

RENNES METROPOLE



Site Patrimonial
Remarquable
de Rennes

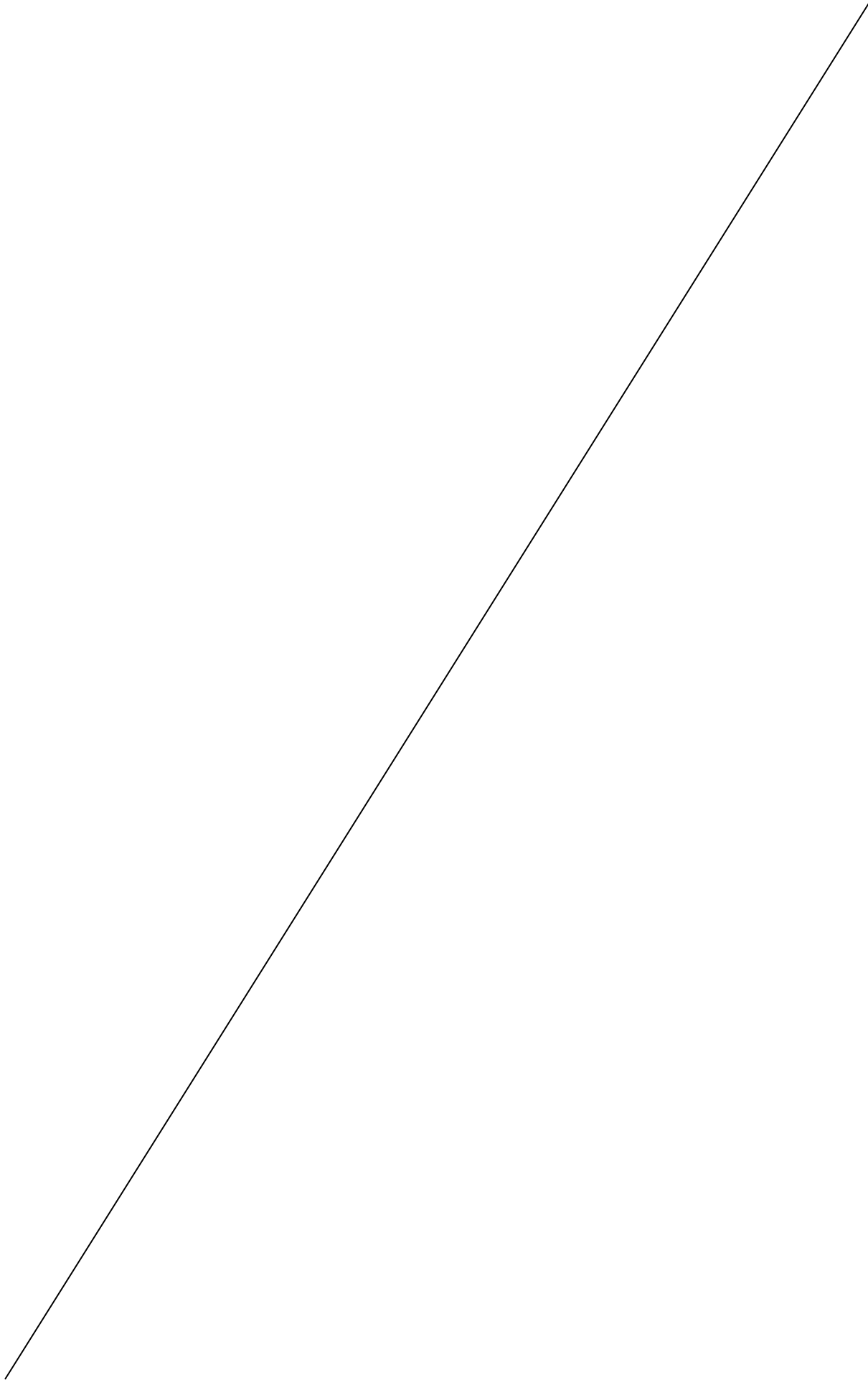
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Modification n°1



Conclusions et Avis

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



A - PRESENTATION DU PROJET

La partie centrale de la ville de Rennes date du 18^{ème} siècle, elle est issue de la reconstruction après l'incendie de 1720 et englobe dans ses franges des secteurs médiévaux. Cet ensemble constitue le « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

Au sein de ce périmètre le « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » (PSMV) est un document d'urbanisme, intégré au PLUi. Il est destiné à préserver le centre historique en instituant des mesures juridiques de protection de niveau national, à requalifier le patrimoine bâti et à moderniser les logements anciens. Son emprise est de 35 ha.

Cette procédure constitue la 1^{ère} modification depuis cette révision, elle a pour objectifs de :

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 concerné.
- De nouvelles constructions et aménagements ont été réalisés :
 - 11 locaux communs déchets ou vélo, autorisés par le PSMV, sont hachurés non protégés (gris clair)
 - 3 nouvelles constructions (pl. St-Germain, pl. St-Michel, r. de la Visitation) sont inscrites non protégées.
 - 1 nouvel espace public (rempart en élévation des Portes Mordelaises) est à "dominante végétale".

Adapter le niveau de protection de certains immeubles ou parties d'immeubles

- Fiches-immeubles : 300 fiches supplémentaires ont été réalisées entre 2014 et 2016.
- Diagnostics : L'opération Centre Ancien a permis d'affiner les diagnostics techniques.
- Par ailleurs : 32 nouvelles démolitions exigibles sont ajoutées et 81 erreurs matérielles corrigées.

Ajuster le règlement littéral sur quelques points précis sans modifier sa philosophie :

- Rendre possible la création de logements dans les intérieurs d'îlots sous conditions
- Prendre en compte les enjeux liés à la biodiversité inféodée au bâti :

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 "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

Les incidences sur l'environnement de la modification du PSMV : (absence d'espaces naturels majeurs).

- Gestion de l'espace : La modification n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels agricoles...
- Trame Verte et Bleue : La poursuite des démolitions libère les cours et offre des lieux de plantation.
- Paysage et patrimoine : Les mises à jour et ajustements ne remettent pas en cause les protections
- Risques et nuisances : Le PPRI (bassin Vilaine...) n'affecte pas le périmètre du PSMV.
- Services environnementaux (eau, déchets) : Le peu de nouveaux logements n'aura pas d'incidences.
- Air, climat, énergie : La modification n'aura pas d'incidence (énergie renouvelable et protection thermique)

B – ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B1 - Décision, objet et calendrier

M le Préfet de Région, préfet d'Ille-et-Vilaine (organisateur) a prescrit le 9 octobre 2023, l'ouverture de l'enquête publique, relative à la modification n°1 du PSMV, du 8 novembre à 9h30 au jeudi 7 décembre 2023 à 17h00.

Celle-ci s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du mardi 8 novembre au vendredi 9 décembre 2022 (inclus).

B2 – Siège de l'enquête

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

B3 - Siège de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

Le TA de Rennes m'a désigné 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 : 18 affiches sur fond jaune en centre-ville (dont une à la gare SNCF) et 3 affiches dans les locaux habituellement fréquentés par le public (Rennes Métropole, Hôtel-de-Ville, Maison de quartier).

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

Version papier : Siège de l'enquête (Point info de RM)

Version dématérialisée : Au point info de RM et aux adresse internet mentionnées ci-dessus avec l'avis.

Dépôt des observations

- Soit manuscrites sur le registre papier pendant les heures d'ouverture du point Info de Rennes Métropole.
- Soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Rennes Métropole).
- Soit par voie dématérialisée à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4932>
- Soit par courriel adressé à la boîte mail dédiée : enquete-publique-4932@registre-dematerialise.fr

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

- Clôture de l'enquête : 7 décembre 2023
- Remise du PV de synthèse : 12 décembre 2023 (réponse reçue les 4 et 9 janvier 2024 (28 décembre en version dématérialisée).

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

- Le rapport et l'avis d'enquête ont été remis avant le délai de prolongation accordé par l'organisateur soit avant le 23 janvier 2024.

C - CONCLUSIONS

Les conclusions se présentent sous la forme d'un tableau comprenant trois rubriques :

- ➡ A gauche, les avantages du projet de modification du PSMV du Site Patrimonial Remarquable de Rennes.
- ➡ A droite les inconvénients du projet et les modifications à apporter en réponse aux observations.
- ➡ A la fin de chaque thème, les observations présentées par le public faisant l'objet d'un avis défavorable de ma part, les observations obtenant déjà satisfaction et les observations qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient pour le projet.

| |
|--|
| <p>Modification n°1 du PSMV et observations générales sur le projet Préambule - Présentation du projet (exposé p. 1 à 9) et observations générales</p> <ul style="list-style-type: none"> 01 - Contexte 02 - Choix de la procédure 03 - Déroulement de la procédure de modification 04 - Pièces du PSMV modifié |
|--|

| |
|--|
| <p>CONCLUSION</p> <p>Aucun avis globalement défavorable au projet n'a été émis, tant par les services associés ou consultés que par la population en général.</p> <p>Toutes les pièces constituant le PSMV ne sont pas concernées par la modification. Lorsqu'il s'agit de mises à jour telles que le remplacement de « secteur sauvegardé » par « site patrimonial remarquable », il est nécessaire que celle-ci soit étendue à toutes les pièces du PSMV afin d'éviter les incohérences entre les divers documents.</p> <p>Les autres sujets abordés (contexte, choix et déroulement de la procédure) n'appellent pas d'observation particulière de ma part.</p> <p>En raison des évolutions intervenues depuis la révision de 2013, la modification du PSMV devenait nécessaire.</p> |
|--|

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| <p>➡ En raison des évolutions intervenues depuis la révision, la modification du PSMV devenait nécessaire.</p> | <p>➡ Les références au « Secteur Sauvegardé » ne seront pas supprimées sur les pièces du PSMV qui ne sont pas comprises dans le dossier d'enquête relative à la modification n°1.</p> |

| |
|---|
| <p>AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT</p> <p>➡ Aucun avis globalement défavorable au projet n'a été émis</p> |
|---|

| |
|--|
| <p>Rapport de présentation - Cahier n°5 (RL, RG et exposé des évolutions apportées)</p> <ul style="list-style-type: none"> Thème 1 : Choix retenus pour établir le PSMV (C5 p.5) <ul style="list-style-type: none"> 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) |
|--|

| |
|---|
| <p>CONCLUSION</p> <p>Le projet fait référence au PLU et à son PADD. Il est nécessaire de remplacer « plan local d'urbanisme » (PLU) par « plan local d'urbanisme intercommunal » (PLUi) et de faire référence au PADD du PLUi (PLUi). Cette mise à jour administrative doit également être étendue à toutes les pièces constituant le PSMV.</p> <p>L'un des objectifs du projet est de protéger le patrimoine architectural tout en permettant de poursuivre l'accueil de la population avec des conditions de sécurité satisfaisantes et de rendre le centre-ville accueillant. Les axes de vue sont destinés à protéger visuellement l'aspect extérieur du patrimoine remarquable.</p> <p>L'axe de vue « La Basilique St-Sauveur et les immeubles qui la borde », s'étend le long des rues de l'Hermine et Du Guesclin depuis l'origine de la rue d'Estrées (RP02).</p> <p>L'axe de vue « Le Palais du Commerce » s'étend le long des rues Motte-Fablet, Le Bastard, pl. de la Mairie et rue d'Orléans.</p> <p>Ces axes de vue ne sont pas modifiés. La place de la Mairie est protégée au règlement graphique par une</p> |
|---|

identification en espace à dominante minérale, je partage l'avis de la maîtrise d'ouvrage (RP02).
L'observation relative aux plantations réalisées au Nord de la place de la Mairie, ne concerne pas l'aspect réglementaire du PSMV mais la phase opérationnelle à l'occasion de l'aménagement des espaces publics (RP02).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|--|
| ➡ Les axes de vues sont destinés à préserver visuellement le patrimoine architectural emblématique de la Ville. | ➡ Les références au PLU devraient, chaque fois que nécessaire, être remplacées par celles du PLUi. |

| AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT |
|---|
| ➡ L'observation relative aux plantations situées dans le haut de la place de la Mairie ne relève pas de la réglementation du PSVM mais de la phase opérationnelle (RP02). |

=====

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 intérieurs d'îlots

3.4 - OAP Perméabilité des immeubles et îlots aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

CONCLUSION

La modification n'apporte aucun changement aux OAP, à l'exception de la mise à jour administrative évoquée précédemment. Les axes de vue (basilique Saint-Sauveur...) sont détaillés (OAP 3.2) (RP02).

Les modifications ponctuelles feront référence, chaque fois que ce sera utile, aux mesures de secourabilité (ou perméabilité) mises en œuvre pour intervenir au sein des îlots en cas de sinistre (OAP 3.4).

L'OAP 3.3 fixe un objectif de résidentialisation des cœurs d'îlots, elle répond à l'observation présentée. Cet objectif est concrétisé au dernier alinéa de l'article 5.2.3 du règlement littéral (RD20).

L'alinéa 9 de cette OAP n°3 précise « Afin d'améliorer les conditions de desserte et de confort des logements, il est possible de créer de nouveaux espaces de service...lorsque les conditions liées au volume de la cour sont réunies, pour y intégrer des escaliers, ascenseurs, pièces d'eau et éléments techniques ». Cette possibilité est motivée en page 7 de l'exposé (assurer une qualité d'usage ...aux modes de vie actuels) (RD15, RD17).

Le règlement littéral traduit ces objectifs pour les constructions protégées repérées au règlement graphique en 7a ou 7b, en autorisant la création d'une cage d'ascenseur...à condition qu'elle ne modifie pas la configuration patrimoniale d'origine de l'édifice... » (RD15, RD17).

Au titre IV de ce règlement : Article 1 (1.7 : Charpenterie, escaliers, planchers, galeries) : Le règlement interdit les ascenseurs « dans les vides des cages d'escalier » (RD15, RD17).

Le règlement précise ainsi que lorsque les ascenseurs sont positionnés dans les vides des cages d'escalier (immeubles en 7a et 7b), il y a modification de la configuration d'origine de l'édifice (cf. 4.5 : rue La Fayette)

Il n'y a donc pas de contradiction entre le rapport de présentation, l'exposé des évolutions et le règlement littéral comme le rappelle la maîtrise d'ouvrage dans son mémoire en réponse (RD15, RD17) (cf. 4.5 rue La Fayette).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les OAP décrivent les axes de vue. ➤ La perception visuelle de la Mairie est protégée par une classification en espace libre à dominante minérale. ➤ Le règlement littéral permet d'améliorer les conditions de desserte...des logements à condition qu'elles ne modifient pas la configuration patrimoniale d'origine. | ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➤ Il n'y a pas de contradiction entre l'autorisation de créer des cages d'ascenseurs et d'escaliers dans les immeubles classés en 7A et 7b et l'interdiction de positionner ceux-ci dans les endroits où ils modifieraient la configuration patrimoniale d'origine (7a) ou porteraient atteinte à la valeur patrimoniale de l'édifice (RD15, RD17).

=====

CONCLUSION

Les dispositions générales sont mises à jour avec la classification réglementaire sur les destinations et sous-destinations.

Les occupations du sol interdites ou soumises à conditions particulières sont modifiées pour permettre les changements de destination des constructions présentes en cœur d'îlot, vers du logement sous réserve de ne pas détériorer la situation initiale en termes de secourabilité incendie pour les logements aspectés dans leur cour.

Cette modification évite l'abandon de certaines constructions ce qui nuirait à l'image globale des cœurs d'ilots et favoriserait le développement de sinistres.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|----------------------|
| ➡ La mise à jour des destinations et sous-destinations est nécessaire. ➡ Les changements de destination en cœur d'îlots, vers du logement permettent de vitaliser le centre-ville | ➡ Néant |

| AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT |
|--|
| ➡ Néant |



CONCLUSION

Le paysage urbain est pris en compte par un rappel des axes de vue (cf. thème précédent) (RP02), par la qualification des espaces selon leur identification au RG, en espace à dominante végétale ou minérale.

Les trois modifications apportées à ce chapitre concernent :

- La composition des ordonnancements végétaux afin de les adapter au changement climatique.
- L'autorisation sous conditions des ancrages au sol des terrasses afin de limiter l'atteinte portée au sol et au site patrimonial remarquable (SPR).
- La protection des habitats des espèces protégées sous réserve de concilier leur localisation sur le bâti (qualité architecturale et patrimonial, sauvegarde du bâti).

L'alinéa 7 rappelle le rôle majeur des places du Parlement et de la Mairie (RP02).

L'exposé des modifications précise (p.100) que les ouvrages de type « pergolas » sont interdits dans les espaces libres à dominante végétale pour éviter qu'en étant couverts, ils ne deviennent des constructions non autorisées.

Les espaces concernés par toutes ces règles sont identifiés au règlement graphique (ordonnancements végétaux, espaces à dominante végétale...). Ils font l'objet de prescriptions au règlement littéral.

L'interdiction des TAG va au-delà du périmètre du PSMV. Il s'agit d'une mesure de police qui n'est pas spécifique au PSMV. Elle est ici hors sujet comme le confirme l'avis de la maîtrise d'ouvrage) (RD04).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| ➡ La composition des ordonnancements végétaux, la réglementation des ancrages au sol, la protection sous réserve des habitats protégés et l'interdiction des pergolas participent à l'amélioration du paysage urbain. | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➡ Les axes de vues sont déjà présents dans le règlement graphique du PSMV (RP02).
- ➡ L'hôtel de Ville et le Parlement sont déjà protégés par leur localisation au sein d'espaces à dominante minérale RP02).
- ➡ L'interdiction des TAG ne relève pas du champ d'application du PSMV (RD04).



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).

CONCLUSION

Les immeubles protégés (et RL - Titre I - 4.7a, cf. également légende du RG)

La description des constructions protégées de type 7a est complétée : « Les immeubles 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 ». Il s'agit d'une mise en cohérence avec la Loi.

Les règles liées aux ascenseurs ne sont pas modifiées (RD15, RD17) (Cf 3.3 et 4.5 à 4.9).

Les immeubles non protégés (et RL - Titre IV - 2.3)

« Les constructions non protégées sont maintenues dans leur hauteur... » au règlement littéral. L'obligation d'être maintenues dans leur volume est supprimée, ce qui donne plus de souplesse aux aménageurs lorsqu'il s'agit d'immeubles non protégés. Les prescriptions spécifiques à certains immeubles (cf. RG) de type « écrêtement » ou « surélévation » sont maintenues.

Les constructions neuves (et RL - Titre IV - 3.2)

Les destinations et sous-destinations ainsi que les règles de stationnement pour les deux roues sont adaptées au règlement littéral.

Les activités et architectures commerciales (et RL - Titre IV - 4.3)

Le retrait de l'exclusion des verres translucides ou armés des vitrines est logique car inutile.

Le PSMV n'est pas modifié en ce qui concerne les cours et jardins.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none">➤ La précision apportée à la définition des immeubles classés en 7a est nécessaire (réglementation).➤ Le maintien des constructions non protégées dans leur hauteur, en écartant la notion de volume facilite leur intégration, ceux-ci faisant toujours l'objet, lorsque c'est nécessaire de prescriptions d'écrêtement ou de surélévation possible.➤ L'adaptation des règles de stationnement des deux roues aux destination et sous-destination est une nécessité | ➤ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➤ Les règles relatives à l'accueil des cages d'ascenseurs...dans les immeubles protégés ne sont pas modifiées (RD15, 17).

➤ L'exclusion des verres translucides ou armés ne présente pas d'intérêt. Son retrait clarifie le règlement littéral.



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

CONCLUSION

- La mise à jour du PSMV consistant à retrier les démolitions exigibles déjà supprimées et à les remplacer par de nouvelles classifications rend le règlement graphique plus lisible. La mise à jour de certaines classifications est également utile (n°3 et 4 pl des Lices, n°2, 5 et 20 rue Le Bastard).
- 6-8 rue le Bastard : La parcelle « AC 0053 » est à rectifier. Il s'agit de la feuille BE soit « BE 0053 » (C5 p.44, RL p.60). La parcelle AC 0053 se situe 6 rue des Portes Mordelaises.
- 7 rue Le Bastard : Il est exact que l'aplat jaune situé en « AC 0471 » accueille des WC dont la reconstruction a été autorisée après sinistre. La démolition exigible peut être remplacée par une autre règle particulière du titre VI du règlement littéral (cf. avis maîtrise d'ouvrage) (RD03)
- 9 rue Le Bastard : La transformation d'une démolition exigible en modification exigible (AC 0739) prend en compte la réalité de la situation sur site.
- 15-17 rue Le Bastard : La mise à jour relative de l'adresse (AC 0458, AC 0461) est nécessaire.
- 16 rue Le Bastard : La démolition exigible en « BE 0073 » correspond à une extension intégrée à la construction protégée (RDC et premier étage). Il est difficile de remettre en cause cette extension mais il est nécessaire d'exiger une modification de la façade afin de garantir la mise en valeur de l'ensemble (RD 10, RD 12) (cf. avis MO).
- 18 rue le Bastard : La démolition exigible en « BE 0078 » n'est pas remise en cause. Un projet de permis de construire est soumis à avis. Le règlement n'a pas de fonction opérationnelle. Le service instructeurs (ADS) a pour mission de répondre à cette demande (cf. également avis MO) (RD05).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| <p>➔ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013.</p> | <p>➔ La parcelle « AC 0053 » (6-8 rue Le-Bastard) est à remplacer par « BE 0053 ».</p> <p>➔ La démolition exigible « AC 0471 » (7 r. Le-Bastard) est à remplacer par une règle particulière au RL (RD03).</p> <p>➔ La démolition exigible « BE 0073 » (16 rue le Bastard) doit être remplacée par une modification exigible (RD 10, RD12)</p> |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➔ 18 rue Le Bastard : La demande relève de la phase opérationnelle (Application du droit des sols) (RD05).

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications est utile (rues Baudrairie, Beaumanoir, de Bertrand, Le Bouteiller)
- 16 rue Baudrairie : La modification envisagée en « BE 0019 » répond à la demande du contributeur (RP01).
- 20 rue de Bertrand : Suite aux sondages effectués sur la parcelle BE 0064 (11 rue hoche), il serait logique de donner satisfaction à la demande présentée en retirant la démolition exigible et en la remplaçant par d'autres règles particulières (RD09).

- 1, rue du Cartage : La surélévation possible sur les parcelles « AC 0794 » et « AC 1239 » autorise une hauteur maximum à 49,46 m (NGF) en cas de démolition reconstruction.

Il est demandé par les résidents situés au Nord en « AC 0795 » (4 place du Calvaire), que cette surélévation soit autorisée uniquement en bordure de la rue du Cartage, comme le prévoit le projet porté à leur connaissance, et que la toiture-terrasse ne soit pas accessible au public (surplomb de leurs logements donnant sur cour au Nord).



Aucun des bâtiments visés (1 rue du Cartage et 4 place du Calvaire) n'est protégé au PSMV.

4, Place du Calvaire

Les façades sud des deux ailes en retour de l'immeuble (ex cinéma Le Royal) (R+6) étant limitrophes de la parcelle « AC 0794 », ne possèdent pas d'ouverture sur cette propriété sud, il n'y a donc aucun impact porté à la vue ni d'atteinte à la lumière du jour depuis ces façades sud.

Les ouvertures existantes donnent sur une cour étroite, insérée entre les deux ailes précitées. Compte tenu de la hauteur de ces deux ailes, cette cour intérieure va subir une perte de sa luminosité voire de son ensoleillement qui pourrait se répercuter à l'intérieur des logements.

8-12, Quay Duguay-Trouin.

La construction située plus au sud (AC 0875), fait partie du même ensemble immobilier et du même projet de reconstruction. Celle-ci ne fait pas l'objet d'une possibilité de surélévation mais dispose d'une prescription exigible qui n'est pas modifiée. Elle présente depuis les quais une plus grande hauteur de façade en raison de la déclivité existante entre le quai Duguay-Trouin et la place du Calvaire.

Compte tenu de cette situation, il est souhaitable d'autoriser cette surélévation à la cote 49,46 m (NGF) pour assurer l'intégration de la futur construction dans son environnement urbain mais il faudrait limiter cette possibilité à la façade aspectée rue du Cartage et à celle située au 8-12 quai Duguay Trouin. Ceci permettrait de garantir la continuité de l'épannelage avec les façades environnantes (exemple : Galeries La Fayette)

Le PSMV n'a pas à fixer les règles d'usage quant à l'accessibilité de la terrasse au public. J'observe cependant que la visibilité de la toiture terrasse depuis les appartements, constitue un impact pour l'exploitant de l'immeuble. Il n'a donc pas intérêt à l'ouvrir au public (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles permettent d'alléger le plan de 2013. | ➡ 20 rue de Bertrand : Suite au diagnostic établi, la démolition exigible doit être remplacée par d'autres règles particulières (BE 0064) (RD09). ➡ 1 rue du Cartage : Il est souhaitable que la surélévation soit limitée aux parties de la future construction situées en façade des rues du Cartage et Duguay Trouin. (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➡ La demande formulée au 16 rue Baudrairie obtient satisfaction (RP01).
- ➡ L'accessibilité de la toiture terrasse au public relève des usages, l'exploitant lui-même n'a pas intérêt à créer ce vis-à-vis.

CONCLUSION

- Le retrait des aplats jaune identifiant les démolitions déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- 7 place du Champ-Jacquet : La suppression de la démolition exigible située sur la parcelle « AC 0391 » (7 place du Champ Jacquet) est prévue dans les mises à jour, l'aplat jaune est remplacé par une construction non protégée. Le projet donne satisfaction à la demande (RD06, CO04).
- 11 place du Champ-Jacquet : La nouvelle démolition exigible (AC 0396) est peu visible au règlement graphique. Elle se situe au-dessus du mur d'enceinte (aplat jaune + strie noir pour le mur). Cette démolition exigible est logique.
- 13 place du Champ-Jacquet : La parcelle est la « AC 0397 » et non pas « AC 0343 » (C5 p.46). La AC 0343 est au n°20 bis rue Saint-Michel (cf. C5 p.89 et RL p.73).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ 13 place du Champ-Jacquet : Remplacer la « AC 0343 » par la « AC 0397 » (erreur matérielle). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➡ 7 place du Champ-Jacquet : Le projet donne satisfaction à la demande (RD06, CO04).
- ➡ 11 place du Chp-Jacquet : La démolition exigible située sur le rempart (peu visible au règlement graphique est logique

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique (n°8, 9 10).

- 14 rue du Chapitre : Il existe sur la parcelle « AC 0582 » une nouvelle démolition exigible au RG. Il en est de même au rapport de présentation (C5 p.61), dans l'exposé des modifications (p.28) et au RL (P.69).

Or le règlement littéral (p.61) présente pour cette extension du commerce sur cour, une modification exigible en précisant que la requalification de la toiture permettra la secourabilité des logements et une meilleure intégration architecturale. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces divers documents.

- 17 rue du Chapitre : Le remplacement de la démolition par une modification exigible de la construction principale située sur la parcelle « AC 0564 » donne satisfaction à l'observation présentée en RD02.

Les trois annexes maintenues en démolitions exigibles, accueillent des locaux dont les usages sont nécessaires au fonctionnement de la construction principale. L'annexe sud comprend une cuisine.

Les trois démolitions exigibles répondent à deux objectifs, la préservation du patrimoine (WC et chaufferie) et la secourabilité des résidents situés en intérieur d'îlot (cuisine) (CO03).

Annexes Nord – Préservation du patrimoine : Il est difficilement concevable qu'à l'origine, les constructions ne disposaient pas dans leur enveloppe de tous les locaux nécessaires à leur fonctionnement.

Annexe Sud - Secourabilité : La construction principale n'est plus en démolition exigible car la secourabilité vers l'Ouest (6 rue Georges Dottin), n'est pas réalisable en raison de la différence de niveau, elle est donc modifiée vers le 14 rue Saint-Yves, là où une annexe aménagée en cuisine a été créée.

- En limite de propriété sud avec le 14 rue Saint-Yves, il existe également un dénivelé important d'environ 6 m (environ 4 m auquel il faut ajouter la hauteur de la cuisine 2 m) (visite sur site).
- Il existe une autre issue au nord par le n°19 de la rue du Chapitre (via l'intérieur de la maison), mais cette issue étant très proche du n°17, le risque d'un sinistre impactant les deux accès n'est pas à écarter.

Je ne suis pas certain que la secourabilité par le sud soit plus facile que par l'ouest, mais compte-tenu de l'imbrication des constructions, des clôtures légères et autres occupations des sols en intérieur d'îlot il est indispensable comme le souhaite la maîtrise d'ouvrage, qu'une solution de secourabilité soit trouvée.

J'émet un avis défavorable à la demande présentée par le contributeur tant que les services d'incendie et de secours (SDIS) n'auront pas pu établir par un diagnostic, la pertinence de cette secourabilité par le sud et trouver si besoin une autre solution acceptable pour secourir les occupants situés à l'intérieur de l'îlot formé par les rues Saint-Yves et du Chapitre (CO03).

J'émet un avis défavorable à la demande présentée au nord, relative à la suppression de la démolition exigible des deux annexes, celles-ci portent atteinte à la préservation du patrimoine (CO03).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision (8, 9, 10 rue du Chapitre). | ➡ 14 rue du Chapitre (AC 0582) : il est nécessaire de mettre à jour le règlement littéral (p.61) avec les autres éléments du dossier. ➡ Il est nécessaire que le SDIS puisse établir un diagnostic de secourabilité pour l'intérieur de l'îlot situé entre les rues Saint-Yves et du Chapitre (CO03) |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➡ 17 rue du Chapitre : Les démolitions exigibles des annexes nord permettent de préserver le patrimoine architectural des immeubles situés aux n°17 et 19 rue du Chapitre (CO03).

=====

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

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- 9 quai Chateaubriand : Au rapport de présentation (C5 p.47) la parcelle « BE 0500 » est une nouvelle modification exigible. Au règlement littéral elle est également en modification exigible (p. 62). Au règlement graphique l'aplat jaune comprend un « M ». Cette modification est motivée dans l'exposé des modifications (p.29) : Cour construite sans valeur patrimoniale... Sa requalification est exigée pour une meilleure intégration architecturale.

Cette motivation possède un doublon inutile au chapitre des démolition exigible (C5 p.61) et une mention inutile dans les démolitions exigibles au règlement littéral (dernière ligne de RL p.69).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|--|
| <p>➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013.</p> | <p>➡ 9 quai Chateaubriand : Il existe des doublons qui se contredisent, la démolition exigible (C5 et RL) doit être supprimée.</p> |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

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.

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les autres modifications n'appellent pas d'observation particulière de ma part.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| <p>➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013.</p> | <p>➡ Néant</p> |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

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,

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- 3 Contour de la Motte : La référence à la parcelle BE 0342 (C5 p.64, RL p.70) doit être remplacée par BE 0742 (erreur matérielle). La « BE 0342 » est au 18 rue Hoche.
- Les autres modifications n'appellent pas d'observation de ma part.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ La référence à la parcelle BE 0342 est inexacte (remplacer par BE 0742). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

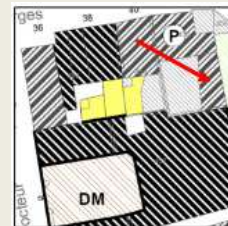
➡ Néant



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

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique. Les mises à jour sont nécessaires.
- 8 rue du Docteur Régnault « BE 0457 » : Le règlement graphique est modifié pour protéger l'aile en retour donnant sur le jardin (côté rue Gambetta). Cette partie est en 7b alors que la construction principale (adressée 8 rue du Docteur Régnault) est en 7a.
- Cette modification est uniquement graphique. Elle ne constitue pas une extension de la prescription située sur la parcelle contiguë (42 rue Saint-Georges).
- Elle devrait être présentée dans les évolutions du projet (?)



| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ Mettre à jour l'exposé sur les évolutions du projet au n°8 rue du Docteur Régnault. |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

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

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique. Les mises à jour sont nécessaires.
- Les autres modifications n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---------------|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

➡

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

CONCLUSION

- Le retrait des aplats jaune identifiant les démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 6 rue de l'Hermine : Le nouveau règlement graphique localise bien la nouvelle construction dont la démolition est exigible sur la parcelle « AC 0488 ». Celle-ci correspond à un emprise sur la construction classée en 7a. Pour permettre son ancienne situation il est nécessaire de consulter l'exposé des évolutions (p.42)
Il existe à cet endroit, une nouvelle protection sur un élément du patrimoine, sa localisation n'est pas clairement indiquée entre le 6 rue de l'Hermine et le 2 rue Château-Renault.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ Préciser la parcelle sur laquelle se situe le nouvel élément du patrimoine à protéger au 6 rue de l'Hermine. |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

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

CONCLUSION

- Le retrait des aplats jaune identifiant les démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 8 rue Hoche : Une construction située sur la parcelle « BE 0638 » est classée en démolition exigible (C5 p.69 et RL p.71) alors qu'elle est en modification exigible (C5 p.48 et RL p.64).
L'exposé des évolutions (p.44) motive une modification sans préciser s'il existe deux constructions qui bénéficieraient d'un sort différent. Le « M » est au milieu des deux aplats jaunes et les Skydomes en toiture couvrent l'ensemble.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ Mettre en cohérence les règle particulières applicables à la parcelle BE 0638 : C5 : page 69 et RL p.71 d'une part et d'autre part C5 p.48 et RL p.64 (positionnement du M). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

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

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 3 rue de l'Horloge : La parcelle « AC 0523 » comprend une construction dont la démolition est exigible (C5 p.70) alors qu'elle est retirée au règlement littéral (RL p.71). L'exposé des évolutions (p.45) supprime l'aplat jaune figurant dans la seconde cour. Il est nécessaire de mettre en cohérence le C5 (p.70).
- Les autres modifications n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ Il existe une incohérence relative à la parcelle AC 0523, entre le C5 p.70 avec le RL p.71. |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classification et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 4 rue La Fayette : Le règlement littéral autorise la réalisation d'ascenseurs dans les immeubles identifiés en 7a et 7b sous conditions. Il n'existe pas de contradiction entre les différents articles du règlement littéral (cf. thèmes 1.1 et 4.3).

La copropriété située en AC 0477 » (4 rue La Fayette) regroupe trois immeubles aspectés au sud (côté rue et cour) et à l'est (sur cour). La localisation pressentie de l'ascenseur se trouve dans le vide de la cage d'escalier du bâtiment Ouest (RD15, RD17).

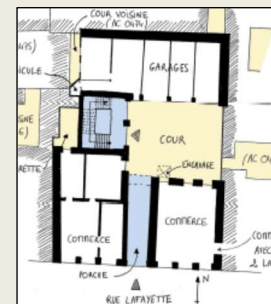
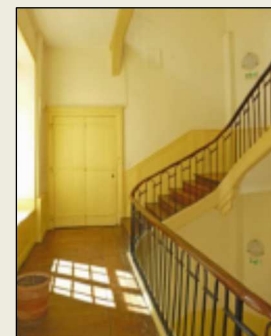
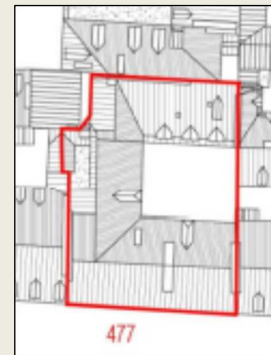
Cet escalier présente des caractéristiques architecturales de qualité qui constituent avec son vide central un ensemble présentant une perspective qui doit être préservée. Il justifie le classement de cet immeuble en 7b. Chacun des éléments le constituant, y compris son vide central, ne peut être dissocié des autres sans porter atteinte à la perception visuelle de l'ensemble.

Le règlement littéral autorise l'aménagement d'une cage d'ascenseur ou d'escalier à condition qu'elle ne modifie pas la configuration patrimoniale d'origine de l'édifice en 7a (RL p.7), qu'elle ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale d'éléments architecturaux majeurs en 7b (RL p.8) et ne porte pas atteinte à la stabilité des immeubles. Dans le cas présent une cage d'ascenseur porterait atteinte à des éléments architecturaux majeurs

La demande présentée (RD15, RD17) n'envisage aucune autre possibilité alors que le règlement permet d'envisager d'autres hypothèses qui pourraient être soumises au service instructeur. Une mutualisation des liaisons verticales entre les immeubles est préconisée.

Il est logique de ne pas implanter d'ascenseur dans le vide de la cage d'escalier de cet immeuble (RD15, RD17).

- Les autres modifications n'appellent pas d'observation.



| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision. ➡ Le règlement littéral autorise l'installation de cages d'ascenseurs dans les immeubles protégés sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux majeurs. | <ul style="list-style-type: none"> ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ En raison de l'aspect visuel de l'ensemble de la cage d'escalier comprenant un vide indissociable de l'ensemble architecturale (volées et vide central) j'émet un avis défavorable à la demande présentée. J'observe que toutes les solutions possibles n'ont pas été étudiées alors que le règlement permet de telles installations destinées à maintenir l'habitat.

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

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classification et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 6 bis rue de Montfort : La construction sommaire située sur les parcelles « AC 0511 » et « AC 0513 » (ex 5 rue Duguesclin) est maintenue en modification exigible au rapport de présentation (C5 p.48) et au règlement littéral (RL p.63). L'identification des parcelles « AC 0511 » et « AC 0513 » est remplacée par « AC 0514 » RL. Ceci est contraire au règlement graphique qui la classe en démolition exigible (absence de « M »)
- 2 rue de la Motte-Fablet : Au C5 (p.42) et au RL (p.57) : Prescriptions particulières : Ajouter la parcelle BE 0728 (il y a six « P »).
- Les autres modifications n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➡ Mettre en cohérence le règlement graphique avec le rapport de présentation et le règlement littéral pour la parcelle AC 0514 (6 bis rue de Montfort) (modification ou démolition exigible ?) ➡ Au C5 (p.42) et au RL (p.57) ajouter la parcelle BE0728 (elle comprend un P au RG). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

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

CONCLUSION

- Le retrait des aplats jaune identifiant les démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 3 rue Nationale : La prescription particulière prévue sur la parcelle « BE 0049 » en remplacement de la démolition exigible (C5 p.42 et RL p.57) consiste à restituer une cage d'escalier ouverte sur la cour pour participer à sa mise en valeur et à la secourabilité incendie des logements des situés en fond de cour.
- Il n'est pas souhaitable de remettre en cause l'étanchéité de l'escalier. La proposition d'une gestion technique formulée par la maîtrise d'ouvrage, prend en compte la problématique relative à la pluie ce qui permet de répondre favorablement à la demande (CO01) sans remettre en cause la volonté d'un retour à l'état d'origine.
- Les autres modifications présentées n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites et la mise en conformité avec les fiches immeubles, permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis 2013. | ➡ Il est nécessaire de préciser la solution technique permettant un retour à l'état d'origine de la cage d'escalier en « BE 0049 », 3 rue Nationale, tout en préservant celle-ci de la pluie (Co01). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

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, Pongérad

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 3-5 rue de Penhoët : Il est nécessaire d'établir une secourabilité à partir du 5 rue de Penhoët vers l'arrière des constructions aspectées aux n°6 et 8 rue Saint-Michel comme le demande le SDIS et selon ses préconisations. Il est nécessaire cependant de s'assurer que cela ne nécessite pas une modification du classement des immeubles actuellement protégés (RD 24 (cf. 8 rue Saint-Michel)
- 2 rue Pongérad : La demande de suppression des démolitions exigibles et leur remplacement par des constructions non protégées et une éventuelle modification exigible, obtient satisfaction dans le cadre du projet de modification tel qu'il est présenté (CO02).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➔ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013. | ➔ La demande de perméabilité présentée par le SDIS à l'intérieur de l'îlot rue de Penhoët - rue Saint-Michel est indispensable, il n'est nécessaire que sa continuité soit assurée au travers des différentes emprises contiguës (constructions et clôtures existantes). |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

- ➔ Le projet répond à la demande de suppression des démolitions exigibles et à l'inscription d'une modification. Il répond favorablement à l'observation présentée (CO02).

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

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- Les autres modifications présentées n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|----------------------|
| ➔ Le retrait des prescriptions satisfaites et la mise en conformité avec les fiches immeubles permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision. | ➔ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

- ➔ Néant

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 6 rue des Portes Mordelaises : Le cahier n°5 (RP justifications p.80) et le RL (p.72) prévoient la suppression de la démolition exigible prévue sur la parcelle « AC 0052 », celle-ci ayant eu lieu le long du rempart intérieur.
Le règlement littéral (p.66) prévoit d'instituer sur celle-ci une modification exigible alors qu'il s'agit d'un espace libre à caractère minéral. Il s'agit d'une erreur matérielle, cette modification exigible se situe sur la « AC 0053 » comme il est indiqué au RP (C5 p. 50), au RG et dans l'exposé des modifications (p.74).
- 1-3 rue de Rohan : La prescription particulière est retirée au C5 (p.43) et au règlement graphique. Elle est doit être complètement raturée au règlement littéral (p.57) comme son titre (AC 0539).
- Les autres modifications présentées n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|--|
| <p>➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles, la conformité avec les diagnostics réalisés permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision de 2013.</p> | <p>➡ Le règlement littéral doit faire l'objet d'une mise à jour (p.66). La modification exigible concerne la parcelle « AC 0053 » (et non pas 0052). Celle-ci est devenue un espace public à dominante minérale (promenade intérieure des remparts.</p> <p>➡ Au 1 et 3 rue de Rohan (p.57 du RL) la totalité de la prescription particulière doit être retirée (pas uniquement le titre ?)</p> |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant

=====

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 32 rue Saint-Georges : Il est nécessaire que le règlement graphique et l'exposé des évolutions soient précisés afin de connaître l'étendue des constructions auxquelles s'applique le « M » de modifications exigibles (RD07, RD16) comme il est envisagé dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- Les autres modifications présentées n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision. | ➡ L'étendue du « M » au 32 rue Saint-Georges « BE 0451 », la nature et la localisation des modifications exigibles doivent être précisées ((RD07) |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant



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

CONCLUSION

- Le retrait démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- Les autres modifications présentées n'appellent pas d'observation.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|---------------|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites, la mise en conformité avec les fiches immeubles permettent d'apprécier les résultats obtenus depuis la dernière révision. | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

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

CONCLUSION

- Le retrait des démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières prenant en compte les nouvelles constructions est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 4, 5, 6 pl. St-Michel et 1, 3 rue St-Michel : Ajouter au C5 p.41, la parcelle « AC 1224 », adressée au 5 place Saint-Michel, fait également partie du bâti qui n'est plus protégé (sans conséquence sur le projet puisque supprimée).
- 8 rue Saint-Michel : l'observation présentée par le SDIS est à mettre en relation avec le 3 et 5 rue de Penhoët. La réponse à apporter à la perméabilité intérieure à l'îlot, est commune.

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|---|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites permet de mettre en conformité le PSMV avec les nouveaux aménagements réalisés. | ➡ La parcelle « AC 1224 » (C5 p.41) comprend également une construction qui n'est plus protégée (5 place Saint-Michel). ➡ 8 rue Saint-Michel : cf. 3-5 rue de Coëtquen |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

➡ Néant

CONCLUSION

- Le retrait des aplats jaune identifiant les démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 12 rue Saint-Yves : La demande d'identification d'une construction non protégée (latrines et auvent) sur la parcelle « AC 1233 » ne se justifie pas. Au contraire l'intérieur de l'îlot compris entre les rues Saint Yves et du Chapitre a besoin d'être éclairci afin d'en améliorer la secourabilité, le démolition exigible doit être maintenue.
- 14 rue Saint-Yves : Il est nécessaire que le SDIS puisse réaliser une expertise visant à déterminer si la démolition de la cuisine sur la parcelle « AC 0564 » aspectée au 17 rue du Chapitre est pertinente.
- 2 rue de Toulouse : Au rapport de présentation (C5 p.90) le texte de la démolition exigible doit être raturé comme son titre (démolition réalisée selon l'exposé et le règlement graphique et littéral).
- 10 rue de Toulouse : Il est nécessaire de mettre à jour le règlement graphique avec l'absence de la construction localisée sur la parcelle « AC 0728 » (accès par le 2 rue Rallier du Baty, selon fiche immeuble).

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|--|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites met à jour le PSMV avec les prescriptions réalisées | ➡ La secourabilité à partir du 14 rue St-Yves vers le 17 rue du Chapitre doit faire l'objet d'un diagnostic (SDIS) ➡ Au RP (C5 p.90) la totalité de la démolition exigible doit être raturée (2 rue de Toulouse) ➡ L'aplat jaune, 10 rue de Toulouse (AC 0728) est à retirer |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT

- ➡ J'émet un avis défavorable au retrait de la démolition exigible sur la parcelle AC 1233 (12 rue Saint-Yves) (RD18).

=====

CONCLUSION

- Le retrait des aplats jaune identifiant les démolitions exigibles déjà réalisées et leur remplacement par de nouvelles classifications et/ou prescriptions particulières est logique.
- Les mises à jour résultant de l'établissement des fiches immeubles sont nécessaires.
- 14 rue Victor Hugo : La modification de la constructibilité dans les cœurs d'îlot donne satisfaction à la demande présentée (RD20)
- 18 rue de la Visitation : La demande présentée obtient satisfaction concernant le retrait de la dominante végétale sur les espaces libres. La démolition exigible non réalisée sera réinscrite en aplat jaune.

La demande relative aux emprises constructibles à limite maximale est motivée par la présentation de différentes options ayant pour objectif une intégration du bâti dans son environnement architectural. La suppression des deux aplats jaunes encastrés dans le bâti et leur remplacement par des emprises constructibles à limite maximale alignées sur le n°20 de la rue de la Visitation permettraient de répondre à l'objectif recherché en adéquation avec les objectifs du PSMV. Le maître d'ouvrage retient cette solution dans son mémoire ne réponse, en y ajoutant une possible surélévation, ce qui donne satisfaction à la demande présentée (RD25)

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|---|--|
| ➡ Le retrait des prescriptions satisfaites met à jour le PSMV avec les prescriptions réalisées. | ➡ Au 18 rue de la Visitation (BE 0099), il est nécessaire, à l'appui des esquisses présentées d'adapter les règles particulières selon la description fournie par le maître d'ouvrage, ceci dans le respect des règles de préservation instituées par le PSMV (RD25) |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

- ➡ La modification de la constructibilité en cœur d'îlot afin d'y maintenir de l'habitat répond à l'observation présentée (RD20).
- ➡ Le retrait de la dominante végétale au 18 rue de la Visitation répond à la demande (RD25)



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 environnementale.

CONCLUSION

- Le projet n'apporte de nouvelles incidences sur les caractéristiques environnementales.
- Il contribue à l'amélioration du patrimoine architectural et à son environnement en mettant à jour les diverses prescriptions qui ont été satisfaites depuis la révision de 2013.
- Les références au « secteur sauvegardé » sont remplacées par celles relatives au « Site Patrimonial Remarquable ».

| AVANTAGES | INCONVENIENTS |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none">➡ Le projet n'apporte aucune incidence négative aux caractéristiques environnementales.➡ Le projet contribue à la préservation du patrimoine protégé et à la protection de la population et de ce patrimoine face au risque de sinistres. | ➡ Néant |

AVIS DEFAVORABLE ou ne présentant **NI UN AVANTAGE NI UN INCONVENIENT**

➡ Néant



D – SYNTHÈSE THÉMATIQUE

Le projet présenté par les Services d'Etat (Préfet - DRAC-UDAP) en concertation avec Rennes-Métropole et la Ville de Rennes a pour objectif de mettre à jour le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre historique de la ville de Rennes en préservant le caractère architectural des constructions et en facilitant la perméabilité au sein des îlots afin d'en assurer la secourabilité en cas de sinistre.

J'ai procédé à une analyse thématique et détaillée des différentes modifications proposées puis apporté mes conclusions pour chacune d'elles.

Ce projet présente de nombreux avantages mais il subsiste cependant quelques mises à jour et ajustements à réaliser et quelques règles particulières à adapter et/ou préciser compte-tenu des arguments et des justificatifs présentés par le public.

A - Mises à jour

- A1 6-8, rue Le Bastard « AC 0053 » : remplacer par « BE 0053 » (erreur matérielle en C5 p.44 et RL p.60).
- A2 13, place du Champ-Jacquet « AC 0343 » remplacer par « AC 0397 » (erreur matérielle en C5 p.46).
- A3 3, Contour de la Motte « BE 0342 » : remplacer par « BE 0742 » (erreur matérielle en C5 p.64 et RL p.70).
- A4 8, rue du Docteur Régnault « BE 0457 » : Ajouter dans l'exposé, la modification portée au RG (aile en 7b).
- A5 2, rue de la Motte-Fablet « BE 0728 » : Ajouter cette parcelle (C5 p.42 et RL p.57), elle comprend un P au RG.
- A6 6, rue des Portes Mordelaises « AC 0052 » : La modification exigible concerne la « AC 0053 », erreur matérielle.
- A7 1 et 3, rue de Rohan « AC 0539 » : Raturer la totalité de la prescription (RL p.57) pas uniquement le titre.
- A8 5, place Saint-Michel « AC 1224 » (C5 p.41) Elle comprend une construction qui n'est plus protégée (sans effet au rapport de présentation, car supprimée au RG).
- A9 2, rue de Toulouse « AC 0386 » : La totalité de la démolition exigible doit être raturée, pas que le titre (C5 p.90)

B - Mises en cohérence

- B1 Le remplacement de « Secteur Sauvegardé » par « Site Patrimonial Remarquable » doit être étendu à l'ensemble des pièces du PSMV : Cohérence de l'ensemble.
- B2 Les références au PLU doivent être remplacées par celles relatives au PLUi sur la totalité des pièces du PSMV.
- B3 7 rue Le Bastard « AC 0471 » : La démolition exigible est à remplacer par une règle particulière au règlement littéral, ceci pour être en cohérence avec la reconstruction autorisée après sinistre (RD03).
- B4 20 rue de Bertrand « BE 0064 » : Suite au diagnostic, la démolition exigible doit être remplacée par des règles particulières adaptées : mise en cohérence avec le diagnostic (RD09).
- B5 14 rue du Chapitre « AC 0582 » : Mettre en cohérence le règlement littéral (p.61) avec les autres éléments du dossier.
- B6 9 quai Châteaubriand « BE 0500 » : Il existe des doublons qui se contredisent (entre RP-C5 et RL), ils doivent être mis en cohérence.
- B7 Rue Hoche « BE 0638 » : Mettre en cohérence les règles particulières de C5 (p. 69) et RL (p.71) d'une part et d'autre part C5 (p.48) et RL (p.64) : positionnement du M.
- B8 3 rue de l'Horloge « AC 0523 » : Mettre en cohérence le C5 (p.70) avec le RL (p.71).
- B9 6 bis rue de Montfort « AC 0514 » : Mettre en cohérence le règlement graphique avec le rapport de présentation et le règlement littéral pour la parcelle (modification exigible)

C - Précisions à apporter

- C1 1 rue du Cartage : Il est souhaitable que la surélévation soit possible mais il est nécessaire de préciser l'étendue de l'emprise pouvant être surélevée, en façade des rues du Cartage et Duguay Trouin. (CO05, CO06, CO07, CO08, RD19, RD21, RD22).
- C2 17 rue du Chapitre « AC0564 » et 14 rue Saint-Yves : Il est souhaitable que le SDIS puisse préciser par un diagnostic de secourabilité à l'intérieur de l'îlot, la pertinence de la solution envisagée (CO03)
- C3 6 rue de l'Hermine : Préciser la parcelle sur laquelle se situe le nouvel élément du patrimoine à protéger.
- C4 3 rue Nationale « BE 0049 » : Préciser la solution technique permettant un retour à l'état d'origine de la cage d'escalier, tout en préservant celle-ci de la pluie (CO01).
- C5 32 rue Saint-Georges : « BE 0541 » : Préciser l'étendue du « M », la nature et la localisation des modifications exigibles (RD07).

D - Modifications et adaptations ponctuelles

- D1 16 rue Le Bastard « BE 0073 » : La démolition exigible est à remplacer par une modification exigible : Locaux intégrés au bâti d'origine mais façades à revoir (RD10, RD12).
- D2 3-5 rue de Penhoët, 6-8 rue Saint-Michel : La demande de perméabilité présentée par le SDIS à l'intérieur de l'îlot rue de Penhoët - rue Saint-Michel est indispensable. Il est nécessaire que sa continuité soit assurée au travers des différentes emprises contigües (constructions et clôtures existantes) (RD24).
- D3 18 rue de la Visitation « BE 0099 » : Il est nécessaire, à l'appui des esquisses présentées, d'adapter les règles particulières selon la description fournie par le maître d'ouvrage (alignement sur les constructions contigües, ceci dans le respect des règles de préservation instituées par le PSMV (RD25).

E - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le centre ancien de la ville de Rennes bénéficie depuis de nombreuses années de mesures de protection relevant du code du patrimoine. Celles-ci sont mises en œuvre par l'instauration d'une réglementation spécifique qui se substitue aux prescriptions des documents d'urbanisme.

La création des secteurs sauvegardés date 4 août 1962. Celui de la Ville de Rennes a été créé le 7 janvier 1966. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de ce secteur a été approuvé par décret en conseil d'Etat le 19 septembre 1985 puis révisé en 2013. La procédure actuelle constitue la 1^{ère} modification depuis 2013.

Depuis la dernière révision, la réglementation a transformé les Secteurs Sauvegardés en Sites Patrimoniaux Remarquables et le PLU de Rennes a évolué en PLUi de Rennes Métropole.

Le PSMV étant représenté uniquement par son périmètre (tâche blanche hors zonage) sur les règlements graphiques du PLU puis du PLUi, il n'a pas évolué lors des phases d'élaboration puis de modification du nouveau PLUi.

La présente modification devenait une nécessité pour prendre en compte d'une part la mise en œuvre des règles particulières exigibles pour la sauvegarde du patrimoine et d'autre part, l'état réel des constructions sur la base des fiches immeubles établies depuis 2013 et des diagnostics particuliers réalisés pour certaines constructions.

Il est nécessaire de s'assurer que cette modification ne remet pas en cause les objectifs fondamentaux du PSMV relatifs à la préservation globale du patrimoine et à la perméabilité au sein des cœurs d'îlots afin d'y assurer la secourabilité des personnes et des biens.

Avant d'émettre un avis global sur ce projet, je dois répondre aux interrogations suivantes :

1. Le périmètre du PSMV tel qu'il figure au PLUi est-il préservé par cette modification (zone blanche hors zonage) ?
2. Les règles fondamentales de préservation du patrimoine sont-elles remises en cause ?
3. Les règles de perméabilité en cœur d'îlots pour assurer la secourabilité des résidents et du patrimoine sont-elles remises en cause ?
4. La préservation de l'environnement est-elle suffisamment prise en compte ?
5. Les modifications envisagées ont-elles pour conséquence de porter atteinte à l'économie générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ?

1. Le périmètre du PSMV tel qu'il figure au PLUi est-il préservé par cette modification (zone blanche hors zonage) ?

Le projet de modification confirme le maintien du périmètre du PSMV tel qu'il figurait au PLU de Rennes, lors de son transfert dans le PLUi de Rennes Métropole en 2019 (maintien du secteur hors zonage).

Il ne porte pas atteinte aux autres zonages du PLUi.

❖ La modification du PSMV n'a pas pour conséquence de modifier le périmètre du PSMV.

2. Les règles fondamentales de préservation du patrimoine sont-elles remises en cause ?

Le projet comprend :

- Une actualisation du plan de zonage au regard des projets réalisés depuis 10 ans.
- Une adaptation du niveau de protection de certains immeubles ou parties d'immeubles suite à des diagnostics techniques et aux fiches immeubles réalisées depuis la révision de 2013.
- Un ajustement du règlement littéral sur quelques points précis sans modifier la philosophie.

L'actualisation du plan de zonage cible les parcelles et constructions très précises dont la modification est justifiée par la nécessité d'adapter certaines règles particulières. Cette évolution consiste parfois à remplacer une mesure exigible par une autre mesure (exemple : démolition exigible, remplacée par modification exigible), ce qui préserve les règles fondamentales de préservation du patrimoine.

L'adaptation du niveau de protection est possible grâce à la réalisation de diagnostics ou de fiches immeubles, l'accessibilité à certaines propriétés n'ayant pas toujours permis dès l'origine, de définir avec précision les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre.

L'ajustement du règlement littéral comprend des mises à jour réglementaires :

- Remplacement de secteur sauvegardé par site patrimonial remarquable.
- Définition des constructions protégées de type 7a.

- Destination des constructions et occupations du sol interdites ou soumises à condition particulière.
 - 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 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.
- ❖ Les règles essentielles relatives à la préservation du patrimoine ne sont pas remises en cause, la possibilité de construire en cœur d'îlot est limitée par les restrictions qui l'accompagne.

3. Les règles de perméabilité en cœur d'îlots pour assurer la secourabilité des résidents et du patrimoine sont-elles remises en cause ?

Toutes les modifications envisagées rappellent la nécessité de préserver la perméabilité en cœur d'îlot afin de secourir les personnes et les biens en cas de sinistre. Certaines modifications ponctuelles ont pour objectif de rétablir ou maintenir cette secourabilité contre l'avis même des personnes qui pourraient avoir besoin d'être secourues.

- ❖ Le projet, outre la préservation du patrimoine, a pour objectif principal de garantir la secourabilité au sein des cœurs d'îlots.

4. La préservation de l'environnement est-elle suffisamment prise en compte

La préservation de l'environnement doit être appréciée au sens large du terme, soit au niveau de l'environnement naturel, urbain, patrimonial et humain. Les conclusions thématiques présentées ci-dessus précisent les avantages et inconvénients du projet. J'ai regroupé selon l'intérêt qu'elles présentent, les modifications à apporter au projet :

A1 à A9 : Mises à jour

Ces mises à jour sont nécessaires, elles ne constituent pas une modification du projet soumis à enquête.

- ❖ Elles ne remettent pas en cause le projet, il s'agit de recommandations.

B1 : Mises en cohérence

Les modifications nécessitent souvent d'intervenir sur quatre documents (Cahier n°5 du RP, RL, RG et exposé des évolutions). Il existe parfois des oublis sur l'un ou l'autre des documents. Il est nécessaire que ceux-ci soient mis en cohérence sans que cela modifie le projet de modification.

- ❖ Ces recommandations sont nécessaires mais elles ne remettent pas en cause le projet de modification.

C : Précisions à apporter

C1 1 rue du Cartage : J'émet un avis favorable à la possible surélévation du bâti à une côte NGF maximale de 49,46 m. Ceci permettra d'harmoniser l'épannelage des façades en harmonie avec le bâti protégé existant de part et d'autre le long du Quay Duguay Trouin et le long de la rue du Cartage (constructions en 7a et 7b) toutefois il est nécessaire de prendre en compte la cour étroite intérieure à l'immeuble aspecté au n°4 place du Calvaire. Ceci afin de ne pas assombrir davantage les pièces ouvrant sur cette cour.

La construction de la place du Calvaire (ex cinéma Le Royal) n'est pas protégée au PSMV mais sa façade présente une harmonie architecturale avec l'ensemble urbain immédiat. Elle participe à un aménagement de qualité du centre ancien. L'intérêt de l'habitabilité de cette construction doit être préservé.

Il s'agit d'une observation, le projet de surélévation possible ne remettant pas en cause l'accès à la lumière du jour par la cour intérieure.

C2 17 rue du Chapitre : La demande formulée concernant la suppression de la démolition exigible de la construction principale répond à la demande du pétitionnaire. Il est nécessaire que les trois autres annexes soient maintenues en démolitions exigibles toutefois par souci d'équité, vis-à-vis des situations analogues, la pertinence de la secourabilité par le n°14 rue Saint-Yves (après démolition exigible de la cuisine) doit être préalablement validée par le SDIS (diagnostic).

C3 à C5 : Ces modifications sont suffisamment motivées mais l'étendue parcellaire, la localisation de la mesure ou les solutions de techniques à mettre en œuvre ne sont pas suffisamment explicites.

- ❖ Il s'agit de précisions à apporter pour éviter des difficultés ultérieures.

D1 à D3 : Modifications et adaptations ponctuelles du projet

D1 : 16 rue Le Bastard : Les deux locaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage de cette construction sont intégrés aux logements (salle de soin Yves Rocher et pièce de vie au premier étage) mais il est nécessaire que les façades soient mises en harmonie avec l'aspect extérieur de l'ensemble de la construction. Il est nécessaire de remplacer la démolition exigible par une modification exigible ou une autre règle particulière. Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse valide cette modification.

D2 : 3, 5 Rue de Penhoët et 6-8 rue Saint-Michel : Il est nécessaire que la demande formulée par le SDIS soit satisfaite en redéfinissant le tracé de la secourabilité au sein de cet îlot. Le maître d'ouvrage valide cette disposition dans son mémoire en réponse.

D3 : 18 rue de la Visitation : Il est logique de répondre favorablement à la demande présentée par le pétitionnaire en s'appuyant sur des documents graphiques qui démontrent une possible intégration de la construction avec les bâtiments voisins. Le maître d'ouvrage valide cette demande dans son mémoire en réponse.

Ces 3 modifications sont ponctuelles et déjà validées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

5. Les modifications envisagées ont-elles pour conséquence de porter atteinte à l'économie générale du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur ?

Le nombre important de modifications apportées au projet (188 au total) est trompeur. 8 de ces modifications concernent des mises à jour et des précisions rendues nécessaires par l'évolution de la réglementation.

180 modifications concernent l'évolution de règles particulières dont :

- 136 prescriptions, modifications, démolitions, écrêtements, surélévations et ER réalisés depuis 2013.
- 44 modifications rendues nécessaires par les suppressions précédentes afin de garantir la préservation du patrimoine protégé et la secourabilité à l'intérieur des îlots.

Il existe très peu de nouvelles règles particulières. Celles-ci résultent des diagnostics complémentaires.

Ces modifications ont pour conséquence d'intervenir uniquement sur le cahier n°5 du rapport de présentation et principalement sur le titre 5 du règlement littéral. Le projet n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux objectifs globaux de préservation du patrimoine remarquable et de la secourabilité en cœur d'îlot des personnes et des biens.

❖ Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

COMPTE TENU DE TOUT CE QUI PRECEDE,

Compte-tenu des observations présentées par le public, des réponses apportées par les services de l'Etat (M. le Préfet et DRAC), de mes analyses thématiques, de mes conclusions sur les avantages et inconvénients du projet :

Je considère, à l'issue de cette enquête publique, que le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site patrimonial remarquable de la ville de Rennes était devenu une nécessité au niveau graphique afin d'alléger le plan et de mettre en évidence les prescriptions restant à réaliser. Il était nécessaire au niveau réglementaire afin de supprimer les prescriptions devenues inutiles et d'en remplacer certaines par de nouvelles règles particulières.

Ce projet de modification préserve :

Le périmètre existant du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur tel qu'il figure au PLUi de Rennes Métropole
Les règles essentielles relatives à la préservation du patrimoine,
La secourabilité au sein des cœurs d'îlots,
L'environnement naturel, urbain, patrimonial et humain,
L'économie générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

J'émet pour le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Patrimonial Remarquable de la ville de Rennes

Un avis favorable

Le 15 janvier 2024
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

