

SITE
PATRIMONIAL
REMARQUABLE

PSMV

Plan de Sauvegarde et
de Mise en Valeur de

Rochefort

Monsieur le Maire : Hervé Blanché.
Architecte des Bâtiments de France : Jean Richer
Elus référents : Thierry Lesauvage, Florence Lecossois
Service Urbanisme : Régis Seulin
Service Patrimoine : Florence Dubois



Conseil Municipal du 10 juillet 2019



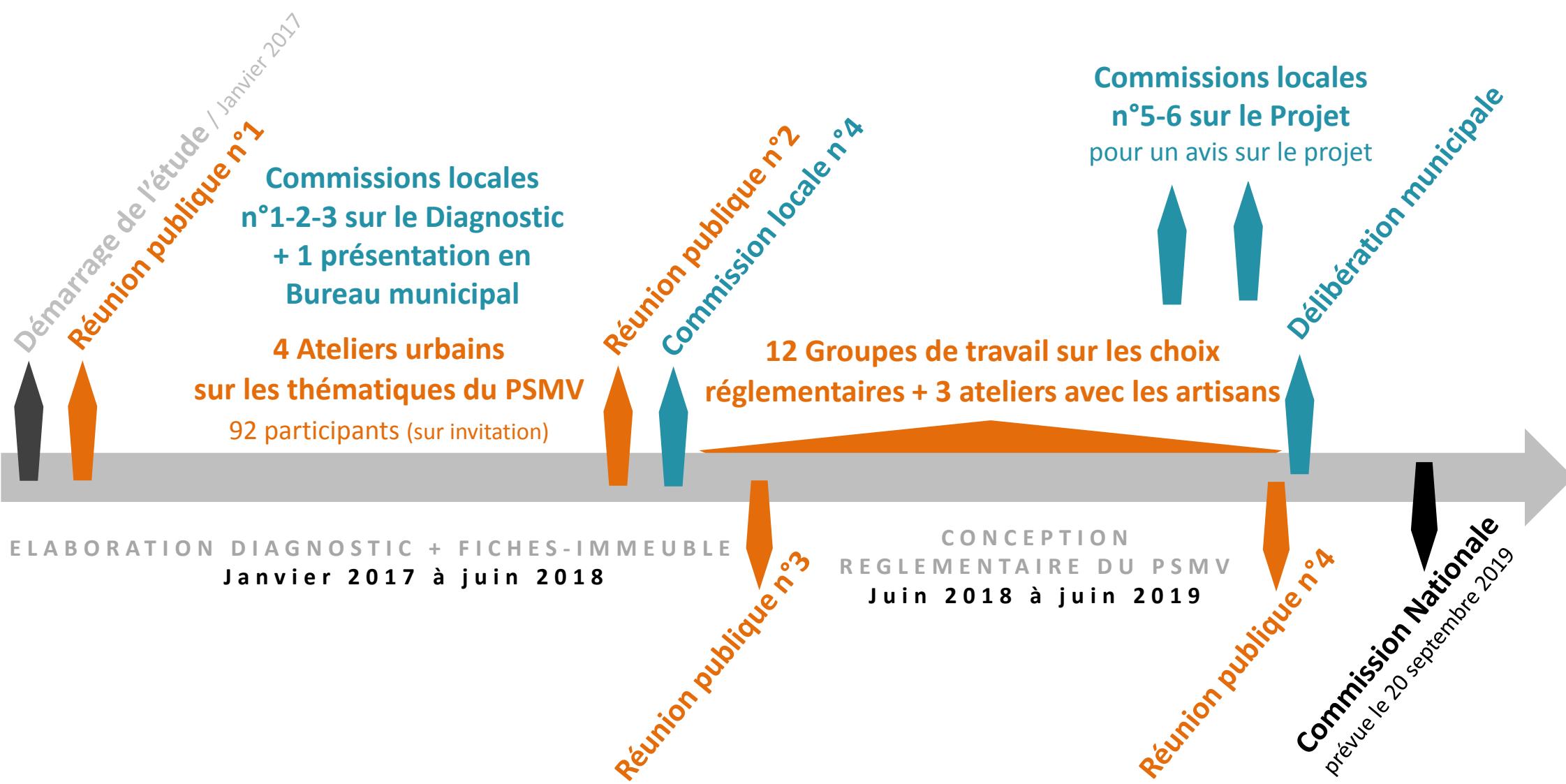
AUP
ARCHITECTURE
URBANISME
PATRIMOINE

EQUIPE :
Céline Viaud – Lenaïg Louaisil – Bruno Berthomé
– Clotilde Méda – Richard De Santiago.

Historien : Pol Vendeville, Chroniques Conseil.
Expert en biodiversité : Claude Figureau.



Calendrier de l'étude depuis janvier 2017



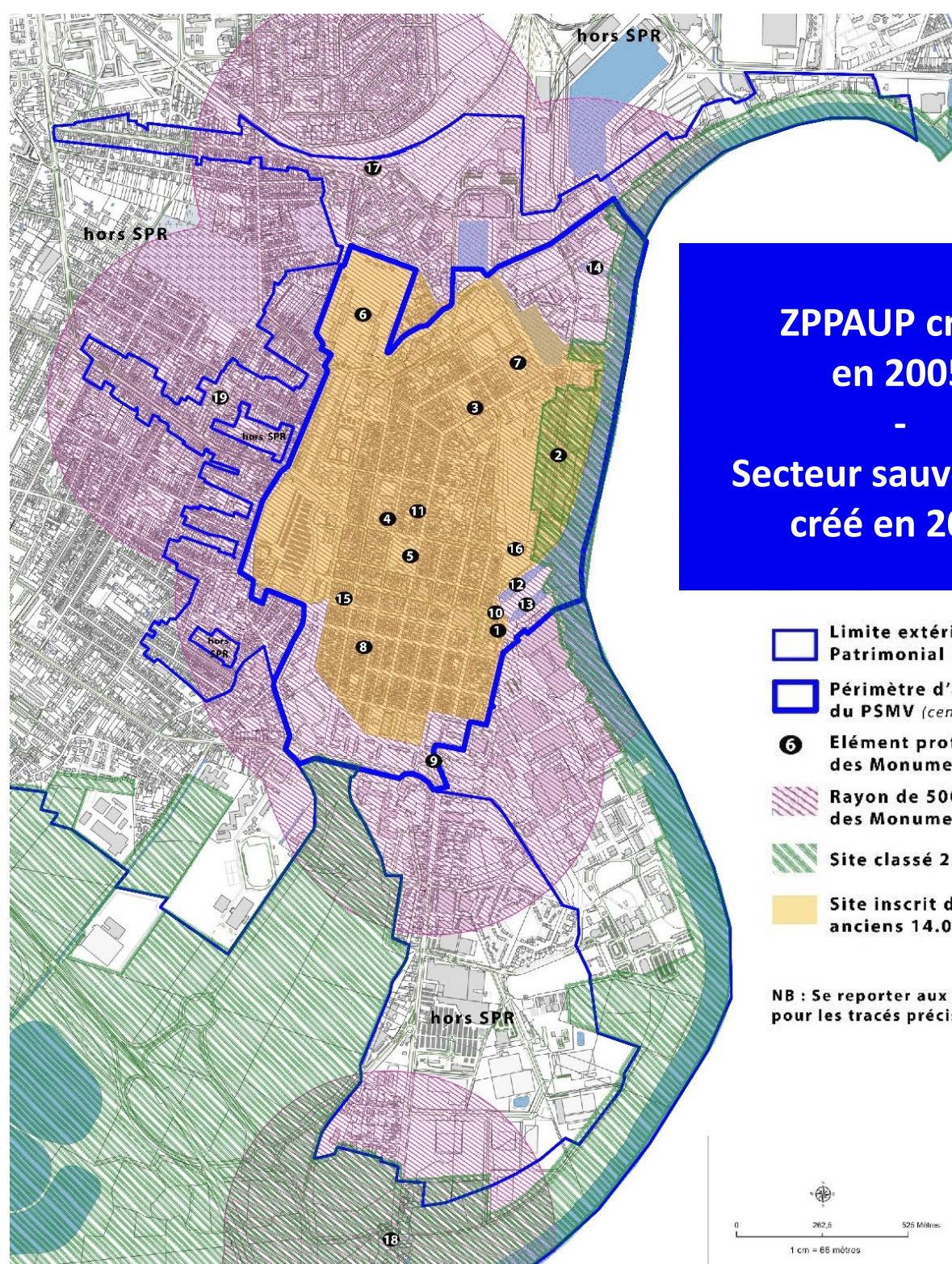
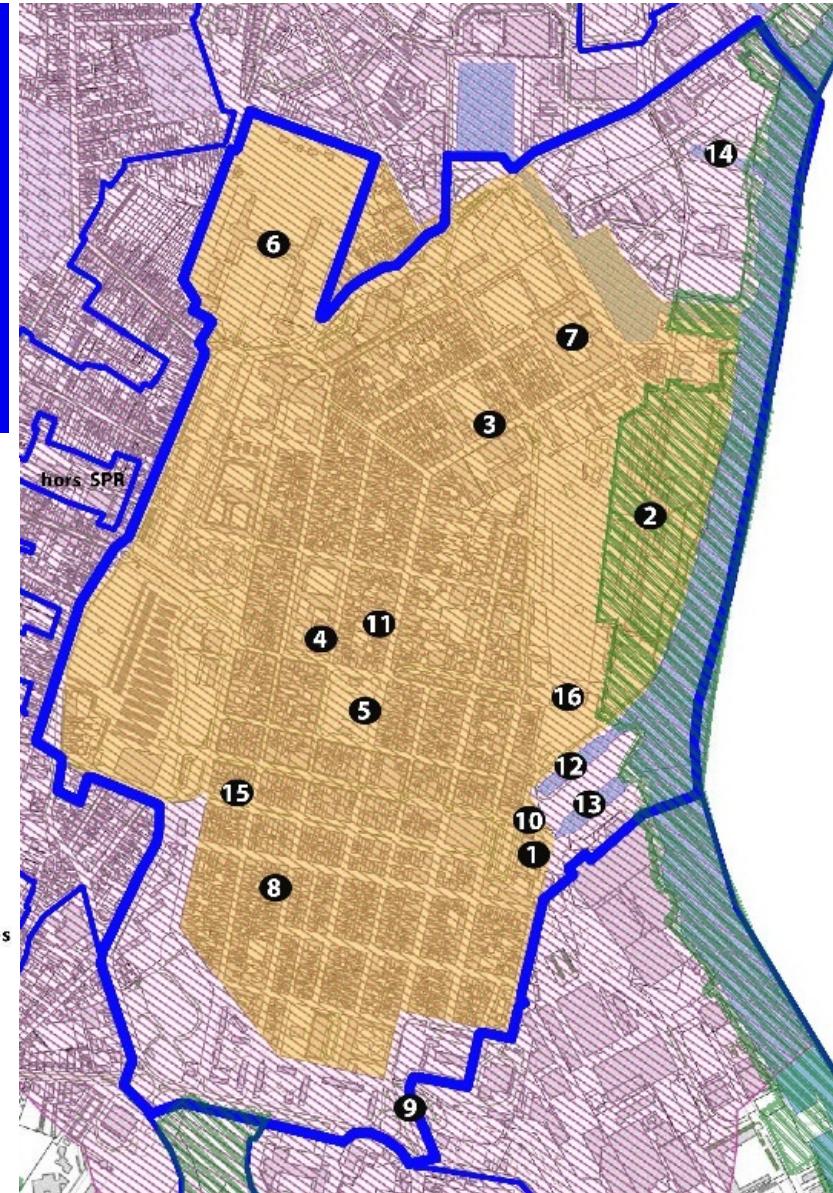
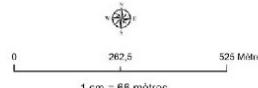
Le Site patrimonial remarquable

PSMV 139 ha / ZPPAUP 571 ha

ZPPAUP créée
en 2005
-
Secteur sauvegardé
créé en 2009

- Limite extérieure du Site Patrimonial Remarquable
- Périmètre d'application du PSMV (centre + glacis)
- Elément protégé au titre des Monuments Historiques
- Rayon de 500 mètres autour des Monuments Historiques
- Site classé 22.08.2013
- Site inscrit des quartiers anciens 14.02.1979

NB : Se reporter aux plans de servitudes pour les tracés précis et actualisé.





Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

UN DOCUMENT D'URBANISME ADAPTÉ À LA DENSITÉ PATRIMONIALE ET À LA COMPLEXITÉ DES TISSUS ANCIENS

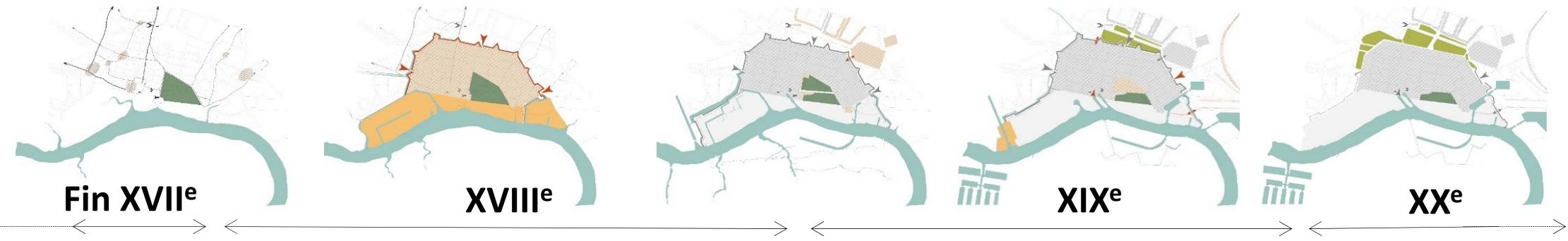
Double objectif :

La connaissance de la ville, de son histoire et de son patrimoine

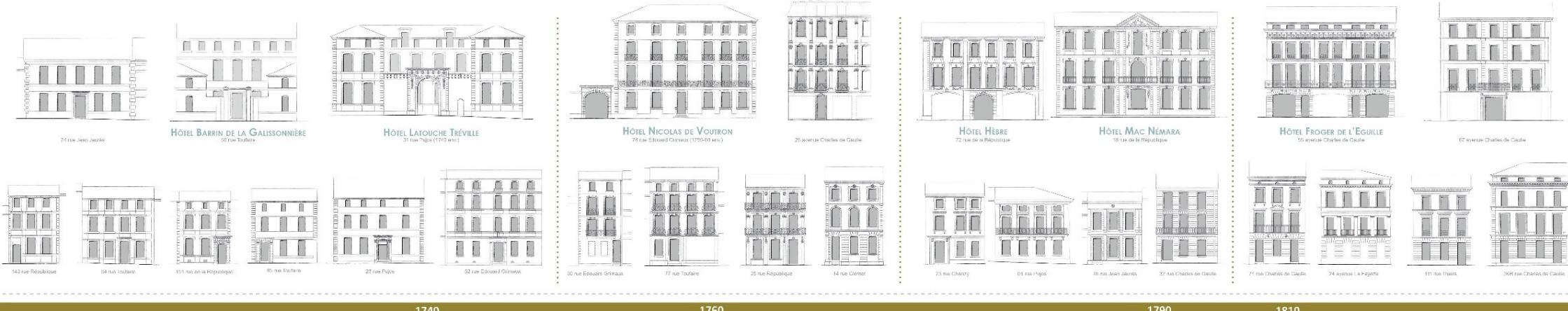
Le projet : mise en valeur du patrimoine, évolution/adaptation des tissus anciens et insertion de nouvelles constructions

Grandes particularités de Rochefort, les ambitions du PSMV

Héritage d'une ville-arsenal



Architecture rigoureuse, de pierre et de bois

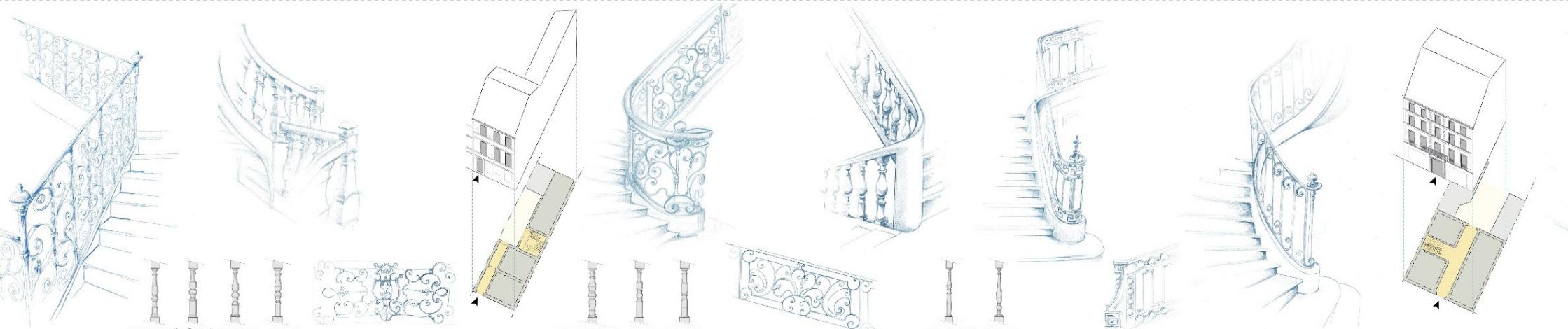


1740

1760

1790

1810



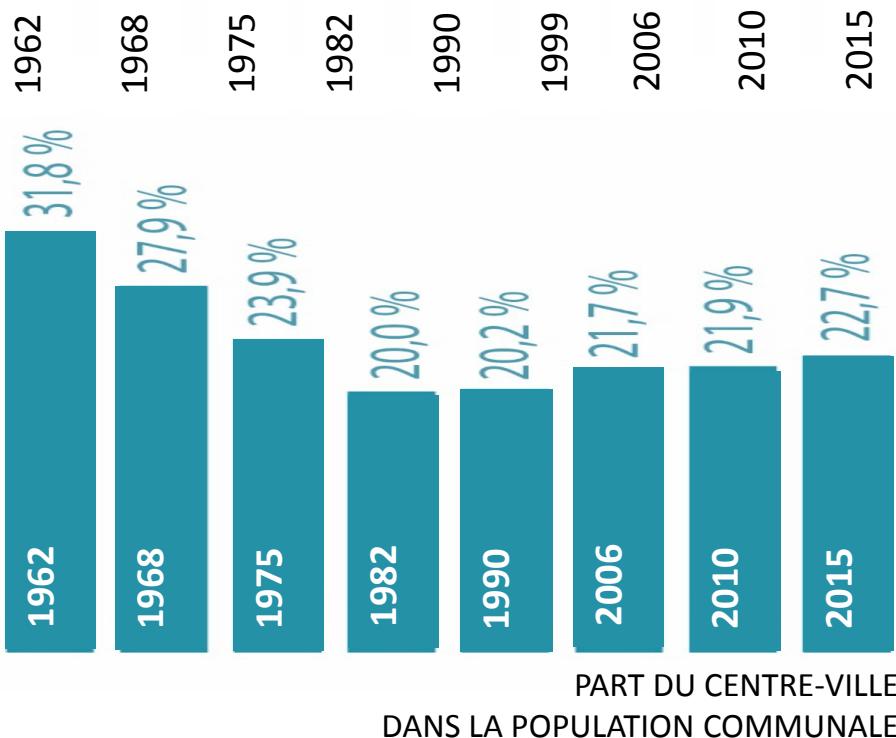
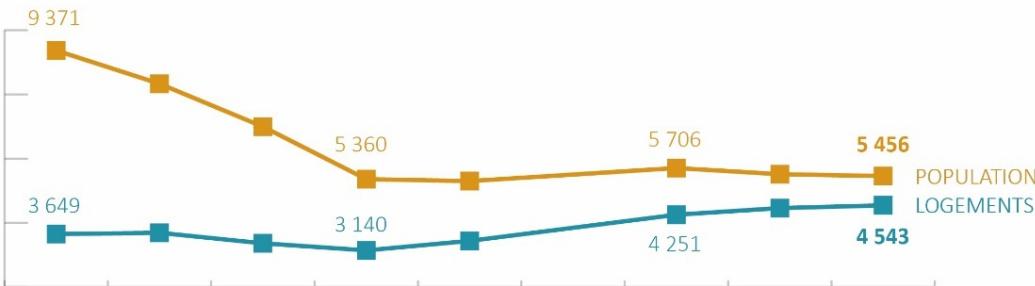
Cours et jardins, des usages encore visibles



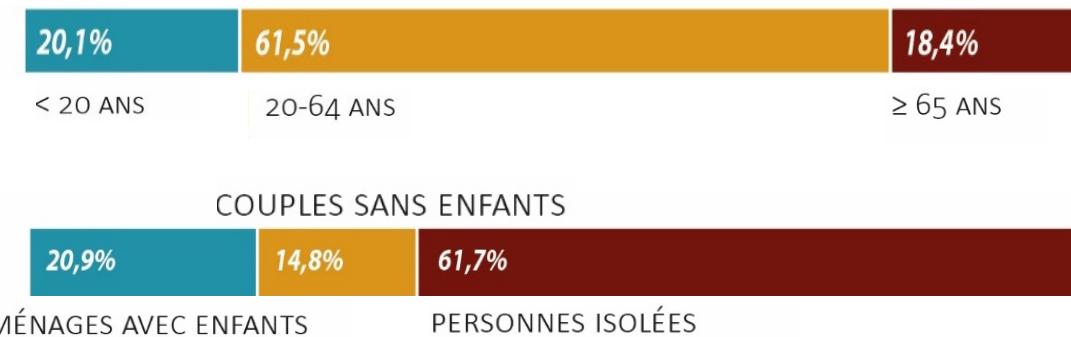
POPULATION & PARC DE LOGEMENTS

Quelques chiffres

NOMBRE D'HABITANTS & DE LOGEMENTS



PROFIL D'HABITANTS



PROFIL DE LOGEMENTS



Résidences principales en stagnation
Résidences secondaires / occasionnelles **+70 % depuis 2006**
20% de logement social

Logements vacants (% des résidences principales)

Centre ancien	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010	2015
Rochefort	7,0%	7,5%	9,7%	10,1%	9,2%	13,6%	9,9%	10,3%
CARO	7,0%	7,6%	8,7%	8,4%	6,7%		7,6%	8,0%

Les ambitions du PSMV

Déclinaison des objectifs du PADD pour le centre-ville

Le patrimoine comme levier

Identité : sauvegarder et renforcer l'image identitaire de « l'ensemble urbain »

Qualité : encadrer toute intervention sur le bâti, protégé et non protégé, et sur les espaces libres dans le but de garantir leur qualité d'insertion dans l'architecture, de la forme urbaine historique et du paysage urbain.

Durabilité : assurer la pérennité du patrimoine en encadrant les interventions vers des pratiques respectueuses et durables

Les espaces publics & la nature, comme support de revalorisation

Bien-être : accompagner l'ambition d'apaisement des espaces publics et de requalification du cadre de vie qui favoriseront l'émergence de nouvelles pratiques.

Ecosystème : s'engager vers une démarche respectueuse de l'environnement avec une attention particulière

Lieux fédrateurs : donner les grandes orientations pour l'aménagement des sites emblématiques de Rochefort

Les ambitions du PSMV

Déclinaison des objectifs du PADD pour le centre-ville

L'innovation pour stimuler l'attractivité résidentielle

Diversité : Répondre à l'objectif d'attractivité résidentielle en rendant possible la création d'une offre de logements pour tous, et notamment pour les familles.

Modernité : Forger une image renouvelée des modes d'habiter en centre-ville en suscitant des projets qui feront naître des typologies originales de logements

Evolutivité : Améliorer le patrimoine bâti pour rendre possible les usages contemporains à travers des modifications acceptables à la fois au regard du respect de l'authenticité et des besoins d'aujourd'hui

L'accompagnement des projets en faveur de l'attractivité économique

« Vitrine » : Fabriquer, par les interventions sur le cadre de vie, l'image de la ville, pour que le centre-ville devienne la vitrine de Rochefort.

Animation : Le PSMV n'est pas un document sacralisant le centre historique, il considère la ville comme un organisme vivant.

Prospective : Accompagner la réflexion à une échelle plus large des liens du centre-ville avec son territoire, la politique en matière de déplacements et de stationnement et la politique en matière de développement touristique.

Contenu du dossier

Dossier soumis à enquête publique : 4 pièces

<p>SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ROCHEFORT PSMV</p> <p>1 RAPPORT DE PRÉSENTATION VOLUME 1</p> <p>1.0. DIAGNOSTIC PATRIMONIAL</p> <p>JUIN 2019</p>  	<p>SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ROCHEFORT PSMV</p> <p>2 RAPPORT DE PRÉSENTATION VOLUME 2</p> <p>2.0. POLITIQUE URBAINE & JUSTIFICATIONS</p> <p>JUIN 2019</p>   	<p>SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ROCHEFORT PSMV</p> <p>3 RÈGLEMENT</p> <p>3.1. PIÈCE ÉCRITE</p> <p>Ce document est indissociable du document graphique qui en constitue à la fois la source et le prolongement</p> <p>JUIN 2019</p>  	<p>SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ROCHEFORT PSMV</p> <p>4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>4.1. PIÈCE ÉCRITE</p> <p>Ci également pièce complémentaire intitulée « Cahier d'orientations pour la restauration du patrimoine »</p> <p>Les OAP par secteur sont indissociables de leur document graphique : Plan général des OAP.</p> <p>JUIN 2019</p>  
--	--	---	---

Documentation du PSMV (non réglementaire)

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ROCHEFORT PSMV

DOCUMENT PEDAGOGIQUE

Condensé simplifié des règles du PSMV

PIÈCE DOCUMENTAIRE



INTERVENIR SUR
LE BÂTI
PROTÉGÉ

AMÉNAGER
LES COURS ET
JARDINS

CONSTRUIRE
DANS LE PSMV

CRÉER UNE
DEVANTURE OU
UNE VITRINE
COMMERCIALE

AMÉLIORER LES
PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES

MENUISERIE
Fenêtres
Portes
Quincaillerie

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
ROCHEFORT
PSMV**

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR

FICHES IMMEUBLES
SECTEUR B
Hyper centre

AUP

ROCHEFORT

Site Patrimonial Remarquable (PSMV)
Secteur HYPER-CENTRE - Ilot B01



INTERET & ELEMENTS SIGNIFICATIFS

PROTECTION MH

INTERET DU BÂTI PRINCIPAL : type B

FAÇADE(S): Construction très ancienne (fin XVIII^e) refaçonnée sur rue dans l'après-guerre, façade sans qualité. Façade isolée avec porte en anse de panier, percements repris, menuiseries récentes.

INTÉRIEUR: Bol escalier tournant à balustres fin XVIIIe-début XVIIIe, dallage récent avec trappe.

INTERET ANNEXE(S) :

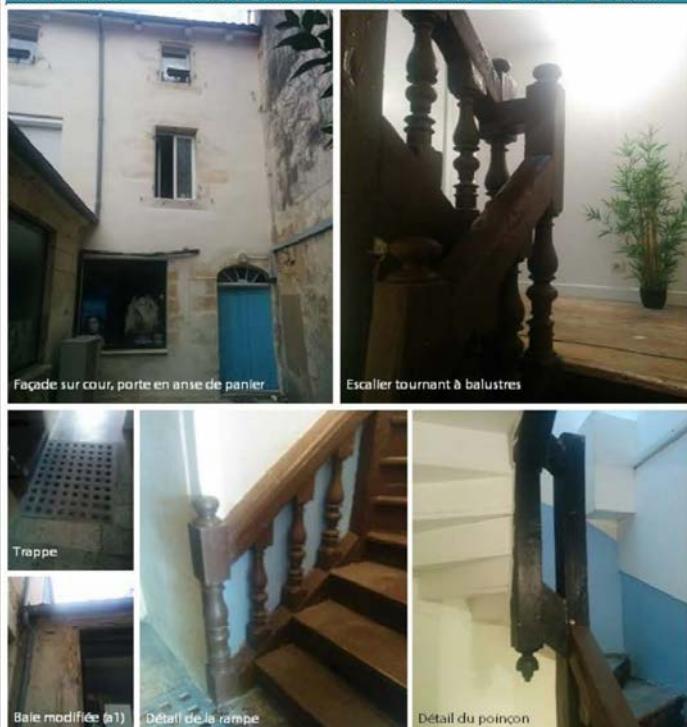
a1: **type C**: Dépendance en pierre sur cour, corniche moulurée, percements modifiés.

ESPACE(S) LIBRE(S): Cour à dominante minérale, caniveau

ETAT GLOBAL (APPARENT) : moyen
ARCHITECTURE D'ORIGINE : dénaturée

OBSERVATIONS ET ÉVOLUTIONS SOUHAITABLES : Façade sur rue peu qualitative pouvant être entièrement reprise, surélévation possible sous forme d'attique. Percements à améliorer sur cour. Espace libre à mettre en valeur.

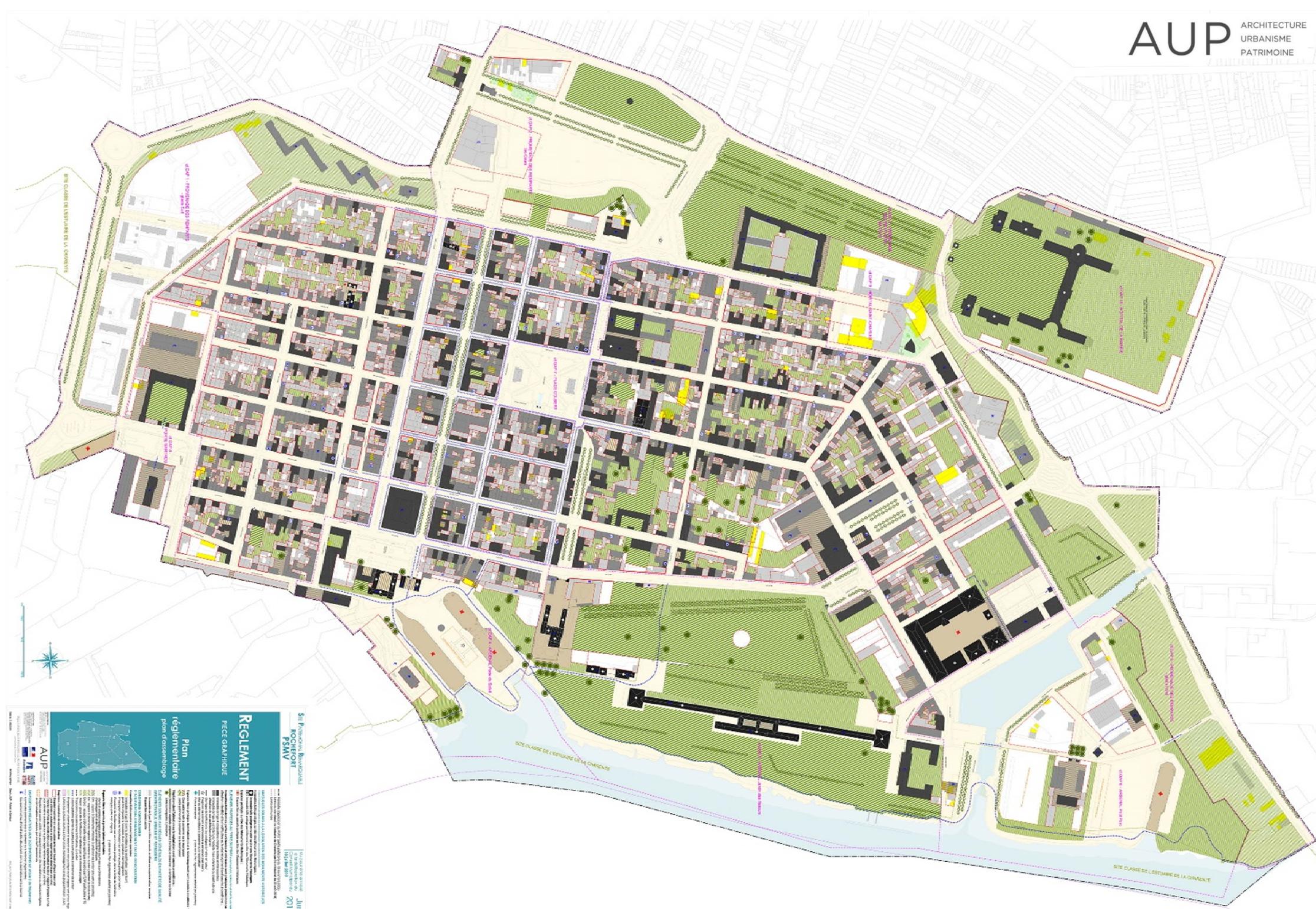
PHOTOGRAPHIES Relevé le : 24/04/2018

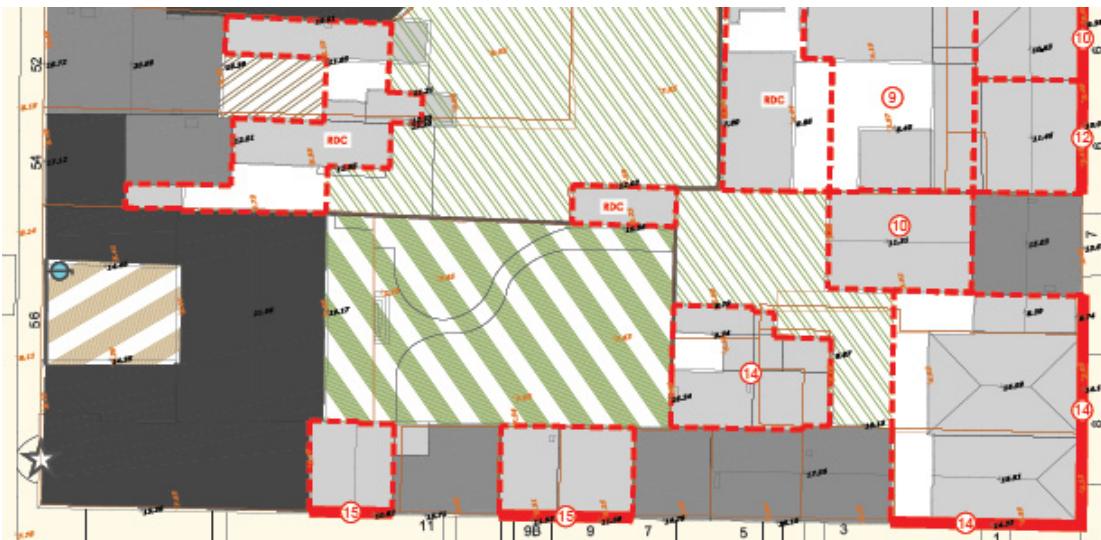


DOCUMENTATION DE SOURCES EXTERIEURES

Etudié par l'inventaire

Partie réglementaire





MONUMENT HISTORIQUE
Pour information

BÂTIS PROTÉGÉS

IMMEUBLE PROTÉGÉ : TYPE A / TYPE B

ELEMENT D'ARCHITECTURE

MUR OU ÉLÉMENT DE CLÔTURE

PUIT

ESPACES PROTÉGÉS

COUR PATRIMONIALE

JARDIN PATRIMONIAL

ALIGNEMENT D'ARBRES

ARBRE REMARQUABLE

IMMEUBLES NON PROTÉGÉS

IMMEUBLE NON PROTÉGÉ

PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

ESPACE À DOMINANTE MINÉRALE (Dm)

ESPACE À DOMINANTE VÉGÉTALE (Dv)

EMPLACEMENT RÉSERVÉ
(POUR UN AMÉNAGEMENT D'ESPACE PUBLIC)

LIAISON PIÉTONNE

EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES

24 EMPIRE À HAUTEUR MAXIMALE

24 EMPIRE À HAUTEUR IMPOSÉE
ET ALIGNEMENT OBLIGATOIRE

CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION

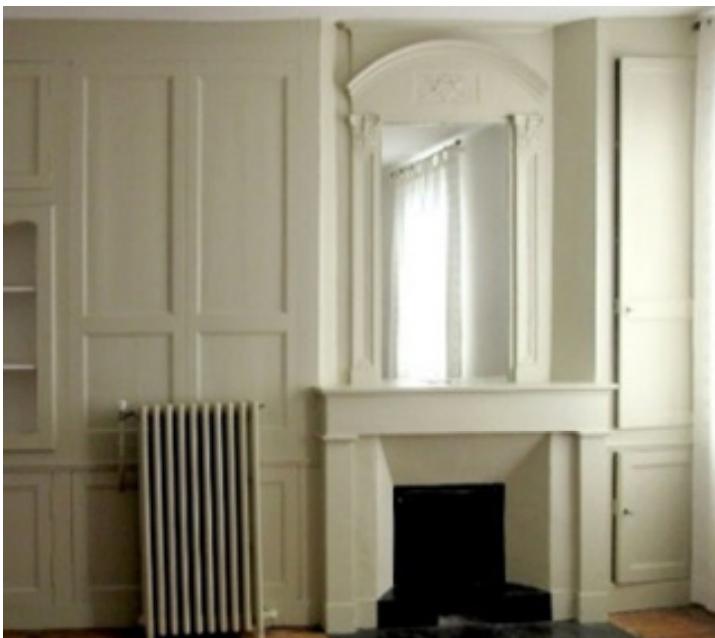
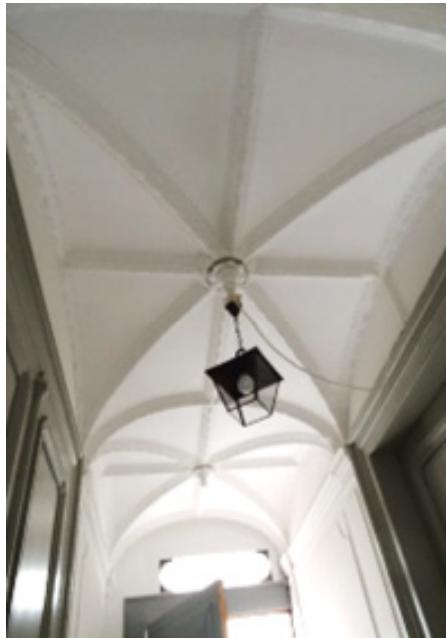
« JAUNE » : DÉMOLITION SOUHAITABLE

MODIFICATION IMPOSÉE

SURÉLÉVATION POSSIBLE



La protection du patrimoine bâti



TYPE A
Dispositions
d'origine lisibles et
intéressantes

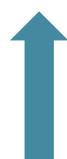


PROTECTION

Conservation des éléments
significatifs de l'architecture
extérieure et intérieure avec
une marge d'adaptation
selon la qualité patrimoniale



TYPE B
Modifications
ayant altéré le
caractère
d'origine sans en
compromettre la
lecture

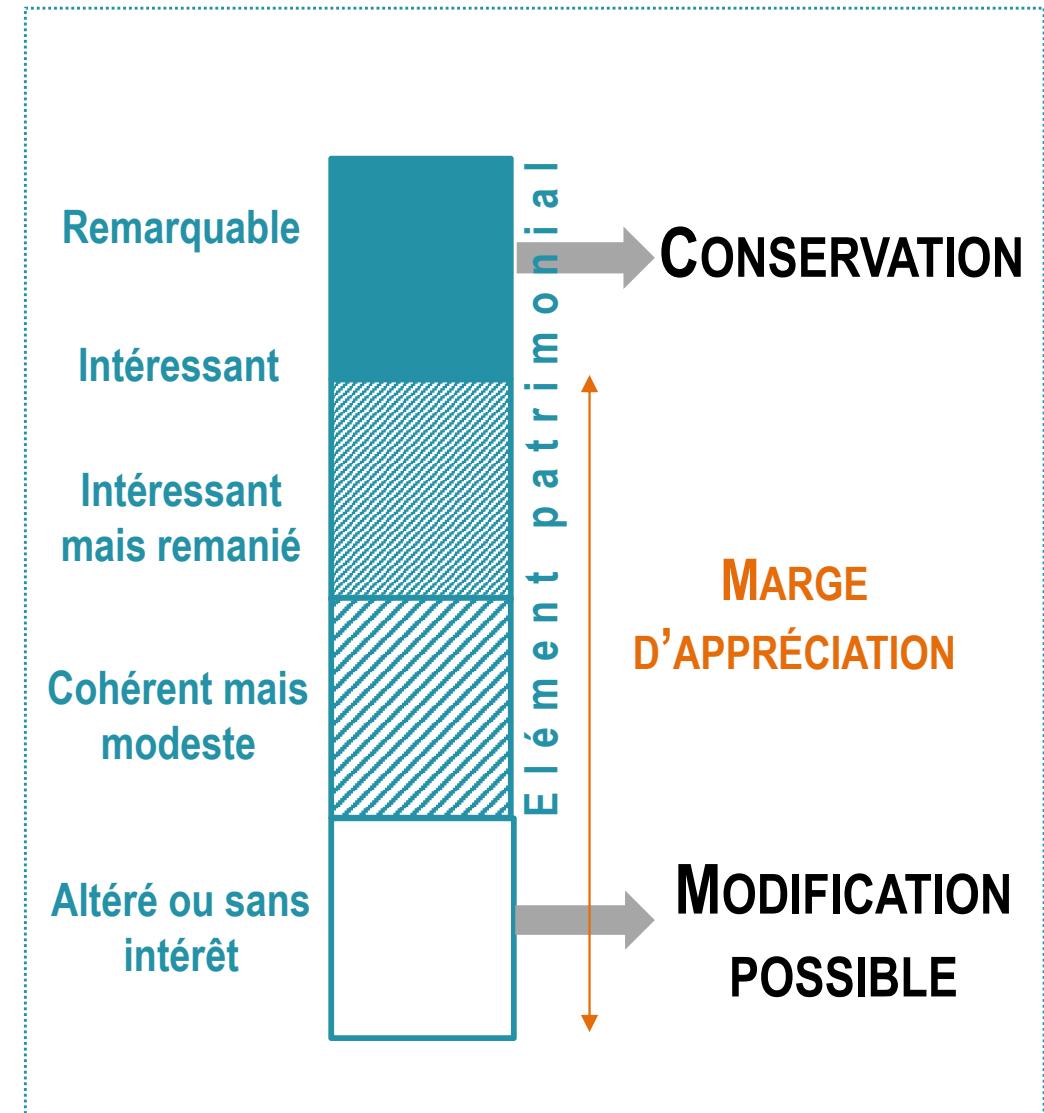


NÉCESSAIRE ÉTAT DES LIEUX

Fiche-immeuble = 1^{ère} alerte

Pièces demandées pour l'autorisation

- ★ **Composition architecturale** (façades et volumétrie)
- ★ **Structure constructive** (dont planchers et charpente)
- ★ **Système de distribution** (dont cage d'escalier principale)
- ★ **Intérieurs et éléments de décors**
- ★ **Menuiseries**



La protection des espaces libres



COUR OU JARDIN PATRIMONIAL



PROTECTION : Conservation, composition et mise en valeur



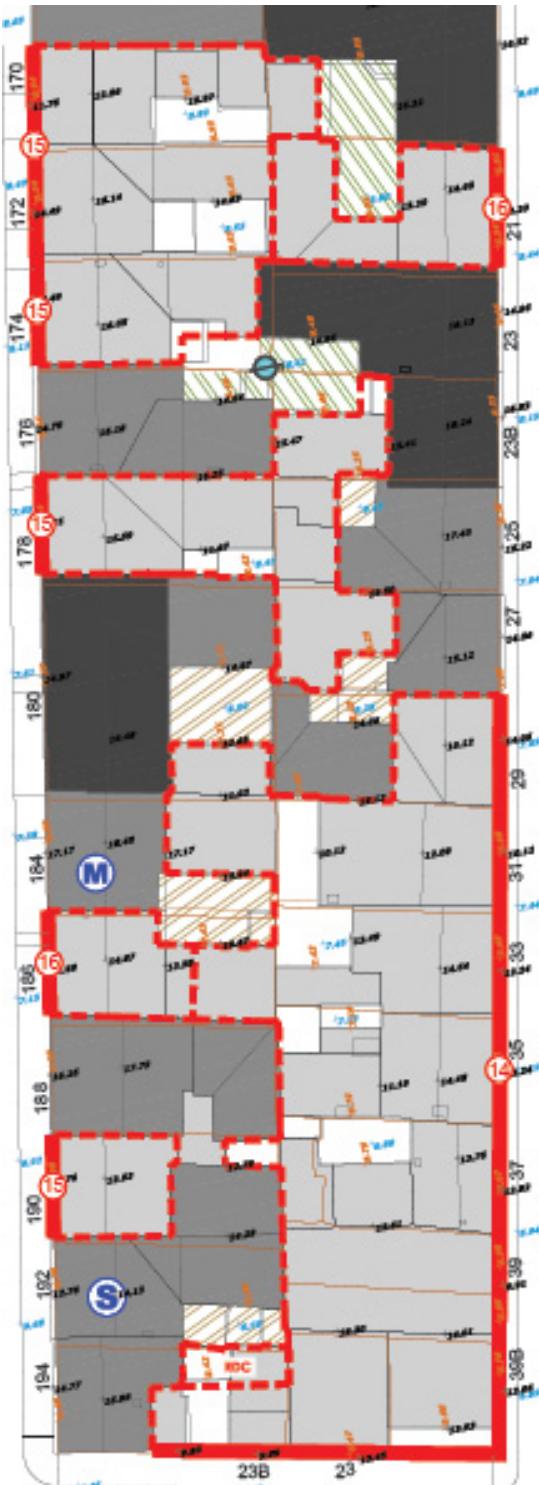
COUR OU JARDIN A PRESCRIPTIONS
SPECIALES (dominante minérale ou végétale)



PRESERVATION DU ROLE DE RESPIRATION :

Respect des éventuels éléments patrimoniaux,
Constructibilité limitée, biodiversité à renforcer

La constructibilité



EMPRISE À HAUTEUR MAXIMALE

À l'égout cote NGF



EMPRISE À HAUTEUR LIMITÉE AU RDC

Emprise constructible limitée à un niveau (hauteur de faîtiage < 4m)



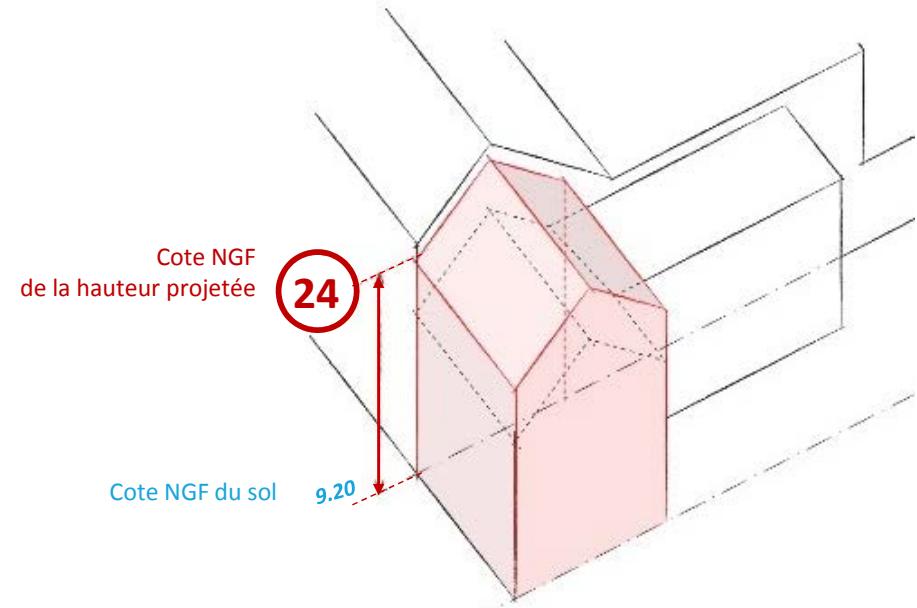
EMPRISE À HAUTEUR IMPOSÉE

À l'égout cote NGF



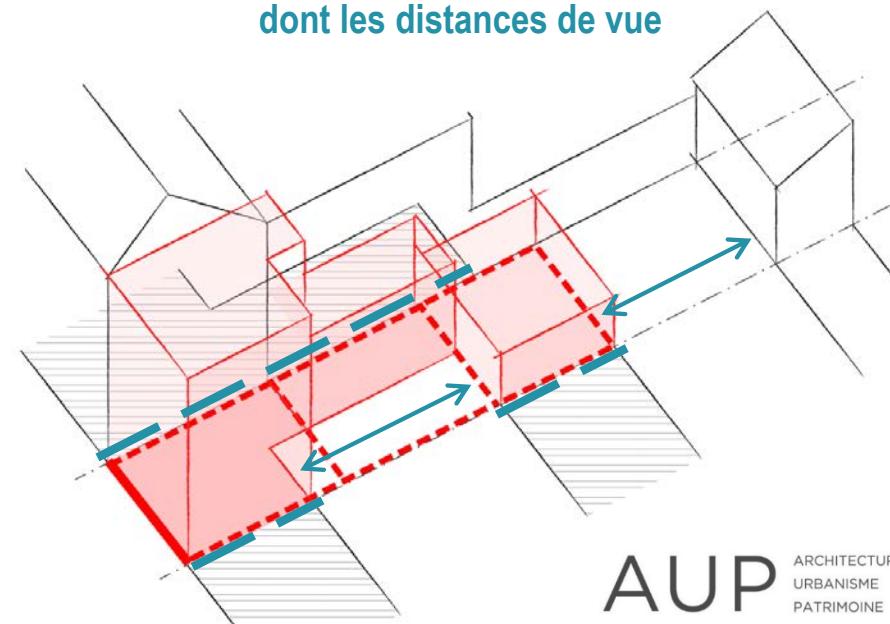
ALIGNEMENT STRICT avec façade continue sur rue

L'alignement obligatoire concerne le nu de la façade sur tous ses niveaux, jusqu'à l'égout de toiture.



Pas de règles d'implantation en limites séparatives
(encadrée par les dispositions graphiques)

➤ **uniquement règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, dont les distances de vue**

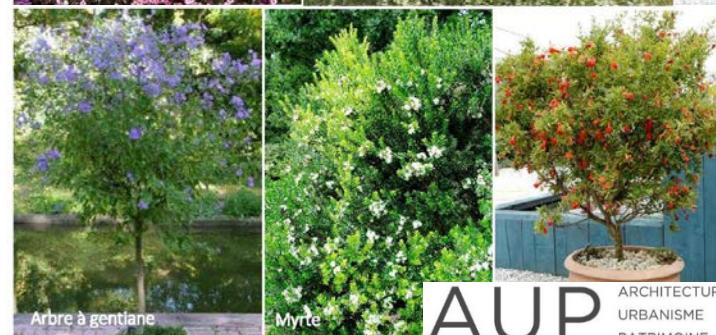
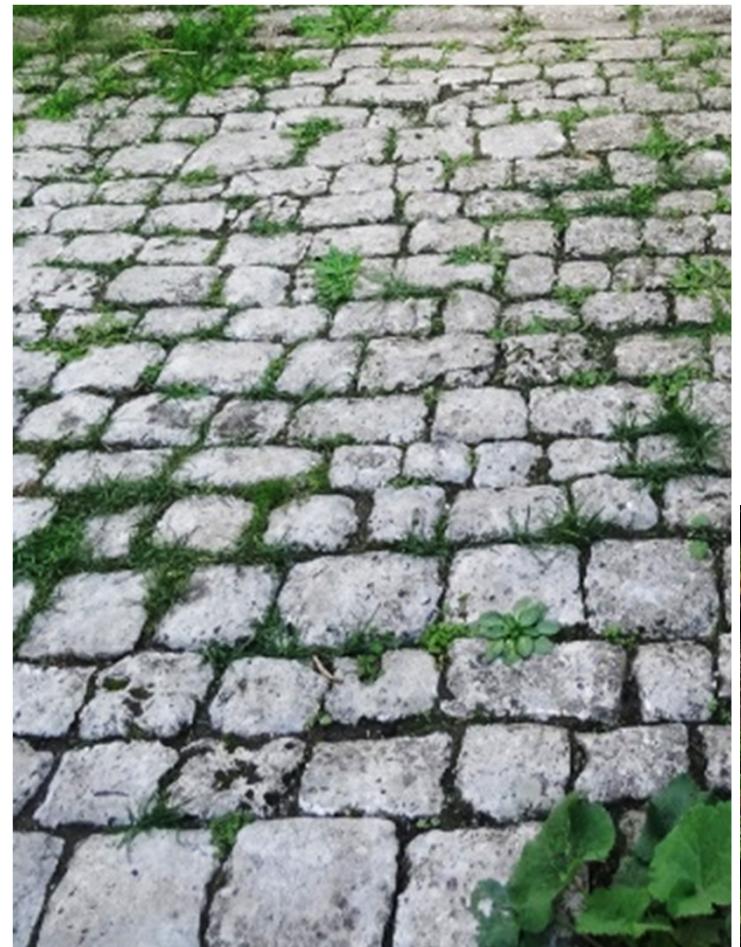


Contenu des Orientations d'aménagement et de Programmation

Orientations Espaces publics



Orientations Végétal & biodiversité



Orientations Restauration du bâti

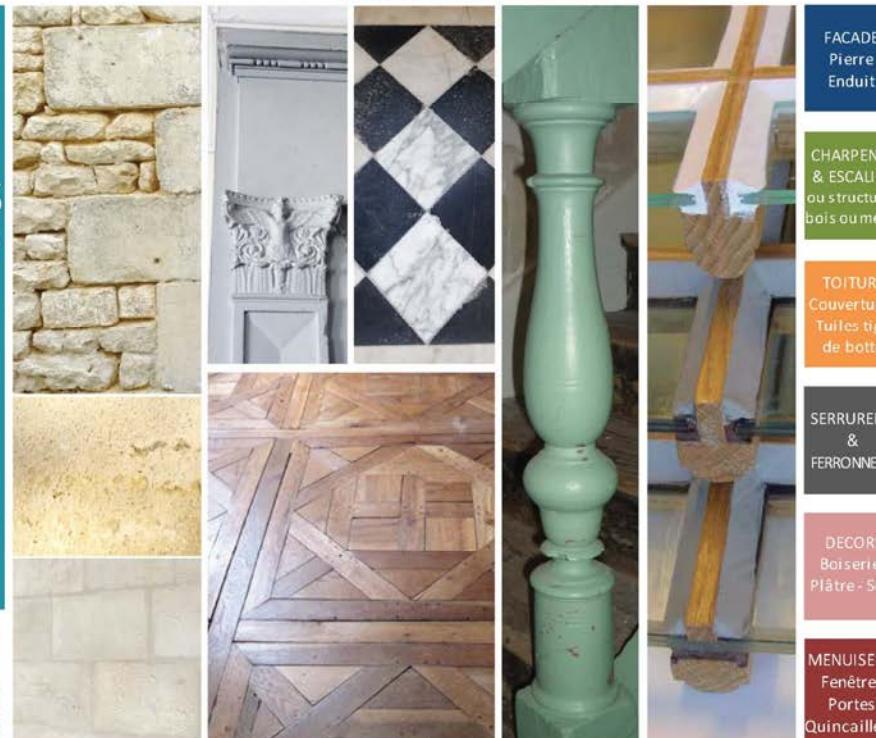
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
ROCHEFORT
PSMV

4

ORIENTATIONS POUR LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI

4.2. PIÈCE ÉCRITE COMPLÉMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AUP



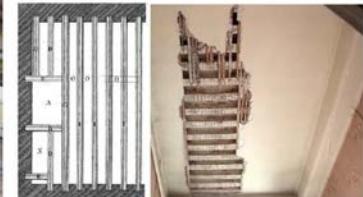
CHARPENTES ESCALIERS ET AUTRES STRUCTURES EN BOIS OU MÉTAL

La structure constructive d'un immeuble, c'est-à-dire, l'ensemble des éléments porteurs constitutifs de sa composition (planchers, charpente, cloisons structurelles), son ossature intérieure, participe à l'intérêt patrimonial d'un immeuble au même titre que les façades.

La majorité des planchers rochefortais sont à système d'enchevêtrements, dont les solives sont directement fixées dans la maçonnerie ou sur linéaire.



Dans les pièces d'habitation, la sous-face des solives est habillée d'un lattis bois recouvert de plâtre (bacula).



15

JUIN
2019

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal du
10 juillet 2019

Arrêté portant création et délimitation
du Secteur sauvegardé..... 13.11.2009
Délibération du Conseil municipal pour avis de la Commission
 Nationale du Patrimoine et de l'architecture..... 10.07.2019
Avis de la Commission Nationale du Patrimoine
et de l'architecture..... 20.09.2019
Délibération du Conseil municipal
après enquête publique.....



maison d'école /
AUP : Architecture
URBANISME
PATRIMOINE

15 rue Frédéric, 17200 ROCHEFORT
tel. 05 46 35 14 47 - fax 05 46 35 18 02

DRAC Nouvelle-Aquitaine
Direction Régionale des Affaires Culturelles

Quai de la Marne 593 80000 POITIERS CEDEX

tél. 05 46 35 42 02

DRAC Nouvelle-Aquitaine

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Quai de la Marne 593 80000 POITIERS CEDEX

tél. 05 46 35 42 02



VILLES & CÉPIES
D'ART &
D'HISTOIRE

Rochefort

Orientations par secteur

PROMENADE DES REMPARTS

- *Glacis Sud*
- *Les Cours*
- *Glacis Nord*

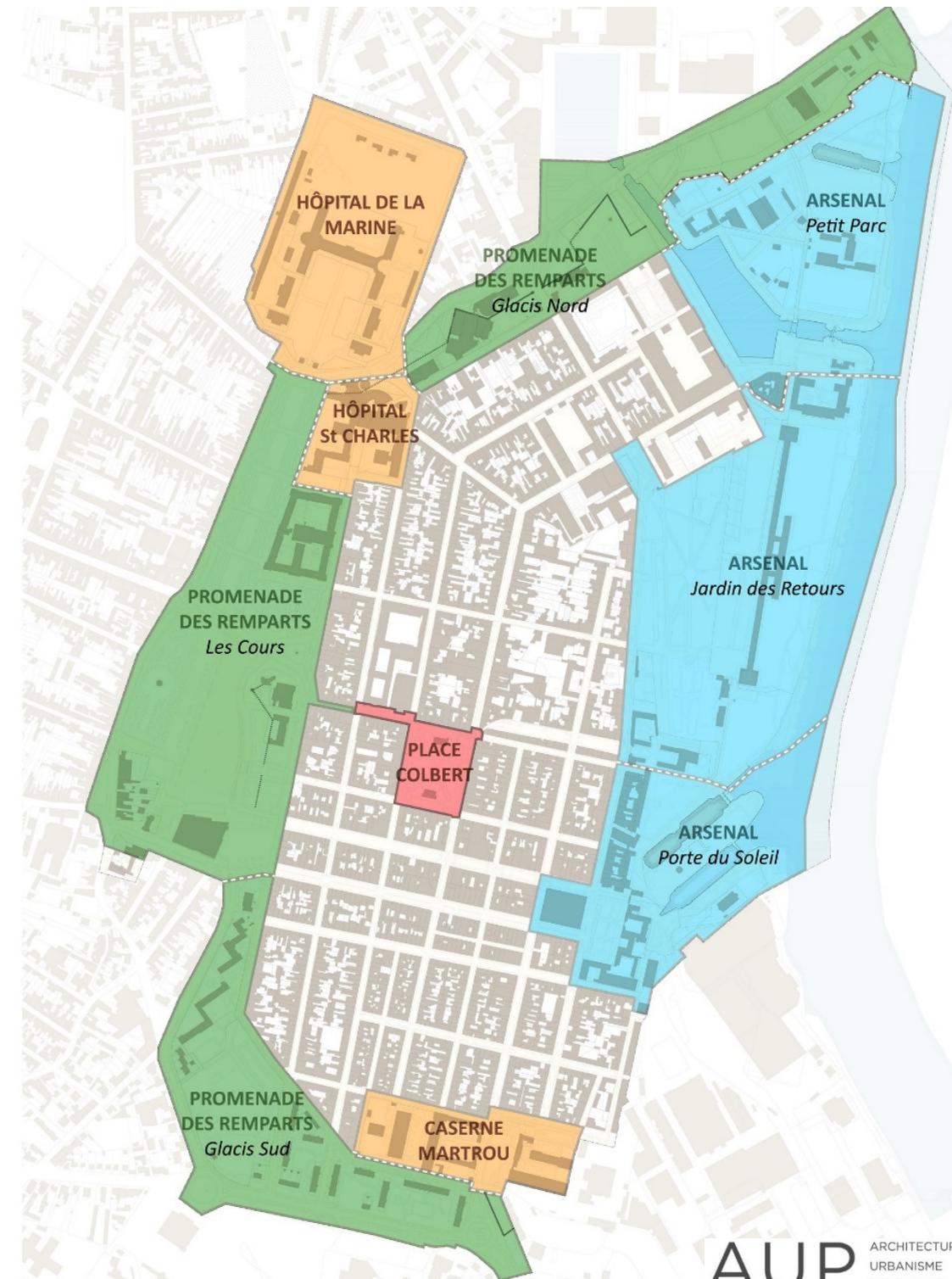
ARSENAL

- *Porte du Soleil*
- *Jardin des Retours*
- *Petit parc*

ANCIENNES CASERNES ET HOPITAUX

- *Caserne Martrou*
- *Hôpital de la Marine*
- *Hôpital Saint-Charles*

PLACE COLBERT



Secteurs où l'enjeu de forme urbaine et de programmation est stratégique pour la mise en valeur du centre-ville et où une opération d'ampleur est rendue possible soit par une requalification des espaces libres, soit par une constructibilité.

Orientations par secteur

PROMENADE DES REMPARTS

- Glacis Sud
- Les Cours
- Glacis Nord

ARSENAL

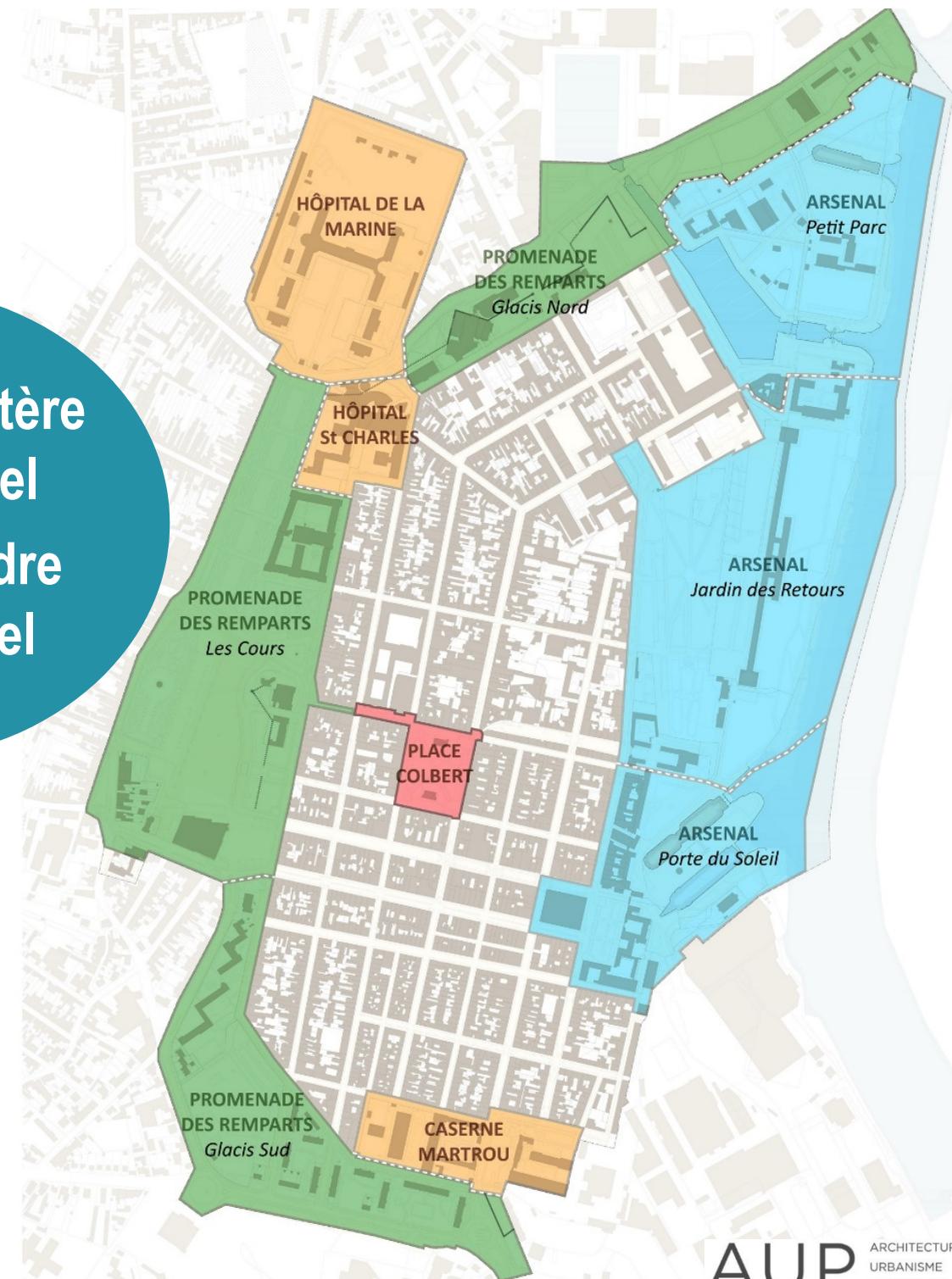
- Porte du Soleil
- Jardin des Retours
- Petit parc

ANCIENNES CASERNES ET HOPITAUX

- Caserne Martrou
- Hôpital de la Marine
- Hôpital Saint-Charles

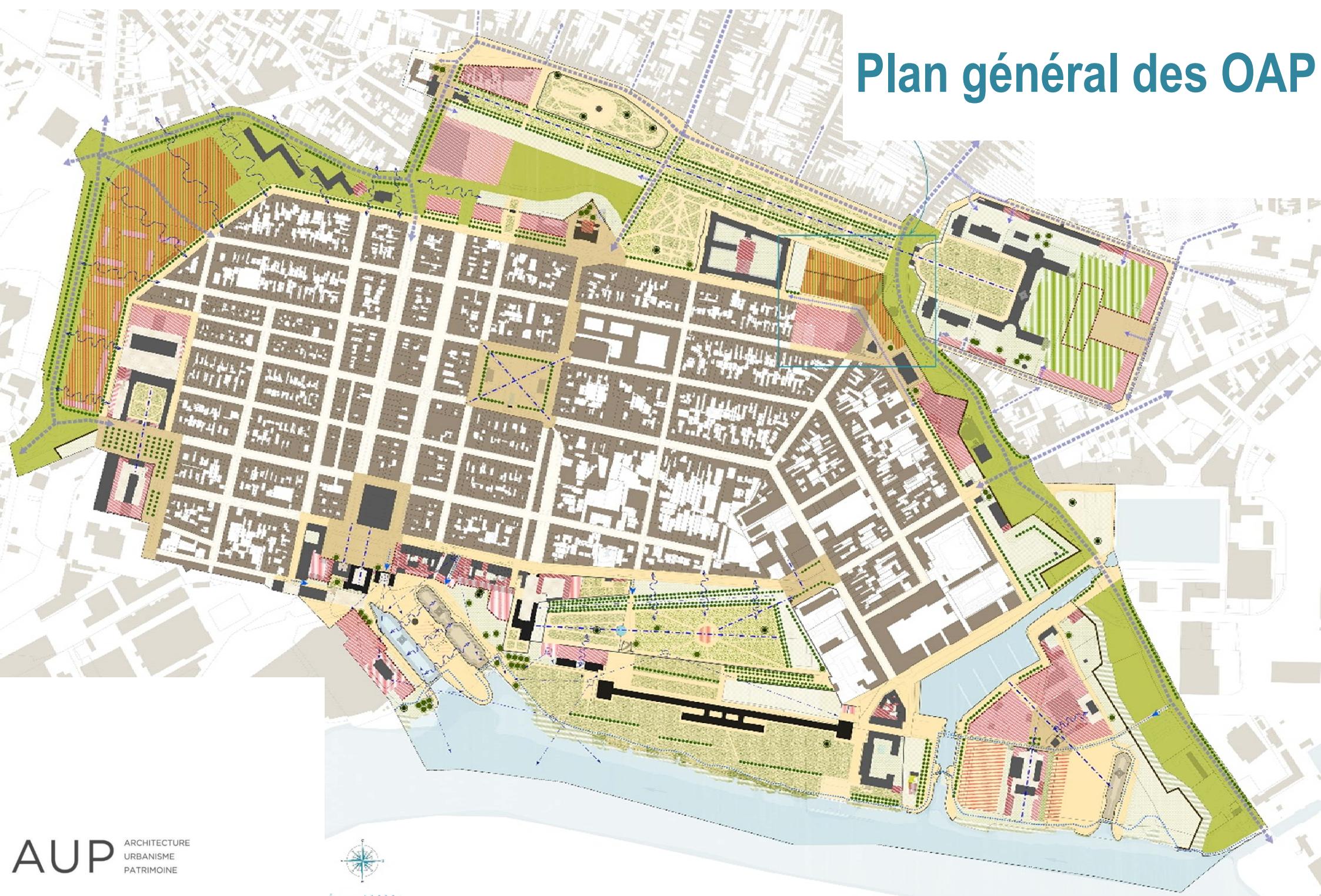
PLACE COLBERT

**Pas de caractère opérationnel
> simple cadre prévisionnel**

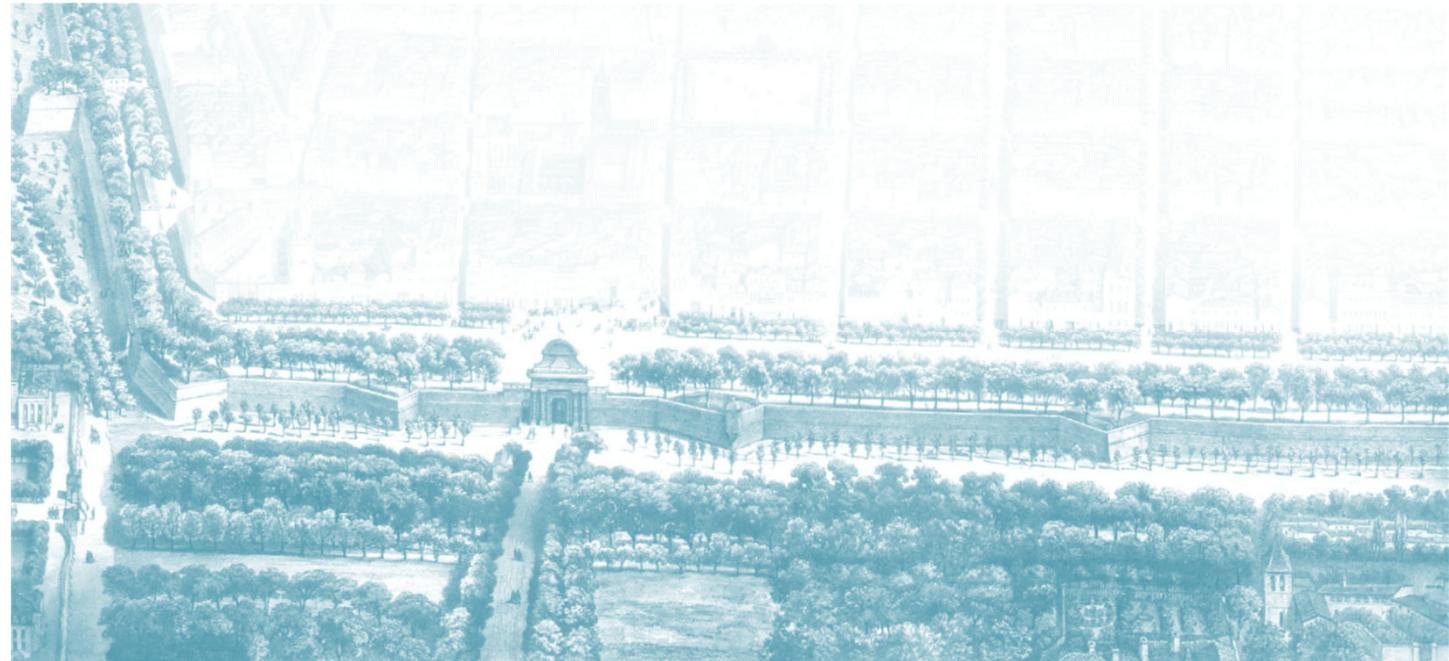


Secteurs où l'enjeu de forme urbaine et de programmation est stratégique pour la mise en valeur du centre-ville et où une opération d'ampleur est rendue possible soit par une requalification des espaces libres, soit par une constructibilité.

Plan général des OAP



La Promenade des Remparts





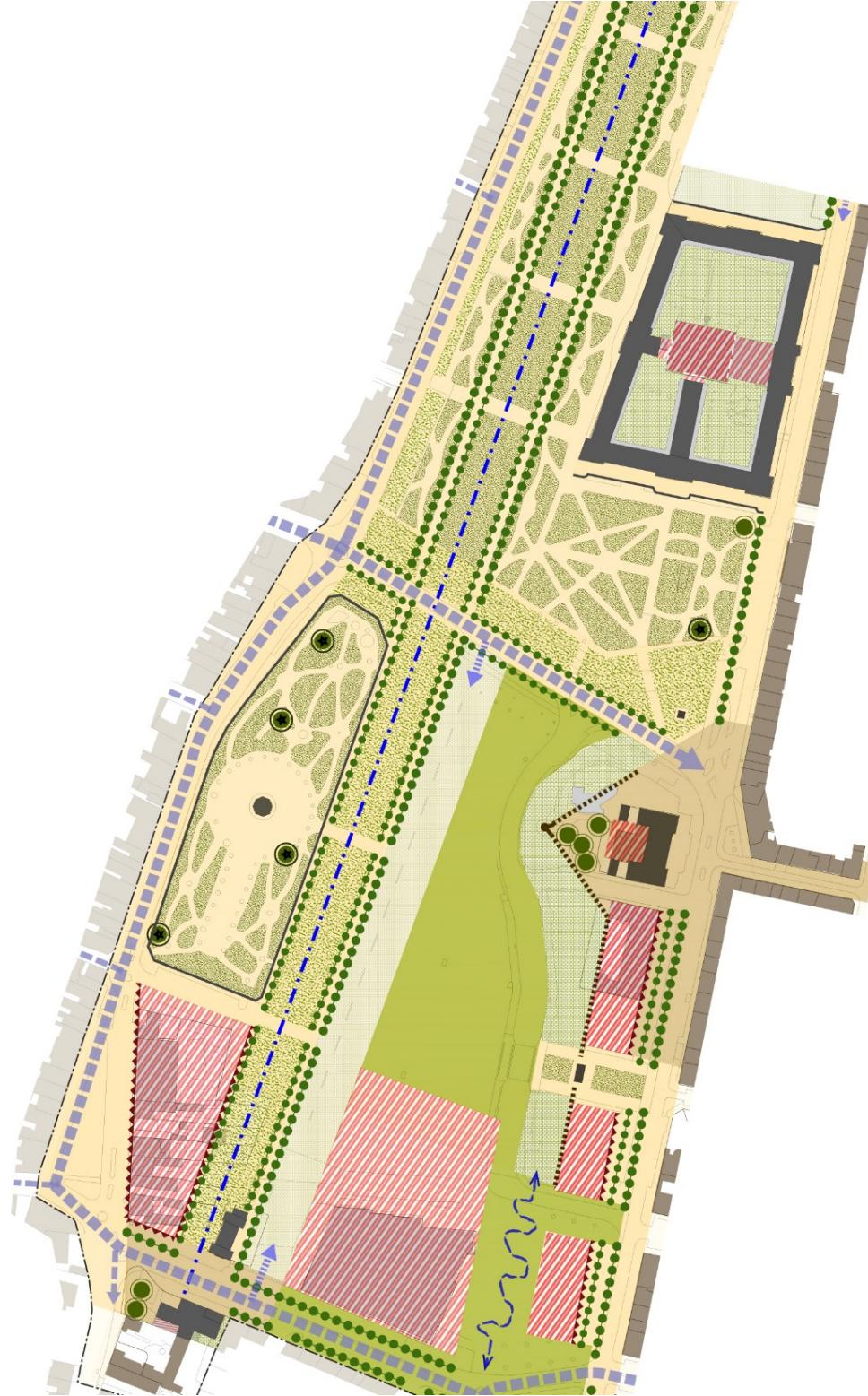
OBJECTIF POUR LA PROMENADE DES REMPARTS

Donner une meilleure lisibilité
à la limite de l'ancienne ville
close, vestiges de fortifications
et glacis

et conforter la ceinture
d'équipements dans l'esprit du
projet d'ouverture de la ville de
1925



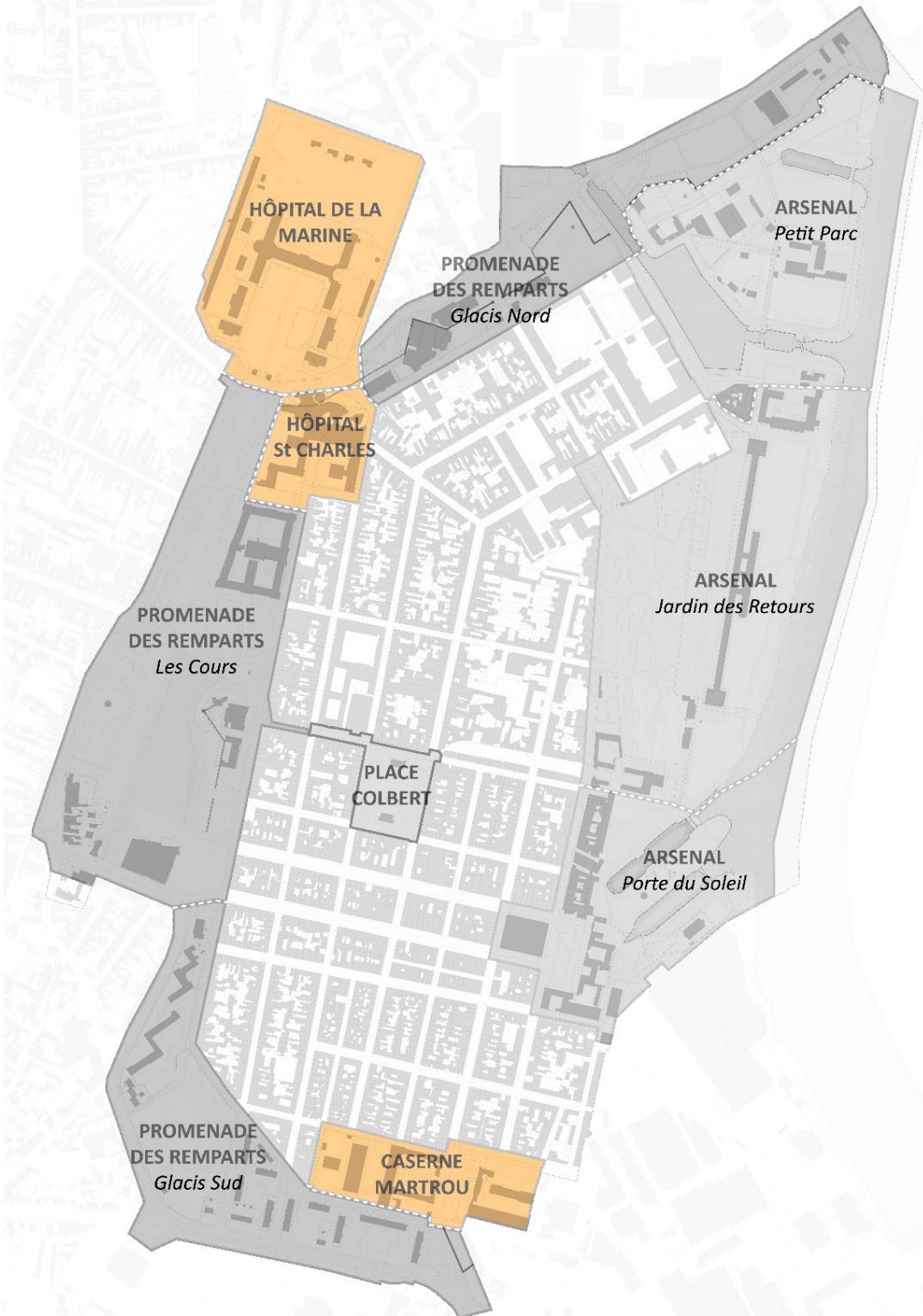
Les cours



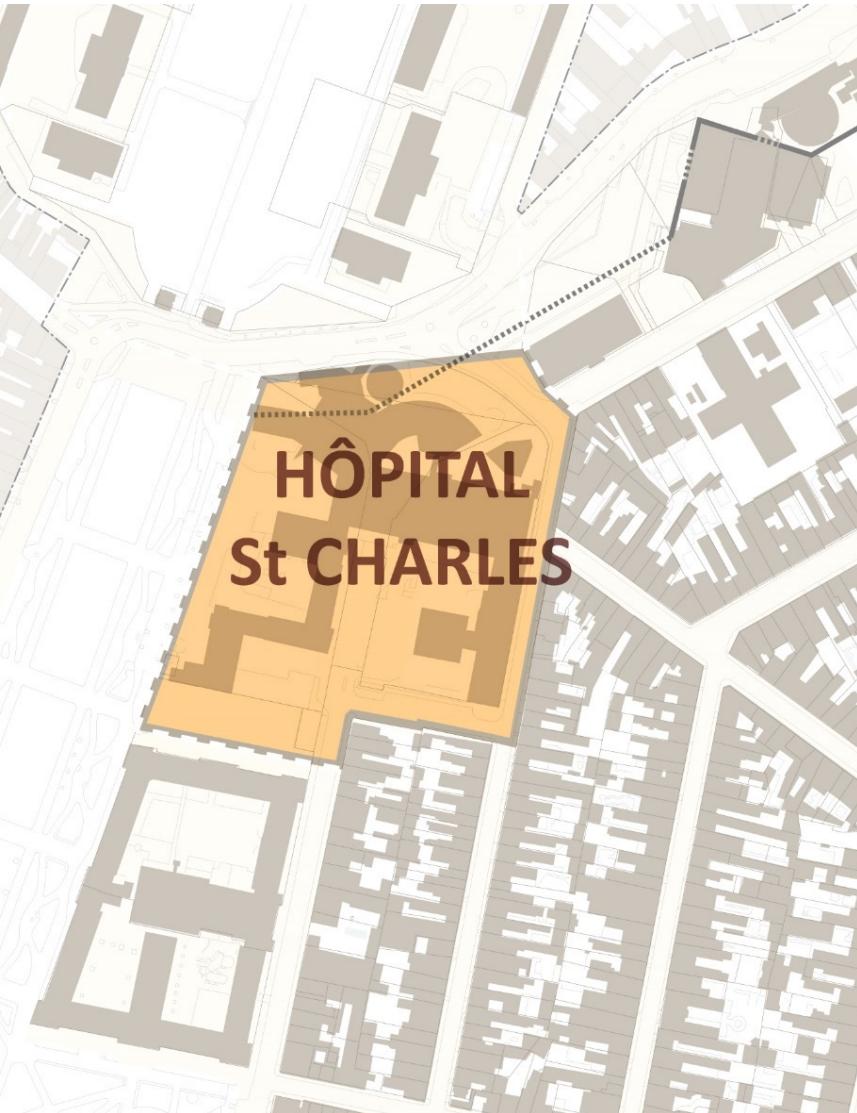
- **Requalifier l'entrée de ville** autrefois marquée par la porte dite « de la Rochelle » qui n'est plus perceptible aujourd'hui (voies trop importantes, manque de cadrage, espaces diffus)
- **Redonner du sens à la perspective monumentale** qui lie l'Hôpital de la Marine à la Vieille Paroisse ; cela passe à la fois par la restauration de l'ordonnance végétale et par la restauration de son usage de promenade
- **Encadrer l'évolution possible de l'îlot Piquemouche**
- Réactiver de nouveaux usages dans cet espace pour créer une connexion entre ville historique et faubourgs, notamment en laissant la possibilité de créer quelques nouveaux équipements dont l'implantation et la forme devra permettre une meilleure lecture de la composition paysagère historique

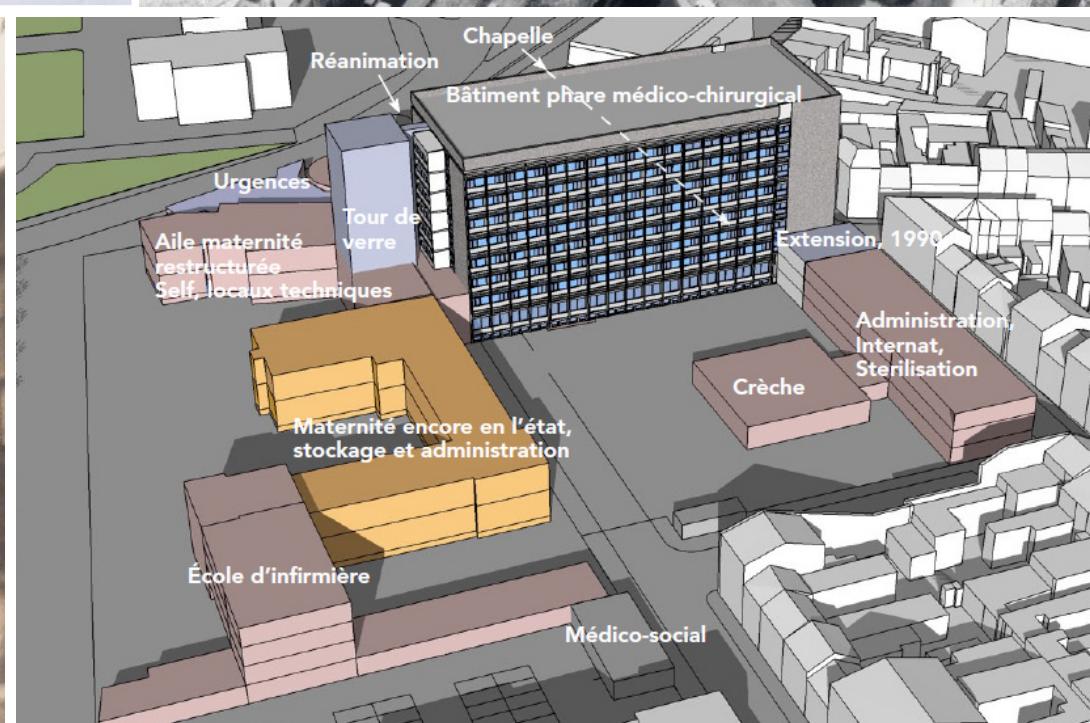
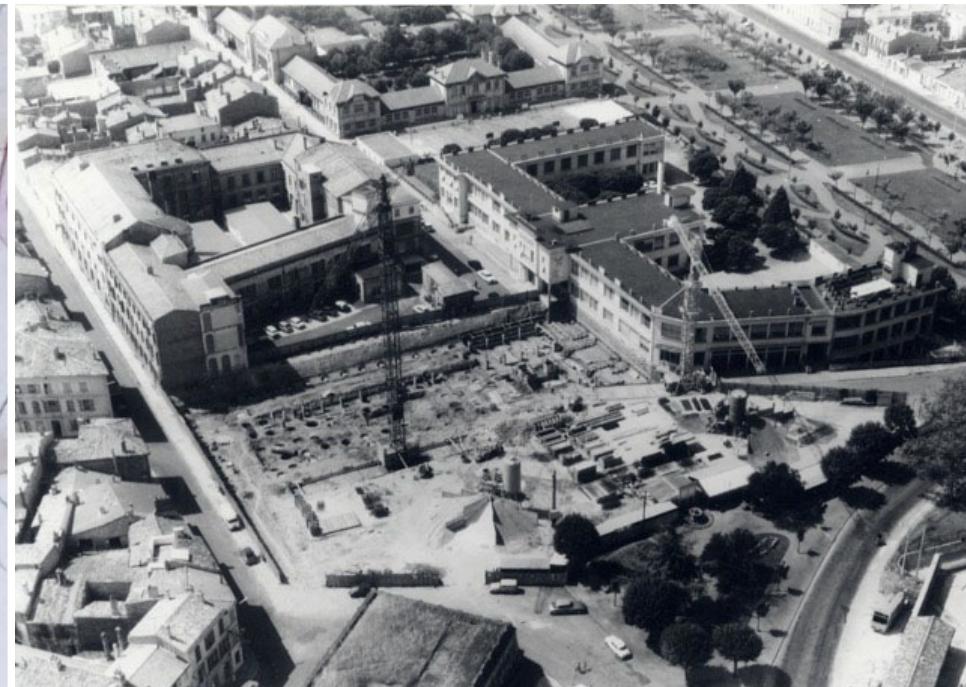
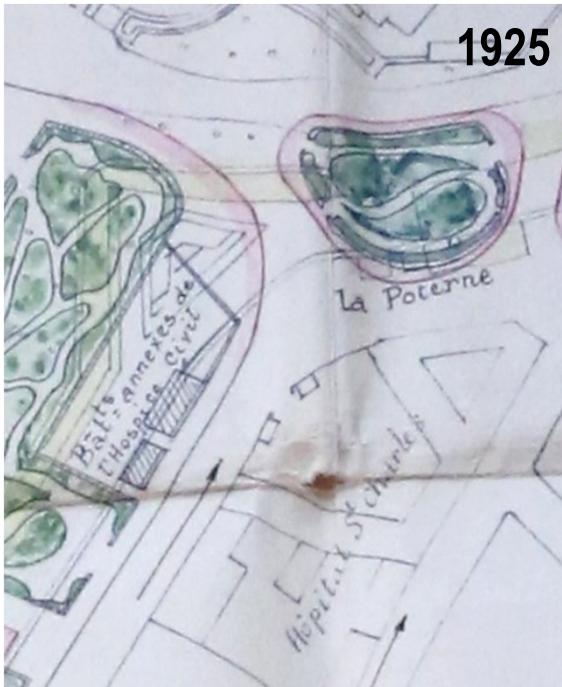
Les casernes et Hôpitaux

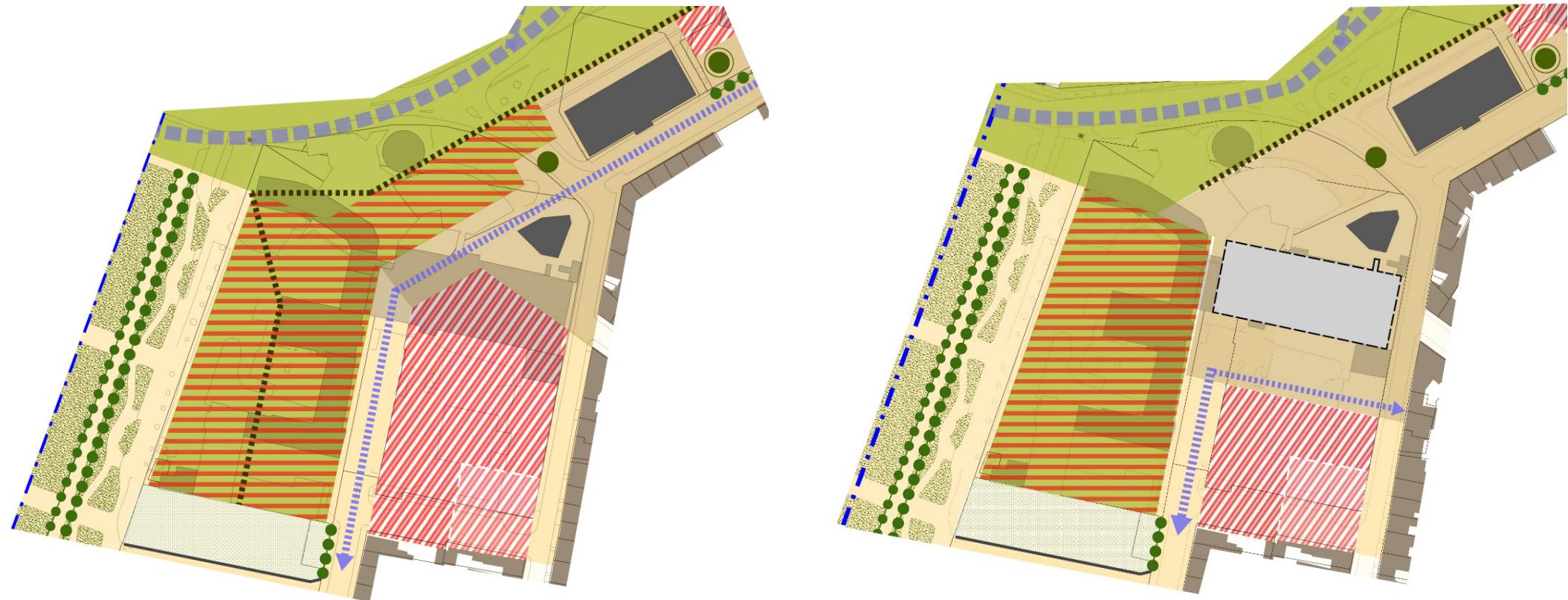
Réactiver ces lieux en y développant des pôles d'équipements structurants



L'Hôpital St Charles

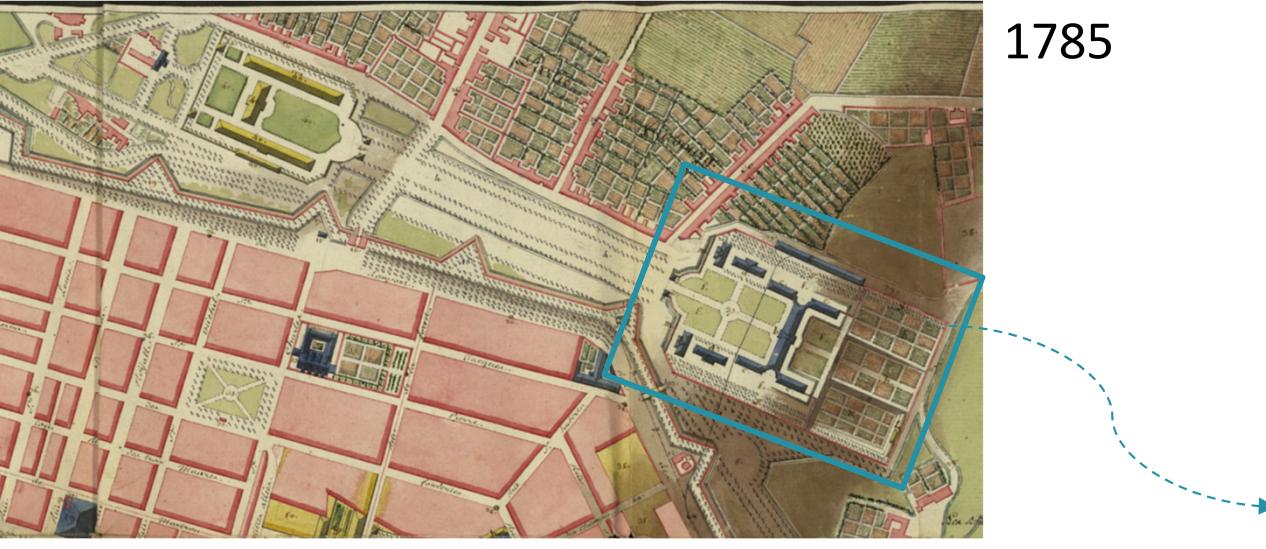




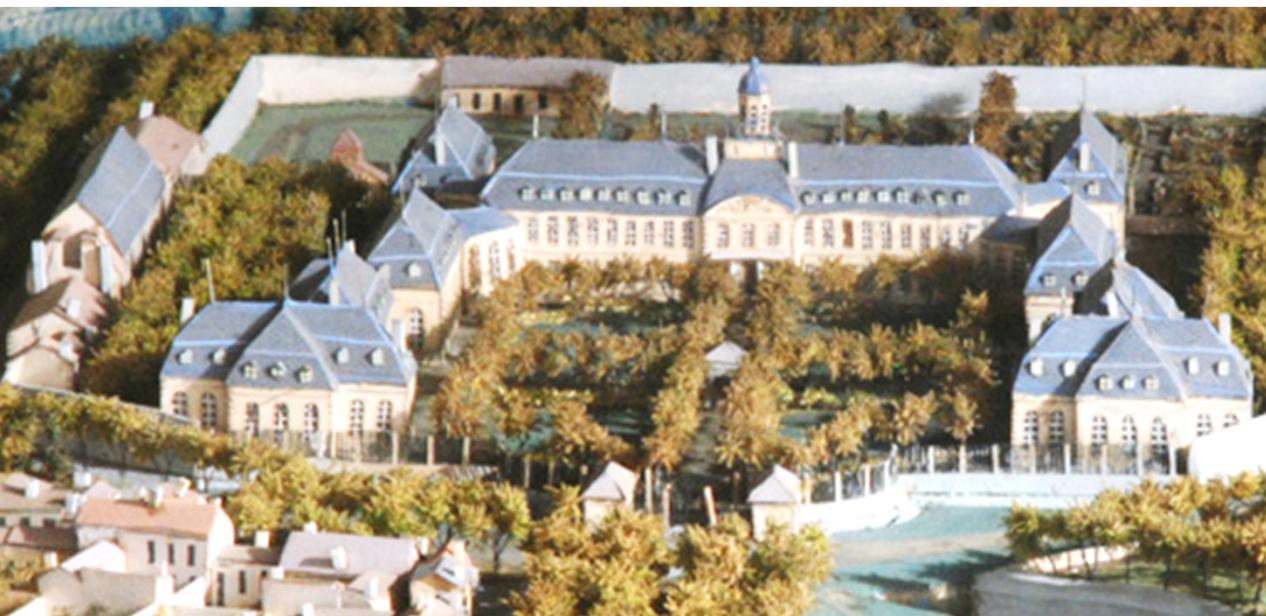
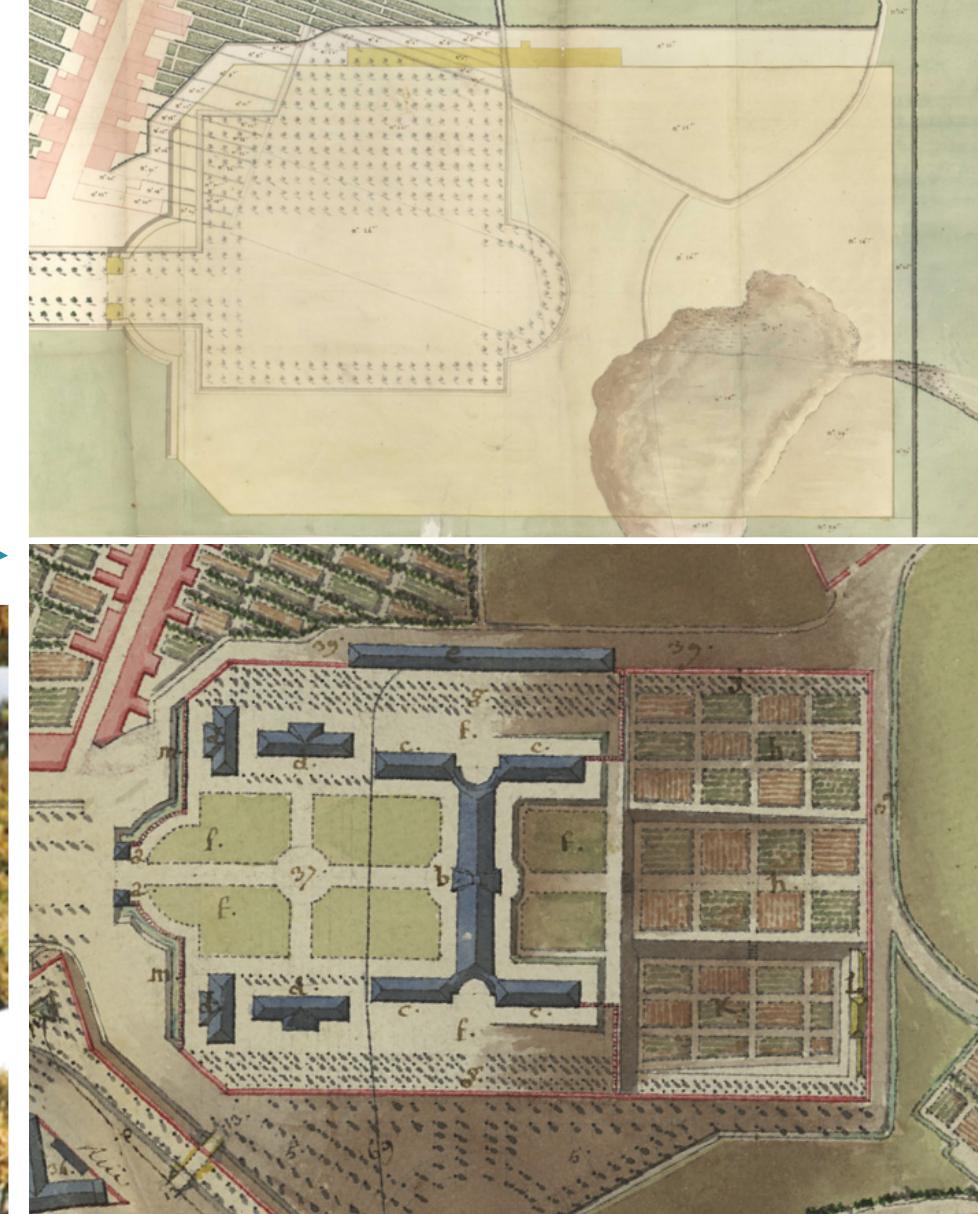


- **Reconquête du site en lien avec le cours d'Ablois et de l'Hôpital de la Marine**
- **Compléter la ceinture d'équipement** dans l'esprit du projet d'ouverture de la ville de 1925
- **Mettre en valeur les édifices structurants** (Réservoir et Chapelle) en lien avec la promenade des remparts
- **Rendre possible la conservation de l'architecture de l'immeuble-barre** en adaptant les lignes réglementaires

L'Hôpital de la Marine



1785



Protéger les éléments remarquables

PATRIMOINE A METTRE EN VALEUR



Façades, toitures & éléments intérieurs inscrits au titre des Monuments Historiques



(25.70) Edifice d'intérêt patrimonial A
(cote existante servant de référence)



(25.70) Edifice d'intérêt patrimonial B
(cote existante servant de référence)



Douve préservée et grille à mettre en valeur



Conserver la composition

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES



Espace à dominante végétale
à préserver, valoriser et recomposer



Espace à dominante végétale
à laisser libre de voiries



Surface en mélange terre-pierre
pouvant recevoir du stationnement



POSSIBILITE DE DENSIFICATION DANS LE RESPECT DE LA COMPOSITION

CONSTRUCTIBILITE PERMISE

○ (17.11) Cote NGF de référence correspondant aux pieds de façades existants à respecter

**Egout:
20.00** Constructibilité soumise à hauteur maximale
possibilité de s'élèver au-dessus de la cote NGF de référence

Alignement imposé et principe de traitement d'angle

Constructibilité possible sous espace à dominante végétale avec toiture terrasse à traiter en jardin sous la cote NGF de référence

Constructibilité possible sous espace à dominante végétale avec toiture terrasse à traiter en jardin limité à la cote NGF (14.00)

  Façade à traiter ouverte

Emprise constructible variable îlots périphériques (hors PSMV)

P.e Possibilité de parkings enterrés

FLUX VOITURE & CHEMINEMENTS PIFTONS

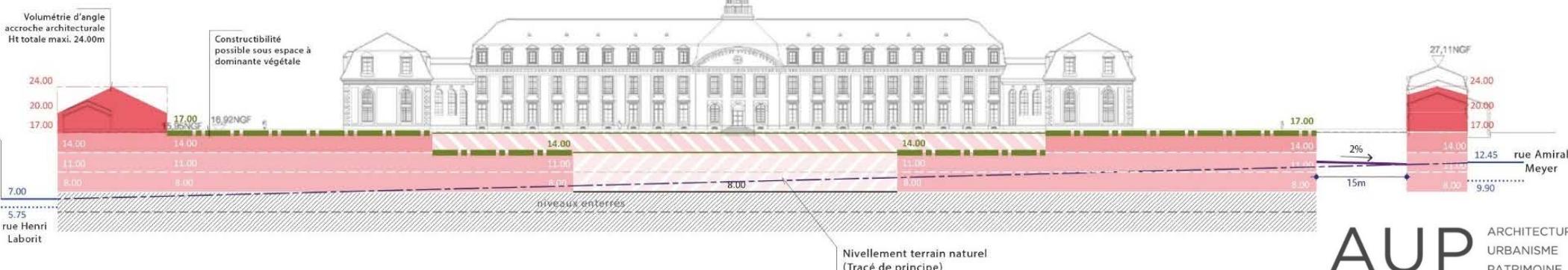
Réseau viaire existant

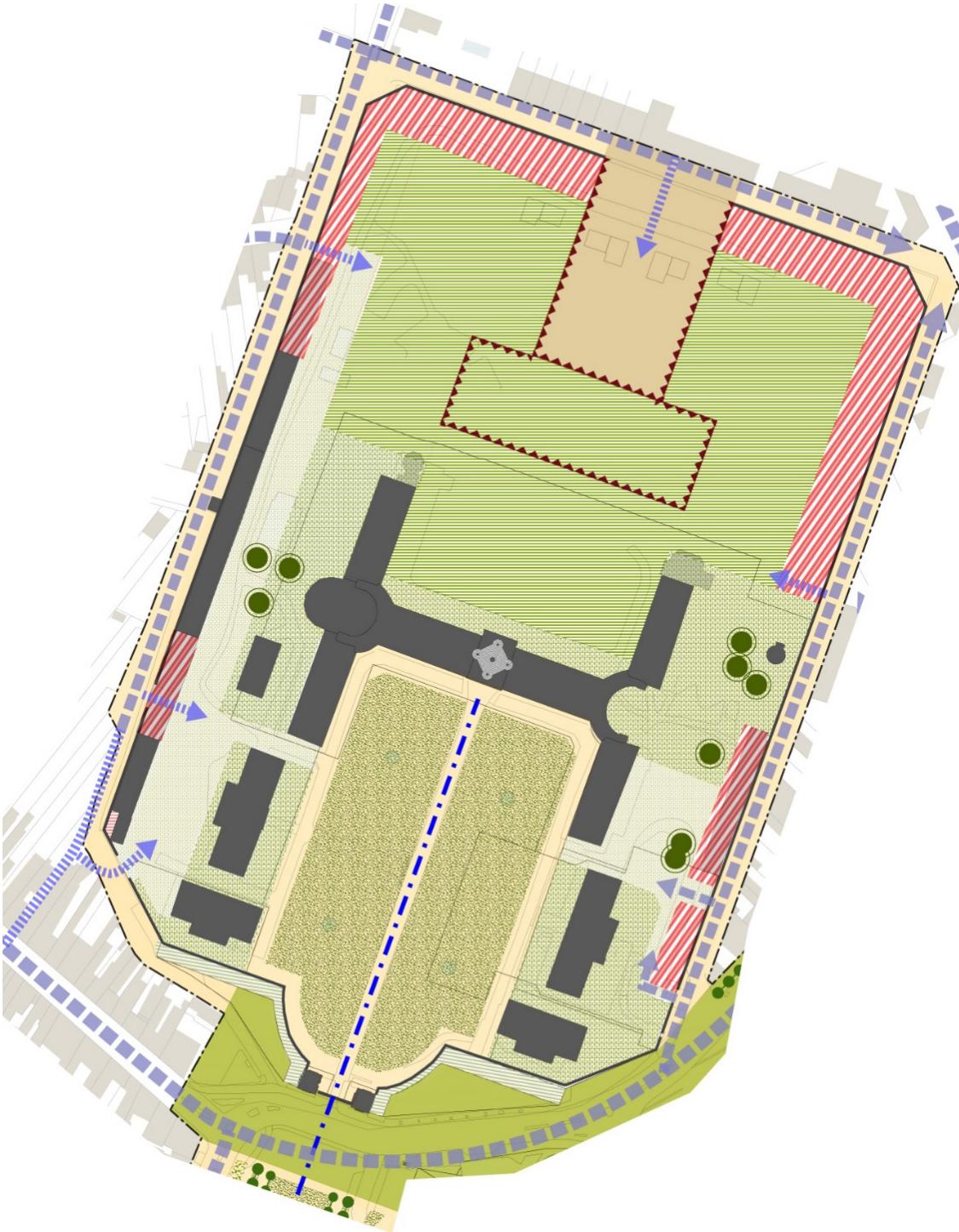
Voies à regualifier

Accès îlot

— Circulations douces

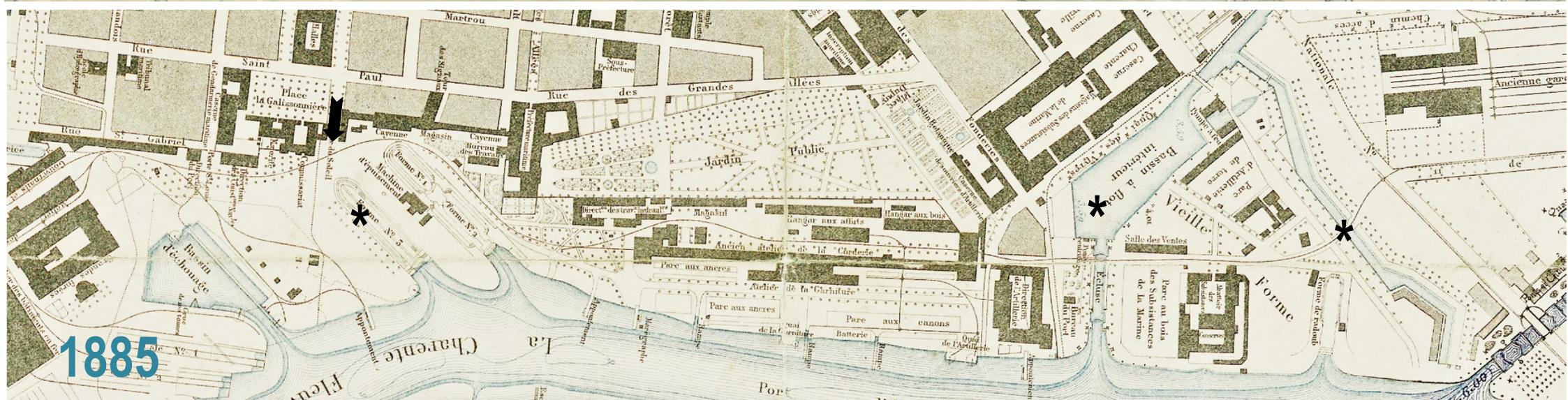
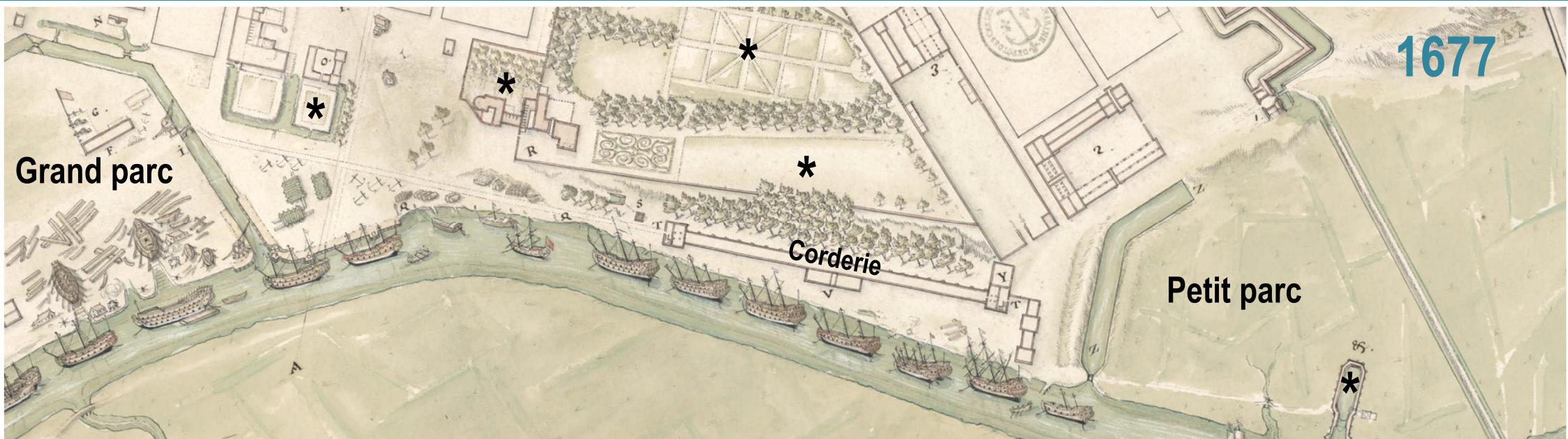
COUPE A





- **Reconquête de ce site majeur en mettant en valeur les qualités patrimoniales et paysagères de l'ensemble de la parcelle historique**
- **Valoriser les caractéristiques intrinsèques de la composition architecturale et paysagère : perspective monumentale, mise en scène et hiérarchie des volumes et séquences de mise en scène des espaces et de l'architecture**
- **Offrir un équipement structurant emblématique, tout en favorisant des programmes adaptés à la configuration des lieux**
- **Relier ce site à la ville par l'accès à ses abords et par la création de traversées piétonnes du site**

L'Arsenal



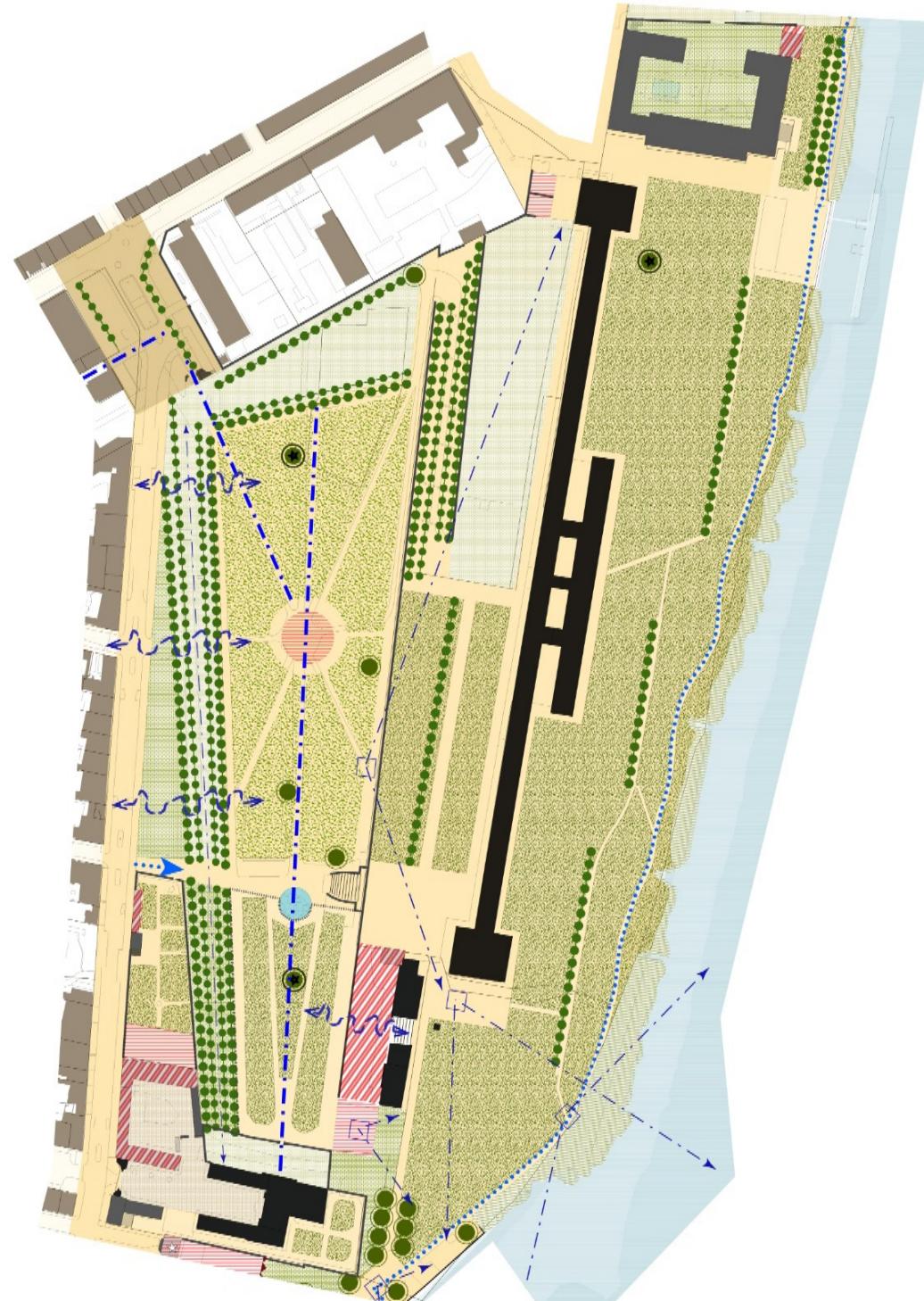
La Porte du Soleil

- Réactiver l'ambiance des anciens chantiers navals et les savoir-faire de la marine
- Valoriser l'entrée historique de l'Arsenal et le dialogue de la ville avec la Charente
- Mettre en valeur l'ensemble du Site par une **exigence de qualité et de cohérence de traitement**
- Retrouver le **dégagement de l'espace portuaire historique** et notamment des formes de radoub exceptionnelles



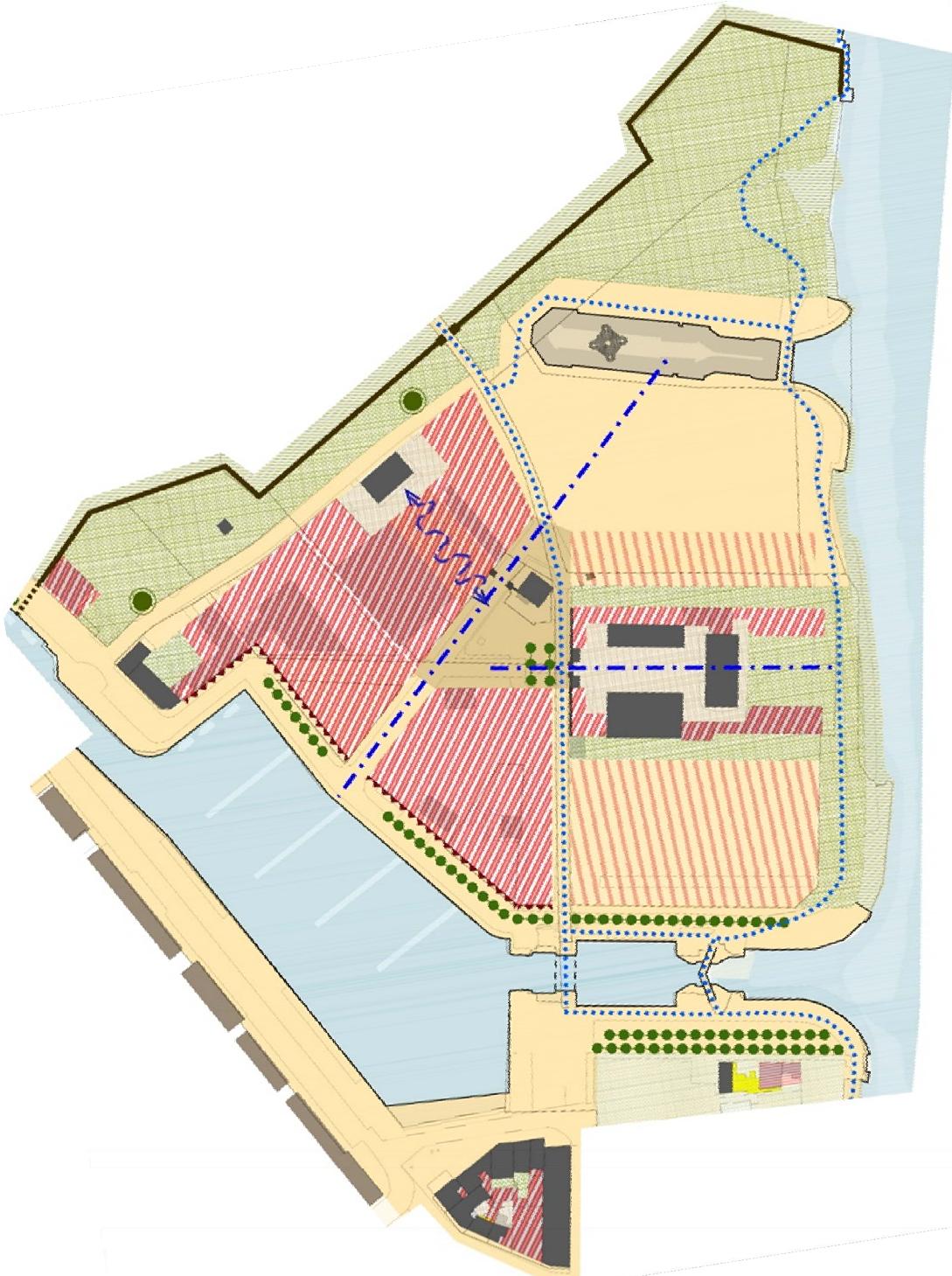
Le Jardin des Retours

- S'appuyer sur les **atouts paysagers du site** en relation avec le fleuve pour en faire **un lieu propice à la promenade**
- **Valoriser les abords de la Corderie** (dont les rives de Charente) **et la liaison avec la ville**
- Mettre en valeur l'ensemble du site par une **exigence de qualité et de cohérence de traitement**
- Retrouver la **structuration paysagère de l'aménagement de Bernard Lassus** et recomposer le Jardin de la Marine

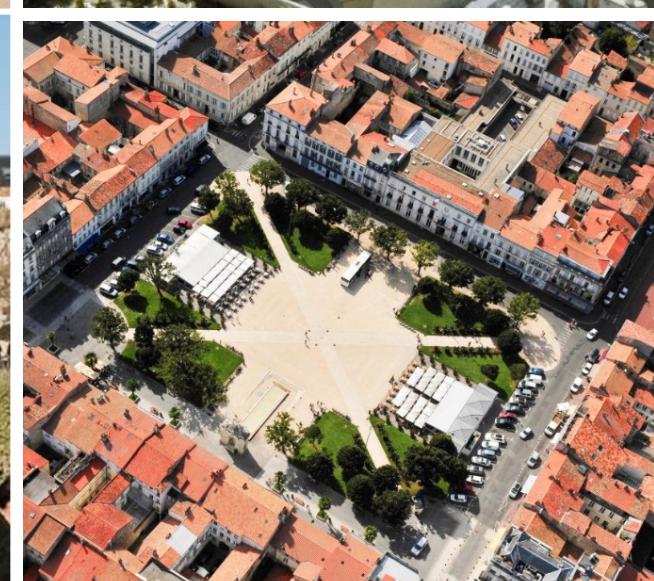


Le Petit Parc

- Relier ce site aux autres espaces de l'Arsenal par **un projet d'ensemble cohérent**
- **Mettre en valeur les abords** de la Vieille Forme et la rive de Charente
- Réactiver ce quartier par une **possible densification** (encadrée) du site
- **Valoriser le site des anciens abattoirs** à la fois en termes d'architecture et de programmes



Place Colbert



La Place Colbert



- **Valoriser le caractère spécifique de cette place en recherchant une identité dans l'aménagement**
- **Développer une composition structurée à l'image de la trame urbaine quadrillée**
- **Conserver un espace dédié au piéton et à l'animation commerciale**

Procédure à venir

