

PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE



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).

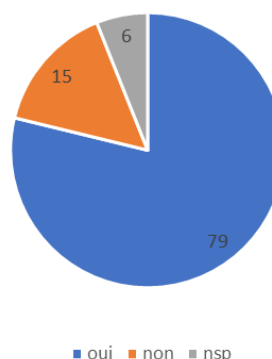
Le bilan de chacune des douze questions posées est détaillé ci-après avec les commentaires afférents éventuels.



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 ».

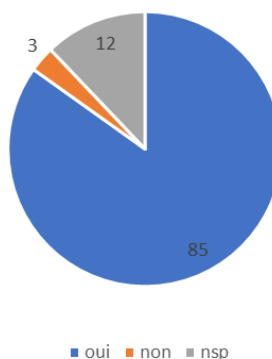
Parmi les avis favorables il est noté que ce périmètre est « plus cohérent », « qu'il permet une meilleure vigilance », « les modifications sont mineures », « la découpe par bâtiment est plus logique » ou encore « il n'est pas besoin d'agrandir un périmètre dans lequel on a déjà du mal à faire respecter 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. »

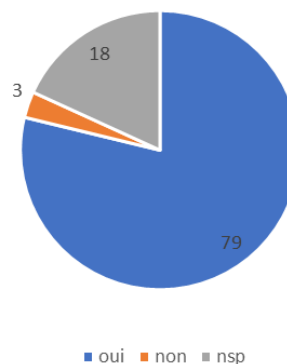


3 - La catégorie des « cours à projet »

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.

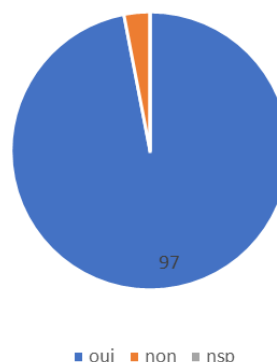
Un seul avis négatif mentionne qu'il faut « aérer, faire rentrer la lumière ». 18% des personnes ne se prononcent pas sans donner d'explications particulières.

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 ».



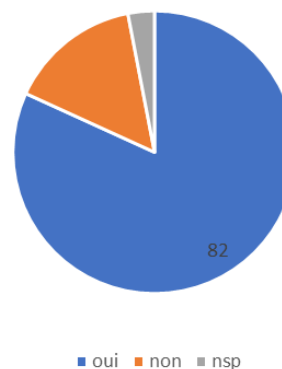
4- Les cours et jardins à préserver

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

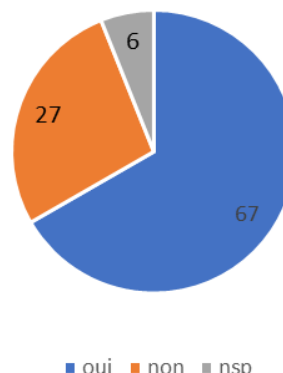
82% de réponses sont favorables sur ce point. Sur quatre avis défavorables un seul évoque : « les difficultés des différentes classes sociales d'habiter ensemble ». Tous les avis favorables s'accordent sur la nécessité de préserver l'accessibilité, la mixité et la diversité des classes sociales dans 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 ».

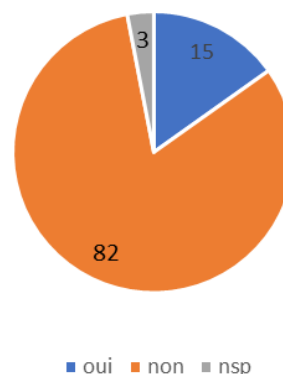
A l'inverse, 27% ne sont pas favorables à cette mesure « Ça pue les bagnoles : il faut des garages à trottinettes ! », « la voiture est obsolète », « supprimer à court terme les véhicules à moteur », « oui pour la fonctionnalité, non si trop de garages suppriment les commerces et animations », « privilégier 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. ».

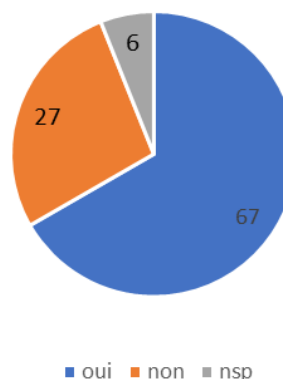


8 - L'insertion d'architecture contemporaine en SPR

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

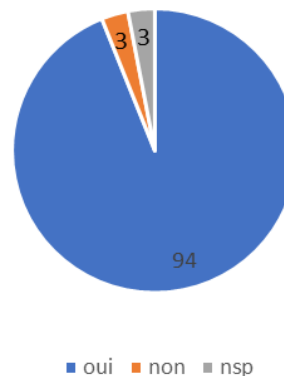
à ce que les projets ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité architecturale des biens avoisinants », « je ne sais pas si l'Unesco est compatible avec le modernisme débridé qui veut enrichir quelques promoteurs immobiliers et copains du pouvoir en place », « non, il faut préserver l'homogénéité 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 ».

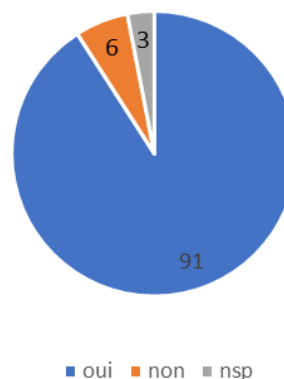
Le seul avis négatif mentionne : « la minéralité peut engendrer la fraîcheur mieux que la végétation dans une forêt tropicale. Les sols perméables dans le cas urbain peuvent aussi être un gaspillage de l'eau qui n'est plus récupérable ».



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 ».

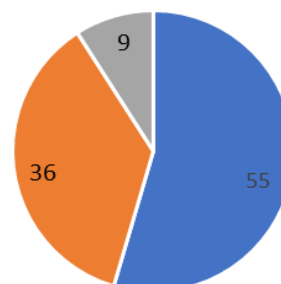


11 - La limitation des bars restaurants et des terrasses

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 ».



■ oui ■ non ■ nsp

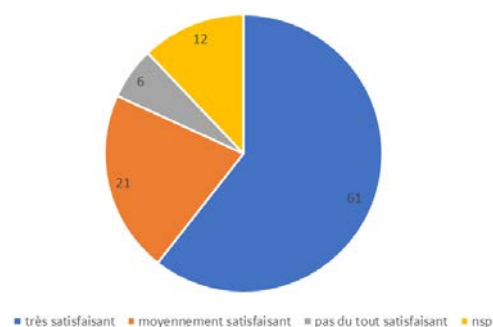
12 - Evaluation globale du projet

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 ».



■ très satisfaisant ■ moyennement satisfaisant ■ pas du tout satisfaisant ■ nsp

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 musée, 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.



