

Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Bordeaux



Sommaire

Qu'est ce qu'un Secteur sauvegardé et son PSMV?	5
Quel est le contenu d'un PSMV?	7
Pourquoi réviser le PSMV de Bordeaux?.....	9
Où se renseigner?	10



Qu'est ce qu'un Secteur sauvegardé et son PSMV ?

L'article L313.1 du code de l'urbanisme dispose que « des secteurs dits « secteurs sauvegardés » peuvent être créés lorsqu'ils présentent un **caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur** de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non ».

Les secteurs sauvegardés doivent être couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Ainsi, « **les dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme le sont également aux plans de sauvegarde et de mise en valeur [...]** » (article L313-1 du code de l'urbanisme) à l'exception de quelques articles.

De plus, le PSMV peut comporter « l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Ces prescriptions particulières visent deux objectifs principaux :

- éviter la disparition ou une atteinte irréversible aux quartiers historiques en instituant des mesures juridiques de protection ;
- favoriser la restauration et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine tout en permettant son évolution.

Ainsi, le PSMV est le seul document d'urbanisme qui peut édicter des règles à l'intérieur d'immeubles comme la protection de cages d'escaliers ou de boiseries anciennes, mais aussi des prescriptions sur les interventions possibles.

Le PSMV de Bordeaux en trois chiffres

date d'approbation

1988

143

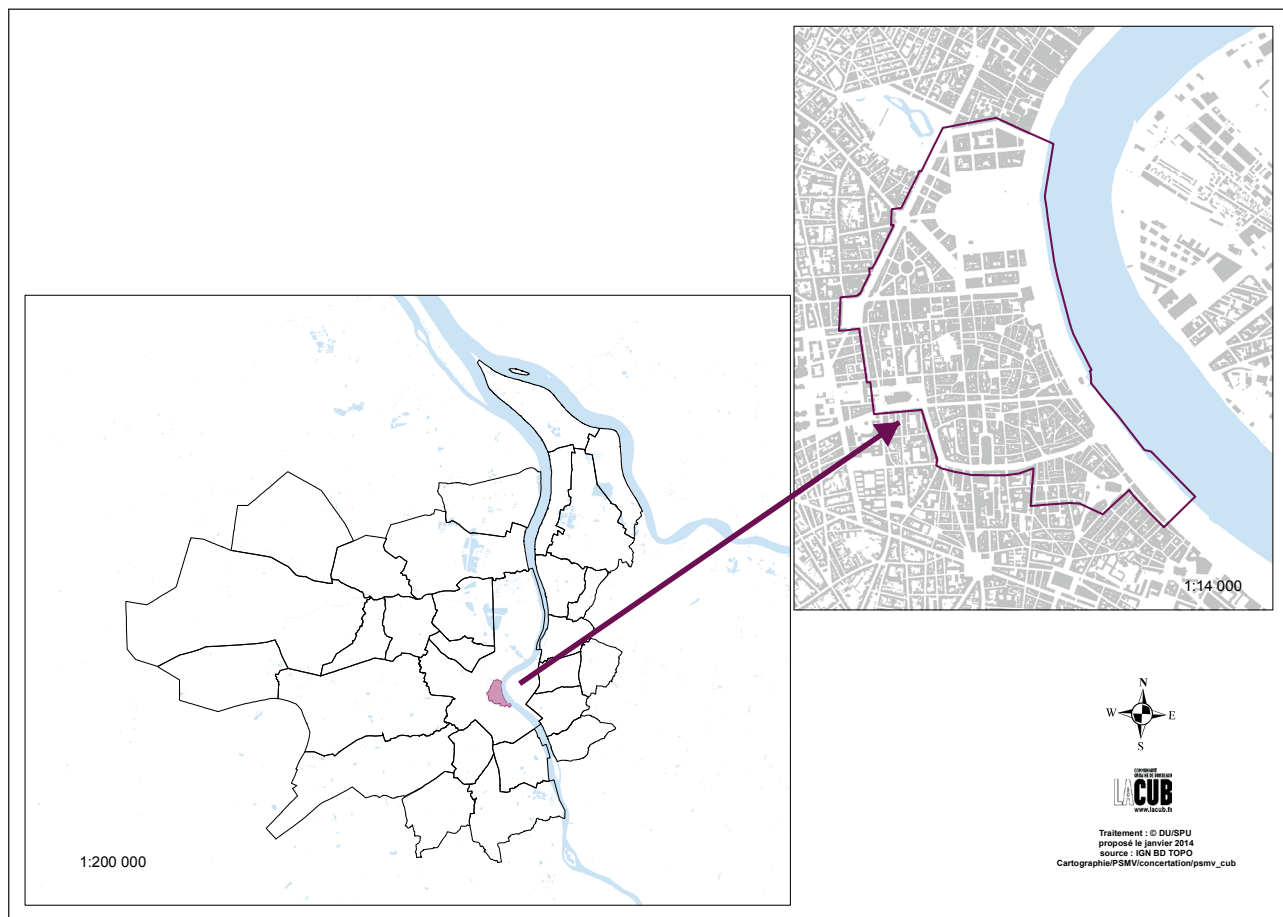
hectares de superficie

1

logement par habitant



Vue sur le cœur d'îlot, rapport des gabarits



PSMV au sein de la Communauté urbaine de Bordeaux



Vue aérienne du périmètre du PSMV

Quel est le contenu d'un PSMV ?

« Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme ».¹

Dans la mesure où les dispositions applicables aux PLU le sont également, aux PSMV, le PSMV « comprend un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques ».²

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi, entre autre, au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports et de services. Il doit analyser l'état initial de l'environnement.

Le rapport de présentation doit également expliquer les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'agit d'expliquer les règles édictées et de préciser leur impact par rapport aux objectifs fixés.



.....

1. article L313-1 du Code de l'Urbanisme
2. article 123-1 du Code de l'Urbanisme

Enfin, le rapport de présentation doit établir la compatibilité du PSMV avec le PADD du PLU et évaluer les incidences des orientations du PSMV sur l'environnement.

« **Les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».³

Les orientations relatives à l'aménagement peuvent définir les actions ou les opérations à réaliser au sein du secteur sauvegardé. Elles peuvent porter sur le patrimoine mais également sur la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain, les paysages et la mise en valeur de l'environnement.

Les orientations relatives à l'habitat doivent définir « les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ».

Les orientations relatives aux transports et déplacements doivent définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

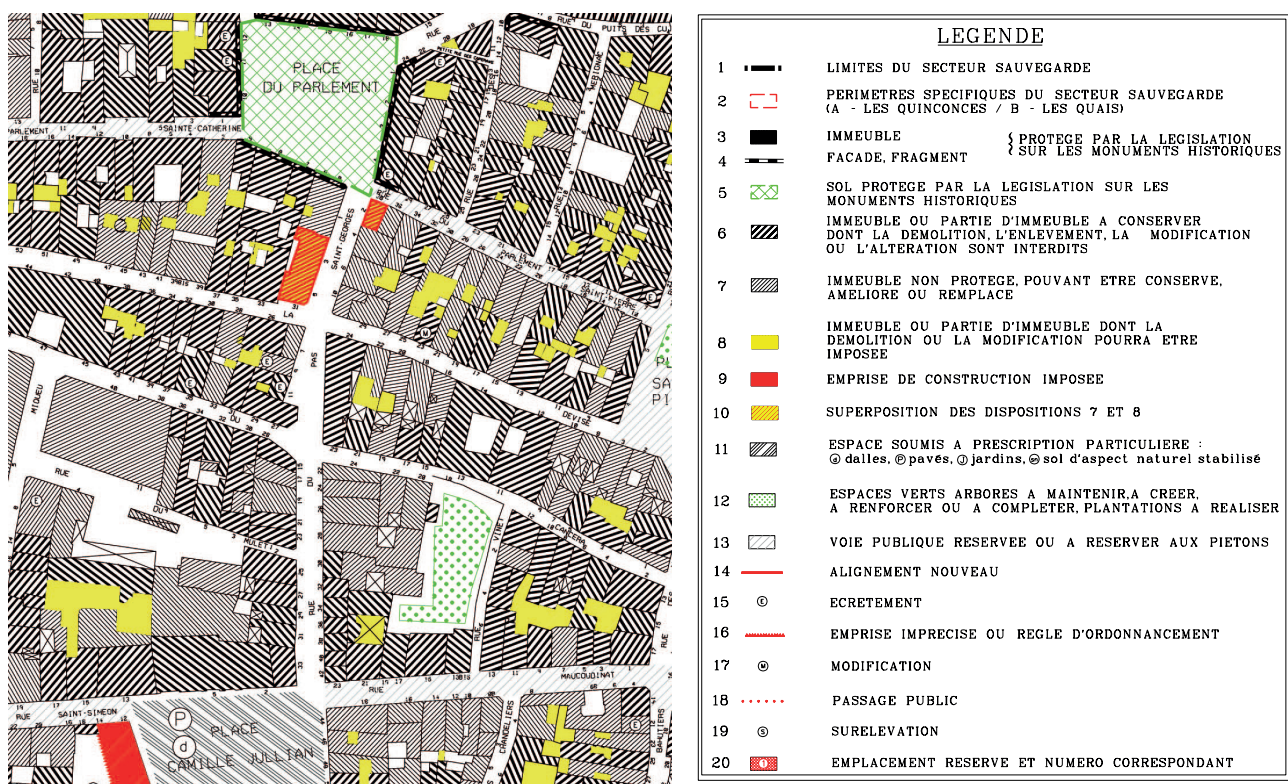
Le règlement et des documents graphiques précisent l'affectation des sols, fixe les règles (de distances, de hauteur, d'emprise au sol...) et les servitudes d'utilisation des sols. Ils définissent les conditions architecturales selon lesquelles sont assurées la conservation et la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain.

Les immeubles pourront être identifiées à conserver, à restaurer, à restituer, à remplacer, à supprimer.



.....

3. article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme



Extrait du PSMV actuellement en vigueur



Place du Parlement

Pourquoi réviser le PSMV de Bordeaux ?

Même si le PSMV en vigueur a fait l'objet de procédures d'évolution depuis 1988, elles ont toujours eu un impact limité, car liées à des projets structurants précis, tel le passage du tramway.

Le PSMV n'a pas fait l'objet d'une refonte globale, intégrant notamment les orientations de la Communauté urbaine de Bordeaux, le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, le nouveau contexte réglementaire et en particulier les objectifs en terme de développement durable.

Les besoins et les attentes des habitants ont également évolué en terme de taille de logements, de confort, d'espaces publics dans la ville ou de commerce de proximité. La connaissance de ces éléments est primordiale pour adapter le projet en prenant en compte la qualité patrimoniale du secteur sauvegardé.

Ainsi, le PSMV n'est plus aujourd'hui compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU ; et ses règles actuelles ne prennent pas suffisamment en compte les objectifs suivant :

- favoriser la régénération des quartiers anciens dans le respect de leur identité : **remise à niveau du parc de logements inadaptés, préservation des espaces publics...**
- assurer l'adéquation des logements existants avec les besoins actuels et la mise en œuvre des objectifs de **mixité sociale et fonctionnelle**.
- valoriser la **qualité et la diversité de la ville** de pierre, tout en renforçant le confort de vie de ses habitants.
- permettre des **circulations apaisées**, en gérant les thématiques de transports collectifs, de stationnement, de vélos dans la ville et les immeubles.
- renforcer le **secteur économique** en centre urbain dense, par le maintien et l'accueil de nouveaux services de proximité et des commerces.
- préserver la **place du végétal** dans le tissu urbain, même dense, en respectant l'usage des espaces par les habitants.
- permettre l'intégration des **dispositifs d'économie d'énergie et de développement durable** aux constructions nouvelles et existantes.

C'est pourquoi, la Communauté urbaine de Bordeaux, par délibération du 28 mai 2010, s'est engagée dans la révision du PSMV de Bordeaux. La procédure de révision a été engagée par arrêté préfectoral le 17 janvier 2011.



Un travail partenarial entre Etat, Communauté urbaine de Bordeaux, ville de Bordeaux et bureau d'études.

La procédure de révision est menée conjointement par l'**Etat** et par la **Communauté urbaine de Bordeaux**. La mission recensement de la ville de Bordeaux se charge du travail de terrain, via un recensement à la parcelle sur l'ensemble du secteur sauvegardé, pour alimenter l'Atelier Lavigne en charge de l'étude. Ce dernier, choisi à la suite d'un marché public, est en charge de l'élaboration du PSMV avec l'ensemble de ses documents de référence (cf ci-dessus le contenu du PSMV) ; il travaille en étroite collaboration avec les différents acteurs.



La commission locale du secteur sauvegardé

La révision du PSMV sera suivie par la **commission locale du secteur sauvegardé** constituée par arrêté préfectoral du 25 avril 2013. Le président de la Communauté urbaine de Bordeaux a délégué la présidence de cette commission au Maire de Bordeaux.

La commission locale est ainsi constituée de Monsieur le Maire, de cinq élus communautaires, de cinq représentants de l'Etat, de cinq personnes qualifiées et de deux membres associés avec voix consultatives.

Le rôle de cette commission est de valider les travaux d'études ainsi que le projet de PSMV. Elle est consultée à chaque étape de la procédure.

Les grandes étapes de la procédure

Tout au long de l'élaboration du projet, une concertation est mise en œuvre.

La phase d'études allant du diagnostic, au règlement et jusqu'à l'approbation, est assurée par l'Atelier Lavigne en association étroite avec les différents partenaires.

Le préfet et le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent soumettent, pour avis, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur à la commission locale du secteur sauvegardé.

Au vu de l'avis de la commission locale, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent délibère sur le projet de plan. Celui-ci est ensuite soumis pour avis à la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Enfin, le projet est soumis à enquête publique.

Le conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux se prononcera sur le projet de PSMV avant approbation par arrêté préfectoral.

Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du public est mis à disposition à La Cub, à la direction générale de l'aménagement de Bordeaux et dans deux mairies de quartier.

Il est également accessible sur le Site Internet de La Cub, dans la rubrique concertations : « participation.lacub.fr »

Le site concertation de La Cub : <http://www.participation.lacub.fr>

Ce dossier sera complété à chaque phase d'avancement du projet. D'autres supports de diffusion seront utilisés en fonction des besoins.

Un registre sera également disponible aux mêmes endroits. Il est destiné à recevoir les observations et suggestions du public. Ce recueil pourra également se faire sur le site Internet de La Cub. « participation.lacub.fr »

Enfin des réunions d'échanges et de concertation, générales ou thématiques, seront mises en place tout au long de la procédure et notamment lors des grandes étapes. Le public sera informé de la tenue de ces rencontres par voie de presse et également par le Site Internet de La Cub.

Où se renseigner?

Communauté urbaine de Bordeaux

direction de l'Urbanisme
Immeuble Laure Gatet
41 cours maréchal Juin
33000 Bordeaux
05.56.99.88.34

Mairie de Bordeaux

Direction Générale de l'Aménagement
57 cours Pasteur
33000 Bordeaux
05.24.57.16.07

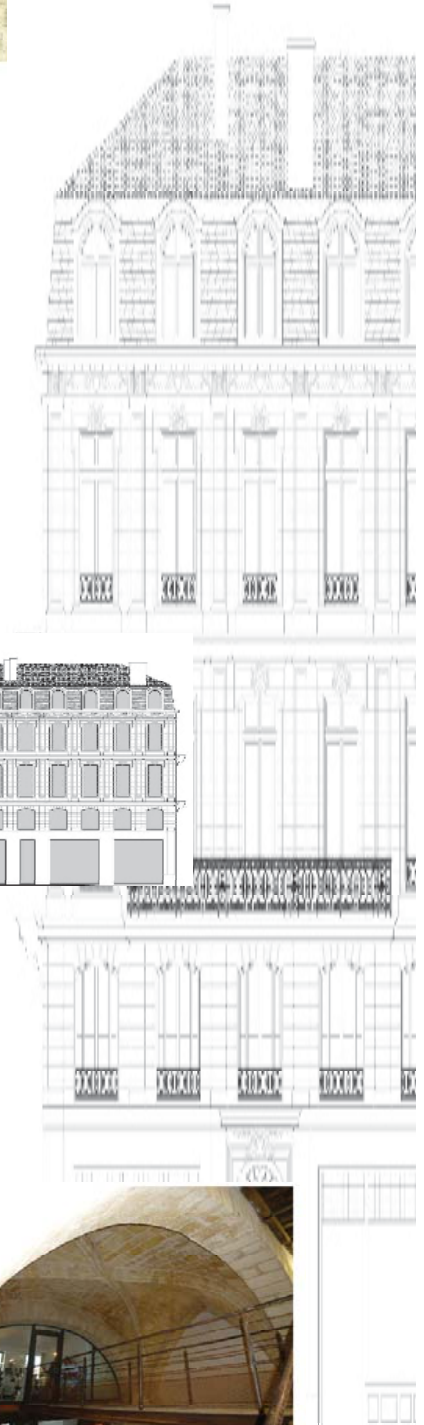
Dossier également disponible :

Mairie de quartier Centre ville

Square Saint-John Perse
cours d'Albret
33000 Bordeaux

Mairie de quartier

Saint-Michel/Nansouty/Saint Genès
44 cours Pasteur
33000 Bordeaux



Réalisation
LAPAO

Impression
PATELIER

de la Communauté urbaine
de Bordeaux



Communauté urbaine de Bordeaux
Esplanade Charles-de-Gaulle
33076 Bordeaux Cedex
Tél. 05 56 99 84 84
Fax 05 56 96 19 40