

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

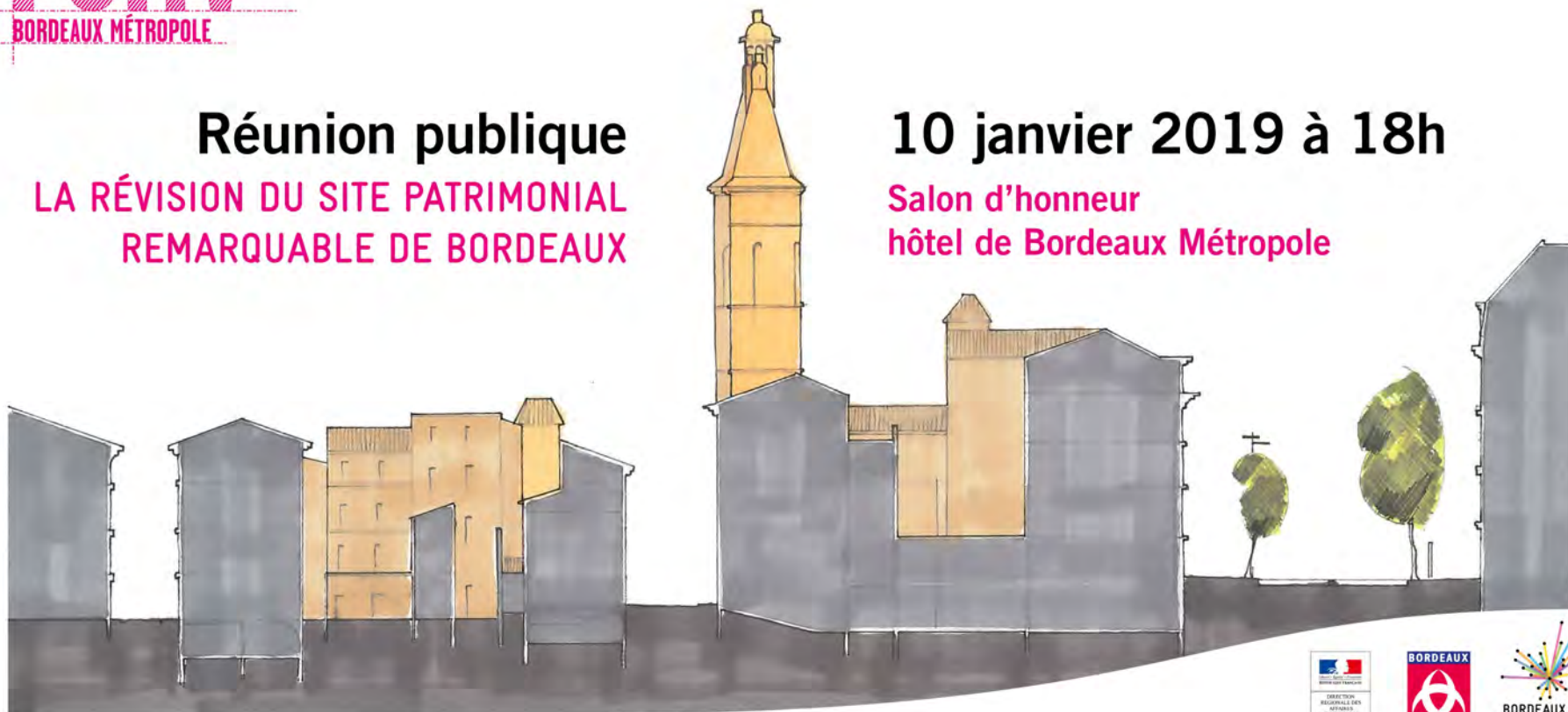
PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

Réunion publique
LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE DE BORDEAUX

10 janvier 2019 à 18h

Salon d'honneur
hôtel de Bordeaux Métropole



Moments clés

- 2010 → demande du maire au préfet pour réviser le secteur sauvegardé
- 2013 → désignation conjointe de l'Atelier Lavigne et ses co traitants L.Savonnet, Hadès, Fébus-Eco-Habitat, Juripublica comme chargés d'études
- convention tripartite Ville/Cub/Etat pour la conduite du projet (budget 2 M€)
- mise en place de la méthode de travail avec le chargé d'études, l'équipe ville et la DRAC
- 2013-2014 → présentations de l'avancement de l'étude à la commission locale
- 2013-2018 → poursuite du fichier immeuble, ateliers de validation mensuels, commissions techniques et comités de pilotage
- 2014-2015 → remise des diagnostics annexes au rapport de présentation, projets de règlement et de plan
- 2016-2017 → mise en place des opérations de médiation et de concertation légale
- 2017 → nouvelle convention bipartite, nouvelle commission locale (loi LCAP)
- 2017 → cinquantenaire du secteur sauvegardé de Bordeaux
- 2018 → fin du recensement et bouclage du rapport de présentation, du plan, des annexes et du règlement futur
- 2019-2020 → présentation en commission locale, en conseil municipal et de métropole, en commission nationale, enquête publique, approbation du projet.



RÉVISONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

Devenez acteurs du projet !
Participez aux balades :
les 13 avril, 18 mai
et 29 juin 2017

Rendez-vous à 14h ou 17h
à Bordeaux Patrimoine Mondial,
2-8 place de la Bourse
(tram C - station place de la bourse)
Durée de la balade : 1h30,
temps d'échange : 30 minutes

> Gratuit - réservation sur
www.bordeaux-metropole.fr,
Rue du Commerce

A titre d'information, ces balades seront limitées.

RÉVISONS LE SECTEUR SAUVEGARDÉ DE BORDEAUX

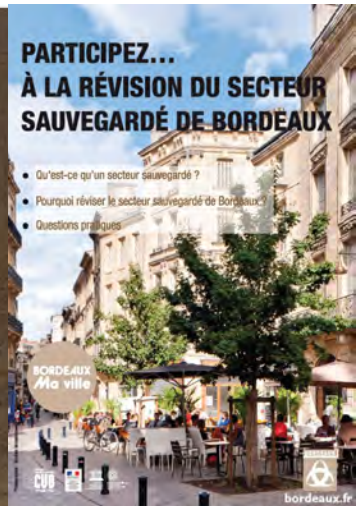
Jusqu'au 31 janvier 2016



BORDEAUX PATRIMOINE MONDIAL
Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine
2-8, place de la Bourse / OUVERT TOUS LES JOURS



BORDEAUX
50
ANS
D'HISTOIRE



PARTICIPEZ... À LA RÉVISION DU SECTEUR SAUVEGARDÉ DE BORDEAUX

- Qu'est-ce qu'un secteur sauvegardé ?
- Pourquoi réviser le secteur sauvegardé de Bordeaux ?
- Questions pratiques

BORDEAUX
MÉTROPOLÉ



bordeaux.fr

Objectifs généraux du projet

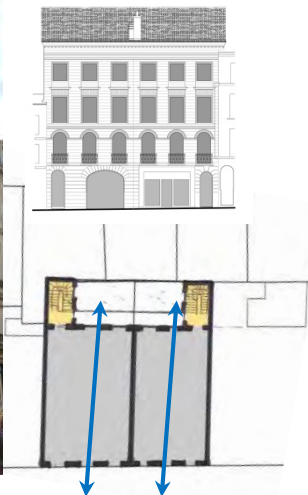
- Ajuster le périmètre à la marge
- Mettre à jour la connaissance des immeubles
- Réévaluer le patrimoine
- Se projeter dans de nouveaux usages
- Repenser les espaces non bâtis
- Mettre en compatibilité avec le PADD et le PLU
- S'adapter aux objectifs du développement durable



Les grands axes du projet du PSMV de Bordeaux

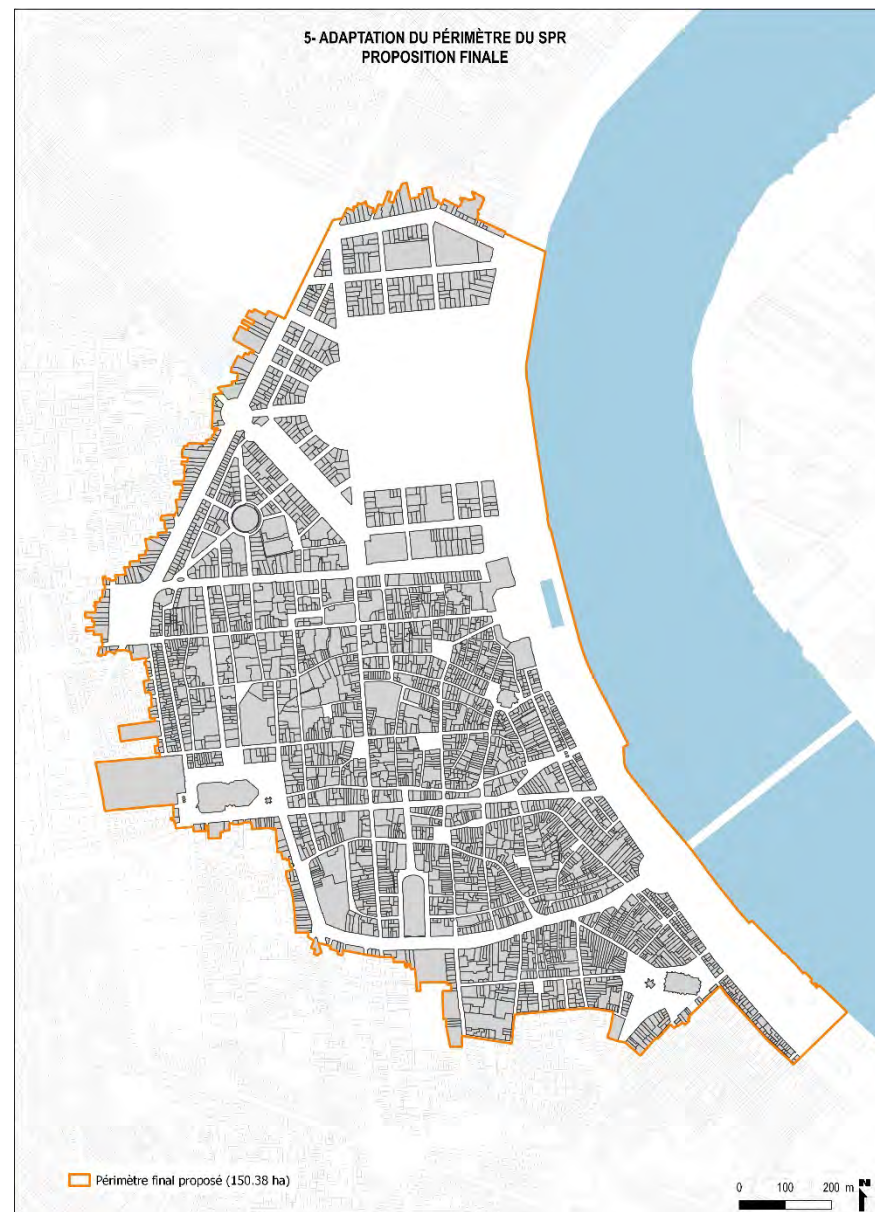
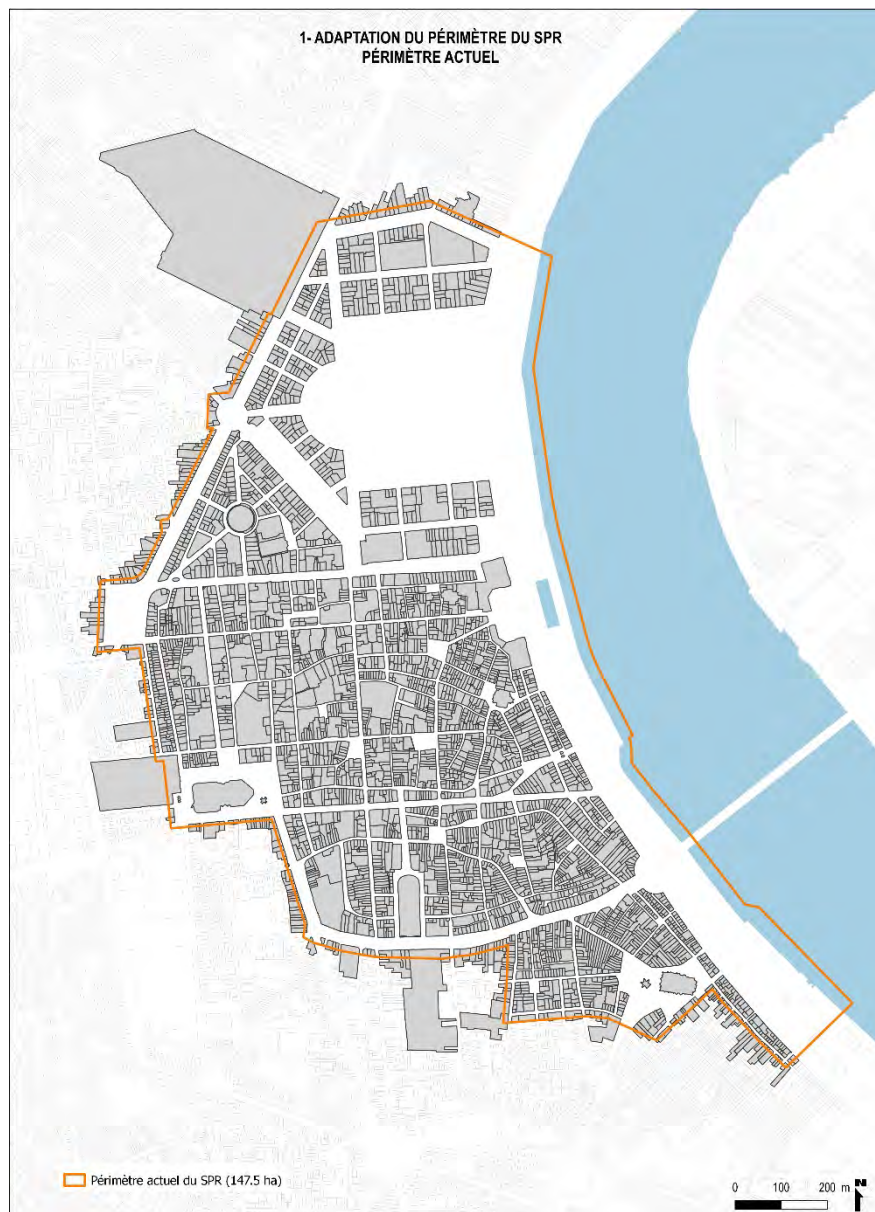
- 1 – Poursuivre l'entreprise de sauvegarde, de reconquête et de valorisation qui a permis à la Ville de se doter d'une « valeur d'image » de portée mondiale. Affirmer le Site Patrimonial Remarquable comme une des composantes centrales du projet urbain métropolitain.
- 2 – Développer l'outil de gestion adapté au patrimoine historique, architectural, urbain et paysager, dont la valeur confirmée justifie un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur
- 3- Actualiser les connaissances, mieux protéger et plus finement mettre en valeur, élargir et délimiter plus clairement
- 4 - Le patrimoine comme intelligence pour continuer à faire la ville dans son identité et lui permettre d'évoluer
- 5- Mettre le PSMV au service d'une ville qui reste vivante : logements, activités, commerces
- 6- Promouvoir la qualité des espaces publics et paysages urbain, aménager et embellir
- 7- Accueillir la modernité au sein de la ville patrimoniale
- 8- Mettre le PSMV au service des impératifs environnementaux, promouvoir les qualités d'une « ville durable » avant la lettre

➤ *Traduction dans les documents et outils du P.S.M.V.*

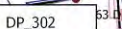
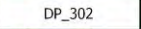


Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

Un périmètre plus clair



Un plan plus juste et précis



Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

Un nouvel outil, une nouvelle légende

PSMV Bordeaux: Parcelles

psmvbx.hades-archeologie.com/app/parcelles/carto

Applications Plan de sauvegarde Clicmap Sylvain Schoonbaert GABARITS

BORDEAUX COMMISSION D'ORDRE DE BORDEAUX LA CUB PSMV Bordeaux Parcelles Documents Cartographie Utilisateur Déconnexion

Rechercher: Parcelle Ilot Rue

Voir la fiche parcelle K30074

Fond
Rues OSM

Visibilité

☒ Numéros de rues

☒ PSMV provisoire Masquer la légende

- Immeuble protégé en totalité
- Jardin protégé
- Cour ou espace libre protégé
- Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial majeur à conserver
- Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial courant à conserver
- Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démol
- Cour ou espace libre à dominante minérale à conserver
- Espace libre à dominante végétale à conserver
- Cour ou espace libre existant ou à créer, à dominante minérale ou végétale, pouvant être modifié sous conditions
- Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée
- Immeuble dont la démolition peut être imposée et la reconstruction imposée
- Emprise de construction imposée
- Immeuble non validé à ce jour
- Immeuble dont la modification peut être imposée
- Partie d'immeuble ou élément d'architecture à conserver
- Élément protégé au titre des monuments historiques

☐ Parcelles validées Masquer la légende

- Parcelle validée
- Parcelle non validée

☒ Limites PSMV

☐ Ilots

Développement Hades archeologie dco. Propulsé par CakePhp

15:43 09/11/2017

1 - FICHE PARCELLE

Date d'enquête: 26/05/2014	Îlot INSEE : KJ04 Îlot mairie : KJ1407 Adresse:	Degré de visite : 3
----------------------------	---	---------------------

Occupation de la parcelle	
Nbre immeubles bâtis : 2	Nbre immeubles non bâtis : 0

Particularités urbaines	
Tranées urbaines héritées	maison en saillie d'alignement
Singularités urbaines parcellaires	irréductible sur rue mitoyenne

Typologie architecturale	
Typologie de référence des immeubles (facade principale)	A : hôtel particulier sur cour B :
Commentaire :	hôtel particulier XVIIe ayant servi au XIXe d'entrepôt de papier (1832)

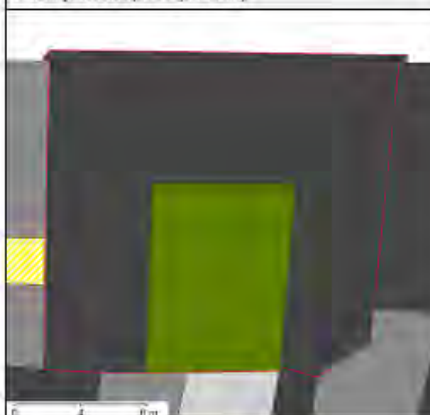
Prescriptions générales par immeuble	Intérêt
Immeuble A : A conserver, aménager les menuiseries commerciales	100%
Immeuble B : A restaurer, dominante végétale	100%

Etat d'habitabilité	
Accessibilité logement	Non ☐
Espaces d'usage en rdc (locaux fonctionnels, cycles, déchets)	Suffisants ☐
Observations	

Extrait cadastre. Identification immeubles bâtis et non bâtis



Extrait plan PSMV (1/233E provisoire)



Coupe schématique

1 - FICHE PARCELLE

Date d'enquête: 2005/2014	Ilôt INSEE : KJ04 Ilôt mairie : KJ1407 Adres	Degré de visite : 3
---------------------------	--	---------------------

Connaissances architecturales et archéologiques	
Typologie fonctionnelle originale	A : Hôtel particulier B : Cour
Époque(s) de construction	A : XVIII ^e s. B : XVIII ^e s., XIX ^e s.
Appartenance à un ensemble de cohérence	
Observations, précisions	A : Immeuble d'habitations multiples avec commerce, B : Jardin, exceptionnelle cour plantée, façades pierres et enduits, XVI-XVIII

Diagnostic et prescriptions particulières par éléments archéologiques et architecturaux						
In.	N° élem.	Niveau	Élément	Intérêt	Description / Diagnostic - Prescriptions	N° photos
A	1		façade 1	***	5 travées, 2 niveaux et deux lucarnes en toiture, façade enduite et encadrements pierre moulurés, enseigne, porte en arc segmentaire à refends moulurée et corniche droite, corniche moulurée saillante, menuiseries de rez inadaptables, remettre une porte d'entrée à mi tableau sur la travée est. À conserver	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
A	2		Parties Communes	***	vestibule dalé, lambris d'appui, escalier en pierre XVIIIe du 0 au 1 à garde corps en fer forgé chantourné, voûte d'arête et grande porte en fer forgé chantourné À conserver	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
A	3	R-1	cave	***	caves très basses, anciennes et humides, voûte en arc segmentaire parallèle à la rue sur toute la longueur À conserver	20, 21, 22
A	4	Rdc	éléments isolés	***	deux travées de voûtes d'arêtes en pierre À conserver	23, 24, 25
A	5	R+1	appartement	***	ensemble XVIIIe, distribution, dallage pierre, cheminée mazette en pierre Louis XIII, boiseries ouvragées. Un XVIIe représentant les armes de la famille Lalanne, parquets chevrons, poutres et sommiers, menuiseries à espagnolettes À conserver	26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38
A	6	R+2	charpente	***	charpente à fermes et entrais retroussés XVIIIe À conserver	39, 40, 41, 42, 43, 44

2- DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

Date d'enquête: 26/05/2014 Ilôt INSEE : KJ04 Ilôt mairie : KJ1407 Adresse: Degré de visite : 3



Photo N° 1 : Elément A 1



Photo N° 2 : Elément A 1

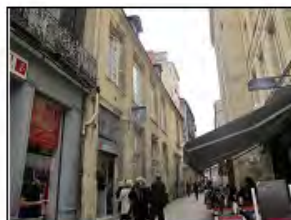


Photo N° 3 : Elément A 1



Photo N° 4 : Elément A 1



Photo N° 5 : Elément A 1



Photo N° 6 : Elément A 1



Photo N° 7 : Elément A 1



Photo N° 8 : Elément A 1



Photo N° 9 : Elément A 1



Photo N° 10 : Elément A 1



Photo N° 11 : Elément A 2



Photo N° 12 : Elément A 2

2- DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

Date d'enquête: 26/05/2014 Ilôt INSEE : KJ04 Ilôt mairie : KJ1407 Adresse: Degré de visite : 3



Photo N° 37 : Elément A 5

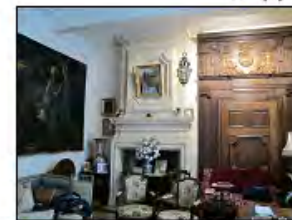


Photo N° 38 : Elément A 5



Photo N° 39 : Elément A 6



Photo N° 40 : Elément A 6



Photo N° 41 : Elément A 6



Photo N° 42 : Elément A 6



Photo N° 43 : Elément A 6



Photo N° 44 : Elément A 6



Photo N° 45 : Immeuble B

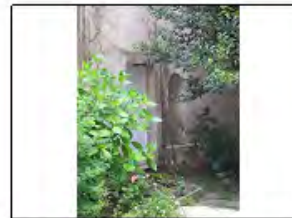


Photo N° 46 : Immeuble B



Photo N° 47 : Immeuble B

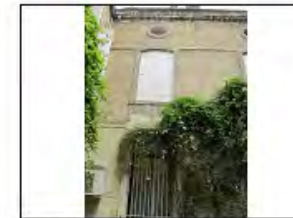


Photo N° 48 : Immeuble B

Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

Ne pas protéger plus, mais mieux

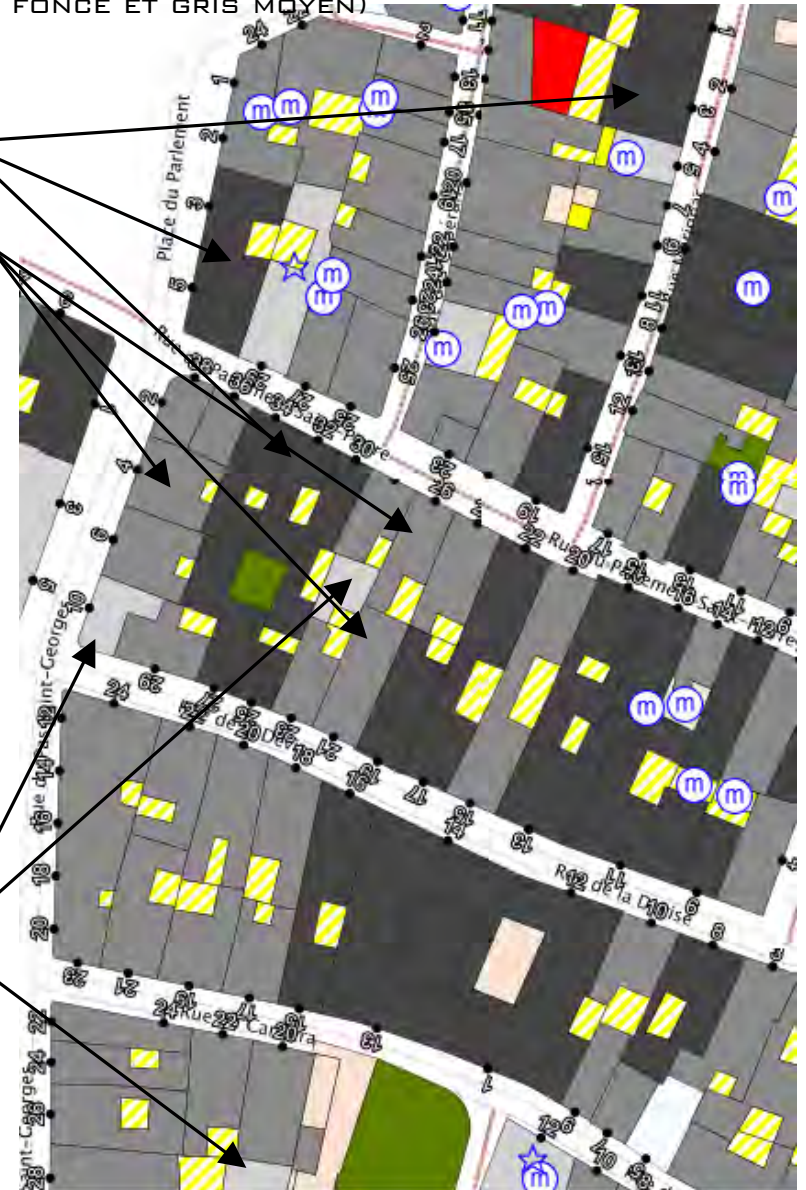
IMMEUBLES PROTÉGÉS : EXCEPTIONNELS ET ORDINAIRES (GRIS FONCÉ ET GRIS MOYEN)

Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial majeur à conserver

Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial courant à conserver

Immeubles non protégés de faible intérêt patrimonial :
à améliorer ou remplacer (gris clair)

☐ Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolir



Immeubles ordinaires (façades, parties communes et éléments d'intérêt courant)



Immeubles majeurs (façades, parties communes et ensembles intérieurs de grand intérêt)



Immeubles non protégés (de faible intérêt patrimonial)



Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

Ne pas protéger plus, mais mieux

DEUX CATÉGORIES D'IMMEUBLES NON BÂTIS :

- LES COURS POUVANT ÉVOLUER ET LES IMMEUBLES À DÉMOLIR

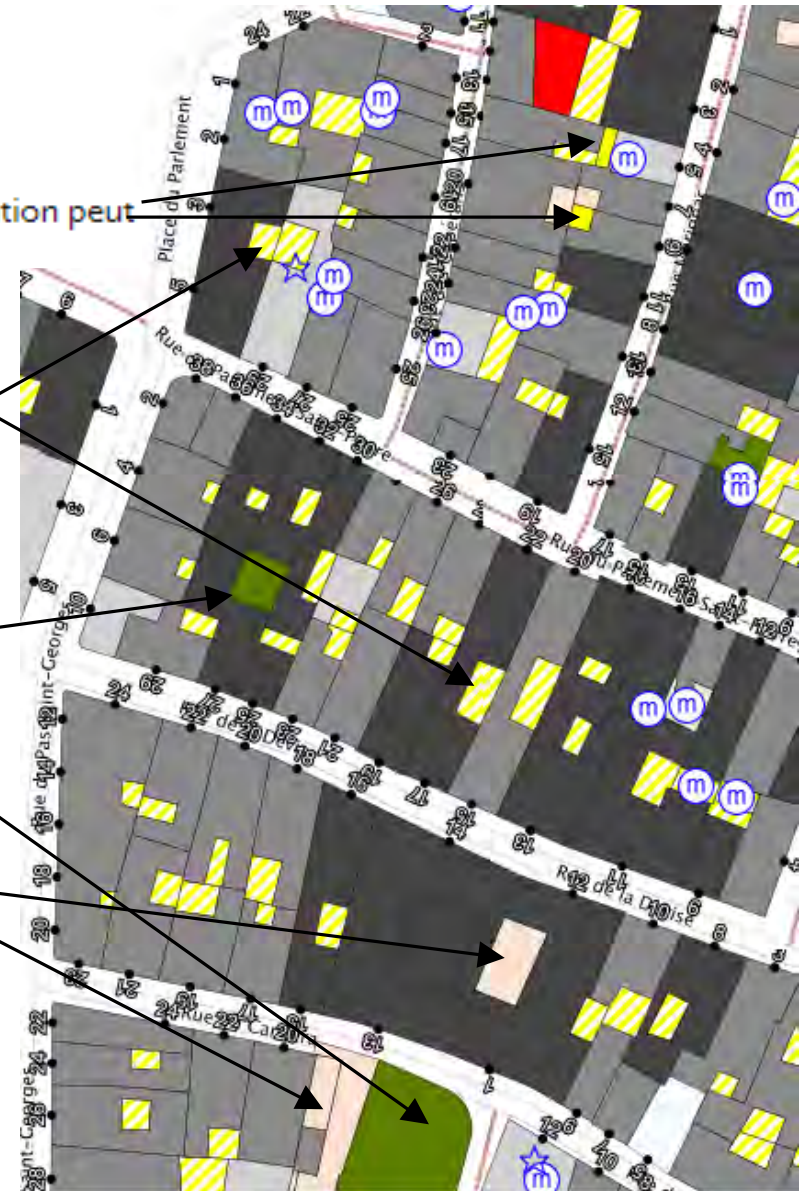
 Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée

 Cour ou espace libre existant ou à créer, à dominante minérale ou végétale, pouvant être modifié sous conditions

- LES COURS OU JARDINS À PRÉSERVER

■ Espace libre à dominante végétale à conserver

 Cour ou espace libre à dominante minérale à conserver



Immeubles ou parties d'immeubles devant être démolis



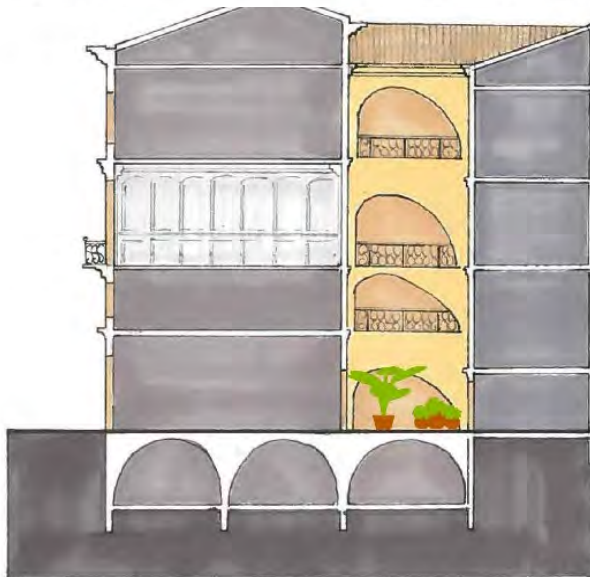
Cours et jardins à préserver ou à améliorer



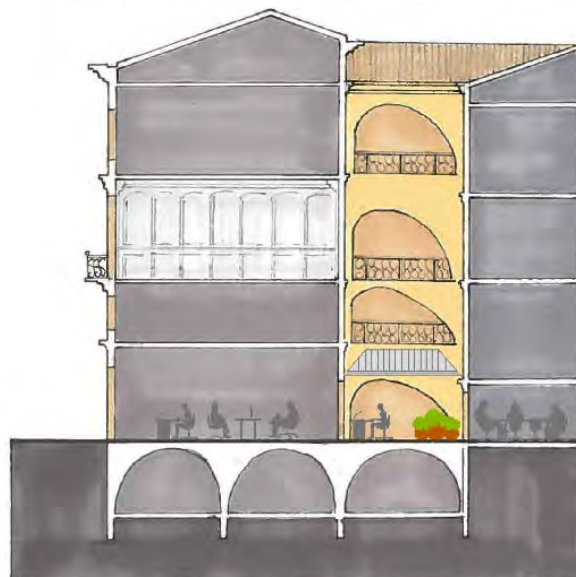
De nombreuses cours à requalifier



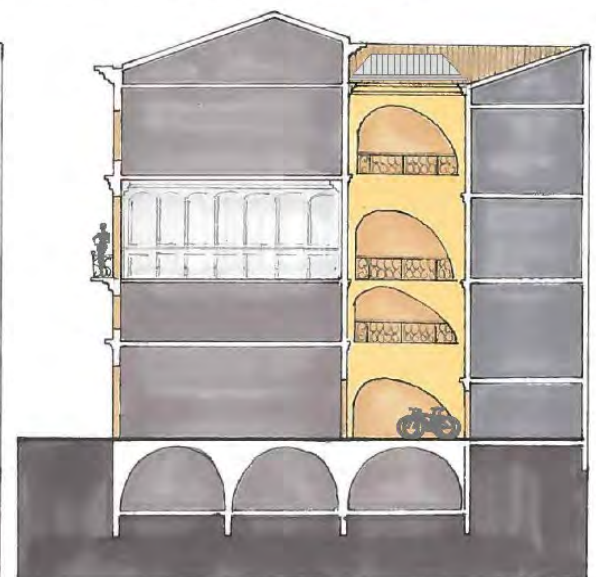
Atelier Lavigne Architecture & Patrimoines



1. La cour à projet peut-être dégagée des constructions qui l'encombrent et rester un espace en rez de chaussée. C'est la configuration la plus proche de leur fonction initiale. Actuellement, un certain nombre d'entres-elles sont en l'état et participent à la valeur d'habitabilité de l'immeuble.

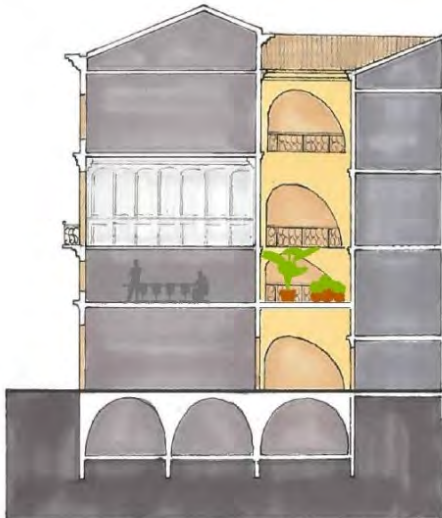


2. La pose d'une verrière au dessus du rez de chaussée permet d'obtenir un espace d'activité d'un seul tenant. Dans un esprit de privatisation de ce niveau, on conserve ici totalement les qualités d'éclairage et de ventilation de la cour.

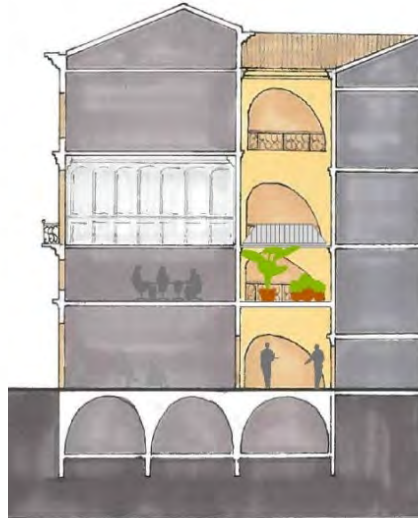


3. La pose d'une verrière ventilée en toiture, permet d'abriter l'intégralité de la cour en protégeant des intempéries les éléments d'architecture qui la composent. Elle devient un espace d'usage collectif à destination de l'ensemble de l'immeuble.

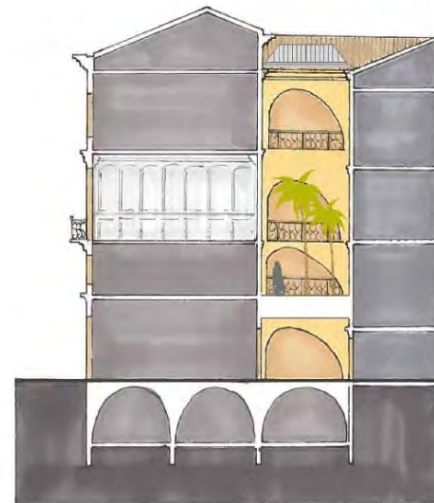
De nombreuses cours à requalifier



4. La réalisation d'une terrasse à destination du premier niveau permet aussi de trouver un nouvel espace d'usage pour l'activité en rez de chaussée: réserves, cuisines.



Résulte de la combinaison des scénarios 2 et 4. terrasse peut s'agrémenter d'une verrière et devenir 'din d'hiver à destination des occupants du premier étage.



6. Lorsque l'architecture du lieu est propice, que les espaces de dégagement entre les rampants de l'escalier sont importants, la création d'une dalle végétalisée est possible. Il s'agit là d'un véritable jardin d'agrément profitant au logement du premier et à l'ensemble de l'immeuble.

Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

Ne pas protéger plus, mais mieux

 Immeuble dont la démolition peut être imposée et la reconstruction imposée

 Emprise de construction imposée

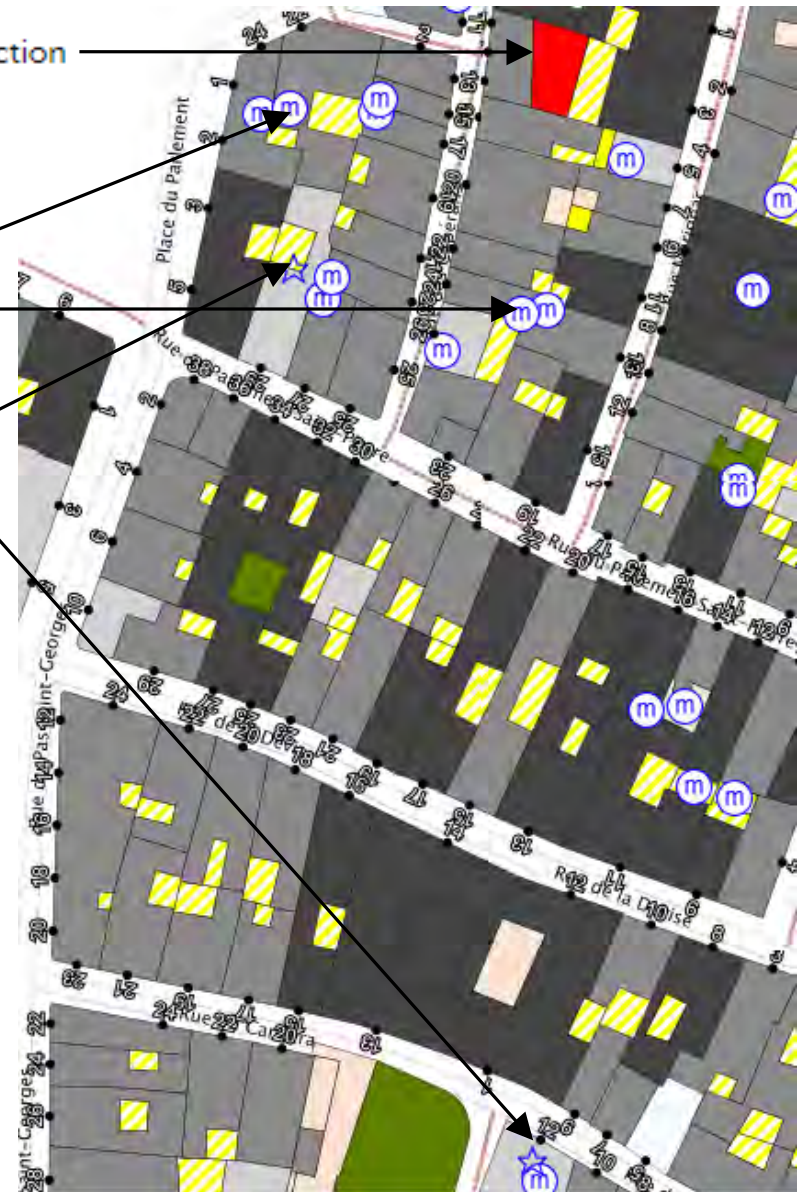
 Immeuble dont la modification peut être imposée

 Partie d'immeuble ou élément d'architecture à conserver

DE RARES EMPRISES DE CONSTRUCTION NOUVELLE (OU DE DÉMOLITION RECONSTRUCTION) PEUVENT ÊTRE IMPOSÉES

DES MODIFICATIONS PONCTUELLES (ÉCRÊTEMENTS, SURÉLÉVATIONS, ARASEMENTS) FIGURENT EN ANNEXES

DES ÉLÉMENTS (FAÇADES, ESCALIERS, VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES) PEUVENT ÊTRE PRÉSERVÉS DANS DES IMMEUBLES NON PROTÉGÉS



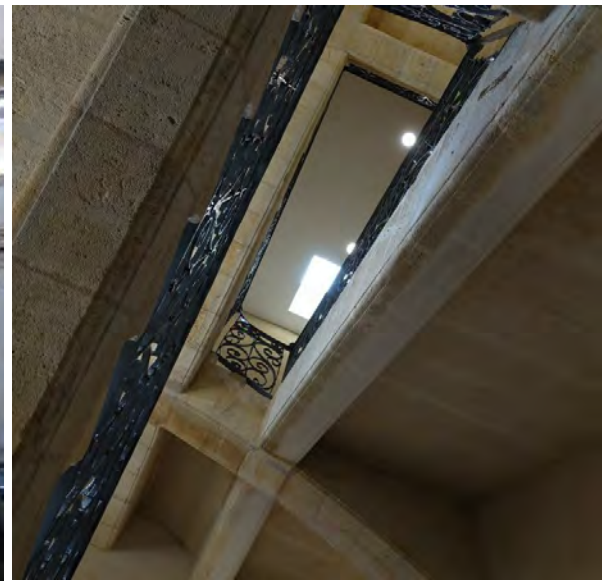
Les immeubles non protégés et les possibilités de démolition et reconstruction



Des modifications ponctuelles (écrêtements, surélévations, arasements) figurent en annexes

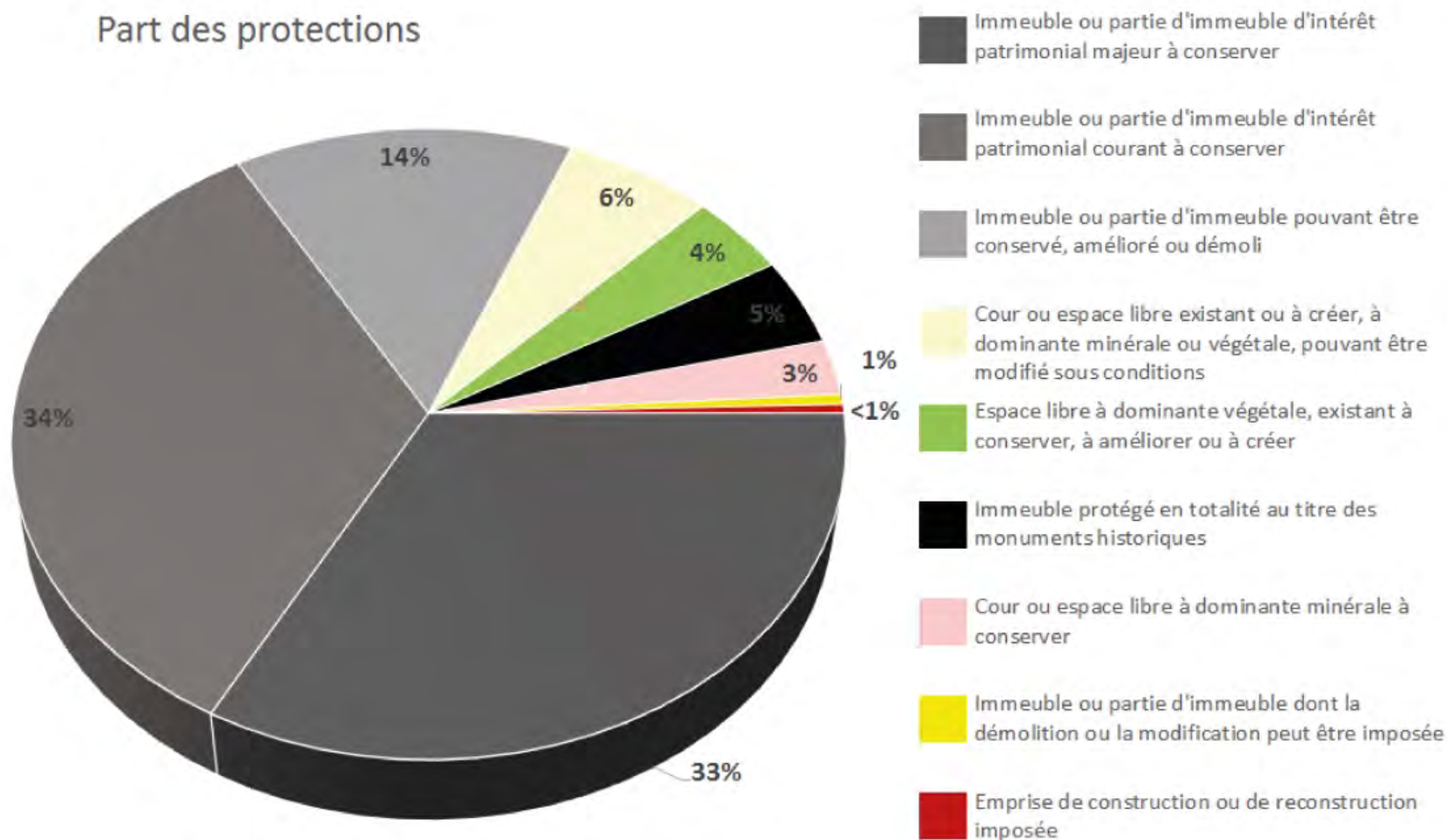


Eléments d'architecture et vestiges à préserver



Les orientations du futur PSMV de Bordeaux Statistique des protections (décembre 2018)

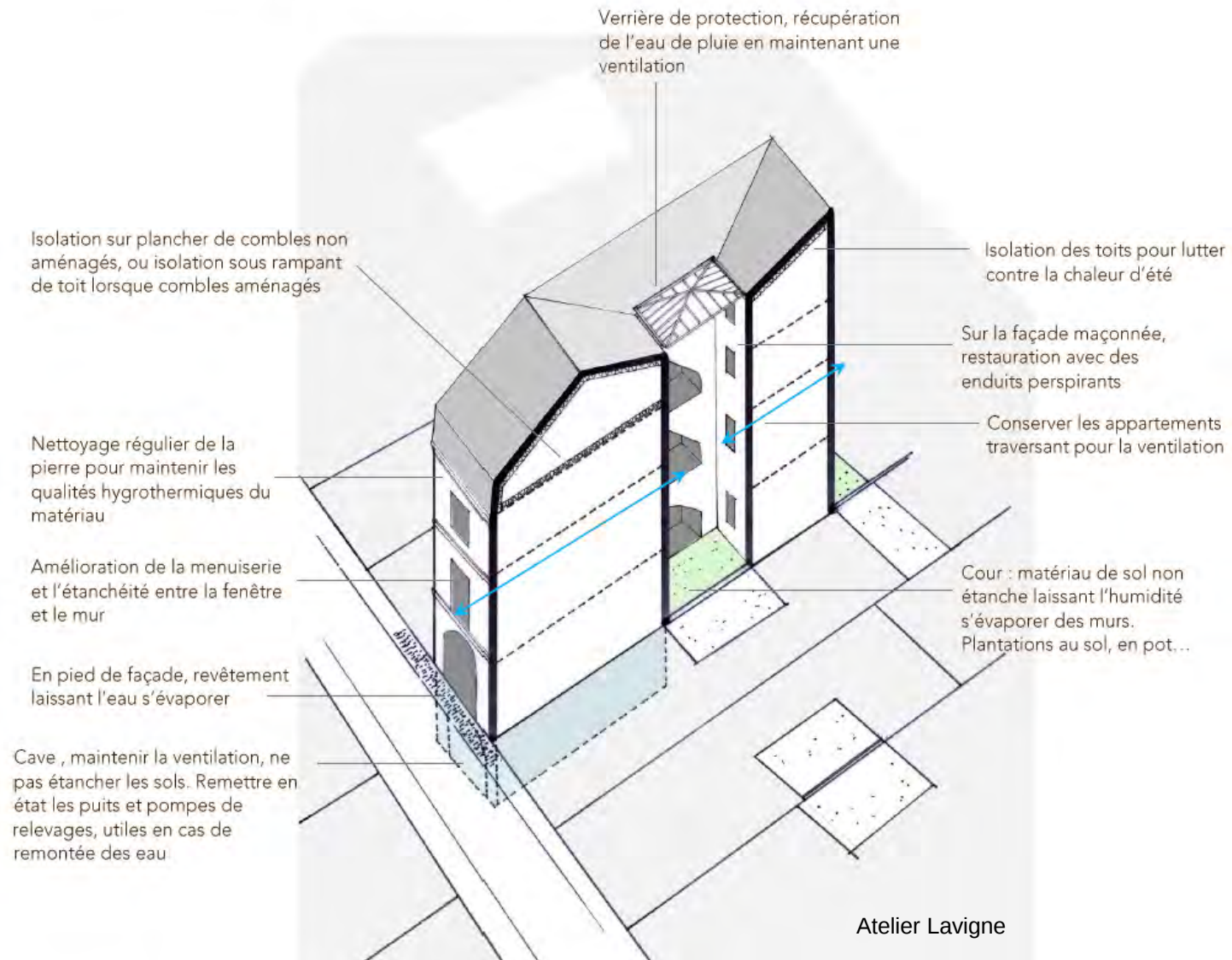
Part des protections



Les orientations du futur PSMV

Le confort et l'habitabilité des logements

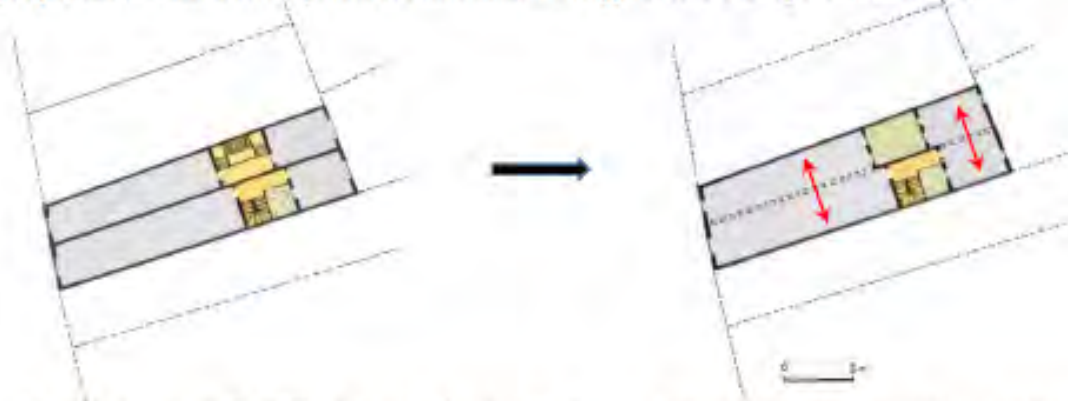
Principe de travaux d'amélioration thermique et gestion de l'eau dans l'immeuble et la parcelle



Les orientations du futur PSMV

Le confort et l'habitabilité des logements

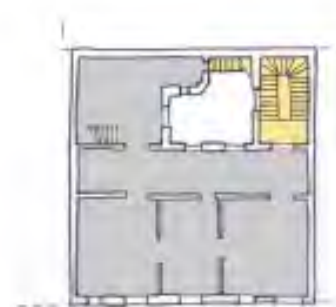
Regrouper deux immeubles sur un parcellaire extrêmement étroit, pour rendre les logements habitables



Parcellaire très étroit 3 à 3.50m de largeur de pièce de vie, problème de lumière, de ventilation...

Mutualisation des circulations, aménagement d'une boutique possible en rdc en maintenant un accès aux étages, espace du logement habitable décemment.

Conserver les grands logements existants pour l'accueil des familles

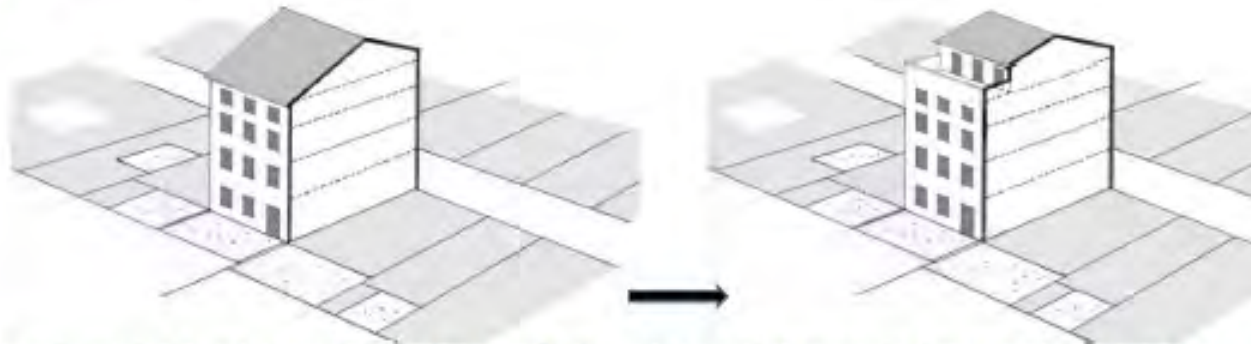


Atelier Lavigne

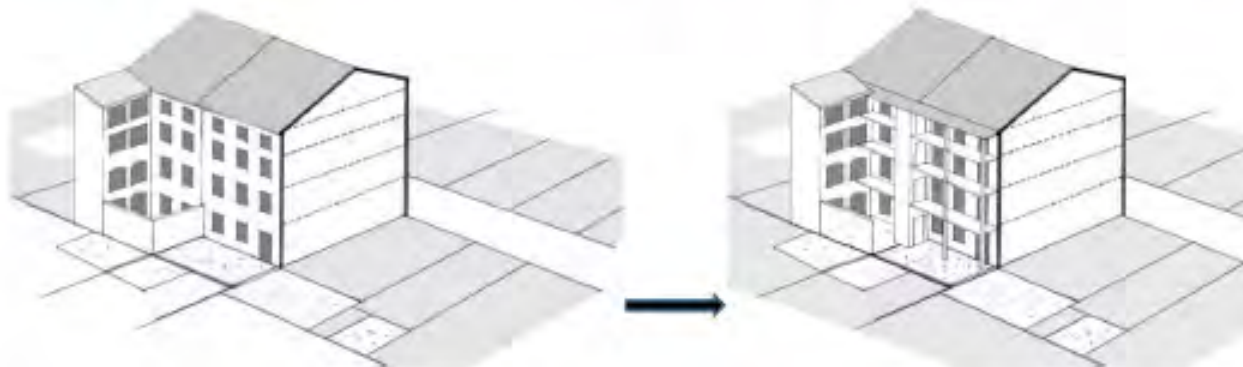
Les orientations du futur PSMV

Le confort et l'habitabilité des logements

Exemple, création de terrasse sur le toit



Exemple, création de galerie sur l'arrière de l'immeuble et vers le cœur d'îlot ou sur des façades arrières visibles depuis l'espace public (ex. square Vinet) et à améliorer. Mutualisation possible avec un immeuble mitoyen pour intégrer des équipements communs type ascenseur, locaux ...



Atelier Lavigne

Les fonctions commerciales en SPR : deux propositions

- Interdiction de mutation des pieds d'immeubles en bureaux
- Interdiction de mutation des commerces et artisans en autre chose que commerce et artisanat



Des îlots de fraîcheur à créer ou conforter : dans l'espace public



Le maintien de surfaces perméables et potentiellement végétalisables participe à lutter contre les îlots de chaleur

Des îlots de fraîcheur à créer ou conforter : dans l'espace privé



Les jardins sont très peu nombreux, des cours ou des terrasses peuvent aussi être végétalisées.

Calendrier prévisionnel

- Réunion de concertation publique : 10 janvier 2019
- Rapport de la concertation légale : mars 2019
- Passage en commission locale du SPR : avril 2019
- Passage en conseils municipal et métropolitain : mai-juin 2019
- Enquête publique : automne 2019
- Arrêt du projet opposable : fin 2019-début 2020