : aplats jaunes retirés = Construction de qualité
- AC 1099 : Espace libre = Construction non protégée
- AC 0014 : Constr non protégée = modification exigibles, ajout 2 « M » sur aplats
- AC 0028 : Aplat jaune transformé en construction non protégée
- BE 0523 : Changement adresse (2 rue le Bastard)
- BE 0049 : Aplat jaune retirée = Construction non protégée, « P » ajouté
- BE 0040 : Aplat jaune légèrement étendu
- BE 0045 : Aplat jaune = Construction de qualité en gris moyen

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0001, AC 0043, AC 0852, 0853, 0855, AC 0036, AC 1099, AC 0028, BE 0040, BE 0045 : Règles satisfaites, MAJ.
- AC 0014 : 2 appentis et une annexe (RDC) peuvent être conservés (secourabilité assurée), sous réserve d'être requalifiés (mise en valeur). Une modification exigible est appliquée, un auvent sans valeur est en démolition exigible (exposé p.64).
- BE 0523 : Appentis sans valeur non représenté au plan. Sa démolition est exigée (exposé p.51).
- BE 0049 : La couverture (toiture terrasse...surélevée d'un dôme) peut être conservée. Une prescription est ajoutée sur l'immeuble protégé sur rue afin de restituer l'ouverture d'origine au 1er étage de la cage d'escalier sur cour (exposé p. 65).

Observations du public

N°3 rue Nationale (C5 p.42 et p.76) : Parcelle « BE 0049 » (modifiée par le projet)

- « Le retour à l'état d'origine » de l'ouverture du premier étage sur cour reviendrait à ôter l'habillage de briques de verre qui sert à protéger la cage d'escalier des effets de la pluie tombant sur le dôme (ruissellements, éclaboussures). Demande la suppression de cette prescription particulière inscrite à la page 57 du règlement littéral (CO01).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Il n'y a pas d'incompatibilité à concilier la mise en œuvre à un retour à l'état d'origine et la gestion de la réponse technique prenant en compte cette problématique en cas de pluie.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit notamment de :

- Remplacer une démolition exigible en « BE 0049 » (3 rue Nationale) par une construction non protégée et une prescription particulière sur l'immeuble protégé (CO01).

Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

P) Rue d'Orléans, place du Parlement, rue de Penhoët, rue Pongérard

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 4-6 rue d'Orléans 7 rue d'Orléans	BE 0024 AC 0530	(Exp. p.66) (RG, exp. p.66)	Cf. 1-3 rue Baudrerie MAJ Constr non protégées identifiées
10 pl. du Parlement	BE 0044	(RG exp.67)	MAJ Constr non protégées identifiées
1 rue de Penhoët 6 rue de Penhoët « 12 rue de Penhoët 13 rue de Penhoët 21 rue de Penhoët 25 27 rue de Penhoët	AC 0363 AC 0406 « AC 0409 AC 0354 AC 0350 AC 0348	(C5 p. ? RL p.57) (C5 p.50, RL p.65) (C5 p.78, RL p.72) (C5 p.78, RL p.72) (C5 p.50, RL p.65) (RG) (C5 p.79, RL p.72)	❖Prescription particulière adaptée ❖Modification exigible ajoutée Démolition exigible réduite Démolition exigible retirée ❖Modification exigible ajoutée ❖Secourabilité ajoutée Démolitions exigibles retirées
1 rue Pongérard 2 rue Pongérard «	AC 0367 AC 0372 «	(RG, exposé p.70) (C5 p.50 et p.80 RL p.66 et p.72))	MAJ « De qualité » = « Remarquable » ❖Modification exigible ajoutée Démolitions exigibles retirées

Nouvelles règles particulières

- AC 0363 : Le dernier niveau doit être recomposé en cohérence avec l'époque du bâti (le reste supprimé).
- AC 0406 : Requalification globale des façades et toitures pour mise en valeur et sauvegarde du bâti principal protégé.
- AC 0354 : La requalification des façades et de la toiture est exigée.
- AC 0372 : La requalification de la toiture-terrasse de la cour construite en sous-sol est exigible.

Application au règlement graphique

- BE 0530 : Espace libre devient constr non protégées.
- BE 0044 : Constr « de qualité » devient constr non protégée.
- AC 0363 : Secourabilité retirée.
- AC 0406 : Aplat jaune retiré = strie gris moyen. « M » sur autre aplat jaune.
- AC 0409 : Aplat jaune retiré = strie gris clair.
- AC 0354 : Secourabilité retirée. « M » ajouté sur aplat jaune.
- AC 0350 : Secourabilité ajoutée.
- AC 0348 : 4 aplats jaunes retirés = 1 constr non protégée et 3 constr limitée. Secourabilité déplacée.
- AC 0367 : Strie gris moyen = Strie gris foncé (remarquable).
- AC 0372 : 3 aplats jaunes retirés = constr non protégées. 1 M ajouté sur dernier aplat jaune.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0530, BE 0044, AC 0409, AC 0348, AC 0367 : Règles particulières satisfaites. Mises à jour selon fiches immeubles.
- AC 0363 : La perméabilité incendie n'est pas réalisable. Elle est supprimée entre le 1 r de Penhoët et le 2-4-6 r. St-Michel. La prescription de recomposition du dernier niveau est ajustée (aucun élément ne concourt à une toiture à la mansard).
- AC 0406 : Ancienne maréchalerie transformée en forge (début du 20^{ème}) présente des éléments d'architecture d'intérêt. L'extension du logement... à l'arrière du 4 peut être conservé sous réserve d'une requalification (façades et toitures).
- AC 0354 : La perméabilité incendie s'avère inutile. L'immeuble est conservé sous réserve de requalification globale
- AC 0372 : L'extension (à l'arrière) intègre une surélévation aux caractéristiques cohérentes. Elle peut être conservée mais non protégée. La courette construite en sous-sol (toit-terrasse en béton) doit être requalifiée (Exposé p.70, 71).

Observations du public

N° 3-5 rue de Penhoët (C5 p.42 et p.78) : Parcelles « AC 0358, AC 0361, AC 0362, AC 0724, AC 0725, AC 0827, AC 0828 ».

- Au titre de la sécurité incendie, le SDIS demande que soit ajoutée une perméabilité entre le 8 rue Saint Michel et le 3-5 rue de Penhoët. Cette demande, après visite sur site, est motivée par :
 - La difficulté pour le 3-5 rue de Penhoët, liée à l'imbrication de plusieurs bâtiments qui ne disposent que d'un seul accès (porte n°5) (cf. 8 rue Saint-Michel) (RD24).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette demande nécessite un échange avec le SDIS afin de déterminer la solution la plus adaptée pour la sécurité incendie tout en étant la moins impactante pour le bâti existant.

N°2 rue Pongérad (C5 p.50 et p.80) : Parcelle « AC 0372 »

Demande le remplacement de la démolition par une modification exigible « M » au RG.

- La présence d'un sous-sol (sous studio) relié au reste du bâtiment ainsi que de dalles en béton, prouvent que cette partie a été construite en même temps que l'ensemble du bâtiment (construction des années 1930) (CO02).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification demandée correspond à la modification proposée

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Adapter les prescriptions particulières en « AC 0363 » (1 rue de Penhoët) (secourabilité et toiture).
- Une construction non protégée est protégée (7b), une partie des démolitions exigibles est remplacée par des modifications exigibles en « AC 0406 » (6 rue de Penhoët).
- Ajout d'une modification exigible en « AC 0354 » (13 rue de Penhoët).
- Ajout d'une secourabilité en « AC 0350 » (21 rue de Penhoët).
- Démolitions exigibles remplacées par des constructions non protégées et l'ajout d'une modification exigible en « AC 0372 » (2 rue Pongérad) (CO02).
- Supprimer la secourabilité à partir du 1 rue de Penhoët (AC 0363) et du 3.5 rue de Penhoët (AC 0631) vers le 6-8 rue Saint-Michel (RD24)

Aucune modification n'est prévue sur le bâti au 2-3 rue de Penhoët (RD24).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).
Q) Rue Pont-aux-Foulons

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 5 r. Pont-aux-Foulons AC 0424	(C5 p.50, RL p.66)	❖Modification exigible ajoutée Démolition exigible retirée Démolition exigible retirée MAJ Vestige rempart identifié Prescript particulière retirée ❖Prescription particulière ajoutée. MAJ « De qualité » = Non protégé MAJ Emprise maximale ajoutée Démolitions exigibles maintenues ❖Démolition exigible ajoutée
« «	(C5 p.79, RL p.72)	
6 r. Pont-aux-Foulons AC 0455	(C5 p.79, RL p.72)	
8 r. Pont-aux-Foulons AC 0454	(RG)	
9 r. Pont-aux-Foulons AC 0426	(RG uniquement)	
11, 13 Pt-aux-Foulons AC 0691, AC 0427	(C5 p.42, RL p.57)	
« « «	(RG)	
« « «	(RG)	
« « «	(C5 p.80, RG)	
15 r Pont-aux-Foulons AC 0430	(C5 p.80, RL p.72)	

Nouvelles règles particulières

- AC 0424 : La requalification du traitement des façades et des toitures est exigée.
- AC 0691, 0427 : La nouvelle construction devra respecter le séquençage parcellaire, la volumétrie et l'épannelage des constructions existantes. La composition architecturale et les percements de la nouvelle construction devront garantir la bonne insertion au bâti qui l'entoure. La vocation commerciale des rez-de-chaussée devra être conservée. Sur l'emprise constructible, la nouvelle construction devra respecter la volumétrie de l'existant (R-1+RDC+combles).
- AC 0430 : Courette dont la « démolition exigible » est ajoutée

Application au règlement graphique

- AC 0424 : Aplat jaune retiré = constr non protégée. « M » ajouté sur aplat jaune. Secourabilité retirée.
- AC 0455 : Aplat jaune retiré = construction non protégée.
- AC 0454 : Strie gris moyen retiré = vestige rempart protégé.
- AC 0426 : « P » retiré. Secourabilité retirée.
- AC 0691, 0427 : Strie gris moyen = C. non protégée. « P » retiré. Emprise à constructibilité maximale et secours retirés.
- AC 0430 : Strie gris moyen = constr, Aplat jaune ajouté.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0455, AC 0454, AC 0426 : Règles particulières satisfaites. MAJ réalisées selon fiches immeubles et/ou diagnostic.
- AC 0424 : Suite diagnostic, les extensions postérieures...peuvent être conservées. Celle adossée au bâtiment historique mérite d'être protégée. L'extension suivante ne mérite pas d'être protégée et celle en fond de terrain peut être conservée sous réserve de requalification La perméabilité incendie n'est pas envisageable... elle est donc supprimée (exposé p.71).
- AC 0691, AC 0427, AC 0430 : Le bâti est très imbriqué et a été fortement remanié au cours des siècles. Les n°11 et 13 présentent une grande hétérogénéité (piliers béton, refends en parpaing, poutres métalliques, planchers béton), laissant une incertitude sur leur stabilité... Il est nécessaire de prévoir une construction/reconstruction. L'immeuble protégé passe en construction non protégée (emprise constructible sur les constructions à démolir) et prescription imposant le respect du séquençage parcellaire et la volumétrie de l'épannelage existant. Une partie de la courette au numéro 15 est couverte, sa démolition est exigée. La perméabilité incendie n'est techniquement pas envisageable au vu du dénivelé... Elle est donc supprimée (exposé p.73).

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En complément des mises à jour, le projet prévoit le :

- Remplacement d'une démolition exigible par une construction protégée (7b), une construction non protégée et une modification exigible en « AC 0424 » (5 rue Pont-aux-Foulons).
- Remplacement en « AC 0691 » et « AC 0427 » (11-13 rue Pont aux Foulons), de constructions protégées (7b) par des constructions non protégées avec prescriptions particulières. Ajout d'une emprise constructible à limite maximale sur les constructions maintenues à démolir.
- Ajout d'une démolition exigible en « AC 0430 » (15 rue pont-aux-Foulons).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

R) Rue Portes-Mordelaises, Rallier-du-Baty, de Rohan, pl Sainte-Anne

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 2 rue P. Mordelaises AC 0055 (RG, expo p.74)	MAJ « Remarquable » = « de qualité »
6 rue P. Mordelaises AC 0052 (C5 p.80, RL p.72)	ER n°3, Démolition retirés
6 rue P. Mordelaises AC 0052 (?) (C5 p.50, RL p.66)	❖ Modification exigible ajoutée
4 rue de la Psalette AC 0587 (RG, expo p.75)	MAJ « De qualité » = « MH »
12 rue de la Psalette AC 0592 (RG, expo p.75)	MAJ « MH » étendu sur aile en extension
14 rue de la Psalette AC 0593 (C5 p.50, RL p.66)	❖ Modification exigible ajoutée
6 rue Rallier-du-Baty AC 0378 (C5 p.81, RL p.72)	Démolition exigible retirée
8 rue Rallier-du-Baty AC 0377 (C5 p.51, RL p.66)	❖ Modification exigible ajoutée
« « (C5 p.82, RL p.72)	Démolition exigible retirée
11 p. Rallier-du-Baty AC 1250 (RG, expo p.77)	Erreur prescription retirée
12 rue Rallier-du-Baty AC 0375 (C5 p.82, RL p.72)	Démolition exigible retirée
16 rue Rallier-du-Baty AC 0373 (C5 p.51, RL p.66)	❖ Modification exigible ajoutée
« « (C5 p.82, RL p.72)	Démolition exigible retirée
1, 3 rue de Rohan AC 0539 (C5 p.43, RL p.57)	Prescription particulière retirée
« « (C5 p.95, RL p.77)	Surélévation possible retirée
5 rue de Rohan AC 1005 (C5 p.43, RL p.58)	Prescription particulière retirée
8 rue de Rohan AC 0527 (C5 p.51, RL p.66)	Modification exigible retirée
« « (C5 p.82, RL p.72)	Démolition exigible retirée
9-10 pl. Sainte-Anne AC 0776 (C5 p.83, RL p.72)	Démolition exigible retirée
« (0876, 0877) (C5 p.83, RL p.72)	Démolition exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- AC 0053 : Construction en RDC (usage de restaurant) : Requalification du bâti (meilleure intégration architecturale).
- AC 0593 : Extension à l'usage du commerce : Requalification globale exigée (meilleure intégration architecturale).
- BE 0377 : Extension à usage du restaurant : Modification exigible : Requalification...des volumes et des façades.
- AC 0373 : Requalification de la toiture (verrière) et coursive.

Application au règlement graphique

- AC 0055 : Strie gris foncé = gris strie moyen
- AC 0052 : Aplat jaune, ER n°3 retirés,
- AC 0053 : « M » avec aplat jaune ajouté
- AC 0587 : MH devient construction « de qualité »
- AC 0592 : Emprise noire MH mise à jour
- AC 0593 : « M » avec aplats jaunes ajoutés
- AC 0378 : « M » et aplat jaune retirés = constr non protégée, vestige rempart
- AC 0377 : « M » ajouté sur aplats jaunes existants
- AC 1250 : « P » retiré (erreur matérielle)
- AC 0375 : Aplats jaunes retirés = constr non protégée
- AC 0373 : « M » ajouté sur aplat jaune
- AC 0539 : « P » et « S » retirés (cf. aussi 3 rue Beaumanoir)
- AC 1005 : « P » et emprise constructible maximale retirés.
- AC 0527 : « M » et aplat jaune retiré
- AC 0776 : (0876, 0877) : 3 aplats jaunes retirés, 2 constructions non protégées

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0055, AC 0052, AC 0587, AC 0592, AC 0378, AC 0375 ; AC 0539, AC 1005, AC 0527, AC 0776 : Règles particulières satisfaites. Mises à jour effectuées selon fiches immeubles et/ou diagnostics complémentaires.
- AC 0053 : À l'arrière de l'immeuble protégé, la cour couverte peut être conservée sous réserve d'une requalification.
- AC 0593 : Extension non représentée, le plan est corrigé, la requalification est exigée pour une meilleure intégration.
- AC 0377 : La construction dans la cour peut être conservée sous réserve d'une amélioration (volumes et façades).
- AC 0373 : La construction dans la cour peut être maintenue sous réserve de requalifier la toiture (verrière) et la coursive.

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Ajout d'une modification exigible en AC 0053 (6 rue des Portes Mordelaises).
- Ajout d'une modification exigible en AC 0593 (14 rue de la Psalette).
- Ajout d'une modification exigible en AC 0377 (8 rue Rallier du Baty).
- Ajout d'une modification exigible en AC 0373 (16 rue Rallier du Baty).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

S) Rue Saint-Georges

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 1 rue Saint-Georges	BE 0416	(RG expo p.81)	MAJ Emprise remarquable étendue
«	«	(RG exposé p.81)	MAJ Constr non protégée identifiée
«	«	(C5 p.83, RL p.72)	Démolition exigible retirée
2 rue Saint-Georges	BE 0427	(RG, exposé p.82)	MAJ Secourabilité tracée
3 rue Saint-Georges	BE 0602	(C5 p.83, RL p.72)	❖ Démolition exigible ajoutée
4 rue Saint-Georges	BE 0667, 668	(RG, exposé p.84)	Modification exigible retirée
9, 11bis r. St-Georges	BE 0409, 406	(C5 p.41, RL p.58)	Prescription particulière retirée
17 rue Saint-Georges	BE 0403	(C5 p.84, RL p.72)	Démolition exigible retirée
23 rue Saint-Georges	BE 0400	(RG exposé p.85)	MAJ « Remarquable » = « de qualité »
26 rue Saint-Georges	BE 0447	(C5 p.85, RL p.73)	Démolition exigible retirée
28 rue Saint-Georges	BE 0450	(C5 p.85, RL p.73)	Démolition exigible retirée
32 rue Saint-Georges	BE 0451	(C5 p.52, RL p.67)	❖ Modification exigible ajoutée
«	«	(C5 p.85, RL p.73)	Démolition exigible réduite
33 rue Saint-Georges	BE 0397	(C5 p.85, RL p.73)	Démolition exigible retirée
35 rue Saint-Georges	BE 0396	(C5 p.95, RL p.77)	❖ Surélévation possible ajoutée
«	«	(C5 p.86, RL p.73)	Démolition exigible réduite
36-38 rue St-Georges	BE 0453	(C5 p.86, RL p.73)	Démolition exigible réduite
39 rue Saint-Georges	BE 0394	(C5 p.86, RL p.73)	Démolition exigible retirée
41 rue Saint-Georges	BE 0393	(C5 p.86, RL p.73)	Démolition exigible retirée

Nouvelles règles particulières

- BE 0602 : Couverture de la cour en démolition exigible.
- BE 0451 : A RDC par rapport à la rue : Requalification de la volumétrie de la toiture (couverture traditionnelle en ardoise sur tout ou partie). Le volume ne devra pas dépasser RDC + comble. Au niveau R+1 : Eléments ajoutés doivent être démolis.
- BE 0396 : Possible surélévation de la toiture (maintien structurel des immeubles voisins) pour extension du logement.

Application au règlement graphique

- BE 0416 : Espace libre = strie gris foncé. Espace libre = construction non protégée. Aplat jaune retiré.
- BE 0427 : Secourabilité tracée
- BE 0602 : Aplat jaune ajouté
- BE 0667, 668 : « M » retiré = Strie gris clair
- BE 0409, 406 : 3 « P » retirés. Espaces libres = constructions non protégées étendues.
- BE 0403 : Aplat jaune retiré
- BE 0400 : Strie gris foncé = Strie gris moyen
- BE 0447 : Aplat jaune retiré
- BE 0450 : Aplat jaune retiré
- BE 0451 : « M » ajouté sur un aplat jaune existant et dominante minérale retirée sur les 3 aplats.
- BE 0397 : Aplat jaune retiré
- BE 0396 : « S » ajouté »
- BE 0453 : Aplats jaunes réduits
- BE 0394 : Aplat jaune retiré
- BE 0393 : Aplat jaune retiré

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0416, BE 0427, BE 0667, BE 0668, BE 0409, BE 0406, BE 0403, BE 0400, BE 0447, BE 0450, BE 0397, BE 0453, BE 0394, BE 0393 : Règles particulières satisfaites, MAJ selon fiches immeubles. Diagnostics complémentaires. Erreurs.
- BE 0602 : La couverture de la cour à rez-de-chaussée...couverte en plastique ondulé, est ajoutée en démolition exigible.
- BE 0451 : La construction insérée à l'arrière de l'immeuble protégé peut être conservée sous réserve :
 - Rez-de-chaussée par rapport à la rue : Le volume ne devra pas dépasser rez-de-chaussée + comble,
 - R+1 par rapport à la rue : Les éléments ajoutés adossés à la façade protégée MH doivent être démolis.
- BE 0396 : L'immeuble sur rue peut être surélevé : renforcement des structures mitoyennes et extension du logement.

Observations du public

N° 32 rue Saint-Georges (C5 p.52 et C5 p.85) : Parcelle concernée « BE 0451 » (modifiée par le projet).

Favorable à l'inscription d'un « M » (local commercial au RDC) (RD07), cependant deux observations :

- Incohérence entre le RG et la formulation au chapitre 4 point 7 (démolitions) qui renvoie à l'ancien règlement. Or au chapitre 4 point 6 (modifications exigibles) la justification est adaptée. Il faudrait supprimer le paragraphe au 4.7 (RD 07).
- Au RG un trait est dessiné sur le volume bâti identifié M. Il s'agit d'une erreur (volume bâti cohérent et continu) (RD 07).
- Au RG un autre trait du 32 rue St Georges (BE 0451) est à supprimer (nouvelle photo annexée) (RD16).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification proposée consiste bien à permettre le maintien de la construction à rez-de-chaussée sous réserve de sa requalification (volumétrie de la toiture avec mise en œuvre d'une couverture traditionnelle en ardoise sur tout ou partie) sans que le volume ne dépasse rez-de-chaussée + comble.
- Les éléments, situés à R+1 par rapport à la rue, ajoutés et adossés à la façade protégée au titre des monuments historiques doivent être démolis.
- Le M de la modification exigible est effectivement mal localisé. Cette erreur sera corrigée pour l'approbation du dossier

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Ajout d'une démolition exigible en « BE 0602 » (3 rue Saint-Georges).
- Remplacement partiel de la démolition exigible par une modification exigible en « BE 0451 » (32 r. Saint-Georges) (RD07, RD16)
- Ajout d'une surélévation possible en « BE 0396 » (35 rue Saint-Georges).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

T) Place Saint-Germain, rue Saint-Guillaume, rue Saint-Louis

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : Place Saint-Germain	BE 0663	(C5 p.86, RL p.73)	MAJ adresse (Quai Chateaubriand) (DP)
2 rue Saint-Guillaume	AC 0609 (608 ?)	(C5 p.87, RL p.73)	MAJ adresse (ex 11 rue de la Monnaie)
1 rue Saint-Louis 3 bis rue Saint-Louis	AC 0675 (313 ?) AC 0673	(C5 p.87, RL p.73) (RG, exposé p.88)	Démolition exigible retirée MAJ « De qualité » = non protégé
<u>Nouvelles règles particulières</u>			
- Néant			
<u>Application au règlement graphique</u>			
- BC 0663 : Cf. quai Chateaubriand			
- AC 0609 (608) : Pas de modification au règlement graphique (changement d'adresse pour une parcelle)			
- AC 0675 (313) : Aplat jaune retiré			
- AC 0673 : Strie gris moyen devient Strie gris clair.			
Justifications de la modification n°1 (Exposé)			
- AC 0675 (313), AC 0673 : Règle particulière satisfaite. Mise à jour selon fiche immeuble.			

Observations du public : Néant**Réponse de la maîtrise d'ouvrage** : Sans objet**ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En dehors des mises à jour, le projet ne prévoit aucune modification des règles particulières.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

U) Rue Saint-Michel, Place Saint-Michel

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 4, 5, 6 pl. Saint-Michel	AC 0301, 302, 305	(C5 p.41, RL p.58)	Démolitions et Prescriptions retirées MAJ « Constr-maxi » = non protégées MAJ Constr « de qualité » étendue Démolition exigible retirée Démolition exigible retirée ❖ Constructibilité maximale étendue ❖ Prescription particulière adaptée ❖ Prescriptions particulières ajoutées MAJ Secourabilité modifiée MAJ « de qualité » = Non protégée Démolition exigible retirée Démolition exigible retirée MAJ Constr « de qualité » étendue ❖ Prescription particulière ajoutée MAJ « de qualité » = Non protégé. MAJ « Remarquable » = « de qualité »
Et 3 rue St-Michel	et 306, 692, 693	(C5 p.87, RL p.73)	
8 rue Saint-Michel	AC 0336	(C5 p.88, RL p.73)	
12 rue Saint-Michel	AC 0338	(C5 p.88, RL p.73)	
13a rue Saint-Michel	AC 0328, 329	(C5 p.41, RL p.58)	
«	«	(C5 p.88, RL p.73)	
«	«	(C5 p.41, RL p.73)	
13d rue Saint-Michel	AC 0322, 323	(C5 p.41, RL p.58)	
14 rue Saint-Michel	AC 0339	(RG, exposé p.90)	
16 rue Saint-Michel	AC 0340	(RG, exposé p.90)	
17 rue Saint-Michel	AC 0317	(C5 p.89, RL p.73)	
18 rue Saint-Michel	AC 0341	(C5 p.89, RL p.73)	
19 rue Saint-Michel	AC 0316	(RG, exposé p.91)	
20 rue Saint-Michel	AC 0342	(C5 p.41, RL p.59)	
«	«	(C5 p.41, RG)	
23 rue Saint-Michel	AC 0314	(RG, exposé p.92)	

Nouvelles règles particulières

- **AC 0328, 329** : Reprise de la prescription du n°13 avec ajout d'1 alinéa : « Sur la parcelle en dent creuse la nouvelle construction devra s'inscrire dans l'alignement des bâtiments voisins. La hauteur maximum est celle du bâti le plus haut qui le jouxte. Au-delà, les constructions n'excéderont pas R+1+Combles.
- **AC 0322, 323** : (Impasse des Barrières) : La nouvelle construction devra respecter le séquençage parcellaire, l'épannelage des constructions existantes. La hauteur des constructions est celle du bâti le plus haut qui le jouxte.
- **AC 342** : La déconstruction de la cage d'escalier doit s'accompagner d'une reconstruction sur la même emprise et respecter la même volumétrie pour assurer la préservation de toute la tête d'îlot.

Application au règlement graphique

- AC 0301, 302, 305, 306, 692, 693 : Aplats jaunes, prescriptions particulières, constructibilité maximale retirés.
- « Constructibilités non protégées mises à jour, espaces à dominante végétale localisé
- AC 0336 : Aplat jaune remplacé par Strie gris moyen
- AC 0338 : Aplat jaune retiré
- AC 0328, 329 : Aplats jaunes retirés, constructibilité maximale tendue, prescription maintenue
- AC 0322, 323 : Deux prescriptions supprimées
- AC 0339 : Tracé de secourabilité indiqué
- AC 0340 : Strie gris moyen vers Strie gris clair
- AC 0317 : Aplat jaune retiré
- AC 0341 : Aplat jaune retiré
- AC 0316 : Extension Strie gris moyen
- AC 0342 : Strie gris moyen vers Strie gris clair avec « P » ajouté »
- AC 0314 : Strie gris foncé = Strie gris moyen

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- **AC 0305, AC 0306, AC 0336, AC 0338, AC 0317, AC 0341** Règles particulières satisfaites, Mises à jour.
- **AC 0301, AC 0302, AC 0305, AC 0306, AC 0692, AC 0693** : Suite à la réalisation des immeubles neufs (incendie de 2010),
 - Emprise constructible et prescriptions supprimées au profit d'une constructions non protégées et de plantations.
 - Les démolitions exigibles étant réalisées, elles sont supprimées.
- **AC 0328, AC 0329, AC 0322, AC 0323** : L'impasse des barrières est un secteur prioritaire : Démolitions exigibles réalisées. La déconstruction du n°13D côté nord est envisagée. Une prescription est ajoutée (séquençage et hauteur). Sur la frange sud (13A), constructibilité étendue et prescription complétée (dent creuse, alignement et hauteur des constructions qui la jouxtent. Dans la cour niveau RDC + 1 + combles.
- **AC 0342** : Immeuble sous arrêté de péril (rupture de poutre porteuse) (DUP travaux en cours). Dévers de 17cm entre la partie nord et sa partie sud lié au basculement des cheminées entre le 20 et 20bis rue Saint-Michel.
- **Enjeu** : Déconstruction-reconstruction de la partie sud. Prescription imposant les mêmes volume et emprise au sol.

Observations du public

N° 8 rue Saint-Michel (C5 p.89) : Parcelle concernée « AC 0336 » (modifiée par le projet).

- Au titre de la sécurité incendie, le SDIS demande que soit ajoutée une perméabilité entre le 8 rue Saint Michel et le 3-5 rue de Penhoët. Cette demande, après visite sur site, est motivée par :
 - La difficulté pour le 8, rue Saint-Michel à mettre en place la perméabilité initiale avec le 8 et le 1 rue de Penhoët (cf. 3-5 rue de Penhoët) : secourabilité des AC 0827 et AC 0828) (cf. également 3-5 rue de Penhoët) (RD24).
- A étudier avec 3-5 rue de Penhoët.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

- Voir réponse du 3-5 rue de Penhoët

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Remplacer une construction non protégée et deux démolitions exigibles par des espaces libres dont la constructibilité est limitée et une emprise constructible à limite maximale « AC 0328 » et « AC 0329) (13a rue Saint-Michel).
- Ajouter des prescriptions particulières en « AC 0322 » et « AC 0323 » (13d rue Saint-Michel).
- Remplacer une partie d'immeuble classés à protéger (7b) par une construction non protégée avec prescriptions particulières « AC 0342 » (20 rue Saint-Michel).
- Supprimer la secourabilité à partir du 4-6 et du 8 rue Saint-Michel vers les 1 et 3-5 rue de Penhoët « AC 0363 » (RD24).

L'immeuble protégé (type 7b) au 8 rue Saint-Melaine est étendu sur la cour, ce qui supprime un aplat jaune et ne permet pas d'y placer une éventuelle secourabilité vers 3-5 rue de Penhoët (RD24).



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

V) Rue Saint-Sauveur, rue Saint-Yves, rue Salomon-de-Brosse, rue de Toulouse, Place de la Trinité

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 3 rue Saint-Sauveur	AC 0591	(C5 p.52, RL p.67)	* Modification exigible ajoutée
14 rue Saint-Yves	AC 0559	(RG, exposé p.93)	MAJ securabilité et constr non protégée
3, Salomon-de-Brosse 19 Salomon-de-Br.	BE 0052 BE 0059	(RG, exposé p.93) (C5 p.89, RL p.73)	MAJ construction de qualité * Nouvelle construction protégée
1 rue de Toulouse 2 rue de Toulouse 3 et 5 rue de Toulouse	AC 0496 AC 0386 AC 0497	(C5 p.90, RL p.73) (C5 p.90, RL p.73) (RG, exposé p.95)	Démolition exigible retirée Démolition exigible retirée MAJ Règlement graphique
1 place de la Trinité « Place de la Trinité	AC 0278 « (DP)	(C5 p.43, RL p.59) (C5 p.52, RL p.68) (RG)	Prescription particulière retirée Modification exigible retirée MAJ : Remparts enfouis

Nouvelles règles particulières

- AC 0591 : La requalification de la construction adossée, donnant sur la cour du 14 rue de La Psalette, est exigée.
- BE 0059 : Auvent ajouté en démolition exigible.

Application au règlement graphique

- AC 0591 : M sur deux plats jaunes, ajoutés.
- BE 0559 : Secourabilité tracée et construction localisée positionnée.
- BE 0052 : Strie gris moyen étendue sur aplat jaune.
- BE 0059 : Strie gris clair remplacée par strie gris moyen. Aplat jaune créé (auvent sans valeur).
- AC 0496 : Aplat jaune retiré = construction non protégée.
- AC 0386 : Strie gris foncé légèrement étendue. Aplats jaunes retirés. Constr non protégée, élément patrimonial localisés.
- AC 0497 : Extension Strie gris foncé sur la cour. Construction non protégée localisée.
- AC 0278 : « P » retiré. « M » et plat jaune retirés = constr. non protégée. Vestiges rempart localisés sous domaine public.

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- AC 0559, BE 0052, AC 0496, AC 0386, AC 0497, AC 0278 : Règles particulières satisfaites. MAJ réalisées...
- AC 0591 : Construction adossée à l'immeuble protégé (cour du 14 rue de la Psalette) n'est pas représentée au plan. Elle figure avec une modification exigible imposant sa requalification pour mise en valeur de l'immeuble auquel elle s'adosse.
- BE 0059 : Seule la façade sur rue est protégée. La fiche immeuble révèle un édifice avec des éléments d'architecture de qualité. Il est protégé dans sa totalité. Un auvent sans valeur patrimoniale (dans la cour) est classé en démolition exigible.

Observations du public

N° 12 rue Saint-Yves (RG) : Parcelle « AC 1233 » (non modifiée par le projet).

- Demande la remise en surface construite des latrines avec l'auvent réalisé simultanément pour les raccorder à la maison (2,35m de longueur) (extrait annexé du partage de 1892 obligeant la construction des latrines du 12 rue St-Louis) (RD18).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les anciennes latrines évoquées ne sauraient être considérées comme un bâti patrimonial à préserver ni de nature à justifier une emprise constructible.

N° 10 rue de Toulouse (C5 p.81 : 2 rue Rallier du Baty) (non modifiée par le projet).

- L'immeuble au 10 rue de Toulouse donne également sur le 2 rue Rallier du Baty. Il n'y a pas de construction annexe dans cette cour contrairement à ce qui est écrit sous « AC 0728 » du rapport en page 81 (RD11).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Après visite sur place, il n'y a effectivement pas de construction annexe dans cette cour mais simplement une porte fixée entre deux murs. Le plan sera corrigé pour l'approbation du dossier.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet ne prévoit pas de modification des emprises construites au 12 rue Saint-Yves (RD18). Aucune modification n'est prévue au 10 rue de Toulouse et au 2 rue Rallier du Baty (RD11)

Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème : 4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

W) Rue du Vau-Saint-Germain, rue Victor-Hugo, rue de la Visitation

Rappel sommaire du projet

RP (C5) et RL : 1 r. Vau-St-Germain BE 0433 (RG, exposé p.97)	MAJ Démolition exigible étendue
2 r. Vau-St-Germain BE 0505 (C5 p.90, RL p.74)	Démolition exigible retirée
12 r. Vau-St-Germain BE 0499 (C5 p.91, RL p.74)	MAJ adresse (retrait du n°10)
1 rue Victor-Hugo BE 0378 (RG, exposé p.46)	MAJ « Remarquable » = « de qualité »
2 rue Victor-Hugo BE 0380 (C5 p.53, RL p.64)	Modification exigible retirée
11 rue Victor-Hugo BE 0372 (C5 p.91, RL p.74)	Construction inexistante retirée
« « (RG, exposé p.48)	❖ Démolition exigible et mur protégé ajoutés
14 rue Victor-Hugo BE 0387 (BE 0767) (RG, exposé p.49)	MAJ Constr non protégée retirée.
10 rue de la Visitation BE 0095 (C5 p.92, RL p.74)	Démolition exigible retirée
10 rue de la Visitation BE 0093 (C5 p.92, RL p.74)	❖ Démolition exigible ajoutée
18 rue de la Visitation BE 0099 (C5 p.92, RL p.74)	❖ Emprise à constr. maximale ajoutée
« « «	Démolition exigibles réduites
10, 16, 18 r. Visitation BE 0093, 098, 099 (RG, exposé p.99)	Dominante végétale retirée
24, 26 r. la Visitation BE 0105, 106 (RG, exposé p.15)	MAJ « Emprise maxi » = Non protégée

Nouvelles règles particulières

- BE 0372 : Auvent en plastique ondulé ajouté
- BE 0093 : Appentis ajouté en démolition exigible
- BE 0099 : Ajout emprise constructible limitée

Application au règlement graphique

- BE 0433 : Aplat jaune étendu
- BE 0505 : Aplat jaune retiré
- BE 0499 : Pas de modification au RG, mise à jour adresse
- BE 0378 : Strie gris moyen = strie gris foncé
- BE 0380 : « M » et aplat jaune retiré = construction non protégée
- BE 0372 : Strié gris clair supprimé (inexistant), aplat jaune ajouté, symbole clôture protégée ajouté.
- BE 0387 (BE 0767) : Strie gris clair ajouté
- BE 0095 : Aplat jaune retiré, P maintenu sue espace à dominante végétale.
- BE 0093 : Strie gris clair étendue. Aplat jaune ajouté.
- BE 0099 : Symbole constructibilité maximale ajouté en deux endroits
- BE 0093, 098, 099 : Dominante végétale retirée
- BE 0105, 106 : Constructibilité maximale retirée = construction non protégée

Justifications de la modification n°1 (Exposé)

- BE 0433, BE 0505, BE 0499, BE 378, BE 0380, BE 0387, BE 0095, BE 0105, BE 0106 : Règles satisfaites - MAJ.
- BE 0372 : Construction inexistante. Auvent sans valeur patrimoniale. Un mur mérite d'être protégé (exposé p.48).
- BE 0093 : Arrière d'immeuble incomplet. Démolition exigible ajoutée. Dans la cour, la démolition est réalisée (exp p.98).
- BE 0093, BE 0098, BE 0099 : La protection "DV" dans les cours n'est pas justifiée (petite taille et différence de niveau). Au n°18, emprise constructible est ajoutée à l'arrière (recomposition façade arrière afin d'améliorer la stabilité) (exposé p.99).

Observations du public :

N°14 rue Victor Hugo (C5 p.26) (pour mémoire : cf. thème 3.3)

Favorable à la modification du PSMV concernant la constructibilité dans les cœurs d'îlots (RD20)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cf. thème 3.3

N° 18 rue de la Visitation (C5 p.92) : Parcelle « BE 0099 » (Démolition exigible non modifiée par le projet) (RD25).

Le PSMV prévoit la possibilité de construire entre appendices de la cour en alignement avec le n°20, la façade devra être recomposée complètement : Le bâtiment hachuré en gris clair étant sous DUP ORI, sa démolition reconstruction est interdite sauf prescription particulière (RD25). Il est proposé :

- Variante 1 : Aligner le 18 sur le projet du N°16 afin de conserver le linéaire de façade. Le n°16 comprenant une surélévation du faîtage de 11 à 12 m. (7,35 m. à 8.85 m à l'égout du toit),
- Variante 2 : Aligner le 18 sur le n°20, sans reconstruction des appendices. Cela laisse plus d'espace sur la cour et la surélévation entraîne une modification complète de la charpente de couverture qui améliore ainsi significativement les conditions d'habitabilité et de secourabilité des logements des R+2 et R+3.
- Variante 3 : un alignement sur la fade côté n°16 et également côté n°20 (décroché du dernier appendice).

Il est demandé que les diverses pièces du PSMV soient mises en cohérence concernant le n°18 de la rue de la Visitation.

- Au règlement graphique, la protection « dominante végétale » dans les cours n'est pas justifiée. Les bâtiments légendés en jaune n'ont pas été traités et devront donc toujours apparaître dans le règlement modifié (RD25).

Réponses de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments fournis, l'alignement des emprises constructibles peut être calé sur le bâti mitoyen du n°20 et une surélévation pourra être admise à hauteur maximale de l'égout du toit de l'immeuble mitoyen au n°16 car cela ne porte pas atteinte à la philosophie du PSMV ni au bâti protégé.
- La construction dans la cour n'étant pas démolie, sera réintégrée sur le plan en démolition exigible

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément des mises à jour, le projet prévoit de :

- Ajouter une démolition exigible en « BE 0372 » (11 rue Victor-Hugo) et protéger un mur de clôture.
- Ajouter une démolition exigible en « BE 0093 » (10 rue de la Visitation).
- Remplacer les démolitions par des emprises constructibles à limites maximales « BE 0099 » (18 rue de la Visitation) (RD25)
- Supprimer la dominante végétale sur les cours des 16, 18, 20 rue de la Visitation (RD25)

Une proposition d'aménagement avec variantes est présentée pour le 18 rue de la Visitation



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 5 : Evaluation des incidences et orientations du PSMV sur l'Environnement (C5 p.97)

5.1 à 5.6 : Principales incidences sur les caractéristiques environnementales.

Rappel sommaire du projet

Les 35 ha du SPR correspondent aux quartiers les plus anciens et les plus denses. Le paysage urbain se caractérise par une très grande minéralité. Il y a peu d'espace vert à l'exception du square Hyacinthe Lorette.

Le bâti...correspond...aux caractéristiques d'un écoquartier (densification, matériaux durables et réparables...).

5.1 - Principales incidences sur les caractéristiques géophysiques

La topographie est...caractérisée par l'absence de reliefs structurants, celui-ci ne sera pas modifié. La modification...ne devrait pas avoir d'influence sur le changement climatique.

5.2 - Principales incidences sur les éléments naturels

Le Patrimoine vert : Les mesures du PSMV contribueront à améliorer le patrimoine vert du Site Patrimonial :

- Création d'un espace vert en extension du square Hyacinthe Lorette (mise en valeur des vestiges du rempart).
- Aménagement de certains espaces en cœur d'îlot à caractère végétal.
- Possibilité de créer des toitures végétalisées sur les constructions non protégées.

La Faune : Aucune espèce protégée n'a été recensée. Par l'entretien et la mise en valeur des immeubles protégés, le PSMV a pour objectif de réduire la présence des insectes xylophages et la prolifération des pigeons et goélands.

La Flore : Aucune espèce protégée n'a été recensée. Le PSMV a pour objectif de réduire la mérule.

5.3 - Principales incidences sur l'agriculture

Aucun espace agricole n'étant présent, le PSMV n'aura pas d'incidence sur l'agriculture.

5.4 - Principales incidences sur le bruit

La réhabilitation pour la sauvegarde du bâti ancien et les constructions nouvelles n'auront pas d'incidence sur le bruit.

5.5 - Principales incidences sur la qualité de l'air

Diverses mesures permettront de ne pas dégrader la qualité de l'air :

- Réhabilitations selon les règles de l'art (matériaux et techniques compatibles avec les immeubles protégés).
- Accès et stationnement des véhicules motorisés non favorisés dans les cœurs d'îlots.
- Seconde ligne de métro qui augmentera les possibilités d'utilisation des transports en commun.

5.6 - Principales incidences sur les risques

Le risque d'inondation : Le projet ne créera pas de nouvelles surfaces imperméabilisées. En revanche, il est prévu de rendre les sols des cours des intérieurs d'îlots perméables (gestion des eaux pluviales).

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le maître d'ouvrage rappelle que le projet présenté ne modifie pas les caractéristiques environnementales du site, lequel présente déjà une très grande minéralité.

Le projet offre quelques possibilités par la mise en place d'espaces à dominante végétale.



Les analyses ci-dessus serviront de base aux conclusions thématiques avant d'émettre un avis global sur le projet de modification du n°1 du PSMV du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Rennes.

Le 15 janvier 2024
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

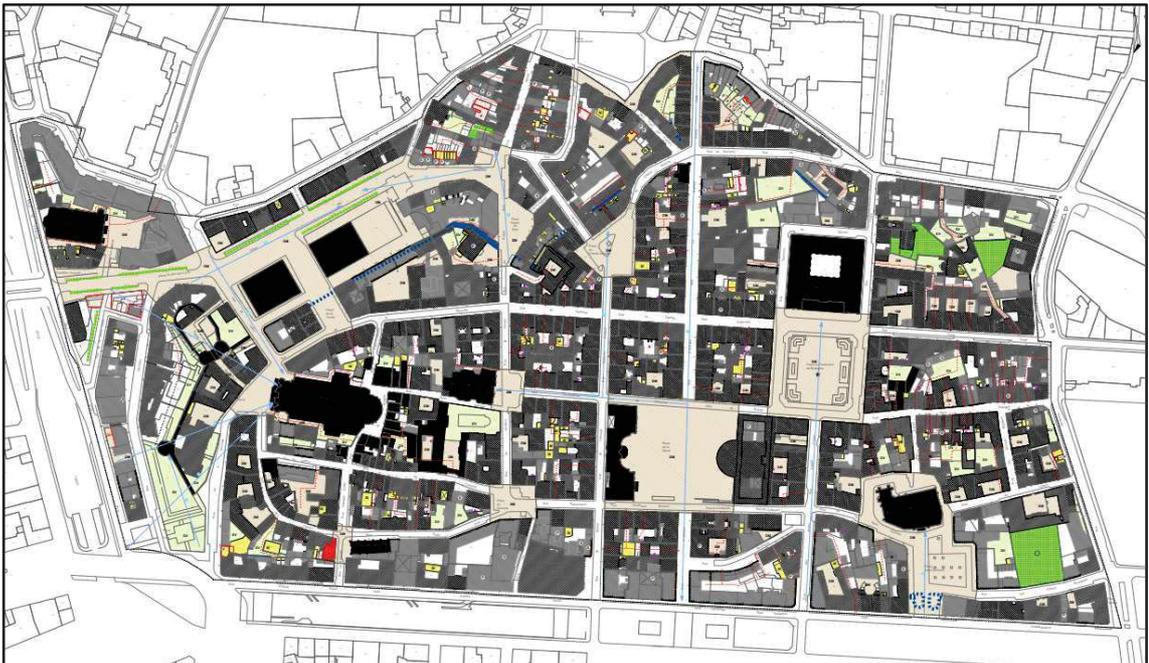
RENNES METROPOLE



**Site Patrimonial
Remarquable
de Rennes**

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Modification n°1



ENQUETE PUBLIQUE

**Rapport d'enquête
ANNEXES**

Annexe A

Procès-verbal de synthèse des observations du public Et réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage

C2 - Références des observations

- | | |
|--|-------------|
| - Observation manuscrite sur registre d'enquête papier | RP01 à RP02 |
| - Observation reçue par courrier | CO01 à CO11 |
| - Observation sur registre dématérialisé | RD01 à RD25 |

CONTRIBUTEURS	THEMES ABORDES par LES CONTRIBUTEURS (RP cahier n°5)
---------------	--

REGISTRE PAPIER : RP			
RP	01	GUILLOUX J. (GOUPIL)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) : Règles particulières (et autres) - Rue Baudrairie (1 p.)
RP	02	HENRY Patrick	Thème 1.1 (C5) - Axe 3 Poursuivre l'attractivité du cœur de l'agglomération Thème 3.2 (C5) - OAP relatives au paysage urbain (axes de vue, espaces publics) Thème 4.2 (C5) - Règles liées au paysage urbain (pour mémoire) (2 p.)
TOTAL sans doublons : Registre Papier - 2 observations (3 pages)			

COURRIERS ANNEXES : Co			
CO	01	GACHES Gérard	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Nationale (1 p.)
CO	02	COUASNON Christian	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Pongéard (1 p.)
CO	03	CHEVALLIER J-François	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Chapitre (3 p.)
CO	04	LIGUET Dominique	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Place du Champ-Jacquet (1 p. + 1 p. annexée)
CO	05	MORIN Éric	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p. + 4 p annexées) (complément RD23)
CO	06	COMMUNIER Diane	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p.)
CO	07	LE DAMANY Marc	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p.)
CO	08	GRISON Vincent	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (1 p.)
CO	09	LE DAMANY Olivier	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (doublon de RD21), (non retenu) (0 p.)
CO	10	BENVENISTE M. et Mme	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (doublon de RD19), (non retenu) (0 p.)
CO	11	AUBRÉE Hervé	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (doublon de RD22), (non retenu) (0 p.)
TOTAL sans doublons : Courriers annexés au registre papier - 8 observations (7 pages + 5 p. annexées)			

REGISTRE DEMATERIALISE : RD			
RD	01	FONCIA SYNDIC (Atelier ALP)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de Bertrand (doublon de RD09), (non retenu) (0 p.)
RD	02	ANONYME 01	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Chapitre (cf. également CO03) (1 p)
RD	03	VALLÉE Hélène (Archi.) ATELIER PARALLÈLE	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (7 p + 2 p. annexées)
RD	04	LINQUETTE Éric	Thème 4.2 (C5) - Règles liées au paysage urbain (1 p)
RD	05	ROUMIEUX Loïc	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (1 p + 6 p. annexées)
RD	06	RAULT Céline	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Place du Champ-Jacquet (1 p + 1 p. annexée)
RD	07	LE MOUX Jacques	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Georges (1 p + 1 p. annexée)
RD	08	LE MOUX Jacques (D1)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Georges (doublon de RD07), (non retenu) (0 p.)
RD	09	FONCIA SYNDIC (Atelier ALP)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de Bertrand (RD 1 <u>actualisé</u>) (8 p.)

RD	10	ROUMIEUX Loïc	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (1 p + 15 pages annexées).
RD	11	FAUSSERT V.	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de Toulouse (1 p)
RD	12	BOUFFORT Corinne	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (1 p + 3p. annexées)
RD	13	BOUFFORT Corinne (D1)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (doubleton de RD12), (non retenu) (0 p.)
RD	14	BOUFFORT Corinne (D2)	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Le Bastard (doubleton de RD12), (non retenu) (0 p.)
RD	15	GEORGE Camille	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue La Fayette Thème 1.1 : (Axe 2) - Habiter en centre-ville Thème 4.3 : Justifications des règles - Les règles liées aux constructions (2 p.)
RD	16	LE MOUX Jacques	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Georges (2 p.)
RD	17	LEBRET Jean-René	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue La Fayette Thème 1.1 : (Axe 2) - Habiter en centre-ville Thème 4.3 : Justifications des règles - Les règles liées aux constructions (3 p.)
RD	18	HEIJMANNS Harry	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Yves (8 p.)
RD	19	BENVENISTE M. et G.	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (Pl du Calvaire) Thème 4.3 (C5) - Les règles liées aux constructions (2 p.)
RD	20	ANONYME 02	Thème 3.3 (C5) - OAP pour la résidentialisation des intérieurs d'îlots (1 p.).
RD	21	LE DAMANY Olivier	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (2 p.)
RD	22	AUBRÉE Hervé	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (2 p.)
RD	23	MORIN Éric IMBERNON Laurence	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue du Cartage (2 p.) (cf. également CO05)
RD	24	THOMAS Sébastien SDIS	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue Saint-Michel (1 p. + 5 p. annexées)
RD	25	SZWARC Anaïs YLEX Architecture	Thème 4.5 - 4.9 (C5) - Rue de la Visitation (5 p. + 7 p. annexées)
TOTAL sans doublons : Registre Dématérialisé – 21 observations (53 pages + 40 pages annexées)			

Récapitulation

Observations enregistrées

Registre papier (observations manuscrites) :	2
Courriers reçus (par voie postale ou déposés) :	11
<u>Contributions dématérialisées (avec pièces jointes) :</u>	<u>25</u>
Total	38 contributions

Observations retenues (après retrait des doublons et autres contributions non retenues)

Registre papier	2 contributions	3 pages (+ 0 pages annexées)
Courriers annexés au registre papier :	8 contributions	10 pages (+ 5 pages annexées)
<u>Registre dématérialisé</u>	<u>21 contributions</u>	<u>53 pages</u> (+ 40 pages annexées)
Total	31 contributions	66 pages (+ 45 pages annexées)

Soit 7 doublons ou autres contributions non retenues.

A - Contributions classées selon le rapport de présentation (Cahier C5)

Modification n°1 du PSMV et observations générales sur le projet

Préambule - Présentation du projet (exposé p.1 à 9) et observations générales

- 01 - Contexte
- 02 - Choix de la procédure
- 03 - Déroulement de la procédure de modification
- 04 - Pièces du PSMV modifié

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 1 : Choix retenus pour établir le PSMV (C5 p.5)

- 1.1 - Le projet pour le site patrimonial remarquable
- 1.2 - La compatibilité du Site Patrimonial remarquable avec le PADD du PLU

Thème 2 : Motif de la délimitation des zones (C5 p.13)

Observations du public :

1.1 - Axe 3 : Poursuivre l'attractivité du cœur de l'agglomération (C5 p.10)

- Rennes possède 2 places royales présentant un enjeu important (places du Parlement et de la Mairie). Celles-ci présentant une perspective, se complètent et gardent ainsi la mémoire de l'histoire commune et conflictuelle de la Bretagne et la France ainsi que celle du peuple qui s'est révolté contre la tyrannie (RP02).
- Les aménagements actuels (haie d'arbre dans le haut de la place de la Mairie), sont venus détruire cette perspective en créant un voile obscurantiste. Il est évident qu'il faut végétaliser les villes mais d'autres moyens de rafraîchir les espaces sont possibles (RP02).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les aménagements réalisés sont conformes au PSMV : les deux axes de vues historiques (axe nord/sud de la place de la Mairie et l'axe de vue depuis le nord de la place de la Mairie vers la place St-Sauveur) sont préservés, le traitement à dominante minérale de la place de la Mairie est maintenu ainsi que la lecture de l'emboîtement des deux constructions majeures que sont la Mairie et l'Opéra.
Cette observation ne nécessite pas d'évolution du PSMV.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 3 : Justifications des orientations d'aménagement (OAP) (C5 p.17)

- 3.1 - OAP pour la mise en valeur de la première et deuxième enceinte
- 3.2 - OAP relatives au paysage urbain
- 3.3 - OAP pour la résidentialisation des intérieures d'îlots
- 3.4 - OAP Perméabilité des immeubles et îlots aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

Observations du public

3.2 - OAP relative au paysage urbain : axes de vue (C5 p.22) (cf. 1.1, axe 3 ci-dessus) (RP02).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage (pour mémoire cf. thème 1.1)

Observations du public :

3.3 - OAP relative à la résidentialisation en intérieur d'îlots (C5 p.26) (objet de la modification).

- Représentant de la société propriétaire de l'immeuble sur cour au 14 rue Victor Hugo, nous sommes favorables à l'évolution en cours du PSMV qui rendrait possible la création de logements à cet endroit (secourabilité assurée) (RD20)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- L'avis favorable à la modification proposée n'appelle pas de réponse particulière

Observations du public :

3.3 - OAP relative à la résidentialisation en intérieur d'îlots (C5 p.26).

N°4 rue La Fayette (C5 p.9, C5 p.33) : Parcelle « AC 0477 »

- La copropriété fait observer qu'il y a une contradiction entre d'une part le règlement littéral (1.7 p.32) (ascenseurs interdits dans les vides des cages d'escaliers) et d'autre part le même règlement littéral (4.7a p.7 et 8) (cage d'ascenseur ou d'escalier autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la stabilité de l'édifice ou sans porter atteinte à la valeur patrimoniale d'éléments architecturaux majeurs) et l'exposé des évolutions (1.1 p.7) (assurer une qualité d'usage des logements existants aux modes de vie actuels) (RD15, RD17).
- Il existe aujourd'hui un consensus général de la population et des pouvoirs publics pour permettre aux personnes à mobilité réduite de pouvoir ou de continuer à habiter n'importe quel quartier de leur ville (RD15, RD17)

Les copropriétaires demandent un assouplissement de l'interdiction des ascenseurs dans les vides de cage d'escaliers, quitte à ce que ces installations soient « soumises à conditions spéciales » en précisant, par exemple et sans exclusive, que l'installation d'EPMR est autorisée, sous réserve de la conservation des éléments remarquables (RD15, RD17).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Il n'y a pas de contradiction entre les différentes dispositions du règlement littéral. Elles se complètent afin de préserver les éléments patrimoniaux de qualité que sont les cages d'escalier magistrales des immeubles protégés. Cette règle n'empêche toutefois pas d'envisager, si cela est faisable, la mise en œuvre d'ascenseurs à d'autres endroits s'ils ne nuisent pas à la mise en valeur de l'immeuble concerné.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées) (C5 p.29)

4.1 - Les dispositions générales (règles) (C5 p.31)

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

4.2 - Les règles liées au paysage urbain (C5 p.32)

Observations du public :

Les espaces public (C5 p.32)

- Perspective entre les places du Parlement et de la Mairie (p. mémoire : cf. thèmes 1.1) (RP02).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage (pour mémoire cf. thème 1.1)

Observations du public :

Les espaces publics (C5 p.32)

Prévention vis-à-vis des auteurs de tags :

- Demande que le PSMV intègre des mesures sensibilisant le public (dont les individus auteurs des tags) sur les dégradations créées par ces actions, qui sont récurrentes (RD04).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette demande ne relève pas du champ d'application du PSMV.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

4.3 - Les règles liées aux constructions (C5 p.33)

4.4 - Les règles liées aux cours et jardins (pour mémoire) (C5 p.38).

Observations du public

Les règles liées aux constructions

N°4 rue La Fayette (C5 p.9, C5 p.33) : Parcelle « AC 0477 »

- Pour mémoire (ascenseurs cf. thème 3.3) (RD15, RD17)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage (pour mémoire cf. thème 3.3)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles

4.5 à 4.9 : Règles particulières et autres modifications (C5 pages 39 à 95).

A) Place du Bas des Lices – Rue Le Bastard

Observation du public :7 rue Le Bastard (C5 p.55) : Parcelle « AC 0471 » (non modifiée par le projet de modification)

- L'aplat jaune figurant au règlement graphique accueille les seuls WC du RDC et des étages 1 et 2. Cet édicule après sinistre en 2005, ayant fait l'objet d'une reconstruction à l'identique, il est demandé que la démolition exigible (aplat jaune) soit retirée (photos annexées d'éléments constituant le bâti) (RD03).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments techniques fournis et justifiés, cette demande sera prise en compte pour l'approbation du PSMV avec ajustements du règlement (démolition exigible vers bâtiment non protégé).

Observation du public :16 rue Le Bastard (C5 p.56) : Parcelle « BE 0073 » (non modifiée par le projet de modification)

- L'aménagement des locaux occupés au RDC par « Yves Rocher cosmétique », a obtenu une dérogation (accessibilité PMR) et un permis de construire en 2016 (avis favorable SCDA). Au 1^{er} étage, appartement occupé (RD10, RD12).
- Demande que la tâche jaune « démolition exigible » soit supprimée (RD10, RD12).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments fournis attestant de la disparition de la façade protégée à l'étage, la conservation de cet ajout pourra être admise sous réserve d'une requalification des façades sans générer de désordres sur les constructions protégées afin de garantir leur mise en valeur.

Observation du public :18 rue Le Bastard (C5 p.45) : La demande concerne le n°18 « BE 0078 » (non modifiée par le projet).

- Le contributeur présente à l'appui d'un diagnostic de 2016, un extrait d'une demande de permis de construire de 2018 relative à une construction et une intervention sur façade en application du PSMV (Modifications exigibles) (RD05).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette remarque ne pourra être acceptée qu'à compter de l'achèvement des travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire et après récolement.

**Rapport de présentation - Cahier n°5** (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

B) Rue Baudrairie, rue Beaumanoir, rue de Bertrand, rue Le-Bouteiller, rue du Cartage

Observations du public :N°16 rue Baudrairie (C5 p.45 et p.57) : Parcelle « BE 0019 » (modifiée par le projet)

- Demande confirmation des dispositions prévues (démolition exigible retirée au bénéfice d'une construction protégée dite « de qualité », retrait d'une démolition au bénéfice d'une modification exigible sur cour couverte (RP 01).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification proposée à l'enquête publique sera approuvée telle qu'elle.

Observations du public :N° 20 rue de Bertrand (C5 p.58) (accès) : Parcelle concernée « BE 0064 » (11 rue Hoche) (non modifiée par le projet).

- Sondages réalisés par « Atelier ALP » : Hormis les matériaux rapportés (bois résineux, doublage), les éléments structurels visibles semblent dater de l'époque de la construction (courrier annexé du 30/06/2003) (RD01, RD09).

Demande la requalification de cette portion arrière du bâtiment afin que cette zone soit conservée au même titre que le reste de l'immeuble, et que la façade sur cour soit remise en valeur (retrait de l'auvent et du bardage) (RD01, RD09).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments portés à connaissance, faisant suite à des sondages réalisés, attestant de l'homogénéité constructive au droit de l'immeuble sis 11 rue hoche, la partie de l'immeuble dont la démolition est exigible au règlement sera changée en construction protégée comme le reste de la construction.
- Toutefois, la casquette en zinc sans valeur patrimoniale nuisant à la mise en valeur de l'immeuble protégé sera maintenue en démolition exigible.

Observations du public :

N° 1 rue du Cartage (C5 p.94) : Parcelle « AC 0794 » « AC 1239 » (modifiée par le projet).

- La modification du PSMV au 1 rue du Cartage ne garantit pas le cadre de vie des résidents du 4 place du Calvaire « AC 0795 » (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22, RD23).
- Il faut interdire la réalisation de toitures terrasses accessibles concernant le 1 rue du Cartage, notamment au droit des fenêtres des chambres du 4 rue du Calvaire (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22, RD23).
- Limiter la surélévation possible à 49,46 NGF à la partie située dans l'alignement de la rue du Cartage et maintenir la partie arrière, située en limite Sud du 4 rue du Cartage à une hauteur ne dépassant pas 45,25 m NGF (projet initial du groupe Ferré) de manière à ne pas nous emmurer (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22, RD23).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Le PSMV indique un cadre à respecter pour les projets. Il n'a pas vocation à dessiner une solution à retenir ou à créer des règles sur les usages. Dans le cas présent, le règlement précise la hauteur maximale autorisée à ne pas dépasser.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

C) Place et rue du Champ-Jacquet

Observations du public

N° 7 place du Champ-Jacquet (C5 p.59) : Parcelle « AC 0391 » (modifiée par le projet).

- Demande que la démolition de la construction identifiée en jaune sur le règlement graphique du PSMV ne soit plus exigée comme cela est mentionné dans le courrier de l'ABF du 9 mars 2017 (RD06, CO04).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification demandée correspond à la modification proposée.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

D) Rue du Chapitre

Observations du public :

N°17 rue du Chapitre (C5 p.61) : Parcelle « AC 0564 » (modifiée par le projet)

Surpris de voir que la maison qu'il occupe depuis plus de 40 ans, semble concernée par une démolition exigible (RD02).

Constata après lecture (CO03), le remplacement de la « démolition exigible » par une modification exigible pour la maison.

Demande que les trois autres « démolitions exigibles » soient également retirées :

- Auvent couvert en ardoises qui s'appuie sur l'immeuble principal sans le dénaturer (arrière du magasin).
- Cuisine de 2,75 m de large qui assure la liaison entre la maison et une pièce en RDC de l'immeuble voisin (surplomb de 10 m par rapport à la parcelle d'accès Sud au titre de la securabilité).
- Surface intégrée dans la maison (n°19 rue du Chapitre) qui abrite un WC et la chaudière au gaz de ville (RD02, CO03).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les démolitions exigibles et la perméabilité incendie sont maintenues car elles sont justifiées pour :
 - La securabilité des logements situés dans la cour du 17 rue du Chapitre qui n'ont pas de fenêtre sur rue,
 - La mise en valeur des immeubles protégés conformément à la vocation du PSMV.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

E) Quai Chateaubriand, rue Château-Renault

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)
F) Boulevard de Chézy, rue de Clisson, rue de Coëtquen.

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)
G) Contour de la Motte, rue de Corbin, rue des Dames,

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)
H) Rue Derval, rue du Dr-Régnault, rue Duguesclin, rue Edith-Cavell

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)
I) Rue d'Estrées

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)
J) Rue des Fossés, rue Gambetta, rue Georges-Dottin, rue du Griffon, rue de l'Hermine

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)
K) Rue Hoche

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)
L) Rue de l'Horloge, Carrefour Jouaust

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

M) Rue La-Fayette, quai Lamartine, rue Leperdit, place des Lices

Observations du public :

N°4 rue La Fayette (C5 p.9, C5 p.33) : Parcelle « AC 0477 »

- Pour mémoire (ascenseurs : cf. thème 3.3) (RD15, RD17).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage (pour mémoire cf. thème 3.3)



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

N) Rue de la Monnaie, rue de Montfort, rue Motte-Fablet

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

O) Rue Nantaise, rue Nationale

Observations du public :

N°3 rue Nationale (C5 p.42 et p.76) : Parcelle « BE 0049 » (modifiée par le projet)

- « Le retour à l'état d'origine » de l'ouverture du premier étage sur cour reviendrait à ôter l'habillage de briques de verre qui sert à protéger la cage d'escalier des effets de la pluie tombant sur le dôme (ruissellements, éclaboussures). Demande la suppression de cette prescription particulière inscrite à la page 57 du règlement littéral (CO01).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Il n'y pas d'incompatibilité à concilier la mise en œuvre à un retour à l'état d'origine et la gestion de la réponse technique prenant en compte cette problématique en cas de pluie.



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

P) Rue d'Orléans, place du Parlement, rue de Penhoët, rue Pongéard

Observations du public :

N° 3-5 rue de Penhoët (C5 p.42 et p.78) : Parcelles « AC 0358, AC 0361, AC 0362, AC 0724, AC 0725, AC 0827, AC 0828 ».

- Au titre de la sécurité incendie, le SDIS demande que soit ajoutée une perméabilité entre le 8 rue Saint Michel et le 3-5 rue de Penhoët. Cette demande, après visite sur site, est motivée par :
 - La difficulté pour le 3-5 rue de Penhoët, liée à l'imbrication de plusieurs bâtiments qui ne disposent que d'un seul accès (porte n°5) (cf. 8 rue Saint-Michel) (RD24).

A étudier avec 8 rue Saint-Michel

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Cette demande nécessite un échange avec le SDIS afin de déterminer la solution la plus adaptée pour la sécurité incendie tout en étant la moins impactante pour le bâti existant.

Observations du public :

N°2 rue Pongéard (C5 p.50 et p.80) : Parcelle « AC 0372 »

Demande le remplacement de la démolition par une modification exigible « M » au RG.

- La présence d'un sous-sol (sous studio) relié au reste du bâtiment ainsi que de dalles en béton, prouvent que cette partie a été construite en même temps que l'ensemble du bâtiment (construction des années 1930) (CO02).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification demandée correspond à la modification proposée



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

Q) Rue Pont-aux-Foulons

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

R) Rue Portes-Mordelaises, Rallier-du-Baty, de Rohan, pl. Sainte-Anne

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

S) Rue Saint-Georges

Observations du public :

N° 32 rue Saint-Georges (C5 p.52 et C5 p.85) : Parcelle concernée « BE 0451 » (modifiée par le projet).

Favorable à l'inscription d'un « M » (local commercial au RDC) (RD07), cependant deux observations :

- Incohérence entre le RG et la formulation au chapitre 4 point 7 (démolitions) qui renvoie à l'ancien règlement. Or au chapitre 4 point 6 (modifications exigibles) la justification est adaptée. Supprimer le paragraphe au 4.7 (RD07).
- Au RG un trait est dessiné sur le volume bâti identifié M. Il s'agit d'une erreur (volume bâti cohérent et continu) (RD07).
- Au RG un autre trait du 32 rue St Georges (BE 0451) est à supprimer (nouvelle photo annexée) (RD16).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- La modification proposée consiste bien à permettre le maintien de la construction à rez-de-chaussée sous réserve de sa requalification (volumétrie de la toiture avec mise en œuvre d'une couverture traditionnelle en ardoise sur tout ou partie) sans que le volume ne dépasse rez-de-chaussée + comble.
- Les éléments, situés à R+1 par rapport à la rue, ajoutés et adossés à la façade protégée au titre des monuments historiques doivent être démolis.
- Le M de la modification exigible est effectivement mal localisé. Cette erreur sera corrigée pour l'approbation du dossier



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

T) Place Saint-Germain, rue Saint-Guillaume, rue Saint-Louis,

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

U) Rue Saint-Michel, Place Saint-Michel

Observations du publicN° 8 rue Saint-Michel (C5 p.89) : Parcelle concernée « AC 0336 » (modifiée par le projet).

- Au titre de la sécurité incendie, le SDIS demande que soit ajoutée une perméabilité entre le 8 rue Saint Michel et le 3-5 rue de Penhoët. Cette demande, après visite sur site, est motivée par :
 - La difficulté pour le 8, rue Saint-Michel à mettre en place la perméabilité initiale avec le 8 et le 1 rue de Penhoët (cf. 3-5 rue de Penhoët) : secourabilité des AC 0827 et AC 0828) (cf. également 3-5 rue de Penhoët) (RD24).

A étudier avec 3-5 rue de Penhoët.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Voir réponse du 3-5 rue de Penhoët

**Rapport de présentation - Cahier n°5** (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

V) Rue Saint-Sauveur, rue Saint-Yves, rue Salomon-de-Brosse, rue de Toulouse, Place de la Trinité

Observations du public :N° 12 rue Saint-Yves (RG) : Parcelle « AC 1233 » (non modifiée par le projet).

- Demande la remise en surface construite des latrines avec l'avent réalisé simultanément pour les raccorder à la maison (2,35m de longueur) (extrait annexé du partage de 1892 obligeant la construction des latrines du 12 rue St-Louis) (RD18).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Les anciennes latrines évoquées ne sauraient être considérées comme un bâti patrimonial à préserver ni de nature à justifier une emprise constructible.

N° 10 rue de Toulouse (C5 p.81 : 2 rue Rallier du Baty) (non modifiée par le projet).

- L'immeuble au 10 rue de Toulouse donne également sur le 2 rue Rallier du Baty. Il n'y a pas de construction annexe dans cette cour contrairement à ce qui est écrit sous « AC 0728 » du rapport en page 81 (RD11).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Après visite sur place, il n'y a effectivement pas de construction annexe dans cette cour mais simplement une porte fixée entre deux murs. Le plan sera corrigé pour l'approbation du dossier.

**Rapport de présentation - Cahier n°5** (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 4 : Justification des règles (et autres modifications localisées)

W) Rue du Vau-Saint-Germain, rue Victor-Hugo, rue de la Visitation.

Observations du public :N° 18 rue de la Visitation (C5 p.92) : Parcelle « BE 0099 » (Démolition exigible non modifiée par le projet).

Le PSMV prévoit la possibilité de construire entre appendices de la cour en alignement avec le n°20, la façade devra être recomposée complètement : Le bâtiment hachuré en gris clair étant sous DUP ORI, sa démolition reconstruction est interdite sauf prescription particulière (RD25). Il est proposé :

- Variante 1 : Aligner le 18 sur le projet du N°16 afin de conserver le linéaire de façade. Le n°16 comprenant une surélévation du faîtage de 11 à 12 m. (7,35 m. à 8.85 m à l'égout du toit),
- Variante 2 : Aligner le 18 sur le n°20, sans reconstruction des appendices. Cela laisse plus d'espace sur la cour et la surélévation entraîne une modification complète de la charpente de couverture qui améliore ainsi significativement les conditions d'habitabilité et de secourabilité des logements des R+2 et R+3.
- Variante 3 : un alignement sur la façade côté n°16 et également côté n°20 (décroché du dernier appendice).

Il est demandé que les diverses pièces du PSMV soient mises en cohérence concernant le n°18 de la rue de la Visitation.

Au règlement graphique, la protection « dominante végétale » dans les cours n'est pas justifiée. Les bâtiments légendés en jaune n'ont pas été traités et devront donc toujours apparaître dans le règlement modifié (RD25).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- Au regard des éléments fournis, l'alignement des emprises constructibles peut être calé sur le bâti mitoyen du n°20 et une surélévation pourra être admise à hauteur maximale de l'égout du toit de l'immeuble mitoyen au n°16 car cela ne porte pas atteinte à la philosophie du PSMV ni au bâti protégé.
- La construction dans la cour n'étant pas démolie, sera réintégrée sur le plan en démolition exigible



Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)

Thème 5 : Evaluation des incidences et orientations du PSMV sur l'Environnement (C5 p.97)

5.1 à 5.6 : Principales incidences sur les caractéristiques environnementales

Observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

Le 12 décembre 2023
Procès-verbal de synthèse présenté par
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur



Le 28 décembre 2023
Réponses apportées par
M. le Préfet d'Ille-et-Rennes
et M. le Préfet de la Région Bretagne (DRAC)

Originaux annexés au registre
Reçus les 4 et 9 janvier 2024

Signés : Arnaud SORGE
et Françoise BROCHET

B1 - Parutions dans la presse

Ouest France

Département d'ILLE-ET-VILAINE
Préfecture d'ILLE-ET-VILAINE
**Modification n° 1 du Plan
de Sauvegarde et de Mise
en Valeur (PSMV)
du site patrimonial remarquable
sur la ville de Rennes**

**2E AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté du préfet d'Ille-et-Vilaine du 9 octobre 2023, une enquête publique est prescrite pour la modification n° 1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville de Rennes afin d'actualiser le plan au regard des projets réalisés depuis 10 ans, adapter le niveau de protection de certains immeubles suite à des diagnostics techniques et fiches immeubles réalisées depuis la révision de 2013 et ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans en modifier sa philosophie générale.

L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours, du mercredi 8 novembre 2023 9 h 30 au jeudi 7 décembre 2023 17 h 00 inclus.

M. le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Jean-Charles Bougerie en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier soumis à enquête

publique sont accessibles au public sur le site internet :
<https://www.registre-dematerialise.fr/4932>
ou depuis le site internet de la préfecture:
<https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/>
Une version papier et sur un poste informatique est consultable à l'hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique, 4, avenue Henri-Fréville, à Rennes, au point info : du lundi au jeudi de 9 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 00 et le vendredi de 9 h 30 à 17 h 00.

Le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- par voie postale, toute correspondance relative à l'enquête publique pourra être adressée à Rennes Métropole, M. le Commissaire enquêteur de la modification du PSMV, service planification et études urbaines, 4, avenue Henri-Fréville, CS 93111, 35031 Rennes cedex ;

- par voie électronique, les observations et propositions pourront être déposées dans le registre numérique dématérialisé à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4932>

ou par courriel à l'adresse suivante :
enquete-publique-4932@registre-dematerialise.fr ;

- par écrit dans le registre papier au siège de l'enquête publique, tel que mentionné ci-dessus ;

- par écrit et par oral, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, telles que mentionnées ci-dessous.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au point info de l'hôtel de Rennes Métropole pour y recevoir ses observations, propositions et contre-propositions, aux dates suivantes :

- mercredi 8 novembre 2023 de 9 h 30 à 12 h 30,

- mardi 21 novembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,

- vendredi 1er décembre 2023 de 9 h 30 à 12 h 30,

- jeudi 7 décembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.

L'ensemble des observations sera tenu à la disposition du public à l'hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête, dans les meilleurs délais et celles transmises par voie électronique le seront sur le registre dématérialisé. Les observations et propositions réceptionnées après la date de clôture de l'enquête ne pourront être prises en considération par le commissaire enquêteur.

Des informations peuvent être demandées auprès du service planification et études urbaines, 4, avenue Henri-Fréville, CS 93111, 35031 Rennes cedex (tél. 02 99 86 62 05 ; courriel : dauh-etudesurbaines@rennesmetropole.fr).

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à l'hôtel de Rennes Métropole, ainsi qu'à la préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4932>

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
PREFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE
**2^{ÈME} AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE**
MODIFICATION N°1 DU PLAN DE SAUVE-
GARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)
DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
SUR LA VILLE DE RENNES

Par arrêté du Préfet d'Ille-et-Vilaine du 9 octobre 2023, une enquête publique est prescrite pour la modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville de Rennes afin d'actualiser le plan au regard des projets réalisés depuis 10 ans, adapter le niveau de protection de certains immeubles suite à des diagnostics techniques et fiches immeubles réali-

sées depuis la révision de 2013 et ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans en modifier sa philosophie générale.

L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours, du mercredi 8 novembre 2023 9h30 au jeudi 7 décembre 2023 17h00 inclus.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Jean-Charles BOUGERIE en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier soumis à enquête publique sont accessibles au public sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932> ou depuis le site internet de la préfecture <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/>

Une version papier et sur un poste informatique est consultable à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique, 4 avenue Henri Fréville, à Rennes, au Point Info :

du lundi au jeudi de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h30 à 17h00

Le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par voie postale, toute correspondance relative à l'enquête publique pourra être adressée à Rennes Métropole, Monsieur le commissaire-enquêteur de la modification du PSMV, Service Planification et Études Urbaines, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 RENNES Cedex ;

- Par voie électronique, les observations et propositions pourront être déposées dans le registre numérique dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932> ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4932@registre-dematerialise.fr ;

- Par écrit dans le registre papier au siège de l'enquête publique, tel que mentionné ci-dessus ;

- Par écrit et par oral, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, telles que mentionnées ci-dessous.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au Point info de l'Hôtel de Rennes Métropole pour y recevoir ses observations, propositions et contre-propositions, aux dates suivantes :

- Mercredi 8 novembre 2023 de 9h30 à 12h30

- Mardi 21 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

- Vendredi 1^{er} décembre 2023 de 9h30 à 12h30

- Jeudi 7 décembre 2023 de 14h00 à 17h00

L'ensemble des observations sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête, dans les meilleurs délais et celles transmises par voie électronique le seront sur le registre dématérialisé. Les observations et propositions réceptionnées après la date de clôture de l'enquête ne pourront être prises en considération par le commissaire enquêteur.

Des informations peuvent être demandées auprès du Service Planification et Etudes Urbaines - 4 avenue Henri Fréville - CS 93111 - 35031 Rennes Cedex (tél : 02.99.86.62.05 ; courriel : dauh-etudesurbaines@rennesmetropole.fr)

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à l'Hôtel de Rennes Métropole, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932> .

Extraits certifiés conformes aux originaux
Le commissaire enquêteur

Les extraits de parution dans la presse sont joints au registre d'enquête

Rue de Viarmes



Gare



Place de la République



Entrée rue de Rohan



Entrée rue Jean Jaurès



Place Saint-Germain



Place de la Mairie



Place du Parlement



Entrée rue Saint-Georges



Rues Hoche x Bertrand x Fossés



Place Champ-Jacquet



Place Saint-Michel

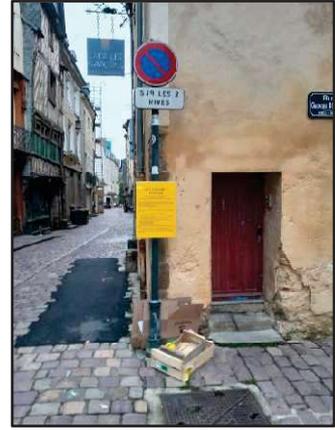


Place Sainte-Anne
?

Rues Clisson x Toulouse X Monnaie



Rues Chapitre x Griffon, Psalette x Dottin



Place de la Trinité



Place du Bas des Lices



Place Maréchal Foch



Site de la Préfecture (organisateur de l'enquête)

Les services de l'État en
Ille-et-Vilaine

[Nous contacter](#) [Paramètres d'affichage](#)

Rechercher

Actualités Actions de l'État Services de l'État Publications Démarches

Accueil Publications Publications Mises Enquêtes publiques Enquête publique | Plan de sauvegarde et de mise en valeur, Rennes

Enquête publique : modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville de Rennes

Mis à jour le 16/10/2023

L'enquête publique

Par arrêté préfectoral du 9 octobre 2023, une enquête publique est prescrite pour la modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville de Rennes afin d'actualiser le plan au regard des projets réalisés depuis 10 ans, adapter le niveau de protection de certains immeubles suite à des diagnostics techniques et fiches immeubles réalisées depuis la révision de 2013 et ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans en modifier sa philosophie générale. L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours, du mercredi 8 novembre 2023 9h30 au jeudi 7 décembre 2023 17h00 inclus.

Le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **Par voie postale**, toute correspondance relative à l'enquête publique pourra être adressée à Rennes Métropole, Monsieur le commissaire-enquêteur de la modification du PSMV, Service Planification et Études Urbaines, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 RENNES Cedex
- **Par voie électronique**, les observations et propositions pourront être déposées
 - dans le registre numérique dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932>
 - ou par courriel : enquete-publique-4932@registre-dematerialise.fr
- **Par écrit dans le registre papier** au siège de l'enquête publique
- **Par écrit et par oral**, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences

Les documents utiles

> Arrêté préfectoral du 9 octobre 2023 prescrivant [l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du Plan de sauvegarde et de mise en valeur \(PSMV\) du site patrimonial remarquable sur le territoire de la commune de Rennes](#)

> [Avis d'enquête publique](#) | Modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville de Rennes

► Consultez [le dossier d'enquête](#) sur le site internet du registre dématérialisé

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE – PREFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SUR LA VILLE DE RENNES

Par arrêté du Préfet d'Ille-et-Vilaine du 9 octobre 2023, une enquête publique est prescrite pour la modification n°1 du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville de Rennes afin d'actualiser le plan au regard des projets réalisés depuis 10 ans, adapter le niveau de protection de certains immeubles suite à des diagnostics techniques et fiches immeubles réalisées depuis la révision de 2013 et ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans en modifier sa philosophie générale.

L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours, du mercredi 8 novembre 2023 9h30 au jeudi 7 décembre 2023 17h00 inclus.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Jean-Charles BOUGERIE en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier soumis à enquête publique sont accessibles au public sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932> ou depuis le site internet de la préfecture <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/>. Une version papier et sur un poste informatique est consultable à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête publique, 4 avenue Henri Fréville, à Rennes, au Point Info :

du lundi au jeudi de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h30 à 17h00

Le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **Par voie postale**, toute correspondance relative à l'enquête publique pourra être adressée à Rennes Métropole, Monsieur le commissaire-enquêteur de la modification du PSMV, Service Planification et Études Urbaines, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 RENNES Cedex ;
- **Par voie électronique**, les observations et propositions pourront être déposées dans le registre numérique dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932> ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4932@registre-dematerialise.fr ;
- **Par écrit dans le registre papier au siège de l'enquête publique**, tel que mentionné ci-dessus ;
- **Par écrit et par oral**, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, telles que mentionnées ci-dessous.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au Point info de l'Hôtel de Rennes Métropole pour y recevoir ses observations, propositions et contre-propositions, aux dates suivantes :

- **Mercredi 8 novembre 2023 de 9h30 à 12h30**
- **Mardi 21 novembre 2023 de 14h00 à 17h00**
- **Vendredi 1er décembre 2023 de 9h30 à 12h30**
- **Jeudi 7 décembre 2023 de 14h00 à 17h00**

L'ensemble des observations sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête, dans les meilleurs délais et celles transmises par voie électronique le seront sur le registre dématérialisé. Les observations et propositions réceptionnées après la date de clôture de l'enquête ne pourront être prises en considération par le commissaire enquêteur.

Des informations peuvent être demandées auprès du Service Planification et Études Urbaines - 4 avenue Henri Fréville - CS 93111 - 35031 Rennes Cedex (tél : 02.99.86.62.05 ; courriel : dauh-etudesurbaines@rennesmetropole.fr).

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à l'Hôtel de Rennes Métropole, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932>.

The screenshot shows a website interface with a navigation bar at the top containing the logo 'R', the text 'Moi, ma ville, ma métropole', and a 'Mes démarches' button. On the left, there are two sidebar widgets: 'Panne metro' with a red bell icon and 'A voir aussi' with a red eye icon. The main content area features a large heading 'Les procédures participatives obligatoires en cours' and an aerial photograph of a city area. Below the photo is a paragraph of text. At the bottom of the main content area, there is a red-bordered box containing the title 'Rennes : Modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur' and a detailed paragraph of text. A red arrow points from this box down to a larger, zoomed-in version of the same box below.

Moi, ma ville, ma métropole

Mes démarches

Panne metro

En raison d'un incident technique majeur, la ligne B sera interrompue pendant plusieurs jours. Des bus de remplacement sont en place, entre éhoo et oohas, toutes les 5 minutes environ. A partir du lundi 27 novembre : les lignes 10 et 12 circuleront de nouveau partiellement. Le bus relais métro desservira l'arrêt Fossés. Suivez les infos en direct sur www.star.fr

A voir aussi

Politique publique
Les procédures participatives obligatoires archivées

Les procédures participatives obligatoires en cours

Vue aérienne de Cesson-Sévigné (S. De Villeroy)

Vous trouverez sur cette page les consultations du public et les enquêtes publiques relatives à l'environnement, l'assainissement, la voirie et les évolutions des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes membres de Rennes Métropole. A la fin des périodes d'enquêtes, les informations sont basculées en [archivage](#) pour une durée d'un an.

Rennes : Modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Révisé il y a dix ans, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Rennes nécessite d'être modifié. Le niveau de protection de certains immeubles peut notamment être mis à jour afin de garantir leur sauvegarde à long terme, le règlement nécessite d'être ajusté sur quelques points précis et le plan mérite d'être actualisé au regard des projets réalisés depuis 10 ans. Une enquête publique est ainsi organisée du **mercredi 8 novembre au jeudi 7 décembre 2023**. Pour y participer et se renseigner, rendez-vous sur <https://www.registre-dematerialise.fr/4932/>

Rennes : Modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Révisé il y a dix ans, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Rennes nécessite d'être modifié. Le niveau de protection de certains immeubles peut notamment être mis à jour afin de garantir leur sauvegarde à long terme, le règlement nécessite d'être ajusté sur quelques points précis et le plan mérite d'être actualisé au regard des projets réalisés depuis 10 ans.

Une enquête publique est ainsi organisée du **mercredi 8 novembre au jeudi 7 décembre 2023**. Pour y participer et se renseigner, rendez-vous sur <https://www.registre-dematerialise.fr/4932/>



RENNES : modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville

Présentation
Déroulement
Documents de présentation
Les contributions
Déposer une contribution

Présentation de l'enquête publique



© crédit Armand Leubry

RENNES : modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville

L'enquête publique porte sur le projet de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de la Ville de RENNES afin d'actualiser le plan au regard des projets réalisés depuis 10 ans, adapter le niveau de protection de certains immeubles suite à des diagnostics techniques et fiches immeubles réalisées depuis la révision de 2013 et ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans en modifier sa philosophie générale.

Cette enquête publique se déroulera du mercredi 8 novembre 2023 à 9h30 au jeudi 7 décembre 2023 17h00 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.
Le registre dématérialisé sera clos automatiquement le jeudi 7 décembre 2023 17h00 précises.

Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents :

Avis d'enquête publique

Arrêté d'enquête publique

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 10 jours.

Déposer une contribution

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
Arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2023

Référence du Tribunal Administratif
Décision en date du 12 septembre 2023 - Tribunal Administratif de RENNES

Commissaire enquêteur(rice)
Monsieur Jean-Charles BOUGERIE

Prochaines permanences

- > **Vendredi 1 décembre 2023**
Hôtel de Rennes Métropole, 9h30 - 12h30
- > **Jedi 7 décembre 2023**
Hôtel de Rennes Métropole, 14h00 - 17h00



RENNES : modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville

Présentation
Déroulement
Documents de présentation
Les contributions
Déposer une contribution

Déroulement

Ce registre dématérialisé est accessible 24h/24h durant toute la période d'ouverture de l'enquête publique dont vous trouverez les dates ci-dessous. Vous trouverez ci-dessous les lieux de consultation des dossiers et les dates des permanences, pendant lesquelles vous pourrez rencontrer le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique.

Dates d'ouverture et clôture

Ce registre dématérialisé d'enquête publique est ouvert à la population du **Mercredi 8 novembre 2023 à 09h30 au Jeudi 7 décembre 2023 à 17h00**.

Lieux de consultation

Le dossier de présentation du projet en version papier et numérique ainsi qu'un registre d'enquête publique papier sont également disponibles à l'adresse suivante:

📍 Hôtel de Rennes Métropole

Les permanences

Le commissaire enquêteur sera présent dans le lieu et aux jours suivants afin de recueillir vos observations, vous apporter verbalement des renseignements et des précisions complémentaires sur le dossier mis en enquête publique.

📍 Hôtel de Rennes Métropole

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 10 jours.

Déposer une contribution

RENNES MÉTROPOLE RENNES : modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville

Présentation | Déroulement | Documents de présentation | Les contributions | Déposer une contribution

Documents de présentation

Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :

SOMMAIRE (0,12Mo)

- 0. DOSSIER ADMINISTRATIF**
 - ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE - 09/10/2023 (0,21Mo)
 - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE (0,22Mo)
 - AVIS MRAE (0,14Mo)
 - COMPTE-RENDU DE LA COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE RENNES (CLSPR) DU 27 SEPTEMBRE 2023 (0,16Mo)
 - AVIS DU SM DU PAYS DE RENNES (DOCUMENT AJOUTÉ LE 22/11/2023) (0,23Mo)
 - AVIS DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT 35 (DOCUMENT AJOUTÉ LE 22/11/2023) (0,07Mo)
- 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**
 - RAPPORT DE PRÉSENTATION (RP) - CAHIER N°5 JUSTIFICATIONS (1,19Mo)
 - RAPPORT DE PRÉSENTATION (RP) - EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA MODIFICATION N°1 (6,19Mo)
- 2. RÉGLEMENT**
 - RÈGLEMENT LITTÉRAL
 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE (RG)

Apportez votre contribution
Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 10 jours.

[Déposer une contribution](#)

RENNES MÉTROPOLE RENNES : modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville

Présentation | Déroulement | Documents de présentation | Les contributions | Déposer une contribution

Les contributions

Contribution n°5 (Web)
▲ Par lair
🕒 Déposée le 24 novembre 2023 à 11h33
Bonjour,
Je vous écrit au sujet de la référence BE0078 1bis rue Le Bastard rennes vous trouvez en pièce jointes les éléments suivants 1-1-1
[Une plus](#)

Contribution n°4 (Email)
▲ Par Eric LINQUETTE
🕒 Déposée le 23 novembre 2023 à 10h34
Objet : MODIFICATION N°1 DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SUR LA VILLE DE RENNES [...] [Une plus](#)

Contribution n°3 (Email)
▲ Par Atelcer Paraliée
🕒 Déposée le 23 novembre 2023 à 14h28
Objet : 22355-7 Rue Le Bastard
Bonjour,
Je me permets de vous transmettre et joint une demande pour une évolution de réglementation [...] [Une plus](#)

Contribution n°2 (Web)
▲ Anonyme
🕒 Déposée le 17 novembre 2023 à 17h32
La maison qui j'attape au 17 rue de Chapitre (AC 564) semble concernée par une "démolition exigible" page 6 ldu document... /habite [...] [Une plus](#)

Contribution n°1 (Web)
▲ Par Mme. BEZEAU Renée Syndic du 20 rue Bertrand
🕒 Déposée le 8 novembre 2023 à 20h32
Bonjour,
C'est en tant que syndic du 20 rue Bertrand à Rennes que nous demandons une modification du PSMV conformément au courrier [...] [Une plus](#)

Apportez votre contribution
Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme...
Il vous reste encore 10 jours.

[Déposer une contribution](#)

RENNES MÉTROPOLE RENNES : modification n°1 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable sur la ville

Présentation | Déroulement | Documents de présentation | Les contributions | Déposer une contribution

Déposer une contribution

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à permettre l'analyse de vos avis. Pour en savoir plus, nous vous invitons à lire la politique de confidentialité de ce registre dématérialisé. Si vous déposez un avis de façon anonyme, vos données personnelles ne seront pas enregistrées dans notre système informatique.

* Pour déposer votre avis, vous devez saisir tous les champs avec un astérisque

Je souhaite rester anonyme

Identité (nom, prénom)* Adresse e-mail

Adresse postale Code postal Ville

Votre contribution publiée sur le site internet *

Ajouter des documents associés (PDF, TXT, JPG, PNG, GIF | max: 50Mo)

[Ajouter](#)

J'ai lu et j'accepte les conditions générales d'utilisation ainsi que la politique de confidentialité >

[Enregistrer](#)