



PRÉFET
DE LA GIRONDE

RÉVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX



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

Le terme de « secteur sauvegardé » a été créé en 1962 par la loi Malraux.

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

Le secteur sauvegardé correspond donc à une zone urbaine bénéficiant d'un régime d'urbanisme particulier en raison de son fort enjeu patrimonial. Les secteurs sauvegardés existant en France (une centaine) sont variés et regroupent des coeurs de villes historiques, des centres urbains, d'anciens bourgs ou encore des quartiers.



On y retrouve toujours les deux mêmes objectifs principaux :

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

Pour encadrer et guider la mise en oeuvre de l'ensemble de ces objectifs patrimoniaux et urbains, la loi du 4 août 1962 a instauré un dispositif spécifique : **le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou P.S.M.V.**

Chaque secteur sauvegardé dispose d'un PSMV spécifique.

Il constitue à la fois :

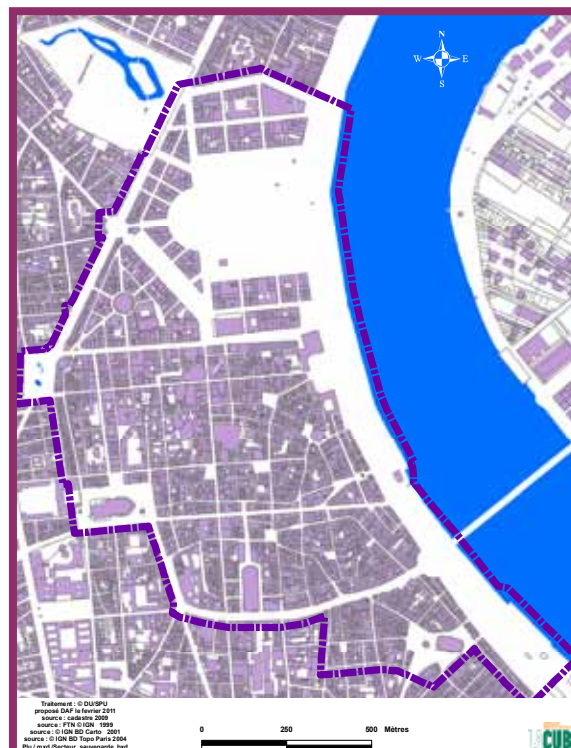
- le support de l'identification et de la protection du patrimoine bâti et des espaces libres
- le seul document d'urbanisme du secteur sauvegardé intégrant les dimensions sociales, économiques, fonctionnelles...;
- le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain.

Une de ses particularités au regard d'un Plan d'Occupation du Sol (POS) ou d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est qu'il permet de détailler et préciser les bâtiments protégés et/ou ceux qui font l'objet de prescriptions particulières (démolition, espaces libres à protéger ou réaliser, passage à créer ou à maintenir ...).

C'est également le seul document d'urbanisme qui peut protéger les intérieurs d'immeubles comme les cages d'escaliers ou des boiseries anciennes et édicter des prescriptions sur les interventions possibles.

Le PSMV de Bordeaux en Chiffres

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été initié en **1967** et approuvé par décret en Conseil d'Etat du **25 octobre 1988**.
Actuellement, il couvre **135 hectares**, ce qui en fait un des plus importants secteurs sauvegardés de France.
Il comprend **17400** habitants pour **17406** logements référencés.



Périmètre du PSMV

Pourquoi réviser le PSMV de Bordeaux ?

Il est nécessaire aujourd'hui de réviser le PSMV de Bordeaux pour de nombreuses raisons.

- *L'adaptation de ses objectifs et de son contenu.*

Les procédures d'évolutions qu'a connues le PSMV de Bordeaux

Le PSMV de Bordeaux a été révisé le **13 février 2002** afin d'intégrer le passage du tramway dans le centre ville.

Le PSMV a de nouveau évolué en **2007**, dans le cadre d'une modification.

Il s'agissait d'effectuer des ajustements liés à un programme de restauration immobilière (PRI) sur les quartiers Faures, Gensan, Fusterie.

- Le PSMV datant de 1988, il doit intégrer les obligations légales nouvelles que ce soit en matière de densité urbaine, de mixité sociale ou de développement durable.

- Le centre historique de Bordeaux –Port de la Lune a bénéficié du Classement UNESCO en juin 2007, entraînant de fait de nouveaux enjeux de protection et de mise en valeur du site.

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

- La mise à jour des données est également indispensable au niveau du patrimoine et de l'architecture des bâtiments présents dans le secteur sauvegardé.



- *L'intégration dans le projet urbain du centre historique.*

- La Ville de Bordeaux a engagé un projet de renouvellement du Centre historique, dont l'objet est d'offrir un centre d'agglomération actif, convivial et habité. Ce projet s'appuie sur les projets structurants de l'agglomération (le tramway, le réaménagement des places, la réfection de ceinture des cours, l'aménagement des quais ...).

Cette revitalisation urbaine doit engendrer l'harmonie entre ville historique et modes de vie contemporains en améliorant les fonctions propres à une capitale régionale (commerces, services, emploi, loisirs, culture ...), le confort de l'habitat, la qualité de vie quotidienne et l'identité des quartiers.

De nombreuses études ou procédures s'inscrivent dans cette réflexion comme le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PN-RQAD) de décembre 2009 ou Euratlantique (juin 2009).

- Le PSMV doit également prendre en compte le projet présenté dans le PLU de la CUB. Les deux documents concernent des territoires limitrophes, aux enjeux communs. Une première intégration des objectifs patrimoniaux a été effectuée dans le PLU en vigueur à travers la création d'un règlement spécifique (zone UR) correspondant à la Ville de Pierre.



La compatibilité entre le PLU et le PSMV

Le PSMV doit être en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Le PADD constitue le projet de développement urbain et de protection pour les 10 ans à venir. Il détermine les grandes orientations qui s'appliqueront aux futures opérations d'aménagement au travers de son règlement. Le PSMV et le PLU, bien que n'agissant pas sur les mêmes territoires, se doivent d'avoir une vision commune sur le devenir du centre ancien.

Le PLU a été mis en révision en septembre 2010. La révision des deux documents s'effectuera donc de manière concomitante, ce qui garantira une meilleure prise en compte globale du projet.



Comment se déroule la révision ?

La révision du PSMV de Bordeaux a été engagée par arrêté préfectoral le 17 janvier 2011. Cette procédure sera menée conjointement par l'Etat et par la CUB, compétente en matière d'urbanisme, en étroite collaboration avec la Ville de Bordeaux.

Elle sera suivie par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé constituée par arrêté préfectoral du 09 juin 2009 et composée du Maire de Bordeaux, du Préfet et de représentants des élus communautaires, des services de l'Etat et de personnalités qualifiées.

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

La procédure comprend :

- Une phase d'études, conduite par un architecte indépendant, choisi à la suite d'un marché public. Il sera en charge de la synthèse et de l'analyse de l'état actuel du secteur sauvegardé, de la conception des fiches d'information par immeubles, de la mise en forme d'une proposition d'aménagement et de la réalisation du dossier réglementaire du PSMV.
- Tout au long de l'élaboration du projet, une concertation sera mise en œuvre, comme définit dans l'arrêté préfectoral.
- Une fois le projet élaboré et validé par la Commission Locale des Secteurs Sauvegardés, il sera soumis une nouvelle fois aux habitants dans le cadre d'une enquête publique.
- Le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux se prononcera ensuite sur le projet de PSMV avant son approbation par arrêté préfectoral.

"Les secteurs sauvegardés choisis, il convient de fixer le programme à suivre, établi après consultation des spécialistes. On dresse alors un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur qui, dans le cadre du programme général, précise le détail des opérations à entreprendre, compte tenu de toutes les nécessités esthétiques et techniques. (...)"

Ce plan, dressé par un architecte, qui consulte tous les intéressés et d'abord de le conseil municipal, est ratifié par décret en Conseil d'état. Pour l'exécution, le premier rôle revient à la ville intéressée."

André MALRAUX

Extraits du discours préparatoire à la loi du 4 août 1962

Comment s'informer et participer ?

Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du public est mis à disposition à la CUB – Direction Urbanisme, à la Mairie de Bordeaux et dans les mairies annexes.

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

Le site concertation de la CUB : <http://www.lacub.fr/vie-democratique/concertations-de-la-cub>

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

Un registre sera également disponible aux mêmes endroits. Il est destiné à recevoir les observations et suggestions du public. Ce recueil pourra également se faire sur le site Internet de la CUB.

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

Où se renseigner ?

- ▶ Communauté Urbaine de Bordeaux - Direction de l'Urbanisme - 12 Boulevard Antoine Gautier, Portes de Bordeaux (5ème étage). 33076 Bordeaux cedex. 05.56.99.88.34
- ▶ Mairie de Bordeaux. Direction Générale de l'Aménagement - 57 cours Pasteur 33000 Bordeaux 05.24.57.16.07

Dossier également disponible :

- ▶ Mairie de quartier Centre ville Square Saint-John Perse - cours d'Albret 33000 Bordeaux
- ▶ Mairie de quartier Saint-Michel/ Nansouty/ Saint Genès - 44 cours Pasteur 33 000 Bordeaux