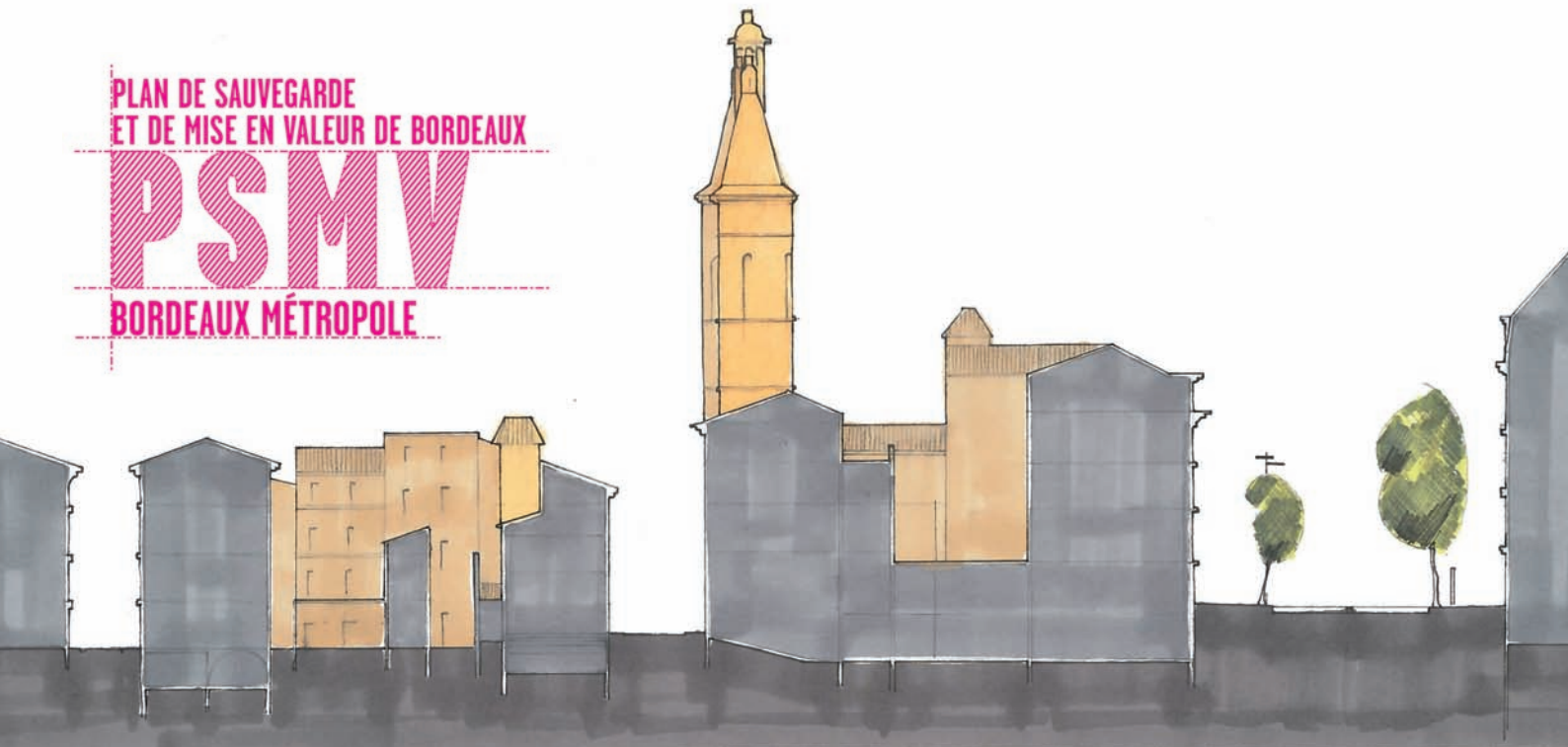


PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE



BILAN DE LA CONCERTATION

Version présentée à l'arrêt



Sommaire

I. Introduction	5
II. Le contexte de mise en œuvre de la concertation	5
A. La procédure de révision du PSMV	5
B. Les grands principes de la concertation dans le projet de PSMV	5
III. Les outils de la concertation	7
A. Les moyens d'information	7
B. Les moyens d'expression	7
IV. Synthèse des principales remarques faites au cours de la concertation	10
A. État des lieux statistiques	10
B. Synthèse du contenu des contributions par type de supports de concertation	10
V. Traduction des contributions dans le projet de PSMV	16
VI. Annexes	25

I. INTRODUCTION

Le Secteur Sauvegardé aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bordeaux a été créé le 6 janvier 1967 par arrêté ministériel, sur un territoire d'environ 150 hectares. Les objectifs de cette création étaient d'éviter la disparition du patrimoine historique ou son atteinte irréversible et de favoriser la restauration et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine tout en permettant son évolution. Le secteur sauvegardé de Bordeaux aujourd'hui SPR est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) approuvé par décret du 25 octobre 1988.

Le PSMV définit la valeur patrimoniale des bâtiments et des espaces publics. Certains immeubles sont protégés et peuvent faire l'objet des prescriptions spécifiques (démolitions, espaces libres à protéger ou à réaliser, passage à créer ...) C'est également le seul document d'urbanisme qui peut protéger des intérieurs d'immeubles (cages d'escaliers, décors anciens) et donner des prescriptions sur des types d'intervention.

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. L'objet du PSMV, ses objectifs et son inventaire patrimonial n'ont pas été réellement modifiés depuis son entrée en vigueur et ne sont donc plus compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi. C'est pourquoi il était nécessaire d'engager une révision du PSMV de Bordeaux.

C'est dans ce cadre que la concertation sur la révision du PSMV de Bordeaux a été mise en œuvre par l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2011. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'association des citoyens, notamment aux phases clés de la démarche.

Ainsi, des actions de communication et une démarche partenariale ont été mises en place de manière concomitante dès que le projet de révision du PSMV lancé conjointement début 2013 par la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine, les services de l'Etat et l'atelier Lavigne & associés a commencé à porter ses fruits. A partir de 2016 avec la mutualisation des services d'urbanisme et d'aménagement de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole, la concertation légale s'est renforcée ainsi que des réunions expérimentales d'information avec les citoyens qui ont été organisées au 1er trimestre 2016, une exposition sur la révision du PSMV de Bordeaux inaugurée dès 2016 au Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) de Bordeaux et un livre édité retraçant les 50 ans du centre historique de Bordeaux en lien avec Agora, la biennale d'architecture, d'urbanisme et design et les journées du patrimoine, en 2017. Par ailleurs, un séminaire des partenaires du PSMV s'est tenu le 12 avril 2017 à Bordeaux Métropole et a rassemblé une centaine de personnes.

Au-delà de ces actions, le présent bilan retrace le contexte de mise en œuvre de la concertation légale, les outils mis en place pour la mener à bien, la synthèse des principales remarques faites au cours de la concertation et enfin les formes de traduction de ces contributions dans le projet de PSMV révisé.

II. LE CONTEXTE DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

A. La procédure de révision du PSMV

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Bordeaux a été arrêtée par le préfet de département le 17 janvier 2011 suite à la délibération du 28 mai 2010, de la Communauté urbaine de Bordeaux aujourd'hui Bordeaux Métropole donnant son accord pour prescrire la révision du PSMV.

La procédure est similaire à celle d'un document de planification urbaine (détermination des modalités de la concertation, consultation des personnes publiques, mise en œuvre de la concertation, bilan de la concertation, arrêt du projet, enquête publique ...), avec en complément l'avis primordial de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé constituée par arrêté préfectoral du 25 avril 2013 et de la Commission Nationale du Secteur Sauvegardé.

Un prestataire extérieur a été choisi pour la phase de travail technique de la révision du PSMV, tout en travaillant en étroite collaboration avec les différents acteurs. Par ailleurs, la mission recensement de la ville de Bordeaux puis de Bordeaux Métropole suite à une mutualisation des services en 2015, s'est chargée du travail de terrain, via un recensement à la parcelle sur l'ensemble du périmètre concerné.

Une convention tripartite a été signée le 28 décembre 2012 liant la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux. Cette convention est devenue bipartite le 29 septembre 2017 entre la DRAC et Bordeaux Métropole lors de la mutualisation.

Le PSMV ainsi révisé sera approuvé par un arrêté du Préfet.

B. Les grands principes de la concertation dans le projet de PSMV

a. Les moyens envisagés dans la délibération

Conformément aux dispositions légales (ancien article L300-2 du code de l'urbanisme, devenu le L103-2 depuis le 1er janvier 2016), la concertation doit avoir lieu durant toute la durée de révision du projet de Plan de sauvegarde et de mise en valeur depuis la mise à l'étude jusqu'à l'arrêt du projet. Ainsi, l'arrêté du Préfet du Département portant mise en révision du PSMV de Bordeaux en date du 17 janvier 2011 arrête les modalités de la concertation suivantes :

1. Les moyens envisagés

• **Le volet information** : un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du public sera mis à sa disposition, aux heures habituelles d'ouverture des services, à la Communauté urbaine ainsi qu'à l'hôtel de Ville de Bordeaux et dans les mairies annexes de la commune. Ces documents seront également accessibles sur le site Internet de la Communauté urbaine de Bordeaux spécifiquement dédié aux procédures de concertations. L'information la plus large sera diffusée par le biais de tous types de supports et de tous moyens de communication qui seront jugés adéquats tels que l'insertion de communiqués dans la presse, la tenue de réunions publiques...

• **Le volet consultation** : un registre destiné à recevoir les observations et suggestions du public sera joint au dossier mis à disposition dans les différents lieux précités. Le recueil des observations pourra également se faire par le site internet dédié. D'autres outils favorisant l'expression des opinions de la population pourront être développés au fil du projet.

• **Le volet concertation** : des réunions d'échange et de concertation, générales ou thématiques, seront mises en place tout au long de la procédure et notamment lors des grandes étapes. Ces rencontres seront précédées d'avis informant le public de leur organisation.

2. Une charte graphique et une communication spécifiques

Les modes d'information et de communication ont été diversifiés afin de permettre aux habitants, usagers du territoire et toute personne concernée par le projet de révision du PSMV de Bordeaux d'être informé et de s'exprimer.

L'objectif était de rendre la démarche facilement identifiable par les habitants et usagers du territoire et également permettre de différencier rapidement les différents

documents d'urbanisme dont notre Etablissement Public de coopération Intercommunal (EPCI) a la compétence. Pour cela, une charte graphique spécifique a été définie et appliquée aux documents de communication, d'information et de contributions. Par exemple, les flyers déposés en mairie et dans les lieux publics, les supports de présentation et de contribution (questionnaires) lors des balades urbaines et de la réunion publique devaient respecter cette charte graphique. Une communication a été faite pour la tenue des balades urbaines et de la réunion publique de manière relativement large, nous la détaillons dans une partie ultérieure.

b. Les étapes de la concertation

Nous avons choisi d'organiser la démarche de concertation en plusieurs étapes afin de l'adapter au temps du projet. Ainsi, ces étapes ont permis de couvrir toute la période de la procédure.

- Le 28 mai 2010 : délibération communautaire pour s'engager dans la révision du PSMV de Bordeaux,
- Le 17 janvier 2011 : Arrêté préfectoral prescrivant la révision du PSMV de Bordeaux et d'ouverture de la concertation (notamment mise à disposition du public des registres au sein de l'EPCI et des communes, ainsi que sur le site internet de la participation tout au long de la procédure)
- Le 28 décembre 2012 : signature d'une convention tripartite et lancement de l'étude avec l'atelier Lavigne & associés,
- Balades urbaines : organisation de 21 balades urbaines de 2016 à 2018,
- Le 10 janvier 2019 : Réunion publique, salon d'honneur, hôtel de Bordeaux Métropole,
- Le 15 février 2019 : fin de la concertation.
- Juillet 2019 : arrêt du bilan de la concertation en conseil métropolitain, arrêt du projet de révision du PSMV en conseil municipal et métropolitain.



RÉVISONNONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

**LE CENTRE HISTORIQUE
DE DEMAIN
QUELLES PRATIQUES
AU QUOTIDIEN ?**



Le secteur sauvegardé de Bordeaux créé en 1967 est devenu un site patrimonial remarquable depuis 2016. Sa révision générale depuis 2011 est l'occasion de poursuivre la réflexion sur l'avenir du centre historique et ses pratiques d'occupation futures au quotidien.

Une série de quatre balades thématiques vous est proposée pour recueillir vos contributions dans le cadre de la concertation légale de ce projet.

**Devenez acteurs du projet !
Participez aux balades :**

Le 12 avril 2018 à 14h00

L'architecture contemporaine en projet
Échange avec des architectes autour de constructions neuves inscrites dans le paysage de la ville de pierre.

Le 17 mai 2018 à 14h00

L'espace public en projet
Échange avec des chefs d'opération d'aménagement d'espaces publics de Bordeaux Métropole et leurs maîtres d'œuvre.

Le 14 juin 2018 à 14h00

Le commerce et l'artisanat en projet
Échange avec les responsables du développement économique de Bordeaux Métropole et les associations de commerçants.

Le 5 juillet 2018 à 14h00

L'habitat en projet
Échange avec les bailleurs sociaux et les responsables du logement de Bordeaux Métropole.

**Rendez-vous 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/Agenda
à titre d'information, ces balades seront filmées.

Donnez votre avis sur la révision du PSMV sur le site :
www.participation.bordeaux-metropole.fr, thématique « urbanisme »

III. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Plusieurs outils permettant l'expression et l'information du public ont été mis en place tout au long de la démarche de concertation dans le respect de la délibération initiale.

A. Les moyens d'information

L'efficacité d'une démarche de concertation repose sur sa capacité à mobiliser les participants et à mettre à leur disposition l'information nécessaire à la bonne compréhension des enjeux soumis à discussion. Pour cet objectif, le dispositif de concertation s'est appuyé sur plusieurs outils :

- **Les supports presse et les annonces légales :**

Des annonces légales concernant la tenue des balades urbaines et de la réunion publique sont parues dans le journal Sud-Ouest.

- **Les affiches et flyers :**

Les habitants et usagers du territoire ont pu être également informés de la tenue des balades urbaines et de la réunion publique par le biais d'affichages et de flyers présents au sein de deux mairies de quartiers, de Bordeaux Métropole et du Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) de Bordeaux.

- **Le dossier accompagnant les registres de la concertation :**

Un dossier apportant des explications sur la procédure de révision du PSMV joint au registre de la concertation était présent à la Mairie de Bordeaux, dans les mairies de quartier « Centre-Ville » et « Saint-Michel – Nansouty-Saint Genès » et à Bordeaux Métropole. Ce dossier a été mis à jour le 07 mars 2014.

Le public a été informé de la mise à jour par voie d'une annonce légale dans les journaux Sud-Ouest et Le Courrier Français.

- **Le site internet de la participation de Bordeaux Métropole (BM) et le site internet de BM :**

Bordeaux Métropole est doté d'un espace numérique dédié aux concertations qui émanent de l'EPCI (<https://participation.bordeaux-metropole.fr/>). Cet espace permet pour chaque projet ou procédure de décrire le processus de concertation, son cadre et ses objectifs, d'annoncer les dates et lieux des réunions publiques. Cet espace permet, également, de mettre à disposition du public l'ensemble des informations et documents produits pour et pendant les événements publics (présentation, compte-rendu, cartographie...). Ces documents constituent une base de données informative. Par ailleurs, cet espace est aussi dédié aux contributions du public, sous forme d'un forum, qui permet à la fois de poster des avis, de prendre connaissance des avis déjà déposés et de pouvoir réagir à l'ensemble des avis concernant le projet.

Le site internet de Bordeaux Métropole a permis également d'informer le public de la tenue de la réunion publique et des balades urbaines. Une inscription sur le site de la Ville de Bordeaux était possible et gérée par le Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine.

- **La newsletter de Bordeaux Métropole :**

Chaque événement (balades et réunion publique) a été annoncé également via la newsletter de Bordeaux Métropole que les abonnés reçoivent deux fois par mois.

- **Les balades urbaines :** 21 balades urbaines organisées de 2016 à 2018 ont permis

de donner des informations sur les divers quartiers du centre historique (connaissances historiques et explications des projets récents ou à venir...) et sur l'avancée de la procédure de révision du PSMV.

- **La réunion publique du 10 janvier 2019 :**

La réunion publique a permis de présenter les grands objectifs de la révision ainsi qu'un pré-projet de PSMV et de recueillir l'avis des participants. Pour cela, un questionnaire a été distribué lors de cette réunion et pouvait être renvoyé ultérieurement pour prendre le temps de la réflexion.

B. Les moyens d'expression

La concertation lors de la procédure de révision du PSMV de Bordeaux s'est appuyée sur plusieurs outils principaux :

- la mise à disposition de registres au sein de la mairie de Bordeaux, des mairies de quartier « Centre-Ville » et « Saint-Michel – Nansouty – Saint Genès » et dans les locaux de Bordeaux Métropole,
- l'ouverture d'un espace dédié au PSMV de Bordeaux sur le site de la participation de Bordeaux Métropole,
- l'organisation de 21 balades urbaines,
- la tenue d'une réunion publique.

a. Le registre de la concertation

Le registre de la concertation et son dossier ont été ouverts au sein de Bordeaux Métropole et des mairies de quartier le 17/01/2011.

Le public a ainsi pu déposer des contributions sur les registres mis à sa disposition depuis l'ouverture de la concertation jusqu'à sa clôture.

b. Le site internet

Les citoyens ont également eu la possibilité de contribuer sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole via l'espace dédié à la concertation liée à la démarche de révision du PSMV. Cet espace a été ouvert dès le début de la démarche de concertation et clôturé le 15 février 2019. D'un point de vue légal, il a le même statut que les registres présents au sein des mairies et de Bordeaux Métropole.

c. Les balades urbaines

21 balades urbaines appelées aussi « les jeudis du secteur sauvegardé » ont été organisées de 2016 à 2018. Parmi ces 21 balades urbaines, seulement 15 balades¹ font l'objet de contributions écrites via des questionnaires² distribués lors des balades pouvant être prise en compte dans ce bilan de la concertation. Le format des balades a évolué au cours des années afin de pouvoir évoquer l'ensemble des thématiques abordée par le PSMV.

Le premier format permettait d'aborder synthétiquement un grand nombre de thématique par quartier. Le deuxième format, consistait à annoncer en amont la thématique abordée lors de la balade urbaine et d'y inviter des professionnels et des partenaires afin qu'ils diffusent des informations sur les thématiques spécifiques sur l'ensemble du périmètre. Des balades ont ainsi été organisées selon les thématiques suivantes :

- l'architecture contemporaine en projet dans le paysage de la ville de pierre,
- l'espace public en projet,
- le commerce et l'artisanat en projet,
- l'habitat en projet.

La plupart de ces balades ont fait l'objet de reportages photographiques et vidéo.

Quelques clichés des différentes balades urbaines au cœur du PSMV de Bordeaux



Impasse de la Fontaine Bouquière



Paysage des toits vu depuis le dernier étage du parking Victor Hugo



Cour intérieure immeuble rue Buhan



Place Tourny

.....
¹ Comptes rendus des balades urbaines en annexe
² Exemples des questionnaires distribués en annexe

d. Les réunions publiques

La **réunion publique**³ s'est tenue au salon d'honneur de l'hôtel de Bordeaux Métropole le 10 janvier 2019 à 18h et a réuni un peu plus de 130 personnes.

Cette réunion s'est déroulée en plusieurs temps :

- une introduction par M. Mangon, vice-président de Bordeaux Métropole en charge de l'urbanisme réglementaire,
- la projection d'un reportage vidéo consacré au PSMV de Bordeaux et à sa révision réalisée par la Société Grand Angle pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux,
- une présentation des grandes orientations du futur règlement du PSMV par l'Architecte des Bâtiments de France et le chef de projet de la révision du PSMV,
- un temps d'échanges avec les participants et Madame Touton, élue en charge de l'urbanisme, des transports et du logement à la Ville de Bordeaux,
- un temps permettant aux participants de remplir le questionnaire remis en début de séance,
- enfin un moment de convivialité.

Un reportage photo et vidéo a été réalisé durant la réunion et l'ouvrage sur les 50 ans du centre historique a été offert aux participants.



Crédit photo : photographe Panier des Touches.



.....
³ Compte-rendu et diaporama de la réunion publique

IV. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES REMARQUES FAITES AU COURS DE LA CONCERTATION

Plusieurs dispositifs ont été mis en place lors de la démarche de concertation :

- mise à disposition d'un site internet spécialement dédié à la concertation où le public peut déposer son avis (<https://participation.bordeaux-metropole.fr/>),
- mise à disposition d'un registre dans toutes les communes de la Métropole permettant au public de faire part de ses observations,
- organisation de balades urbaines,
- organisation d'une réunion publique.

A. État des lieux statistiques

a. Nombre de participants tous dispositifs de concertation confondus :

Au total ce sont **544** participants :

- **407** participants lors des balades urbaines
- **130** participants à la réunion publique
- **7** personnes ont contribué sur le site internet de la participation

b. Nombre de contributions par dispositifs de concertation

Au total ce sont **252** contributions :

- **Registre papier** : 0
- **Site participations** : 5 contributions et 2 réactions
- **Balades urbaines** : 211
- **Réunion publique** : 34

B. Synthèse du contenu des contributions par type de supports de concertation

Ces observations concernent trois types de supports de concertation, sur lesquels les participants ont pu s'exprimer. Il s'agit des balades urbaines, de la réunion publique et le site de la participation. En effet, aucune remarque n'a été formulée via les registres papiers.

Les contributions ont été recueillies notamment via les questionnaires (cinq formats différents en fonction des thématiques des balades) remplis par les participants à l'issue des balades organisées en 2017 et 2018 ainsi que la réunion publique du 10 janvier 2019 et le champ expression libre sur les questionnaires ainsi que sur le site de la participation :

- a. Le site patrimonial remarquable (SPR) (10 balades par quartiers du 13 avril 2017 au 23 novembre 2017),
- b. Cinq balades thématiques du 12 avril 2018 au 18 octobre 2018 (architectures contemporaines, espaces publics, commerce et artisanat, logement en projet),
- c. La réunion publique du 10 janvier 2019,
- d. La synthèse des observations libres portées par les participants dans chacun des questionnaires,
- e. Enfin, la synthèse des observations libres déposées sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole.

a. Le site patrimonial remarquable : balades par quartiers du 13 avril 2017 au 23 novembre 2017 :

• Ses qualités

La beauté des architectures de pierre et de ses détails de mise en œuvre et de décor constitue indéniablement pour le site patrimonial remarquable sa qualité majeure. Si la majorité des participants souligne cette harmonie architecturale surtout visible dans les immeubles du XVIII^e siècle, de nombreux autres s'attachent également à souligner la singularité de certains édifices ou espaces publics moins connus et peu monumentaux qui méritent d'appartenir au SPR. Cette diversité bâtie stylistique et typologique est garante d'un environnement de qualité. Elle s'accompagne d'espaces publics et de monuments publics majeurs sans lesquels le SPR de Bordeaux ne pourrait exister. Tous les éléments qui permettent de lire l'histoire de la ville (tracés, impasses, portes, remparts...) entrent dans une appréciation positive du SPR.

• Ses défauts

Les principaux défauts observés par les participants sont de deux natures.

- Ceux liés à l'architecture elle-même concernent soit les constructions anciennes qui ne sont pas ou mal restaurées (façades noires, matériaux, menuiseries, enseignes ou devantures inadaptées...) soit les constructions

récentes qui s'intègrent mal dans leur environnement. Les avis sont partagés quant aux qualités que doivent présenter des bâtiments contemporains pour bien s'inscrire dans le tissu historique de la ville de pierre. Certains immeubles de construction récente sont vus pour les uns comme des « verrues » dans le paysage urbain, les mêmes peuvent au contraire être appréciés pour leur originalité et leur contraste avec la ville de pierre.

- La seconde catégorie de défauts identifiés de manière récurrente concerne davantage les pratiques que l'aménagement même des immeubles ou des espaces publics. La saturation des espaces publics, les difficultés de circulation, de stationnement et de gestion des déchets sont les défauts les plus évoqués. Les nuisances sonores et la rareté des espaces verts et plantés sont également évoquées, tout comme les difficultés d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou encore la division trop fréquente de nombreux immeubles en trop petits logements.

• Le paysage des toits

Pour la majorité des participants le paysage des toits est synonyme de qualité. Ils soulignent la qualité des vues, la diversité des matériaux (verrières, tuiles de terre cuite et d'ardoises), des couleurs, des combinaisons variées aux formes et pentes hétérogènes d'où émergent les clochers et les flèches sont également mentionnées comme un gage de qualité pour le centre historique. Cette harmonie du paysage des toits ne se voit pas seulement depuis les points hauts de la ville, elle est aussi visible depuis les immeubles eux-mêmes.

Les avis sont plus partagés dès que l'on interroge les participants quant aux travaux à autoriser ou pas en toiture. Pour ceux qui insistent sur la qualité paysagère des toits, certaines surélévations, terrasses en toiture ou « tropéziennes » ne devraient pas être autorisées. Au contraire, pour ceux qui accordent un faible intérêt patrimonial au paysage des toits, il faudrait laisser plus de libertés aux propriétaires qui souhaitent aménager des espaces extérieurs à leur logement.

• Habiter le centre ancien

Pour la majorité des participants l'authenticité, l'esthétique du secteur sauvegardé, son charme, le cachet de ses bâtiments, la fraîcheur des rues étroites, la proximité des transports, des commerces, des services, des équipements culturels représentent autant d'avantages à habiter le centre ancien.

Au contraire, les espaces dégradés, les difficultés de stationnement et de circulation, de gestion des déchets, des trottoirs trop étroits, des espaces publics trop bruyant et surtout des prix de l'immobilier peu abordables sont perçus comme des inconvénients. La difficulté de réaliser des travaux avec des règles contraignantes est également vue comme un point négatif pour vivre en centre ancien : les difficultés d'isolation, de changements de menuiseries et d'humidité sont les principales questions techniques abordées comme des freins. Certains participants craignent que le SPR ne devienne un zoo réservé à seulement certaines catégories de population. La prolifération des banques et des services dans certains quartiers est également évoquée comme un problème, tout comme dans d'autres le manque de diversité commerciale.

• Les espaces publics

A chaque question relative aux aménagements des espaces publics dans le centre de Bordeaux, tous les participants s'accordent à dire que ces aménagements sont qualitatifs et mettent en valeur le SPR. Cependant une grande majorité d'entre eux souligne de manière récurrente, notamment dans les quartiers sud du SPR, le manque d'espaces verts, plantés et fleuris, la présence trop restreinte de lieux de repos et de calme, l'aspect trop minéral de ces aménagements qui devraient au contraire permettre de lutter contre les îlots de chaleur.

b. Cinq balades thématiques du 12 avril 2018 au 18 octobre 2018 (architectures contemporaines, espaces publics, commerce et artisanat, logement en projet)

1. Architectures contemporaines en projet

• Le contexte

Une grande majorité des participants soulignent que dans un SPR, il faut considérer chaque situation, chaque terrain et chaque projet de manière spécifique. Ainsi certains édifices peuvent être construits à certains endroits et pas à d'autres. Cela nécessite d'étudier leur architecture en fonction du site et du contexte, de l'environnement immédiat des projets : les immeubles mitoyens, la visibilité depuis l'espace public, l'insertion et la cohérence des projets dans un dialogue harmonieux avec l'existant.

Parmi les participants qui trouvent qu'au contraire les architectures contemporaines en SPR sont banales et génériques, tous soulignent en revanche l'importance de respecter un corps de règles minimales : alignements, gabarits, hauteurs, matériaux, proportions, composition de la façade... afin de mieux intégrer les constructions neuves dans le tissu ancien.

• L'insertion dans l'environnement

La hauteur des bâtiments neufs ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments anciens conservés. Des surélévations plus hautes mais non visibles depuis l'espace public peuvent être autorisées. L'alignement des travées doit être respecté, de même que la proportion des baies en façades, qui doivent rester verticales.

L'intégration de matériaux contemporains est possible selon certains participants, à condition que leur couleur, leur proportion et leur mise en œuvre soient en accord avec leur environnement. Certains participants pensent cependant que la pierre calcaire, avec ses teintes blondes si particulières, doit être privilégiée notamment dans les façades sur rue.

• Architecture ancienne et moderne

Les participants sont majoritairement favorables à l'insertion d'architectures contemporaines dans la ville ancienne. Mais tous soulignent que cela doit être étudié sous conditions : dans certains espaces comme les quais, les rues ou les places monumentales, une architecture d'imitation doit être privilégiée tandis que dans les rues ordinaires on peut tenter des solutions plus modernes.

Plusieurs participants soulignent qu'il faut éviter les effets de mode, car moderne ou contemporain ne signifient pas « à la mode ». La nécessité d'instaurer un dialogue entre l'architecture du passé et celle du présent se ressent, cette dernière doit s'inspirer du passé en trouvant sa propre sensibilité. Ce dialogue semble garantir d'une certaine harmonie pour l'avenir de la ville historique.

A la question « peut-on adopter une architecture moderne dans la ville historique ou doit-on privilégier l'imitation de l'architecture ancienne? », une minorité de participants a un avis très tranché. La majorité en revanche constate que l'équilibre et l'harmonie voire l'originalité des solutions proposées se situent bien souvent entre les deux. La majorité des personnes interrogées pense que cela dépend des situations et que la production actuelle doit s'équilibrer entre l'imitation et le contraste.

• Les matériaux de construction

Tous les participants soulignent l'intérêt d'utiliser de nouveaux matériaux dans le SPR. Cependant la préférence va aux matériaux traditionnels et à l'équilibre de leur emploi en proportion avec les matériaux nouveaux. Tous les participants soulignent l'intérêt d'harmoniser les matériaux anciens et les nouveaux. L'intérêt d'utiliser des matériaux vertueux, biosourcés et économes en énergie est souligné, tout comme l'importance de leur durabilité. En effet, ce n'est pas le matériau en soi qui compte mais aussi sa mise en œuvre, son dimensionnement, sa résistance au temps qui passe.

• Les détails de réalisation

Une majorité de participants estiment que quels que soient les matériaux choisis, l'essentiel réside dans la qualité de leur mise en œuvre et dans le soin apporté aux détails de réalisation. En effet la qualité seule du matériau ne suffit pas s'il est mal mis en œuvre. A la rigueur, des matériaux de qualité moyenne peuvent être employés s'ils sont bien mis en œuvre. Mais à l'inverse, un matériau de très bonne qualité mal mis en œuvre ne sera jamais satisfaisant. La transmission des savoir-faire traditionnels et l'emploi d'entreprises qualifiées sont évoqués comme des gages de réussite. Certains participants se montrent sceptiques sur l'usage de certains matériaux « aspects pierre » par exemple, ou encore sur l'utilisation pérenne du bois en façade.

2. Espaces publics en projet

• La mobilité et le tramway

Le projet de ligne D permettra-t-il de pacifier le trafic dans le quartier?

Une majorité des participants pense que le projet de ligne D du tramway permettra de pacifier la circulation automobile dans le quartier des Quinconces et de Tourny. D'autres avis sont plus partagés et s'interrogent sur la mobilité future de la rue Fondaudège et sur ses capacités de stationnement qui seront réduites pour les riverains. Par ailleurs les inquiétudes portent sur le fait que de tels aménagements ont souvent pour conséquence de repousser la circulation automobile plus loin en créant de nouveaux nœuds de congestion. L'axe des cours, de la place Gambetta à la place Paul-Doumer semble à la plupart des participants un axe routier qui le restera car c'est le seul à cet endroit.

Quel partage idéal pour l'espace public?

Une grande majorité des participants sont favorables (à des taux toutefois variables) à un meilleur partage de l'espace public au profit des modes de circulation doux et partagés. Une très faible minorité est radicalement opposée à l'automobile dans la ville. La majorité considère qu'on peut lui accorder 10 à 40 % de l'occupation du domaine public. La place des circulations vélo oscille entre 5 et 30 %, celle des piétons entre 10 et 30 %. Deux tiers des participants accordent de l'importance au stationnement automobile sur la voie publique, de même qu'au stationnement des vélos.

La tendance générale est donc plutôt à une réduction du transport automobile au profit des transports en commun et des modes doux de déplacement.

• L'aménagement de la place Tourny

Que pensez-vous du projet d'aménagement de cette place?

Une majorité des participants approuve le projet présenté et le trouve en cohérence avec l'apaisement et la mise en valeur de ce site. La principale réserve concerne la dominante minérale de ce projet pour cette place qui demeure un nœud important de circulation. Une majorité de participants déplore qu'aucune plantation n'ait été prévue. De même des réserves sont émises sur l'utilité d'installer ici des bancs et des fontaines car cet espace ne se prêtera sans doute pas à l'arrêt des piétons. Quelques observations portent sur le bruit lié au roulage sur les pavés ainsi qu'à leur glissance. Enfin des remarques sont émises sur les désordres occasionnés par ces travaux en même temps que ceux de la place Gambetta.

Faut-il limiter le mobilier urbain dans l'espace public?

A cette question la majorité des participants pensent qu'il faut répondre oui. S'il est nécessaire de ménager des espaces de repos, de détente et de convivialité qui nécessitent un mobilier adapté, en revanche on doit limiter la prolifération du mobilier publicitaire au profit aussi de celui qui est vraiment utile aux habitants et aux touristes (poubelles, arceaux vélos...). Certains participants font observer la prolifération des potelets et bornes anti-stationnement qui encombrant les trottoirs déjà étroits et ne facilitent pas l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Le manque d'installations végétales est également souligné.

• La nature en ville

Ce quartier vous semble-t-il trop minéral malgré toutes ses plantations?

Une majorité des participants affirme qu'il est difficile de dire que le quartier des Quinconces et du Jardin public ainsi que sur les voies plantées qui les bordent forment un quartier trop minéral. En revanche le petit nombre d'usages observés par exemple sous la canopée des Quinconces, est signalé. La prépondérance des immeubles en pierre de taille, le manque de biodiversité et les aménagements de sol toujours trop minéraux eux aussi sont les arguments des participants qui pensent malgré tout que ce quartier demeure trop minéral.

Est-ce une bonne idée de préserver des zones de pleine terre en ville ?

Une majorité des participants est favorable à cette suggestion. Il est toutefois observé que de nombreux aménagements ne favorisent pas la création de zones de pleine terre qui permettent d'anticiper sur la diversification des plantations et des essences et surtout de lutter contre la formation d'îlots de chaleur. L'avantage de ces zones pour éviter l'augmentation des ruissellements est évoqué de même que leur respect et leur entretien jugés souvent difficiles.

3. Commerce et artisanat en projet

• Diversité et équilibres des activités

Une très grande majorité des participants affirme que le centre historique de Bordeaux présente une diversité commerciale satisfaisante. Il semble y avoir peu de locaux vacants, les enseignes paraissent bien cohabiter entre elles.

Certains participants déplorent la prolifération des épiceries, des bars restaurants et leurs terrasses parfois encombrantes, de même que les banques ou les opticiens. Le manque de petits artisans comme les cordonniers par exemple, est également souligné.

• Les mesures pour préserver commerce et artisanat

Les mesures présentées pour préserver le commerce et l'artisanat en empêchant les changements de destination (notamment en locaux tertiaires) dans les secteurs où ces derniers sont déjà nombreux, sont unanimement appréciées. En effet elles paraissent de nature à empêcher la hausse des baux que ne peuvent pas se permettre de payer les petits commerçants et artisans et maintiennent une diversité d'usages et d'activités dans le SPR.

• Les enseignes et les terrasses

Les règles présentées aux participants quant aux enseignes et terrasses leur semblent tout à fait adaptées à la préservation du SPR. Il est toutefois observé que ces règles ne sont parfois pas respectées. La présence encombrante de panneaux sandwich, de menus et d'enseignes au sol est signalée tout comme celle de poubelles ou d'étalages parfois envahissants. Le droit de police du maire pour contrôler voire supprimer ces débordements est essentiel.

• Les associations de commerçants

Les actions menées par les associations de commerçants semblent toutes bénéfiques aux participants. Elles permettent un développement harmonieux de la vie de quartier et favorisent les échanges entre les habitants et les commerçants par le biais des animations qu'elles organisent. Elles permettent également de régler d'éventuels conflits entre les commerçants eux-mêmes.

4. L'habitat en projet

• La qualité des restaurations

Parmi les qualités de projets présentés, une majorité des participants soulignent la volonté de faire des projets d'ensemble, qui respectent le patrimoine et le pérennise (qualités des matériaux, des ravalements de façades). Ils accordent beaucoup d'importance à la qualité des parties communes, à l'adaptabilité aux normes actuelles, à la création de logements lumineux. La volonté de réintroduire des logements en centre-ville en conservant l'âme des lieux est appréciée de même que la finesse du traitement des détails, l'aménagement de patios, de jardins intérieurs, le mélange d'une architecture contemporaine et ancienne.

L'amélioration de la mixité sociale et la mutualisation de plusieurs bâtiments pour faire des appartements traversants et accessibles est vécue positivement. Les défauts associés sont inhérents aux difficultés de rénover le patrimoine ancien, à celles liées à l'adaptation de ce patrimoine pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Quelques participations observent des espaces verts peu ou mal entretenus ainsi que des détails de réalisation peu réussis.

La critique principale porte sur la confidentialité de ces opérations peu nombreuses au vu de l'ampleur des investissements publics nécessaires.

• Le confort et l'habitabilité des immeubles

Parmi les priorités accordées par les participants lors de la restauration des parties communes d'un immeuble, plus d'un tiers accorde la première importance au dégagement des cours et des cages d'escalier, environ un tiers donne la priorité à l'aménagement de locaux d'usages (vélos, poubelles, poussettes...), un cinquième accorde de l'importance à l'installation d'un ascenseur et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Seule une minorité relève l'importance de disposer d'un jardin, de maintenir des règles de voisinage qui permettent le bon entretien des parties communes ou encore d'assurer une diversité sociale d'occupation sein d'un même immeuble. Pour près de la moitié des participants, la qualité d'un logement passe d'abord par une bonne distribution, l'aération, l'éclairage et le chauffage devant la taille elle-même du logement ou encore le nombre de pièces qui sont essentiels pourtant pour un peu plus d'un tiers des participants. La présence d'un espace privatif extérieur (cour, jardin, terrasse...) n'apparaît pas prioritaire.

• La mixité sociale des rénovations

Un logement social ou conventionné sur 3 ?

Plus des deux tiers des participants sont favorables à la proposition d'une règle instaurant un logement social ou conventionné pour trois logements restaurés ou créés dans le SPR. Cet objectif semble atteignable et équilibré. Certaines remarques sont plus mitigées : encore faut-il que cette règle soit pérenne et les bailleurs sociaux ne prennent pas le dessus sur les propriétaires privés, il faut considérer le nombre de logements sociaux déjà existant dans des quartiers très différents. Une faible minorité des participants s'oppose à la mesure du « un sur trois ».

• Parc social public et privé

A une quasi-unanimité, les participants reconnaissent l'utilité du parc social public car le logement privé est plus cher et les loyers sont plus modérés que dans le privé. L'existence de loyers modérés et encadrés est vue comme la seule possibilité d'habitat pour de nombreux foyers modestes afin d'éviter une gentrification rampante et de maintenir une diversité sociale en SPR.

Diversité d'usages au sein d'un même immeuble ?

La majorité des participants estime qu'il faut maintenir une diversité d'usages au sein d'un même immeuble afin de permettre le développement de la vie des quartiers, de maintenir le lien social et l'activité économique (notamment le commerce de proximité) dans le centre ancien.

Une minorité des participants n'est pas favorable à cette mesure. Les restaurations très onéreuses peuvent expliquer pourquoi seuls des bureaux occupent ensuite les immeubles au détriment de la vie de quartier. A l'inverse, à court terme, le souhait de favoriser à tout crin la diversité d'usages dans un même immeuble peut conduire à une gestion anarchique.

Des logements dans les rez-de-chaussée ?

Les participants qui s'opposent à des logements dans les rez-de-chaussée estiment que ces surfaces sont d'abord dédiées aux commerces, bureaux et activités. Si l'habitat en rez-de-chaussée est adapté en périphérie, il pose des problèmes de sécurité en centre-ville. Par ailleurs les situations sont très variables en fonction de l'humidité, de l'aération et de la luminosité des immeubles, tout comme la présence d'un jardin à l'arrière qui peut apporter beaucoup de qualité aux rez-de-chaussée.

c. Synthèse des observations suite à la réunion publique du 10 janvier 2019

Le SPR en 12 points

1 - Une très large majorité des participants est favorable au **projet de périmètre du futur SPR** qui semble plus cohérent et qui n'a pas besoin d'être étendu davantage vue la difficulté à y appliquer les règles du PSMV. Les participants qui émettent des réserves sur ce projet trouvent qu'il n'est pas assez étendu dans des quartiers remarquables qui le mériteraient.

2 - Une très large majorité des participants est favorable à la **nouvelle classification des immeubles en trois catégories** plus fines et précises. Cependant des personnes relèvent que l'exposé de ce projet a été trop vague et peu précis.

3 - La catégorie des « **cours à aménager** » dans lesquelles il sera possible d'opérer des transformations sans forcément les curer jusqu'en rez-de-chaussée obtient une très large majorité d'avis favorables : cela permet de nouveaux usages aux endroits mêmes où il n'y a pas d'enjeux patrimoniaux. Certains participants mentionnent des efforts à engager pour végétaliser ces cours.

4 - Les avis sont quasiment unanimes concernant les **cours et jardins à préserver** afin de maintenir ou créer des îlots de fraîcheur dans un secteur sauvegardé trop minéral. Là encore la végétalisation de ces espaces est souhaitable.

5 - Une grande majorité des participants est favorable au **maintien ou à la création de grands logements et à des loyers maîtrisés** même si quelques-uns évoquent les difficultés du vivre ensemble, tous les avis favorables s'accordent sur la nécessité de préserver l'accessibilité, la mixité et la diversité des classes sociales dans le centre ancien.

6 - La **préservation du stationnement résidentiel** rencontre des avis relativement partagés. Les avis favorables à près des deux tiers considèrent que s'il est nécessaire de réduire le stationnement dans la rue, il faut bien le maintenir dans les espaces privés. Ces parkings sont aussi nécessaires à ceux qui viennent travailler en voiture à Bordeaux et ne peuvent exercer leur activité sans. Les avis défavorables considèrent que l'automobile n'a plus sa place en SPR, qu'elle doit être reléguée en périphérie et qu'elle ne doit pas nuire à la présence d'activités dans les rez-de-chaussée.

7 - Une grande majorité des participants considère que la **création de terrasses en toiture** ne porte pas atteinte au patrimoine, à condition toutefois que celles-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public, qu'elles soient bien réalisées et qu'elles apportent une véritable plus-value aux logements et aux immeubles. Les participants opposés à cette idée s'interrogent sur la qualité de ce type de réalisation vis-à-vis du SPR et aussi des usages ou des mobiliers annexes qui sont susceptibles de fleurir sur les toits de Bordeaux.

8 - Les avis sont assez partagés en ce qui concerne **l'insertion d'architecture contemporaine** en SPR puisque deux tiers y sont favorables à condition qu'elle s'intègre dans l'environnement, qu'elle soit ponctuelle, qu'elle se marie avec l'architecture ancienne. L'architecture contemporaine est vue aussi comme un gage de ne pas figer la ville ancienne. A l'inverse les avis mitigés ou négatifs mentionnent que ce type de projet ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale de Bordeaux et à ses valeurs reconnues par l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) : un modernisme débridé n'est pas souhaité.

9 - La **préservation de sols perméables** pour lutter contre les îlots de chaleur est presque unanimement perçue comme une bonne mesure, tant dans l'espace public que dans les espaces privés. Cependant ce n'est pas une solution à tous les problèmes : la minéralité peut aussi apporter de la fraîcheur et les sols poreux peuvent aussi être considérés comme des pertes d'eaux potentielles.

10 - La **préservation du commerce et de l'artisanat** est considérée par la quasi-unanimité des participants comme une bonne mesure tout comme **la limitation des locaux tertiaires** dans certains quartiers qui sont perçus comme stérilisant la vie de quartier et sa mixité en SPR. Les quelques avis négatifs expriment des interrogations sur les équilibres à trouver pour l'emploi tertiaire en centre-ville.

11 - La **limitation des bars restaurants et des terrasses** recueille des avis partagés car une faible majorité des participants y est favorable. Si d'un côté cette mesure est appréciée pour limiter ce type d'activités et les nuisances qui les accompagnent dans l'espace public dans certains quartiers, d'un autre côté il est fait observer que ce n'est pas le rôle d'un règlement de PSMV et que cela risque de porter atteinte à la vie et à l'activité des quartiers.

12 - Enfin, concernant l'évaluation globale du projet de PSMV futur, les deux tiers des participants l'estiment très satisfaisant. Un cinquième est moyennement satisfait et un dixième ne se prononce pas. Les avis les plus positifs apprécient la cohérence d'ensemble du projet et de la démarche globale. Les avis médians pointent des thématiques caricaturales qui ne reflètent pas les réalités du SPR. Les avis les plus négatifs dénoncent l'absence de prise en compte des habitants, des promoteurs et du développement durable.

d. Synthèses des observations libres des participants lors des balades urbaines

Les principales observations libres des participants recoupent les questions abordées lors des balades. Les participants attirent majoritairement la vigilance sur les points suivants.

Concernant les espaces publics :

- une végétalisation urbaine accrue,
- une meilleure gestion des déchets,
- l'absence de toilettes publiques,
- de manière générale, une amélioration de l'hygiène urbaine,
- des trottoirs plus larges,
- une meilleure coordination des travaux dans les espaces publics,
- une meilleure sécurité des espaces publics.

Concernant les règles du PSMV dans les propriétés privées :

- des matériaux de restauration adaptés,
- une vigilance accrue pour que les règles soient respectées,
- veiller à ce que le centre-ville ne devienne pas un musée,
- veiller à transmettre à tous l'âme du centre historique de Bordeaux,
- veiller à la mixité des activités et éviter les zones monofonctionnelles comme celles des bureaux ou des restaurants,
- veiller à la création de grands logements et à leur accessibilité pour tous,
- permettre la réalisation de terrasses pour les logements.

Concernant la présente concertation :

- une communication plus large et plus développée auprès du grand public,
- une meilleure prise en compte de l'avis des riverains.

e. Synthèses des observations libres des participants sur le site de la participation :

Il n'y a eu que très peu de remarques déposées sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole, soit 5 avis et 2 réactions.

Une personne exprime son souhait d'avoir accès aux comptes rendus des visites d'immeubles afin de connaître précisément les qualités réelles de l'immeuble, de l'appartement et connaître les travaux qui peuvent être réalisés.

Cette même personne souhaite la possibilité de créer des terrasses en toiture et de permettre les surélévations d'immeubles au sein du site patrimonial remarquable (SPR) sous conditions que les projets soient de qualité. Elle aimerait également que les rez-de-chaussée des immeubles puissent être réservés pour les locaux poubelles, poussettes, stationnement vélo et que l'on puisse également mutualiser ces espaces entre plusieurs immeubles.

Deux personnes désirent que le SPR soit beaucoup plus végétalisé.

Une personne souligne les qualités certaines du centre historique qu'il faut préserver. Elle insiste par ailleurs sur le fait qu'il est urgent d'assurer un niveau d'entretien et de propreté acceptable dans les rues du SPR.

Une personne évoque le projet de requalification de la place Gambetta. Elle ne comprend pas le projet qui selon elle, vient remplacer un jardin arboré.

Enfin, une personne regrette les dates en semaines et les horaires en journée des balades urbaines organisées dans le cadre de la concertation légale, qui selon elle n'étaient pas adaptés pour permettre la participation de tous.

Une personne a commenté à deux reprises des contributions de participants, mais n'a pas fait de remarques concernant le sujet de révision du PSMV.

V. TRADUCTION DES CONTRIBUTIONS DANS LE PROJET DE PSMV

Nous reprenons ici la synthèse des contributions présentée plus haut en détaillant les mesures prises pour y répondre dans le projet de PSMV.

1. Le site patrimonial remarquable

• Ses qualités

La préservation de la beauté des architectures de pierre et de leurs détails de mise en œuvre et de décor sont un objectif majeur du projet de PSMV.

> *Ils se traduisent dans le projet de règlement par des règles d'architecture très détaillées (§ 24 du règlement écrit) précisant le traitement des façades, des réseaux divers, les types de maçonneries, les enduits, les modénatures et ornements ainsi que les traitements adaptés à la mise en valeur des menuiseries, ferronneries, devantures, enseignes. Les toitures et verrières à préserver sont également identifiées tout comme les cheminées ou les équipements techniques de toiture.*

Cette harmonie architecturale est surtout visible dans les immeubles du XVIIIe siècle, mais de nombreux autres immeubles d'autres époques présentent également un intérêt patrimonial.

> *Le recensement des quelques 3 500 immeubles du SPR a permis d'identifier précisément leurs qualités patrimoniales au-delà de leur époque de construction qui n'est plus qu'un élément parmi la grille d'analyse. Ainsi la rareté de certaines constructions du XVIIe siècle ou certains vestiges plus anciens encore est mentionnée au plan, tout comme les nombreuses constructions du XIXe siècle qui n'étaient pas protégées dans l'ancien PSMV, ainsi que certains édifices du XXe siècle.*

Cette diversité bâtie stylistique et typologique est garante d'un environnement de qualité. Elle s'accompagne d'espaces publics et de monuments publics majeurs sans lesquels le SPR de Bordeaux ne pourrait exister.

> *L'enquête de révision du PSMV menée de 2013 à 2018 s'est attachée également à inventorier des espaces publics à préserver. Cela se traduit de deux façons.*

- *Dans le plan, par des espaces publics (rues, places, jardins, plantations, pavages...) ainsi que des monuments ou éléments de l'espace public (statues, fontaines, mobiliers remarquables) à conserver.*

- *Dans le règlement écrit, par le § 26 relatif à l'architecture des espaces publics, paysage urbain, monuments et plantations ainsi que par une annexe listant ces protections particulières.*

Tous les éléments qui permettent de lire l'histoire de la ville (tracés, impasses, portes, remparts...) entrent dans une appréciation positive du SPR.

> *Autant que faire se peut, il a été porté une attention particulière à rendre ces traces ou tracés et éléments lisibles en prévoyant par exemple le dégagement de l'ancien tracé du ruisseau du Peugue ou encore en protégeant les vestiges des tours du rempart du XIIIe siècle avec l'impasse de la fontaine Bouquière.*

• Ses défauts

Les défauts liés aux malfaçons de restauration des architectures protégées concernent les façades, matériaux, menuiseries, enseignes ou devantures inadaptées... Ils sont réels et difficiles à contrôler.

> *Le nouveau chapitre détaillé du projet de règlement écrit (§24 évoqué plus haut) devrait permettre de mieux préciser les attendus de ces restaurations.*

Les défauts liés au paysage du SPR concernent également les constructions récentes qui s'intègrent mal dans leur environnement.

> *Le projet de règlement écrit (§246 relatif à l'architecture des constructions neuves) laisse une relative liberté notamment dans l'emploi des matériaux mais il fixe un corps de règles afin de les inscrire dans le paysage des rues, le rythme des façades, les couleurs et les textures, un gabarit adapté.*

D'autres défauts récurrents concernent les usages des espaces publics saturés par des nuisances sonores ainsi que la gestion des déchets.

> *Le projet de linéaires où l'implantation de nouveaux bars et restaurants est interdite figure dans une annexe du règlement écrit et a pour objectif de limiter les nuisances liées dans les rues ou les quartiers où il en existe déjà et également de ne pas en autoriser la prolifération dans ceux où il n'y en a pas.*

> *Par ailleurs, le PSMV n'a pas vocation à réglementer la gestion des déchets sur l'espace public qui est du ressort métropolitain. Cependant le paragraphe 34 relatif à la collecte des déchets prévoit la création obligatoire de locaux de stockage des déchets lors de la réhabilitation des immeubles.*

La rareté des espaces verts et plantés dans le SPR est l'un des principaux défauts ressenti tout comme les difficultés d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou encore la division trop fréquente de nombreux immeubles en trop petits logements.

> *Les cours plantées ou les jardins publics ou privés ont été systématiquement repérés et portés au plan pour être protégées, ainsi que les alignements ou arbres isolés remarquables.*

> *L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ne fait pas l'objet d'un chapitre spécifique que du projet de règlement écrit, elle fait par ailleurs l'objet d'une réglementation spécifique que du code de la construction et de l'habitation. Cependant elle est rendue possible en PSMV dans de nombreux cas par les dispositifs mis notamment en œuvre dans les cours à aménager pour installer des ascenseurs (§248).*

> La préservation des grands logements ou leur création est rendue plus pérenne grâce à la souplesse introduite entre les constructions protégées d'intérêt « majeur » là où il en existe encore et celles dites « courantes » où des restructurations internes de petits logements sont possibles pour en créer de plus grands (cf § 242 et 244 du projet de règlement relatif aux intérieurs des constructions protégées).

• Le paysage des toits

Les façades ne sont pas les seuls éléments à protéger dans le SPR, le paysage des toits est aussi remarquable par la qualité des vues, la diversité des matériaux (verrières, tuiles de terre cuite et d'ardoises), des couleurs, des combinaisons variées aux formes et pentes hétérogènes d'où émergent les clochers et les flèches sont également mentionnées comme un gage de qualité pour le centre historique.

> Le projet de règlement écrit prévoit notamment pour les constructions d'intérêt patrimonial majeur un article spécifique à la préservation des toitures, verrières, cheminées... (§2412).

Quels travaux peuvent être autorisés ou pas en toitures ? Certaines surélévations, terrasses en toiture ou « tropéziennes » ne devraient pas être autorisées. Ailleurs au contraire, on pourrait laisser plus de libertés aux propriétaires qui souhaitent aménager des espaces extérieurs à leur logement.

> Le projet de règlement écrit prévoit que dans les immeubles cités précédemment les modifications de toitures sont interdites. Dans les immeubles d'intérêt patrimonial courant, la création de terrasses sur les versants arrière pourra être autorisée sous les conditions détaillées au § 2432.

• Habiter le centre ancien

L'authenticité, l'esthétique du secteur sauvegardé, son charme, le cachet de ses bâtiments, la fraîcheur des rues étroites, la proximité des transports, des commerces, des services, des équipements culturels représentent les principaux avantages à habiter le centre ancien.

> Ces éléments ont déjà été abordés précédemment parmi les mesures prises pour préserver les qualités du SPR.

Au contraire, les espaces dégradés, les difficultés de stationnement et de circulation, de gestion des déchets, des trottoirs trop étroits, des espaces publics trop bruyant et surtout des prix de l'immobilier peu abordables sont perçus comme des inconvénients.

> La largeur des trottoirs ou les règles de stationnement dans l'espace public ne sont pas du ressort d'un PSMV, de même que le prix de l'immobilier ou la gestion des déchets. Certaines mesures relatives au PSMV ont toutefois été abordées précédemment et sont également détaillées dans un cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces publics joint au projet. L'article 14 du projet de règlement écrit vise en particulier à maintenir une offre de stationnement résidentiel dans les immeubles afin de réduire le stationnement dans l'espace public.

La difficulté de réaliser des travaux avec des règles contraignantes est également vue comme un point négatif pour vivre en centre ancien : les difficultés d'isolation, de changements de menuiseries et d'humidité sont les principales questions techniques abordées comme des freins.

> Au-delà des règles techniques et esthétiques qui figurent dans le projet de règlement du PSMV, notamment celles relatives aux menuiseries et à l'isolation. Le projet comporte un cahier de fiches développement durable qui explique notamment les qualités thermiques, acoustiques, d'isolation et de ventilation liées à la rénovation du bâti ancien.

La crainte que le SPR ne devienne réservé seulement à certaines catégories de population est réelle, de même que la prolifération des banques et des services dans certains quartiers, tout comme dans d'autres le manque de diversité commerciale.

> Les mesures prises dans le projet de PSMV pour préserver la mixité sociale dans le SPR concernent principalement l'obligation de créer, à partir de la rénovation ou de la création de 3 logements, un logement conventionné public ou privé (§1331).

> Dans les quartiers où les locaux tertiaires dominant et font disparaître logements et petits commerces, les linéaires commerciaux simples portés au plan et régis par l'article 13136 interdisent la mutation des commerces en bureaux.

> Par ailleurs les linéaires commerciaux renforcés portés au plan et régis par l'article 13137 interdisent la mutation de ces derniers en d'autres sous-destinations que des commerces et locaux d'artisanats (à l'exception des restaurants et bars).

• Les espaces publics

Les aménagements réalisés dans le SPR sont très qualitatifs, cependant l'aspect trop minéral de ces aménagements, le manque de jardins et de plantations, la présence trop restreinte de lieux de repos et de calme, notamment dans les quartiers sud, sont perçus comme les principaux défauts des espaces publics du SPR.

> En réalité de nombreux aménagements et plantations ont été réalisés dans le SPR depuis vingt ans. Et le projet de PSMV prévoit de préserver et renforcer autant que faire se peut :

- Dans l'espace public les plantations et jardins portés à préserver au plan et dans le règlement §26. Ces dispositions ne sont pas toujours possibles dans l'espace public en raison des réseaux et équipements souterrains.

- Dans les espaces privés, les cours sur sol poreux et les jardins à préserver forment une nouvelle catégorie d'espaces protégés au plan et régis par le règlement au §25.

> Par ailleurs, les dispositions visant à limiter l'implantation de nouveaux restaurants ou bars visent également à préserver des secteurs de calme et de quiétude pour les riverains.

2. Les balades thématiques du 12 avril 2018 au 18 octobre 2018 :

2.1 Balades sur l'architecture contemporaine en projet

• Le contexte

Pour insérer une construction neuve en SPR, chaque situation, chaque terrain et chaque projet sont spécifiques, il n'y a pas de recette unique. Ainsi certains édifices peuvent être construits à certains endroits et pas à d'autres. Cela nécessite d'étudier leur architecture en fonction du site et du contexte, de l'environnement immédiat des projets : les immeubles mitoyens, la visibilité depuis l'espace public, l'insertion et la cohérence des projets dans un dialogue harmonieux avec l'existant.

> *Le projet de règlement écrit prévoit, lorsque des constructions non protégées sont remplacées par des constructions neuves, un corpus de règles générales visant à bien les insérer dans leur environnement immédiat (§246 et 247). Ainsi, si l'architecture des façades est « libre », elle doit s'inspirer des rythmes urbains et architecturaux avoisinant, en prenant notamment en compte les rythmes de percements des façades, les lignes horizontales marquant la composition et la hiérarchie des niveaux, les couleurs et textures des matériaux (article 2462). Le choix du type de toiture est également laissé libre en fonction du projet architectural cependant des règles d'analogie avec les toitures existantes sont données en cas d'imitation et l'impact des toitures terrasses est minimisé (article 2463).*

• L'insertion dans l'environnement

La hauteur des bâtiments neufs ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments anciens conservés. Des surélévations plus hautes mais non visibles depuis l'espace public peuvent être autorisées. L'alignement des travées doit être respecté, de même que la proportion des baies en façades, qui doivent rester verticales.

> *L'implantation et les volumes des constructions neuves sont régis dans le projet de règlement écrit par les articles 21 et 22 et notamment par l'épannelage des toitures et la hauteur des égouts en façade. Les hauteurs nouvelles sont fixées en valeur relative au regard de celles des constructions mitoyennes.*

> *L'article 2232 du projet de règlement écrit prévoit que les constructions courantes à conserver peuvent être surélevées à l'arrière dans une plage de hauteur moyenne entre les constructions mitoyennes. Cette même règle s'applique aux constructions neuves en façade sur rue (article 2234).*

L'intégration de matériaux contemporains est possible à condition que leur couleur, leur proportion et leur mise en œuvre soient en accord avec leur environnement. La pierre calcaire, avec ses teintes blondes si particulières, doit être privilégiée notamment dans les façades sur rue et les espaces publics les plus visibles.

> *Le projet de règlement écrit ne prévoit pas d'imposer des matériaux de construction. En tout état de cause, ces derniers doivent être de bonne qualité et de bonne mise en œuvre afin de mettre en valeur le SPR.*

• Architecture ancienne et moderne

L'insertion d'architecture contemporaine dans la ville ancienne est autorisée et même souhaitable mais sous conditions : dans certains espaces comme les quais, les rues ou les places monumentales, une architecture d'imitation doit être privilégiée tandis que dans les rues ordinaires on peut privilégier des solutions plus modernes.

L'architecture moderne ou contemporaine doit cependant éviter les effets de mode. Il est nécessaire d'instaurer un dialogue entre l'architecture du passé et celle du présent, cette dernière doit s'inspirer du passé en trouvant sa propre sensibilité. L'équilibre et l'harmonie voire l'originalité des solutions proposées se situent bien souvent entre les deux. Ce dialogue semble garantir d'une certaine harmonie pour l'avenir de la ville historique.

> *Les règles énoncées précédemment ne distinguent pas l'architecture ancienne et moderne pour les raisons énoncées plus haut.*

• Les matériaux de construction

Si l'intérêt d'utiliser de nouveaux matériaux dans le SPR est souligné, la préférence va toutefois aux matériaux traditionnels et à leur proportion avec les matériaux nouveaux. L'intérêt d'utiliser des matériaux vertueux, biosourcés et économes en énergie est souligné, tout comme l'importance de leur durabilité. En effet, ce n'est pas le matériau en soi qui compte mais aussi sa mise en œuvre, son dimensionnement, sa résistance au temps.

> *Comme énoncé plus haut, le projet de règlement écrit ne prévoit pas d'imposer des matériaux de construction. En tout état de cause, ces derniers doivent être de bonne qualité et de bonne mise en œuvre afin de mettre en valeur le SPR.*

• Les détails de réalisation

Quels que soient les matériaux choisis, l'essentiel réside dans la qualité de leur mise en œuvre et dans le soin apporté aux détails de réalisation. En effet la qualité seule du matériau ne suffit pas s'il est mal mis en œuvre. Des matériaux de qualité moyenne peuvent ainsi être employés s'ils sont bien mis en œuvre. Mais à l'inverse, un matériau de très bonne qualité mal mis en œuvre ne sera jamais satisfaisant.

> *Le projet de règlement écrit ne prévoit pas d'imposer des matériaux de construction. En tout état de cause, ces derniers doivent être de bonne qualité et de bonne mise en œuvre afin de mettre en valeur le SPR.*

2.2 Espaces publics en projet

• La mobilité et le tramway

Le tramway permet de pacifier l'espace public en réduisant la circulation automobile mais il a également tendance à la reporter plus loin et à réduire les capacités de stationnement.

> *Le projet de PSMV ne porte pas de dispositions particulières à l'aménagement des transports en commun dans l'espace public de même qu'il ne réglemente pas le stationnement sur l'espace public à la différence du stationnement intégré en rez-de-chaussée des immeubles. L'article 14 du projet de règlement écrit vise à maintenir une offre de stationnement résidentiel dans les immeubles afin de réduire le stationnement dans l'espace public.*

Un meilleur partage de l'espace public est souhaitable au profit des modes de circulation doux et partagés. La tendance est à une réduction du transport automobile mais le stationnement automobile et deux roues doit rester présent.

> *Le projet de PSMV ne porte pas de dispositions particulières au partage des modes de transports dans l'espace public.*

• L'aménagement des espaces publics

Les projets d'aménagements des espaces publics sont souvent ressentis comme étant trop minéraux. La limitation du mobilier urbain qui encombre l'espace public semble nécessaire.

> *Le projet de PSMV porte à son § 26 des dispositions pour préserver ou renforcer les ensembles jardinés et plantés ainsi que les alignements plantés remarquables (articles 261 et 262).*

> *Le projet de PSMV ne porte pas de dispositions particulières pour limiter l'implantation du mobilier urbain dans l'espace public. Un cahier de recommandations accompagne le projet et les mobiliers remarquables à conserver sont portés au plan, figurent en annexe et sont régis par l'article 265.*

• La nature en ville

Même dans les quartiers déjà très plantés comme les Quinconces ou le Jardin public, le manque de végétalisation de la ville est ressenti. La préservation de zones de pleine terre semble nécessaire afin de lutter contre les îlots de chaleur.

> *Le projet de PSMV prévoit à ses paragraphes 25 et 26 la préservation d'espaces publics et privés sur sol poreux. Il prévoit en particulier dans les jardins privés à conserver (article 2522 et 2523) la conservation des sols de pleine terre et des revêtements de surface perméables ainsi que le maintien voire le renforcement des plantations qui contribuent aux qualités environnementales.*

> *Dans les espaces publics, le projet de PSMV prévoit dans ses paragraphes 261 à 263 le maintien des ensembles jardinés ainsi que des alignements plantés sur des sols perméables.*

2.3 Commerce et artisanat en projet

• Diversité et équilibres des activités

Le centre historique de Bordeaux présente une diversité commerciale satisfaisante. On peut déplorer la prolifération des épiceries, des bars restaurants et de leurs terrasses parfois encombrantes, de même que les banques ou les opticiens. Le manque de petits artisans est également souligné.

Les mesures pour préserver commerce et artisanat

Des mesures pour préserver le commerce et l'artisanat en empêchant les changements de destination (notamment en locaux tertiaires) dans les secteurs où ces derniers sont déjà nombreux, sont nécessaires. En effet elles semblent empêcher la hausse des baux que ne peuvent pas se permettre de payer les petits commerçants et artisans et maintiennent une diversité d'usages et d'activités dans le SPR.

> *Le projet de PSMV prévoit des mesures pour empêcher la mutation de certains commerces ou locaux d'artisans en bureaux ou encore maintenir sur certains linéaires les locaux d'artisanat et de commerce existants. Ces linéaires commerciaux simples ou renforcés (articles 1316 et 1317) sont portés au plan.*

> *Le projet de PSMV prévoit également l'interdiction d'implantations de nouveaux bars ou restaurants dans une liste de rue publiée en annexe du règlement.*

• Les enseignes et les terrasses

Des règles sont nécessaires quant aux enseignes et terrasses en SPR. La présence encombrante de panneaux sandwich, de menus et d'enseignes au sol est signalée tout comme celle de poubelles ou d'étalages parfois envahissants. Le droit de police du maire pour contrôler voire supprimer ces débordements est essentiel.

> *Le projet de PSMV ne réglemente pas précisément les enseignes et les terrasses qui ressortent du règlement local de publicité ainsi que de celui de police administrative.*

• Les associations de commerçants

Les actions menées par les associations de commerçants semblent toutes bénéfiques. Elles permettent un développement harmonieux de la vie de quartier et favorisent les échanges entre les habitants et les commerçants par le biais des animations qu'elles organisent. Elles permettent également de régler d'éventuels conflits entre les commerçants eux-mêmes.

> *Cette remarque ne concerne pas le projet de révision du PSMV.*

2.4 Balades sur l'habitat en projet

• La qualité des restaurations

Elle passe avant tout par la qualité des parties communes, par l'adaptabilité aux normes actuelles, par la création de logements lumineux. L'aménagement de patios, de jardins intérieurs, le mélange d'une architecture contemporaine et ancienne sont souhaitables tout comme l'amélioration de la mixité sociale et la mutualisation de plusieurs immeubles pour faire des appartements traversant.

> *Le projet de PSMV porte notamment dans les immeubles dits « gris moyen » (§244 Intérieurs des constructions d'intérêt patrimonial courant) la possibilité de mutualiser les parties communes ou de regrouper les petits appartements pour en aménager de plus grands lorsque les intérieurs de ces immeubles ne présentent pas d'intérêt patrimonial remarquable dans leurs parties privatives.*

> *La réglementation des cours à aménager (§248) permet en particulier d'aménager des patios, des jardins intérieurs ou de couvrir les cours afin qu'elles accueillent des locaux d'usages.*

• Le confort et l'habitabilité des immeubles

La plus grande importance doit être accordée au dégagement des cours et des cages d'escalier, à l'aménagement de locaux d'usages (vélos, poubelles, poussettes...). L'installation d'ascenseurs pour l'accès des personnes à mobilité réduite est également utile. La qualité d'un logement passe d'abord par une bonne distribution, l'aération, l'éclairage et le chauffage avant même la taille du logement ou encore le nombre de pièces habitables.

> *La réglementation des cours à aménager (§248) permet en particulier de dégager les cours, soit en rez-de-chaussée, soit au premier étage. Elle permet, lorsque ces dernières ne présentent pas d'éléments patrimoniaux remarquables d'y créer des patios, des jardins intérieurs ou encore des verrières afin qu'elles accueillent des locaux d'usages.*

> *Les cours à aménager peuvent également accueillir des ascenseurs.*

• La mixité sociale des rénovations

Une réglementation du logement conventionné est nécessaire afin de maintenir la mixité sociale dans les immeubles et les quartiers du SPR. Le parc social public est utile car le logement privé est plus cher et les loyers sont plus modérés que dans le privé. L'existence de loyers modérés et encadrés est vue comme la seule possibilité d'habitat pour de nombreux foyers modestes afin d'éviter une gentrification et de maintenir une diversité sociale en SPR.

> *Le projet de PSMV prévoit (article 1331) que lors de toute opération concourant à la création et/ou la réhabilitation de 3 logements et plus, 35 % du nombre de logement doit être destiné à du logement locatif social.*

Il faut maintenir une diversité d'usages au sein d'un même immeuble afin de permettre le développement de la vie des quartiers, de maintenir le lien social et l'activité économique (notamment le commerce de proximité) dans le centre ancien.

> *Le projet de PSMV prévoit (article 1321) de ménager un accès indépendant aux étages dans les rez-de-chaussée. La suppression d'un accès aux étages est interdite sauf si elle est compensée. Ces dispositions renforcent la mixité fonctionnelle des immeubles.*

Les logements dans les rez-de-chaussée ne sont pas souhaitables si ces derniers sont humides, mal ventilés ou occupés par des activités.

> *Le projet de PSMV ne prévoit pas d'interdire le logement dans les rez-de-chaussée. En revanche, les linéaires commerciaux simples ou renforcés (§13136 et 13137) ainsi que l'interdiction de mutation des garages automobiles en logement (§1322) encouragent l'occupation d'activités dans les rez-de-chaussée.*

3. La réunion publique du 10 janvier 2019 (observations recueillies grâce au questionnaire distribué aux participants)

1 - Le projet de périmètre du futur SPR est perçu comme satisfaisant.

> *Le projet de PSMV dans son nouveau périmètre a fait l'objet d'une procédure distincte de celle de la révision. L'arrêté ministériel du 14 février 2019 a fixé les limites de ce nouveau périmètre.*

2 - La nouvelle classification des immeubles en trois catégories est perçue comme plus fine et précise que les catégories précédentes.

> *Le projet de PSMV distingue les constructions d'intérêt patrimonial majeur (§241 et 242) de celles d'intérêt patrimonial courant (§243 et 244). Les constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées sont soumises à deux réglementations selon qu'elles sont maintenues (§245 cas 1) ou remplacées (§245 cas 2).*

3 - La catégorie des « cours à aménager » permet de nouveaux usages dans ces cours lorsqu'elles ne présentent pas d'enjeux patrimoniaux. Il faut encourager à végétaliser ces cours.

> *Le projet de PSMV prévoit à son paragraphe 248 que les cours dont la modification peut être imposée et l'aménagement soumis à conditions peuvent être soit curetées jusqu'au rez-de-chaussée, soit couvertes au premier ou second niveau par une verrière ventilée. Dans les cours à dominante minérale, les revêtements sont maintenus sur sols poreux. Dans les cours à dominante végétale, le sol est maintenu en pleine terre pour recevoir des plantations.*

4 - Les cours et jardins de qualité doivent être préservés. Là encore la végétalisation de ces espaces est souhaitable.

> *Le projet de PSMV prévoit à son article 25 de conserver les cours et jardins qui présentent un intérêt patrimonial et qui sont portés au plan. La mise en œuvre des sols est conçue afin qu'ils demeurent perméables et puissent être végétalisés au besoin.*

5 - Le maintien et la création de grands logements et à des loyers maîtrisés est nécessaire en SPR pour préserver l'accessibilité, la mixité et la diversité des classes sociales dans le centre ancien.

> *Le projet de PSMV ne réglemente pas la taille des logements mais prévoit notamment d'interdire la division des grands logements en petits dans les constructions d'intérêt patrimonial majeur (§242) et d'autoriser le regroupement de petits logements en plus grands dans les constructions d'intérêt courant.*

> *En outre, le projet de PSMV prévoit l'obligation de la création d'un logement conventionné pour trois logements créés ou réhabilités (§133).*

6 - Il est nécessaire de préserver le stationnement résidentiel.

> *Le projet de PSMV prévoit d'interdire la mutation du parc de stationnement résidentiel existant dans les rez-de-chaussée en logement (§1322) afin, de permettre sa préservation. En outre l'article 14 du projet de règlement écrit vise à maintenir une offre de stationnement résidentiel dans les immeubles afin de réduire le stationnement dans l'espace public.*

7 - La création de terrasses en toiture est possible si elle ne porte pas atteinte au patrimoine à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public.

> *Le projet de PSMV prévoit d'autoriser la création de terrasses en toiture sur les versants arrière de ces dernières uniquement pour les constructions présentant un intérêt patrimonial courant et celles pouvant être maintenues ou remplacées (§243 et 245).*

8 - L'insertion d'architecture contemporaine en SPR est souhaitable sous conditions.

> *Le projet de PSMV ne réglemente pas l'architecture des constructions nouvelles (§ 246) et prévoit une architecture libre sous réserve qu'elle soit compatible avec le SPR et qu'elle contribue à la sauvegarde et la mise en valeur du site.*

9 - La préservation de sols perméables pour lutter contre les îlots de chaleur est nécessaire.

> *Le projet de PSMV prévoit de préserver des sols perméables et plantés, tant dans l'espace public (§ 26) que dans les propriétés privées (§ 25).*

> *La végétalisation des cours pouvant être aménagées sous conditions est favorisée (§248).*

10 - La préservation du commerce et de l'artisanat est considérée comme une bonne mesure tout comme la **limitation des locaux tertiaires** dans certains quartiers.

> *Le projet de PSMV prévoit des linéaires commerciaux simples ou renforcés (§13136 et 13137). Dans les premiers la mutation des pieds d'immeubles en bureaux est interdite, dans les seconds la mutation des pieds d'immeubles en des locaux autres que ceux réservés à l'artisanat et au commerce est interdite.*

11 - La limitation des bars restaurants et des terrasses ne doit pas porter atteinte à la vie et à l'activité des quartiers.

> *Le projet de PSMV prévoit d'interdire l'implantation de nouveaux bars et restaurants dans les rues ou places où il en existe déjà beaucoup. La liste des espaces publics concernés par cette mesure est publiée en annexe du règlement.*

12 - L'évaluation globale du projet de PSMV futur est plutôt satisfaisante.

> *Le projet de PSMV a tenté d'intégrer au mieux les remarques issues de la concertation légale.*

4. Expressions libres des participants

Elles ont été en majeure partie abordées dans les points précédents et sont reprises ici la plupart pour mémoire.

Concernant les espaces publics :

- Une végétalisation urbaine accrue,
- Une meilleure gestion des déchets,
- L'absence de toilettes publiques,
- De manière générale, une amélioration de l'hygiène urbaine,
- Des trottoirs plus larges,
- Une meilleure coordination des travaux dans les espaces publics,
- Une meilleure sécurité des espaces publics.

> *Le projet de PSMV n'a pas vocation à se traduire par l'aménagement des espaces publics et notamment en ce qui concerne la gestion des déchets, la sécurité, la largeur des trottoirs, les toilettes publiques....*

> *En revanche le projet de PSMV porte des mesures visant à mieux gérer les déchets, notamment par la création systématique de locaux d'usages dans les immeubles (§1346).*

> *Des mesures sont également prises pour conserver et renforcer la végétalisation de l'espace public (article 26).*

Concernant les règles du PSMV dans les propriétés privées :

- Des matériaux de restauration adaptés
- > *Le projet de PSMV pose comme une règle générale l'emploi de matériaux adaptés aux immeubles protégés.*
- Une vigilance accrue pour que les règles soient respectées
- > *Cette remarque n'est pas l'objet d'un PSMV mais le projet de règlement rappelle à ces articles C et D les règles en vigueur pour les autorisations de travaux.*
- Veiller à ce que le centre-ville ne devienne pas un musée
- > *Le projet de PSMV n'a pas vocation à imposer une telle mesure, cependant il permet notamment par ses mesures relatives au logement, à l'activité et au stationnement de faire du SPR un site actif, vivant et habité.*
- Veiller à transmettre à tous l'âme du centre historique de Bordeaux
- > *Le projet de PSMV vise, par ses mesures conservatoires pour les bâtiments protégés notamment, à maintenir la qualité architecturale et urbaine du SPR pour en conserver, si ce n'est l'aspect immatériel, du moins l'aspect matériel.*
- Veiller à la mixité des activités et éviter les zones monofonctionnelles comme celles des bureaux ou des restaurants
- > *Le projet de PSMV propose de lutter contre les zones monofonctionnelles en interdisant sur certains linéaires les mutations en locaux tertiaires ainsi que l'implantation de nouveaux restaurants.*

- Veiller à la création de grands logements et à leur accessibilité pour tous

> *Le projet de PSMV permet la préservation des grands logements en interdisant leur division dans les immeubles d'intérêt patrimonial majeur. Dans les constructions d'intérêt patrimonial courant, il encourage le regroupement de petits logements pour en créer de plus grand.*

> *Par ailleurs, le projet de PSMV permet, lorsque cela ne porte pas atteinte à leurs éléments d'intérêt patrimonial, d'installer dans les cours à aménager sous conditions des ascenseurs qui facilitent l'accessibilité aux logements.*

- Permettre la réalisation de terrasses pour les logements

> *Le projet de PSMV permet de créer des terrasses sur les versants arrière des toitures des immeubles d'intérêt patrimonial courant ou sur les constructions pouvant être maintenues ou remplacées.*

Concernant la présente concertation :

- Une communication plus large et plus développée auprès du grand public
- Une meilleure prise en compte de l'avis des riverains
- > *Le projet de PSMV a tenté de répondre au mieux aux demandes et remarques issues de la présente concertation légale. Plusieurs dispositifs et supports de concertation ont été mis en place lors de la procédure de révision du PSMV afin de recueillir l'avis et les besoins du plus grand nombre.*

5. Le site internet de la participation de Bordeaux Métropole

- Avoir accès aux comptes rendus des visites d'immeubles afin de connaître précisément les qualités réelles de l'immeuble, de l'appartement et connaître les travaux qui peuvent être réalisés.

> *La base de données des immeubles contient des données personnelles et confidentielles, elle ne peut pas être rendue publique sous sa forme initiale. Cependant, les propriétaires, locataires et gestionnaires peuvent demander à obtenir des informations en se rapprochant du service du patrimoine de Bordeaux Métropole (tel : 0524575296, mail : lalbert@bordeaux-metropole.fr)*

- Rendre possible la création de terrasses en toiture au sein du site patrimonial remarquable (SPR) sous conditions que les projets soient de qualité.

> *Le projet de PSMV prévoit d'autoriser la création de terrasses en toiture sur les versants arrière de ces dernières uniquement pour les constructions présentant un intérêt patrimonial courant et celles pouvant être maintenues ou remplacées (§243 et 245).*

- Permettre les surélévations d'immeuble au sein du site patrimonial remarquable (SPR) sous conditions que les projets soient de qualité.

> *L'article 2232 du projet de règlement écrit prévoit que les constructions courantes à conserver peuvent être surélevées à l'arrière dans une plage de hauteur moyenne entre les constructions mitoyennes. Cette même règle s'applique aux constructions neuves en façade sur rue (article 2234).*

> *Les constructions pouvant faire l'objet d'une surélévation sur rue font l'objet d'une annexe dédiée au règlement écrit.*

- Souhait que les rez-de-chaussée des immeubles puissent être réservés pour les locaux poubelles, poussettes, stationnement vélo et que l'on puisse également mutualiser ces espaces entre plusieurs immeubles.

> *L'article 1346 du projet de règlement prévoit qu'à l'occasion de toute opération de réhabilitation ou de restauration des locaux de stockage des poubelles soient réalisés.*

- Souhait que le SPR soit beaucoup plus végétalisé.

> *Le projet de PSMV prévoit à ses articles 25 et 26 la préservation d'espaces publics et privés sur sol poreux. Il prévoit en particulier dans les jardins privés à conserver (article 2522 et 2523) la conservation des sols de pleine terre et des revêtements de surface perméables ainsi que le maintien voire le renforcement des plantations qui contribuent aux qualités environnementales.*

> *Dans les espaces publics, le projet de PSMV prévoit dans ses paragraphes 261 à 263 le maintien des ensembles jardinés ainsi que des alignements plantés sur des sols perméables.*

- Souhait que des services soient mis en place pour assurer un niveau d'entretien et de propreté acceptable des rues du SPR.

> *La propreté de l'espace public n'est pas du ressort d'un PSMV mais de la gestion des services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux.*

- Le projet de requalification de la place Gambetta n'est pas acceptable. Ce projet d'un square carrelé vient remplacer un jardin arboré.

> *Le projet d'aménagement de la place Gambetta a fait l'objet d'une modification du PSMV approuvée en 2018. Le rapport de l'enquête publique relative à cette modification précise notamment que le projet de Gambetta présente une meilleure répartition de l'espace pour les piétons et les modes de déplacements doux ainsi que davantage de surfaces plantées que le jardin précédent.*

- Les dates en semaines et les horaires en journée des balades urbaines organisées dans le cadre de la concertation légale ne sont pas adaptés pour permettre la participation de tous.

> *Lors des balades organisées deux horaires par journée étaient proposés la majorité du temps. Le constat a été fait qu'il y avait toujours plus de monde en début d'après-midi. Cependant, suite à la remarque du participant, Bordeaux Métropole a proposé un horaire de balade un peu plus tardif en fin d'après-midi.*

VI. ANNEXES

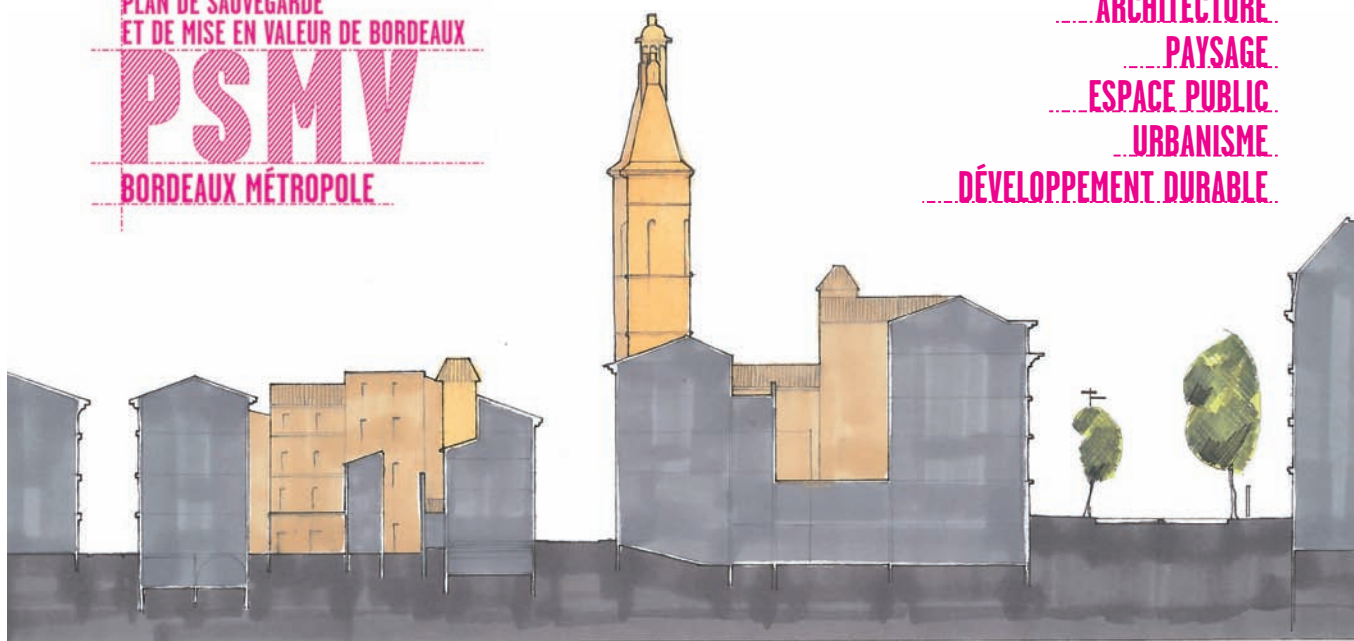
- Compte-rendu des balades urbaines,
- Compte-rendu de réunion publique,
- Présentation power-point faite lors de la réunion publique.

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

ARCHITECTURE
PAYSAGE
ESPACE PUBLIC
URBANISME
DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISONNONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

Ce qu'il faudra regarder lors de la balade :

- **Les paysages des toits**

Les matériaux, les terrasses, les verrières, les surélévations...

- **L'habitat**

La qualité, le confort, l'accessibilité, les cours, les jardins, les caves...

- **L'espace public**

Les pieds d'immeubles (commerces, stationnement, terrasses...), la circulation et les flux, le confort (les matériaux, l'éclairage, le mobilier urbain...), les pratiques...





Circuit de la balade - Victor Hugo



Les qualités

Quels sont les éléments remarquables qui valorisent le site patrimonial de Bordeaux ?

Les défauts

Quels sont ceux qui, au contraire, portent atteinte à ses qualités patrimoniales ?

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV ?

1 Que retenez-vous du paysage des toits de Bordeaux ?

2 Habiter le centre ancien... Avantages ? Inconvénients ?

3 Citez les principales qualités et les principaux inconvénients des espaces publics du site patrimonial remarquable :

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Les balades du 13 avril 2017 sur le quartier saint Eloi

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire en est à peu près à mi-chemin, la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux Métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

44 personnes ont participé aux balades du 13 avril (27 participants à 14h et 17 participants à 17h) sur les quartiers Saint-Eloi-Victor Hugo. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation du module de l'exposition « 50 ans de protection du centre historique » au CIAP par le chef de projet de la révision du PSMV de Bordeaux.

Les huit sections de cette installation permettent d'appréhender les évolutions du secteur sauvegardé de Bordeaux créé en 1967 jusqu'à la révision actuellement en cours.

Balade urbaine

- Rue de la Rousselle : lieu de vie historique des négociants bordelais et typique des quartiers de maisons de marchands. Les rez-de-chaussée de ces immeubles autrefois occupés par des entrepôts sont aujourd'hui transformés essentiellement en lieu de stationnement ou atelier d'artisans. Le cœur du quartier Saint-Eloi, la place Fernand Lafargue était une place de marché médiéval (13^e siècle). Aujourd'hui, les rues sont traitées selon la charte Wilmotte. La particularité de la rue de la Rousselle est qu'elle n'a pas été transformée en rue de restaurants comme de nombreuses rues du centre historique.
- Place Raymond Colom : ancien service départemental de l'architecture. Durant la période hygiéniste, la démolition d'une partie des immeubles de cet îlot a été réalisée pour créer cette petite place, espace de respiration, qui fait entrer la lumière dans les immeubles, ventilation pour assainir les habitations. Les façades de certains immeubles rue de la Rousselle ont été démolies en partie et recréées pour permettre un élargissement de la rue. Ces alignements présentent encore aujourd'hui des façades en retrait ou en recul sur l'espace public qui caractérisent le paysage de nombreuses rues pittoresques du vieux Bordeaux.
- Rue du Puits-Descujols : résidence DomoFrance. La requalification de ce cœur d'îlot bombardé a été réalisée en reconstruisant des bâtiments neufs qui respectent le tracé médiéval ancien. On peut qualifier l'architecture de ces immeubles « modernes », d'architecture « d'accompagnement ». En effet, les façades respectent le rythme et les proportions des immeubles voisins. L'espace en cœur d'îlot de cette opération doit être réinterrogé aujourd'hui. Il est privé mais accessible au public, ses qualités végétales pourraient être améliorées, l'idée d'épaissir

les immeubles grâce à des loggias et de retravailler les parkings trop étroit en rez de chaussée interroge, certaines mises aux normes énergétiques pour l'isolation pourraient aussi être trouvées. Il est évoqué la possibilité de recréer un passage public avec une venelle toute proche.

- Impasse de la Fontaine Bouquière : Cet espace inaccessible en contrebas des fossés du 13^e siècle pose la question de la requalification des façades arrière et du cœur d'îlot. C'est un espace public caché mais remarquable : il se situe au niveau du sol fossé médiéval, des tourelles des remparts sont visibles dans leur appareil d'origine.

- Parking Victor-Hugo : Depuis le dernier étage du parking Victor Hugo, on peut contempler le paysage des toits du PSMV : aujourd'hui les habitants ont des velléités à habiter les toits, on peut s'interroger sur la pertinence des toits terrasse, ou encore sur les terrasses tropéziennes qui « trouent » les plans de toiture traditionnels. Mais l'on peut voir aussi que les verrières sont un élément essentiel du paysage des toits de Bordeaux.

Le quartier du palais des sports est un site en cours de reconversion (salle de sport rénovée, gymnase en cours de construction). Les réflexions portent sur les nouveaux usages et aménagements à donner au toit du parking (jardin...) Par ailleurs, il y a des réflexions sur le projet de rétablir des continuités de rues en rez-de-chaussée, ainsi que de bâtir des immeubles neufs qui puissent rivaliser avec les façades latérales.

Les contributions des participants suite à la visite

Le site patrimonial remarquable

- les qualités

La beauté des façades en pierre, notamment l'architecture du 18^e siècle, des cages d'escaliers, des cours intérieures, des balcons, tout comme les sculptures, la ferronnerie, les menuiseries apparentes depuis les rues ou encore les rues pavées et la série de placettes sont autant d'éléments de qualités relevés par les participants.

Un participant insiste sur « l'harmonie architecturale » des lieux et un autre précise : « les anciens édifices que l'on ne regarde pas



Parking Victor Hugo



forcément au quotidien, les impasses secrètes et les petites places inconnues ».

Les qualités relevées plus précisément sur le parcours de la visite du jour : les anciennes places telles que la place Raymond Colom et son cadran solaire, les beaux entrepôts en rez-de-chaussée et les cours intérieures, les vestiges anciens et historiques tels que le passage de la Fontaine Bouquière....

Les édifices remarquables cités par les participants : les différentes portes notamment la porte Cailhau, la porte de la Grosse Cloche, l'arc de triomphe de la porte de Bourgogne, la cathédrale à Pey Berland, la basilique Saint-Michel et le pont de pierre.

- les défauts

De nombreuses nuisances portent atteintes à la qualité du centre historique. Selon les participants, la circulation encombrée, les difficultés pour le stationnement des voitures et les livraisons, les antennes de télécommunication, les immeubles non rénovés sont exprimés en termes de défaut. Pour quelques participants ce sont les couleurs des éléments en rez-de-chaussée (commerces....) et l'hétérogénéité des ouvertures et des menuiseries qui portent atteinte à la qualité architecturale du centre ancien. De même l'architecture d'accompagnement, pour des constructions plus récentes, est vue par les participants comme peu qualitative, fade et qui rompt avec la qualité architecturale existante.

D'autres participants ajoutent à la liste des éléments portant atteinte à la qualité architecturale du secteur, la pierre qui n'est pas entretenue et devient noire, l'ardoise imposée sur certains toits/façades, les bâtiments modernes peu qualitatifs et insistent fortement sur le manque de verdure. La largeur des trottoirs est considérée comme problématique, notamment quand elle est associée à la cohabitation piétons/poubelles. Un participant insiste sur un exemple pour lui d'une atteinte importante à la qualité patrimoniale du site faite par l'architecture du parking Victor Hugo, tandis qu'un autre trouve que ce même parking participe à la valorisation du quartier par son rôle de belvédère qui mériterait de devenir un lieu de pause en cœur de ville (terrasse, jardin, jeux d'eau...).

Le paysage des toits

Pour la majorité des participants le paysage des toits est synonyme de belles vues, verrières, tuiles (« diversité de matériaux : mélange de tuiles en terre cuite et en ardoise » « les tuiles rosées sont très

belles et donne une impression de forêt »), diversité, horizontalité, belle composition unique et remarquable aux formes et pentes hétérogènes, diversité des architectures qui se superposent mais aussi de clochers et flèches...

Le paysage des toits participe à la qualité du centre historique. Dans ce sens, certains participants préconisent de maintenir une plus grande cohérence au niveau des ouvertures des toits et lors de la réalisation de terrasses ou de balcons. Les terrasses tropéziennes ne sont pas appréciées par tous les participants lorsqu'on évoque le paysage vu des toits...

Pour d'autres participants, le paysage des toits du site patrimonial est plutôt synonyme de paysage plat, d'uniformité des hauteurs.... Et encore pour d'autres, le paysage des toits a un faible intérêt patrimonial, il faudrait, ainsi, laisser plus de liberté aux habitants pour les aménagements extérieurs des logements.

Habiter le centre ancien

Pour la majorité des participants l'authenticité, l'esthétisme du secteur, son charme, le cachet des bâtiments, la beauté des volumes, la fraîcheur des rues étroites, la proximité (transports, modes de déplacements doux, commerces de proximité, accès aux services, à la culture, lieux historiques et aux bords de Garonne...) représentent des avantages à habiter le centre ancien. Certains participants expriment le fait d'habiter le site patrimonial comme « une sensation de vivacité », « de vie mouvementée et rythmée... ».

Au contraire, les dégradations temporelles, la difficulté de stationnement et de circulation, la gestion des poubelles, la largeur des trottoirs jugée trop étroite, le bruit et le prix de l'immobilier sont perçus comme des inconvénients. Certaines personnes regrettent que les contraintes pour construire ou rénover soient parfois très restrictives et d'autres encore regrettent le découpage des anciens immeubles en petits logements « il y a une majorité de studio, T1 ou T2.... ». D'autres participants relèvent que le manque d'isolation au niveau des menuiseries notamment des fenêtres et le manque de luminosité de certains appartements représentent des inconvénients à habiter le centre ancien.

Des inconvénients liés à l'urbain, tels que la présence de rongeurs, l'humidité dans un grand nombre de logements pas ou mal rénovés ont aussi été exprimés.



Place Raymond Colom





Impasse Fontaine Bouquière



Exposition CIAP



Résidence – rue du Puits-Descujols

Les espaces publics

Pour quelques participants, les espaces publics sont exprimés en terme de regrets tels que le manque d'espaces verts, squares, des structures en béton qui ne s'insèrent pas bien dans le paysage...

Par contre pour la majorité des participants, les places et les cours sont souvent très bien mis en valeur, avec beaucoup de charme de part leur taille. Les participants relèvent l'intérêt d'avoir des places relativement grandes pour que plusieurs activités cohabitent... cependant les petites rues sont étroites et ne facilitent pas les flux.

Les interrogations/remarques libres des participants :

- « Importance d'avoir une réflexion sur les largeurs des trottoirs »,
- « Ardoise incongrue »,
- « Bois en façade anarchique »,
- « Les contrevents sont à garder »,
- « Le budget de la révision du PSMV? »,
- « Développer les projets de végétalisation urbaine »,
- « Pouvoir s'adapter à la vie de la population tout en gardant la beauté du site! »,
- « Pourquoi ne pas développer dans le secteur du PSMV les bacs enterrés pour la gestion des déchets »,
- « Il n'y a aucune signalétique patrimoniale. Pourquoi? ».

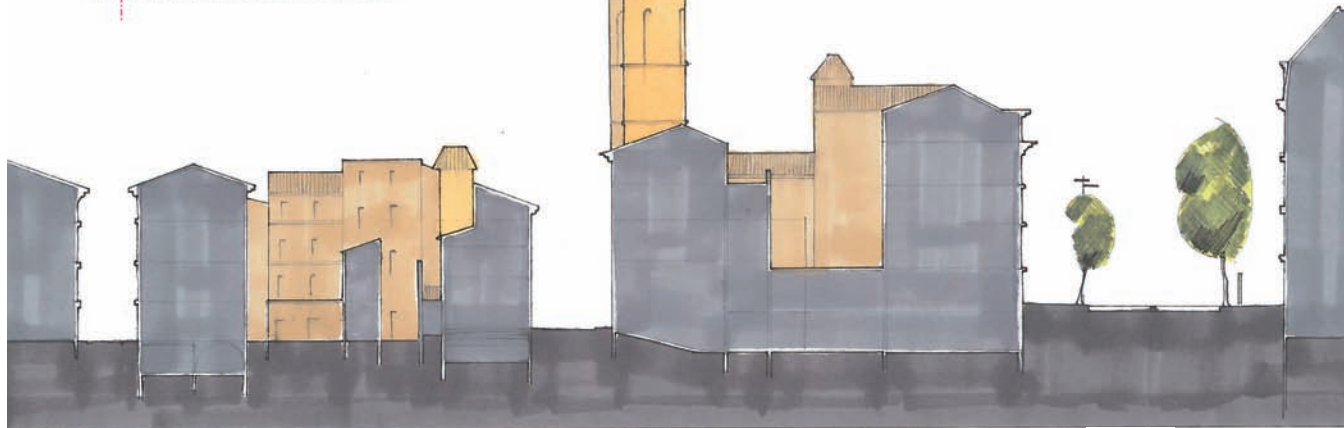


PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

ARCHITECTURE
PAYSAGE
ESPACE PUBLIC
URBANISME
DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISONNONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

Ce qu'il faudra regarder lors de la balade :

- **Les paysages des toits**

Les matériaux, les terrasses, les verrières, les surélévations...

- **L'habitat**

La qualité, le confort, l'accessibilité, les cours, les jardins, les caves...

- **L'espace public**

Les pieds d'immeubles (commerces, stationnement, terrasses...), la circulation et les flux, le confort (les matériaux, l'éclairage, le mobilier urbain...), les pratiques...





Circuit de la balade - Pey - Berland



Les qualités

Quels sont les éléments remarquables qui valorisent le site patrimonial de Bordeaux ?

Les défauts

Quels sont ceux qui, au contraire, portent atteinte à ses qualités patrimoniales ?

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV ?

1 Que retenez-vous du paysage des toits de Bordeaux ?

2 Habiter le centre ancien... Avantages ? Inconvénients ?

3 Citez les principales qualités et les principaux inconvénients des espaces publics du site patrimonial remarquable :

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Les balades du 18 mai 2017 de Saint-Pierre à l'Hôtel de ville

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire en est à peu près à mi-chemin, la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux Métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

21 personnes ont participé aux balades du 18 mai (14 participants à 14h et 7 participants à 17h).
Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation des objectifs du dispositif de concertation et du module de l'exposition « 50 ans de protection du centre historique » au CIAP par le chef de projet de la révision du PSMV de Bordeaux.

Les huit sections de cette installation permettent d'appréhender les évolutions du secteur sauvegardé de Bordeaux créé en 1967 jusqu'à la révision actuellement en cours.

Balade urbaine :

- La place Saint-Pierre : située à l'embouchure du port Romain, les bateaux entraient dans l'enceinte de la ville par l'estey de la Devèze. Le port intérieur a été comblé mais il laisse des problèmes liés des problèmes d'humidité et parfois d'inondations dans les caves des maisons de Saint-Pierre et des quais. Observation d'un immeuble surélevé au coin de la place et de l'église, et des devantures commerciales.
- La galerie Bordelaise : cette première galerie commerciale couverte bâtie dans la première moitié du XIX^e siècle a subi des dégradations liées au règlement de copropriété entre les commerçants et les habitants. Une première campagne de travaux a été réalisées par la réfection de la verrière, d'autres devraient suivre. Cette galerie présente une fréquentation en baisse et une dégradation de la qualité de ses commerces, les devantures se sont retournées sur la rue Sainte-Catherine.
- La promenade Sainte-Catherine : galerie commerciale privée à ciel ouvert surmontée de logements, on peut discuter de la qualité de l'insertion de cette opération dans le centre ancien... Il s'agit d'une opération de commerces de franchises, l'espace public créé est fermé la nuit, les logements s'y sont vendus assez cher.
- Le collège Cheverus : près de la place Lemoine, la restructuration du collège Cheverus et de l'ancien hôtel Sud-Ouest ont été des opérations lourdes dans ce secteur ces dernières années. La place Lemoine est un curetage réalisé pour aérer le quartier, on peut discuter la qualité de ses façades « pignons » tout comme celle des bâtiments nouveaux. A l'inverse la réhabilitation de l'hôtel Lecomte apparaît exemplaire et la restauration des façades du collège et l'insertion d'un bâtiment neuf rue Guiraud et de la passerelle réussies.

- Les salons de l'Hôtel de ville sont les seuls éléments intérieurs du palais Rohan à avoir été préservés avec le grand escalier suite à un incendie des étages au XIX^e siècle. Il semble essentiel de préserver ces décors monumentaux exceptionnels, que ce soit au titre des monuments historiques (Code du patrimoine) ou au titre du PSMV (Code de l'urbanisme).

Les contributions des participants suite à la visite :

Le site patrimonial remarquable

- les qualités

Plusieurs qualités ont été relevées par les participants lors de la balade urbaine : l'unité de pierre des façades, le fer forgé des garde-corps, les menuiseries, les sculptures, les verrières et terrasses, les balustrades sur les corniches des bâtiments, le style 18^{ème} et ses décors : caractéristiques de la région Aquitaine.

Un participant explique que pour lui « le fait de pouvoir surélever des étages supplémentaires dans le style de Bordeaux » participe à la qualité du site patrimonial remarquable en précisant que la condition est de « rénover dans la tradition et le savoir-faire ».

Pour un autre participant, « la diversité ne peut être qu'un élément positif », il admire l'hétérogénéité des styles au sein du site patrimonial.

D'autres participants expriment les qualités du site patrimonial par le biais de la conservation et de la préservation des bâtiments anciens qui nous permettent de comprendre et connaître les modes de vie aux époques antérieures (hôtels particuliers, bâtiments religieux, immeubles d'habitation, entrepôts de négociants en rez-de-chaussée, rues, ruelles...)

La Garonne et sa proximité au site patrimonial sont également mentionnées en termes de qualité.

- les défauts

Pour certains participants, l'architecture plus moderne est considérée comme une altération au sein du site patrimonial remarquable. Les participants prennent notamment l'exemple de l'îlot Sainte-Catherine qui ne respecte pas, selon eux, l'homogénéité des constructions du centre ancien. Les rénovations d'immeubles sont parfois jugées trop modernes et sont considérées comme des



place Saint-Pierre



Salon de l'hôtel de ville

«verrues». «Elles ne s'intègrent pas bien dans le paysage urbain». Cependant, un participant a souhaité souligner l'exemple pour lui de belles restaurations modernes telles que le collège Cheverus mais également l'îlot de la promenade Sainte-Catherine.

Les participants considèrent également que les difficultés de stationnement, de circulation piétonne et automobile dues aux rues très étroites sont perçues comme des points noirs dévalorisant réellement la vie dans le centre ancien.

Par ailleurs, la dégradation des façades de certains commerces par des couleurs non appropriées et des enseignes disproportionnées ne participent pas à la valorisation du centre ancien selon certains participants.

Les façades noires, non rénovées de certains immeubles ainsi que les dégradations visuelles, par exemple les volets en fer des commerces dégradent l'image du site patrimonial remarquable.

Le paysage des toits

Quand on évoque le paysage des toits du centre ancien de Bordeaux, les participants retiennent la diversité des toitures. Plus précisément, ils évoquent les tuiles canal, les pentes, les couleurs dominantes, le rouge et le gris, l'ardoise qui bordent les fenêtres de toit, l'uniformité de l'alignement des immeubles et les surélévations réussies.

«Belle cohabitation de l'ancien et du nouveau, vue des toits».

«L'unité des toits en tuiles et les brisis en ardoises»

«Magnifique mélange de tuiles, ardoises et zinc...»

Habiter le centre ancien

Avantages selon les participants : la beauté des lieux, la centralité et la proximité des services et des commerces, les rues piétonnes, vivre dans un ensemble de style, être en immersion dans l'histoire. La qualité de l'architecture, dont la présence de décorations variées et nombreuses sur les façades des immeubles ayant une signification sont vues comme des privilèges quand on habite le centre ancien. De la même manière que de pouvoir participer à la vie du centre ville, «l'âme» de la ville.

Inconvénients selon les participants : les aspects pratiques tels que le stationnement (le manque de parking), la circulation, l'accès aux logements ou encore la question de la présence quotidienne des poubelles dans l'espace public sont évoqués en terme d'inconvénients à habiter le centre ancien. Ont été

abordées également certaines contraintes liées aux documents d'urbanisme à respecter lors de la rénovation d'immeuble. Le prix relativement élevé des loyers dans le centre ancien ou lors de l'achat ne permet pas à toutes les catégories de population de s'y installer. «Une impression de vivre dans une réserve» pour un participant. Pour plusieurs participants, les nuisances sonores (restaurants bars, logistiques urbaines...) et une répartition disparate de l'offre en commerces alimentaires entre certains quartiers sont évoqués en termes d'inconvénients à habiter le centre historique.

Les espaces publics

Un participant se réjouit de l'augmentation des surfaces arborées au sein du site patrimonial. Plusieurs participants apprécient l'aération de certains quartiers via les espaces publics. Les espaces publics sont considérés par un participant comme une «beauté visuelle qui éveille la curiosité». Cependant, pour d'autres participants, les espaces verts ne sont pas assez nombreux. Il y a une réelle attente pour le développement de nouveaux espaces verts, fleuris et l'offre de lieux de repos agréables au sein du site patrimonial. Un participant a également évoqué le nombre trop important de magasins de grandes enseignes par rapport aux commerces de proximité.

Les interrogations/remarques libres des participants :

- «Essayer de respecter le style dans une rénovation».
- «Le passage Saiiwwwwnte Catherine (la galerie bordelaise) était à l'origine très beau, il est dommage que les gens ne soient pas d'accord pour les divers travaux».
- «Il manque des toilettes publiques dans le secteur piétonnier, sur les quais et la place des Quinconces (lieux très fréquentés)».
- «Lors de la remise en état des cours, prévoir une bonne évacuation des eaux de ruissellements».
- «Être plus stricte dans la construction des bâtiments dans le centre pour une meilleure intégration. Il faut une uniformité (matériaux, couleurs...)».
- «Communication à plus développer auprès du grand public».
- «Importance de la prise en compte de l'avis des riverains!»



PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

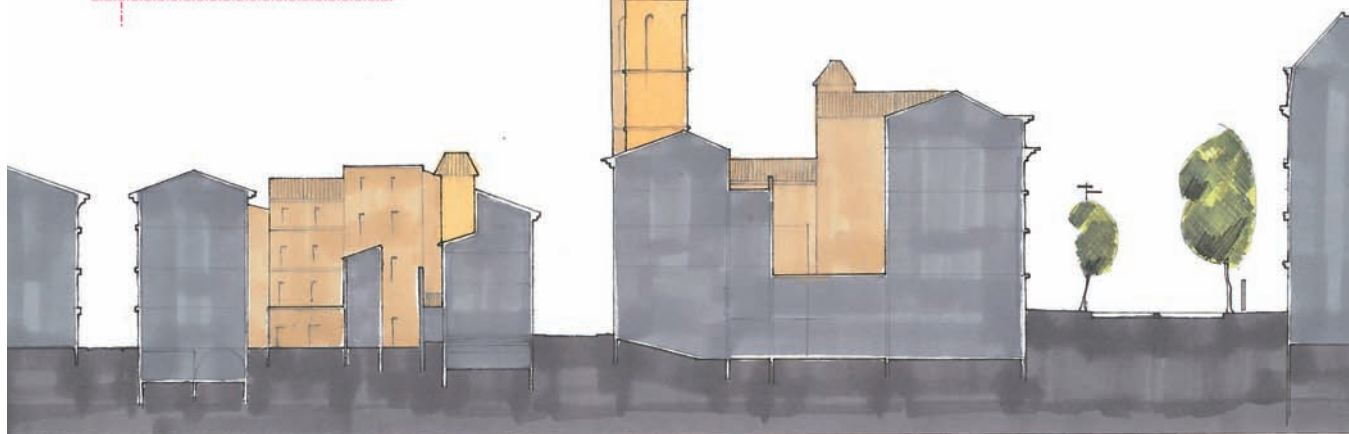
ARCHITECTURE

PAYSAGE

ESPACE PUBLIC

URBANISME

DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISONNONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

Ce qu'il faudra regarder lors de la balade :

- **Les paysages des toits**

Les matériaux, les terrasses, les verrières, les surélévations...

- **L'habitat**

La qualité, le confort, l'accessibilité, les cours, les jardins, les caves...

- **L'espace public**

Les pieds d'immeubles (commerces, stationnement, terrasses...), la circulation et les flux, le confort (les matériaux, l'éclairage, le mobilier urbain...), les pratiques...



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



Circuit de la balade - Quinconces



Vous pouvez répondre aux questions par « mots clés »...

Les qualités

Quels sont les éléments remarquables qui valorisent le site patrimonial de Bordeaux ?

1 Que retenez-vous du paysage des toits de Bordeaux ?

Les défauts

Quels sont ceux qui, au contraire, portent atteinte à ses qualités patrimoniales ?

2 Habiter le centre ancien... Avantages ? Inconvénients ?

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV ?

3 Citez les principales qualités et les principaux inconvénients des espaces publics du site patrimonial remarquable :

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Les balades du 29 juin 2017 : Les Quinconces

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire en est à peu près à mi-chemin, la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux Métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

41 personnes ont participé aux balades du 29 juin (21 participants à 14h et 20 participants à 17h) sur le quartier des Quinconces. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation du module de l'exposition « 50 ans de protection du centre historique » au CIAP par le chef de projet de la révision du PSMV de Bordeaux.

Les huit sections de cette installation permettent d'appréhender les évolutions du secteur sauvegardé de Bordeaux créé en 1967 jusqu'à la révision actuellement en cours.

Balade urbaine :

- Place Jean Jaurès : cette place en retrait de la façade des quais correspond à la construction du lotissement de « l'îlot Louis » qui a servi à financer la construction du Grand Théâtre. Elle offre une façade de style Louis XVI qui est protégée au titre des monuments historiques (Code du patrimoine) tandis que l'intérieur des immeubles peut l'être au titre du PSV (Code de l'urbanisme). On se trouve ici sur les glacis sud du château Trompette sur lequel le lotissement et l'esplanade des Quinconces ont été aménagés au XIX^e siècle.
- Esplanade des Quinconces : Espaces en pleine terre engravés et espaces plantés sont ici protégés au titre du PSMV. Ces espaces sont très importants pour faciliter la pénétration de l'eau dans le centre ancien, éviter l'augmentation des eaux de ruissellement et lutter contre la formation d'îlots de chaleur (notamment par la présence des platanes). Certains platanes de l'hémicycle des Quinconces vont cependant être coupés pour laisser passer la ligne D du tramway (tout comme certains marronniers de la place Gambetta). Une modification du PSMV est donc nécessaire, cependant ces projets ne remettent pas en cause l'économie générale du SPR mais le mettent au contraire en valeur.
- La place Lainé fait aujourd'hui face au fleuve avec la façade de la bourse maritime construite dans l'entre deux guerres sur le modèle exact du gros pavillon de la place de la Bourse. Cet édifice a pris place au devant de l'ancien entrepôt Lainé (CAPC) qui ouvrait autrefois largement sa façade principale et ses trois arcades sur un large parvis nécessaire au chargement et déchargement des marchandises dans l'entrepôt. Ce style de façade est un peu incongru ici dans un ensemble néoclassique. On note aussi un autre bâtiment remarquable, l'hôtel Fenwick, dont les volets (interdits sur les immeubles XVIII^e) donnent un cachet très « virginien ». C'était l'hôtel du premier consul des Etats-Unis à Bordeaux
- Le cours Xavier Arnozan est la limite du glacis nord du château Trompette. Tandis que sa rive nord-ouest a été bâtie sur le terrain

d'une verrerie par les frères Laclotte au milieu du XVIII^e siècle, la façade opposée est un lotissement de Jean Burguet réalisé pour le compte du négociant Guestier (six maisons de part et d'autre de la chapelle anglicane) avec leur cour anglaise et leur cave sous trottoir. On rappelle ici que les contrevents en façades ont été interdits dans le règlement du PSMV sur les immeubles du XVIII^e tandis qu'ils sont autorisés sur ceux du XIX^e siècle. Cette règle mérite d'être assouplie lorsque ces volets sont d'origine, participent à l'animation des façades et des séquences de la rue.

- La Mutualité sociale agricole de la Gironde est un bâtiment construit dans les années 1960 à l'emplacement de l'annexe de l'entrepôt Lainé. Se pose la question de la préservation de ce type d'édifice qui, s'ils sont « modernes » n'en sont pas moins adaptés au profil de la rue et construits avec des trames et des matériaux de qualité. En effet, chaque époque a produit des architectures remarquables (et d'autres moins).
- Auprès du jardin public, un immeuble en pierre classique surélevé de trois niveaux de béton dans les années 1950 pose la question de l'impact de ce type de surélévations qui forment véritablement des verrues dans le paysage urbain du centre ancien. Ici, un écrêtement est prévu d'être maintenu au futur PSMV.
- Les participants fournissent leurs contributions écrites au sein du CIVB. Cet ancien hôtel particulier construit par Victor Louis a été surélevé de plusieurs niveaux de combles au XIX^e siècle, mais ici cette surélévation s'inscrit dans le matériau et le gabarit des lieux. L'hôtel a subi plusieurs campagnes de décoration au XIX^e siècle et dans l'entre deux guerres. Tout comme certaines modifications peuvent apparaître comme des altérations, d'autres apportent au contraire richesse et complexité aux édifices.

Les contributions des participants suite à la visite :

Le site patrimonial remarquable

- les qualités

L'harmonie des façades construites à la même époque, le respect des styles architecturaux et l'architecture remarquable de manière générale au sein du site patrimonial sont évoqués par les participants comme étant des éléments de grande qualité. Les participants ont listé, de manière plus précise ensuite, les petits éléments de patrimoine qui participent à la qualité globale des bâtiments : les mascarons,



Place des Quinconces - colonne des Girondins



Cours Xavier Arnozan



Cours Xavier Arnozan

les escaliers intérieurs, les portes et leurs encadrements, les hauteurs sous plafonds, les balustrades et balcons, la pierre, les ardoises, les tuiles, la ferronnerie. Certains ont précisé que le ravalement de la façade des immeubles et la préservation des fenêtres et contrevents permettaient de maintenir la qualité du site patrimonial.

La pierre est un matériau de qualité qui est le plus cité par les participants de cette balade, pour un participant « la pierre, en ses déclinaisons selon les siècles permet de repérer les différentes époques historiques, de lire la ville et d'en comprendre les mouvements humains d'installation ». D'autres participants évoquent en termes de qualité l'unité et la cohérence des façades par l'utilisation quasi exclusive de la pierre au sein du site patrimonial.

La qualité du site patrimonial est également perçue par la présence d'arbres, d'espaces végétalisés, de grands espaces et de certaines rues très larges. Également par le nombre limité de verrues dans le paysage urbain.

Les participants ont cité des exemples précis de ce qui fait la qualité du site patrimonial : « L'immensité de la place des Quinconces, les colonnes et la fontaine des Girondins, la place de la Bourse, la place du Parlement, la place Saint-Pierre, la bourse maritime, l'entrepôt Lainé, les quais, la proximité de la Garonne, le pont de pierre, l'îlot Louis »...

- les défauts

Les participants partagent le fait que la juxtaposition de styles différents réalisés à diverses époques et parfois sans autorisation, de la même manière que certaines surélévations non conformes au style initial ou encore l'utilisation de certains matériaux comme le PVC pour les menuiseries dévalorisent fortement la qualité du site patrimonial.

Certains participants évoquent en terme de défauts, les immeubles modernes, les enseignes commerciales, la circulation automobile (un participant donne l'exemple de la ville de Florence où la circulation automobile est interdite au sein du centre historique), le mobilier urbain qui ne s'insère pas bien à l'environnement immédiat. La problématique de la gestion des déchets dont la présence quotidienne de poubelles sur l'espace public revient de manière récurrente dans les contributions des participants.

Quelques participants ont souligné comme points noirs le stationnement voiture devant les belles façades, les toits en « chien assis », et les zones de chaleur hors « zone verte ».

Des remarques concernent plus précisément les atteintes faites à la place des Quinconces et ses alentours : l'accumulation de bus

de toutes les couleurs, l'angle de l'office du tourisme considéré « sans goût ni grâce... ».

Le paysage des toits

Le paysage des toits pour les participants :

De manière générale, les participants se retrouvent dans leurs contributions pour souligner l'harmonie du paysage des toits, son élégance... à part quelques surélévations en béton qui sont à regretter car elles portent atteinte à l'unité architecturale. Un participant souligne la diversité de la qualité des toits et reconnaît que des efforts sont faits pour que les évolutions ne gâchent pas en totalité l'harmonie des bâtiments. Un autre soumet l'idée de trouver des solutions pour mettre encore plus en valeur le paysage des toits. Enfin, un participant précise qu'il est nécessaire pour lui, que dans le règlement du PSMV révisé, soit permis de manière plus systématique l'aménagement de terrasses, apportant notamment une plus-value financière aux biens.

« Harmonie des toits malgré des surélévations parfois décalées au regard du style général ».

« Il vaut mieux avoir une vision depuis la rive droite pour en parler mais la continuité est très belle ».

« Peu vu lors de cette belle visite architecturale ».

Habiter le centre ancien

Avantage : Pour de nombreux participants, habiter le centre ancien c'est vivre dans un environnement exceptionnel avec une architecture de qualité, au cœur des facilités commerciales et culturelles, avec un usage facilité des transports en commun, plus pratiques et moins polluants que la voiture, avec l'avantage de pouvoir tout faire à pied ou à vélo. C'est également la possibilité d'avoir une vie de quartier à l'échelle d'une grande ville, en présentant la densité comme un avantage (pour quelques participants). Un participant résume l'idée d'habiter le site patrimonial comme un « bonheur au quotidien : flâner tous les jours, pas de solitude ».

Inconvénients : Pour plusieurs participants, habiter le centre ancien n'a pas que des avantages. Ils relèvent notamment la problématique de la circulation, du stationnement, du bruit, de la densité de population trop importante, de la non propreté des rues qui pose de réels problèmes et dévalorise fortement les qualités du centre ancien. Certains participants évoquent la complexité et le coût élevé lors de travaux de rénovation d'immeubles liés aux nombreuses contraintes et normes à respecter, même si des compensations par des aides fiscales existent. « Secteur classé, sauvegardé donc contraint ».



Mutualité sociale agricole de la Gironde



Place Lainé Bourse Maritime

Les espaces publics

Certains participants reconnaissent une qualité des espaces publics, qu'ils décrivent comme vastes, éclairés, arborés, notamment quand ils évoquent les grandes étendues de la place des Quinconces et ses environs. Selon eux, ce traitement des espaces publics contribue à la beauté du site patrimonial et à l'héritage de la ville.

Néanmoins, les participants pointent un manque certain de végétation notamment dans la partie sud du site patrimonial qu'ils jugent trop imperméable, le traitement de la circulation des piétons leurs paraît inégal entre les quartiers et une gestion des déchets problématique. Un participant fait part de son sentiment sur le fait qu'il n'y ait pas assez, à son goût, de rues pavées au sein du site patrimonial.

Les interrogations/remarques libres des participants :

- « Conservation du patrimoine légué par l'histoire de la ville mais adaptation aux nécessités d'évolution des flux de population (transports collectifs, nouvelles technologies, commerces, vie locale, mixité sociale, équipements collectifs...) »
- « Ne pas devenir seulement une ville musée qui éloigne les habitants ».
- « Balade intéressante. Quel dommage de faire cette visite un jeudi après-midi, cela ne vise qu'une tranche d'âge et pas forcément des gens habitants du secteur sauvegardé. Bonne qualité de l'information mais plus historique que des explications sur la mise en œuvre du PSMV ».
- « Le PSMV est une démarche essentielle et utile. Il est important de développer la participation citoyenne par des conférences et des visites ».
- « Comment concilier aspects individuels et aspects collectifs ? »
- « Difficulté de prendre en compte les aspects écologiques et les aspects technologiques ».
- « La révision du PSMV devrait se faire de manière plus rapide ».
- « Comment envisager à long terme : les jardins terrasses, les nouveaux matériaux écologiques, le peu d'entretiens des contrevents en aluminium, comment faire rester au sein du site patrimonial une population « moins rentables », exemple de Saint-Michel ? »
- « Souhait de recommencer à construire dans un style classique ».
- « J'aime beaucoup ma ville et je ne me lasse pas d'y marcher et m'y promener »
- « Le PSMV est-il consultable ? »
- « Nécessité de plus de végétation en général »
- « Inclusion réelle de Saint-Michel ? »
- « Permettre l'aménagement de toitures-terrasses au sein du site patrimonial ».

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

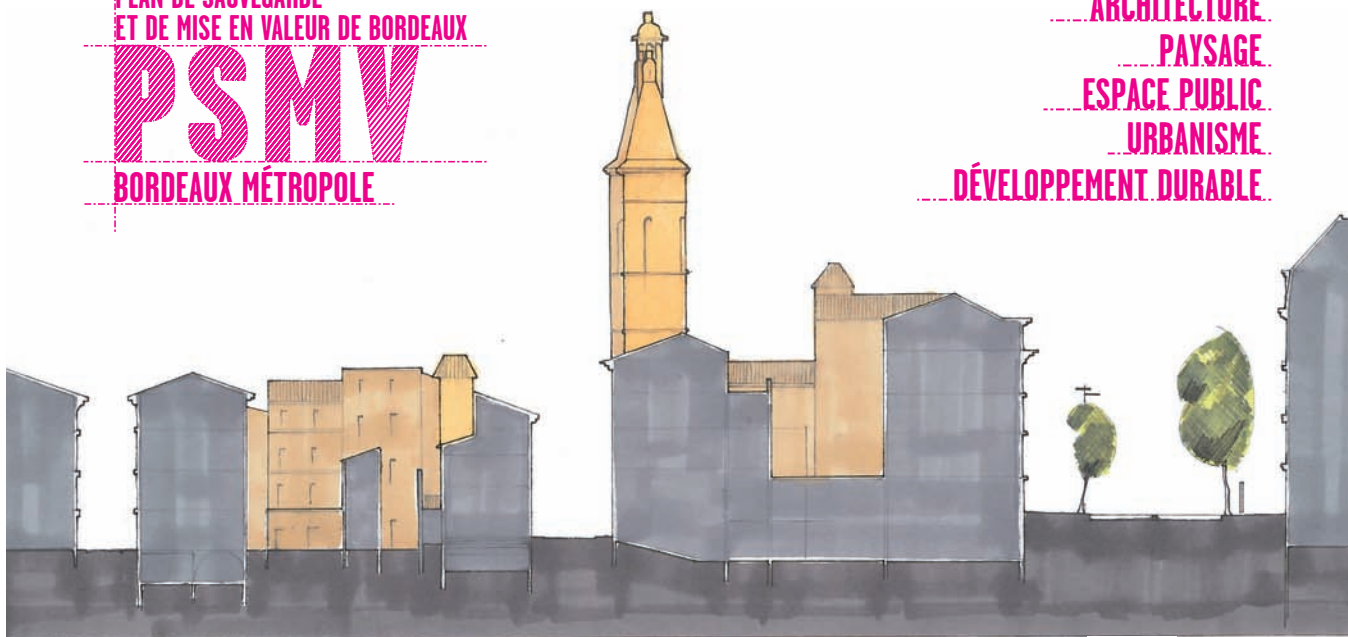
ARCHITECTURE

PAYSAGE

ESPACE PUBLIC

URBANISME

DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISONNONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

Ce qu'il faudra regarder lors de la balade :

- **Les paysages des toits**

Les matériaux, les terrasses, les verrières, les surélévations...

- **L'habitat**

La qualité, le confort, l'accessibilité, les cours, les jardins, les caves...

- **L'espace public**

Les pieds d'immeubles (commerces, stationnement, terrasses...), la circulation et les flux, le confort (les matériaux, l'éclairage, le mobilier urbain...), les pratiques...



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



Circuit de la balade - Triangle d'or



Vous pouvez répondre aux questions par « mots clés »...

Les qualités

Quels sont les éléments remarquables qui valorisent le site patrimonial de Bordeaux ?

1 Que retenez-vous du paysage des toits de Bordeaux ?

Les défauts

Quels sont ceux qui, au contraire, portent atteinte à ses qualités patrimoniales ?

2 Habiter le centre ancien... Avantages ? Inconvénients ?

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV ?

3 Citez les principales qualités et les principaux inconvénients des espaces publics du site patrimonial remarquable :

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Balade du 12 octobre 2017 : Quartier des grands hommes

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

39 personnes ont participé aux balades du 12 octobre 2017 (33 participants à 14h et 6 participants à 16h). Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation des objectifs du dispositif de concertation et du module de l'exposition « 50 ans de protection du centre historique » au CIAP par le chef de projet de la révision du PSMV de Bordeaux.

Les huit sections de cette installation permettent d'appréhender les évolutions du secteur sauvegardé de Bordeaux créé en 1967 jusqu'à la révision actuellement en cours.

Balade urbaine :

- Le quartier des Grands-Hommes : autrement appelé le « triangle d'or » est issu d'un lotissement engagé sous la Révolution et qui dessine en effet, sur le plan de Bordeaux, un triangle à la forme caractéristique délimité par les allées de Tourny au nord-est, le cours Georges-Clémenceau au nord-ouest et le cours de l'Intendance à l'ouest.

- Allées de Tourny : axe historique d'entrée dans Bordeaux depuis la période romaine, elles sont le prolongement monumental de la voie du Médoc. Leur urbanisation s'effectue en deux temps, d'abord, au XVIII^e siècle sur le côté sud-ouest à l'emplacement du couvent des Jacobins, d'origine médiéval. Le célèbre intendant (Louis-Urbain Aubert, marquis de Tourny, baron de Naly, 1695-1760) fait bâtir par André Portier toute la série de maisons uniformes qui, au départ, ne possédaient qu'un étage et une mansarde et même, place Tourny, un seul entresol et une mansarde. On explique cette faible hauteur par le fait que les canons du Château Trompette devaient pouvoir tirer sur le peuple bordelais par-dessus les maisons en cas de fronde ! Si les allées elles-mêmes ont été plantées pour servir de promenade urbaine dès leur origine, au XIX^e siècle il fut une époque où elles étaient complètement nues.

Par ailleurs, la porte Tourny qui se situait à l'entrée de la place du même nom, était une grille de fer forgé qui a disparu pour faciliter la circulation.

Durant ce même siècle, les maisons de ce côté des allées et de la place ont largement été surélevées, à deux reprises, par les architectes municipaux Charles Burguet puis Charles Durand, c'est ce qui explique le paysage crénelé de ce côté des allées. Quant au côté opposé, au nord-est, il présente une architecture hétéroclite typique du XIX^e siècle, ce n'est, en effet, qu'à partir des années 1820-30 que son urbanisation a été rendu possible sur les glacis du Château Trompette. Ces allées, aujourd'hui, subissent la rançon

de l'attractivité du centre historique, en effet on dénombre de moins en moins d'immeubles contenant des logements, au profit de bureaux à tous les étages, et les petits commerces et artisans qui faisaient et font encore la renommée de ce « triangle d'or » ont tendance à disparaître et méritent d'être préservés.

- Place du Chapelet / église Notre-Dame : il s'agit d'un second couvent présent sur le site et dont les terrains ont été à l'origine du lotissement du triangle : le couvent des Dominicains dont l'église Notre-Dame, somptueuse, est certainement la plus belle église baroque de Bordeaux. Elle a conservé l'un de ses trois cloîtres : la cour Mably accueille actuellement la Cour régionale des Comptes. On pénètre ici au cœur du quartier des Grands Hommes dont le nom vient du fait que toutes les voies nouvelles qui y furent créées portent le nom de grands philosophes et esprits du siècle des Lumières.

- Passage Sarget : si la galerie bordelaise est bien connue, le passage Sarget est aussi représentatif des beaux passages commerciaux couverts qui se développent partout dans les grandes villes au XIX^e siècle. Il est transformé par le fils du baron Sarget en 1878 sur l'emplacement d'un ancien hôtel particulier. Les commerces déployaient sous une verrière leur devanture sur deux niveaux ; au-dessus se situent des logements dont le splendide appartement du riche baron, encore en place. La qualité des commerces et artisans en place mérite d'être soulignée : aucune franchise ici, il s'agit de particuliers, de petits commerçants et d'artisans individuels.

- Place et marché des Grands-Hommes : conçue à l'époque néoclassique, où la géométrie est reine, cette place est de forme circulaire et c'est d'elle que partent des rues rayonnantes (Montesquieu, Voltaire, Buffon, Rousseau, Montaigne, Diderot).

Les devantures qui ornent cette place sont prestigieuses et l'une attire particulièrement l'attention : elle se développe sur deux niveaux et vient récemment d'être dorée à la feuille sur toute sa hauteur ! Ces travaux n'ont pas été autorisés et sont en cours de régularisation. Une attention particulière doit en effet être portée à la préservation des devantures de qualité ainsi qu'à leurs couleurs.

Conçue dès son origine comme une place de marché, la place des Grands-Hommes a d'abord accueilli de modestes étals avant d'accueillir, au Second Empire, un marché circulaire à l'architecture métallique typique des halles de cette époque (sur le modèle du marché de Lorme en plus grand).

La construction de ce marché a nécessité d'agrandir la place et les architectes de l'époque n'ont pas trouvé meilleur moyen que d'élargir le rayon de leur compas sur le plan pour démolir les maisons sur son passage.



Cours de l'Intendance - Bordeaux



Cours de l'Intendance - Bordeaux

Ainsi, plusieurs maisons reconstruites à cette époque présentent une épaisseur si fine qu'on les appelle à juste titre des « immeubles placards ». Le marché métallique de Charles Burguet a été à son tour démolí pour laisser place à l'actuel marché à la fin du XXe siècle, et à un vaste parking souterrain utile pour désengorger le secteur sauvegardé des années 1980 du stationnement automobile de surface. Ce dernier fait déjà lui-même l'objet d'un projet de reconversion qui permettra – avec la suppression des arcades métalliques et de la coursive sur rue – de simplifier la circulation autour de la place. Des essais de couleur ont déjà eu lieu entre le maître d'ouvrage et l'architecte des bâtiments de France.

- Cours de l'Intendance / théâtre Français : tout ce quartier comme celui du cours de l'Intendance abritait et abrite toujours des commerces de luxe, des grandes marques comme de célèbres commerçants locaux. Mais cet axe qui part du

Grand Théâtre jusqu'à la barrière Judaïque est aussi celui où se développèrent les théâtres puis les cinémas. Le théâtre Français est l'un deux, ce magnifique édifice agrandi et surélevé offre toujours son beau portique cintré orné de guirlandes typique de la fin du règne de Louis XVI.

Les participants remplissent leur questionnaire sur le grand banc circulaire à l'ombre de l'arbre qui marque l'angle de la rue Montesquieu et du cours de l'Intendance.

Les contributions des participants suite à la visite

A. le site patrimonial remarquable

- les qualités

Plusieurs qualités ont été relevées par les participants lors de la balade urbaine : la couleur de la pierre, l'élégance et la grande qualité architecturale de certaines façades notamment les façades des quais et son homogénéité, plus largement l'architecture XVIIIe et XIXe siècle, la largeur de certaines voies laissant passer la lumière, l'unicité des matériaux (ardoise, pierre de taille, bois...) les traces du passé : les églises, la cathédrale, les portes, les places, les balcons, garde-corps, ornements, les fers-forgés, le Grand Théâtre de Bordeaux, également la proximité du fleuve et certains jardins publics ou « secrets ».

- les défauts

Pour certains participants, le bruit permanent, la problématique des ordures ménagères, le revêtement de certains trottoirs, le manque d'espaces verts, de murs végétaux au cœur du centre ancien, le manque de point d'eau (fontaine...) et les propriétaires



Cours de l'Intendance - Bordeaux

qui ne tiennent pas compte du règlement du document d'urbanisme lors de travaux ou des restaurations faites par des entreprises non initiées aux patrimoine dévalorisent l'image du site patrimonial remarquable (transformation des façades, excès de modernisation, terrasses mal agencées et visibles depuis l'espace public...).

D'autres participants trouvent que les façades de certains commerces ne s'intègrent pas bien à l'architecture du centre ancien, notamment l'exemple de la devanture dorée rue Jean Jacques Rousseau qui est reprise de nombreuses fois dans les contributions.

Pour d'autres encore, c'est l'intégration de projets majeurs commerciaux au sein du site patrimonial (exemple de la promenade Sainte-Catherine) qui dévalorisent son image.

B. le paysage des toits

Quand on évoque le paysage des toits du centre ancien de Bordeaux, les participants le qualifient de « très beau », « agréable » notamment pour certains depuis la flèche Saint Michel qui offre une vue d'ensemble. Cependant, ces avis sont nuancés quand il s'agit d'évoquer certaines surélévations récentes (exemple d'un participant : le Grand Hôtel de Bordeaux vue depuis le porche de Notre Dame) ou des aménagements disgracieux (installation de clim, paraboles, antennes...) qui viennent dégrader ce paysage des toits.

Les participants évoquent également la lumière qui y est réfléchi, les différents niveaux, hauteurs d'immeubles qui rappellent les traces de l'Histoire et des époques. D'ailleurs certains précisent qu'il faut éviter une homogénéisation du paysage des toits.

Enfin, Bordeaux est évoquée comme une ville plate pour faire référence à ce que lui inspire le paysage des toits de la ville.

C. habiter le centre ancien

Avantages selon les participants : convergence des transports en commun, beauté, harmonie mais distinction entre certains quartiers au sein de site patrimonial, être à proximité de tous les services, commerces et de la culture (cinéma, théâtre...) : être au cœur d'une ville animée, le vivre ensemble. Un participant tient à préciser qu'il est important de préserver la mixité sociale au centre du site patrimonial remarquable (permettre des loyers abordables pour tous) ...

Inconvénients selon les participants : le bruit, la présence trop importante des banques, assurances, bureaux et commerces de luxe.... Le manque de luminosité dans certains appartements, la difficulté liée au stationnement et le fait que la ville soit considérée comme « sale ». Certains participants trouvent qu'il manque des commerces pour la vie courante. L'absence d'ascenseur dans les immeubles et l'impossibilité d'en aménager sont considérés comme des inconvénients.

Le centre historique de Bordeaux, pour certains participants, ne doit pas devenir un musée, « il doit rester un espace vivant ». Certaines rues deviennent principalement des rues de circulation, où l'on ne s'arrête pas, à l'image du cours de l'Intendance par exemple.

Un participant évoque le fait qu'il devient urgent de maîtriser les locations « Airbnb » pour que cela ne devienne pas néfaste à la vie dans le centre ancien.

D. les espaces publics

Intérêt d'avoir de nombreuses rues piétonnes, certains participants voient le site patrimonial comme un univers trop minéral où ils aimeraient que soit incorporé un peu plus de végétal. Idée de faire le travail qui a été fait sur les espaces publics des quais au cœur de la ville. Un participant insiste sur le besoin de végétaliser

afin de combattre les îlots de chaleur, trop nombreux dans le site patrimonial remarquable.

Manque de toilettes publiques.

Les interrogations/remarques libres des participants :

- Souhait que le règlement soit mieux respecté,
- Faire respecter le règlement, attention aux dégradations,
- Attention à la muséification de la ville, il faut conserver ses habitants,
- Pouvoir transmettre aux générations futures les réalisations remarquables de nos architectures, et faire appel à des projets innovants contemporains,
- Augmenter les commerces de proximité,
- Limiter les lieux uniquement réservés aux mêmes activités, notamment les bureaux, les restaurants...
- Permettre la création de logements plus grands afin d'accueillir des familles,



PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

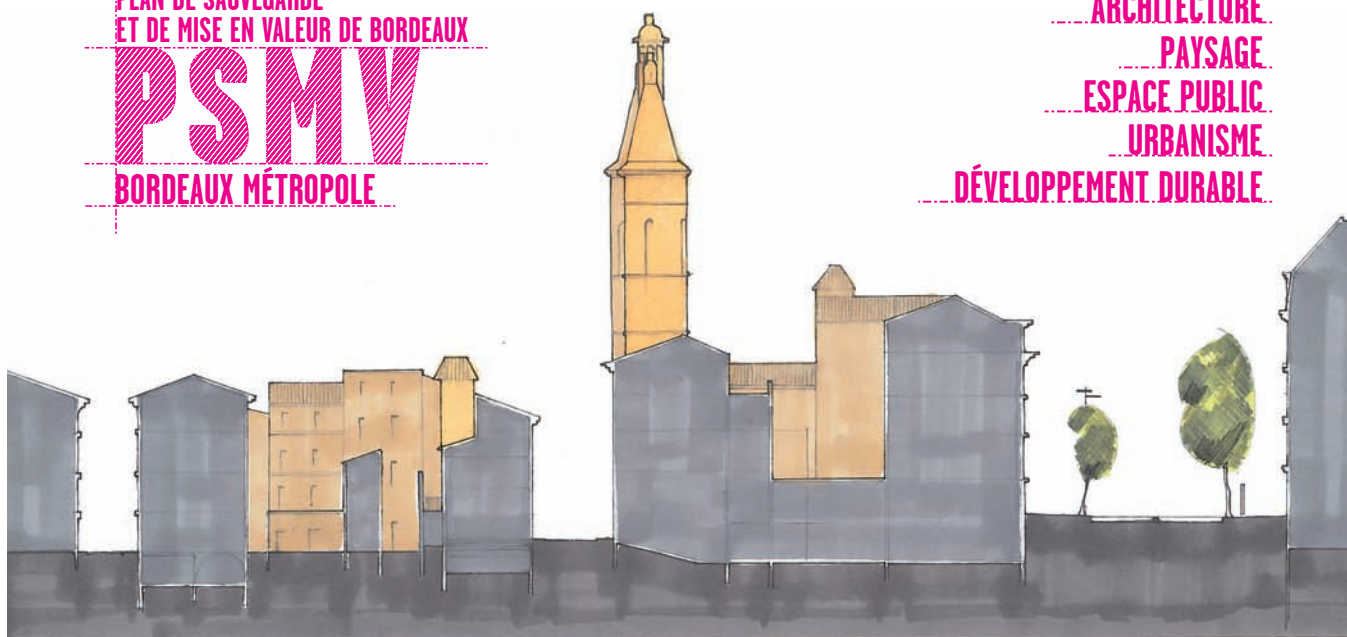
ARCHITECTURE

PAYSAGE

ESPACE PUBLIC

URBANISME

DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISONNONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

Ce qu'il faudra regarder lors de la balade :

- **Les paysages des toits**

Les matériaux, les terrasses, les verrières, les surélévations...

- **L'habitat**

La qualité, le confort, l'accessibilité, les cours, les jardins, les caves...

- **L'espace public**

Les pieds d'immeubles (commerces, stationnement, terrasses...), la circulation et les flux, le confort (les matériaux, l'éclairage, le mobilier urbain...), les pratiques...



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



Circuit de la balade - Saint-Michel



Vous pouvez répondre aux questions par « mots clés »...

Les qualités

Quels sont les éléments remarquables qui valorisent le site patrimonial de Bordeaux ?

1 Que retenez-vous du paysage des toits de Bordeaux ?

Les défauts

Quels sont ceux qui, au contraire, portent atteinte à ses qualités patrimoniales ?

2 Habiter le centre ancien... Avantages ? Inconvénients ?

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV ?

3 Citez les principales qualités et les principaux inconvénients des espaces publics du site patrimonial remarquable :

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Balade du 23 novembre 2017 : Quartier Saint-Michel

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais plutôt de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre, en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

16 personnes ont participé aux balades du 23 novembre 2017. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants.

RESUME DE LA VISITE

Introduction

Présentation des objectifs du dispositif de concertation et du module de l'exposition « 50 ans de protection du centre historique » au CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine) par le chef de projet de la révision du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) de Bordeaux.

Les huit sections de cette installation permettent d'appréhender les évolutions du secteur sauvegardé de Bordeaux créé en 1967 jusqu'à la révision actuellement en cours.

Balade urbaine

• **Impasse de la fontaine Bouquière** : Ce lieu tire son nom d'une fontaine dans laquelle, au Moyen Âge, seraient venus se laver les pouilleux ! Son emplacement est encore visible au niveau de l'escalier d'entrée derrière la grille.

L'impasse qui a pris ce nom est aujourd'hui un espace inaccessible au public en raison de problèmes de sécurité et de salubrité.

Il se situe en contrebas des fossés du XIII^e siècle de la ville. Il pose la question de la requalification des façades arrière et du cœur d'îlot. C'est un espace public caché mais remarquable : situé au niveau du sol fossé médiéval, des tourelles du rempart qui bordait l'actuel cours Victor-Hugo y sont encore en partie visibles avec leurs appareils de petits moellons d'origine.

Des constructions remarquables sont venues phagocytter la contrescarpe et le fossé. Le lotissement uniforme du bas du cours Victor-Hugo créé dans les années 1710 par l'ingénieur Goyer de la

Rochette est le premier du genre à Bordeaux : les belles façades sur rue contrastent avec celles très dépouillées et fonctionnelles côté impasse. Ces immeubles possèdent deux niveaux de caves en raison du dénivelé considérable entre le niveau du sol du cours et de l'impasse.

A l'opposé, les immeubles hétéroclites qui sont venus se construire sur le rempart lui-même sont aussi remarquables.

On note la présence de beaux immeubles XVII^e ainsi que d'une maison de négoce du XVIII^e siècle, la maison Couturier.

• **Rue des Faures** : Cette rue a été intégrée au programme de requalification de la place Saint-Michel et les îlots qui la bordent font actuellement l'objet d'un lourd programme de requalification des immeubles et logements.

Cette opération est menée par In Cité, société d'économie mixte en charge de la restauration immobilière du centre historique pour le compte de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole. Il s'agit d'une rue historique du vieux Bordeaux, son nom vient des forgerons et des armuriers qui y exerçaient dès le Moyen-Âge, à tel point qu'en souhaitant créer un jardin dans le cœur de l'îlot situé au sud de la rue, on s'est aperçu que le sol était profondément pollué de métaux... La rue conserve ses commerces – épiceries et bazars – qui marquent la population bigarrée de ce quartier.

• **Place Saint-Michel** : Le programme de requalification de la place Saint-Michel mené par le cabinet d'architecture Obras s'est achevé fin 2015.

Il a permis de donner plus de fluidité aux trois places qui composent en réalité cet espace aux formes très organiques : la place Meynard, la place Duburg et la place Canteloup. Il s'étend même tout au long de la rue des Faures depuis le cours Victor-Hugo jusqu'aux quais au nord, et jusqu'à la place Canteloup et la rue Clare, au sud.



Impasse de la fontaine Bouquière, Bordeaux



Immeuble Quai de la Monnaie, Bordeaux

Ce vaste chantier a mis à jour, lors de fouilles archéologiques préventives, les vestiges du cimetière médiéval qui entourait la basilique mais également, au nord, ceux d'un cimetière antique.

Malgré tous ces réaménagements, la place a gardé son caractère et ses usages : les terrasses ont pu s'y développer raisonnablement, les marchés aux puces et alimentaires qui s'y succèdent chaque semaine y ont été réorganisés.

Un nouveau vaste chantier occupera bientôt le centre de cette place : il s'agit de la restauration de la flèche Saint-Michel. A l'origine elle était et elle est toujours la plus haute de Bordeaux, elle culmine à près de 100 mètres. Sa reconstruction dans les années 1860 par l'architecte des Cultes Paul Abadie fut une prouesse technique.

Aujourd'hui elle présente des problèmes de stabilité au vent, de dégradation de la pierre, de la structure et des sculptures qui vont nécessiter de nombreuses années de travaux et des échafaudages très complexes.

• **Rue Clare** : L'amorce de cette rue fut percée au XVIII^e siècle dans l'axe de la porte des Capucins qui a disparu. Elle fut prolongée dans la seconde moitié du XIX^e siècle dans la même direction sans jamais atteindre le quai des Salinières et la porte de Bourgogne (donc le Pont de Pierre) comme le prévoyait le projet d'origine.

Le contraste est donc saisissant aujourd'hui, entre les petites maisons basses, dont certaines pourraient d'ailleurs être surélevées, et les hauts immeubles « haussmanniens » qui bordent cette rue.

On se situe ici en limites du secteur sauvegardé, dont certains immeubles vont être intégrés dans le futur plan de sauvegarde et

de mise en valeur, jusqu'à l'embouchure de la rue Clare.

• **Trois opérations de réhabilitation** récente vont permettre aux participants d'apprécier à la fin de la balade les modalités d'interventions et de constructions neuves dans le centre ancien.

- L'immeuble « Bordeaux Lumière » situé au 22 rue des Allamandiers, porte ce nom car il abritait autrefois un marchand de luminaires.

Il s'agit d'une opération de réhabilitation assez complexe et de grande taille, qui comprend à la fois une partie neuve débouchant sur la rue des Fours à l'arrière, régie par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et une partie ancienne préservée côté place, située en secteur sauvegardé.

Ainsi, le bel immeuble néoclassique du n°22 a été préservé avec sa cage d'escalier et ses décors du noble étage tandis que le n°20, plus bas et moins intéressant a été surélevé d'un étage en pierre qui ne se voit pas. Traité avec soin sur le registre de l'imitation et avec des matériaux appropriés (ici des pierres de récupération) les surélévations à l'identique peuvent donc être possibles en site patrimonial remarquable.

- Le n°3 quai de la Monnaie illustre une autre forme de construction « à l'identique » que l'on nomme parfois, peut-être par excès « pastiche ».

Ici, le plan de sauvegarde imposait de réaliser un immeuble conforme à l'architecture uniforme de la façade des quais à un emplacement (une dent creuse) où il n'y en avait jamais eu. Réalisée dans les règles de l'art (pierre de taille, ardoises, fer forgé...) la façade des quais s'achève donc ainsi, deux cents ans après sa construction.

L'architecte et l'entrepreneur ont d'ailleurs signé la façade, ce qui ne se faisait pas à l'époque. Lorsque la pierre aura pris quelques années de patine, il sera bien difficile de reconnaître qu'il s'agit là d'une construction neuve.

- L'opération TRIPTYK, 43 rue Carpenteyre, (Aquitanis et Why architecture) contraste avec les deux opérations précédentes car elle adopte le registre de la modernité architecturale tout en s'insérant dans un environnement de pierre.

Il s'agit d'un emplacement où des entrepôts et des hangars occupaient un parcellaire étroit et profond. L'architecte a fait le choix de subdiviser la parcelle large en trois sections plus étroites qui s'inscrivent dans le rythme des immeubles traditionnels de la rue.

Il a également travaillé de subtiles différences de hauteurs qui s'inscrivent dans les lignes horizontales des corniches mitoyennes.

Plus audacieux encore, est le choix d'avoir utilisé une structure à pans de bois et remplissage en façade.

Si l'on peut douter que la référence aux maisons médiévales soit clairement lisible, il faut bien avouer que les teintes du bois ainsi que les encadrements des fenêtres se marient parfaitement avec la pierre bordelaise.

Enfin, cette opération tire son nom « Triptyk » du fait qu'elle associe trois types de logements dans la profondeur de la parcelle ; Sur rue, un immeuble de logements collectifs ; En milieu de parcelle, des maisons en bandes accolées sur deux niveaux autour d'un patio ; Au fond, trois maisons individuelles avec jardin traitées chacune avec des matériaux différents. C'est une belle illustration, pour une opération de logements entièrement sociale, de la modernité qui peut être introduite dans la ville traditionnelle.



Opération Triptik, rue Carpenteyre, Bordeaux

Les contributions des participants suite à la visite

A. le site patrimonial remarquable

• les qualités

Plusieurs qualités ont été relevées par les participants lors de la balade urbaine :

L'homogénéité des bâtiments, les façades XVIII^e siècle des quais, les ornements et mascarons sur les façades, la trace du rempart médiéval, le Grand Théâtre, l'organisation des bâtiments des négociants (rdc commercial, 1^{er} étage bureau, appartement et mansardes...), les monuments religieux, les portes, les fontaines, les restes du rempart médiéval du XIII^e siècle (redite ?). Les bâtiments restaurés et les différentes bâtisses qui ont été remises en valeur grâce aux ravalements et restaurations (conservation des anciens bâtiments).

De manière plus générale, la couleur de la pierre de taille est appréciée ainsi que les rues piétonnes et tous les éléments qui retracent l'histoire de la ville, les ferronneries, les façades en pierre, les menuiseries....

L'aménagement de la place Saint-Michel, la réalisation sur les quais de la Monnaie d'un immeuble avec sa façade à l'identique du XVIII^e siècle sont particulièrement appréciés.

Pour certains participants, l'opération Triptik, rue Carpenteyre, s'inscrit bien dans le paysage de la rue ; il est, selon eux, intéressant d'avoir utilisé des matériaux modernes et des nouvelles technologies. Par ailleurs, pour un participant, le bâtiment au-dessus du commerce « Yvonne » est apprécié pour son esthétisme et le décalage par rapport au toit.

• les défauts

Pour la majorité des participants l'aspect « noir » caractérisé par le manque d'entretien et « ravalement » des façades des immeubles fait perdre de la valeur au site patrimonial remarquable, même si une grande partie des immeubles a été nettoyée. Les surélévations sans respect de l'architecture d'origine participent également à la dévalorisation du site, tout comme, pour certains, la pollution sonore. La problématique de l'accessibilité PMR sur le site est partagée par plusieurs participants.

Des participants évoquent également des aspects négatifs engendrés par la loi Malraux qui a induit le découpage des logements et engendré trop de petits logements (studios ou deux pièces). Une personne évoque la problématique du stationnement notamment pour les auxiliaires médicaux (kinésithérapeute, infirmière, etc...). Les immeubles en retrait suite à l'alignement sont également mal accueillis, par certains participants.

D'autres participants n'apprécient pas l'opération Triptik (le style moderne, le bois, le colombage dénotent selon eux par rapport au style ancien au sein de la même rue).

B. le paysage des toits

Quand on évoque le paysage des toits du centre ancien de Bordeaux, les participants retiennent notamment l'uniformité des toits à l'intérieur des quartiers qui représente une certaine harmonie, les vieilles tuiles.

Certains participants retiennent la faible hauteur des toits à Bordeaux et d'autres regrettent que l'ardoise ne soit pas assez utilisée pour la couverture des toits ; D'autres, regrettent que certains toits aient été modifiés par les habitants sans tenir compte des divers styles à respecter.

Un participant précise que, selon lui, à la suite de la mise en valeur de la place Saint-Michel, certaines verrues deviennent plus visibles (exemple du comblement récent entre deux immeubles).

C. habiter le centre ancien

Avantages selon les participants : être au cœur de la ville, proche des commerces et des services et avoir la possibilité de se déplacer en transports en commun, à pied ou à vélo.

Inconvénients selon les participants : problématique d'accessibilité des véhicules, stationnements des habitants ne possédant pas de garage. Le coût des loyers, la taille des logements (présence importante de petits logements) et la problématique de la propreté de la ville et de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

D. les espaces publics

Le manque d'accessibilité PMR a été exprimé à plusieurs reprises. De la même manière, les participants expriment un manque important d'espaces verts au sein du site patrimonial remarquable.

Les interrogations/remarques libres des participants :

- Importance de favoriser la mixité sociale.
- Les sites rénovés « découverts » lors de la balade s'intègrent véritablement à l'habitat voisin : rue Carpenteyre avec « le faux colombage », quai de la Monnaie près de la rue des Faures. Ce travail entrepris depuis plus de vingt ans est à poursuivre.
- Veillez à l'accessibilité des commerces qui sont rénovés (lien avec l'accessibilité PMR : problèmes des marches...)
- Garder le style ancien de Bordeaux.
- Sur la place Saint-Michel, les deux maisons avec les terrasses pourraient être conservées si la luminosité dans les maisons est satisfaisante mais devaient être ravalées pour leur donner du cachet.



RÉVISONN LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

THÉMATIQUE :

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE EN PROJET

Ce qu'il faudra regarder lors de la balade :

- Le contexte
- L'insertion dans l'environnement
- L'architecture ancienne ou moderne
- Les matériaux de construction
- Les détails de réalisation





Thématique - Architecture contemporaine en projet au sein du site patri



Vous pouvez répondre aux questions par « mots clés »...

1 Le contexte

Selon vous, les bâtiments que vous avez vus, auraient-ils pu être construits n'importe où ailleurs dans le site patrimonial remarquable?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....
.....
.....
.....

2 L'insertion dans l'environnement

Quels sont, selon vous, les bons critères d'intégration d'un bâtiment neuf dans le paysage de la ville ancienne?

.....
.....
.....
.....

3 L'architecture ancienne ou moderne :

Pour vous, peut-on adopter une architecture moderne dans la ville historique ou doit-on privilégier l'imitation de l'architecture ancienne?

.....
.....
.....
.....
.....

4 Les matériaux de construction

Les matériaux anciens doivent-ils être privilégiés ou bien peut-on aussi employer des matériaux nouveaux ? Pourquoi ?

.....
.....
.....
.....

5 Les détails de réalisation

Quels que soient les matériaux choisis, l'essentiel ne réside-t'il pas dans la qualité de leur mise en œuvre?

☐ Oui ☐ Non

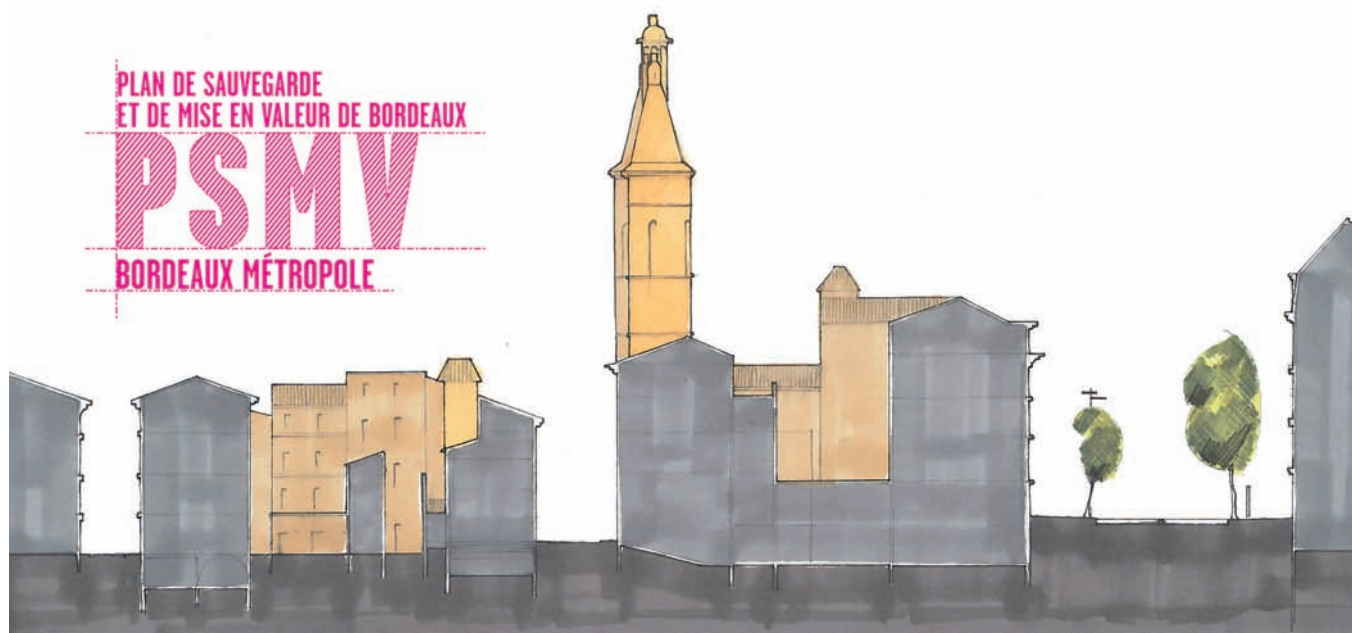
Pourquoi?

.....
.....
.....
.....

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV?

.....
.....
.....
.....

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES PSMV DE BORDEAUX

Balade du 12 avril 2018 : Architectures contemporaines en projet

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux Métropole dans le cadre de la concertation

légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

Contrairement aux rencontres précédentes qui s'attachaient à parcourir les quartiers du site patrimonial remarquable en évoquant des thématiques variées, en 2018 six promenades thématiques ont été organisées sur quatre thèmes dans différents quartiers à partir d'un questionnaire adapté. Des personnalités extérieures ont également été conviées pour animer ces visites.

26 personnes ont participé à la balade du 12 avril 2018 et 22 questionnaires ont été récoltés. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants. Cette balade a été photographiée par Frédéric Deval pour le compte de la Direction générale des affaires culturelles de la Mairie de Bordeaux.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation au CIAP des objectifs de la révision générale du plan de sauvegarde et des objectifs de ces balades urbaines thématiques de concertation, par le chef de projet de Bordeaux Métropole.

Présentation des intervenants extérieurs :

Florian Faye, FAYE ARCHITECTURE, immeuble de bureaux 5 rue Lafayette

Roberto de Uña, A6A ARCHITECTES, surélévation d'un commerce 87 rue du Loup

Balade urbaine

Immeuble de bureaux, 5 rue Lafayette : Florian Faye expose les enjeux de ce projet sous la maîtrise d'ouvrage de la SCI Bordeaux Lafayette Aquipierre. Il s'agit d'un immeuble de bureaux regroupant 890 m² de surface utile et livré en décembre 2016. L'immeuble de base est un ancien hôtel particulier du début du XXe siècle déjà largement transformé dans ses intérieurs dans lesquels ne restait plus qu'une cage d'escalier ancienne (démontée et remontée dans une maison particulière). Cet immeuble n'est pas protégé au titre du PSMV comme beaucoup d'architectures de cette époque dans l'ancien plan de sauvegarde. En revanche sa façade méritait d'être conservée. Toute la difficulté fut ici d'inscrire quatre niveaux supplémentaires en surélévation.

- Difficultés techniques : en effet le sol et la façade de pierre ne pouvaient supporter de telles surcharges, des fondations sur pieux très profondes ont donc dû être mises en œuvre dans un contexte très contraint.

- Difficultés architecturales : en effet si le bâtiment non protégé pouvait se permettre une telle surélévation à cet endroit, dans une rue étroite et avec peu de recul sur l'espace public, qui plus est entre deux constructions assez récentes plus hautes, on imagine mal qu'un tel édifice puisse avoir été autorisé dans un espace emblématique comme la façade des quais par exemple.

- Parti pris esthétique : l'écriture architecturale proposée pour la partie moderne du bâtiment a été déterminée par l'emploi de la pierre mais avec une mise en œuvre contemporaine et des jeux de percements en contraste avec la façade ancienne. Par ailleurs le choix des matériaux et de la forme des deux étages en retrait d'alignement a bénéficié de finitions soignées ce qui est indispensable à la réussite d'un tel parti architectural.

Surélévation d'un commerce, 87 rue Loup : Roberto de Uña expose l'historique de ce projet. Il s'agit d'ajouter un étage à un petit commerce installé dans une maison de ville ordinaire, sans grand intérêt architectural si ce n'est sa façade et sa devanture, mais dans un environnement très contraignant : la rue du Loup est une superbe rue sinueuse qui offre des vues remarquables sur le clocher de Pey-Berland et la cathédrale. Là encore ce projet a été négocié avec l'architecte des bâtiments de France en jouant sur une écriture en contraste avec la façade de pierre traditionnelle. La pierre a bien été employée dans le parement du nouvel étage qui s'est calé à la hauteur de la corniche voisine mais c'est surtout dans le dessin de la devanture et des fenêtres nouvelles, encadrées de tableaux en acier cortène, que réside l'innovation et l'audace de ce petit projet. La devanture originelle qui était celle d'une boulangerie en carreaux de faïence bleus s'est écroulée durant le chantier tandis qu'elle devait être conservée dans le projet d'origine. Il a donc fallu « improviser » une nouvelle devanture marquée par ces lames verticales d'acier et un bandeau horizontal où est



gravé le numéro du magasin. L'enseigne a repris le même dessin et les architectes n'ont pas hésité à inscrire leur nom sur la devanture. Une entorse au règlement sur les couleurs des menuiseries qui doivent être « petit gris » pour les fenêtres, a été autorisée par l'architecte des bâtiments de France : ici un gris soutenu permet d'uniformiser la lecture de la devanture, des entourages des fenêtres du deuxième étage et des menuiseries du premier. Gageons que l'immeuble mitoyen du n°87 bis, identique à celui-ci pourra un jour faire lui aussi l'objet d'un projet de surélévation de ce type.

Les contributions des participants suite à la visite

Les questions et les réponses qui furent posées aux participants afin d'obtenir leurs réactions suite à ces visites furent les suivantes.

Le contexte

Quinze participants ont souligné que les deux édifices visités n'auraient pas pu être construits n'importe où ailleurs que là où a spécialement été étudiée leur architecture en fonction du site et du contexte, de l'environnement immédiat des projets : les immeubles mitoyens, la visibilité depuis l'espace public, l'insertion et la cohérence des projets avec l'existant : chaque projet est spécifique par rapport aux autres bâtiments, au gabarit des rues.

A l'inverse, sept participants ont noté que ces projets auraient pu être implantés n'importe où ailleurs dans Bordeaux. Mais ici la qualité de leur intégration dans le contexte a toujours également été soulignée, en particulier grâce aux matériaux et aux gabarits (hauteurs) ; un participant remarque même que « la façade étant préservée on pouvait tout faire » et un autre que « les deux

bâtiments ont été construits avec une vraie réflexion autour de leur intégration dans le SPR ».

Autrement dit s'il semble qu'il n'y ait pas de « recettes » pour réussir l'intégration d'un projet contemporain en SPR, il y a bien cependant un cadre de règles générales à respecter.

L'insertion dans l'environnement

Les bons critères d'intégration d'un bâtiment neuf dans le paysage de la ville ancienne apparaissent comme les suivant :

- La notion de hauteur des bâtiments est garante d'une bonne intégration dans le site, de même que les rapports de proportion et l'alignement des travées. On peut déroger à cette hauteur en reculant les surélévations éventuelles, notamment lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- L'intégration des matériaux même « modernes » et aussi leur couleur, le mélange bien dosé entre les matériaux anciens et nouveaux, la « sobriété du traitement architectural » ou encore sa « philosophie » constitue un deuxième critère pour une bonne insertion dans l'environnement. Cependant certains participants pensent que la pierre et ses teintes si particulières doit être privilégiée, notamment pour les parties visibles des bâtiments depuis l'espace public.

Architecture ancienne et moderne

Les participants sont majoritairement favorables à l'insertion d'architecture « moderne » dans la ville ancienne. Mais tous soulignent que cela doit être étudié sous conditions :

- « Privilégier l'architecture ancienne, par exemple sur les quais, mais une architecture moderne peut parfaitement s'intégrer dans les petites rues »
- « Adapter une architecture moderne dans la ville historique »



ou encore « adopter une architecture moderne afin de faire vivre l'architecture ancienne »

- Plusieurs participants soulignent qu'il faut éviter les effets de modes « au cas par cas, l'architecture moderne peut être faite, mais plus délicate, car les modes sont au fil de l'eau » ... « oui, une architecture de qualité peut être adoptée partout et permettre aux architectes de laisser libre cours à leur imagination », « moderne ne veut pas dire à la mode... un architecte doit rester modeste. »

On sent la nécessité d'instaurer un dialogue entre l'architecture du passé et celle d'aujourd'hui :

- « Oui on peut [adopter une architecture moderne] mais avec goût et en respectant les proportions. »
- « L'architecture moderne doit prendre pour inspiration l'ancien mais en trouvant sa propre voie (dans les limites des règlements du PSMV) »
- « L'adoption de l'architecture contemporaine est plus légitime de nos jours. L'imitation, est-ce le pastiche ? l'historicisme ? »
- « Non, il faut adopter une architecture moderne car il est nécessaire d'apporter un regard nouveau. Sinon l'on stagne et il faut de la diversité. »
- « On doit adopter des architectures contemporaines (elles seront, en temps voulu, devenues patrimoniales pour certaines) mais la réputation de Bordeaux étant basée sur l'homogénéité de son bâti, il faut conserver une certaine harmonie. »

Les matériaux de construction

Tous les participants soulignent l'intérêt d'utiliser de nouveaux matériaux en SPR. Mais quasiment tous soulignent aussi l'intérêt d'harmoniser matériaux anciens et nouveaux, par exemples :

- « Dans les deux exemples vus, des nouveaux matériaux ont été utilisés, mais bien utilisés pour ne pas dénaturer l'ensemble. »
- « Une combinaison des deux me semble judicieuse en privilégiant les matériaux nouveaux. »
- « On peut associer les deux, en respectant les règles d'urbanisme. Ce n'est parfois pas toujours possible aussi d'avoir à disposition des matériaux anciens. »
- « Les parements pierre sont parfois un peu juste en qualité. Attention aux grandes façades acier ou bois qui se dégradent. »
- « De nouveaux matériaux, écologiquement vertueux, doivent être mêlés aux originaux. » « On peut employer des matériaux nouveaux car plus économes en énergie. » « Les matériaux nouveaux sont peut-être de meilleure qualité mais attention aux effets de mode. »
- « Je pense que le mélange peut être intéressant c'est une question de dosage. » « Oui les matériaux nouveaux s'ils répondent à l'harmonie du lieu peuvent sans problème s'utiliser, et à condition de respecter l'aspect général des immeubles voisins. » « Cela dépend du contexte urbain et de la qualité des matériaux : un bon béton est souvent préférable à un mauvais parement pierre. » « Il faut utiliser des matériaux nouveaux, les deux sont complémentaires. »

Certains participants soulignent néanmoins l'importance de la pierre :

- « Pour les murs, la pierre est à privilégier par rapport au bois par exemple. Des matériaux tels que l'acier et le zinc peuvent être utilisés. » « La pierre est à utiliser en parements, les menuiseries en bois, couleur petit gris ; le zinc est à réinterpréter, l'acier à intégrer dans les façades et les encadrements de fenêtres. » « Si des matériaux doivent suivre des bâtiments voisins, conserver les anciens, sinon en intégrer de nouveaux mais toujours

si cela ne choque pas. »

Les détails de réalisation

Seize participants sur vingt-deux estiment que quels que soient les matériaux choisis, l'essentiel réside dans la qualité de leur mise en œuvre et des détails de réalisation : « la qualité fait la beauté », « essentiel par rapport à l'esthétique, la tenue dans le temps », « la pérennité du bâti me semble essentielle », « qualité des matériaux et qualité de mise en œuvre sont primordiaux », cependant :

- « L'aspect du détail et le travail du matériau sont fondamentaux. La qualité seule ne suffit pas. » « La qualité de la mise en œuvre est essentielle mais non prépondérante sur le type de matériau choisi. » « A la limite on peut choisir un matériau de qualité moyenne si sa couleur, son aspect sont bien intégrés au matériau ancien. »

A l'inverse six participants ne sont pas d'accord avec cette affirmation :

- « Car la mauvaise utilisation d'un magnifique matériau ne change rien si c'est mauvais cela reste mauvais. » « Il faut que cela reste harmonieux. » « Il faut un matériau de qualité + une bonne mise en œuvre : attention à la vigilance sur les deux. »

Les remarques, suggestions

ou questions libres des participants

La plupart des participants n'a pas eu de remarques particulières. Cinq attirent toutefois l'attention :

- « Je savoure le savoir-faire des constructeurs modernes ! »
- « Les questions sont très fermées et c'est dommage (questions inductives...) »
- « Eviter les surélévations d'échoppe avec des verrues en bois ou métal visibles depuis la rue ! »
- « Une remarque par rapport au dispositif de la visite : les orateurs devraient se placer dos aux bâtiments, ça permettrait de mieux entendre tout en observant. »
- Il faut un plan de communication en cours d'élaboration, d'arbitrage et de décision. L'accès aux informations sur le site internet doit être plus développé. »





COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Balade du 20 septembre 2018 : Architectures contemporaines en projet - 2

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

Contrairement aux rencontres précédentes qui s'attachaient à parcourir les quartiers du site patrimonial remarquable en évoquant des thématiques variées, en 2018 six promenades thématiques ont été organisées sur quatre thèmes dans différents quartiers à partir d'un questionnaire adapté.

Dix personnes ont participé à la balade du 20 septembre 2018 et six questionnaires ont été remis. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants. Les photographies de la visite ont été prises par Marine Loisel (DGVT-DGAA-SPU Bordeaux Métropole).

Résumé de la visite

Introduction

Présentation au CIAP des objectifs de la révision générale du plan de sauvegarde et des objectifs de ces balades urbaines thématiques de concertation, par le chef de projet de Bordeaux Métropole.

Balade urbaine

- Immeuble, 3 quai Louis XVIII



Cet immeuble de construction récente a été réalisé à l'emplacement d'une dent creuse de la façade des quais. Il est en presque parfaite imitation avec son environnement immédiat : l'emploi de pierre de taille massive, la reprise des niveaux des immeubles mitoyens et des éléments de mouluration et de décor (balcon, consoles, corniches...). Lors du concours pour la réalisation de cet immeuble de logements sociaux situé sur un emplacement très sensible (la façade des quais), un autre architecte avait proposé une façade très contemporaine et vitrée, c'est le parti le plus classique et le plus discret qui l'a emporté. Ainsi aujourd'hui cet immeuble passe inaperçu : ses façades, même si elles sont neuves, ont d'ailleurs été repérées à préserver dans le futur plan de sauvegarde de Bordeaux.

- Immeuble , 5 rue Lafayette



Cette audacieuse construction a été réalisée en 2017 dans un contexte bien différent. Il s'agit d'une rue parallèle à la façade des quais et dont les deux bâtiments mitoyens sont des immeubles « postmodernes » à habillage pierre.

Ici subsistait la façade d'un petit hôtel particulier des années 1900 qui n'est pas protégée au titre du plan de sauvegarde. La surélévation en était donc possible : pas de moins de quatre niveaux supplémentaires ont été ajoutés à grands frais de renforts de fondation et le langage architectural utilisé (emploi de la pierre et du zinc) a été particulièrement soigné dans une écriture contemporaine. Ce qu'il a donc été possible de construire ici ne l'aurait pas été à quelques mètres de là sur la façade des quais.

- Immeuble, 4 place du Palais



Il s'agit d'un immeuble « historique » au sens où c'est une des premières tentatives d'insertion d'un immeuble « moderne » dans un tissu historique. Cette résidence pour personnes âgées a été construite par l'architecte en charge d'établir le premier plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bordeaux : Claude-Henri Aubert, à l'emplacement de l'ancienne bourse des marchands (XVI^e siècle) elle-même remplacée au XIX^e siècle par un immeuble ordinaire.

Aubert a cherché ici à réinterpréter l'architecture bordelaise dans une écriture plus moderne, l'utilisation d'une structure métallique et du béton n'empêche pas ainsi de travailler le rythme vertical des travées, la hiérarchie des niveaux (entresol, étage noble avec ses fameux balcons « sur trompe » réinterprétés) ainsi que le comble en ardoise et ses lucarnes.

Cette façade a été marquée au futur plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bordeaux comme étant un témoignage de l'architecture post moderne de cette époque à préserver.

- Immeuble, 10 rue Corcelle



Cet emplacement était occupé par un petit local de rez-de-chaussée sans intérêt patrimonial. Le terrain placé dans la légende du PSMV en « orange » c'est-à-dire avec une démolition puis une reconstruction, est une des rares dents creuses que l'on trouve encore en site

patrimonial remarquable. Le programme prévoit la construction d'une maison individuelle avec garage et trois étages. L'autre originalité est la création d'une structure et d'une façade bois qui contrastera avec le paysage minéral de cette petite rue secondaire étroite.

- Immeubles, 6-9 place Camille-Jullian, 13 rue du Serpolet

Ces immeubles témoignent là encore de deux modes d'intervention différents pour insérer des constructions neuves dans la ville ancienne.

Place Camille-Jullian, la résidence d'habitat social construite dans les années 1980 sur une emprise constructible à neuf développe en façade des rythmes qui reprennent l'ancien parcellaire étroit des maisons ainsi que des hauteurs variées pour s'inscrire dans le paysage de la place. Une certaine attention est portée à la variation des compositions de façades, des encadrements et des matériaux qui va également dans ce sens.



Rue du Serpolet au contraire, un terrain en cœur d'îlot caché de la vue du public, a fait l'objet d'une façade originale et contemporaine à la fin des années 1990 : il s'agit d'un habillage de résine moulée qui reprend le principe des bossages de pierre classiques. Mais ici ont été insérées dans les plaques de résine des feuilles de la glycine des anciennes archives municipales (rue du Loup) toute proche. Cette anecdote donne beaucoup de charme et de poésie à cette façade ingénieuse qui aurait pu paraître bien ennuyeuse sans cela.



Les contributions des participants suite à la visite

Les questions et les réponses qui furent posées aux participants afin d'obtenir leurs réactions suite à ces visites furent les suivantes.

Le contexte

Cinq participants sur six estiment que les bâtiments vus n'auraient pas pu être construits n'importe où ailleurs dans Bordeaux car ils sont chacun dans des contextes différents : « Il s'adaptent à leur environnement immédiat », « il y a des détails sur les façades qui parlent avec les immeubles à côté et ça leur donne une continuité ».

Le seul participant qui pense que ces bâtiments auraient pu être construits n'importe où ailleurs dans Bordeaux souligne pourtant : « S'il y a harmonie avec leur environnement immédiat. Etude et réalisation et réflexion au coup par coup. »

L'insertion dans l'environnement

Parmi les bons critères à retenir pour bien intégrer un bâtiment neuf dans le paysage de la ville ancienne, les participants soulignent : « La copie, au vu exemples constatés lors de la balades », « la qualité des matériaux, la couleur, le niveau de hauteur et aussi la largeur des façades et fenêtres », « des matériaux rustiques et organiques (pas plastiques), que les fenêtres soient verticales », « le respect des proportions, des matériaux, des couleurs, un traitement architectural en cohérence avec le contexte et l'environnement », « l'esthétique et le mode d'utilisation des matériaux y compris contemporains ».

Architecture ancienne et moderne

A la question « peut-on adopter une architecture moderne dans la ville historique ou doit-on privilégier l'imitation de l'architecture ancienne ? », deux participants ont un avis très tranché : « Il faut aller de l'avant, innover, utiliser des matériaux récents avec dans l'esprit qu'ils soient durables » et « Je suis pour une évolution des villes vers une architecture moderne, y compris dans le cadre historique. »

La majorité des avis sont toutefois plus partagés : « A voir, les deux peuvent être proposés, trouver l'harmonie », « On peut privilégier une architecture moderne, mais en fonction de ce que veut dire « moderne », « Un mixte mais sans aller vers trop de modernisme et aussi de l'ancien mais bien fait, pas une pâle copie », « Pour Bordeaux je préfère l'imitation cependant en tant qu'ancienne Parisienne j'appréciai le contraste de Paris. »

Les matériaux de construction

Faut-il employer des matériaux anciens ou introduire des matériaux nouveaux ? A cette question les réponses sont à peu près comparables à la question précédente : « On peut employer des matériaux nouveaux quand ils se marient bien au bâti ancien », « Une préférence pour les matériaux anciens (conservation) mais d'autres matériaux peuvent être employés s'il y a une cohérence, une harmonie et en respect de l'architecture ancienne », « On peut aussi employer des matériaux nouveaux mais je préfère les anciens », « de préférence des matériaux anciens de bonne qualité », « j'aime les nouveaux matériaux tout est question d'harmonie. »

Les détails de réalisation

Tous les participants s'accordent à dire que quel que soit le matériau choisi, l'essentiel réside dans la qualité de sa mise en œuvre : « Le savoir-faire est essentiel (cf. les compagnons du devoir) », « Un bon matériau mis en œuvre d'une façon médiocre devient un mauvais matériau », « Le principal réside dans le choix des matériaux en fonction du bâti environnant, du détail des finitions ; à savoir des matériaux de qualité », « pierre ou béton couleur pierre, par contre le bois, attention à la manière dont il va vieillir », « tout à fait d'accord, c'est une question d'harmonie et de goût (de sensibilité) ».

Un participant nuance : « Peut-être, mais la qualité de mise en œuvre est en lien avec la qualité esthétique ».

Les remarques, suggestions ou questions libres des participants

Trois participants n'ont pas de remarques particulières.

Trois autres s'expriment ainsi :

- « J'apprécie les commerces de proximité qui créent des quartiers et des lieux de vie, de rencontres. »
- « La révision du PSMV est peu connue. Les balades visites semblent répondre au besoin légal, législatif, réglementaire et non dans le cadre de l'éducation populaire et du lien social. »
- « Qu'on ait présenté longuement le document PSMV pour pouvoir le lire, le comprendre soit même et donner un avis informé. »

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

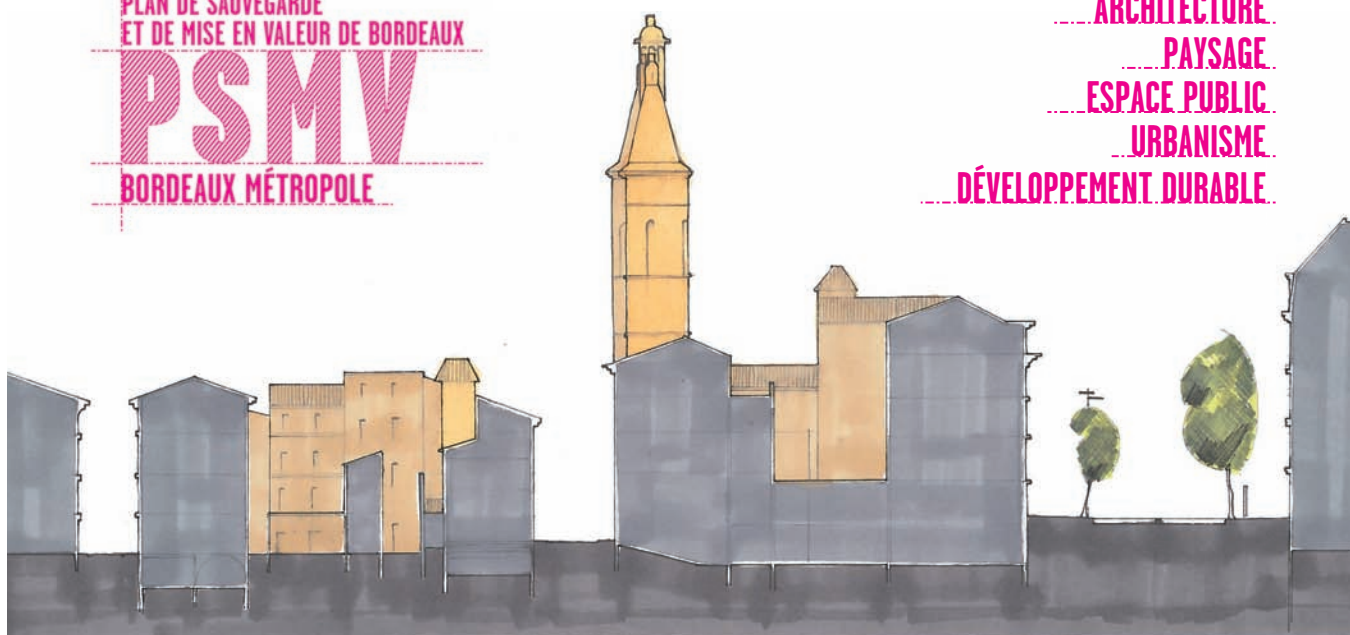
ARCHITECTURE

PAYSAGE

ESPACE PUBLIC

URBANISME

DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISONN LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN?

THÉMATIQUE : ESPACES PUBLICS EN PROJET

Ce qu'il faudra regarder :

- **La mobilité**

La circulation, les flux, le partage des modes déplacements...

- **L'aménagement de l'espace public**

Les matériaux, le nivellement, le mobilier urbain, l'éclairage...

- **La nature en ville**

Les essences et le port des arbres, leur taille, les espaces enherbés et en pleine terre.





Thématique - Espaces publics en projet



1 La mobilité

Pensez-vous que l'actuel projet en cours d'extension de la ligne D du tramway permettra de pacifier le trafic dans le secteur des Quinconces et de la place Tourny

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....

.....

.....

Selon vous, pour un partage idéal de l'espace public, quelle répartition en % attribueriez-vous aux divers modes de déplacement et aux stationnements :

☐ Circulation automobile :

☐ Circulation des transports en commun en site propre (bus, tramway) :

☐ Déplacement vélo :

☐ Déplacement piéton :

☐ Stationnement (voiture, livraison...) :

☐ Stationnement vélo

☐ Autres (précisez :) :

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV?

.....

.....

.....

.....

.....

2 L'aménagement de l'espace public de la place Tourny

Que pensez-vous du projet d'aménagement de la place Tourny?

.....

.....

.....

Cela vous semble-t-il nécessaire de limiter le mobilier urbain qui peut encombrer l'espace public?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....

.....

.....

3 La nature en ville

Bordeaux est souvent qualifiée de ville minérale. Cela vous semble-t-il justifié dans ce quartier ?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....

.....

Favoriser l'aménagement d'espaces publics en pleine terre (sols perméables : terre, herbe, grave...) permettrait de créer des îlots de fraîcheur et de réintroduire la nature en ville. Qu'en pensez-vous?

.....

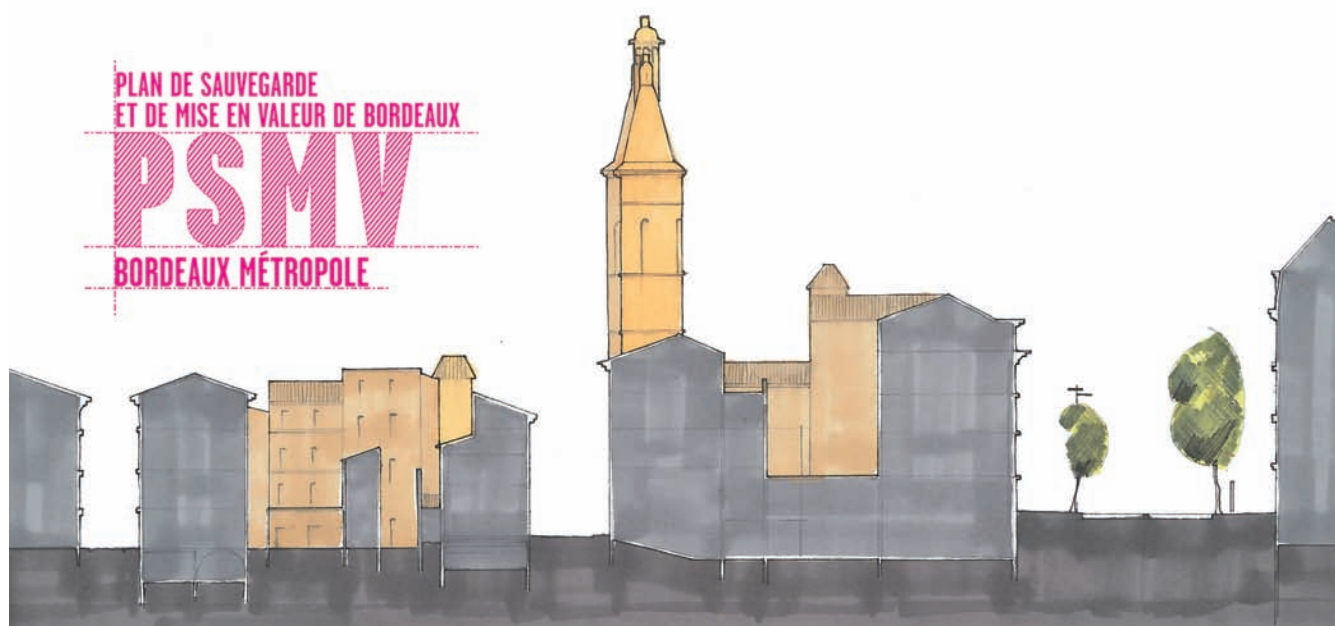
.....

.....

.....

.....

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Balade du 17 mai 2018 : Espaces publics en projet

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

Contrairement aux rencontres précédentes qui s'attachaient à parcourir les quartiers du site patrimonial remarquable en évoquant des thématiques variées, en 2018 six promenades thématiques ont été organisées sur quatre thèmes dans différents quartiers à partir d'un questionnaire adapté. Des professionnels ont également été conviés pour animer ces visites.

32 personnes ont participé à la balade du 17 mai 2018. Seize questionnaires ont été récupérés sur place et quatre autres ont été remis plus tard. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants. Cette balade a été filmée par les services de Bordeaux Métropole avec l'accord des participants. Une partie des questions des participants est également issue de ce tournage.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation au CIAP des objectifs de la révision générale du plan de sauvegarde et des objectifs de ces balades urbaines thématiques de concertation, par le chef de projet de Bordeaux Métropole.

Présentation des intervenants extérieurs :

- Cécile Renier, chef de projet, mission tramway, Bordeaux Métropole
- Evelyne Huauilmé, chef de centre, mission tramway, Bordeaux Métropole
- Christophe Dangles, chef de service, direction des espaces verts, Bordeaux Métropole

Balade urbaine

• **La ligne D du tramway sur l'hémicycle des Quinconces et le cours Tournon** : Cécile Renier expose les enjeux du projet, la ligne D du tramway est destinée à relier sur près de 8 km la place des Quinconces à la station Cantinolle à Eysines afin d'irriguer le cadran nord-ouest de la métropole qui n'est pas encore desservi par le tramway aujourd'hui. Cette nouvelle ligne se raccordera à la ligne C ce qui permettra d'aller directement, depuis Eysines, à la gare Saint-Jean sans correspondance. Les rames de la ligne C auront donc trois directions différentes vers Blanquefort, vers le parc des expositions et vers Eysines. Dans le site patrimonial remarquable, cette ligne passe par le cours Tournon et la place Tourny avant d'emprunter la rue Fondaudège (hors de ce secteur PSMV). En raison des fortes contraintes patrimoniales du paysage de la ville de pierre, cette ligne sera alimentée par le sol (APS) sur ses deux premiers kilomètres jusqu'aux boulevards et elle passera ensuite en ligne aérienne de contact (LAC). En secteur historique l'aménagement des rues se fera de façade à façade en matériaux nobles (cales en trottoirs et pavés granite). Il a fallu faire des choix pour cet aménagement. Le premier projet prévoyait de créer une piste cyclable sur le cours Tournon mais cela nécessitait d'abattre toute une rangée d'arbres d'alignement. Le choix définitif a été plus respectueux de l'environnement, seuls cinq platanes ont été abattus au niveau de l'hémicycle pour permettre le rayon de courbure nécessaire au passage du tramway dans l'axe du cours et préserver les deux rangées d'alignements. Cela a toutefois nécessité de modifier le PSMV en vigueur en démontrant l'utilité publique de cette opération qui a d'ailleurs permis de dégager considérablement, depuis la place Tourny, la perspective sur le monument des Girondins autrefois obstruée par ces cinq arbres.

• **L'arbre en ville, les arbres des Quinconces** : Christophe Dangles observe que naturellement, tous les participants à cette balade ont eu le réflexe de se placer sous les arbres pour trouver la fraîcheur par ce chaud après-midi. Et en effet, il est connu que l'îlot de

fraîcheur créé par la canopée des Quinconces permet d'abaisser la température de près de 10°C pendant les fortes chaleurs. Le patrimoine végétal, au contraire du patrimoine minéral, est constitué d'êtres vivants. Il évolue donc en permanence et il faut s'adapter en fonction de son cycle de vie et des projets. Il faut aussi de la constance pour pérenniser ce patrimoine fragile et menacé à divers titres : les travaux, les maladies. Le réchauffement climatique favorise l'apparition de nouvelles maladies invasives. La canopée des Quinconces compte 1000 arbres, plus qu'au jardin public. La difficulté si le chancre coloré, maladie typique du platane, envahit ce boisement, tous les arbres seront touchés à terme. C'est la raison pour laquelle les platanes des Quinconces ne sont plus taillés, pour éviter la propagation. Les platanes se développent librement en hauteur et sont taillés « en rideau » sur les allées latérales de l'esplanade. C'est la raison aussi pour laquelle les quais ont été plantés : les quais jardinés, c'est notre poumon vert du centre historique pour demain : 600 arbres ont été plantés, avec là plus de 60 espèces différentes. Actuellement quatre essences seulement représentent plus de 40% du patrimoine arboré de la ville : le platane, le frêne, le tilleul et le marronnier. Les alignements sont composés à 70% de platanes et les nouvelles essences dites résistantes ne sont pas fiables. Il faut donc diversifier considérablement le patrimoine végétal en ville, cela signifie aussi qu'il faudra apprendre à se défaire de la « carte postale » du paysage arboré de Bordeaux.

• **Le projet d'aménagement de la place Tourny** : Evelyne Huauilmé expose le projet d'aménagement de la place Tourny, attribué lors d'un concours de maîtrise d'œuvre. Ce projet est essentiellement minéral conformément à l'aménagement initial de cette place qui relie au contraire des cours plantés (Clémenceau et Verdun) ainsi que les allées de Tourny. Cet espace ouvert est pacifié : les trottoirs seront élargis à 10 m et une voie tournera autour de la statue de Tourny. Les aménagements seront principalement réalisés en pavés granite mais sur la voie de faux pavés seront posés. 900 bus vont circuler sur cette place, il faut donc trouver un revêtement qui concilie les usages et le patrimoine. Pour abriter de la fraîcheur des bancs et trois séries de fontaines dites « sèches » (c'est-à-dire sans eaux stagnantes) seront réalisées et les mâts d'éclairage ont été positionnés et limités au maximum afin de ne pas encombrer l'espace public et les perspectives sur la place. Les éclairages au sol, vu les contraintes de circulation et de maintenance, ont été écartés. Le nivellement de la place a été revu pour le passage de la plateforme du tramway et le socle de la statue qui restera en place sera complété d'un côté pour rattraper ce dénivelé.

Les travaux vont débuter cet été, les plus urgents à réaliser sont ceux liés au passage du tramway.



Introduction de la balade au CIAP Bordeaux, place de la Bourse



Cécile Renier de Bordeaux Métropole, au milieu, expliquant le projet de la ligne D du tramway

Les contributions des participants suite à la visite

Les questions et les réponses qui furent posées aux participants afin d'obtenir leurs réactions suite à ces visites furent les suivantes.

La mobilité et le tramway

a. Le projet de ligne D permettra-t-il de pacifier le trafic dans le quartier ?

Une majorité des participants pense que le projet de ligne D du tramway permettra de pacifier la circulation automobile dans le quartier des Quinconces et de Tourny : « Le raccordement des lignes depuis Eysines permettra de se déplacer plus facilement avec moins de trafic routier. », « Les voitures sont toujours aussi (trop) nombreuses en ville ! », « C'est un réel encouragement à la prise de transport en commun sous condition d'intensifier le trafic des tramways », « Une partie du trafic routier se reportera sur les transports publics et les déplacements doux », « Il faut inciter les Bordelais à prendre le tram dans cette aire géographique (les 10 kilomètres et alentours) et fluidifier les places », « Moins de voitures c'est plus d'incitation à utiliser le tram », « Cela concerne un gros bassin de population qui utilise la voiture pour rejoindre le centre de Bordeaux. »

Une personne énonce qu'Alain Juppé avait d'abord dit que le tram D n'emprunterait pas la rue Fondaudège et ce qui n'est pas

vrai aujourd'hui. Les autres avis sont plus partagés : « La place Tourny est un lieu où il y a énormément de circulation automobile », « Les aménagements déjà réalisés aux Quinconces avec le tram ont déjà régulé et pacifié le secteur. La question qui se pose est celle de la mobilité rue Fondaudège », « La place donnée aux voitures est malheureusement prépondérante pour beaucoup de monde, il n'y a pas de place pour le stationnement des riverains », « Qu'en sera-t-il des incidents de cheminement du tramway ligne D (courbe des voies et risque de sortie des rails : voire à Nancy) », « Les voitures resteront-elles au parking ? Sans doute par la force des choses puisqu'il semble que le stationnement soit bien diminué », « Difficile à dire, les voitures seront repoussées un peu plus loin en créant d'autres nœuds de congestion », « Les Quinconces sont déjà assez calmes, mais j'ignore si les véhicules cesseront d'emprunter l'axe Clémenceau/Gambetta, principal axe de circulation en voiture, à défaut d'autres. »

Une personne réagit au projet de tramway sur le cours Tournon en demandant si la qualité des façades de ce cours n'aurait pas justifié pour le mettre en valeur, d'abattre les tilleuls qui le bordent. Les réactions sont opposées à l'abattage des arbres pour de tels motifs.

b. Quel partage idéal pour l'espace public ?

Quinze participants ont chiffré (parfois grossièrement) la part idéale qu'ils attribueraient aux différents modes de transport dans l'espace public selon le tableau suivant.

Participants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Items															
Automobiles	10%	15%	15%	30%	30%	10%	5%	30%		40%	20%	20%	30%	30%	20%
Transports en commun	25%	50%	20%	20%	30%	20%	50%	30%	50%	30%	40%	40%	30%	50%	40%
Vélo	25%	15%	30%	10%	10%	5%	30%	10%	10%	10%	10%	15%	5%	10%	10%
Piétons	25%	15%	30%	10%	30%	20%	30%	20%	20%	20%	20%	15%	30%	10%	10%
Stationnement automobile			5%	20%		10%	10%	5%	10%		5%	5%	5%		10%
Stationnement vélo	(25%)			3%		1%	30%	5%	10%	5%	5%	5%			10%
Autres				7%		4%									



Le chantier de la ligne D cours Tournon, bordeaux



Christophe Dangles de Bordeaux Métropole, sous la canopée de l'hémicycle des Quinconces

Seuls deux participants sont radicalement opposés à l'automobile en ville ; six s'accordent à dire qu'elle ne peut occuper plus de 30 ou 40% de l'espace public ; sept autres lui accordent 10 à 20 %. Sept participants estiment que les transports en commun peuvent occuper 40 à 50 % de l'espace public et tous les autres leur attribuent de 20 à 30 % d'espace. La place des circulations vélo oscille entre 5 et 30% de l'espace public, celle des piétons entre 10 et 30%. Deux tiers des participants accordent de l'importance au stationnement automobile sur la voie publique, de même qu'au stationnement des vélos.

Quatre autres participants n'ont pas précisément chiffré chaque mode de transport mais ont donné des ordres de priorité. On y trouve trois opposant à la circulation automobile en centre-ville qui accordent la priorité aux transports en commun et aux modes doux dont l'un souligne que le stationnement des voitures reste important pour les habitants du centre.

La tendance générale est donc plutôt à une réduction du transport automobile au profit des transports en commun et des modes doux de déplacement.

L'aménagement de la place Tourny

a. Que pensez-vous du projet d'aménagement de cette place ?

Sept participants approuvent le projet présenté : « Cohérent avec les contraintes du lieu. Devrait apaiser et aérer l'espace », « Bon projet qui préserve la qualité du site », « C'est un beau projet. Le plus est à mettre sur la place des mobilités douces et des fontaines », « Projet intéressant, à voir comment il fonctionnera », « Très joli », « Le projet semble agréable », « Aménagement minéral pour un espace ouvert, le projet permet une fluidité de la circulation, l'espace piéton est privilégié avec possibilité de repos (bancs, fontaines dites « sèches ».

Néanmoins trois personnes expriment des réserves : « Plus aéré mais les fontaines sèches sont inutiles et les bancs également, Tourny est un nœud de circulation et le restera », « Des zones piétonnes plus larges qui feront une entrée agréable dans la zone du centre et une transition sur le secteur Fondaudège. Je m'interroge sur la présence de fontaines et de bancs car la circulation ne rend pas cette zone propice à la pause », « Les aménagements piétons (fontaines/bancs) seront-ils investis du fait de la circulation qui va générer des nuisances ? Il manque de végétalisation pour améliorer le cadre et donner envie aux usagers de s'y arrêter. »

C'est cette dernière critique qui est massivement reprise par dix autres participants : « Trop grande esplanade minérale ! A moins de l'animer (bar, resto...) », « Grosse critique sur le manque de végétal », « Assez minéral voire trop », « Très trop minéral (les « dents de requin autour de la statue sont signalées comme dangereuses) », « Beaucoup trop minéral comme l'aménagement de Pey-Berland et de la gare Saint-Jean. Seul Corajoud a réussi à franchir réellement le pas d'une véritable intégration du végétal dans le projet urbain », « Rien de bien : tout comme le pont de pierre elle est détruite par le passage du tram sans parler des futures nuisances dues à la circulation. Ne pouvait-on pas attendre la fin des travaux de Gambetta... mais le calendrier électoral s'impose », « Un peu trop minéral », « Pourquoi ne pas prévoir un espace floral en lien avec les fontaines par exemple ? », « Manque de respiration, pourrait intégrer des espaces fleuris », « Faut voir ! Mais a-t-on pensé à l'écoulement des eaux ? Et pas un arbre. »

Une personne pose la question du bruit lié au roulage sur les pavés des chaussées : les faux pavés de la place Tourny seront rugueux mais non sonores. Une autre interroge sur leur glissance en cas de pluie. Ce ne sera pas le cas, ce matériau a été observé à Rennes et vieillit très bien.

Une personne demande par qui ce projet a été validé : il a gagné au concours, a été présenté à l'architecte des bâtiments de France, au Comité local Unesco ainsi qu'à une réunion publique avec le maire.

Cette même personne se plaint des désordres occasionnés pour la circulation par ces travaux en même temps que ceux de la place Gambetta.

b. Faut-il limiter le mobilier urbain dans l'espace public ?

A cette question six personnes répondent non, onze répondent oui, une est partagée (« la question est dans l'équilibre ») et deux n'ont pas d'avis.

Parmi ceux qui se prononcent négativement, une personne n'explique pas pourquoi. Pour les autres : « Le mobilier favorise l'échange et la convivialité », « Il est nécessaire de ménager des espaces de détente et de repos. Par contre il faut limiter le mobilier publicitaire », « Le projet présenté semble vide... », « Le mobilier urbain, à mon sens, encombre rarement l'espace public et on en a besoin dans une ville avec autant de touristes et d'habitants, de poubelles, arceaux vélos etc... », « Le mobilier doit être repensé



Evelyne Huauilmé de Bordeaux Métropole, exposant le projet d'aménagement de la place Tourny



Les participants terminent de remplir leur questionnaire, allées de Tourny (avant la pluie !)

par rapport aux besoins et faire l'objet de concours à idées (y compris pour les containers poubelles) ».

A l'inverse, parmi les personnes favorables à la limitation du mobilier urbain dans l'espace public, trois n'expliquent pas pourquoi, les autres écrivent : « Trop de poteaux qui heurtent la circulation piétonne notamment les personnes à mobilité réduite », « Les panneaux publicitaires encombrement l'espace public », « Il y a déjà assez de poteaux partout qui bloquent le stationnement sur les trottoirs », « Il faut rechercher des places de stationnement vélos. Les rues et trottoirs de Bordeaux sont souvent étroits, c'est anarchique », « Il convient par respect d'être attentif aux personnes à mobilité réduite et mal ou non voyantes tout comme les personnes avec une poussette, merci pour nous », « Il faut remplacer le mobilier par du végétal qui encombre aussi mais rend plus de services à court et long terme », « C'est moche ! Les architectes intéressants sont chers ».

La nature en ville

a. Ce quartier vous semble-t-il trop minéral malgré toutes ses plantations ?

Deux personnes ne se prononcent pas. Onze personnes remarquent que la présence d'arbres aux Quinconces et au Jardin public ainsi que sur les voies plantées ne permet pas d'affirmer que dans ces quartiers l'espace public est trop minéral. Certains précisent : « Il faut anticiper la diversification des essences dès maintenant, le risque est énorme », « Présence de nombreux cours plantés. Mais les Quinconces pourraient à mon sens bénéficier d'aménagements pour en faire un lieu de vie et non simplement de passage (1000 arbres ! et personne ne s'y installe) », un participant note que le quartier est bien arboré « sauf la future place Tourny ».

Parmi les sept participants qui pensent que, malgré tout, ces quartiers demeurent très minéraux voici leurs arguments : « Malgré les 1000 platanes, il existe peu d'aération donc oui la minéralité est omniprésente », « Il manque de végétaux et de biodiversité », « Beaucoup de bâtiments minéraux imposants malgré le nombre d'arbres. Pas assez d'équipements permettant de s'y arrêter pour profiter du cadre », « Les nouveaux espaces créés et les nouveaux quartiers possèdent une réelle absence de végétaux de haute tige », « Les espaces verts sont réduits », « Les quais végétalisés sont une vraie réussite mais certains quartiers anciens restent minéraux », « Bordeaux est effectivement d'un aspect minéral (ville de pierre) mais en réalité il y a des jardins privés ou publics. C'est l'espace public qui est de toute façon trop minéral. »

c. Est-ce une bonne idée de préserver des zones de pleine terre en ville ?

Six participants ne répondent pas à cette question. Tous les autres y sont favorables : « Il est nécessaire de préserver des îlots de pleine terre, des pavés sur sable et pas sur béton : 40% de pleine terre », « Oui, c'est un enjeu majeur. Tourny est un contre-exemple malheureux. Anticiper la diversification des essences », « C'est nécessaire de conserver des espaces de pleine terre. Il manque d'espaces fleuris », « Oui sauf que les espaces en pleine terre sont rarement respectés par nos concitoyens », « Indispensable surtout en espace public urbain, trop d'îlots de chaleur avec l'asphalte », « Favorable car éviterait les ruissellements, inondations, stations d'épuration supplémentaires et une plus grande richesse des sols favorisant la biodiversité », « Capital pour réintroduire la biodiversité et rendre plus chaleureux ce quartier trop minéral », « C'est la solution avec des espèces végétales adaptées mais cela doit être difficile à mettre en place », « C'est le bon sens et une orientation nécessaire en aménagement durable », « Idée très intéressante à tous points de vue et qui correspond à une tendance actuelle. Du coup on peut penser que chacun serait plus responsable pour les préserver ».

Une personne réagit sur la question de la préservation des sols perméables. Aujourd'hui des surfaces de 40% de sol naturel sont imposées dans les permis de construire (dans les zones non bâties).

Les remarques, suggestions ou questions libres des participants

Quatre personnes n'ont pas de remarques particulières, celles qui s'expriment disent :

- « Des parkings à proximité des stations de tram. »
- « Inciter les particuliers à végétaliser les balcons (concours...) »
- « Bonne organisation de la concertation. Les vélos sont dangereux pour les piétons et les voitures dans Bordeaux ! »
- « Il faut un coordonnateur centralisateur des travaux du centre-ville indépendant du pouvoir politique qui prenne en compte tous les desiderata des projets et/ou réalisations afin de minimiser au maximum les nuisances additionnelles de ces derniers, ce au niveau des habitants tant qu'à celui des usagers des « circuits » publics. »
- « Où sont passés les couloirs circulation vélo (notamment dans les illustrations proposées sur les documents distribués le 18 mai 2018) ? Des espaces compatibles avec les autres circulations, pas comme dans la rue du Palais Gallien. Merci de protéger des vies ». Ce participant signale la dangerosité des dalles glissantes pour les piétons et les vélos

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

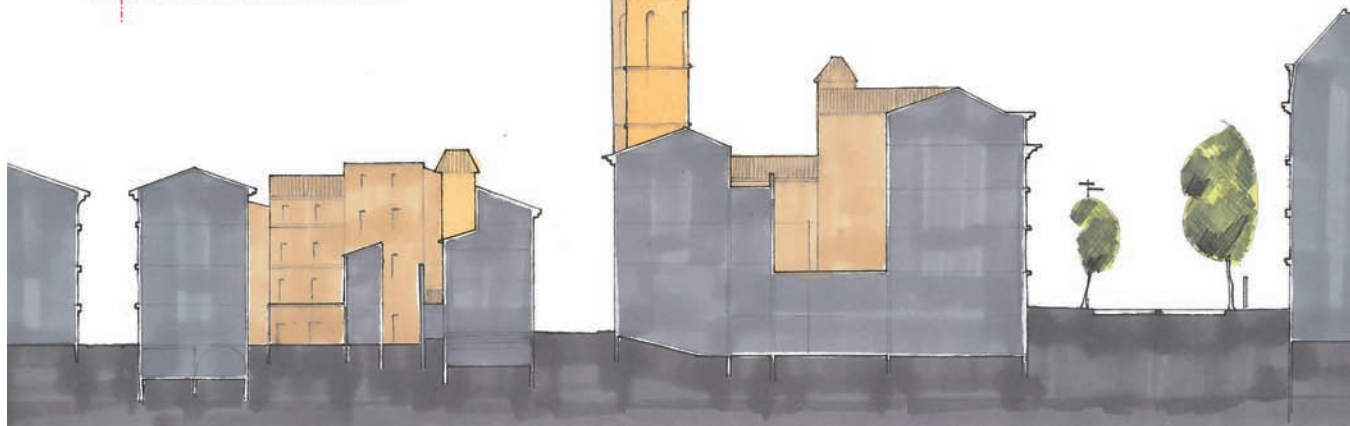
ARCHITECTURE

PAYSAGE

ESPACE PUBLIC

URBANISME

DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISONNONS LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

THÉMATIQUE : COMMERCE ET ARTISANAT EN PROJET

Ce qu'il faudra regarder :

- **La diversité des activités (service, commerce et artisanat)**

- **Les enseignes**

Leur forme, leur nombre, leur matériaux...

- **Les terrasses**

Le mobilier, les bannes/stores, l'occupation du domaine public...





- Préservation des commerces et de l'artisanat
- Transformation des rez de chaussée en bureaux interdite

Commerce et Artisanat en projet



1 Diversités et équilibre des activités

Le centre historique vous semble-t-il présenter une diversité commerciale satisfaisante?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....

.....

Quels types de commerces ou activités vous semblent manquer?

.....

.....

À l'inverse, y'a-t-il des activités trop présentes? Lesquelles?

.....

.....

2 Les mesures pour préserver le commerce et la diversité des activités

Vous semble-t-il judicieux de mettre en place des mesures pour empêcher le changement des commerces en bureaux là où ces derniers sont déjà très présents?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....

.....

Vous semble-t-il judicieux de réserver certains pieds d'immeubles exclusivement au commerce et à l'artisanat?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....

.....

3 Les enseignes et les terrasses

Les règles sur les enseignes et les terrasses, qui viennent de vous être présentées, vous semblent-elles justes?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

.....

.....

L'espace public des rues et des places très commerçantes vous semble-t-il trop encombré par des objets ou des occupations diverses?

☐ Oui ☐ Non

Lesquels?

Pourquoi?

.....

4 Les associations de commerçants

Les actions menées par les associations de commerçants vous semblent-elles bénéfiques pour l'économie et la vie du quartier?

.....

.....

En imagineriez-vous d'autres, si oui lesquelles?

.....

.....

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant la révision du PSMV?

.....

.....

.....

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Balade du 14 juin 2018 : Commerce et artisanat en projet

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

Contrairement aux rencontres précédentes qui s'attachaient à parcourir les quartiers du site patrimonial remarquable en évoquant des thématiques variées, en 2018 six promenades thématiques ont été organisées sur quatre thèmes dans différents quartiers à partir d'un questionnaire adapté. Des professionnels ont également été conviés pour animer ces visites.

Douze personnes ont participé à la balade du 14 juin 2018 mais seuls cinq questionnaires ont été récoltés. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants. Cette balade a été filmée par Jean-Marie Blanc pour Bordeaux Métropole avec l'accord des participants.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation au CIAP des objectifs de la révision générale du plan de sauvegarde et des objectifs de ces balades urbaines thématiques de concertation, par le chef de projet de Bordeaux Métropole.

Présentation des intervenants extérieurs

- Jean-Claude Floirac, directeur de l'occupation du domaine public, Mairie de Bordeaux
- Michèle Vassal, chef du service enseignes et publicités, Mairie de Bordeaux
- Sylvie Porchet, chef du service marchés, terrasses et étalages, Mairie de Bordeaux
- Chantal Bécot, chef de centre économie de proximité, Bordeaux Métropole
- Danièle Pendanx, présidente de l'association des commerçants de la Grosse-Cloche



Chantal Bécot expose le projet des linéaires commerciaux.

Les linéaires commerciaux

Chantal Bécot introduit le propos. L'ensemble de la commune de Bordeaux compte environ 7200 commerces, près de 5000 artisans et environ autant de professions libérales. Ces activités sont en croissance : entre 2010 et 2017, le nombre de commerçants à Bordeaux a augmenté d'environ 20%. Contrairement à certains centres ville ou centres bourg, Bordeaux ne connaît pas de déshérence commerciale, ni la métropole d'ailleurs. Bordeaux compte 5% de locaux vacants, quand dans certaines villes moyennes notamment, ce taux atteint 20%.

Le centre-ville de Bordeaux est le plus important en termes d'activités : environ 2200 commerces génèrent 1.2 milliard d'euros de chiffre d'affaire annuel. Le centre-ville est très attractif, des demandes régulières d'enseignes nationales voire internationales affluent et l'offre de locaux est inférieure à la demande. C'est très positif mais la contrepartie de ce phénomène est la hausse des prix des loyers qui fait que les petits commerçants indépendants ne peuvent pas lutter contre. La collectivité dispose de moyens d'action très limités pour lutter contre cela. Le levier d'action le plus important est sans doute le réaménagement des espaces publics qui renouvelle toujours l'offre commerciale.

Le projet de « linéaires commerciaux » qui vise à limiter les mutations de locaux commerciaux et d'artisanat en bureaux, voire qui impose la destination des pieds d'immeubles en commerce ou artisanat uniquement est exposé aux participants.

Balade urbaine

• **Place Fernand-Lafargue** : Jean-Claude Floirac rappelle comment le projet d'aménagement de cette place autrefois uniquement occupée par du stationnement et un transformateur électrique a été co-construit avec les habitants. Le projet initié en 2005-2006 a été fabriqué avec un atelier d'habitants. Une fois l'espace réhabilité, il a fallu accompagner le développement économique conséquent. Il faut trouver le juste équilibre entre ce qui fait l'essence d'un espace public – être accessible à tous, tout le temps – et les autorisations privatives, notamment les terrasses qui sont essentielles pour la réussite des commerçants.

Typiquement sur cette place, à part pour le glacier, aucune terrasse n'a été autorisée sur le terre-plein central.



Jean-Claude Floirac raconte l'histoire de l'aménagement de la place Fernand-Lafargue.

Sylvie Porchet et Michèle Vassal exposent les principes du règlement sur les terrasses et la publicité. Pour disposer d'une terrasse, les établissements doivent disposer de locaux poubelles et de toilettes. Les terrasses sont des autorisations délivrées chaque année par la Ville qui peut ne pas les renouveler si elle le souhaite. Les dossiers d'examen de demandes de terrasses sont traités par une commission mensuelle qui examine près de vingt demandes à chaque fois. La superficie extérieure de terrasse ne peut être supérieure à celle intérieure : c'est généralement un tiers, même sur les places. Quant aux enseignes, elles sont elles aussi soumises à autorisation. Les dimensions, les couleurs, le lettrage des enseignes doivent s'harmoniser avec la façade. Les règles les plus sévères sont imposées en centre-ville par le règlement intercommunal de publicité (RLPi) où d'ailleurs l'architecte des bâtiments de France émet également son avis.



Sylvie Porchet et Michèle Vassal exposent les règlements sur les terrasses et les enseignes.

• **Rue des Ayres** : Danièle Pendanx, présidente de l'association des commerçants de la Grosse Cloche, est installée comme couturière dans le quartier depuis 30 ans. Le commerce a beaucoup évolué depuis le réaménagement des espaces publics du quartier. D'abord adhérente de l'association, Madame Pendanx est sa présidente

depuis 6 ans. L'association œuvre en particulier pour l'éclairage des rues pendant les fêtes (c'est 30% de ventes en plus). Depuis que le quartier est rattaché administrativement au centre-ville, l'activité commerciale a explosé.

Les travaux de réaménagement des espaces publics sont « un mal pour un bien » : ils apportent une qualité de vie indéniable.



Danièle Pendaux expose aux participants les activités de son association.

L'association organise trois événements importants chaque année. Le premier en mai est le festival de la nature. Le deuxième c'est « book et broc », au moment de la rentrée scolaire. Les soirs, un repas de quartier et un concert sont organisés. Le troisième est un moment de partage avec les écoles du quartier, l'association offre un goûter de Noël aux enfants. Ils fabriquent et décorent eux-mêmes le sapin offert par la mairie.

L'association a également un rôle de médiation pour régler d'éventuels litiges. Il s'agit aussi de rappeler les règles car le quartier en plein centre-ville est un beau quartier dans lequel il ne faut pas faire n'importe quoi. L'inscription de la ville sur la liste du patrimoine mondial a considérablement développé l'activité commerciale grâce aux touristes notamment au mois d'août. Autrefois, la ville était morte en été, ce n'est plus le cas.



A l'issue, les participants remplissent leur questionnaire sur la place.

Les contributions des participants suite à la visite

Les questions et les réponses qui furent posées aux participants afin d'obtenir leurs réactions suite à ces visites furent les suivantes.

Diversité et équilibres des activités

Dans l'ensemble des questionnaires récoltés, tous affirment que le centre historique de Bordeaux présente une diversité commerciale satisfaisante : « Toutes les boutiques semblent occupées », « Il faut

conserver des espaces libres de passage, de vie, de liberté », « Les commerces de bouche, anciennes et nouvelles enseignes semblent bien cohabiter ».

A la question « Quels types de commerce ou activité vous semblent manquer ? », un participant répond « alimentaires », un autre « les épiceries sont reines », et un troisième « les artisans cordonniers par exemple ».

A la question « Y'a-t-il des activités trop présentes ? », un participant répond « les banques et opticiens », un autre « les restaurants avec des terrasses de plus en plus encombrantes » et un troisième « les bars à vins, effet de mode et touristique, foisonnent. »

Les mesures pour préserver commerce et artisanat

Ces mesures sont toutes vues comme positives par les participants ayant remis le questionnaire.

Les linéaires ayant pour objectif de limiter l'implantation de nouveaux bureaux ou services dans les rez-de-chaussée des quartiers où il en existe déjà beaucoup permettent de « varier » les activités, de « conserver le cachet d'un quartier et la vie de quartier... » « Les commerces permettent les échanges », enfin cela permet « le bon ordre public et la cohabitation entre enseignes privées et espace public. »

Les linéaires ayant pour objectif de préserver le commerce et l'artisanat en interdisant toute mutation de ces derniers permettent de « mettre en valeur l'architecture et garder l'esprit des anciennes constructions ». Cette réglementation permet de « préserver la localisation et le passage du bail pour éviter le changement de destination. »

Les enseignes et les terrasses

Les règles présentées aux participants quant aux enseignes et terrasses leur semblent tout à fait justes. Il faut « amener la population à respecter ces règles », « réduire l'implantation de terrasses qui empiètent sur le domaine public, distinguer les terrasses équipées de celles qui ne le sont pas ».

L'encombrement de l'espace public doit s'apprécier en fonction des quartiers et des moments de la journée. Un participant note que les panneaux sandwich, les menus et les enseignes au sol encombrent l'espace public. Deux autres participants notent « des poubelles trop présentes, des étalages envahissants... la surveillance de l'administration est essentielle pour donner des avertissements voire supprimer certaines terrasses. »

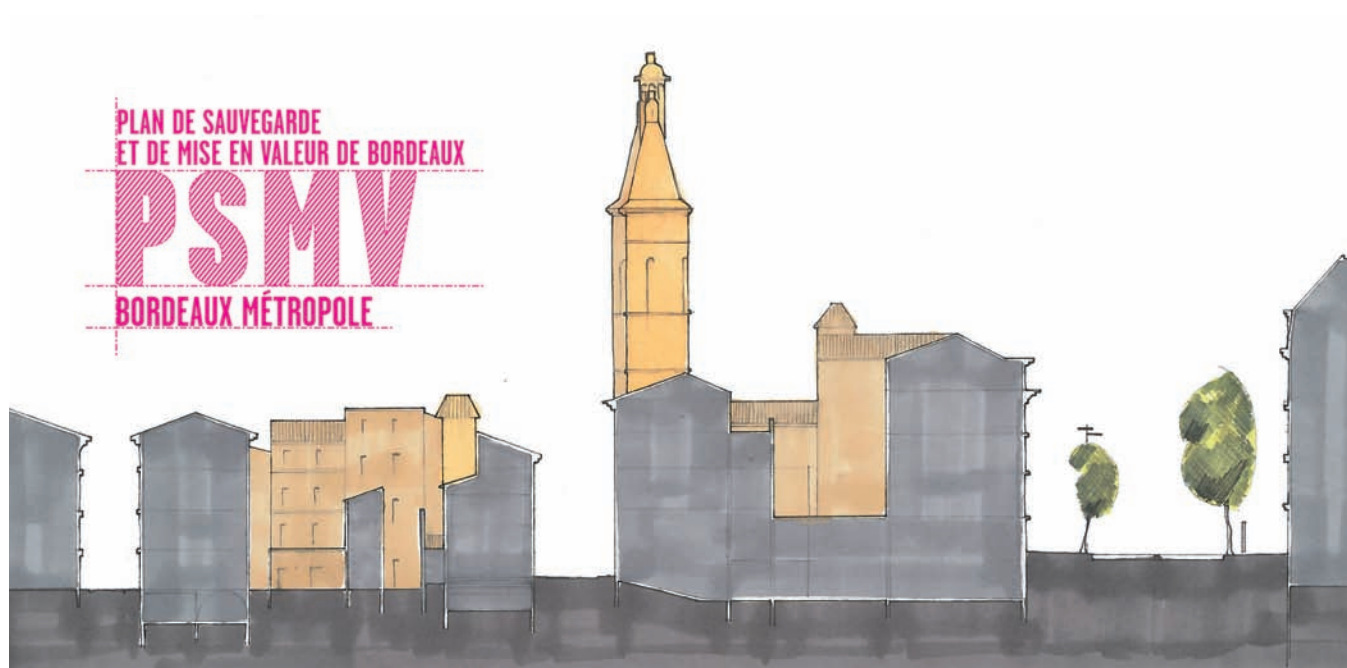
Une personne demande comment la Ville réagit contre les personnes qui ne respectent pas la réglementation. Les agents contrôlent la journée et le soir, notamment en période estivale et les contrevenants paient des amendes. En fin d'année, si des abus sont constatés, le droit de terrasse peut être retiré. Le maire a en effet un droit de police et peut retirer les autorisations d'occupation du domaine public.

Les associations de commerçants

Les actions menées par les associations de commerçants semblent toutes bénéfiques aux participants (un seul ne répond pas à cette question). Elles sont « très efficaces », « tout le monde a intérêt à un développement harmonieux de la vie de quartier ». La rencontre avec la présidente de l'association des commerçants de la Grosse Cloche et Saint-James est vue comme positive pour les échanges avec les habitants, les animations organisées, la médiation qu'elle crée : « je pense que ce sont les relations humaines qui permettent de gérer les problèmes et trouver des solutions. »

Les remarques, suggestions et interrogations diverses des participants

Un seul participant émet la remarque suivante : « Réglementer davantage la présence des poubelles dans les rues -> moins de pigeons, de rats etc... -> des quartiers plus propres. »



COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

Balade du 5 juillet 2018 : Habitat en projet

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

Contrairement aux rencontres précédentes qui s'attachaient à parcourir les quartiers du site patrimonial remarquable en évoquant des thématiques variées, en 2018 six promenades thématiques ont été organisées sur quatre thèmes dans différents quartiers à partir d'un questionnaire adapté. Des personnalités extérieures ont également été conviées pour animer ces visites.

22 personnes ont participé à la balade du 5 juillet 2018 et 17 questionnaires ont été récupérés. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants. Cette balade a été filmée par Jean-Marie Blanc pour Bordeaux Métropole avec l'accord des participants.

Résumé de la visite

Introduction

Présentation au CIAP des objectifs de la révision générale du plan de sauvegarde et des objectifs de ces balades urbaines thématiques de concertation, par le chef de projet de Bordeaux Métropole.

Présentation des intervenants extérieurs

- Anne Boyer, responsable des activités opérationnelles, In Cité
- Julier Debunne, chef de projet centre historique, In Cité
- Antoine Ragonneau, architecte, A6A



Anne Boyer présente l'activité d'In Cité.

Distribution des questionnaires au CIAP.

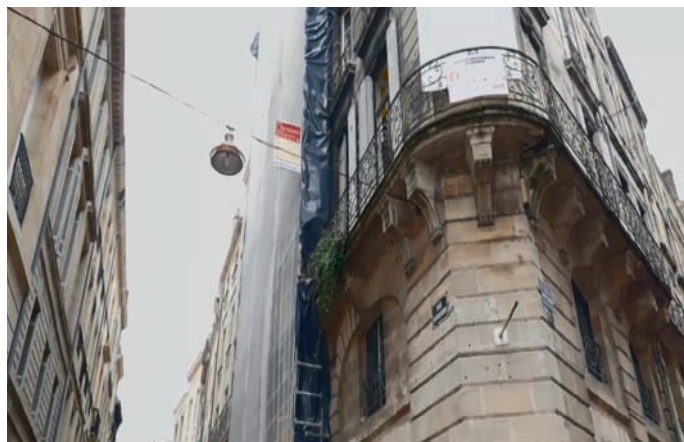
Anne Boyer introduit le propos. In Cité est une société d'économie mixte (SEM) à double casquette puisqu'elle est également bailleur social. Elle a été missionnée par la Ville de Bordeaux depuis 2002 pour un projet global de revitalisation du centre historique qui démarrait alors. Un premier contrat d'objectifs a été fixé par une convention publique d'aménagement de 2002 à 2008 qui a été prolongée jusqu'en 2014. Un nouveau contrat est en cours jusqu'en 2020 qui sera certainement prolongé lui aussi car il y a encore beaucoup à faire.

Les choses ont beaucoup évolué depuis 2002. Il s'agissait alors d'offrir des logements pour des familles dans un contexte où les T1 et les T2 étaient les plus nombreux. Avec un taux de vacances important et le départ des petits commerces, voilà les trois principaux objectifs fixés à la SEM. Un autre était de reloger prioritairement les personnes concernées par des réhabilitations lourdes menées sur des immeubles pour la plupart insalubres. Enfin un objectif de 30% de logement social accessible fut fixé pour toute opération (publique ou privée). Depuis le début de l'opération environ 300 logements sociaux publics ont été produits, c'est parmi eux que la visite va se dérouler. Il s'agit de concilier le patrimoine avec la production du logement et il ne faut pas seulement voir l'aménagement des logements mais tout ce qui l'accompagne : les espaces extérieurs, les locaux de services, les parties communes ou encore des bicycletteries... L'activité d'In Cité qui s'est d'abord portée dans le quartier Saint-Pierre puis celui de Saint-Eloi s'étend aujourd'hui considérablement au sud, à Saint-Michel mais aussi dans le secteur Marne-Yser et autour de la gare, ainsi qu'à La Bastide à présent dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés nommé Recentre(s) à Bordeaux.



Balade urbaine

- 1-3 rue Bouquière : Il s'agit d'un immeuble en travaux et en cours de ravalement. Il a été revendu à Mésolia qui est un bailleur social de la région. C'est une opération de 9 logements donc relativement importante : un studio, quatre T2 et quatre T4. Les plus grands logements ont un double éclairage dans l'angle et le commerce de rez de chaussée a été préservé et l'on a négocié avec lui quelques mètres carrés pour trouver des locaux d'usage. Il s'agit en réalité de l'assemblage de deux immeubles jumelés. Les intérieurs ne présentent pas d'éléments remarquables, en revanche la façade est remarquable et les 62 menuiseries extérieures pour certaines du XVIIIe siècle avec une serrurerie remarquable ont été examinées une par une par l'architecte des bâtiments de France pour arbitrer lesquelles conserver ou changer.



1-3 rue Bouquière en cours de ravalement

- 11-17 rue Saint-James : Il s'agit d'un ensemble d'immeubles qui étaient entièrement en ruines. In Cité a acheté patiemment et lot par lot l'ensemble. Il s'agit d'une grosse opération de 18 logements, les deux cages d'escalier restantes ont été mutualisées et un ascenseur posé pour les personnes à mobilité réduite (9 logements accessibles PMR en tout). Une petite cour commune a été créée par curetage. Un bow-window a été créé pour apporter de la lumière à l'arrière. Les cheminées, les menuiseries intérieures et les parquets qui pouvaient être conservés l'ont été.



Petite cour jardinée par les occupants, 11-17 rue Saint-James



Cour du 26 rue Buhan



Immeuble du 11-17 rue Saint-James



Cour du 26 rue Buhan

- 10 rue Saint-James : Historiquement il s'agit d'un immeuble symbolique pour l'histoire de Bordeaux puisque c'est ici que Michel de Montaigne a fait imprimer la première version de ses Essais, c'est la maison de Simon Millanges. Les intérieurs ne présentent guère d'intérêt à part un escalier et comme de nombreux immeubles souffrant d'abandon, ils sont souvent squattés. In Cité a fini par racheter cet immeuble lot par lot et un programme de restauration verra bientôt le jour ici.



Devant la maison de Simon Millanges



Immeuble du 26 rue Buhan vue depuis la cour

- 34 cours Victor-Hugo : il s'agit de l'un des immeubles qui s'inscrit dans une très belle séquence de maisons construite au début du XVIII^e siècle sur les fossés du rempart de la ville du XIII^e siècle et derrière lequel subsiste encore des vestiges dans l'impasse de la fontaine Bouquière.

- 26 rue Buhan : il s'agit de plusieurs immeubles, mais le n°26 est une opération de logement social public réalisée par In Cité avec de grosses démolitions sur l'arrière. Il a fallu trouver des solutions ingénieuses pour éclairer et ventiler la cage d'escalier et les démolitions ont dû s'assortir de consolidations des murs mitoyens. En effet le paysage des cœurs d'îlot est très fragile et les démolitions délicates entre des constructions très solidaires les unes des autres.



34 cours Victor-Hugo : le premier lotissement à programme de Bordeaux

Il s'agit de six logements sociaux publics dans un immeuble aux prestations de second œuvre remarquables, notamment au deuxième étage (ferronneries, plancher marqueté, boiseries, cheminées, gysperies...) qui ont été conservées et restaurées. Au final cinq logements seulement ont été proposés par l'agence d'architecture retenue : deux T2 dont un très grand, un autre T2 en duplex, un T3 au premier étage et enfin un T4 en duplex au dernier niveau.

L'appartement du deuxième étage qui a la surface d'un T3 n'a pas été divisé pour respecter au maximum les deux pièces de réception (salon côté rue et salle à manger côté cour) qui le composent.



Julie Debunne et Antoine Ragonneau expliquent le projet de restauration du 34 cours Victor-Hugo



Les participants terminent leur visite en remplissant le questionnaire dans un superbe appartement Directoire.

Les contributions des participants suite à la visite

Les questions et les réponses qui furent posées aux participants afin d'obtenir leurs réactions suite à ces visites furent les suivantes.

La qualité des restaurations

Parmi les qualités de projets présentés, les participants soulignent :

- La volonté de faire des projets d'ensemble, qui respectent le patrimoine et le pérennise (qualités des matériaux, des ravalements de façades) et accordent beaucoup d'importance à la qualité des parties communes, l'adaptabilité aux normes actuelles
- Des logements lumineux et un habitat de qualité, la volonté de réintroduire des logements en centre-ville en conservant « l'âme des lieux », la finesse du traitement des détails, l'aménagement de patios, de jardins intérieurs, le mélange d'une architecture contemporaine et ancienne
- L'amélioration de la mixité sociale, la mutualisation de plusieurs bâtiments pour faire des appartements traversant et accessibles.

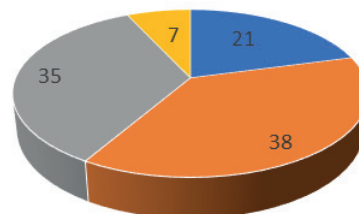
Huit participants ne soulignent aucun défaut. Les autres notent les difficultés inhérentes à l'ancien, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, quelques espaces verts peu ou mal entretenus, des opérations qui restent confidentielles et marginales car peu nombreuses, l'ampleur de l'investissement public pour des réhabilitations peu nombreuses, un plafond peu esthétique, les difficultés liées au raccord des planchers et des marches, quelques détails de réalisations peu réussis.

Le confort et l'habitabilité des immeubles

Le graphique suivant montre les priorités accordées par les participants lors de la restauration des parties communes d'un immeuble.

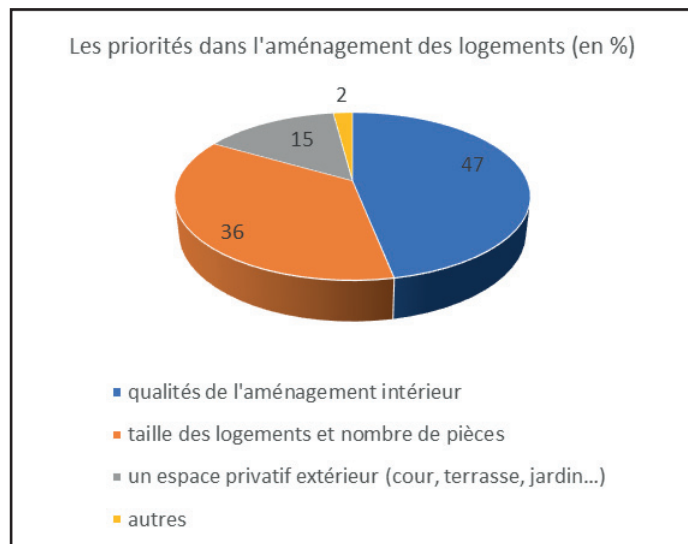
- 38 % accordent la première place au dégagement des cours et des cages d'escalier
- 35% donnent la priorité à l'aménagement de locaux d'usages (vélos, poubelles, poussettes...)
- 21 % accordent de l'importance à l'installation d'un ascenseur et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Trois participants relèvent l'importance (7%) de disposer d'un jardin, de maintenir des règles de voisinage qui permettent le bon entretien des immeubles, et d'assurer la diversité sociale de leur occupation.

Les priorités d'aménagement dans les parties communes (en %)



- installer un ascenseur, favoriser l'accès PMR
- dégager les cours et cages d'escalier
- installer des locaux d'usages (poubelles, vélos...)
- autres

Le graphique suivant montre que pour près de la moitié des personnes interrogées (47%) la qualité d'un logement passe d'abord par sa bonne distribution, son aération, l'éclairage et le chauffage devant la taille elle-même du logement ou encore son nombre de pièces (36%). La présence d'un espace privatif extérieur (cour, jardin, terrasse...) n'apparaît pas prioritaire (15%) et une seule personne note l'intérêt de disposer d'une cuisine facilement aménageable.



La mixité sociale des rénovations

a. Un logement social ou conventionné sur 3 ?

70% des personnes interrogées sont favorables à la règle instaurant un logement social ou conventionné pour trois logements restaurés ou créés dans le site patrimonial remarquable : « chacun doit trouver sa place dans un respect mutuel », « cela permet de maintenir la diversité sociale », « la règle d'un tiers est un bon équilibre », « le prix plafonné évite que Bordeaux s'embourgeoise, c'est une ville étudiante, la mixité sociale doit être conservée », « la pression foncière rend nécessaire la régulation du logement », « 30% de logement aidé donne un objectif atteignable ».

Certaines remarques sont plus mitigées : « il faut espérer avoir des garanties sur la pérennité de cette règle dans le temps », « que le bailleur social ne prenne pas le pas sur le propriétaire privé », « cela dépend du nombre de logements sociaux déjà existant », « je suis toujours mitigé entre le prix des réhabilitations de ces logements et la mixité nécessaire en secteur ancien ».

Trois participants sont opposés à cette mesure :

- « Les efforts financiers faits par la collectivité pour redonner de l'attractivité au centre ancien dégradé doivent être « rentabilisés » sur le long terme par l'utilité publique des bâtiments rénovés ce que permet le logement social. »
- « Il est difficile d'évaluer la population qui habite ces logements. »
- « Je n'ai pas l'impression d'observer une mixité sociale dans ces quartiers Saint-Pierre ou Saint-Eloi. »

b. Parc social public et privé

Un seul participant estime que la construction de logement social public n'est pas nécessaire pour maintenir la diversité sociale des quartiers du SPR : « le parc privé doit également y participer. » Tous les autres participants reconnaissent l'utilité du parc public : « le logement privé est trop cher », « les loyers sont plus modérés que dans le privé », « à condition que le bailleur social fasse respecter le confort de tous », « les loyers modérés et encadrés

sont la seule possibilité d'habitat pour les foyers modestes », « c'est le seul moyen de faire du nombre », « il faut qu'acteur privé et public œuvrent afin de maintenir cette diversité sociale et ralentir cette gentrification galopante. »

c. Diversité d'usages au sein d'un même immeuble ?

Quatorze participants interrogés estiment qu'il faut maintenir une diversité d'usages au sein d'un même immeuble : « pour permettre le développement d'une vraie vie de quartier », « pour le lien social et la facilité de vie », « il faut maintenir une activité économique (commerce de proximité) dans le centre sinon ce dernier « meurt » et ne devient plus que simple dortoir », « la mixité fonctionnelle est le garant de la dynamique « vie urbaine » d'un quartier », « oui pour la qualité de vie et l'attraction mais attention aux nuisances », « il faut maintenir emplois et logements en centre-ville pour garantir la qualité du cadre de vie et diminuer la place de la voiture ».

Trois participants ne sont pas favorables à cette mesure, dont un n'explique pas pourquoi : « Si le loyer est élevé après restauration, ils ne restent que les bureaux : fin de la vie du quartier », « A court terme, la cohabitation peut très vite dériver en anarchie. »

d. Des logements dans les rez-de-chaussée ?

Parmi les sept participants estimant que des logements ne sont pas souhaitables dans les rez-de-chaussée, les arguments principaux qui sont avancés sont la priorité à accorder aux commerces, bureaux et activités ; un participant souligne que cela pose des problèmes de sécurité ; un autre que si cela est souhaitable en périphérie, ce ne l'est pas du tout en centre-ville.

Huit participants que cela est possible sous conditions : « selon les rues, les bâtiments », « ça dépend de l'humidité, de l'aération, de la luminosité », « s'ils ne donnent pas directement sur la rue », « si c'est un accès à un espace vert », « en fonction de la luminosité et de la sécurité ».

Les remarques, suggestions et interrogations des participants

Trois personnes déposent des remarques particulières :

- « Est-ce qu'une dimension écologique a été également intégrée au projet ? »
- « Y-a-t-il des gens ou sociétés qui spéculent ? »
- « Je suis conscient de manque de moyen personnel et financier pour cette révision ainsi que les équipes (ABF, ingénieur) mais certains travaux posent question dans la conception (couleurs, PVC...)

Une personne demande s'il a fallu recourir à l'expropriation pour l'opération des 11-17 rue Bouquière. Il a fallu exproprier deux lots dans cette opération mais en réalité il s'agissait de lots « fantômes » qui étaient détruits, qui n'avaient plus de véritables propriétaires, et encore moins d'occupants.

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE

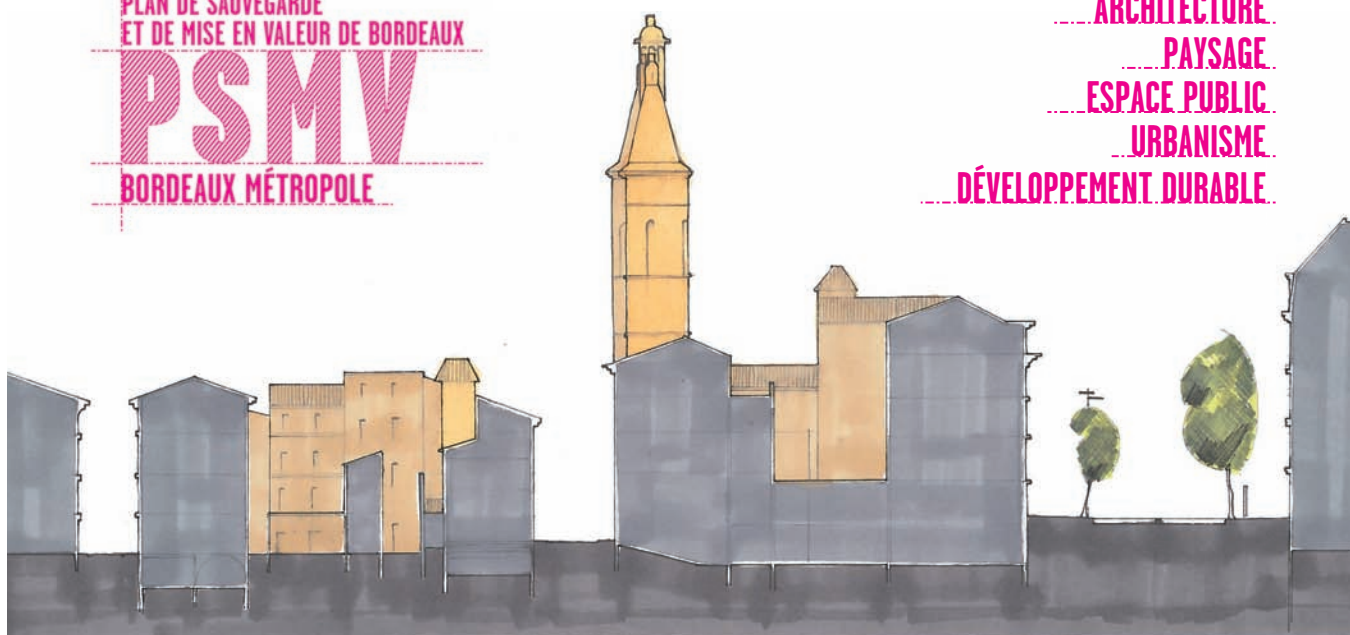
ARCHITECTURE

PAYSAGE

ESPACE PUBLIC

URBANISME

DÉVELOPPEMENT DURABLE



RÉVISON LE SITE PATRIMONIAL DE BORDEAUX

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

THÉMATIQUE : HABITAT EN PROJET

Ce qu'il faudra regarder durant la balade :

- **La qualité des restaurations**

(façades, pieds d'immeubles, parties communes, cours et jardins)

- **Le confort et l'habitabilité des immeubles**

(accessibilité, locaux d'usage, taille et nombre des logements, espaces extérieurs)

- **La mixité sociale et des fonctions urbaines au sein des rénovations**

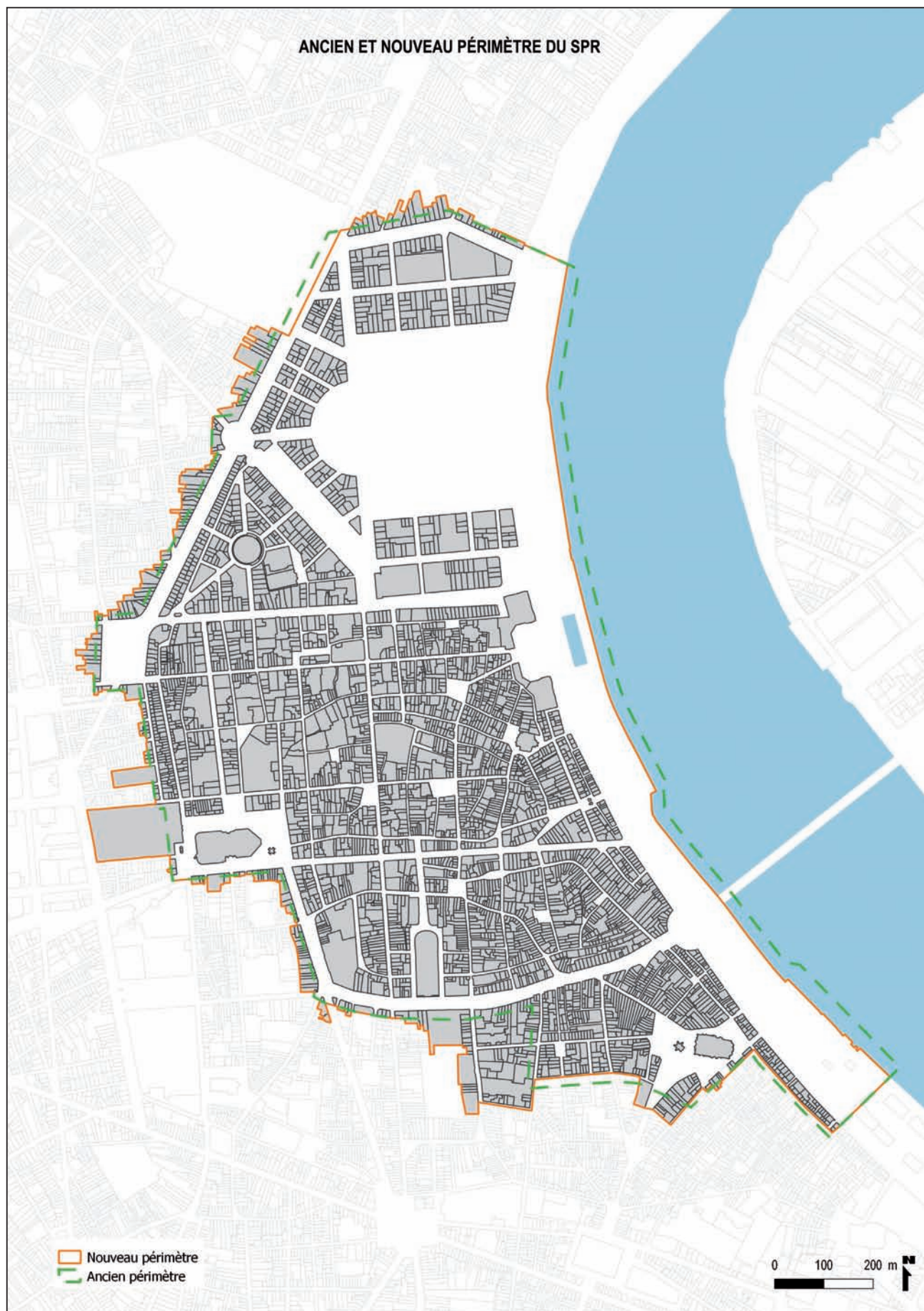
(les équilibres entre le parc social et le parc privé, les diversités d'usages : habitat, commerces, activités économiques, services...)





Habitat en projet

ANCIEN ET NOUVEAU PÉRIMÈTRE DU SPR



1 La qualité des restaurations

Parmi les immeubles rénovés que vous avez vus, quels sont selon vous :

Les principales qualités de ces opérations?

.....

.....

.....

Les principaux défauts?

.....

.....

.....

2 Le confort et l'habitabilité des immeubles

Dans les parties **communes** d'un immeuble situé au sein du site patrimonial remarquable, quelles sont selon vous les priorités?

Numérotez vos réponses par ordre croissant.

- ☐ Installer un ascenseur et favoriser l'accès aux personnes à mobilité réduite
- ☐ Dégager et aérer les cages d'escalier et les cours
- ☐ Installer des locaux poubelles, vélos et poussettes
- ☐ Autres :

Dans les parties **privatives** d'un immeuble situé au sein du site patrimonial remarquable, quelles sont selon vous les priorités?

Numérotez vos réponses par ordre croissant.

- ☐ Les qualités de l'aménagement intérieur (distribution, aération, éclairage, chauffage...)
- ☐ La taille des logements et le nombre de pièces
- ☐ La présence d'un espace privatif extérieur
- ☐ Autres :

3 La mixité sociale des rénovations

La règle d'un logement social dans le parc privé pour trois logements rénovés ou créés dans le projet de règlement du Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux vous semble-t-elle suffisante pour maintenir la diversité sociale au cœur du centre ancien de Bordeaux?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

La construction de logement social public vous semble-t-elle nécessaire pour maintenir la diversité sociale dans le centre ancien ?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

A l'intérieur d'un même immeuble, vous semble-t-il nécessaire de maintenir une diversité d'usages (entre le commerce, l'artisanat, les bureaux et les logements) ?

☐ Oui ☐ Non

Pourquoi?

Selon vous, les logements dans les rez-de-chaussée sont-ils souhaitables ?

☐ Oui ☐ Non

Sous quelles conditions?

4 La proposition d'ajustement du périmètre du site patrimonial remarquable vous semble-t-elle judicieuse, notamment le long de la rue du Mirail ?

☐ Oui ☐ Non

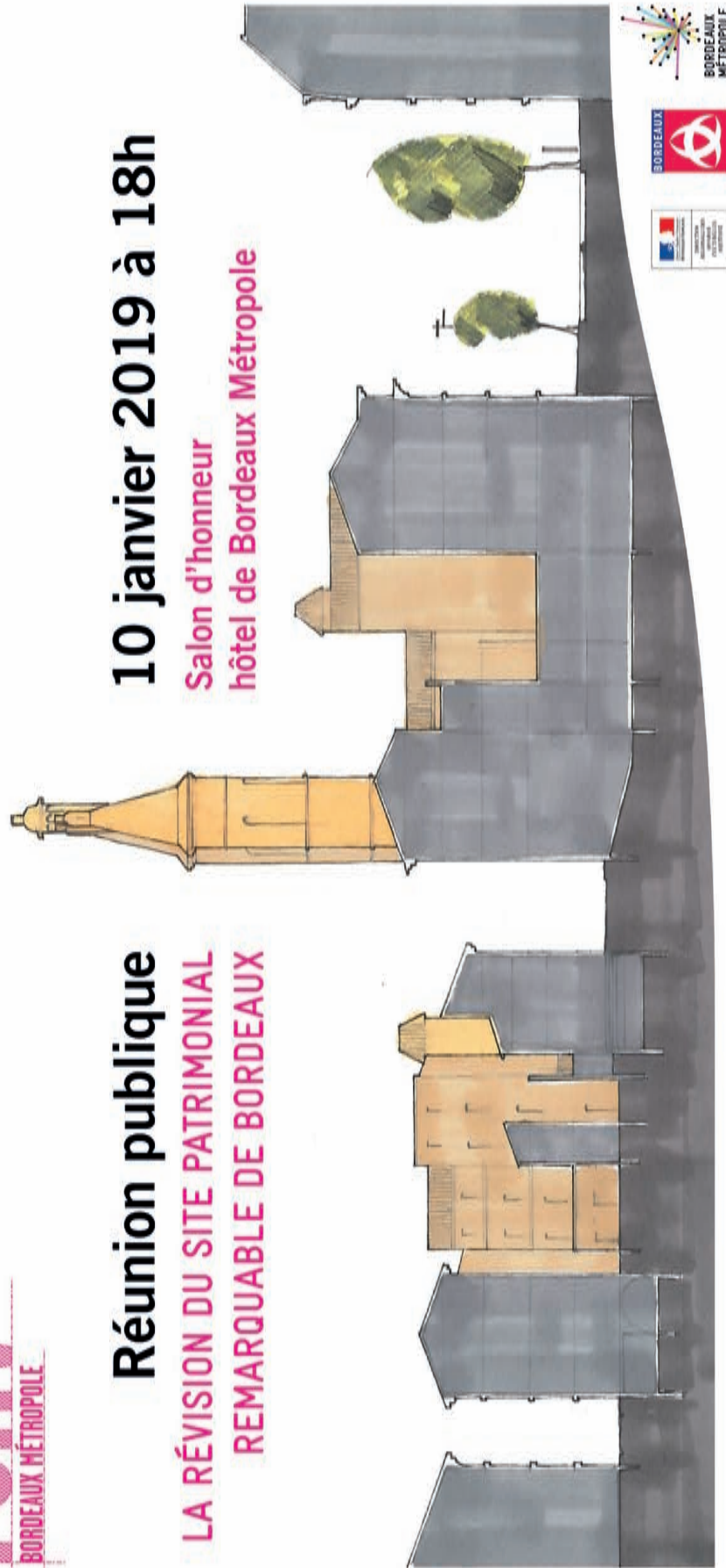
Pourquoi?

Pour continuer à donner votre avis et vous informer sur la révision du PSMV : www.participation.bordeaux-metropole.fr

Réunion publique

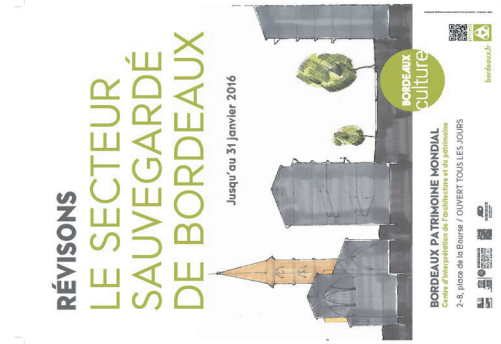
LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE BORDEAUX

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.Savonnnet, 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.



Objectifs généraux du projet

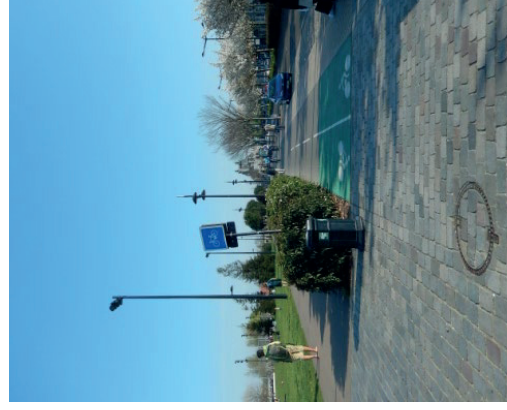
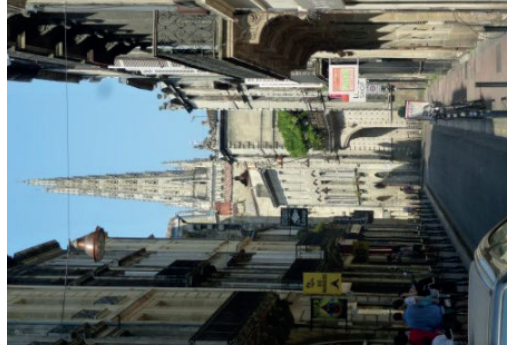
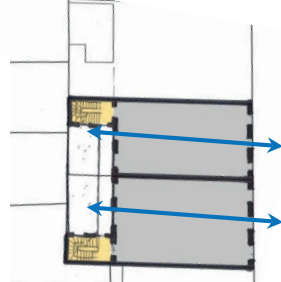
Ajuster le périmètre à la marge
 Mettre à jour la connaissance des immeubles
 Réévaluer le patrimoine
 Se projeter dans de nouveaux usages
 Repenser les espaces non bâtis
 Mettre en compatibilité avec le PADD et le PLU
 S'adapter aux objectifs du développement durable



Les grands axes du projet du PSMV de Bordeaux

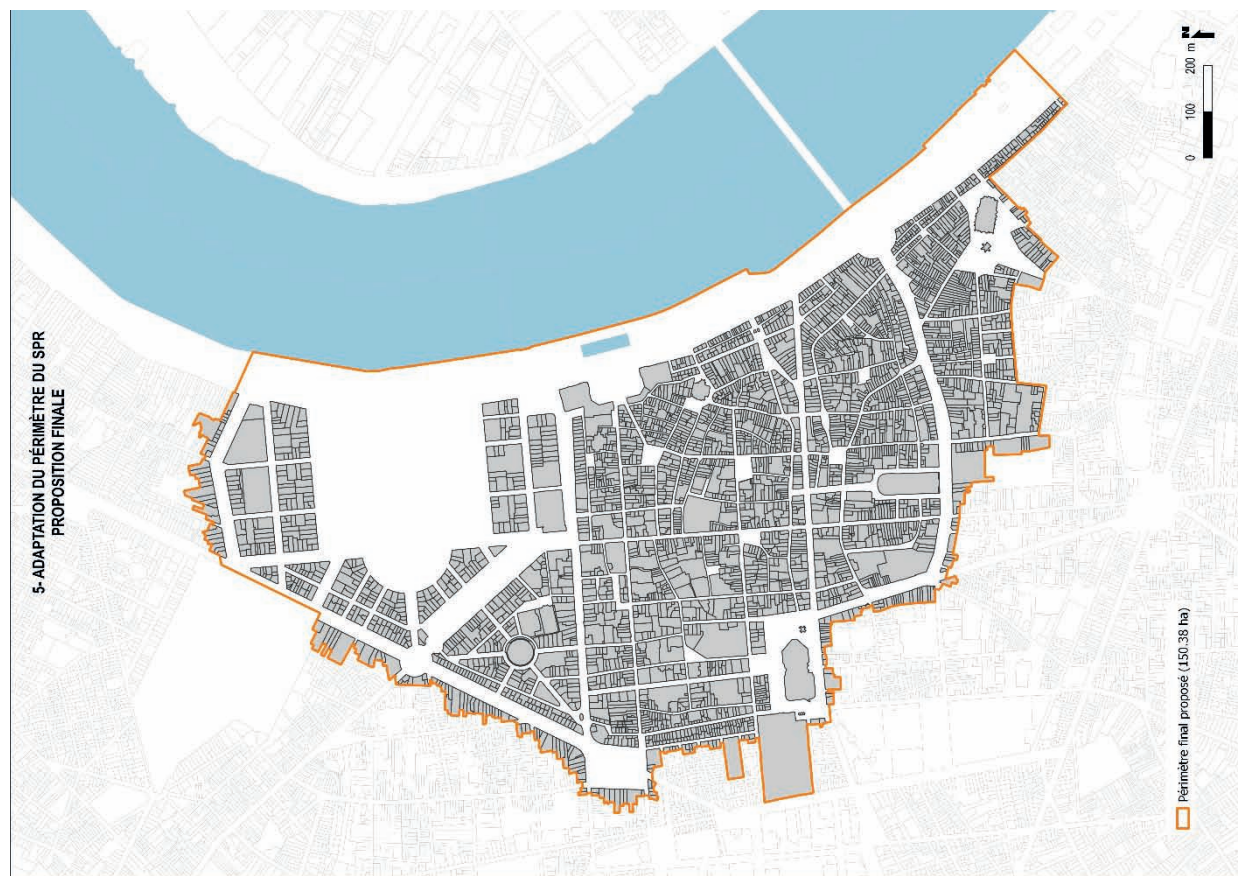
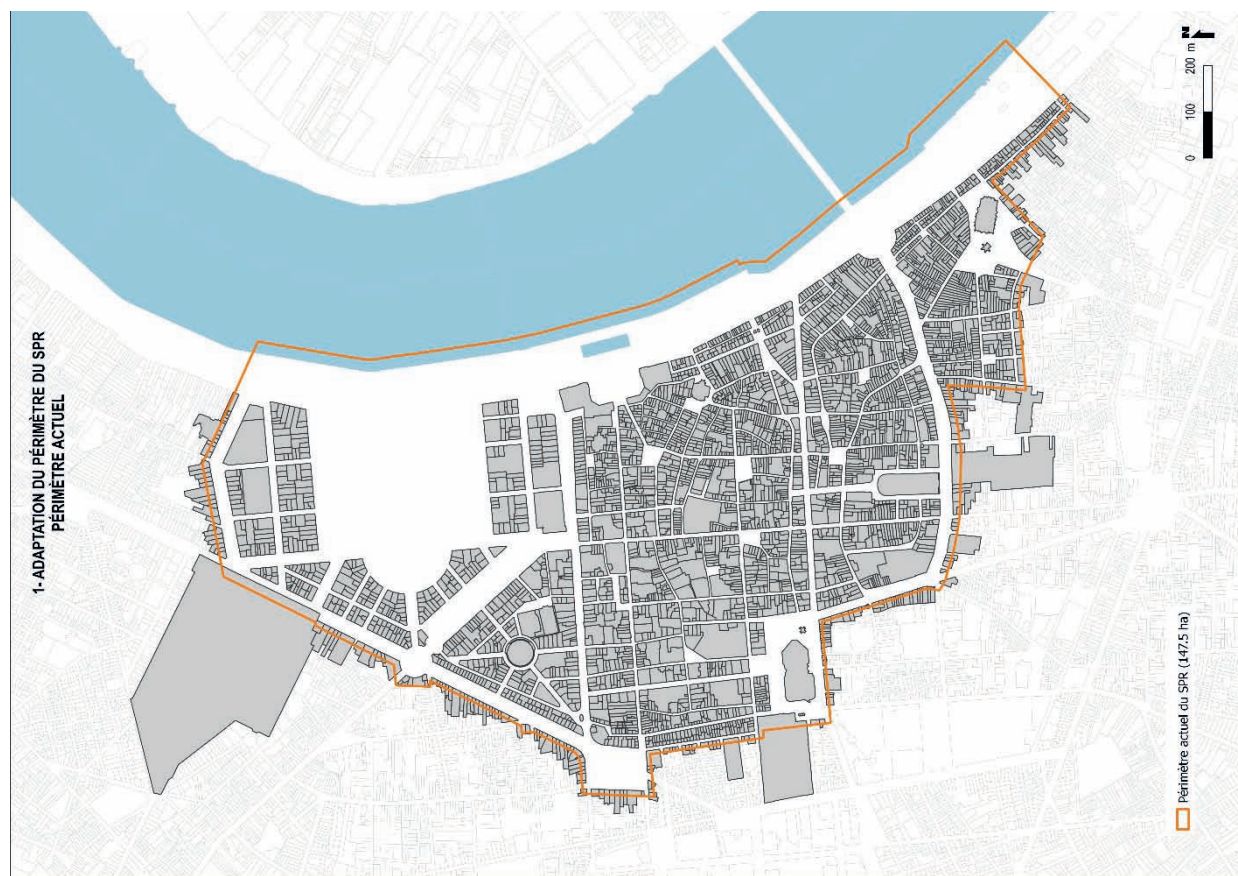
- 1 – Poursuivre l'entreprise de sauvegarde, de reconquête et de valorisation qui a permis à la Ville de se doter d'une « valeur d'image » de portée mondiale. Affirmer le Site Patrimonial Remarquable comme une des composantes centrales du projet urbain métropolitain.
- 2 – Développer l'outil de gestion 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



Les orientations du futur PSMV de Bordeaux Un plan plus juste et précis



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE HAUTE DÉFINITION ET RELEVÉ LIDAR DES TOITURES

Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

Un nouvel outil, une nouvelle légende



PARCELLE : KJ0074

1 - FICHE PARCELLE

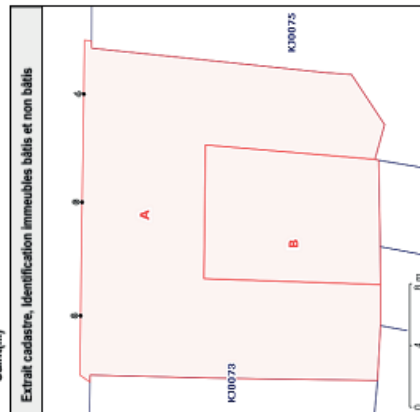
Date d'enquête: 26/05/2014	Îlot INSEE : KJ04	Îlot mairie : KJ1407	Adresse	Degré de visite : 3
----------------------------	-------------------	----------------------	---------	---------------------

Occupation de la parcelle	
Nbre Immeubles bâtis : 2	Nbre Immeubles non bâtis : 0
Particularités urbaines	
Trames urbaines héritées	maison en saillie d'alignement
Singularités urbaines parcelles	Immeuble sur rue massée

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

Prescriptions générales par immeuble	Intérêt
Immeuble A : A conserver, améliorer les menuiseries commerciales	++
Immeuble B : A restaurer, dominante végétale	++

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



Coupe schématique

PARCELLE : KJ0074

1 - FICHE PARCELLE

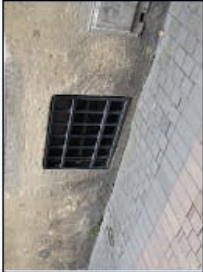
Date d'enquête: 26/05/2014	Ilôt INSEE : KJ04	Ilôt mairie : KJ1407	Degré de visite : 3
----------------------------	-------------------	----------------------	---------------------

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

Diagnostic et prescriptions particulières par éléments architecturaux et architecturaux					
T	N°	Elément	Intérêt	Description / Diagnostic - Prescriptions	N° points
A	1	facade 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 hautes, remettre une porte d'entrée à mi-tailleau sur la travée est A conserver	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
A	2	Parties Communes	***	vestibule dallé, lambre d'appui, escalier en pierre X ^{VI} du 0 au 1 à garde-corps en fer forgé chantourné, voûte d'arête et grande porte en fer forgé chantourné A conserver	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
A	3	cave	***	caves très basses, ardiennes et humides, voûte en arc segmentaire parallèle à la rue sur toute la longueur A conserver	20, 21, 22
A	4	Rdc	***	deux travées de voûtes d'arêtes en pierre A conserver	23, 24, 25
A	5	R+1	***	ensemble X ^{VI} distribution, dallage pierre, cheminées mazarine en pierre Louis XIII boiseries ouvragées X ^{VI} représentant les armes de la famille Lathame, parquets chevrons, poutres et sommiers, menuiseries à espagnolettes A conserver	26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38
A	6	R+2	***	charpente à fermes et entrails retroussés X ^{VI} A conserver	39, 40, 41, 42, 43, 44

PARCELLE : KJ0074

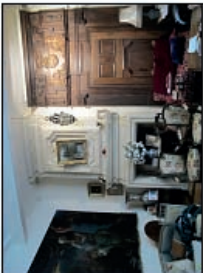
2- DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

Date d'enquête: 26/05/2014	Ilôt INSEE : KJ04	Ilôt mairie : KJ1407	Adresse:	Degré de visite : 3
				
Photo N° 1 : Element A 1	Photo N° 2 : Element A 1	Photo N° 3 : Element A 1		
				
Photo N° 4 : Element A 1	Photo N° 5 : Element A 1	Photo N° 6 : Element A 1		
				
Photo N° 7 : Element A 1	Photo N° 8 : Element A 1	Photo N° 9 : Element A 1		
				
Photo N° 10 : Element A 1	Photo N° 11 : Element A 2	Photo N° 12 : Element A 2		

3/8

PARCELLE : KJ0074

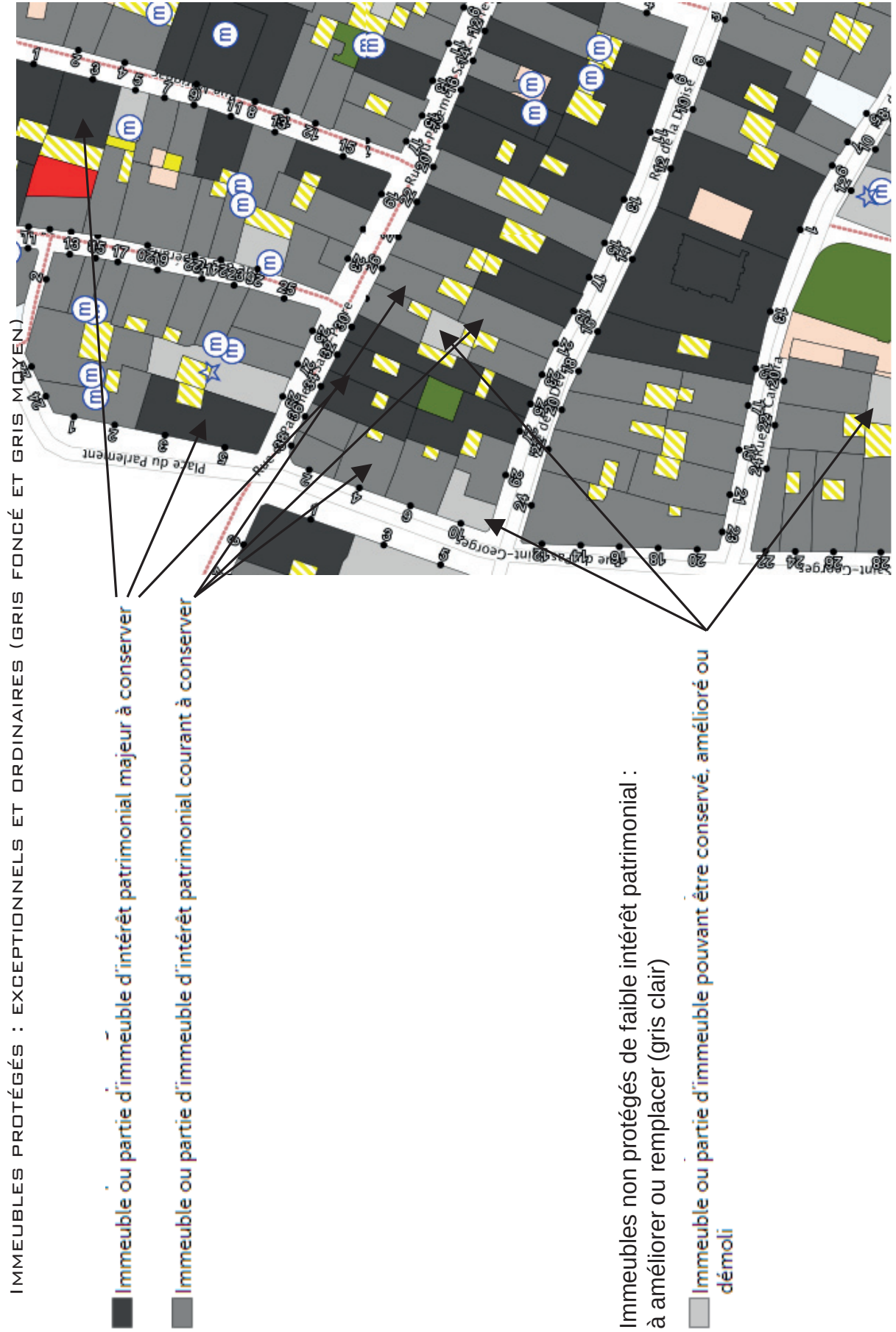
2- DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

Date d'enquête: 26/05/2014	Ilôt INSEE : KJ04	Ilôt mairie : KJ1407	Adresse:	Degré de visite : 3
				
Photo N° 37 : Element A 5	Photo N° 38 : Element A 5	Photo N° 39 : Element A 6		
				
Photo N° 40 : Element A 6	Photo N° 41 : Element A 6	Photo N° 42 : Element A 6		
				
Photo N° 43 : Element A 6	Photo N° 44 : Element A 6	Photo N° 45 : Immeuble B		
				
Photo N° 46 : Immeuble B	Photo N° 47 : Immeuble B	Photo N° 48 : Immeuble B		

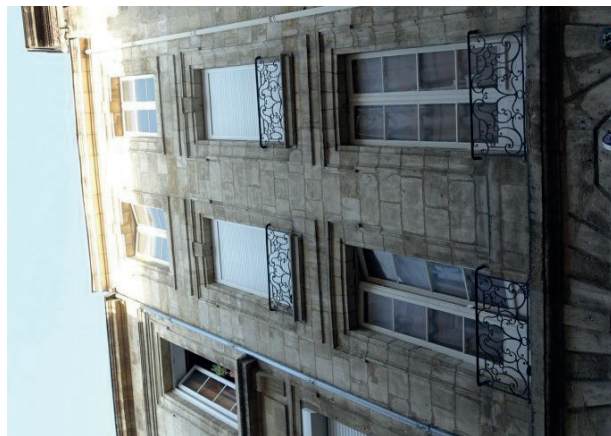
6/8

Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

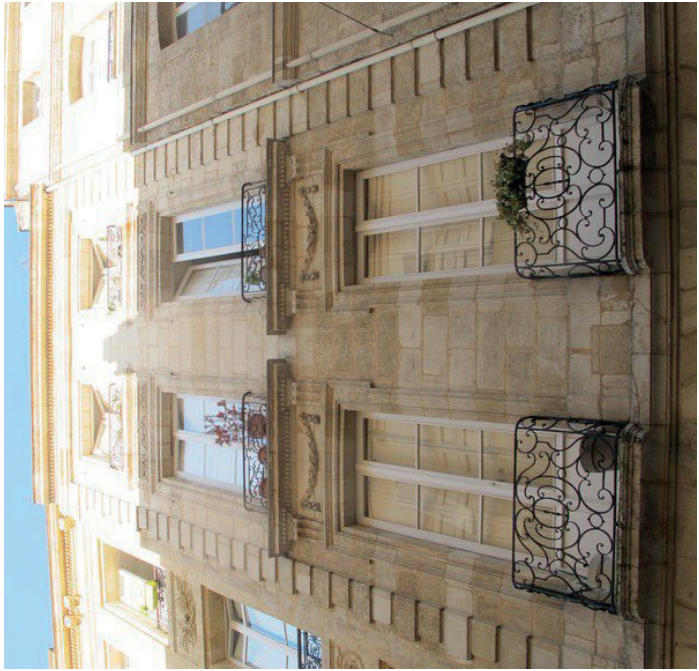
Ne pas protéger plus, mais mieux



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

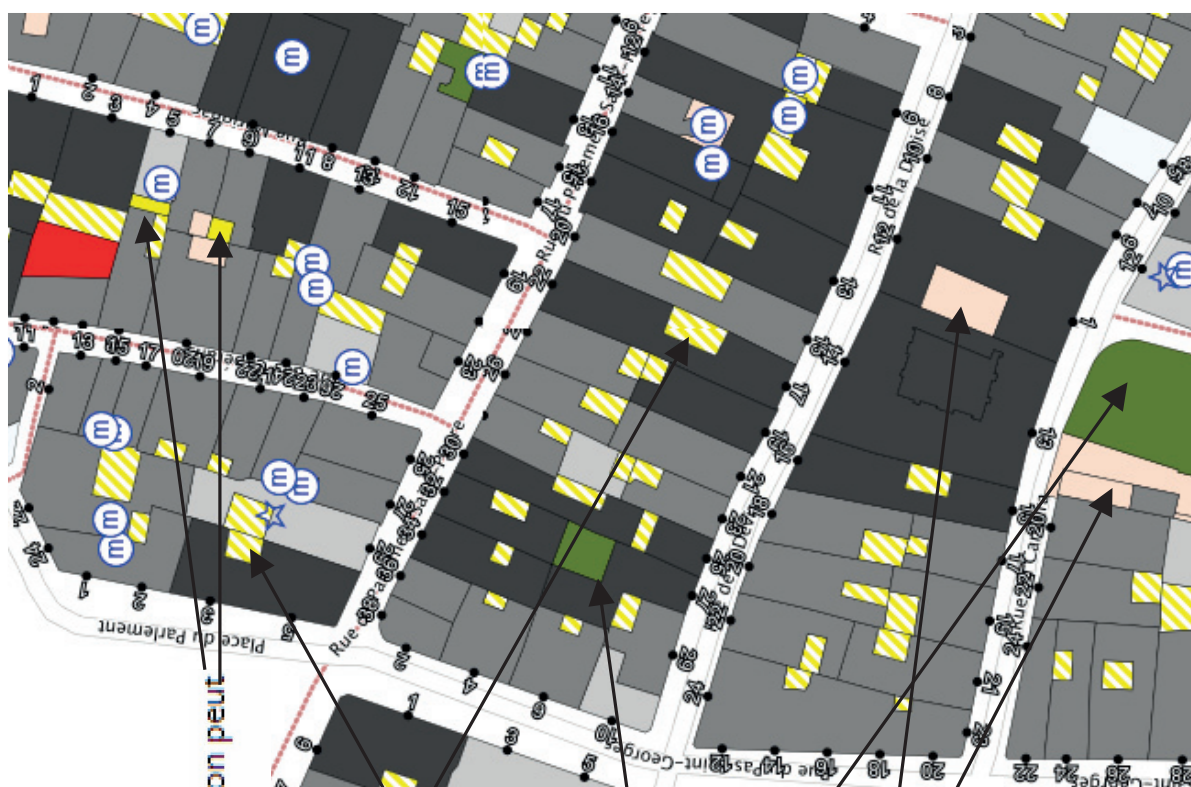
 Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée

 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

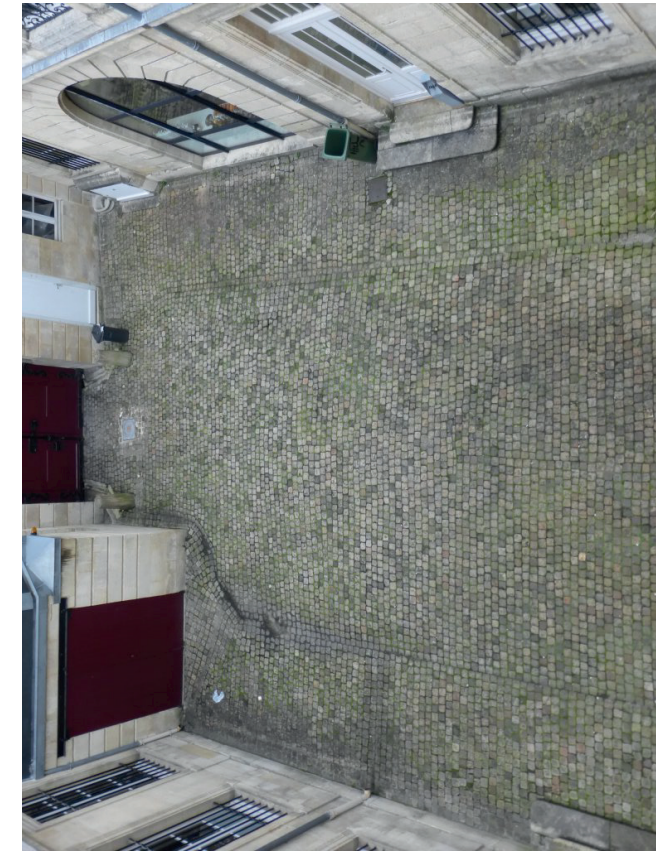
 Cour ou espace libre à dominante minérale à conserver



Immeubles ou parties d'immeubles devant être démolis



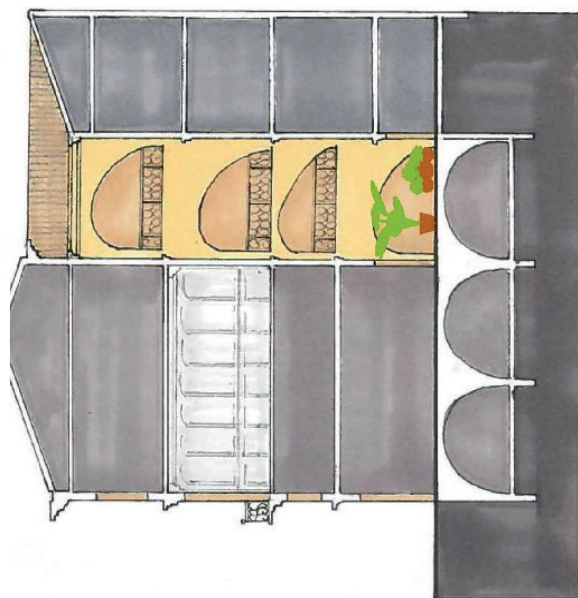
Cours et jardins à préserver ou à améliorer



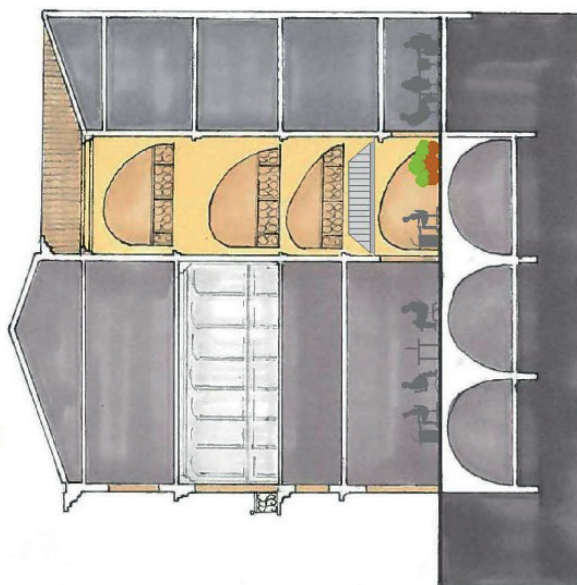
De nombreuses cours à requalifier



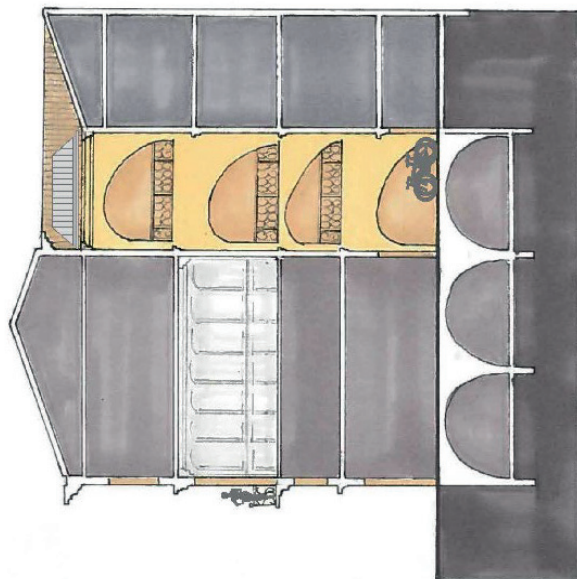
Atelier Lavigne Architecture & Patrimoines



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.

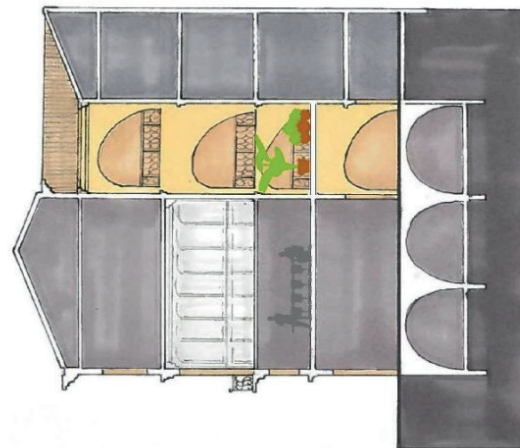
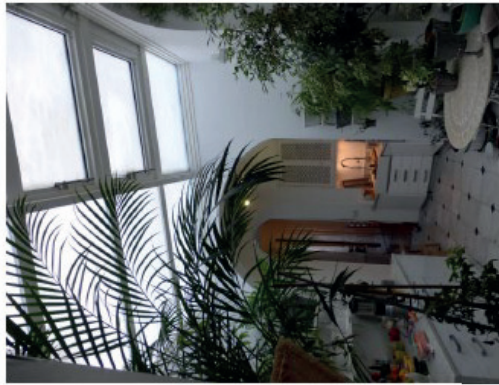
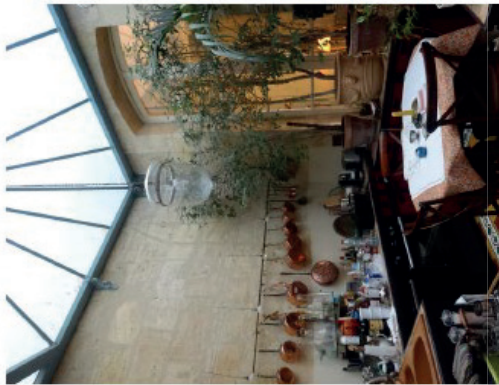


2. La pose d'une verrière au dessus du rez de chaussée permet d'obtenir un espace d'activité d'un seul tenant. Dans un esprit de privatisation de ce niveau, on conserve ici totalement les qualités d'éclairement et de ventilation de la cour.

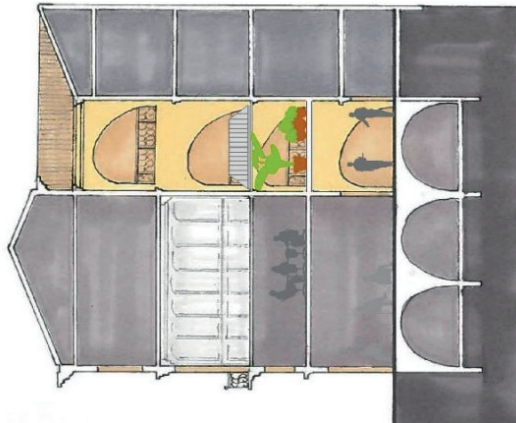


3. La pose d'une verrière ventilée en toiture, permet d'abriter l'intégralité de la cour en protégeant des intempéries les éléments d'architecture qui la composent. Elle devient un espace d'usage collectif à destination de l'ensemble de l'immeuble.

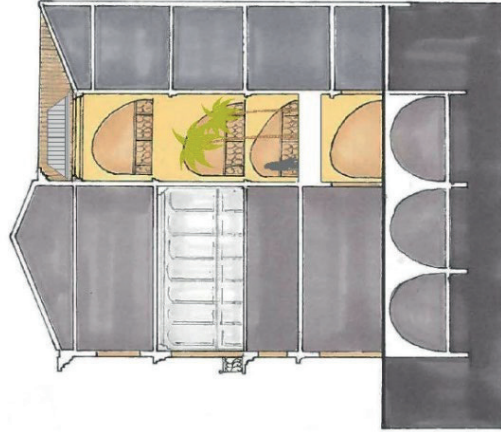
De nombreuses cours à requalifier



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.



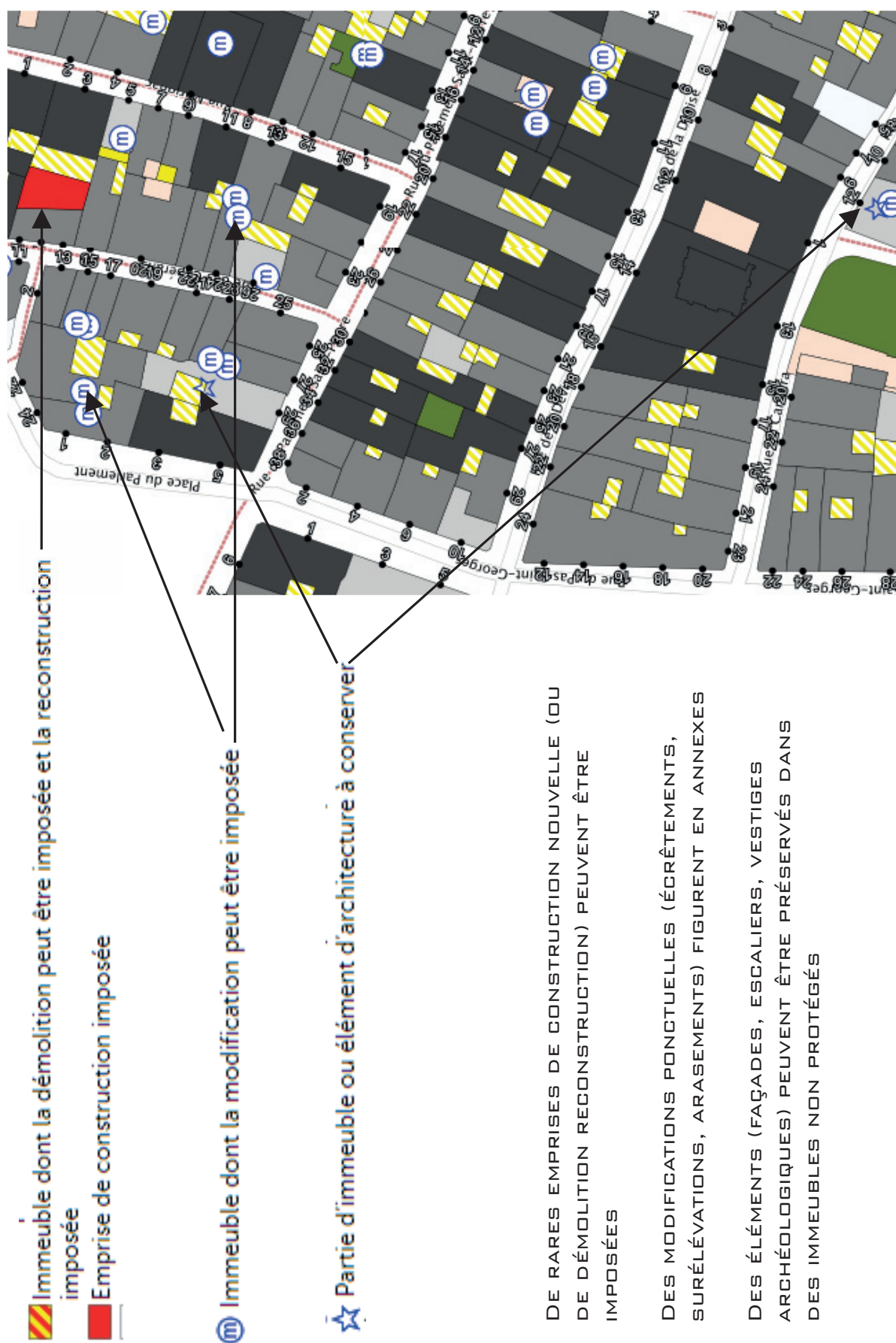
Résulte de la combinaison des scénarios 2 et 4. La terrasse peut s'agréger d'une verrière et devenir un espace d'hiver à destination des occupants du premier étage.



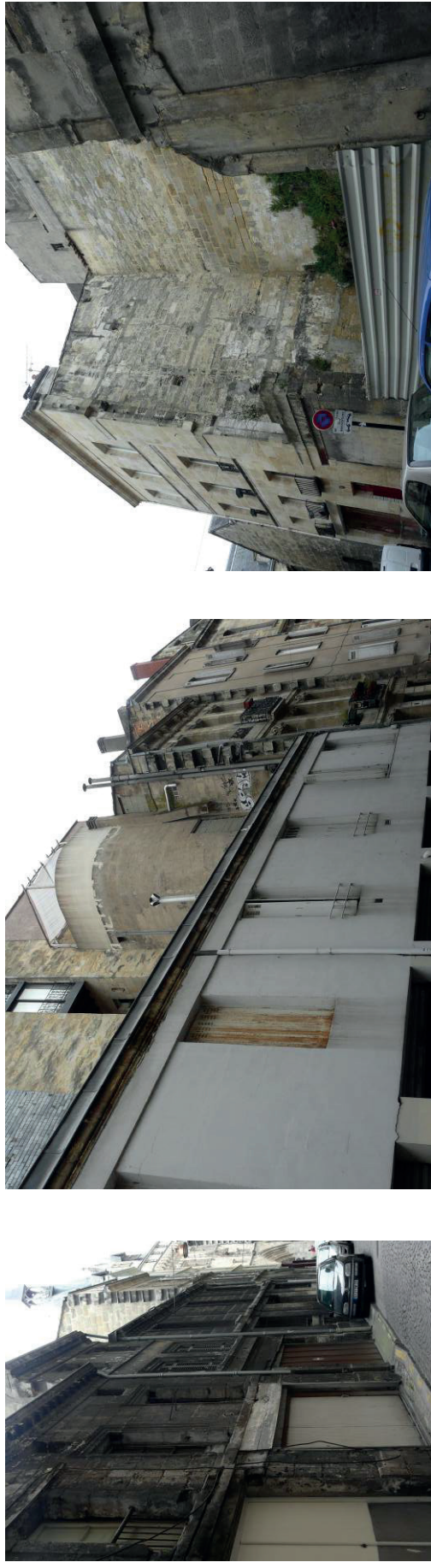
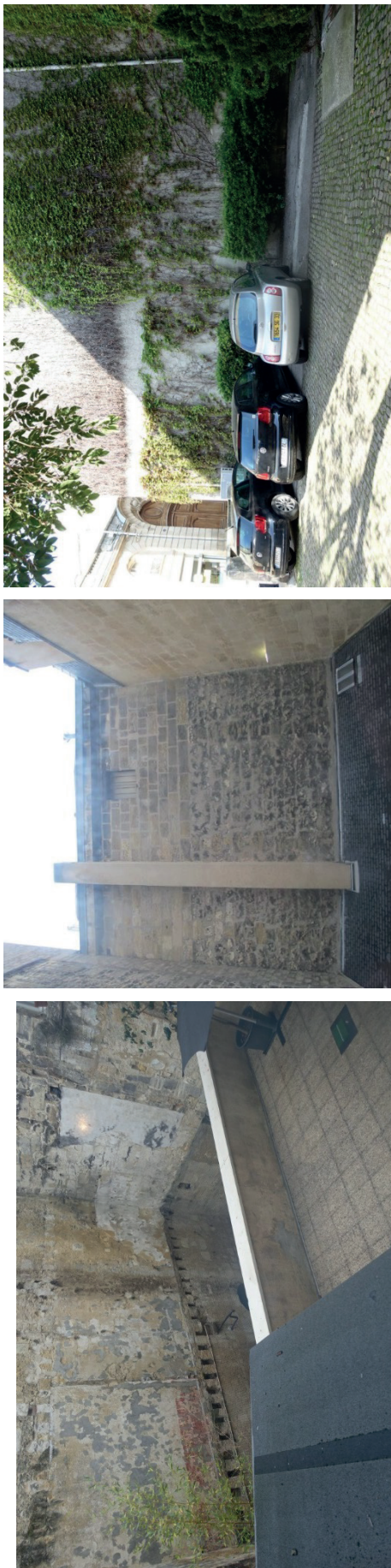
6. Lorsque l'architecture du lieu est propice, que les espaces de dégagement entre les rampants de l'escalier sont importants, la création d'une dalle végétalisée est possible. Il s'agit là d'un véritable jardin d'agrément profitant au logement du premier et à l'ensemble de l'immeuble.

Les orientations du futur PSMV de Bordeaux

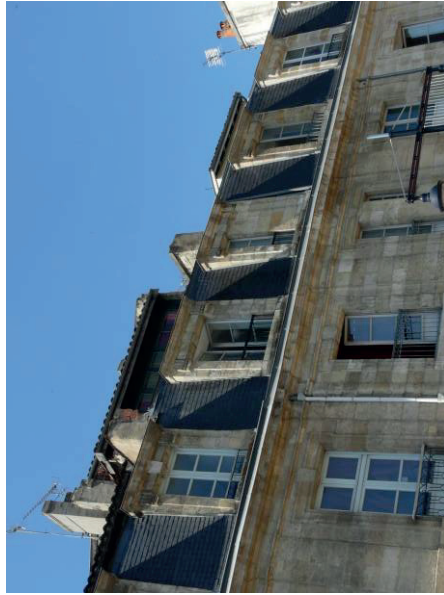
Ne pas protéger plus, mais mieux



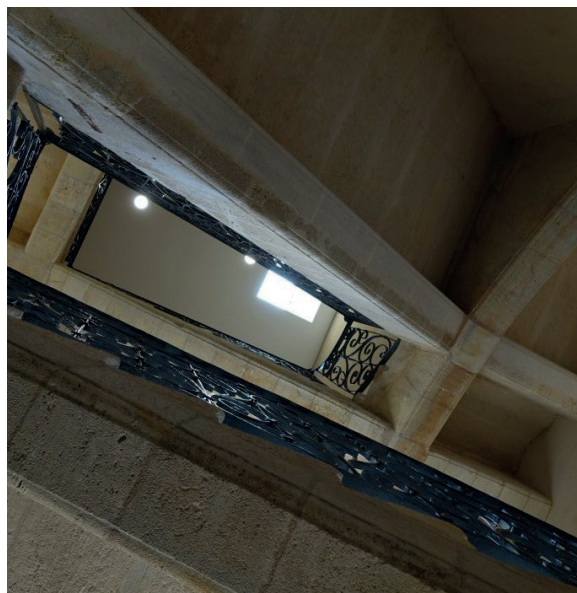
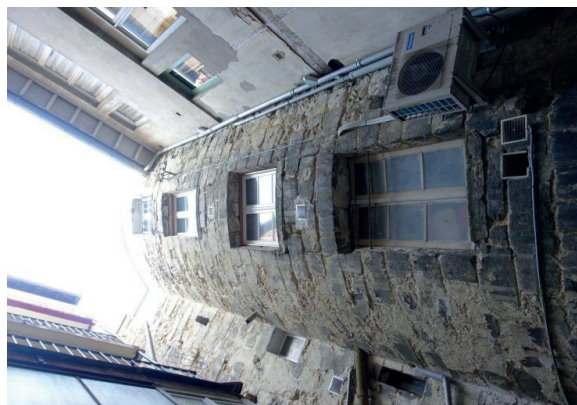
Les immeubles non protégés et les possibilités de démolition et reconstruction



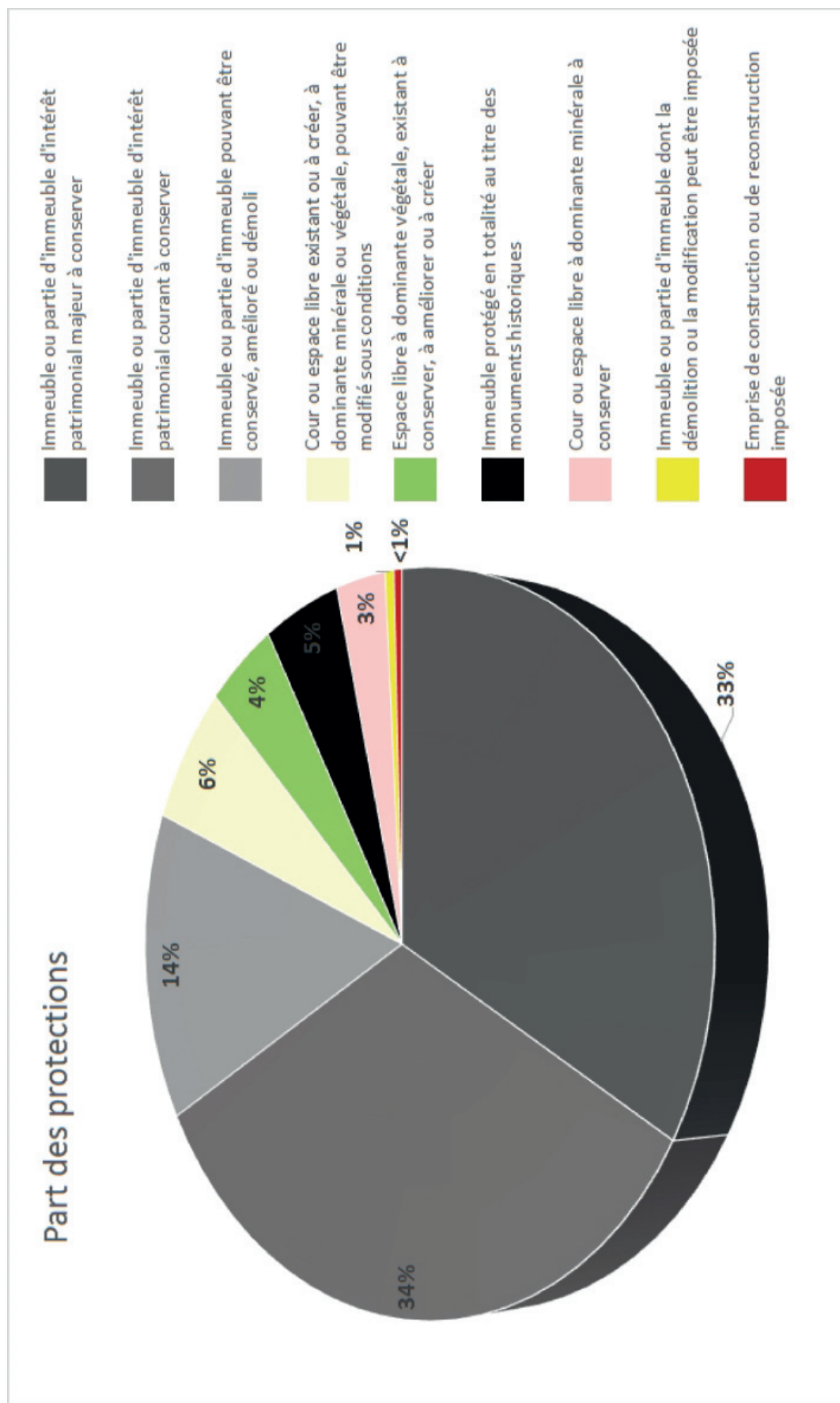
Des modifications ponctuelles (écrêttements, surélévations, arasements) figurent en annexes



Éléments d'architecture et vestiges à préserver



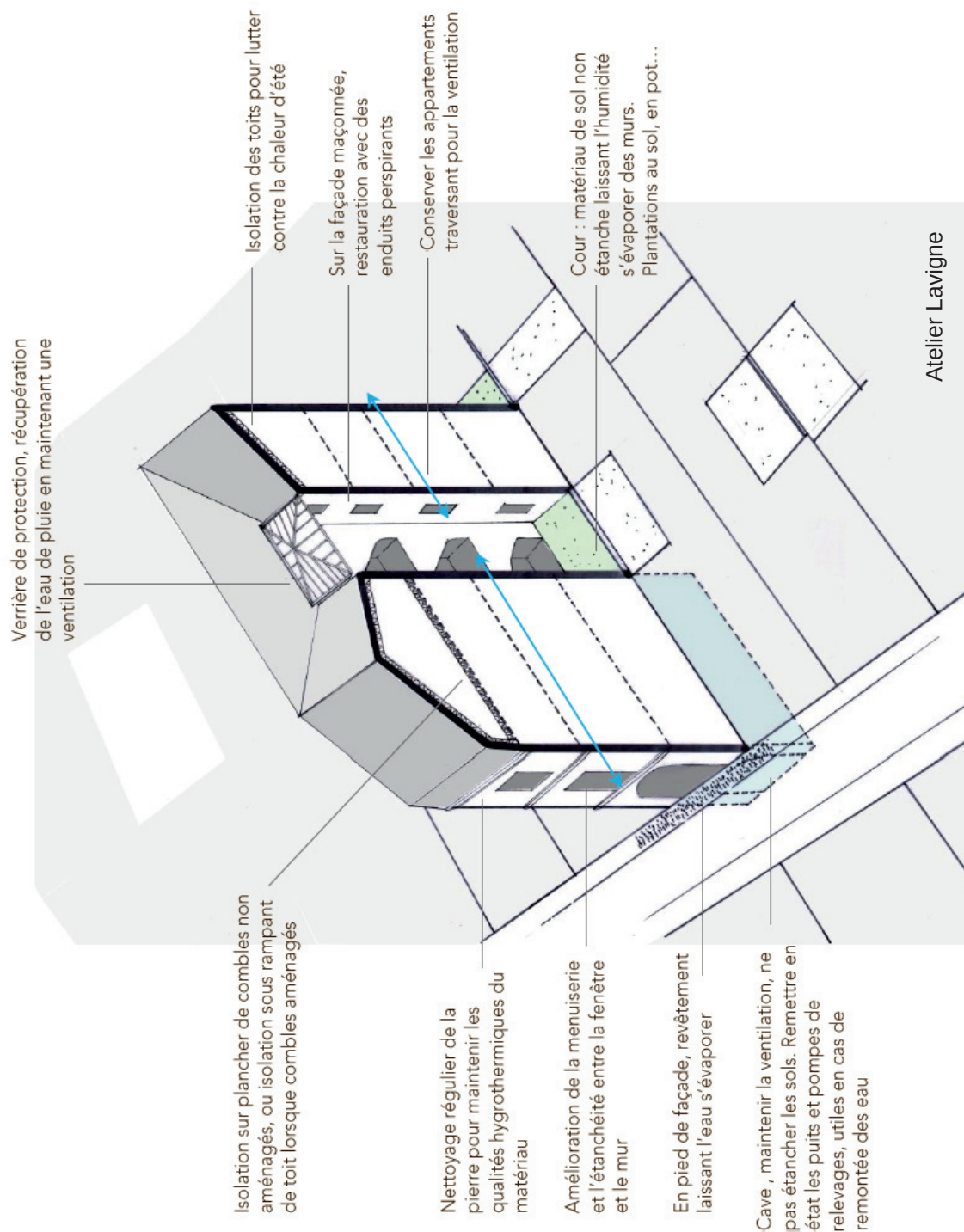
Les orientations du futur PSMV de Bordeaux Statistique des protections (décembre 2018)



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



Atelier Lavigne

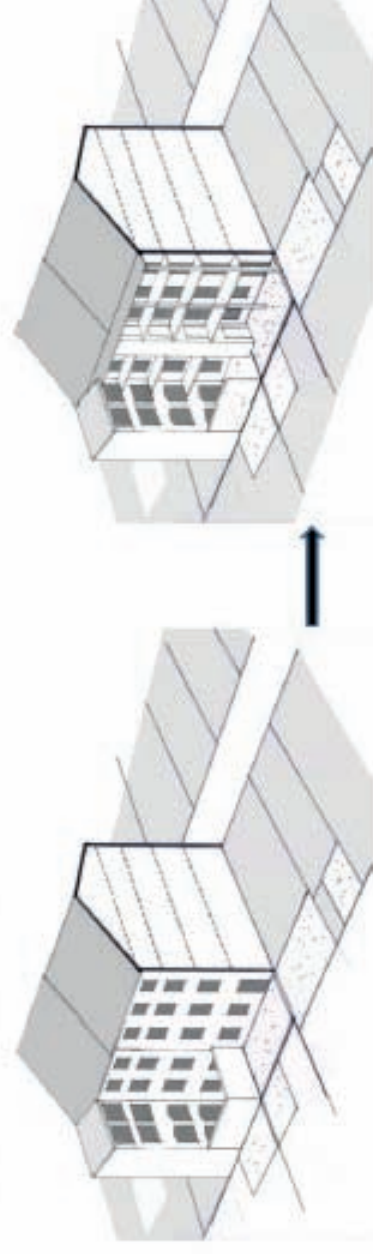
Les orientations du futur PSMV

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 ...

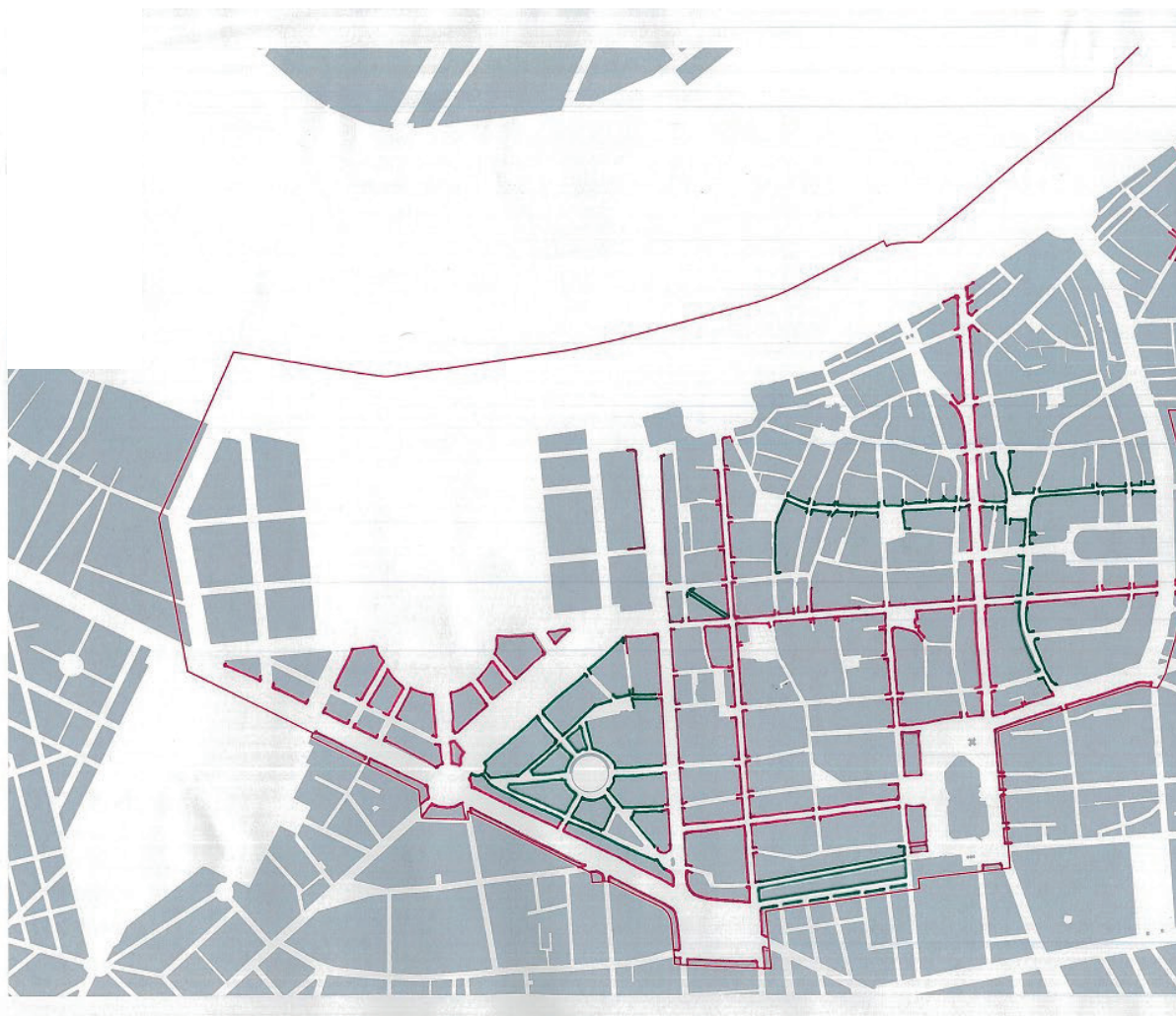


Atelier Lavigne

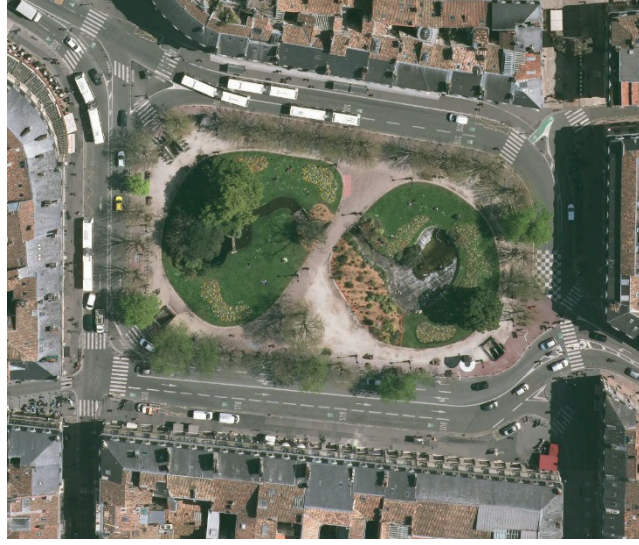
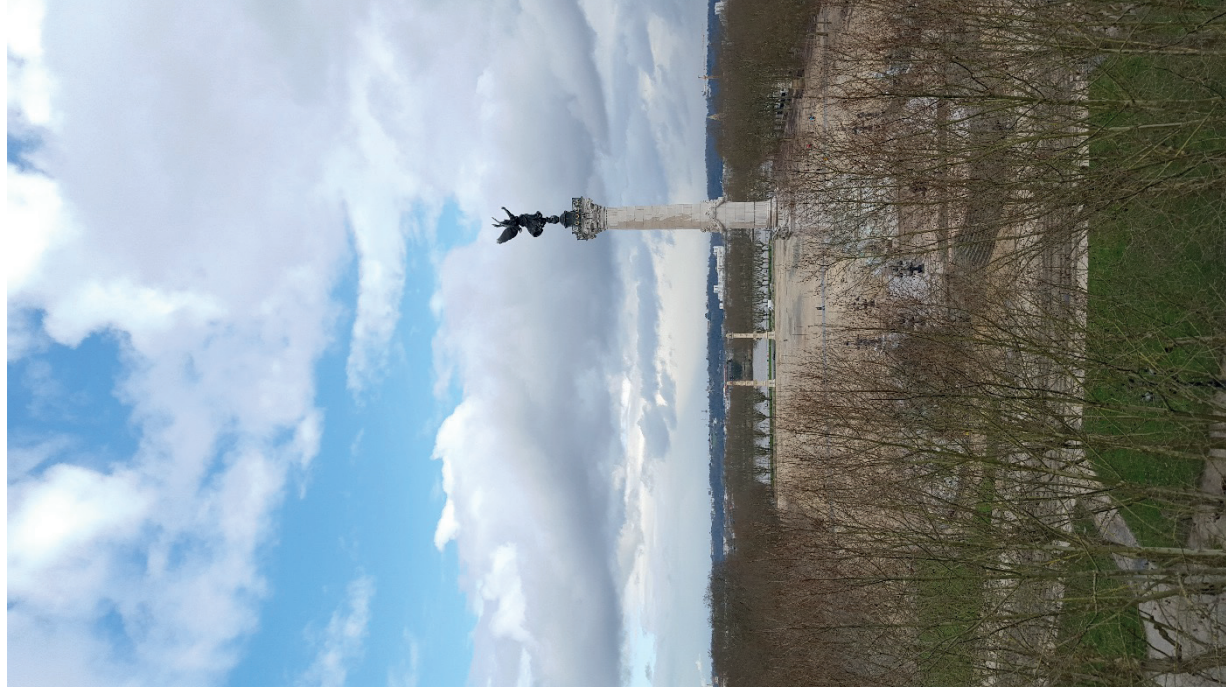
Les fonctions commerciales en SPR : deux propositions

— Interdiction de mutation des pieds d'immeubles en bureaux

— Interdiction de mutation des commerces et artisans en autre chose que commerce et artisanat

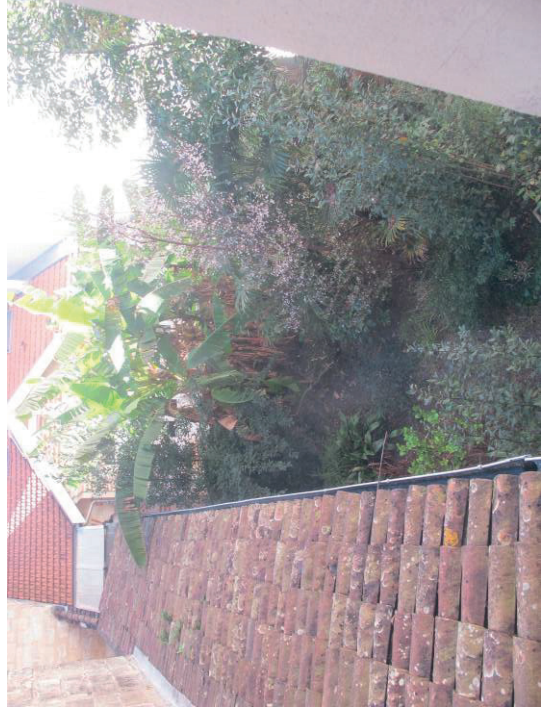


Des îlots de fraîcheur à créer ou conforter : dans l'espace public



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



Réunion publique - Révisons le site patrimonial de Bordeaux

LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN, QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

Jeudi 10 janvier 2019

Salon d'honneur
Hôtel de Bordeaux Métropole







LE CENTRE HISTORIQUE DE DEMAIN, QUELLES PRATIQUES AU QUOTIDIEN ?

❶ Le périmètre modifié du futur site patrimonial remarquable qui vous a été présenté vous semble-t-il adapté ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

❷ Les nouvelles catégories d'immeubles vous semblent-elles plus adaptées à la préservation de leurs qualités patrimoniales ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

❸ La nouvelle catégorie des cours à aménager vous semble-t-elle préférable aux anciens curetages ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

❹ A l'inverse, vous semble-t-il nécessaire d'introduire des cours et des jardins à préserver, afin notamment de lutter contre les îlots de chaleur urbain ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

❺ La préservation de grands logements équipés de locaux communs et d'une part de logements sociaux vous semble-t-elle nécessaire ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

6 La préservation du stationnement résidentiel privé dans les rez-de-chaussée est-elle nécessaire selon vous ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

7 La création de terrasses en toiture, autorisée sous conditions, vous semble-t-elle porter atteinte à la préservation du patrimoine ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

8 En fonction du contexte, peut-on autoriser la création d'architectures contemporaines avec des matériaux modernes en Site Patrimonial Remarquable ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

9 Dans l'espace public comme dans l'espace privé, la préservation de sols perméables vous semble-t-elle être une bonne mesure afin de lutter contre les îlots de chaleur ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

Vous pouvez nous renvoyer ce questionnaire complété à l'adresse suivante :

Direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux cedex
à l'attention de Marine Loisel
ou à l'adresse mail suivante : psmv@bordeaux-metropole.fr

10 L'instauration de linéaires commerciaux pour limiter la prolifération des bureaux et préserver le petit commerce et l'artisanat vous semble-t-elle une bonne mesure ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

11 Des mesures pour limiter l'implantation de nouveaux bars, restaurants et terrasses vous semblent-elles nécessaires dans les secteurs qui n'en ont pas au sein du site patrimonial remarquable ?

☐ Oui ☐ Non Pourquoi ?

12 Le projet global de révision du PSMV qui vous a été présenté vous semble-t-il satisfaisant ?

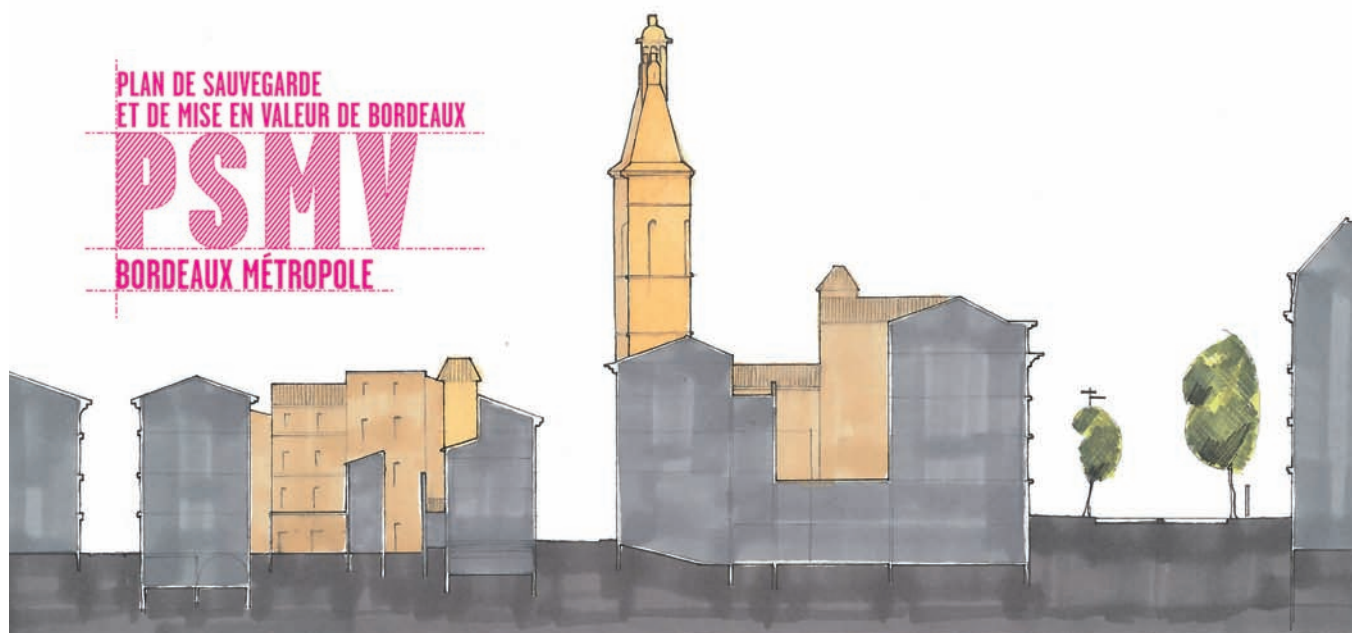
Échelle :

- ☐ Très satisfaisant
☐ Moyennement satisfaisant
☐ Pas du tout satisfaisant

Pourquoi ?

13 Expression libre





RÉVISION DU PSMV DE BORDEAUX COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

10 janvier 2019 - Hôtel de Bordeaux Métropole

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3 500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Les objectifs de cette révision générale ont été largement partagés lors des balades

organisées notamment entre 2016 et 2018. L'objet de cette réunion publique d'information et de concertation du 10 janvier 2019 était de présenter au public le projet au stade où il va bientôt être arrêté.

Environ 130 personnes ont participé à cette réunion et 33 questionnaires remplis ont été remis à l'issue de la réunion et 1 a été renvoyé. Un reportage vidéo a été réalisé par Jean-Marie Blanc qui permet de retranscrire les questions posées en salle. Un reportage photographique a également été réalisé par Olivier Panier des Touches. Un film documentaire de 15 minutes réalisé par la société Grand angle pour Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux a été présenté au public qui s'est également vu remettre un exemplaire de l'ouvrage « Bordeaux 50 ans d'héritage(s) 1967-2017 » publié à l'occasion du cinquantième anniversaire du secteur sauvegardé de Bordeaux. Une galette des rois a été offerte aux participants à l'issue de la réunion.

Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants.

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Monsieur Jacques Mangon, vice-président de Bordeaux Métropole en charge de l'urbanisme réglementaire et maire de Saint-Médard en Jalles, ouvre cette réunion en excusant Monsieur Alain Juppé qui devait être présent. Il remercie l'ensemble des participants ainsi que les services de l'Etat qui ont contribué durant six années à l'élaboration de cette révision du désormais site patrimonial remarquable : cette opération est unique en France. Près de 4000 immeubles ont été visités par les services de Bordeaux Métropole en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France et l'atelier Lavigne & associés chargé de l'étude. Monsieur Mangon remercie les propriétaires, les gestionnaires et les locataires qui ont permis de mettre totalement à jour l'ancien secteur sauvegardé avec un taux de visite unique en France. Il propose de visionner le film documentaire réalisé à cette occasion.

A l'issue de la projection, Monsieur Mangon remercie la société Grand angle qui a réalisé ce beau documentaire et cède la parole à Vincent Cassagnaud, architecte des bâtiments de France, chef de l'UDAP Gironde et à Sylvain Schoonbaert, chef de projet pour Bordeaux Métropole, afin d'expliquer les enjeux de cette révision. Une présentation illustrée d'une vingtaine de minutes montre les principales évolutions attendues dans le futur SPR.

Il s'ensuit un temps d'échanges avec le public d'environ une demie heure, une dizaine de questions sont posées par les participants. Madame Touton, adjointe au maire de Bordeaux en charge de l'urbanisme, des transports et du logement, participe largement à répondre aux participants. A l'issue, le public partage un moment convivial autour d'une galette des rois. La réunion, débutée à 18h00, se clôt vers 20h00.

Crédit photographique ©Olivier Panier des Touches



LES CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS SUITE À CETTE RÉUNION

Parmi les 34 questionnaires remis à l'issue de cette réunion, six personnes n'ont répondu qu'aux questions fermées posées dans le questionnaire. Les autres n'ont parfois émis que des commentaires très ponctuels aux douze questions posées.

Ces douze questions fermées étaient orientées de façon positive dans le sens du projet futur. Il est donc très aisé d'observer lesquelles font consensus et lesquelles sont discutables.

Les questions les plus clivées sont les suivantes :

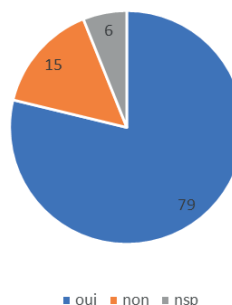
- 11. La limitation des bars, restaurants et terrasses (35% d'avis défavorables)
- 6. La préservation du stationnement résidentiel (près de 30% d'avis défavorables)
- 8. L'insertion d'architectures contemporaines en SPR (près de 30% d'avis défavorables).

Le bilan de chacune des douze questions posées est détaillé ci-après avec les commentaires afférents éventuels.

1 - Le périmètre du futur SPR

Près de 80% des personnes sont favorables au projet de futur périmètre qui a été présenté. Parmi les avis défavorables, « pas assez large », il manque notamment « les abords du jardin public, Saint-Michel en partie sud, Saint-Seurin, Sainte-Croix et les Chartrons » ou encore « La Bastide, le patrimoine c'est aussi le XX^e et le XXI^e siècle ».

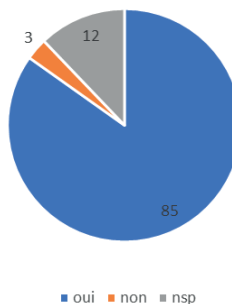
Parmi les avis favorables il est noté que ce périmètre est « plus cohérent », « qu'il permet une meilleure vigilance », « les modifications sont mineures », « la découpe par bâtiment est plus logique » ou encore « il n'est pas besoin d'agrandir un périmètre dans lequel on a déjà du mal à faire respecter les règles ».



2 - Les nouvelles catégories d'immeubles

85% des avis y sont favorables mais 12% sont sans réponse : « l'exposé était trop vague », « pas tout à fait, trop général ». 12% de réponses sans avis.

Trois avis positifs précisent que ces nouvelles catégories sont « plus précises et plus fines. »

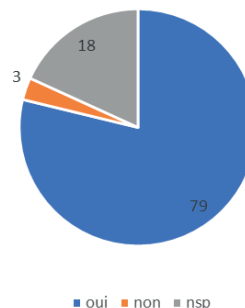


3 - La catégorie des « cours à projet »

Les cours dans lesquelles il sera possible d'opérer des transformations sans forcément les cureter jusqu'en rez-de-chaussée obtiennent près de 80% d'avis favorables.

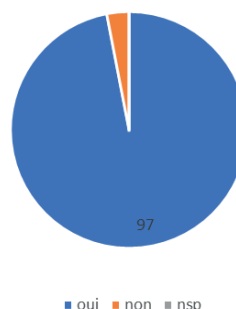
Un seul avis négatif mentionne qu'il faut « aérer, faire rentrer la lumière ». 18% des personnes ne se prononcent pas sans donner d'explications particulières.

Parmi les avis positifs, on trouve : « cela permet de nouveaux usages, des éléments non patrimoniaux sont aussi intéressants pour la compréhension du bâti bordelais », « une réflexion au cas par cas semble plus adaptée que l'application d'une règle systématique », « oui, c'est une règle plus subtile », « il faut savoir laisser la liberté d'aménager ces endroits quand il y en a les moyens », « c'est plus agréable pour la vie et pour boire l'apéro », « elle permet de préserver des surfaces et prévoir de nouveaux usages », « c'est un progrès »... « à condition qu'on prévoit de la verdure, attention aux abus », « oui si elle permet une lutte contre les îlots de chaleur et une végétalisation verticale », « il faudrait apporter une sécurisation en amont des projets privés (en accord avec la préservation du patrimoine) afin de faciliter les mutations profitables à la ville ».



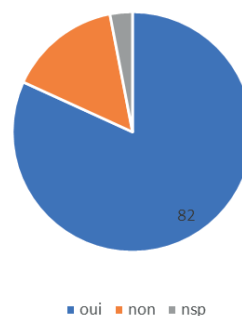
4- Les cours et jardins à préserver

Les avis sont quasiment unanimes (97%) sur ce point : « oui, c'est primordial », « quelle question, évidemment ! », « of course ! », « c'est important dans une démarche de ville ouverte au développement durable », « il faut préserver voire développer les îlots de fraîcheur », « penser aussi aux toitures végétalisées », « parce que selon l'observatoire sur le climat la température d'une rue sans arbres est 6°C plus forte ; il y a 40% d'oiseaux en moins dont 300 espèces disparues depuis 2010 », « en faisant attention à respecter la minéralité globale. Les cours peuvent parfois selon les cas se passer de plantations et rester fraîches surtout à Bordeaux », « oui, si la végétalisation des murs et toitures est envisageable », « il faudrait permettre une valorisation qualitative de ces espaces quitte à les réduire un peu ou à les compenser », « oui, le secteur sauvegardé est beaucoup trop minéral, l'été c'est quasi invivable... »



5 - Les grands logements et les loyers maîtrisés

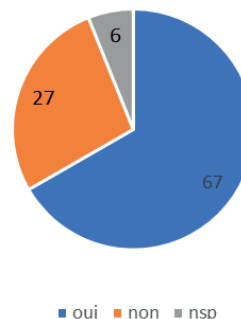
82% de réponses sont favorables sur ce point. Sur quatre avis défavorables un seul évoque : « les difficultés des différentes classes sociales d'habiter ensemble ». Tous les avis favorables s'accordent sur la nécessité de préserver l'accessibilité, la mixité et la diversité des classes sociales dans le centre ancien.



6 - La préservation du stationnement résidentiel

Les avis sont relativement partagés concernant cette question. 67% des avis sont favorables mais s'expliquent peu sur le sens de cette mesure : « il faut pouvoir supprimer les voitures de la rue, mais il faut aussi pouvoir les garer (les cacher) quelque part », « difficile de supprimer le stationnement et sur l'espace public et sur les parcelles privées », « oui, pour éviter la surenchère de stationnement dans les rues », « oui car beaucoup de personnes ne travaillent pas à Bordeaux même ou loin des transports en commun et utilisent leur voiture », « oui, s'il n'y a pas de parking de proximité ».

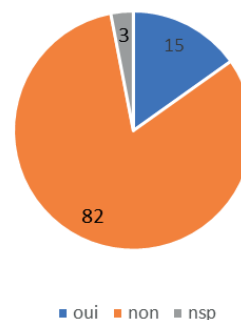
A l'inverse, 27% ne sont pas favorables à cette mesure « Ça pue les bagnoles : il faut des garages à trottinettes ! », « la voiture est obsolète », « supprimer à court terme les véhicules à moteur », « oui pour la fonctionnalité, non si trop de garages suppriment les commerces et animations », « privilégier les commerces et ateliers », « cela prend un local en rez de chaussée et supprime une place de stationnement dans la rue », « merci de reporter les véhicules en dehors du secteur », « créer de nouveaux parkings collectifs dans le centre ».



7 - La création de terrasses en toiture porte-t-elle atteinte au patrimoine ?

C'était une question négative aussi 82% des avis démontrent en réalité que la création de terrasses en toiture ne porte pas atteinte au patrimoine. Il faut préciser que le questionnaire demandait si cette possibilité pouvait être offerte « sous conditions », mais ne précisait pas quelles conditions en question. Aussi les réponses négatives précisent : « si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ou un monument historique », « si pas visible depuis la rue = aucun problème », « au contraire, elles mettent en valeur le patrimoine car elles créent des vues », « cela doit être bien traité », « liberté si le projet est intéressant », « valeur d'usage », « tout dépend sous quelles conditions, mais pas sur le principe et c'est positif pour la qualité de vie et la végétalisation », « sauf risques d'infiltration, cela ne se voit qu'avec Google earth », « si la tranquillité des riverains immédiats est préservée ».

A l'inverse les personnes contre la création de terrasses mentionnent : « oui, si cela n'est pas bien fait », « je ne sais pas si l'Unesco est compatible avec cela », « la création de terrasses entraîne systématiquement la présence d'éléments annexes : parasols, plantes etc. ».

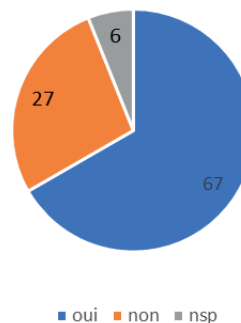


8 - L'insertion d'architecture contemporaine en SPR

67 % des avis recueillis sont favorables à la création et à l'architecture contemporaine en site patrimonial remarquable. Mais les commentaires y posent des conditions : « dans le respect et la connaissance du contexte architectural et urbain des abords de la future construction », « oui mais de façon parcimonieuse avec des projets réellement beaux », « essentiel, une ville n'est pas un musée », « que lorsque le projet est à la hauteur de son environnement (et l'ABF aussi) », « avec une exigence de qualité », « il faut marier l'ancien et le moderne et mettre en valeur la création contemporaine », « dans toutes les grandes métropoles (cf. new York) ancien et très contemporain coexistent », « oui bien sûr, mais on peut faire de l'architecture respectueuse aussi avec de la pierre. Le terme « matériaux modernes » ne veut rien dire », « oui surtout si ces matériaux [modernes] permettent une meilleure économie d'énergie », « oui, faire évoluer qualitativement l'ancien peut permettre de préserver et valoriser le patrimoine ».

A l'inverse les avis mitigés ou négatifs mentionnent : « non, pour préserver le patrimoine ou à autoriser en veillant

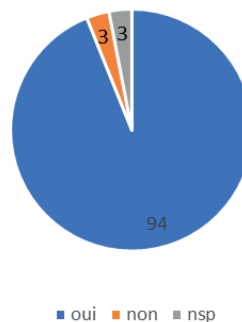
à ce que les projets ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité architecturale des biens avoisinants », « je ne sais pas si l'Unesco est compatible avec le modernisme débridé qui veut enrichir quelques promoteurs immobiliers et copains du pouvoir en place », « non, il faut préserver l'homogénéité architecturale au moins pour les façades », « non il y a une disharmonie totale entre l'ancien et le moderne ».



9 - La lutte contre les îlots de chaleur

La préservation de sols perméables pour lutter contre les îlots de chaleur est presque unanimement perçue comme une bonne mesure, tant dans l'espace public que dans les espaces privés. Les participants ajoutent : « oui, pour éviter des inondations conséquentes liées au mépris de l'écologie et la qualité et composition du sol de Bordeaux », « oui, mais jumelée à une conservation des qualités naturelles de respiration du bâti ancien », « oui, à condition de l'entretenir », « Bordeaux manque d'espaces verts ! », « Bordeaux est une ville trop minérale il faut la végétaliser », « c'est du bon sens ... c'est évident », « ça devrait être renforcé », « ils permettent des plantations anecdotiques », « est-il possible d'instaurer des trames vertes de surfaces adaptées et de façon répartie notamment dans les zones piétonnes pouvant les accueillir ».

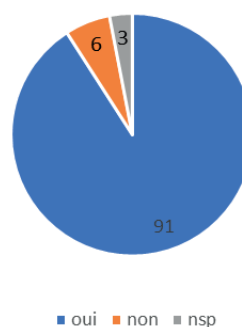
Le seul avis négatif mentionne : « la minéralité peut engendrer la fraîcheur mieux que la végétation dans une forêt tropicale. Les sols perméables dans le cas urbain peuvent aussi être un gaspillage de l'eau qui n'est plus récupérable ».



10 - La préservation du commerce et de l'artisanat

Les mesures proposées pour préserver le commerce et l'artisanat mais également limiter l'implantation de bureaux dans certaines rues sont appréciées à 91% des avis recueillis. « Cela accompagne le renouveau de la « vie de quartier », « oui, pour préserver une vie citadine », « proximité des petits commerces = convivialité des habitants », « c'est vital pour la vie des quartiers », « si des mesures sont nécessaires pour réguler et préserver les équilibres (ici du vivant) elles doivent être prises », « oui, en ajoutant la suppression des activités stérilisantes (banque, distribanques, garages) ou au moins leur gestion précise et contrôlée », « oui, sur les espaces passants et par des commerces d'intérêt (éviter la restauration rapide) », « oui, s'il s'agit surtout de commerces de proximité utiles aux résidents plus qu'aux touristes », « oui, dans la mesure où on permet aux populations de venir (stationnement, tram, bus, etc.) ».

Parmi les avis négatifs ou réservés on trouve : « oui, mais prévoir des espaces de bureaux afin de conserver le travail dans le centre », « non, les deux éléments sont aussi nécessaires », « il faut que cela soit équilibré », « je ne comprends pas l'énoncé petits commerces ou enseignes de multinationales, je suis d'accord pour des commerces artisans », « non, prolifération ? il faut aussi que les travaillent en centre-ville ».

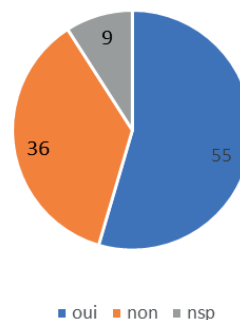


11 - La limitation des bars restaurants et des terrasses

Au contraire de la mesure précédente, la limitation des bars restaurants et terrasses est beaucoup moins appréciée : seuls 55% des avis y sont favorables. « Oui, car il y en a suffisamment ailleurs », « oui, pour le calme », « pour gérer une bonne répartition des flux de personnes et le silence », « oui, bars et restaurants prolifèrent déjà », « oui, il y en a déjà beaucoup », « ne devenons pas comme Barcelone !!! Ne plus autoriser de changement d'affectation de rez de chaussée en bar restaurant », « oui, y a-t-il vraiment des secteurs sans bars et restaurants ? », « oui dans une certaine mesure pour l'animation des quartiers », « limitez aussi certaines terrasses trop grandes qui envahissent l'espace public », « oui, après concertation avec les résidents et propriétaires et évaluation de la vie ainsi créée et de la sécurisation induite »

Parmi les avis mitigés ou négatifs on trouve : « Maintenir un équilibre pour préserver la qualité de vie des habitants est important mais tout dépend du niveau des mesures », « oui et non, à implanter avec soin »

« Non, ce n'est le rôle de ce règlement », « limiter non, mais réguler », « il faut plus de bars avec terrasses pour la coupe du monde », « non, les secteurs doivent être animés et vivants », « non, les terrasses, les bars, les lieux de vie sont les veines d'une ville », « non, laisser la vie investir les rez de chaussée là où la population est présente », « non surtout pas si c'est pour des questions de bruit qui se gèrent techniquement. A Paris, le Marais est beaucoup plus urbain et vivant que le 16^e ».



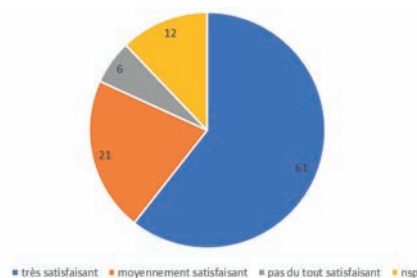
12 - Evaluation globale du projet

61 % des personnes estiment très satisfaisant le projet de révision générale du PSMV, 21 % sont moyennement satisfaits, 6% (2 personnes) pas du tout satisfaits et 12% ne se prononcent pas.

Les avis les plus positifs sont « en cohérence avec le projet global de développement de la ville (balance entre la conservation du patrimoine et l'aménagement) », « très bon travail », « au prix que ça coûte, faut que ça marche ! », « présentation claire », « plus abouti et précis », « ça va dans le bon sens », « démarche globale cohérente ouverte à la modernisation », « très satisfaisant s'il permet des isolations thermiques, s'il permet les îlots de fraîcheur, s'il sécurise les piétons, s'il favorise une vie apaisée ».

Les commentaires médians sont les suivants « les images sont très ciblées, la véritable image des quartiers n'est pas montrée (Grosse Cloche) », « trop restreint », « moyennement (15/20) dans l'absolu, si on note en fonction de là où l'on part c'est mieux (17/20) !! », « l'exposé était trop vague, pas d'indication pour trouver cet avant-projet sur internet, comment savoir quelle est la couleur de son immeuble ».

Les deux commentaires des personnes nullement satisfaites sont les suivants : « certains promoteurs ont gagné beaucoup d'argent (voir quartier Saint-Michel) » et « vous ne tenez pas compte des habitants et de la préservation de la planète ».



Expression libre

Quatorze personnes sur 34 ont souhaité remplir cette rubrique :

- Poursuivre la médiation directe sur le terrain, auprès des habitants, au-delà de la fin de la concertation.
- Pourquoi In Cité a un droit de préempter à des prix inférieurs proposés par des acheteurs ?
- Bordeaux est une ville trop minérale.
- Comment arriver à faire vivre le centre-ville et à le faire durer ? une réponse peut être de pousser les familles, jeunes ménages, à venir et rester ! beaucoup trop de locations étudiantes qui n'aident pas à pérenniser la ville.
- Ne pas oublier la rue qui est le seul lieu de vie de la ville.
- Quelques options comme l'absence de la rive droite ou l'obsession du « vert » se discutent, mais globalement le travail est remarquablement fouillé et très pertinent.
- Les plans modifiés sont-ils déjà visibles sur le site de BX Métropole ? notamment les cours à projet.
- Préservation du végétal : ok pour les jardins existants, ok pour décoration végétale le long des rues, mais pas d'accord pour garder des arbres qui « polluent » un bâti remarquable.
- Plus de liberté sur les évolutions des toitures. Bordeaux manque de prise de hauteur.
- Mettre en place un système de dialogue plus direct avec le service des bâtiments de France.
- Existe-t-il une association comme feu « le vieux Bordeaux » qui nous permettrait de faire respecter les règles actuelles du PSMV ? Faire démonter les fenêtres en PVC par exemple. Car laisser cela n'engage pas les autres propriétaires à respecter les règles !!
- Manque de vision sur les espaces verts.
- Il faudrait aller encore plus loin et se servir du BIM pour anticiper l'avenir !
- Réunion publique pour présenter un projet déjà « dans les cordes » où toute remarque a peu de chances d'aboutir.

LES QUESTIONS POSÉES PAR LES PARTICIPANTS LORS DE LA RÉUNION

(Issues de l'enregistrement vidéo)



- Un architecte demande quelles mesures sont prises pour préserver l'âme et le vécu de certains espaces du SPR qui ne sont pas visibles. Il déplore qu'il n'y ait que des mesures pour préserver des éléments matériels.

Monsieur Cassagnaud répond que nous sommes dans le cadre d'un document d'urbanisme qui est là pour gérer le concret et pas l'immatériel. Ce dernier aspect du patrimoine nous échappe et l'on s'efforce de conserver ce qui est de qualité.



- Une personne souhaite savoir quel poids décisionnaire les participants à cette réunion peuvent avoir dans ce projet. La ville souhaite-t-elle supprimer tous les arbres qui restent dans le centre ancien ? Certes il faut protéger le patrimoine minéral mais aussi celui qui offre de la qualité de vie aux habitants au risque que la ville ne devienne un ville-musée.

Madame Touton répond, sur la place des arbres et de la verdure, que les quais constituent le plus grand espace planté et arboré de la ville aujourd'hui, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années. Par ailleurs, il est prévu de préserver dans le projet de règlement, le peu d'espaces encore en pleine terre à l'intérieur des îlots et qui en améliorent l'habitabilité. Dans de nombreuses cours dites « à projet », on incitera lorsque c'est possible à remettre ces espaces en pleine terre et planter des arbres. Quant à la ville muséifiée, on travaille depuis 2002 notamment avec Incité à réintroduire de la vie dans le centre ancien avec la priorité aux logements plus grands et accessibles, aux commerces sans parler des espaces publics.



- Une personne demande si le cadre réglementaire des travaux va changer. Les menuiseries PVC se multiplient alors que c'est interdit.

Monsieur Cassagnaud répond que c'est le PSMV qui va changer, pas le code de l'urbanisme. Par conséquent le régime d'autorisation ne changera pas. Concernant les fenêtres en PVC, pour son 5ème poste d'architecte des bâtiments de France, Monsieur Cassagnaud constate que Bordeaux est une ville dans laquelle il y en a très peu.

- Une personne souhaiterait revenir sur la végétalisation. Toutes les personnes qui viennent à Bordeaux insistent sur le caractère très minéral de la ville. N'y a-t-il pas d'autres solutions, comme de la verdure dans des bacs, cours de l'Intendance par exemple. En second lieu cette personne s'interroge sur le remplacement des grandes fenêtres des immeubles classiques par des menuiseries à imposte. Y a-t-il des obligations dans ce sens ?

Monsieur Cassagnaud répond sur le second point.

Lorsqu'une restitution des menuiseries anciennes est demandée, il faut rechercher quel est le modèle de menuiserie le plus ancien qui existe encore sur la façade. On s'inspire de ce modèle pour les menuiseries nouvelles. Mais les situations sont très variables selon les immeubles, certaines fenêtres sont à impostes ou pas. Par exemple place Gambetta qui est une place du XVIII^e siècle, il y a des menuiseries à crémones XIX^e remarquables. Nous ne sommes pas dans une recherche d'une homogénéité absolue.



Monsieur Schoonbaert répond sur la première question. Il rappelle que Madame Touton a dit tous les efforts faits depuis des années pour végétaliser la ville, notamment sur les quais. Vous évoquez le cours de l'Intendance qui est très minéral, mais il faut se souvenir que le cours du Chapeau-Rouge, lui, a été entièrement replanté comme une allée du XVIII^e siècle alors qu'auparavant il y avait cinq files de voitures sur ce cours. Tous les cours de Bordeaux ne sont pas faits pour être plantés, par exemple la place Tourny articule des allées plantées et les cours plantés eux aussi : il ne faut donc pas qu'elle soit plantée. Ces logiques entrent en œuvre, ensuite il y a des choix techniques, très clairement vous le savez le sol des villes est truffé de réseaux et donc on ne peut pas planter partout. Quant aux jardinières, l'expérience de la rue

Sainte-Catherine n'a pas été concluante, les jardinières sont très vite devenues des poubelles... ce sont des équilibres à trouver, on ne peut pas tout végétaliser, ce n'est pas possible et parfois ce n'est même pas bienvenu.



- Une personne se félicite de cette réponse : il ne faut pas vouloir mettre de la verdure partout, si l'on veut vivre dans la verdure il faut vivre à la campagne. Et d'ailleurs c'est la même chose pour le bruit, si l'on veut vivre sans bruit allons vivre à la campagne écouter les petits oiseaux. Cela dit les petits oiseaux comme les étourneaux, on les entend si bien en centre-ville que même quelques personnes s'en plaignent ! Mais la question de cette personne s'exprime par un regret : « pourquoi n'y a-t-il pas d'extension du SPR et notamment sur la rive droite où le patrimoine est remarquable ? »

Monsieur Cassagnaud répond que la situation à Bordeaux est très frustrante car le SPR se limite à 150 ha du centre-ville alors qu'il pourrait être trois fois plus grand. On peut s'étonner par exemple que Sainte-Croix n'en fasse pas partie, que Saint-Seurin en soit exclu, tout comme les Chartrons... Fort heureusement il y a d'autres outils pour protéger ces quartiers, un SPR c'est le « fin du fin » de la boîte à outils, mais nous avons à Bordeaux un PLU patrimonial immense développé en lien avec le site inscrit sur la liste du patrimonial, c'est là aussi un outil formidable que celui de la « ville de pierre ».

Madame Moniot, chef du service patrimoine urbain en projet à Bordeaux Métropole, précise sur ce point que la collectivité a commencé par réviser le PSMV qui existe. En fonction des résultats de cette révision, peut-être y aura-t-il un jour une extension, mais pour le moment nous avons en effet ce PLU qui existe.



- Une personne expose qu'une ville agréable pour ses habitants comme pour les touristes qui la visitent est d'abord une ville propre. Qu'est-il prévu en ce sens ?

Monsieur Cassagnaud répond que la création de locaux poubelles sera obligatoire dans tous les immeubles rénovés. Madame Touton précise que beaucoup d'efforts sont faits dans le centre-ville pour améliorer cela mais que la malpropreté vient souvent de l'incivilité. Or, si l'on n'a pas de local poubelles, difficile de rentrer sa poubelle... Parfois, dans les immeubles très contraints du centre historique, on ne trouve pas de solutions pour aménager des locaux poubelles. Cette demande a été renforcée dans le futur règlement, et l'on a vu que dans les cours ou sous des verrières on pourrait désormais installer les locaux d'usages qui manquent à de nombreux immeubles.

- Une propriétaire du quartier Saint-Pierre tient à féliciter les efforts faits depuis plusieurs mois pour la propreté. Plutôt que de toujours punir, on pourrait aussi féliciter les efforts qui sont faits comme par exemple par des concours de propreté entre quartiers... Cette propriétaire souhaiterait savoir si les cours à projet, les cours à protéger ou à démolir peuvent être réétudiées au cas par cas. Peut-on avoir des conseils, à qui s'adresser ?

Madame Touton rappelle que nous sommes en période de concertation et que toutes les remarques sur le sujet sont bienvenues. Evidemment les services sont à votre disposition pour vous recevoir, le droit des sols pour les autorisations, Monsieur Schoonbaert sur les questions patrimoniales échange régulièrement avec Monsieur Cassagnaud.



- Une personne intervient de nouveau pour dire que l'Observatoire sur le climat a fait des études montrant qu'une rue sans arbres a une température de 6° de plus qu'une rue plantée. Il faut en tenir dans le projet, vu la quantité minérale que la ville présente avec toutes ces rues qui ont été bétonnées. Il y a un problème d'éducation quant à la propreté, par exemple sur les quais le matin, cela coûte cher à la collectivité de nettoyer chaque jour. Il faut tenir compte des végétaux, des points d'eau, des oiseaux... par exemple certaines villes ont choisi de couper l'éclairage la nuit pour laisser les oiseaux dormir en paix.

Monsieur Schoonbaert précise que tout est loin d'être parfait et que de nombreux progrès sont possibles. Il rappelle que l'inventaire de la faune et de la flore de la ville a été fait. Concernant la lutte contre les îlots de chaleur, les plantations ne sont pas la solution miracle. Dans une rue de 6 m de large, aucun arbre ne peut pousser, et les rues étroites sont naturellement plus fraîches que les rues larges. Ensuite viennent les fontaines qu'il faut maintenir bien sûr mais nous sommes en pleine transition vis-à-vis du réchauffement climatique.



- Une personne s'étonne des aménagements de la terrasse du Grand Hôtel. Ces excroissances forment vraiment un point noir très visible depuis l'espace public en face du Grand-Théâtre. Par ailleurs cette personne voudrait revenir sur la question de la gestion des points d'eau qui attirent des moustiques avec lesquels nous allons devoir vivre.

Madame Touton répond que la Ville est en procédure avec le Grand-Hôtel depuis que ce dernier a été livré. Elle est tout à fait d'accord, cela est inacceptable. Ce qui a été construit sur la terrasse est inadmissible et n'a jamais été autorisé. Monsieur Cassagnaud précise que depuis son arrivée à Bordeaux il a déjà émis deux refus sur ce bâtiment dont l'aménagement de la terrasse n'est pas à la hauteur du patrimoine de la place de la Comédie. Une personne signale que durant la construction le cas aurait été signalé à la Mairie et que cette dernière aurait répondu que tout était en règle. Madame Touton précise que plusieurs rendez-vous ont eu lieu pour régulariser. Les solutions qui ont été proposées sont pour l'instant inacceptables. A tel point que les projets d'extension du Grand-Hôtel sont actuellement refusés tant que la régularisation précédente n'aura pas été faite.

- Une personne demande des détails sur l'obligation de créer un logement social sur trois lors d'une restauration d'immeuble. Cela lui semble impossible.

Madame Touton explique que c'est déjà l'action d'In cité. Lors d'une réhabilitation d'immeuble on demande qu'un logement sur trois bénéficie d'un loyer conventionné, c'est-à-dire un loyer plafonné, de façon à pouvoir accueillir des personnes qui ont elles aussi des revenus limités. Ce conventionnement qui se fait sur douze ans permet, dans le centre historique où les prix ont beaucoup augmenté, de maintenir des populations aux revenus modestes.



Monsieur Gandin, directeur général d'In cité, précise que ce n'est pas simple à mettre en œuvre et qu'il faut convaincre. Aujourd'hui nous avons cette obligation réglementaire et c'est tant mieux.

Depuis 2002, il y a dû y avoir création d'environ 800 logements conventionnés privés. A cela se rajoute bien entendu la production des logements sociaux publics qu'In cité a l'occasion de céder à des bailleurs sociaux. Cela est garant de diversité sociale dans le centre ancien et particulièrement dans le secteur sauvegardé.



- Une dernière question concerne la fragilité de certains immeubles et notamment ceux construits sur d'anciens marais. Le réchauffement climatique aurait pour effet de fragiliser les fondations anciennes. Quelles mesures doit-on prendre pour prévenir ces dégradations éventuelles ?

Monsieur Schoonbaert répond que les visites des immeubles ont montré que les caves des immeubles sont dans certains secteurs très sèches et très saines et d'autres au contraire beaucoup plus humides, notamment à l'approche des quais et de la Garonne. Monsieur Schoonbaert précise que la première chose à faire est de ne surtout pas bétonner les caves, et encore moins les cuveler, ce qui a été pratique courante durant des années malheureusement. A long terme en effet, cela fragilise beaucoup plus les fondations des immeubles qu'autre chose, dans la mesure où l'humidité ne peut plus s'évacuer et que la pierre en reste prisonnière. Ensuite, il convient d'observer assez régulièrement si des désordres apparaissent. Mais il est normal qu'une cave soit humide. Si elle s'assèche, si le sol bouge, il faut regarder si des fissures, des tassements apparaissent.

Madame Touton conclut cette réunion, une personne a évoqué les antennes de télévision, il conviendra en effet de les déposer... Madame Touton invite les présents à émettre toutes les remarques qu'ils estimeront utiles pour cette opération. Elle invite également les personnes présentes à utiliser le site internet de la participation légale de Bordeaux Métropole.



