



1  
Direction régionale des Affaires Culturelles – Nouvelle Aquitaine  
Bordeaux Métropole



# Bordeaux

## Site Patrimonial Remarquable

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

*approuvé par décret le 25 octobre 1988,  
révisé en 1999,  
modifié en 2006,  
modifié en 2018*

## Rapport de Présentation

Version après enquête publique

Juin 2021

**Pièce n° 1**

Atelier Lavigne, architectes associés –architecture et patrimoine  
Luc Savonnet – architecture, patrimoine, urbanisme  
Hadès archéologie – histoire, archéologie, SIG, bases de données  
Fébus Eco Habitat – ingénieurs conseil  
Juripublica - juristes



# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>p.5</b>
<b>1 Les objectifs de la révision du P.S.M.V.</b>	<b>p.6</b>
<b>1.1 Les protections patrimoniales</b>	<b>p.6</b>
Les monuments historiques	
Le patrimoine archéologique	
L'ensemble urbain et architectural	
<b>1.2 Le secteur sauvegardé, objectifs, évolutions</b>	<b>p.6</b>
La création du Secteur Sauvegardé en 1967 et le P.S.M.V. de 1988	
La révision de 1991, interrompue	
La révision de 1998 – 2002	
La modification de 2006	
Les modifications de 2018	
<b>1.3 Le S.P.R. et l'ajustement de la délimitation en 2018</b>	<b>p.9</b>
<b>1.4 Les objectifs de la révision du P.S.M.V.</b>	<b>p.9</b>
<b>2 Synthèse des diagnostics : acquis et conséquences sur le P.S.M.V.</b>	<b>p.11</b>
<b>2.1 Diagnostic patrimonial</b>	<b>p.13</b>
Contenus et thématiques abordés	
Synthèse de l'étude historique : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'étude du bâti : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
<b>2.2 Diagnostic urbain</b>	<b>p.19</b>
Contenus et thématiques abordés	
Synthèse de l'étude de la population : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'étude de l'habitat : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'étude de l'Economie, les activités, le tourisme: enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'étude des politiques et actions de restructuration urbaine : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'étude des outils de planification urbaine et environnementale : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'étude des perspectives et dynamiques du projet urbain bordelais : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
<b>2.3 Diagnostic environnemental</b>	<b>p.28</b>
Contenus et thématiques abordés	
Synthèse de l'analyse environnementale : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'analyse de l'espace urbain du point de vue du développement durable : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'analyse du bâti de vue du développement durable : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse de l'analyse des énergies renouvelables : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
Synthèse des problématiques de compatibilité du patrimoine avec le développement durable : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
<b>2.4 Diagnostic du P.S.M.V.</b>	<b>p.32</b>
Contenus et thématiques abordés	
Synthèse : les orientations générales proposées pour la révision	
<b>2.5 Diagnostic sur les paysages urbains, les espaces publics, les mobilités</b>	<b>p.34</b>
Contenus et thématiques abordés	
Synthèse de l'étude des espaces publics : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.	
<b>3 Le projet de révision du P.S.M.V.</b>	<b>p.37</b>
<b>3.1 Les axes et grandes orientations du projet</b>	<b>p.38</b>
<b>3.2 Les pistes de réflexion proposées pour le projet urbain : articulation avec les P.O.A. du P.L.U.i</b>	<b>p.41</b>
Le P.S.M.V. et le projet urbain	
Le P.S.M.V. et le P.O.A. habitat	
Le P.S.M.V. et le P.O.A. mobilités	

<b>3.3 Les recommandations sur les espaces publics : articulation avec les P.O.A. du PLUi</b>	<b>p.44</b>
Le P.S.M.V. et les recommandations sur l'espace public	
Le P.S.M.V. et le P.O.A. mobilités	
Les recommandations spécifiques pour des lieux à aménager	
<b>3.4 L'étude du bâti et des espaces et le fichier immeuble</b>	<b>p.47</b>
L'étude du bâti et des espaces	
La fiche parcelle	
Les outils informatiques associés	
<b>3.5 Les catégories et la légende du plan</b>	<b>p.49</b>
<b>3.6 Le plan</b>	<b>p.54</b>
<b>3.7 Le règlement et la justification des règles</b>	<b>p.57</b>
Le règlement au service du projet	
L'organisation du règlement	
Les règles particulières applicables au territoire couvert par le P.S.M.V.	
<b>4 Compatibilité avec les documents de planification urbaine et environnementale</b>	<b>p.69</b>
<b>4.1 Le S.C.o.T.</b>	<b>p.70</b>
<b>4.2 Le P.A.D.D. du PLUi</b>	<b>p.71</b>
<b>5 Incidences du P.S.M.V. sur l'environnement</b>	<b>p.77</b>
<b>5.1 L'évaluation environnementale du projet du P.S.M.V</b>	<b>p.78</b>
<b>5.2 Les apports du projet de P.S.M.V., fiches développement durable</b>	<b>p.78</b>
<b>5.3 Le P.S.M.V. et les servitudes à portée environnementale</b>	<b>p.80</b>
<b>5.4 Les consommations d'espaces</b>	<b>p.80</b>
<b>5.5 Synthèse : incidences du projet de P.S.M.V. sur l'environnement</b>	<b>p.80</b>

#### Annexe

- Évaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi

#### Documents annexes

- Diagnostic patrimonial, urbain, environnemental, P.S.M.V., paysages urbains, espaces publics et mobilités
- Rapport de présentation AUBERT 1988
- Rapport de présentation WAGON 2002
- Notice de justification de l'ajustement du périmètre
- Évaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi

## Introduction

Ce rapport a pour objet de présenter la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Bordeaux (P.S.M.V.).

Il est élaboré conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur concernant les documents d'urbanisme.

Il est indissociable des :

- Diagnostics annexés qui fondent les choix et orientations présentés.
- Pièces réglementaires opposables aux tiers dont il justifie les dispositions : le plan et le règlement.

## Composition générale du dossier du P.S.M.V.

### Pièces réglementaires opposables

- 1 - Rapport de présentation et annexes documentaires
- 2 - Règlement et annexes réglementaires
- 3 - Plan
- 4 - Diagnostics, annexe du rapport de présentation
- 5 - Bilan de la concertation

### Pièces complémentaires

- 6 - Fiches immeubles
- 7 - Fiches développement durable
- 8 - Pistes de réflexion pour le projet urbain du P.S.M.V.
- 9 - Cahier de recommandations sur les espaces publics
- 10 - Dossier de demande d'évaluation environnementale au cas par cas

# 1 - Les objectifs de la révision du P.S.M.V.

## 1.1 Les protections patrimoniales

---

### Les Monuments Historiques

Le Site Patrimonial Remarquable comprend **278 édifices protégés** par la législation sur les Monuments Historiques, parmi les 350 de la Ville et les 413 de la Métropole, soit plus de la moitié (données de la CRMH de Nouvelle-Aquitaine à jour mai 2019). Parmi ces édifices classés ou inscrits, on compte 57 immeubles protégés en totalité, 18 cours ou espaces libres protégés, 2 jardins protégés, 16 éléments remarquables protégés. De plus, 214 façades sont protégées au titre des Monuments Historiques.

Ces Monuments sont gérés selon les lois et règlements en vigueur concernant les Monuments Historiques.

Les Monuments Historiques, à la date d'établissement du P.S.M.V., figurent sur le document graphique du P.S.M.V. La liste est incluse en annexe du règlement.

### Le patrimoine archéologique

La zone archéologique de Bordeaux centre (repère 1 dans l'arrêté préfectoral portant sur le zonage archéologique) couvre l'intégralité du S.P.R. au titre des vestiges de la protohistoire à l'époque moderne.

Dans cette zone, le patrimoine archéologique est protégé et toutes les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'application de l'article L.522-5 du code du patrimoine et des décrets 2004-490 et 2010-633 relatifs aux procédures en matière d'archéologie préventive.

### L'ensemble architectural et urbain

Outre ses monuments, la Ville est le résultat d'une longue histoire et d'enrichissements successifs qui progressivement ont constitué un ensemble urbain et architectural d'exception.

Cet ensemble a été protégé par la création du Secteur Sauvegardé en 1967, face aux détériorations et menaces de destruction/rénovation de cette époque.

## 1.2 Le Secteur Sauvegardé et le P.S.M.V., objectifs, évolutions

---

### La création du Secteur Sauvegardé en 1967 et le P.S.M.V. de 1988

Le Secteur Sauvegardé de Bordeaux a été créé par arrêté ministériel du 16 février 1967 en application de la loi de 1962, dite loi Malraux. Il fait partie des premiers secteurs créés à la suite de cette loi, en raison de son « *caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie de l'ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis* » qui le constitue.

Sa superficie est de 147,5 hectares (3402 parcelles) et couvre la majeure partie du centre ancien de Bordeaux le plus remarquable, à l'exclusion notable du quartier médiéval de Sainte Croix.

Face au processus de rénovation urbaine lourde qui s'était engagé, l'un des objectifs principaux était la sauvegarde et mise en valeur de la ville classique, marquée par l'architecture du XVIII<sup>ème</sup> siècle et la façade des quais, ainsi que « l'aération » des îlots urbains denses.

Le P.S.M.V. a été étudié et établi sous la direction de l'architecte Aubert. La mise en place d'un groupe de travail dédié au Secteur Sauvegardé, le C.A.I.D.D., a permis de visiter la majeure partie des immeubles, d'apporter une assistance au suivi des aménagements.

Les archives de cet organisme, conservées au musée d'Aquitaine, comprennent de très nombreux plans et dessins. Elles témoignent du travail qui a permis sur une période de

près d'une vingtaine d'années de visiter les immeubles et d'élaborer le plan, sans pour autant que soit établi de fichier immeuble proprement dit.

Le rapport de présentation (cf. annexes documentaires) comprend en un seul document les éléments du diagnostic général et du projet urbain : le dégagement et la mise en valeur des façades des quais en est l'une des composantes majeures.

Le P.S.M.V. a été approuvé par décret le 25 octobre 1988 (soit 20 ans après la création du Secteur Sauvegardé).

#### **La révision de 1991, interrompue**

Le P.S.M.V. a été mis en révision par arrêté du 28 juin 1991, avec pour objectif sa mise en compatibilité avec le projet de métro.

L'abandon du projet de métro a conduit à l'interruption de la démarche.

#### **La révision de 1998 – 2002**

Cette révision a été lancée par arrêté interministériel du 27 janvier 1998, avec pour objectifs l'intégration du tramway remplaçant le métro projeté.

Outre l'actualisation des données et des documents, elle a conduit à l'approfondissement des connaissances et des dispositions concernant les espaces publics. Les éléments sont énoncés dans le rapport de présentation (cf. annexes documentaires).

Le P.S.M.V. révisé a été approuvé par arrêté le 13 février 2002.

#### **La modification de 2006**

Cette modification (cf. annexe documentaire) a eu pour objectifs :

- la redéfinition des modalités de sauvegarde et d'évolution dans cinq ilots faisant l'objet d'un programme de restauration immobilière (P.R.I.), situés dans le quartier Saint Michel (entre les rues Saint François, rue des Menuts, cours Victor Hugo, rue de la Fusterie, rue Maubec et place Meynard).
- l'introduction de l'autorisation de modification des immeubles définis comme « à conserver » au titre du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur, sous conditions spéciales.

La modification a été validée en Commission Locale de Secteur Sauvegardé le 30 mars 2006.

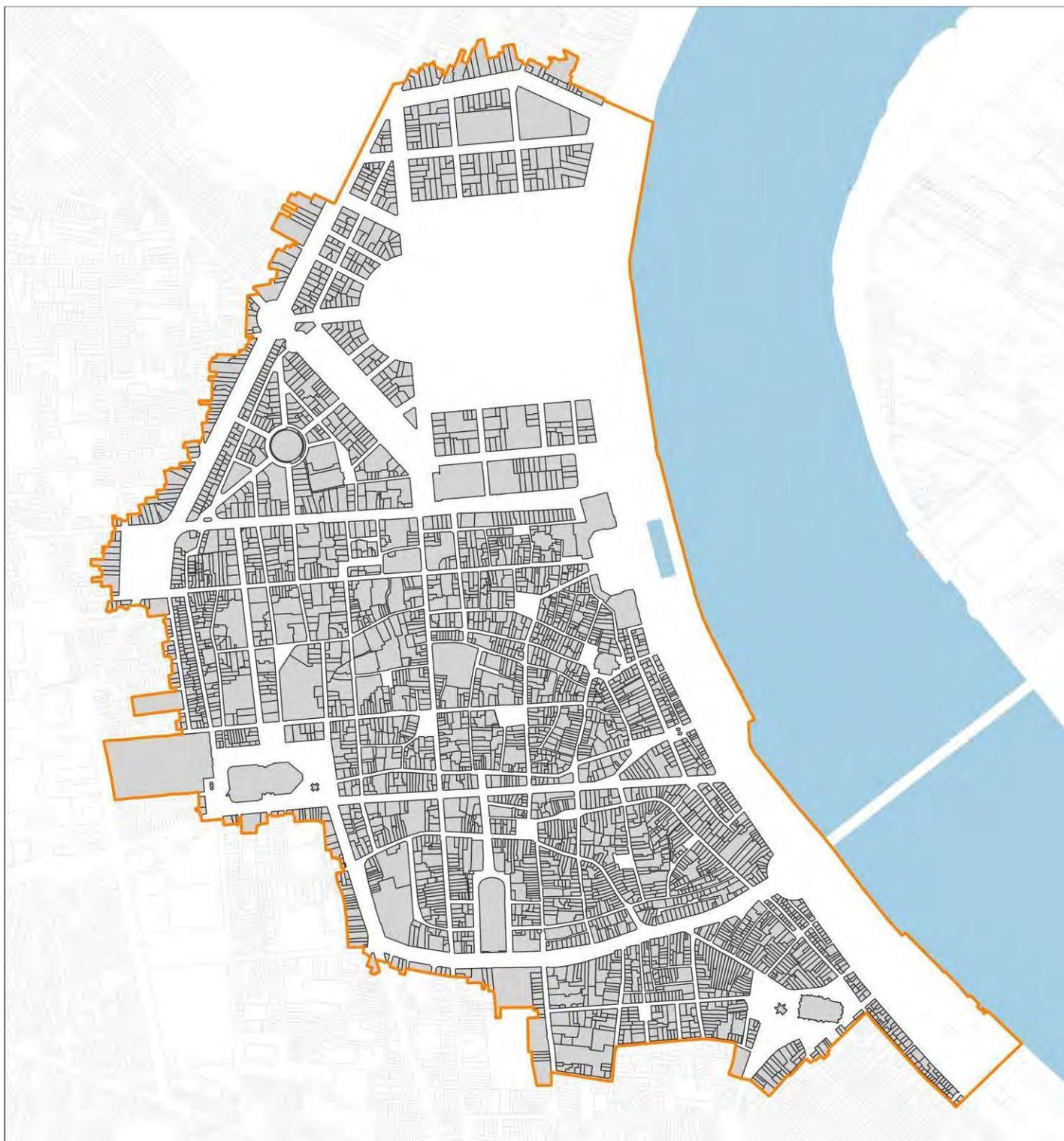
#### **Les modifications de 2018**

Elles interviennent alors que la révision du P.S.M.V. est engagée (cf. annexes documentaires). Elles portent sur deux points justifiés par :

- la réhabilitation de la place Gambetta
- le développement du tramway devant s'insérer dans la partie ouest des Quinconces.

Dans les deux cas la modification des prescriptions réglementaires et par conséquent des pièces du P.S.M.V. s'est avérée nécessaire.

Ces modifications ont été validées en Commission Locale du SPR du 10 octobre 2017 et par délibération du Conseil de Métropole le 23 mars 2018. Cette modification a été approuvée par arrêté le 16 avril 2018



Délimitation du périmètre du S.P.R. après ajustement

### 1.3 Le S.P.R. et l'ajustement de la délimitation en 2018

---

Par effet de la loi LCAP, le Secteur Sauvegardé est devenu un Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.).

Le processus même de la révision en cours du P.S.M.V. conduit à ajuster le périmètre dans l'objectif de :

- Clarifier le statut des immeubles formant la limite physique du S.P.R. au contact du tissu urbain inclus dans le Plan Local d'Urbanisme « Ville de Pierre » à visée patrimoniale,
- Inclure dans le P.S.M.V. un petit secteur à grande valeur patrimoniale autour de l'ancienne église Saint Jacques et la rue du Mirail.
- Retrancher :
  - la surface en eau de la Garonne
  - une petite bande du jardin public précédemment justifiée par les grilles qui sont maintenant protégées au titre des Monuments Historiques
  - des alignements de constructions de faible intérêt rue Carpenteyre et rue des Cordeliers.

La superficie a été augmentée, passant à 149,55 ha. (soit 1,4% en plus), ce qui constitue une adaptation mineure, qualitative et non quantitative.

Cet ajustement a été validé en Commission Locale du SPR en date du 3 octobre 2017 et en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture en date du 17 mai 2018. L'enquête publique relative à cette modification s'est déroulée du 29 octobre au 29 novembre 2018 et a donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur. Cet ajustement de la délimitation a été approuvé par arrêté ministériel le 14 février 2019.

### 1.4 Les objectifs de la révision du P.S.M.V.

---

La révision porte sur l'ensemble du P.S.M.V., avec comme objectifs particuliers :

- La mise en conformité du P.S.M.V. avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.), et la prise en compte des nécessités liées au développement durable et aux exigences environnementales, par la prise en compte entre autres des espaces verts et de la nature en ville ;
- La volonté de valoriser le site Inscrit au Patrimoine Mondial comme une cité historique vivante, de prendre en compte les nouveaux besoins des habitants et l'évolution du mode de vie depuis 30 ans ;
- La nécessité d'affiner la connaissance et ainsi les protections des édifices de ce secteur, en particulier au travers de la constitution du fichier immeuble,
- La volonté de favoriser la mixité sociale, la vie urbaine et la reconquête des espaces résidentiels inoccupés ;
- La volonté de maintenir et développer les activités économiques et commerciales ;
- La prise en compte des nouveaux aspects réglementaires par l'actualisation du règlement ;
- La compatibilité avec les autres opérations d'urbanisme.



## **2 Synthèse des diagnostics : acquis et conséquences sur le P.S.M.V.**

Les études, constats, analyses et observations sont développés et illustrés en 5 chapitres de façon à couvrir l'ensemble des problématiques patrimoniales et urbaines au regard des objectifs assignés à la révision du P.S.M.V. :

- Le diagnostic patrimonial de façon à actualiser les connaissances et préciser les critères de protection des édifices
- L'étude du bâti fondée sur les visites d'immeubles pour concrétiser les connaissances et établir le fichier immeuble
- Le diagnostic urbain de façon à évaluer les documents cadres, les dynamiques urbaines dans lesquelles le P.S.M.V. s'insère, les problématiques de mixité, d'habitat, de développement des activités,
- Le diagnostic pour les espaces publics et les mobilités urbaines,
- le diagnostic environnemental.

A l'issue de chaque chapitre sont dégagées les conclusions et enjeux amenés à se traduire dans les différentes pièces du P.S.M.V. :

- dans le plan et le choix des catégories de protections,
- dans le règlement,
- par des propositions pour la mise en valeur des espaces publics et des mobilités urbaines (pièce 8 du dossier du P.S.M.V.),
- par des pistes de réflexion pour accompagner le projet urbain (pièce 9 du dossier du P.S.M.V.),
- par un ensemble de « fiches » pour ce qui est de la prise en compte du développement durable et la transition énergétique. (Pièce 7 du dossier du P.S.M.V.),

Les synthèses des diagnostics ci-après récapitulent les thématiques abordées et formulent les principales conclusions fondant le projet du P.S.M.V.

Les diagnostics ont été établis fin 2014.

A la demande de l'Etat les documents ont été actualisés en 2018. Ils figurent in extenso en annexe de ce rapport.

## 2.1 Diagnostic patrimonial

---

### 2.1.1 Contenus et thématiques abordés

Cette partie est organisée en deux grands chapitres :

- Histoire de la ville
- Connaissance et étude du bâti

Elle développe les thématiques suivantes :

- Histoire de la ville, morphogénèse
- Permanences, évolution et éléments régulateurs de la forme urbaine à Bordeaux au fil des siècles
- L'enrichissement et la hiérarchisation des connaissances sur le bâti et les espaces par l'apport des études de terrain
- L'étude typologique et morphologique du bâti et des espaces libres illustrée, pour mettre en évidence les éléments régulateurs

### 2.1.2 Synthèse de l'étude historique : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.

Cette synthèse historique donne à voir l'héritage de chaque période historique et de son empreinte dans le bâti et la trame urbaine actuels. Il s'agit aussi de déterminer quels ont été les facteurs et les éléments de permanence mais aussi de raviver le souvenir de ce qui a résolument disparu et dont la ville s'est affranchie, en rupture avec certains aspects de son passé.

Ce travail a aussi permis une mise en perspective du Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux et de la bibliographie disponible afin de déterminer les manques documentaires (secteurs, époques, thématiques).

Ainsi nous pouvons lister l'héritage de chaque période marquante de Bordeaux, en 7 grandes périodes.

L'héritage issu de l'Antiquité dans le site patrimonial remarquable de Bordeaux :

- Vocation commerçante,
- Importance de la muraille dans la structuration du territoire,
- Planification urbaine du I<sup>er</sup> siècle qui a tracé les grands axes de la ville actuelle,
- Rôle de capitale de la province ecclésiastique héritière de la province romaine à travers les partages mérovingiens.

L'héritage issu du Haut Moyen Age dans le site patrimonial remarquable de Bordeaux, les éléments marquants des VII<sup>e</sup> et VIII<sup>e</sup> siècles :

- Le maintien de l'utilisation du port intérieur,
- La mise en place progressive du parcellaire du quartier Saint-Pierre et de l'axe transversal Maucoudinat-Trois Conils,
- L'aménagement d'une ceinture de sanctuaires ou de monastères suburbains.

L'héritage issu du Moyen Age central et du Bas Moyen Age dans le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux, les marqueurs de l'identité bordelaise médiévale :

- Le réseau viaire tortueux et les parcelles de petites tailles, disposées en lanière perpendiculairement à la rue formant un tissu dense dans une grande partie méridionale du centre urbain,
- L'ouverture de la ville sur son fleuve,
- L'empreinte des enceintes successives et du Peugue, toujours lisibles dans la voirie actuelle,
- Le processus de densification du bâti depuis le XIII<sup>e</sup> siècle lié à l'élan commercial,
- Les édifices religieux comme points de repère dans le paysage urbain et emblèmes des paroisses et quartiers qu'ils ont contribués à agréger,
- Les paroisses et les portes de la ville toujours présentes dans la mémoire des habitants (identité des différents quartiers, toponymie).

### L'héritage issu du début de l'époque moderne dans le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux :

Les exemplaires architecturaux les plus anciens du centre urbain de Bordeaux :

- Des bâtiments des XV<sup>e</sup>-XVI<sup>e</sup> siècles rares et très dénaturés : n° 31 rue de la Fusterie, n° 49 rue des Faures, n° 1 rue Mauriac, n° 2 rue Pilet, square Jean Bureau, impasse rue Neuve, n° 16 rue Saint-James, n° 31 rue du Loup, n° 49 rue des Bahutiers, n° 12 rue de la Cour des Aides, n° 12 Mérignac.
- Une architecture civile du XVII<sup>e</sup> siècle encore mal connue, dégradée ou très rénovée mais une typologie complexe et variée illustrée par quelques exemples :
- Rue Arnaud Miqueu (n° 16, 26, 28), rue Ausone (n° 23, 25, 27), rue des Bahutiers (n° 13, 17, 47), rue du Cancéra (n° 3, 5, 10, 12, 32, 35, 37, 51), cours du Chapeau Rouge (n° 18, 40), rue Neuve (n° 1, 3, 11, 13, 15, 22, 24, 26, 49), rue Renière (n° 12, 14, 16, 18, 20, 27, 31), rue Saint-James (n° 3, 10, 18, 19, 23, 41), rue Tustal (n° 1, 3, 5, 15), 36 et 41 rue du Mirail.

### L'héritage du XVIII<sup>e</sup> siècle dans le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux :

Élégance et homogénéité imposées durablement par les deux styles de l'âge d'or de Bordeaux :

- Le style Louis XV ou rocaille (1740-1770) : ensemble place Gambetta (1746), ensemble place Tourny (1748), ensemble allées de Tourny (1749), ensemble place du Parlement (1750), ensemble place de la Victoire (1754), ensemble rue Ausone, ensemble façade des quais (1750-1756), ensemble place Camille Pelletan, ensemble rue Fernand Philippart (vers 1760).
- Le style Louis XVI ou néoclassique (1770-1800) : ensemble « Ilot Louis » : cours du Chapeau-Rouge, place Jean-Jaurès, rue Esprit-des-Lois ; ensemble cours Xavier Arnoz (côté impair) ; ensemble place de la Comédie ; rue Combes, rue Saint-Rémi, quartier des Grands Hommes, place du Palais (n° 21, 26-27).

### L'héritage du XIX<sup>e</sup> siècle, le début du redimensionnement de la ville :

- Le réinvestissement d'espaces de grande envergure par des ensembles urbains planifiés et de nouvelles activités généralement tournées vers le trafic fluvial.
- La démesure de la place des Quinconces redimensionne la ville. Elle est conçue pour s'inscrire dans un vaste ensemble de rues, d'îlots et d'immeubles publics et privés.
- La diffusion d'un style homogène à travers l'architecture populaire des échoppes.

### L'héritage du XX<sup>e</sup> siècle dans le Site Patrimonial Remarquable

Le XIX<sup>e</sup> siècle se poursuit jusqu'à la guerre de 1914 – 18, l'art nouveau ayant laissé des traces réelles mais ténues dans l'architecture bordelaise.

Après la première guerre mondiale, on distingue deux grandes périodes : avant et après la création du Site Patrimonial Remarquable.

La première grande période se décompose en deux phases : l'ère Marquet – entre deux guerres - et l'ère Chaban Delmas - après-guerre - du nom des maires ayant présidé à l'aménagement urbain.

L'apport de l'ère Marquet est caractérisé par le plan d'aménagement D'Welles, portant sur un effort de modernisation des réseaux et des infrastructures.

La période Chaban Delmas apparaît très contrastée : dans le même temps on assiste à la rénovation urbaine lourde sur le mode *tabula rasa* (Mériadecq) et la création du Site Patrimonial Remarquable pour préserver le tissu urbain.

La fin du XX<sup>e</sup> siècle est caractérisée par une mutation profonde marquée par un équilibre nouveau entre la ville ancienne et celle en mutation.

La reconquête et la valorisation de la ville ancienne est spectaculaire : dégagement, réaménagement et mise en valeur remarquable des quais, restauration du bâti, amélioration des espaces publics et mise en œuvre de déplacements urbains (insertion très réussie du tramway) permettant l'apaisement et l'appropriation nouvelle de l'espace public. La politique

de mise en valeur du bâti ancien dépasse le Site Patrimonial Remarquable, en prenant en compte la Ville de Pierre.

L'inscription au Patrimoine Mondial en 2007 vient consacrer cette évolution.

Dans le même temps un projet urbain ambitieux (Bordeaux 2030) voit l'apport de créations d'équipements à l'architecture innovante qui enrichit le paysage bordelais.

**De cette synthèse historique, sont formulés les enjeux et orientations pour rédiger les pièces du P.S.M.V**

Un investissement très important de connaissances et d'études, depuis plusieurs générations de chercheurs et d'universitaires, ont permis une connaissance fine, élaborée de l'histoire urbaine et architecturale, dotée d'une iconographie riche et représentative.

- ***Les supports de connaissance ainsi avérés constituent une base scientifique garante d'une approche fine de la sauvegarde du patrimoine bordelais. L'enjeu de s'appuyer sur cette histoire : en l'articulant dans la base de données de l'outil du PSMV (G.E.D.- gestion électronique des documents) il est possible en permanence d'y accéder lors des études et de la gestion du P.S.M.V.***

S'appuyer sur cette histoire riche longue et complexe, que la ville donne « à lire » (ce qui est d'ailleurs mis en pratique lorsqu'une présentation ou visite de ville a lieu : activités du CIAP par exemple).

- ***Il est possible de prendre en compte, très concrètement cette épaisseur historique, tant dans les travaux de restauration que de réaménagement, à l'échelle des immeubles et à l'échelle urbaine pour sauvegarder et mettre en valeur le bâti et les espaces. Les dispositions du règlement se fondent sur cette orientation.***

Reconnaître et prendre en compte l'armature urbaine avérée, les tracés à échelles diverses (port, grille antique, remparts successifs, lotissements de tous âges, percement et réaligement, opération d'ensemble...) qui sous-tendent un paysage urbain complexe et signifiant.

- ***Considérer la ville historique comme le cadre permanent des apports neufs. Cela peut se traduire, par exemple, dans la mise en valeur des espaces publics, dans les rythmes bâtis y compris dans la construction neuve, le réaménagement des cœurs d'îlot lors des nécessaires travaux de requalification de l'habitat (exemple opérations programmées dans le cadre de la CPA). Développer des méthodes et des orientations de travail adaptées à cette réalité. Les dispositions du règlement tendent à l'intégration du bâti neuf et le traitement des espaces publics sur cette reconnaissance.***

Prendre en compte à l'échelle du bâti une superposition d'états du bâti, en particulier dans le quadrilatère antique et médiéval, avec comme conséquence une complexité mais aussi une richesse de sens (mémoire d'édifices disparus mais ayant été importants dans la vie de la Cité, vestiges bâtis importants en cœur d'îlot, connus ou encore méconnus).

- ***Rechercher, découvrir un potentiel de formes bâties à l'occasion de travaux, et les mettre en valeur. Cette identification est un point traité dans les fiches immeubles (repérages) et dans le règlement, appelant des recommandations (sondages, documentation) pour ne pas avoir à demander des pièces autres que celles requises dans une autorisation d'urbanisme.***

Élargir les niveaux d'intérêt pour toutes les époques, et en particulier les époques qui n'ont pas fait l'objet des orientations majeures du PSMV actuel : les plus anciens dans les cœurs d'îlot largement promis au curetage, les plus récents (XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles) très peu protégés.

- ***Un enjeu d'enrichissement de la valeur d'image de la ville, et de rééquilibrage de la sauvegarde et mise en valeur de son patrimoine bâti et non bâti.  
La traduction dans le P.S.M.V. se fait au travers des niveaux de protection inscrits dans le plan révisé : des immeubles représentatifs du XIX<sup>e</sup> ou XX<sup>e</sup> siècles sont protégés alors qu'ils ne l'étaient pas jusqu'à présent.***

### **2.1.3 Synthèse de l'étude du bâti : enjeux et orientations pour le PSMV**

L'étude de la forme urbaine et du bâti rejoint de nombreuses études existantes.

Mais l'élargissement et l'approfondissement des connaissances, qui constituent un des objectifs de la révision, font apparaître des liens entre diverses thématiques : l'emboîtement des échelles d'intérêt pour comprendre une situation bâtie, les liens entre la typologie des façades et la morphologie des immeubles, ou encore les liens entre écriture architecturale et détails....

**Le travail de terrain a permis d'enrichir ces connaissances aux différentes échelles et d'analyser :**

#### A l'échelle urbaine :

- Les trames héritées de l'histoire visibles au fil des rues et des places, comme par exemple la géométrie quadrangulaire des rues Sainte Catherine et rue Porte Dijeaux (orientées suivant *cardo* et *decumanus*), la topographie mesurée mais sensible, donne à percevoir les versants des *estey*s du Peugue et de la Devèze, ports antiques, le tracé du cours Victor Hugo, la porte Saint-Eloi, l'impasse de la fontaine Bouquière qui constituent un ensemble remarquable.
- L'évolution de la forme urbaine : une connaissance utile à la compréhension des « accidents » repérés sur le terrain, comme par exemple l'affaissement des constructions bâties sur les anciens fossés, les plans d'alignement parfois peu suivis qui expliquent des « accidents » tels que des arrachements de construction non réglés (exemple rue des Piliers de Tutelle). Ils constituent aussi l'origine d'un « paysage pittoresque » qui fait la valeur du vieux Bordeaux.

#### A l'échelle de l'îlot

Le récolement des documents iconographiques anciens, cartes et plans et leur juxtaposition sur le plan cadastral actuel, permet :

- De restituer la morphogénèse de l'îlot ;
- De comprendre la trame parcellaire et bâtie en place ;
- D'alerter sur la présence éventuelle d'éléments archéologiques.

#### A l'échelle de l'immeuble

- L'émergence de structures cachées telles que des structures médiévales ;
- Mieux connaître et reconnaître les édifices les plus anciens.

**L'étude typologique et morphologique du bâti et des espaces libres, a permis d'analyser :**

#### A l'échelle urbaine :

- Différents types de tissus formés à différentes époques suivant des tracés et logiques propres à chacun d'entre eux (trame régulière du plan issu de la ville antique, trame irrégulière issue des faubourgs médiévaux, trame issue des grands aménagements et

embellissements du XVIII<sup>e</sup> siècle et la trame régulière du XIX<sup>e</sup> siècle, poursuite des aménagements ;

- Les types d'espaces publics et d'îlots qui en découlent ;
- La cohérence des tissus et les « collages » ;
- Les observations sur les divers types de tissu urbain, leur histoire, leur caractère et leur qualité conduisent à reconnaître l'intérêt de maintenir les types d'îlot et de parcellaire, l'enjeu sur les espaces publics liés à ces îlots.

#### A l'échelle des îlots :

- Les caractéristiques générales et les principes de l'îlot urbain (contour, alignement, espace bâti/non bâti) ;
- La diversité des îlots, comme une richesse urbaine mais avec des problématiques spécifiques (taille, forme, densité, cœur d'îlot).

#### A l'échelle des parcelles, le bâti et le non bâti, typologies architecturales de référence :

- Le bâti et le non bâti, exemples de types d'architectures (maison de négociant, hôtel particulier, maison de ville, maison à loyers, immeuble de rapport...) ;
- Une typologie bâtie étendue, à partir de fonctions et d'usages ;
- Une chronologie parfois complexe ;
- Des « collages » architecturaux ;
- Des permanences d'une époque à une autre : parcellaire étroit, parcellaire massé, organisation du bâti et de la distribution ;
- Une composition en profondeur de la parcelle.

#### **L'étude des séquences et des d'ensembles architecturaux, fait apparaître la valeur des séquences architecturales et d'aménagements urbains.**

Ceux-ci sont visibles à travers les plans et les paysages urbains ainsi que l'architecture. D'un point de vue pratique, plusieurs niveaux « d'ensembles de cohérence » sont identifiables :

- Les petits ensembles de cohérence, à commencer par les programmes de maisons jumelées ou les petits groupes d'immeubles dus au même commanditaire et/ou même architecte (mention dans le fichier immeuble)
- De grands ensembles de cohérence, ordonnés par une logique temporelle et programmatique
- Des ensembles à programme, lotissements ou pièces urbaines majeures comme la place de la Bourse, la façade des quais, place du Parlement et place Gambetta,...

#### **L'étude des édifices publics et des monuments met en avant :**

- Leur rôle structurant à l'échelle de la ville ;
- Leur architecture particulière, expression architecturale et monumentale exceptionnelle ;
- Leur rôle en tant qu'édifice signal (par leur gabarit) et leur mise en scène dans la ville (perspectives, paysages urbains...).

#### **Le chapitre sur les éléments régulateurs et l'art de bâtir expose ce qui règle les formes du bâti ancien.**

Les thématiques développées portent sur :

- L'enveloppe extérieure des constructions, depuis la composition des façades jusqu'aux toitures ;
- L'intérieur des constructions, en distinguant les parties communes (cage d'escalier, boutique) et les parties privatives (caves, appartements) que les visites d'immeubles ont permis de reconnaître ;
- Les espaces libres, en distinguant particulièrement les cours dont la typologie est à prendre en compte dans l'évolution du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

De ces analyses et constats largement décrits et illustrés dans le chapitre de l'étude du bâti, découlent plusieurs orientations qui ont guidé le travail pour le Site Patrimonial Remarquable : l'élaboration du fichier immeuble, ses prescriptions (annexe réglementaire), la prise en compte du développement durable tant au niveau des recommandations générales (cf. fiches développement durable) que des principes inscrits dans le règlement.

L'analyse du bâti, dans le fichier immeuble et à l'occasion des projets, prend en compte les divers niveaux d'intérêt pour :

- ***Être attentif aux structures cachées derrière des typologies de façade, qui sont souvent un des états de l'immeuble, aux « collages », et en particulier être vigilant par rapport aux curetages actuellement prescrits.***
- ***Tenir compte de l'appartenance à des ensembles de cohérence, tant dans la compréhension des immeubles que la prescription, selon leur niveau.***
- ***Prendre en compte l'appartenance à des structures urbaines, tant pour la compréhension de pathologies que pour des enjeux de mise en valeur du bâti.***

L'étude des formes du bâti, et du non bâti, en termes historique et d'éléments régulateurs conduit à :

- ***Énoncer les éléments qui doivent faire l'objet de sauvegarde et de mise en valeur, en indiquant ou illustrant leurs principales caractéristiques. De là peuvent être extraits des aspects concrets des règles concernant l'aspect des constructions.***
- ***Poser la question de la nature des cours en tant qu'espace non bâti, mais bâti. De là une évolution du PSMV, tant du plan que du règlement avec l'introduction dans la nomenclature de la « cour à projet » (cf. chap.4 diagnostic du PSMV).***
- ***Envisager une action particulière en ce qui concerne les espaces de jardin et de terrasses végétalisées, les cœurs d'îlot, en accord avec les orientations environnementales (cf. chap.3- diagnostic environnemental).***
- ***Permettre d'identifier des défauts et des pathologies (cf. chap.4 diagnostic du PSMV)***

L'approche typologique, qui n'est pas exhaustive ni statistique, croisée avec l'approche historique, permet de mettre en évidence le fait que :

- ***La ville constitue un cadre pour la vie collective d'une grande permanence en termes de patrimoine urbain de tracés, de mémoire, de monuments, cadre qui demande à être aujourd'hui sauvegardé face à la puissance des méthodes et moyens contemporains : ou comment grouper, mutualiser, trouver les bonnes échelles d'intervention sans perdre l'âme d'un îlot ou d'un quartier (cas de Puy Paulin).***
- ***Dans ce cadre, et souvent sur ses trames construites, s'exerce un remarquable dynamisme de renouvellement des formes : ou comment mettre à profit les éléments régulateurs qui ont permis d'écrire l'architecture de chaque époque, et de continuer à le faire.***

Les relevés et études d'immeubles font également apparaître que :

- ***Les architectures du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècles, peu prises en compte dans le plan de sauvegarde s'avèrent très intéressantes tant en extérieur qu'en intérieur : le fichier et le plan sont établis dans ce sens***
- ***Les intérêts des architectures intérieures peuvent se décliner soit en grands ensembles de cohérence, soit en éléments isolés : parmi les immeubles à conserver cela permet d'envisager deux niveaux de protection : protection en tant qu'ensemble des architectures intérieures de grande cohérence de second œuvre, protection d'éléments isolés repérés dans le cadre de projet de réaménagement.***

## 2.2 Diagnostic urbain

---

### 2.2.1 Contenus et thématiques abordés

Cette partie du diagnostic est développée en six grands chapitres et analyse les thématiques suivantes :

- Analyse de la population à l'échelle du S.P.R. et synthèse par quartiers
- Habitat, structure et état du parc de logements, effet des politiques publiques
- Economie, activités, tourisme
- Politiques et actions de restructuration urbaine
- Outils de planification urbaine et environnementale
- Perspectives et dynamiques, le projet urbain bordelais et la place du P.S.M.V.

### 2.2.2 Synthèse de l'étude de la population : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.

#### L'évolution démographique :

De 1968 à 1982, le centre historique perd régulièrement des habitants (insalubrité, congestion du centre, développement de la ville dans ses périphéries et en faveur de l'agglomération, perte d'intérêt pour le patrimoine bâti). C'est ce constat qui a suscité la mise en œuvre du PSMV pour sauver un patrimoine en péril.

La tendance s'inverse à partir des années 1980, résultat des politiques de réhabilitation et de rénovation du patrimoine immobilier, des interventions sur les espaces publics, des premières piétonisations, etc.

Ce renouveau du centre historique se confirme aujourd'hui : ravalement des façades, pacification du cœur de ville, retour du « désir » pour vivre en centre-ville grâce au changement d'image de la ville mais aussi du regain d'intérêt fort pour le patrimoine et dynamisme du parcours résidentiel en centre-ville.

La période 2010 - 2015 s'inscrit dans les tendances observées depuis les années 1990, exception faite de la forte réduction de la part des populations étrangères au sein du Site Patrimonial Remarquable, dans le Quartier Saint-Michel notamment.

#### La structure de la population :

Après une période de vieillissement de sa population jusque dans les années 1970, le Site Patrimonial Remarquable se caractérise depuis par une représentation plus importante que pour le reste de Bordeaux des tranches actives, en âge d'avoir des enfants, et des populations jeunes (étudiants, jeunes salariés etc.).

Suite à la disparition des catégories traditionnelles habitant le Site Patrimonial Remarquable (ouvriers et artisans notamment) dans les années 1980, les catégories socioprofessionnelles du Site Patrimonial Remarquable se lissent peu à peu avec Bordeaux, exception faite des scolaires ou des personnes sans activité qui représentent, en 2010, 1/3 de sa population. Cette donnée est à examiner au regard de l'évolution du taux de chômage pour identifier les causes de son augmentation au sein du Site Patrimonial Remarquable. De plus, le Site Patrimonial Remarquable conserve une certaine dynamique d'attrait pour les retraités qui, même réduite, est positive.

#### Les familles dans le SPR :

Le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux hérite aujourd'hui d'un déficit de présence de familles même si la stabilité de la situation dans un contexte national de réduction de la taille des familles laisse envisager un infléchissement de la tendance.

Ainsi, il se caractérise par des ménages de petite taille, composés en majorité de personnes seules ou de jeunes couples sans enfant. La profusion de petits logements, les prix du foncier, sont entre autres causes des facteurs limitants du retour de familles plus nombreuses.

L'évolution de 2010 à 2015 confirme l'infléchissement de la tendance avec une part des familles sans enfant qui continue de reculer au profit des familles avec enfants.

L'emploi :

Malgré la bonne santé face à l'emploi des quartiers Nord, la tendance générale du Site Patrimonial Remarquable reste marquée par un taux de chômage et une précarité salariale plus élevés que pour le reste de la ville de Bordeaux.

La comparaison des taux de chômage des quartiers de 2006 à 2015 traduit des évolutions sociales de leur population : d'une baisse importante à Saint-Pierre à une baisse mitigée pour Saint-Michel qui voit son taux se stabiliser après une période d'embellie. Le Quartier Tourny se maintient lui comme un quartier à part dans le Site Patrimonial Remarquable avec un taux stable légèrement au-dessus des 10%.

Les revenus :

Les difficultés face à l'emploi se retrouvent dans la géographie des revenus sur le Site Patrimonial Remarquable. Celui-ci reste marqué par une situation plus délicate que pour le reste de la Ville de Bordeaux.

Il reste difficile d'estimer la précarité réelle sur le Site Patrimonial Remarquable puisque les disparités de revenus et de chômage ne se retrouvent pas dans les indices de précarité à disposition (données CAF et CNAM).

Le maintien du classement dans la nouvelle géographie prioritaire de St-Michel en 2014, et même l'extension de son périmètre, confirment cependant la conjonction de problématiques sociales fortes sur le Sud du Site Patrimonial Remarquable.

Une bipolarité forte du Site Patrimonial Remarquable bordelais :

Un Site Patrimonial Remarquable bordelais qui se caractérise par une polarité entre les quartiers parmi les plus aisés de la ville au nord, et les quartiers parmi les plus populaires au sud, ce qui le positionne comme lieu d'accueil de populations très hétérogènes, d'un quartier à l'autre, pour une mixité sociale qui se lit ici à l'échelle du centre historique. Ceci confirme une vocation de longue date d'accueil de Bordeaux dans ses quartiers populaires héritée de son passé portuaire de ville des dockers et sas d'entrée des populations immigrantes.

Du fait de cette polarité marquée contenue dans un espace somme toute restreint, le Site Patrimonial Remarquable voit ses espaces publics jouer un rôle liant, comme vecteurs d'une mixité importante, à condition que ceux-ci ne jouent pas le rôle de frontières dans l'imaginaire social. C'est là l'une des caractéristiques spécifiques du Site Patrimonial Remarquable bordelais en permettant à la fois l'accès au centre ancien à un large panel de populations, tout en maintenant un clivage par quartiers très marqué, hérité à la fois de son histoire et des phénomènes migratoires plus récents.

Il reste à espérer que les évolutions récentes, tant sur les prix de l'immobilier que sur le changement d'image du Quartier Saint-Michel, ne remettent pas en cause cette vocation d'accueil propre au Site Patrimonial Remarquable.

Sur cette thématique le diagnostic conduit à plusieurs dispositions pour mettre en forme le projet du P.S.M.V., son plan, son règlement, son articulation avec les P.O.A. (plan d'orientation et d'action) habitat et mobilités du PLUi.

- **Confirmer la dynamique résidentielle du S.P.R. en permettant le retour des familles par la création et l'amélioration des logements de capacité convenable ;**
- **Equilibrer la diversité sociale des quartiers, favoriser la mixité intergénérationnelle, permettre le maintien de populations à faibles revenus par la préconisation d'opérations de logements sociaux ou d'opérations à loyers maîtrisés au sein des quartiers peu pourvus aujourd'hui en diversité sociale.**
- **Permettre le maintien des populations jeunes sans augmenter le fractionnement excessif des immeubles.**
- **Favoriser une mixité non clivante ou ségrégative par un travail d'emboîtement des mixités à l'échelle de l'immeuble, du groupe d'immeubles, de l'îlot, du quartier.**

### 2.2.3 Synthèse de l'étude de l'habitat : enjeux et orientations pour le P.S.M.V

#### L'étude de la structure du parc de logements et les catégories de logements, leur évolution :

Après un phénomène de diminution du nombre de logements dans les années 1960, le Site Patrimonial Remarquable en regagne à partir de la fin des années 1970 pour une croissance aujourd'hui située autour de 5% entre 1999 et 2006 qui ralentit autour des 2% entre 2010 et 2015.

Il accueille aujourd'hui un peu plus de 15 000 logements contre presque 155 000 au total pour Bordeaux.

La grande densité de logements dans le Site Patrimonial Remarquable conduit à identifier l'enjeu que représentent les espaces publics de « respiration » (les Quais, le Jardin Public, les mails et espaces plantés, les squares etc.). La Place Gambetta et son jardin participent de cet enjeu.

Le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux souffre d'un fort déficit en logements sociaux alors même qu'il se démarque par des prix de l'immobilier plus élevés qu'en périphérie de la ville.

Un logement social de fait, problématique du point de vue de l'état sanitaire des logements, semble s'être développé plutôt en bordure Sud du Site Patrimonial Remarquable, sur le périmètre du Projet ReCentres (PNRQAD).

#### Les caractéristiques des logements et les problématiques :

La morphologie bâtie et les types de logements sont issus de l'évolution de la trame urbaine et se caractérisent par :

- La typologie bâtie est très étendue : très petits immeubles, vastes hôtels particuliers, plans de logements simples, tributaires de trames urbaines anciennes et très resserrée, plans complexes...);
- Une hiérarchie verticale, fondée sur une mixité d'usages et de fonctions plus ou moins développée (cave, rdc occupé par les boutiques, étage d'habitation, ...)
- Des logiques d'occupation en profondeur des parcelles : le bâti principal est implanté entre la rue et la cour, un bâti secondaire est situé en fond de parcelle et ouvre par une façade unique sur la cour.
- Des espaces libres très réduits : cours et puits de jour.

La typologie bâtie n'est pas restée figée. De nombreux immeubles ont été réaménagés et ont évolué afin d'accueillir de nouvelles fonctions, d'améliorer le confort des logements ou répondre à de nouveaux besoins d'habitabilité.

L'évolution du tissu et des modes d'habiter font apparaître de nouvelles problématiques comme :

- Maintenir l'accès au logement / l'interface public privé ;
- Concilier l'habitat et l'activité, la question de l'occupation des rez-de-chaussée
- Faire évoluer les cours ? : espace bâti/non bâti, leur usage, leur évolution liée à l'occupation des rdc et à la recherche de locaux d'usage ou d'activités.
- Faire évoluer les logements, leur organisation dans la parcelle, par niveau, leur distribution et chercher de nouveaux espaces habités tels que les combles.

#### Les problématiques de l'habitat dans le tissu ancien :

Le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux se caractérise par une très bonne préservation de son bâti ancien, dont la majeure partie date d'avant le milieu du XXème siècle, et par une densité importante de logements collectifs qui suppose une gestion efficace des parties communes pour des interventions à l'immeuble ou à l'îlot.

Cependant, les réhabilitations, largement marquées jusqu'à la fin des années 1980 par les AFUL, ont eu pour conséquence la création de très nombreux petits logements qui ont porté

atteinte aux éléments patrimoniaux intérieurs et présentent aujourd'hui une difficulté spécifique : leur adaptation à la demande des ménages sans exclure les populations résidentes dans un contexte où les habitants sont majoritairement locataires.

Le diagnostic et l'étude de terrain, montrent que les îlots et le bâti peuvent évoluer dans le respect du patrimoine :

- Par exemple, par des transformations/évolutions des gabarits en cœur d'îlot (toits terrasses), l'évolution des façades arrières des immeubles (loggia...).
- La mutualisation des espaces libres et des locaux communs
- Le regroupement d'immeubles pour créer des logements habitables
- La mutualisation des accès aux étages
- L'évolution des cours, cours à projet pour accueillir les locaux communs (vélos, poussettes, poubelles...).

#### L'état du parc de logements

Le Site Patrimonial Remarquable a rattrapé son retard avec Bordeaux dans le niveau d'équipement des logements depuis les années 1980. Cependant des situations marginales perdurent au Sud du Site Patrimonial Remarquable, sur le Quartier St-Michel, et le mode de chauffage des logements, s'il existe, pose question sur sa nature dans les risques de précarité énergétique qu'il peut occasionner en cas de mauvaise isolation du bâti.

Après une période de désaffectation massive pour le cœur historique de Bordeaux, la tendance est depuis les années 1990 à la résorption de la vacance. Le Site Patrimonial Remarquable conserve néanmoins un taux de vacance un peu plus élevé que sur le reste de la ville de Bordeaux, dans une dynamique de diminution progressive du taux.

Il faut rester prudent sur l'interprétation de la donnée qui ne différencie pas la vacance due à la vitalité du marché de l'immobilier et ne renseigne pas sur les causes de sa diminution qui peuvent parfois résulter de l'occupation de logements insalubres.

La répartition de l'habitat indigne, difficile à estimer, semble encourageante pour la situation du Site Patrimonial Remarquable au regard de cette question selon l'approche statistique mais reste nuancée par une enquête plus poussée. Le Projet ReCentres qui découle du PNRQAD devrait participer au traitement des situations identifiées au Sud du Site Patrimonial Remarquable. Concernant le reste du Site Patrimonial Remarquable, le travail de terrain pour constituer le fichier immeuble permet de localiser l'habitat en déshérence (logements indignes, occupés ou non).

#### Effet des politiques publiques en matière d'habitat

Les années 1980 sont le temps fort des AFUL pour la réhabilitation des logements dans le Site Patrimonial Remarquable. Leur visée spéculative et leur faible encadrement par la réglementation aboutit à la production de nombreux petits logements qui saturent rapidement le marché immobilier.

La prise de conscience des limites du dispositif et la montée en puissance des OPAH à partir des années 1990 entraînent progressivement leur disparition au profit de nouveaux modes d'intervention.

Les actions d'amélioration et renouvellement urbain sont tributaires du PSMV (curetages, interventions sur les immeubles etc.) et de fait les orientations doivent être en phase avec les opérateurs qui interviennent sur le centre ancien (SEM, Projet ReCentres etc.).

Si le PSMV fixe un certain nombre d'orientations de mise en valeur, c'est d'une part le marché immobilier et d'autre part l'action des opérateurs dans différents cadres qui sont les outils opérationnels. De ce fait, le PSMV peut être soit bloquant, soit favorable au travail opérationnel, dualité qui se lit aujourd'hui par exemple dans la valeur opérationnelle accordée au zonage jaune.

Afin de répondre aux enjeux de l'habitat dans le SPR, plusieurs orientations sont proposées : Tirer parti des morphologies bâties favorables (préservation patrimoniale) et développer des évolutions localisées du tissu bâti suivant des règles de cohérence (mutualisation) pour :

- ***promouvoir un habitat plus adapté à la demande des diverses populations, et plus particulièrement des familles aux mixités recherchées.***

Etablir des règles, une hiérarchisation des valeurs patrimoniales et un plan de projet favorables :

- ***à la production de logements sociaux publics ou privés, dans l'esprit de la mixité à l'immeuble et de la dimension patrimoniale, intégrés aux opérations de renouvellement urbain en évitant une spatialisation figée, et participant de la résorption de l'habitat insalubre***
- ***à la résorption de la vacance par le traitement à l'échelle urbaine de groupements d'immeubles, d'espaces publics incluant notamment la restitution des accès, la réalisation des conditions d'accessibilité et d'habitabilité indispensables (locaux annexes, prise en compte des solutions de gestion des déchets, des nouvelles mobilités, accès aux étages, distribution des logements pour la prévention contre les nuisances, etc.)***
- ***à la mise en œuvre du développement durable par l'amélioration des performances énergétiques du bâti dans le respect des objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine architectural, le réinvestissement des espaces libres et des cœurs d'îlot (cf. diagnostic environnemental)***
- ***à l'intervention des opérateurs pour introduire une marge de travail suffisante pour élaborer des actions de renouvellement urbain par des catégories de protection conservatrices mais ouvertes au projet : par exemple, catégorie intermédiaire de protection du bâti et catégories pour les cours et espaces libres.***

Ne pas aggraver les règles de stationnement résidentiel, dégager des espaces pour :

- ***Préserver la qualité et l'intérêt des cœurs d'îlot***
- ***Accompagner la tendance à la réduction de la part de la voiture***
- ***Favoriser la création de locaux mutualisés (bicycletteries par exemple) et locaux communs (garages à vélo) dans les cours (cours à projet)***
- ***Conserver le stationnement résidentiel existant.***

#### **2.2.4 Synthèse de l'étude de l'économie, les activités, le tourisme : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.**

##### Les activités économiques dans le Site Patrimonial Remarquable

Les évolutions urbaines des dernières décennies, et principalement le recul du Port Autonome en aval de la ville, ont participé à une désindustrialisation très importante du cœur historique bordelais. Si elles ont permis la reconquête des Quais de Garonne pour des pratiques de découverte et de loisirs, elles ont également fait disparaître tout un tissu économique d'artisanat lié à l'activité portuaire dont il ne reste que quelques rares traces (les filets Larrieu par exemple).

Aujourd'hui le Site Patrimonial Remarquable s'est tertiarié et joue notamment un rôle central dans l'offre commerciale de la métropole, sans rougir du succès des centres commerciaux périphériques. Accueillant une proportion de commerces très importante, il constitue une offre unique de zone de chalandise, couplée à un environnement urbain et architectural de grande qualité.

Le rôle du Site Patrimonial Remarquable est d'organiser la cohabitation entre les quartiers d'habitation et les activités qui font vivre le centre ancien. Il s'agit de préserver les zones de quiétude, favorables à la vie résidentielle, et de permettre le développement de nouvelles activités en tenant compte des contraintes liées à l'ancienneté et la valeur du tissu urbain.

### Les fonctions urbaines de culture, de loisirs et de tourisme

La Ville de Bordeaux se positionne de plus en plus comme une ville de tourisme. Sa très bonne accessibilité internationale, son image valorisée par son inscription au patrimoine mondial de l'humanité, la demande en croissance constatée, la progression des étapes de croisière et la reconnaissance du travail engagé dans la mise en valeur de son patrimoine architectural et urbain sont autant d'éléments qui confortent son attrait. Celui-ci se traduit par une fréquentation touristique en progression et le développement d'une offre d'hébergements de plus en plus importante. Celle-ci est à surveiller afin d'éviter que l'hébergement touristique ne vienne réduire les possibilités d'habitats permanents au sein du Site Patrimonial Remarquable. Peu à peu, le glissement s'opère d'une offre de visite de la ville secondaire à une découverte du vignoble, initialement motivation première des visiteurs, à une véritable offre groupée de découverte de Bordeaux et son vignoble. Les aménagements et les actions menées vont dans ce sens afin de faire découvrir l'exceptionnel patrimoine de la ville.

Le Site Patrimonial Remarquable est au cœur de cette offre, regroupant la part la plus importante de monuments, de musées, de lieux à découvrir et d'espaces urbains ouverts à une pratique piétonne du tourisme, constituant aujourd'hui la véritable vitrine internationale de la ville et de la métropole.

Sur cet aspect, le PSMV propose plusieurs orientations :

Etablir des orientations d'aménagement et des règles concernant les rez-de-chaussée et la mixité fonctionnelle recherchée pour :

- ***Réserver, aux côtés des rez-de-chaussée commerciaux, la possibilité d'un accès pour les propriétaires/locataires qui le sollicitent lors d'une demande d'autorisation administrative, tout en tenant compte des éventuelles opérations groupées,***
- ***Limiter au premier étage l'usage par les commerces, voire aux entresols dans certains cas ;***
- ***Éviter que des activités tertiaires occupent l'ensemble des niveaux des immeubles ;***
- ***Constituer le cadre d'une action volontariste à travers une OPAH ou une OPAH RU, la mise en place d'un PRI, avec des mesures d'incitation, qui permettent de restituer les accès ;***
- ***Permettre des réponses architecturales diverses : création d'accès par l'arrière, création d'accès communs à plusieurs immeubles, création d'accès par passerelle lorsqu'une cour le permet etc.***

Créer dans le P.S.M.V. et son règlement, les dispositions de nature à préserver ce qui a trait à l'activité économique existante (mixité commerciale en promouvant un équilibre entre commerce résidentiel, tertiaire et l'artisanat) par :

- ***La protection des lieux d'activités et des linéaires commerciaux, dans le respect de la mixité entre habitat et activité préconisé ci-avant,***
- ***Le maintien et l'implantation d'activités traditionnelles (ex : Filets Larrieu, cordonniers etc.), innovantes (ex: coworkings, pépinières, etc.) ou liées à l'économie résidentielle (ex : commerces de bouche et de proximité)***
- ***Les dispositions permettant l'occupation des espaces libres en rez-de-chaussée, de mutualisations, dans le respect du maintien des cours et de la « respiration » du tissu bâti, et des intérêts patrimoniaux identifiés***

Contribuer au projet urbain de façon à équilibrer les espaces d'activités, de chalandises et de restauration avec les lieux de quiétude dans la ville plus favorables à l'habitat par :

- ***L'identification des lieux de quiétude à protéger en limitant les changements de destinations dans les rez-de-chaussée lorsque les logements ou les stationnements résidentiels sont nécessaires et de qualité***

- ***La mise en place dans l'annexe réglementaire, d'une liste des rues où les bars restaurants seront interdits.***

Concevoir des règles du P.S.M.V. de mise en valeur du bâti et des espaces publics pour constituer le cadre de l'accueil touristique pour :

- ***Confirmer et développer le cadre d'accueil et d'activités touristiques***

Intégrer les besoins en hébergements touristiques dans le Site Patrimonial Remarquable dans le souci :

- ***De la qualité des hébergements proposés avec services (secteur hôtelier et chambres d'hôtes) permettant la création d'emplois***
- ***D'une offre mesurée afin de ne pas entrer en concurrence (problème des "meublés de location touristique") avec l'objectif impératif de maintien de l'habitat permanent dans le S.P.R.***

### **2.2.5 Synthèse de l'étude des politiques et actions de restructuration urbaine : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.**

#### La rénovation urbaine, une question ambivalente

Face à l'insalubrité de grands îlots, voire de quartiers, le choix a été fait par le passé de mener une politique de rénovation urbaine par démolition / reconstruction de pans entiers du centre ancien bordelais.

Le bilan de ces opérations est aujourd'hui ambivalent. D'une part il a participé à l'appauvrissement de la ressource patrimoniale en faisant disparaître un patrimoine bâti très important, en supprimant des vestiges archéologiques, et en effaçant une part de la mémoire des quartiers. Sur le plan urbain, la disparition du parcellaire et d'une grande partie du tracé viaire a constitué une atteinte franche au plan urbain de Bordeaux qui fait aujourd'hui patrimoine par sa remarquable permanence.

D'autre part, ces grandes opérations de rénovation urbaine ont participé d'une logique séculaire de destruction / reconstruction de la ville sur elle-même, de créer des opportunités de se moderniser et de répondre aux besoins des évolutions de ses sociétés en construisant de nouveaux logements et équipements. Le foncier très contraint qui caractérise toute ville attrayante et en croissance lui impose de rechercher en son sein les opportunités de développement.

La question est alors celle de l'arbitrage entre la nécessité urbaine d'adaptation aux besoins de notre société tout en respectant une ressource patrimoniale non renouvelable qui entre en résonance avec les valeurs historiques d'une société.

#### De la rénovation au renouvellement urbain, une approche fondée sur une connaissance fine du tissu urbain

La nouvelle génération des interventions sur le tissu ancien du Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux est en rupture avec les logiques de rénovation urbaine auparavant appliquées. Le travail est toujours mené à l'échelle d'un îlot mais en tenant compte désormais des particularités de chaque immeuble et en s'opposant à toute démolition d'ensemble. Le patrimoine bâti est considéré comme une ressource importante pour l'attrait de la ville et les opérations de renouvellement urbain ont pour objectif de le maintenir autant que possible au regard des exigences de nos modes de vie contemporains.

Les opérations de renouvellement urbain menées par la SEM InCité se fondent sur une méthodologie rigoureuse qui vise à amener les connaissances nécessaires par une investigation très poussée sur le plan historique (connaissance de la formation de l'îlot dans le tissu urbain), sur le plan archéologique (inventaire des vestiges historiques qui peuvent être

mis en valeur dans le cadre du projet d'îlot par exemple), sur le plan architectural et fonctionnel (expertise technique poussée sur les possibilités de réhabilitation au regard des besoins en termes de desserte, d'habitabilité, d'optimisation des immeubles etc.) et sur la situation urbaine de l'îlot (lien avec les besoins d'aménagement d'espaces publics, proximité avec les réseaux de transport en commun, possibilités de mutualisation etc.).

La démarche, riche de cette connaissance préalable indispensable, aboutit à la formulation d'un projet d'ensemble de renouvellement urbain qui tient compte de l'ensemble des contraintes et atouts du tissu particulier qui compose le Site Patrimonial Remarquable. Le lien est fait avec la réglementation du PSMV par un aller-retour en phase préalable entre les préconisations voulues et les prescriptions architecturales et urbaines.

Les pièces du P.S.M.V. sont rédigées de façon à :

Passer de la notion de protection de l'ancien P.S.M.V. à la dimension de mise en valeur et de projet pour un P.S.M.V. au service d'une ambition urbaine.

Intégrer dans le P.S.M.V. les dispositions pour faciliter le projet de renouvellement du centre ancien (mutualisation des cours, aération par l'écèlement des murs de cours...)

Faire évoluer la nomenclature du plan, hiérarchiser plus finement la protection patrimoniale et préciser le règlement pour :

- ***Sortir de la logique de curetage total par la mise en place de « la cour à projet »***
- ***Maintenir cependant des leviers d'action pour la réhabilitation raisonnée du tissu urbain***
- ***Dégager des marges d'action et d'évolution sur le bâti (mutualisation, évolution des façades arrières...).***

Mettre en forme des propositions pour le projet urbain pour :

- ***Constituer un cadre d'actions pour les opérations de renouvellement urbain (CPA, PRI, PNRQAD, etc.)***

## **2.2.6 Synthèse de l'étude des outils de planification urbaine et environnementale : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.**

### Site Patrimonial Remarquable et réglementation patrimoniale

Le Site Patrimonial Remarquable apparaît comme l'un des dispositifs centraux de la gestion du bien inscrit au Patrimoine Mondial. Il s'articule en complémentarité avec les autres dispositifs (PLU et Ville de Pierre, Monuments Historiques, PPRI etc.) mais demeure le pivot de la protection. A ce titre il se doit de tenir compte des critères retenus pour le classement : protection du centre ancien comme témoignage d'une période d'échanges exceptionnels et préservation de l'ensemble urbain et architectural créé à l'époque des Lumières.

Le conflit qui a opposé Bordeaux et la France en tant qu'Etat partie à l'UNESCO s'est cristallisé autour de la question des deux ponts (le Pont du Pertuis démolé et le Pont Bacalan-Bastide finalement inauguré en 2013). Il a cependant soulevé d'autres questions pour le centre historique de Bordeaux comme la covisibilité directe avec les nouveaux projets d'aménagement (question importante pour les projets à venir de la rive droite par exemple) et le renouvellement de la fonction portuaire du Port de la Lune qui s'ouvre aujourd'hui au trafic de plus en plus important de grands navires de croisières qui mouillent sur les pontons à proximité du Site Patrimonial Remarquable.

### Site Patrimonial Remarquable et Schéma de Cohésion Territoriale

La révision du PSMV s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohésion et d'Organisation Territoriale de l'agglomération bordelaise conformément aux dispositions des articles L122-1-15 et R122-5 du Code de l'Urbanisme. A ce titre ses orientations sont compatibles avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Agglomération Bordelaise approuvé en février 2014 qui s'inscrit lui-même dans un rapport de compatibilité

avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de l'Agglomération Bordelaise.

#### La prise en compte du PLUi, des documents de planification environnementale

Le PSMV de la révision du Site Patrimonial Remarquable est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU communautaire conformément à l'Article L313-1-4 Code de l'urbanisme. A ce titre, il respecte les trois orientations de projet, les six orientations générales et le projet urbain exprimés dans le PADD qu'il traduit dans les pistes de réflexion du projet urbain du Site Patrimonial Remarquable.

Le PSMV prend également en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (POA Habitat et Mobilités) du PLU communautaire en respectant leurs orientations et objectifs et en les déclinant dans les pistes de réflexion du Projet Urbain du Site Patrimonial Remarquable.

Les éléments apportés par le TRI de Bordeaux Sud seront complétés des apports du Plan de Prévention du Risque Inondation en cours de révision afin de tenir compte à la fois des risques liés au fleuve Garonne, mais aussi de ses affluents qui irriguent le tissu urbain.

Enfin, le PSMV intègre dans les objectifs de son projet urbain et dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable les préconisations et objectifs de l'Agenda 21 et du PCET communautaires.

#### La prise en compte des protections patrimoniales du PLU : la Ville de Pierre

Le PSMV de la révision du Site Patrimonial Remarquable est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU communautaire conformément à l'Article L313-1-4 Code de l'urbanisme. A ce titre, il respecte les trois orientations de projet, les six orientations générales et le projet urbain exprimés dans le PADD qu'il traduit dans les pistes de réflexion du projet urbain du Site Patrimonial Remarquable.

Le PSMV prend également en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ((POA Habitat et Mobilités) du PLU communautaire en respectant leurs orientations et objectifs et en les déclinant dans les pistes de réflexion du projet urbain du Site Patrimonial Remarquable.

Les éléments apportés par le TRI de Bordeaux Sud seront complétés des apports du Plan de Prévention du Risque Inondation en cours de révision afin de tenir compte à la fois des risques liés au fleuve Garonne, mais aussi de ses affluents qui irriguent le tissu urbain.

Enfin, le PSMV intègre dans les objectifs de son projet urbain et dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable les préconisations et objectifs de l'Agenda 21 et du PCET communautaires.

#### L'échelle communale

Le PSMV de la révision du Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux tient compte des réglementations communales existantes et les conforte dans leurs objectifs généraux (par exemple : méthodologie de travail sur les projets qui consiste à fonder la démarche sur une connaissance fine du contexte urbain et architectural, renforcement de l'ossature paysagère de la ville, accompagnement de la lutte contre l'habitat indigne en permettant les adaptations nécessaires du bâti, etc.).

Le travail de connaissance déjà abouti dans les chartes et les carnets de communication vient nourrir la réflexion sur les préconisations architecturales et urbaines du PSMV.

En conséquence, les pièces du P.S.M.V. et le règlement sont rédigés de façon à :

- **Participer par la précision des orientations et des règles du P.S.M.V. de la protection de la valeur universelle (UNESCO) du patrimoine bordelais : la précision et l'orientation des règles architecturales, urbaines et paysagères de protection et de mise en valeur**
- **assurer la compatibilité avec :**
  - **Le D2O du SCOT de la métropole bordelaise**

○ **Le PADD du PLUi**

### **2.2.7 Synthèse de l'étude des perspectives et dynamiques et du projet urbain bordelais : enjeux et orientations pour le P.S.M.V.**

Le Site Patrimonial Remarquable se trouve de fait au cœur des enjeux métropolitains et participe à son échelle des 12 travaux engagés par la Métropole par les actions menées de réinvestissement de logements insalubres, de reconquête de cœurs d'îlots par la biodiversité, d'amélioration des performances énergétiques du bâti, de renouvellement de la conception des espaces publics, d'accompagnement des politiques de mobilité douce, de confortation de l'ouverture sur le fleuve, etc. Les grands principes métropolitains sont déclinés à son échelle plus réduite mais tout aussi stratégique étant donné le rôle de représentation qu'il porte pour la Métropole, conforté par l'inscription au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO, et dès lors son exigence d'exemplarité sur l'ensemble des thématiques soulevées.

Les pièces du P.S.M.V. sont rédigées de façon à :

- **Positionner le S.P.R. comme le cœur du dispositif urbain de la Métropole en termes de fonctions urbaines, déplacements, mais aussi en dialogue avec l'ensemble des projets urbains de l'Arc de Développement Durable bordelais,**
- **Promouvoir une valeur d'image en permettant une évolution raisonnée respectueuse du patrimoine architectural, urbain et paysager :**
- **Intégrer le S.P.R. dans le projet bordelais par la modernisation du tissu urbain et architectural.**

## **2.3 Diagnostic environnemental**

---

### **2.3.1 Contenus et thématiques abordés**

Cette partie du diagnostic s'organise en quatre grands chapitres et les thématiques suivantes :

- Analyse environnementale
- Analyse du bâti du point de vue du développement durable
- Energies renouvelables
- Compatibilité du patrimoine avec le développement durable

### **2.3.2 Synthèse de l'analyse environnementale : enjeux et orientations pour le PSMV**

Il n'existe pas de protection naturelle particulière dans le Site Patrimonial Remarquable, mais il est en relation directe avec la Garonne classée Natura 2000 et la zone fragilisée dans sa traversée de Bordeaux.

Le Site Patrimonial Remarquable dispose d'espaces verts importants plutôt à sa périphérie. En milieu urbanisé, c'est la structure du tissu urbain qui conditionne la biodiversité.

Les évolutions de l'environnement dans un secteur aussi contraint et dense que le Site Patrimonial Remarquable vont porter surtout sur la qualité de vie et le développement durable dans un contexte qui dépasse les limites du S.P.R.

Dans ce cadre, la place du végétal va être un enjeu important, dans des niches, dans des terrasses hors sol afin de favoriser la biodiversité, la qualité de l'environnement extérieur et la fraîcheur en été.

Par rapport à ces quelques points de constats, les fiches développement durable et les articles du règlement sont rédigés de façon à :

- **S'appuyer sur l'état initial de l'environnement à l'échelle de la Métropole**
- **Décliner les orientations du P.A.D.D. à l'échelle du S.P.R.**
- **Relayer les dispositions pour les réseaux, déchets et transports,**

- **Affirmer dans ce cadre la place du végétal comme un enjeu important afin de favoriser la biodiversité, la qualité de l'environnement extérieur et la fraîcheur en été.**

L'analyse des réseaux déchets et transports amènent à formuler quelques constats :

L'évolution des modes de transport dans le S.P.R. va modifier profondément l'ambiance sur le domaine public par la diminution progressive de la présence de la voiture :

- **Le partage de la chaussée entre les piétons et les vélos va devenir le principal enjeu.**
- **Dans les immeubles, il faut trouver des emplacements pour garer les vélos de manière individuelle ou de manière mutualisée.**

Le niveau de pollution de l'air va baisser ainsi que le niveau du fond sonore. Par conséquence les bruits émergents internes ou externes vont devenir plus dérangeants.

- **Les techniques de rénovation doivent tenir compte en priorité de ce problème phonique, car les solutions phoniques sont peu nombreuses et complexes.**

Adapter les techniques de collecte appropriées à l'hyper-centre :

- **Pour les déchets courants, donner la priorité à l'installation de locaux de pré-collecte mutualisés et repérer les emplacements possibles dans le P.S.M.V. Ces locaux de collecte des déchets doivent être couplés avec les besoins de locaux pour le stationnement afin de mutualiser les besoins, les solutions et les financements.**
- **Pour les encombrants et divers recyclables, des déchetteries de type éco-point de 500 m<sup>2</sup> de surface (sauf pour les gravats et les déchets verts) sont à prévoir à raison d'une par quartier.**
- **Prévoir des composteurs collectifs (on pourrait en envisager dans les cours par exemple) pour les déchets verts afin de réduire fortement les tonnages collectés de l'ordre de 100 kg /an/foyer. Leur gestion doit être confiée à un partenaire de type association de riverains ou autres pour garantir leur qualité et leur efficacité.**

### **2.3.4 Synthèse de l'analyse du bâti du point de vue du développement durable: enjeux et orientations pour le PSMV**

#### Analyse des matériaux constructifs

L'entretien régulier de la porosité de la pierre de Bordeaux et l'adaptation avec des parements poreux est primordial pour la pérennité des bâtiments et de leurs qualités thermiques de base. La modification ou la suppression d'un élément ou d'une organisation ancienne des bâtiments est à regarder au cas par cas. Il faut partir du principe que ces dispositifs avaient a priori une utilité forte qu'il faut analyser en connaissance de cause avant toute intervention.

#### Analyse des difficultés rencontrées pour l'habitabilité dans le SPR

L'habitabilité du secteur ancien ne pose pas de problèmes importants à condition de respecter certaines règles pour positionner les pièces de vie dans des étages lumineux et ventilés, profiter de la forme initiale des pièces pour avoir des locaux confortables comportant des annexes, des extérieurs agréables et pratiques en renforçant l'accessibilité, rechercher par îlot ou par rue une mutualisation des services (déchets, vélos, énergie, accessibilité, végétaux ...).

La ville ancienne sera préservée si elle est agréable à vivre. L'habitabilité des bâtiments est un enjeu majeur. Elle peut être améliorée en :

- **disposant les pièces de vie dans les zones les plus lumineuses, calmes et ventilées du bâtiment**

- *trouvant des espaces extérieurs côté cour ou en toiture.*
- *utilisant les cours étroites et les puits de jour pour des dispositifs techniques qui améliorent la luminosité et la ventilation.*
- *utilisant la disposition originelle des pièces pour garder une organisation harmonieuse.*
- *trouvant au rez-de-chaussée des locaux techniques pour les vélos, les poubelles, l'accessibilité, les débarras. Sinon il faut trouver un moyen de mutualiser ces locaux sur plusieurs immeubles ou îlots.*
- *retrouvant en cœur d'îlot des espaces calmes, frais, végétalisés et plus intimes.*

### **2.3.5 Synthèse du chapitre sur les énergies renouvelables : enjeux et orientations pour le PSMV**

Avant toute utilisation d'énergie renouvelable il est souhaitable d'avoir exploré toutes les possibilités d'économie d'énergie car les budgets sont rarement extensibles.

« L'énergie renouvelable la moins chère est celle que l'on ne consomme pas ».

Les énergies renouvelables de base sont toutes issues du soleil par la biomasse comme le bois, le stockage du soleil dans le sol comme la géothermie superficielle, ainsi que le solaire direct thermique ou photovoltaïque.

Pour autant, l'implantation de ces systèmes est à concilier avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine en SPR.

L'adaptation fine des énergies renouvelables au centre ancien participera à sa préservation et à son habitabilité, en faisant la promotion de :

- *L'efficacité des systèmes d'énergie (suivant les progrès, de nouveaux systèmes de stockage de l'énergie sont attendus) à concilier avec l'amélioration thermique du bâti*
- *La recherche des gisements d'énergies renouvelables sur le secteur du P.S.M.V. applicables sur le bâti ancien comme par exemple le solaire thermique à privilégier en collectif sous la couverture du toit des immeubles ; la géothermie verticale en la mutualisant par îlot ou par quartier.*

### **2.3.6 Synthèse des problématiques de compatibilité du patrimoine avec le développement durable : enjeux et orientations pour le PSMV**

Plusieurs points portent sur les problématiques de compatibilité du patrimoine avec le développement durable, la relation aux 5 axes du développement durable et les particularités remarquables du patrimoine bordelais.

#### Rappel des 5 axes du développement durable :

- Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- Épanouissement de tous les êtres humains
- Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations
- Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables

#### Particularités remarquables du patrimoine bordelais :

- La pierre de Bordeaux
- Les immeubles représentatifs du SPR
- L'habitabilité des îlots et espaces publics du secteur protégé
- Qualité des services

Les règles sont rédigées de façon à :

- ***Prendre en compte les 5 axes du développement durable***
  - ***Protéger et valoriser le patrimoine, identifié comme tel, est par définition durable. Son entretien et son évolution doivent aller dans ce sens :***
    - ***Promouvoir l'entretien de la pierre de Bordeaux et l'adaptation avec des parements poreux, pour la pérennité des bâtiments et de leurs qualités thermiques de base.***
    - ***Regarder au cas par cas la modification ou la suppression d'un élément ou d'une organisation ancienne des bâtiments en partant du principe que ces dispositifs avaient à priori une utilité forte qu'il faut analyser en connaissance de cause avant toute intervention.***
    - ***Privilégier les matériaux et techniques compatibles avec la conservation de l'écriture architecturale des immeubles.***
-

## 2.4 Diagnostic du PSMV

---

### 2.4.1 Contenus et thématiques abordés

Cette partie du diagnostic qui porte sur les documents existants s'organise en abordant notamment :

- Les documents successifs du PSMV, évolution des orientations
- Analyse juridique du PSMV en l'état actuel
- Le PSMV actuel, les actions, les difficultés rencontrées et exprimées
- Le terrain, la constitution du fichier immeuble, constats et apports, problématiques.

### 2.4.2 Synthèse : les orientations générales proposées pour la révision

#### Les documents successifs du PSMV, évolution des orientations

Le secteur sauvegardé originel de 1967 (aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable) a été créé pour répondre à une situation grave dans les années 1960 : résorber l'insalubrité des îlots. Parallèlement, la reconquête et le dégagement de l'architecture des quais sont d'ores et déjà envisagés, avec pour grands principes la rénovation commerciale des rez-de-chaussée, la création d'une grande promenade publique, notamment en enterrant une partie des voies de circulation.

La révision en 1998/1999, réalisée par B.Wagon, a été motivée par la décision de réaliser le projet de Transport Collectif en Site Propre (T.C.S.P ou projet de tramway). L'un des apports majeurs a été la prise en compte des espaces publics, du paysage urbain et des déplacements.

La modification du P.S.M.V de 2006 a porté sur un objet milité : les îlots Faure Fusterie afin de tenir compte des études sur le renouvellement urbain.

La révision du P.S.M.V. engagée en 2012 dont les objectifs sont cités ci-avant, prend en compte l'évolution des contextes, les documents cadres en cours, les objectifs du développement durable et met en place le fichier immeuble.

#### Analyse juridique du P.S.M.V. en l'état actuel

L'un des principaux effets de la création d'un Site Patrimonial Remarquable (anciennement Secteur Sauvegardé) est l'intervention centrale de l'ABF dans l'édiction des autorisations d'occupation des sols par les créateurs du secteur.

Il doit en effet émettre un avis que l'autorité administrative sera tenue de suivre : c'est la procédure dite d'avis conforme.

L'étude des documents du PSMV actuellement applicable sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux ne révèle pas de difficulté juridique d'application. Seules quelques imprécisions peuvent être relevées qui peuvent entraîner des difficultés pratiques d'interprétation (par exemple, cas des immeubles identifiés sur le plan par des hachures fines serrées (article US.0, 0,3).

#### Le PSMV actuel, les actions, les difficultés rencontrées et exprimées, les questions

Plusieurs observations sur le règlement sont faites notamment sur les articles sur les gabarits, l'aspect extérieur des constructions, les règles sur le stationnement...

Le plan et ses catégories sont aussi à réviser par rapport aux intérêts patrimoniaux révélés par l'étude du fichier immeuble (patrimoine des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles) ; l'application de certaines règles comme le curetage (jaune sur le plan) à remettre en question ; la valeur des cours...

L'analyse des documents existants conduit à mettre en évidence des axes et principes à mettre en œuvre dans le projet :

- **Dégager et affirmer les axes de la révision**

- **Faire apparaître des problématiques à traiter par des OAP thématiques générales, des OAP spatialisées ou plus simplement par des recommandations (proposition non retenue)**
- **Faire évoluer les documents graphiques et la nomenclature**
- **Traiter les problématiques récurrentes dans le règlement**
- **Actualiser le P.S.M.V. pour le rendre juridiquement compatible avec le cadre législatif et réglementaire actuel**

Faire évoluer en conséquence les documents réglementaires, de façon à :

- **Tenir compte des évolutions de la nomenclature «nationale»**
- **Les adapter selon les thématiques/problématiques vues sur le terrain**
- **Mettre à jour le plan par rapport aux opérations de curetage déjà réalisées,**
- **Créer de nouvelles catégories apportant des réponses modulées selon les besoins, les intérêts et les capacités du tissu des îlots, des espaces libres et des immeubles.**

Tous ces points sont développés au chapitre du projet de révision du P.S.M.V. ci-après.

Note : cette révision n'est pas concernée par le décret qui vient de paraître mais elle a tenu compte de cette évolution.

## 2.5 Diagnostic des paysages urbains, espaces publics, mobilités \_\_\_\_\_

### 2.5.1 Contenus et thématiques abordés

Cette partie du diagnostic existant s'organise en abordant notamment :

- La valeur patrimoniale des paysages urbains et espaces publics, l'histoire et la morphogénèse, l'évolution des motifs et les transformations des espaces publics
- Les permanences et la mémoire dans les formes des espaces aujourd'hui, l'armature urbaine, les tracés, les enceintes et les portes, les monuments, les limites et les seuils, les rythmes, le parcellaire, les ensembles, les caractères : les motifs
- Les paysages urbains : la perception, la valeur d'usage et la valeur d'image de la ville, cheminements, usages et perceptions, perspectives, le fortuit, l'inattendu, le pittoresque, l'accident signifiant, la singularité, les parcours urbains
- Les équipements et institutions publiques leur place dans le paysage urbain, leur échelle par rapport à l'architecture domestique
- Les mobilités, déplacements et fonctions dévolues aux espaces publics, les stationnements, les usages, la salubrité, l'articulation avec le P.O.A Mobilités
- Les processus de l'aménagement des espaces publics en l'état actuel, la gouvernance, les actions et chartes
- La mise en valeur des façades et du patrimoine, campagnes de ravalement de façade et devantures commerciales
- Les problématiques actuelles d'usage et d'aménagement des espaces publics
- Les revêtements de sol, l'équipement mobilier, l'éclairage, le végétal
- L'espace public dans les P.S.M.V. précédents

### 2.5.2 Synthèse de l'étude des espaces publics : enjeux et orientations pour le PSMV

#### Paysages urbains et espaces publics, valeur patrimoniale

Les espaces publics reflètent aussi les différentes structures héritées de l'histoire avec des permanences et des évolutions. Les espaces publics peuvent être analysés suivant :

- des caractéristiques tels que les motifs, la géométrie, les proportions, les matériaux...Celles-ci évoluent constamment en fonction des normes (accessibilité aux quatre handicaps) et des pratiques, notamment des mobilités (arrêts de transport en commun, stations vélo ou voiture électrique, bornes et signalétique). Un des enjeux est de concilier les pratiques et usages anciens et ceux d'aujourd'hui entre valeurs esthétique et plastique et valeurs d'usage et fonctionnelle.
- Les paysages urbains, leur perception, et pour leur valeur d'usage et leur valeur d'image de la ville ;

#### Diagnostic urbain

Le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux est la centralité commerciale et culturelle majeure de l'agglomération bordelaise. Il en est également la centralité économique et politique historique.

Depuis 1990, les modes de déplacements évoluent dans le SPR avec un net recul de la voiture et la place laissée aux transports en commun et aux déplacements doux.

Dans ce sens :

- Les aménagements des espaces publics du Site Patrimonial Remarquable doivent accompagner l'évolution des mobilités ;
- L'offre de stationnement existe dans le SPR mais elle est à compléter avec un périmètre élargi aux abords du SPR et surtout à croiser avec les objectifs de la ville de développer encore les modes alternatifs de déplacement (transports en commun, déplacements doux), faciliter les activités de logistique urbaine, permettre l'accessibilité de la ville (aujourd'hui, 2% des places sur le territoire bordelais sont destinées aux PMR) ;

Les observations sur l'intégration des déplacements conduit à formuler des orientations sur les espaces dévolus aux circulations, au stationnement, aux déplacements :

- *évoluer vers des chaussées partagées qui permettent la circulation aisée des cycles (éviter les accidents de chaussée, revêtements adaptés, etc.) et la déambulation sécurisée des piétons (sols non glissants, espaces de repos, etc.).*
- *tenir compte des points durs concernant la sécurité routière en prévoyant des aménagements qui permettent de mettre en sécurité la coexistence des différents modes de déplacement.*
- *Eviter de réaliser de petits parkings en cœur d'îlot, contraires aux exigences patrimoniales et à la volonté actuelle de réduction de la place de la voiture dans le centre ancien.*
- *identifier les parkings vacants en périphérie du S.P.R. afin d'inciter les usagers à y stationner en relais avec le tramway*
- *identifier les parkings souterrains privés du S.P.R. qui pourraient faire l'objet de mutualisations et améliorer le traitement de parking de surface*
- *Intégrer l'implantation de bornes de recharge pour les véhicules électriques*
- *indiquer les temps de déplacement d'un lieu à l'autre et le balisage des parcours les plus adaptés pour les cyclistes et les PMR (à rassembler avec les autres signalétiques).*

#### Les problématiques actuelles d'usage et d'aménagement des espaces publics

Des espaces publics sont largement aménagés mais disparates. En effet, il n'y a jamais eu de ligne de conduite pour aménager les espaces publics. Face à ce problème les chartes sont apparues comme un outil visant à redonner cohérence et logique sur le long terme.

Les aménagements des espaces publics doivent aussi prendre en compte des aspects liés aux usages et aux nouveaux besoins :

- L'accessibilité, le confort, la sécurité
- L'intégration du mobilier, de la signalétique, de l'éclairage, des points de collecte
- Le stationnement des vélos,
- Les terrasses,
- L'implantation du végétal pour répondre aux exigences environnementales mais aussi répondre aux nouvelles demandes des habitants de disposer d'un cadre de vie plus végétalisé.

#### Le diagnostic du PSMV

Certains points du règlement et du plan du PSMV actuel sont à reprendre et à compléter.

Les observations sur la prise en compte des conflits d'usages conduit à formuler de façon détaillée dans le cahier des diagnostics des orientations sur :

- ***la conception des espaces publics, leur renouvellement***
- ***les préconisations sur les logements***
- ***le cahier des charges des opérations de requalification***
- ***L'évolution des pratiques***
- ***Les enjeux du développement durable***

Tous ces éléments diagnostiqués ne pouvant se traduire dans des prescriptions réglementaires :

- ***les orientations proposées nombreuses ont vocation à prendre place dans le cahier de recommandations sur les espaces publics.***



### **3 Le projet de révision du P.S.M.V.**

### 3.1 Les axes et grandes orientations du projet \_\_\_\_\_

Les diagnostics et les enjeux issus des conclusions des diagnostics (cf.chapitre 2 ci-avant) ont permis de proposer 8 axes et grandes orientations du projet de révision du PSMV, décrits ci-après.

Les mesures qui en découlent sont inscrites dans les pièces du P.S.M.V. dont certaines sont opposables aux tiers - plan, règlement, annexe réglementaire - et d'autres constituent des documents complémentaires à la mise en œuvre du P.S.M.V. - cahiers de recommandations espaces publics et projet urbain, fiches développement durable.

#### **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.**

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

- *Articulation avec les grandes orientations métropolitaines : projet urbain, bien UNESCO ...*
- *Prise en compte élargie du patrimoine architectural et urbain comme objectif premier au travers des documents d'orientations sur les paysages urbains, des règles de restauration et mise en valeur très qualitatives des édifices et ensembles urbains*

#### **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**

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

- *Diagnostic historique et patrimonial*
- *Etude du bâti transcrite dans le fichier immeuble, outil fin de connaissance archéologique et architectural et d'aide à la décision*
- *Plan et règlement pour une gestion attentive selon « les règles de l'art »*

#### **3- Actualiser les connaissances, mieux protéger et plus finement mettre en valeur, élargir et délimiter plus clairement**

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

- *Diagnostic patrimonial portant une reconnaissance plus fine et une prise en compte plus étendue des types architecturaux du médiéval au XXème siècle*
- *Recensement et hiérarchisation des valeurs patrimoniales intérieures et extérieures pour mieux graduer la protection et mise en valeur*
- *Traduction dans le plan (nomenclature à 3 niveaux au lieu de 2) et le règlement de ces hiérarchies.*
- *Ajustement de la délimitation en cohérence avec la Ville de Pierre*

#### **4 - Le patrimoine comme intelligence pour continuer à faire la ville dans son identité et lui permettre d'évoluer**

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

- *Diagnostic urbain et typologies de l'habitat*
- *Règles permettant l'évolution des cœurs d'îlot dans le caractère bordelais : « cours à projet » avec une nomenclature spécifique sur le plan,*
- *Recommandations pour le projet urbain portant sur l'habitat, la mixité des usages*

- *Cahier de recommandations sur les espaces publics portant sur les mobilités nouvelles, l'accessibilité et le partage*

## **5 -Mettre le PSMV au service d'une ville qui reste vivante : logements, activités, commerces**

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

- *Diagnostic urbain, habitat, économie, tourisme, qualités et fonctions,*
- *Articulation avec les documents cadre métropolitains : le PLUi, les politiques de déplacement et d'habitat (P.O.A. mobilités et habitat), de renouvellement urbain...*
- *Inscription de mesures favorables à l'activité dans le plan et le règlement*
- *Inscription de mesures favorables à l'habitat dans le plan et le règlement en tirant parti des qualités et des potentiels liés aux cœurs d'îlot*
- *Cahier de propositions pour le projet urbain portant sur l'habitat, la mixité des usages.*

## **6 -Promouvoir la qualité des espaces publics et paysages urbain, aménager et embellir**

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

- *Diagnostic urbain et des espaces publics, qualités et fonctions*
- *Cahier de recommandations sur les espaces publics portant sur les mobilités nouvelles, l'accessibilité et le partage*
- *Articulation avec les documents cadre métropolitains : les politiques de déplacement (P.O.A. mobilités),*
- *Règles sur la morphologie urbaine,*
- *Règles sur l'architecture des espaces publics,*
- *Inscription dans le plan des espaces publics remarquables.*

## **7 -Accueillir la modernité au sein de la ville patrimoniale**

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

- *Diagnostic architectural typologique montrant la valeur propre à chaque époque jusqu'à nos jours dans l'ensemble urbain*
- *Règles sur la morphologie urbaine pour permettre l'insertion d'un bâti neuf*
- *Règles sur le bâti neuf ouvertes à la création contemporaine dans le contexte*
- *Indications sur plan des emprises constructibles et des immeubles pouvant être reconstruits.*

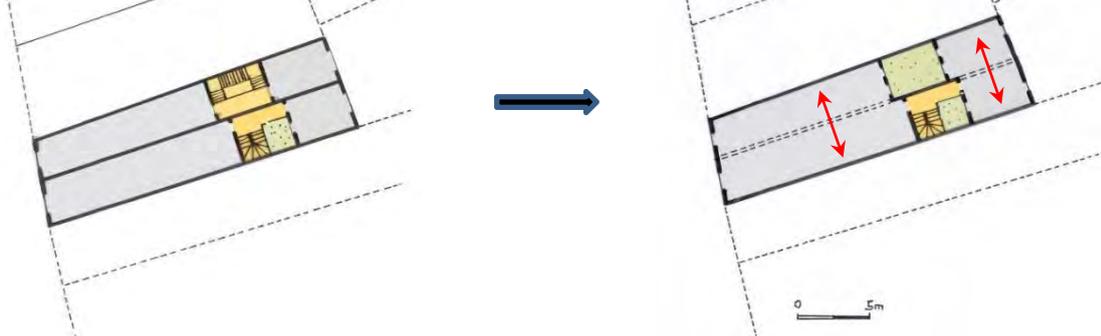
## **8 -Mettre le PSMV au service des impératifs environnementaux, promouvoir les qualités d'une « ville durable » avant la lettre**

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

- *Diagnostic environnemental pour connaître le bâti dans ses qualités intrinsèques,*
- *Reconnaître les enjeux de l'échelle urbaine*
- *Décliner les orientations dans les fiches développement durable thématiques*
- *Règles sur la transition énergétique cohérente avec le bâti ancien,*
- *Identification sur le plan des jardins, des plantations urbaines*
- *une démarche transversale inscrite dans le cahier de recommandations sur les espaces publics et de propositions sur le projet urbain*

**Exemples de solutions d'évolution du bâti pour répondre aux enjeux des POA et proposés dans les pistes de réflexion du projet du PSMV et traduits dans le plan et les règles du PSMV.**

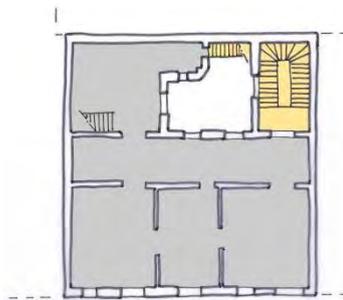
Regrouper deux immeubles sur un parcellaire extrêmement étroit, pour rendre les logements habitables



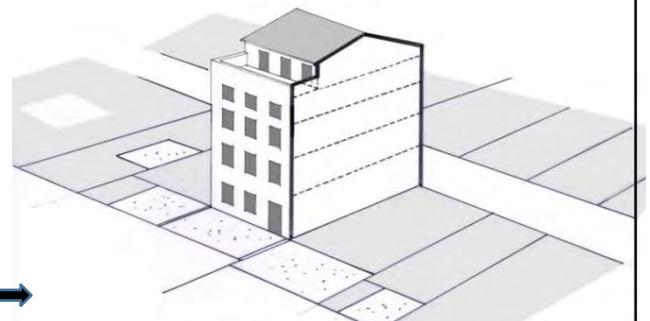
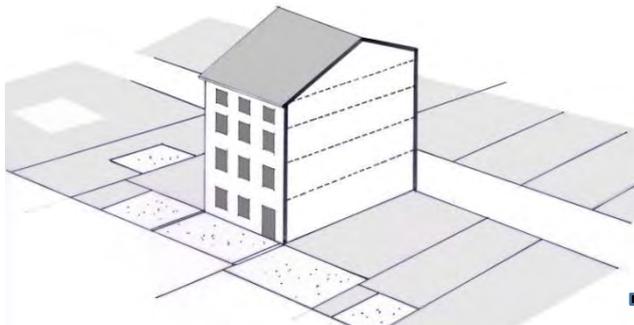
Parcelle très étroite 3 à 3.50m de largeur de pièce de vie, problème de lumière, de ventilation...

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

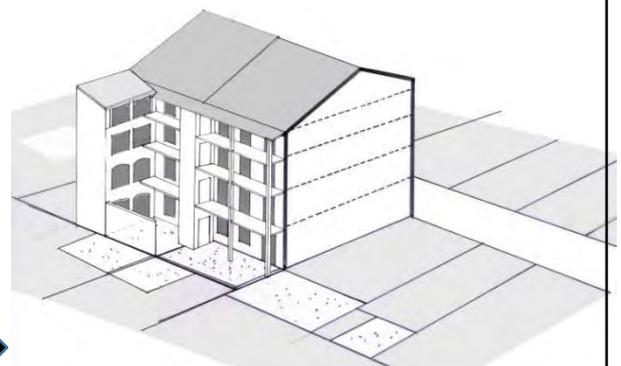
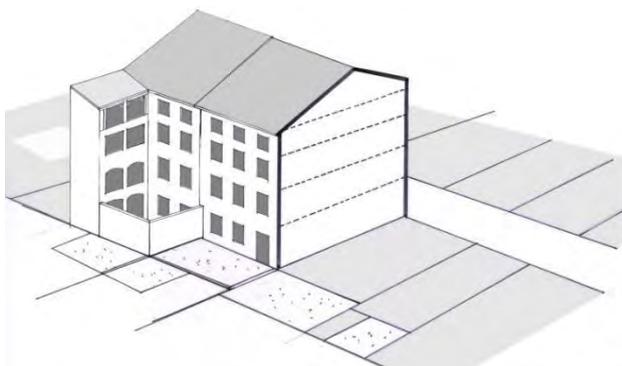
Conserver les grands logements existants pour l'accueil des familles



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 ...



## 3.2 Les pistes de réflexion proposées pour le projet urbain : articulation avec les P.O.A. du PLUi

---

La révision du P.S.M.V. s'inscrit dans une dynamique métropolitaine dotée d'un projet urbain affirmé.

En conséquence des diagnostics et en articulation avec le projet métropolitain, le P.S.M.V. énonce les propositions et pistes de réflexion. Celles-ci sont rassemblées dans le document n° 8 du dossier du P.S.M.V. : « Projet urbain, une cité historique vivante, inscrite au patrimoine mondial »

Dans une première partie ce document caractérise le contexte en faisant lien avec les documents cadres métropolitains et les procédures en cours :

- S.P.R. et projet urbain : évolution
- Le projet urbain du S.P.R. dans le projet urbain métropolitain
- La compatibilité des propositions d'orientations de projet avec les programmes de la Métropole
- L'articulation et la compatibilité avec les outils et procédures en place

En conclusion, il apparaît que le P.S.M.V. est un des moyens de décliner et mettre en œuvre le projet métropolitain dans le centre ancien au travers des pistes de réflexion proposées, illustrées et développées dans la seconde partie de ce document, en introduisant leur traduction dans le plan et le règlement, contribuant à la justification des règles.

Une troisième partie de document est consacrée à une proposition d'identification de secteurs ou îlots sur le plan, présentant des problématiques de restructuration et d'enjeux d'aménagement. Au début de l'étude, il était proposé de mener une réflexion de projet sur ces secteurs/ou îlots pouvant se traduire dans des secteurs de projet dotés ou non d'OAP.

**Cette proposition n'a pas été retenue par les partenaires de la maîtrise d'ouvrage.**

### 3.2.1 Les pistes de réflexion pour le projet urbain en réponse aux enjeux du POA Habitat

Le projet urbain se traduit dans le PLU3.1 qui comprend notamment un Programme d'Orientations et d'Action (P.O.A.) sur les problématiques et ambitions en matière d'habitat. Les pistes de réflexion proposées sont en concordance et répondent à la plupart des enjeux du POA habitat, mais suivant les capacités du SPR, sur les grandes orientations suivantes du POA :

- Chap 1-Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat
  - 1.1. Produire des logements adaptés aux besoins des familles
  - 1.2. Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants
  - 1.3. Agir face aux besoins liés au vieillissement et au handicap
- Chap 2 - Favoriser la production de logements neufs sur les points suivants :
  - 2.2. Tendre vers 40 % de logements locatifs conventionnés pour répondre aux besoins des ménages et aider les communes à répondre à leurs obligations légales
  - 2.3. Favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété
  - 2.4. Encourager la qualité résidentielle
  - 2.5. Encourager la qualité environnementale et énergétique
  - 2.6. Faciliter la production par une politique foncière
- Chap 3- Agir en faveur du parc existant
  - 3.1. Accompagner la rénovation et pérenniser la qualité des quartiers prioritaires
  - 3.2. Poursuivre la réhabilitation du parc locatif public
  - 3.3. Promouvoir la fonction sociale du parc privé
  - 3.4. Améliorer les performances énergétiques du parc privé existant et lutter contre la précarité énergétique

Le projet du PSMV dans ces pistes de réflexion 1 et 2 propose des actions en cohérence avec ces enjeux, notamment :

- **Piste de réflexion 1 - Valoriser le patrimoine urbain en termes de valeur d'image et de valeur d'usage : une cité historique « vivante » inscrite sur la liste du Patrimoine Mondial**
  - Echelle de la parcelle et de l'immeuble : mettre en valeur les immeubles et les restaurer, les moderniser pour l'activité et l'habitat
    - *Travail de la connaissance, du recensement et de la hiérarchisation au service des prescriptions à l'immeuble et du règlement*
    - *Prendre en compte et améliorer les qualités du bâti*
- **Piste de réflexion 2 – Promouvoir une morphologie urbaine ouverte au développement durable**
  - Echelle de la parcelle et de l'immeuble : promouvoir les qualités intrinsèques du bâti et mettre en place des améliorations énergétiques compatibles
    - *Lutter contre le développement de la précarité énergétique, contribuer à la réduire*
    - *Utiliser des matériaux compatibles avec les structures anciennes et à faible énergie grise*
    - *Former et faire connaître les techniques de restauration compatibles au bâti bordelais*
  - Echelle de l'îlot et du tissu urbain : intégrer toutes les dimensions du développement durable dans les aménagements
    - *Renforcer la place du végétal et de la biodiversité dans le S.P.R.*
    - *Adapter la ville ancienne au changement climatique et surtout aux périodes de fortes chaleurs voire de canicule.*
    - *Limiter l'imperméabilisation des sols*
    - *Améliorer la qualité de l'air*
    - *Adapter les matériels d'éclairage urbain et autres équipements ou matériaux de l'espace public aux économies d'énergies*
    - *Préparer l'arrivée des énergies renouvelables*
- **Piste de réflexion 4 - Aménager le tissu urbain et valoriser ses équipements publics, en faveur des conditions d'habitat et de la mixité sociale**
  - Echelle de la parcelle et de l'immeuble : promouvoir des transformations du bâti pour améliorer les conditions d'habitabilité et répondre aux nouvelles demandes
    - *Reconquérir des appartements et immeubles vacants, insalubres et/ou sans intérêt architectural*
    - *Maintenir ou aménager les logements et les immeubles pour favoriser l'accueil d'une population variée : familles, jeunes, classe sociale moyenne, à faible revenu...*
    - *Transformer le bâti pour améliorer les conditions d'habitat compatibles avec la valorisation du patrimoine*
    - *Aménager les cours des immeubles*
  - Echelle de l'îlot et du tissu urbain : offrir des espaces et des équipements attractifs pour les habitants
    - *Dégager les cours et aérer les cœurs d'îlot*
    - *Offrir un maillage de services et d'équipement nécessaires en centre urbain*
    - *Maintenir une offre de commerces de proximité et développer les marchés*
    - *Équilibrer la mixité sociale dans les quartiers*
- **Piste de réflexion 5 - Confirmer et équilibrer le tissu dans sa dimension économique**
  - Echelle de la parcelle et de l'immeuble : encadrer et améliorer la mixité fonctionnelle du bâti
    - *Concilier l'usage des rez de chaussée pour des activités et l'habitation aux étages*
  - Echelle de l'îlot et du tissu urbain : protéger et développer les activités

- *Équilibrer les secteurs de commerce, d'activités et d'habitat*
- *Offrir un cadre urbain et des espaces publics de qualité propices au développement des activités*
- *Confirmer et développer la cadre d'accueil des activités touristiques*

### 3.2.2 Les pistes de réflexion pour le projet urbain en réponse aux enjeux du POA Mobilité

De la même manière, les pistes de réflexion pour le projet du PSMV répondent aux enjeux suivants du POA Mobilités :

- 1.Organiser une métropole apaisée
  - Axe 1 - Organiser le territoire en articulant offre de transport et urbanisation
  - Axe 2 - Améliorer l'accessibilité non motorisée aux équipements, commerces et services
  - Axe 3 - Constituer une métropole apaisée
  - Axe 4 - Retrouver la lisibilité des espaces publics, des places et des rues
  - Axe 5 - Améliorer la sécurité de tous les déplacements
  - Axe 6 - Développer la pratique de la marche
  - Axe 7 - Permettre une pratique apaisée et généralisée du vélo
  
- 4.Mettre le développement durable au centre du projet de mobilité
  - Axe 24 - Assurer une accessibilité aux personnes à mobilité réduite
  - Axe 26 - Réduire l'exposition au bruit des riverains, améliorer la qualité de l'air et lutter contre le changement climatique
  - Axe 28 - Promouvoir la dimension environnementale, la nature et l'eau dans la conception des espaces publics

Les pistes de réflexion 1 (en partie) et 3 proposées et exposées ci-après, avec leur traduction dans les documents du P.S.M.V. sont en concordance avec ces orientations :

- **Piste de réflexion 1 - Valoriser le patrimoine urbain en termes de valeur d'image et de valeur d'usage : une cité historique « vivante » inscrite sur la liste du Patrimoine Mondial**
  - Echelle de l'îlot et du tissu urbain : mettre en valeur les paysages urbains et le cadre bâti qui le forme : les aménagements pour une ville vivante et attractive
    - *Valoriser les ensembles de cohérence*
    - *Valoriser les monuments, petits et grands et leurs abords, édifices qui structurent les espaces publics*
    - *Embellir les espaces publics*
    - *Qualifier les espaces publics en fonction du paysage urbain, des parcours et des ambiances*
    - *Équilibrer les différents usages de l'espace public*
- **Piste de réflexion 3 - Réaménager et moderniser la forme urbaine pour favoriser les nouvelles formes de déplacements et mobilités**
  - Echelle de la parcelle et de l'immeuble : aménager les immeubles pour accompagner les déplacements alternatifs à la voiture et améliorer l'accessibilité
    - *Favoriser le développement des locaux mutualisés à l'échelle de l'immeuble pour l'aménagement d'un espace dédié au garage des vélos, poussettes au rez de chaussée*
    - *Permettre des transformations du bâti dans le respect de l'architecture, pour rendre certains immeubles accessibles*
  - Echelle de l'îlot et du tissu urbain : poursuivre la pacification des espaces de circulation pour un espace partagé et accessible à tous
    - *Trouver de nouveaux locaux pour le stationnement des vélos à l'échelle de plusieurs îlots et quartier*
    - *Accompagner la tendance en cours à la réduction de la part de la voiture dans les déplacements*
    - *Maîtriser l'impact du stationnement dans le S.P.R.*
    - *Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture*
    - *Améliorer l'accessibilité des espaces publics*

### 3.3 Les recommandations sur les espaces publics : articulation avec les P.O.A. du PLUi

---

#### 3.3.1 Le P.S.M.V. et les recommandations sur les espaces publics

Le cahier de recommandations est la pièce 9 du dossier de P.S.M.V. Il comprend 2 parties :

- Orientations et principes généraux – fiches pratiques
- Recommandations spécifiques pour des lieux à aménager – fiches espaces publics

La première partie fixe les recommandations qu'il est souhaitable de mettre en œuvre dans les opérations d'aménagement des espaces publics à l'intérieur du S.P.R, suivant 3 axes principaux :

#### **Axe 1 - Renouveler la conception : le paysage urbain, principal enjeu de l'aménagement urbain**

- Enrichir le projet entre valeur d'image et valeur d'usage : le paysage urbain
  - Appréhender les espaces publics suivant leur histoire et leur motif
  - Reconnaître et marquer les seuils et les limites, prendre en compte les parcours dans la ville
  - Conserver et mettre en valeur le fortuit, l'inattendu, le pittoresque, la singularité...
- Fonder le projet sur les éléments régulateurs du paysage urbain
  - Tracer suivant la géométrie des lieux
  - Respecter la topographie naturelle
  - Considérer les proportions et l'échelle des lieux
  - Mettre en valeur les vues et perspectives ouvertes
  - Distinguer espace courant /espace d'exception
  - Prendre en compte la relation au bâti
  - Mettre en scène les monuments et leurs singularités
  - Articuler vocation des lieux et modes d'occupation du domaine public

#### **Axe 2. Améliorer la mise en œuvre des matériaux, des équipements et du végétal**

- Améliorer les sols
  - Conserver les espaces témoins
  - Mettre en œuvre les matériaux de sol de façon plus sensible
  - Choisir des matériaux durables et une mise en œuvre respectueuse de l'environnement
  - Assurer le confort, l'accessibilité et la sécurité
- Limiter et intégrer des équipements de qualité
  - Limiter l'usage des équipements
  - Choisir des mobiliers de qualité
  - Mieux intégrer les équipements et le mobilier
  - Mieux encadrer les mobiliers liés aux terrasses
  - Insérer les points de collecte des déchets
  - Mettre en valeur les espaces et l'architecture par l'éclairage
- Sauvegarder et renouveler le végétal
  - Composer le végétal suivant le motif paysager : développer le langage et la grammaire végétale
  - Choisir les essences et adapter la gestion en milieu urbain
  - Intégrer de nouvelles formes de végétalisation sur certains espaces
- Veiller au rôle attendu d'un point de vue environnemental
  - Conserver ou restituer des espaces de perméabilité
  - Renforcer le verdissement, la présence de l'eau et les îlots de fraîcheur
  - Favoriser les continuités écologiques et contribuer à la trame verte
  - Assurer les mobilités, la mixité, la qualité de l'air et la réduction du bruit
  - Maîtriser l'énergie grise

- Accompagner la politique engagée par la Métropole sur la mobilité et le stationnement
  - Partager les espaces
  - Maîtriser l'offre de stationnement

### **Axe 3. Encadrer les projets par une gouvernance et des outils adaptés**

- Constituer des groupes de suivi des projets
- Faire évoluer les outils du projet
- Coordonner les programmations entre les opérations

### **3.3.2 Le P.S.M.V. et le P.O.A .mobilités**

Le P.O.A. mobilités comprend de nombreux axes dont un grand nombre concerne le P.S.M.V. Ces axes sont cités ci-avant dans le chapitre 3.2.2 mais pour rappel sur les orientations 1 et 4 du POA, les recommandations sur les espaces publics du PSMV répondent à ces enjeux :

#### **1.Organiser une métropole apaisée**

- Axe 1 - Organiser le territoire en articulant offre de transport et urbanisation
- Axe 2 - Améliorer l'accessibilité non motorisée aux équipements, commerces et services
- Axe 3 - Constituer une métropole apaisée
- Axe 4 - Retrouver la lisibilité des espaces publics, des places et des rues
- Axe 5 - Améliorer la sécurité de tous les déplacements
- Axe 6 - Développer la pratique de la marche
- Axe 7 - Permettre une pratique apaisée et généralisée du vélo

#### **4.Mettre le développement durable au centre du projet de mobilité**

- Axe 24 - Assurer une accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Axe 26 - Réduire l'exposition au bruit des riverains, améliorer la qualité de l'air et lutter contre le changement climatique
- Axe 28 - Promouvoir la dimension environnementale, la nature et l'eau dans la conception des espaces publics

### **3.3.3 Les recommandations spécifiques pour des lieux à aménager : fiches espaces publics**

La Métropole ayant opté pour actualiser ses guides et chartes d'aménagement des espaces publics, ces recommandations sont maintenues pour mémoire dans le document.

Exemple d'une fiche parcelle composée de 3 volets : description/prescriptions, dossier photographique, dossier documentaire.

Ministère de la Culture - Communauté Urbaine de Bordeaux  
 Ville de Bordeaux  
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**PARCELLE : KL0222**

### 1 - FICHE PARCELLE

Date d'enquête: 14/05/2014 | **lot INSEE : KL25** | **lot mairie : KL855** | Adresse: 14, rue Ausone | Degré de visite : 3

<b>Occupation de la parcelle</b>	
Nbre immeubles bâtis : 2	Nbre immeubles non bâtis : 0

<b>Particularités urbaines</b>	
Traces urbaines visibles	Sur l'impasse de la Maison de la Marianne
Intégration urbaine parcelle	Occupation complète de la parcelle en bâtis

<b>Typologie architecturale</b>	
Typologie de référence des immeubles (logement individuel)	A : 3 niveaux, 100-130m²
Commentaire	

<b>Prescriptions générales par immeuble</b>		<b>Intérêt</b>
Immeuble A : A conserver. A conserver. Excellent position de la façade arrière dans le cadre d'un projet sur l'axe.		++
Immeuble B : A conserver.		++

<b>Etat d'habitabilité</b>	
Accessibilité logement	Non <input type="checkbox"/>
Exposition d'usage en vis (niveau fondations, typhae, déchets)	Suffisant <input type="checkbox"/>
Observations	1 local souterrain non pas de local vélos, vélos entreposés sous l'escalier.

**Extrait cadastre. Identification immeubles bâtis et non bâtis**

**Extrait plan PSMV (N051E provisoire)**

**Coupe schématisée**

Ministère de la Culture - Communauté Urbaine de Bordeaux  
 Ville de Bordeaux  
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**PARCELLE : KL0222**

### 1 - FICHE PARCELLE

Date d'enquête: 14/05/2014 | **lot INSEE : KL25** | **lot mairie : KL855** | Adresse: 14, rue Ausone | Degré de visite : 3

<b>Connaissances architecturales et archéologiques</b>	
Typologie fondations originales	A : Immeuble d'habitation simple avec poutres B : Cave
Espaces de construction	A : Collèges B : Collèges
Appartenance à un ensemble de subséquence	A : rue Ausone (Bassement)
Observations, précisions	A : Immeuble d'habitation multiples avec commerces, maison de négoce, site de construction vers l'Est. Réaumur-Ricard 2012. B : Immeuble d'habitation (premier étage grand rez-de-chaussée, premier étage) Cas couverts en-tête des façades. Côté ou est-ce qu'il y a un mur. Dommage rapporté. Dommage en pierre.

<b>Diagnostic et prescriptions particulières par éléments archéologiques et architecturaux</b>					
ID	N°	Nature	Élément	Description / Diagnostic - Prescriptions	N° points
A	1		Façade 1 sur rue	Façade à 3 travées, axe de symétrie marqué par balcon à l'étage noble. Murs en pierre, bandeau d'étage saillant, pilastres, chambranles moulurés à crochets. Pierre de taille. Lors de la prochaine campagne de travaux, améliorer les menuiseries. A conserver.	1, 2, 3, 4
A	2		façades sur cour	Façades enterrées. Façade sur escalier en pierre. A conserver.	5, 6
A	3		façade arrière	Façade à 2 travées. Possibilité de faire élargir les faces au premier niveau. Entourent (part de balcon...) à élargir dans le cadre de la zone de projet de flux. A améliorer.	7
A	4	R+1	porte	Cave souterraine avec/Immeuble. Voûte en berceau, puits, brique sur la rue. A conserver.	
A	5		escalier	Rampes sur rampes en pierre. XVIIIe. Balcons en fer forgé, balustrade en bois tourné au dernier étage, portes et chambranles. A conserver.	
A	6	R+0	mur	Mur en pierre de taille. Murs en pierre. A conserver.	
A	7	R+1	appartement sur rue	Ensemble pièces, salon sur rue, salle à manger sur cour. Parquet, linteau de fenêtre, pilastres à la française XVIIIe, cheminée, corniche XVIIIe. A conserver.	
A	8	R+1	Appartement sur cour	Cheminée pierre de taille XVIIIe. Plafond à la française. A conserver.	
A	9	R+2	Appartement sur cour	Ensemble pièces à la française, cheminée, moulures, lambris, parquet. A conserver.	

Ministère de la Culture - Communauté Urbaine de Bordeaux  
 Ville de Bordeaux  
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**PARCELLE : KL0222**

### 2- DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

Date d'enquête: 14/05/2014 | **lot INSEE : KL25** | **lot mairie : KL855** | Adresse: 14, rue Ausone | Degré de visite : 3

Photo N° 1 - Élément A 1 façade 1 rue d'ensemble	Photo N° 2 - Élément A 1 façade 1 rdc et étage noble	Photo N° 3 - Élément A 1 façade 1 détail porte
Photo N° 4 - Élément A 1 façade 1 détail fleur-de-lis	Photo N° 5 - Élément A 2 façade sur cour	Photo N° 6 - Élément A 2 façade et escalier
Photo N° 7 - Élément A 3 façade arrière rue d'ensemble		

Ministère de la Culture - Communauté Urbaine de Bordeaux  
 Ville de Bordeaux  
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**PARCELLE : KL0222**

### 3- DOSSIER DOCUMENTAIRE

Date d'enquête: 14/05/2014 | **lot INSEE : KL25** | **lot mairie : KL855** | Adresse: 14, rue Ausone | Degré de visite : 3

Titre	Éditeur	Auteur(s)	Contenu	Lien doc.
Maison de la Marianne / Hôtel de la Marianne 1 / Hôtel de la Marianne 2. Atlas Historique de Bordeaux 1 1		Lesclap F.	document de connaissance et études diverses	Lien
Famille de construction pour le 14 rue Ausone			document que national	Lien
Recensement des édifices anciens de la France 14 rue Ausone		De Méville L.	document de connaissance et études diverses	Lien

### 3.4 L'étude du bâti et des espaces et le fichier immeuble

#### 3.4.1 L'étude du bâti et des espaces

Les 3676 parcelles contenues dans le S.P.R. dans son périmètre ajusté ou traversées par la limite du S.P.R. ont fait l'objet d'une enquête systématique, à l'exception de 5 d'entre elles. 4% n'ont pu être examinées que par leur(s) façade(s) (niveau de visite = 1). 7% ont été inventoriées par leur(s) façades(s) et leurs parties communes (niveau de visite = 2). 89% (soit 3271 parcelles) ont bénéficié d'une visite complète (façades, parties communes et au moins un intérieur tel que commerce, logement, bureau ; niveau de visite = 3). Ce dernier taux est remarquablement élevé et a permis d'obtenir un document exhaustif et précis, comprenant l'intérieur des immeubles.

Du point de vue de la méthode un premier groupe de 200 parcelles, incluant des ilots représentatifs de la diversité des situations patrimoniales et urbaines a permis de :

- Etablir les outils d'enquête et de construction du document graphique
- Elargir le patrimoine architectural et urbain pris en compte
- Graduer et nuancer les prescriptions au regard des objectifs de l'évolution urbaine.

Sur ces bases, l'étude de l'ensemble des parcelles a ensuite fait l'objet d'un travail partagé entre service Inventaire de la Ville et Maîtrise d'Ouvrage, au sein d'un « atelier de validation » mensuel. Soixante ateliers ont eu lieu sur une durée qui s'est étendue de 2013 à 2018.

#### 3.4.2 La fiche parcelle

Elle comprend plusieurs volets :

- Les données de la parcelle : adresse, numéro....
- Un fonds de plan parcellaire précisant les géométries des immeubles bâtis et non bâtis de la parcelle, issues de l'enquête, avec indication des catégories
- Les données générales de la typologie architecturale et historique, et le cas échéant la notion d'appartenance à un ensemble de cohérence
- L'inventaire patrimonial détaillé par façades et par éléments y compris intérieurs
- Le reportage photographique lié à cet inventaire
- La principale documentation historique
- La prescription générale à l'échelle de chaque immeuble de la parcelle suivant les catégories du plan
- Les prescriptions de détail (modifications, écrêtement...)

#### 3.4.3 Les outils informatiques associés

En cours d'étude, la documentation et les informations récolées sont dirigées vers un serveur et intégrées dans une base de données, intégrée dans un système de Gestion Electronique des Données (G.E.D).

L'organisation, la saisie, la consultation des données et l'édition des fiches parcelles s'effectuent via une interface électronique.

Le plan est complété automatiquement selon la légende définie dans le Système d'Information Géographique (S.I.G), par la saisie et la validation des prescriptions dans la base de données.

Les accès à la base de données sont gradués et contrôlés de façon à les réserver en fonction des différents utilisateurs.

En fin d'opération, le serveur G.E.D. et ses outils sont reversés au maître d'ouvrage. La base documentaire peut continuer à être alimentée, tandis que les documents réglementaires publiés sont verrouillés.

## Légende polychrome du plan et nomenclature concernant les immeubles bâtis et non bâtis

### Les constructions, les cours et espaces libres soumis à la législation sur les Monuments Historiques

	<i>Construction protégée en totalité au titre des Monuments Historiques inscrits ou classés.</i>
	<i>Construction dont la façade et/ou la toiture est protégée au titre des Monuments Historiques inscrits ou classés</i>
	<i>Fragment de construction, élément ou vestige protégé au titre des Monuments Historiques inscrits ou classés</i>
	<i>Jardin protégé au titre des Monuments Historiques</i>
	<i>Cour ou espace libre protégé au titre des Monuments Historiques</i>

### Les constructions, cours et jardins protégés au titre du PSMV et soumis à conditions spéciales

	<i>Construction ou partie de construction d'intérêt patrimonial majeur à conserver</i>
	<i>Construction ou partie de construction d'intérêt patrimonial courant à conserver</i>
	<i>Partie de construction ou élément d'architecture à conserver</i>
	<i>Cour, espace libre à dominante minérale, à conserver</i>
	<i>Jardin, espace libre à dominante végétale, à conserver, à conforter ou à créer</i>

### Les constructions et cours régies par des prescriptions particulières du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

	<i>Construction ou partie de construction pouvant être conservée, améliorée ou remplacée</i>
	<i>Cours dont la modification peut être imposée et l'aménagement soumis à conditions</i>
	<i>Construction dont la modification est imposée</i>
	<i>Construction ou partie de construction dont la démolition est imposée</i>
	<i>Construction ou partie de construction dont la démolition et la reconstruction est imposée</i>
	<i>Emprise maximale de construction imposée</i>

## 3.5 Les critères d'évaluation, les catégories et la légende du plan \_\_\_\_\_

### 3.5.1 les critères d'évaluation

Une grille d'évaluation de l'intérêt patrimonial des immeubles a été conjointement mise en place par les acteurs du projet selon six critères principaux déclinés en sous-critères avec un système d'évaluation par « étoiles » (de 0 à 4) des immeubles et des éléments considérés (figure 2).

La synthèse de l'évaluation patrimoniale des immeubles selon cette grille n'est pas la moyenne arithmétique des appréciations considérées : elle prend en compte la valeur globale et l'appréciation d'ensemble. Ainsi, par exemple, un immeuble présentant un seul élément exceptionnel dans un ensemble banal ou sans intérêt pourra ne pas être protégé tandis que ce dernier le sera ponctuellement. Ailleurs, un immeuble présentant un intérêt d'ensemble moyen pourra être considéré comme exceptionnel.

L'observation des immeubles suite à leur visite ne se cantonne pas à l'évaluation de leurs strictes qualités patrimoniales bâties. Elle concerne également leurs qualités d'usage. Suite à la visite des immeubles, deux plans ont été dressés qui montrent respectivement le degré d'intérêt patrimonial global des immeubles bâtis et non bâtis ainsi que leurs qualités d'usages. Ces deux plans croisés, dits « plan rose » et « plan bleu », servent d'outils à la décision lors des ateliers de validation mentionnés plus haut.

	Intérêt 0	Intérêt *	Intérêt **	Intérêt ***	Intérêt ****
	Immeubles sans intérêt	Immeubles d'intérêt médiocre	Immeubles d'intérêt certain	Immeubles de grand intérêt	Immeubles exceptionnels
I. Intérêt architectural propre des façades					
II. Intérêt urbain des façades					
Appartenance à un ensemble					
Participation à la qualité du paysage urbain					
III. Cohérence de l'immeuble					
Cohérence des éléments constitutifs de l'immeuble entre eux					
Système de distribution des parties communes					
Relation entre les parties communes et les parties privatives					
IV. Matériaux					
De gros œuvre					
De second œuvre					
V. Eléments particuliers de décor et d'architecture intérieurs					
VI. Vestiges archéologiques et intérêt historique					

### 3.5.2 les catégories et la légende du plan

#### Les immeubles bâtis et non bâtis

Les Monuments Historiques dont la gestion est spécifique figurent avec une légende noire, propre à eux, sur le plan. Cette légende est modulée selon qu'il s'agit d'un édifice protégé en totalité, de l'enveloppe seulement, d'un fragment isolé ou d'un espace libre.

L'étude du bâti et des espaces a fait l'objet d'une approche partagée. Le long travail de connaissance et de recensement, a permis :

- D'identifier sur le plan et d'évaluer chaque immeuble bâti et non bâti ;

- D'élargir les niveaux d'intérêt à toutes les époques de construction, et en particulier les époques sous protégées dans le PSMV actuel : les immeubles les plus anciens situés dans les cœurs d'îlot, les édifices remarquables des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.
- De recenser les valeurs des intérieurs sur les parties communes, les appartements selon les notions « d'ensemble de cohérence » (appartement avec une distribution et des décors d'intérêt patrimonial) et d'éléments isolés (cheminée, menuiserie de porte...) pouvant être déplacés.

Cette évaluation qui prend en compte dans leur ensemble les problématiques patrimoniales, urbaines, environnementale conduit à réévaluer les critères d'intérêt du bâti définis par le niveau d'intégrité et de cohérence architecturale et urbaine.

Cela se traduit par une évolution de catégories de protection et de mise en valeur.

### **Catégories des immeubles bâtis**

La classification des constructions passe de deux catégories (immeuble protégé/immeuble non protégé) à trois catégories :

#### Catégories des immeubles protégés :

- Immeubles dont l'architecture présente un intérêt patrimonial certain, et dont l'architecture intérieure présente des ensembles remarquables par la qualité de la distribution, des décors complets.
- Immeubles d'intérêt patrimonial certain, mais dont l'architecture intérieure est circonscrite à des éléments, bien souvent les parties communes, le reste s'avérant plus fragmentaire.

Cet état étant dû bien souvent à la modestie initiale des immeubles, ainsi qu'à des rénovations peu soucieuses du maintien de prestations anciennes (divisions excessives).

Cette gradation permet de conserver les éléments intéressants et d'admettre les évolutions, l'aménagement du bâti et de ses intérieurs sous conditions.

Ces deux catégories d'immeubles sont protégées dans le P.S.M.V., avec une légende spécifique :

 « Construction ou partie de construction d'intérêt patrimonial majeur à conserver »

 « Construction ou partie de construction d'intérêt patrimonial courant à conserver »

#### Catégorie des immeubles non protégés :

La troisième catégorie rassemble les immeubles pouvant être soit conservés pour être améliorés, soit remplacés :

- Immeubles de faible intérêt, voire sans aucun intérêt historique, architectural, et n'offrant aucune disposition intérieure de qualité.

 « Construction ou partie de construction pouvant être conservée, améliorée ou remplacée »

Les trois catégories sont désormais représentées par trois niveaux de gris.

### **Catégorie des constructions devant être démolies, modifiées ou construites.**

Cette catégorie comprend plusieurs cas, en fonction de l'évolution urbaine souhaitée.

-  Les constructions dont la modification est imposée. C'est le cas des murs mitoyens dans les cours à écrêter afin d'améliorer la prise de jour et l'aération des façades sur cour et créer des cœurs d'îlots « mutualisés » qui améliorent le cadre de vie dans un tissu dense.

- Les constructions à démolir car sans intérêt patrimonial et qui encombrant des espaces anciens de cours à dégager pour retrouver de la lumière et l'aération naturelle. Comme précédemment ces constructions figurent en jaune sur le plan.



« Constructions ou partie de construction dont la démolition est imposée »

Sur le plan l'utilisation du jaune n'est plus systématique car de nouvelles catégories de

prescriptions apportent des réponses modulées selon les besoins, les intérêts, les capacités du tissu et des îlots et l'organisation spatiale souhaitée.

Ainsi le P.S.M.V. participe du renouvellement urbain au-delà de la seule gestion de la protection ou des curetages.



- Constructions ou partie de construction dont la démolition et la reconstruction est imposée. Ces constructions figurent en jaune rayé de rouge sur le plan.



- Emprise maximale de construction imposée. Ces espaces à construire figurent en rouge sur le plan.

### Catégorie des « cours aménagées » - nouvelle catégorie

Cette catégorie est nouvelle (elle n'existait pas au plan précédent). Elle découle des observations sur la typologie traditionnelle de Bordeaux des cours couvertes, sur les besoins de surfaces en rez de chaussée, tant pour l'appui au commerce que pour gagner les espaces nécessaires à l'amélioration de l'habitat.

Cela permet de dégager les cours tout en conservant un niveau de rez de sol couvert, d'aménager cette cour pour les besoins d'évolution et de modernisation de la construction dans le cœur d'îlot (éclairage, accès, espaces d'agrément, locaux d'usage en rez de sol couvert).

Ces dispositions correspondent étroitement aux objectifs du projet urbain du P.S.M.V. dans le projet métropolitain. Le corps de règles est rédigé dans ce sens.



- Cours dont la modification peut être imposée et l'aménagement soumis à conditions. Elles figurent en blanc rayé brun sur le plan.

### Catégories des espaces libres

L'étude des espaces libres a permis de faire la distinction entre cours et jardins et de distinguer ceux qui méritent protection et mise en valeur sur le plan.



- Cours, espaces libres à dominante minérale à conserver. Elles figurent en brun sur le plan.



- Jardins, espaces libres à dominante végétale, à conserver, à conforter ou à créer. Ils figurent en vert sur le plan.

Le corps de règles est rédigé dans le sens de ces qualités particulières, à maintenir et valoriser.

### 3.5.3 Les espaces publics

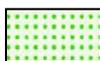
Les espaces publics particuliers, les ensembles jardinés et/ou plantés et les alignements plantés, les monuments et mobiliers faisant l'objet d'une protection au titre du P.S.M.V. figurent sur le plan avec une légende appropriée.



- Les espaces publics protégés. Ils sont conservés, entretenus, restaurés autant que de besoin en tenant compte de leur composition initiale. Ils figurent en brun clair sur plan.



- Les monuments et mobiliers du type statues, éléments décoratifs ou d'architecture, mobiliers urbains anciens sont et conservés. Ils sont identifiés sur le plan par une étoile violette au cœur jaune.



- Les alignements plantés d'arbres protégés/et ou arbres, bosquets d'arbres. Ils sont conservés, entretenus, restitués, restaurés ou renouvelés suivant la nature de leur composition. Ils sont figurés par une trame de pointillés vert sur le plan.



- Les ensembles jardinés et/ou plantés protégés. Ce sont des espaces à conserver, entretenir, restituer, restaurer dans le respect de leur composition. Ils figurent en vert clair sur plan.

### 5.3.4 Les autres indications portées au plan, les linéaires commerciaux

Afin de conforter l'activité commerciale sur certaines rues et de protéger le commerce de proximité ou de « bouche », deux types de linéaires sont reportés sur le plan :



- Les linéaires commerciaux simples sur lesquels, la transformation de surfaces de commerce de détail ou d'artisanat à rdc sur rue en activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou en bureau est interdite. Ils figurent par un tireté bleu sur le plan.



- Les linéaires commerciaux renforcés sur lesquels la transformation de surfaces de commerce de détail ou d'artisanat à rdc sur rue en une destination autre que le commerce de détail ou l'artisanat est interdite. Ils figurent par un tireté rouge foncé sur le plan.

- Les linéaires des rues et places où l'implantation de nouveaux bars ou restaurants est interdite ne sont pas identifiés sur le plan. La liste figure dans l'annexe 4.9.

### 5.3.5 Autres dispositions particulières



Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces. Ils sont identifiés sur le plan par un cadrillage rouge.

Tous ces éléments, dans le but d'enrichir le P.S.M.V. figurent avec une légende appropriée sur le plan.



### 3.6 Le plan

---

#### Composition

Le plan est composé à partir des catégories définies précédemment et suivant la légende polychrome correspondante.

Il est établi dans le S.I.G. et peut être édité à toute échelle appropriée pour les besoins des études et instructions des autorisations d'urbanisme. Edité à l'échelle réglementaire du 1/1000<sup>e</sup>, il comprend 2 feuilles.

L'ensemble des parcelles bénéficie des indications qui renvoient aux dispositions du règlement.

#### Evolution du plan

L'étude du bâti et des espaces a conduit à élaborer de nouvelles catégories, plus précises et mieux hiérarchisées.

Le plan du P.S.M.V. proposé s'avère ainsi sensiblement différent du plan précédent :

- Les constructions protégées sont globalement plus nombreuses mais répondent à des natures de protection différentes et bien hiérarchisées.  
On distingue :
  - les constructions protégées dans leur ensemble. Celles-ci sont bien moins nombreuses qu'elles ne l'étaient dans le plan précédent ;
  - les constructions protégées, mais pouvant évoluer sous conditions. Celles-ci sont nouvelles et largement majoritaires.

Ces dispositions nouvelles correspondent en même temps aux nécessités d'évolution du tissu bâti, aux réalités du patrimoine élargies, à son état.

Il ne s'agit pas de protéger plus, mais mieux et plus finement.

- Les démolitions obligatoires et curetages, très nombreux et en jaune dans le plan précédent ont largement fait la place aux cours couvertes et aménagées en rdc. Cette nouvelle disposition nommée « cour à projet » pouvant évoluer, permet à la fois de dégager les cours, mais de conserver le bénéfice d'usage des rez de sols couverts, en actualisant la typologie traditionnelle des chais bordelais.

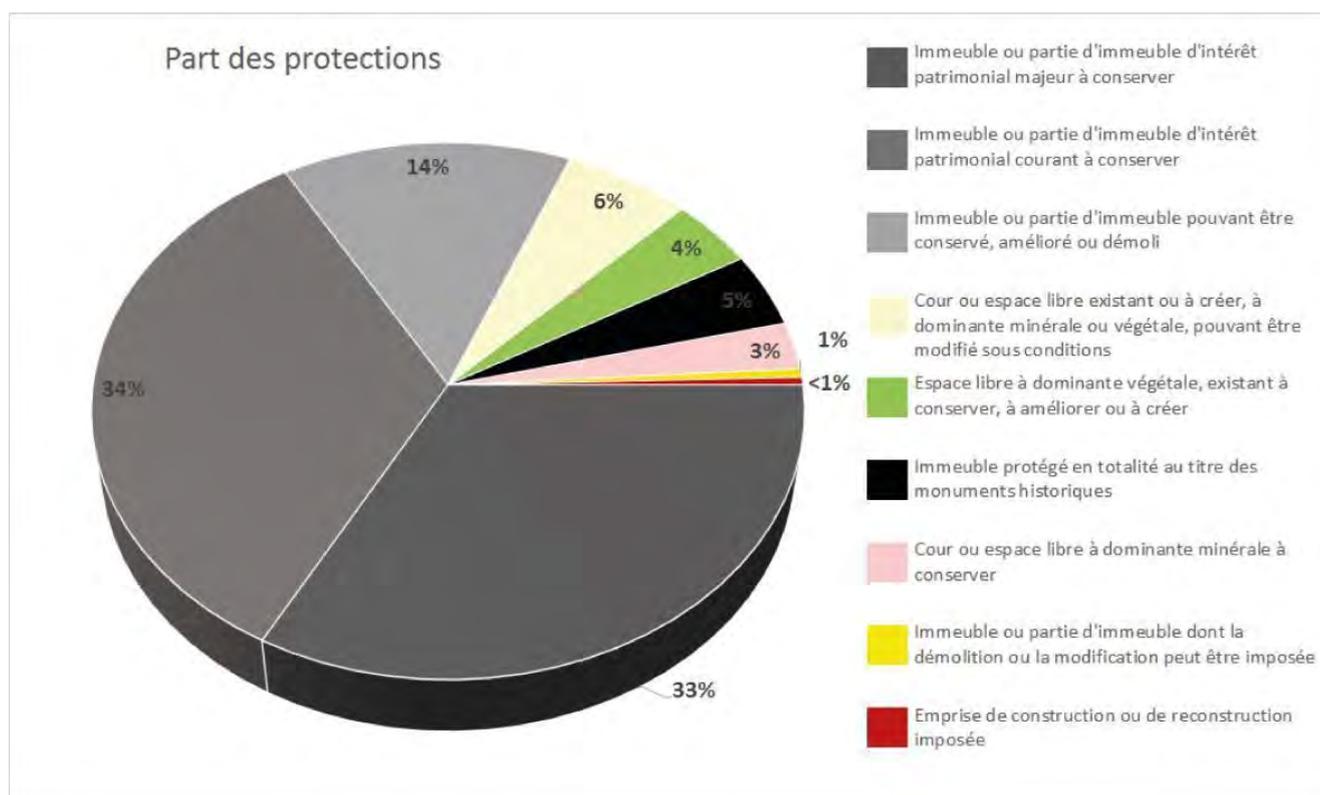
La démolition obligée reste réservée à quelques cas devenus minoritaires.

- Les cours et jardins apparaissent en fonction de leur dominante minérale ou végétale. Cette nouvelle disposition reconnaît des qualités particulières (cas des hôtels particuliers), et en ce qui concerne les jardins relayent la démarche environnementale.
- L'indication des linéaires commerciaux est une nouveauté dans le plan. Cette disposition transcrit une dimension économique recherchée dans le P.S.M.V. Deux types de linéaires commerciaux sont identifiés : les linéaires commerciaux simples sur lesquels, la transformation de surfaces de commerce de détail ou d'artisanat à rdc sur rue en bureau est interdite et les linéaires commerciaux renforcés, sur lesquels la transformation de surfaces de commerce de détail ou d'artisanat à rdc sur rue en une destination autre que le commerce de détail ou l'artisanat est interdite.
- Le repérage des éléments particuliers de l'espace public (monuments, espaces remarquables) sont des éléments nouveaux qui complètent les plantations urbaines déjà repérées.  
De cette façon les enjeux d'embellissement de l'espace public sont mis en avant comme une composante majeure du P.S.M.V.

### Statistique établie suivant l'application

Nota : ces chiffres ne concernent que les espaces privés. Les Monuments historiques, mis à part les immeubles dont les façades sont protégées MH, sont exclus.

	nb immeubles	surface (m <sup>2</sup> )
Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial majeur à conserver	1107	207342
Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt patrimonial courant à conserver	1869	215297
Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli	550	86878
Cour ou espace libre à dominante minérale à conserver	262	14077
Espace libre à dominante végétale, existant à conserver, à améliorer ou à créer	155	23204
Cour ou espace libre existant ou à créer, à dominante minérale ou végétale, pouvant être modifié sous conditions	2189	41135
Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification est imposée	109	2950
Autre	41	13095
<b>TOTAL</b>	<b>6282</b>	<b>603978</b>



## Contenance et protections

Le P.S.M.V. couvre 150,28 ha et contient 3676 parcelles, soit près de 7677 immeubles. La population concernée est d'environ 20 000 habitants, soit 8 % de la population communale. Il comporte 293 bâtiments ou éléments protégés au titre des Monuments Historiques.

*Nota : les statistiques présentées incluent les MH protégés en totalité et les immeubles dont seuls des éléments sont protégés au titre des MH mais dont les parcelles sont régies par le PSMV (ex. : façade des quais, places Gambetta ou du Parlement)*

Le P.S.M.V. comprend également les espaces publics et les ensembles bâtis emblématiques de Bordeaux : Quinconces, façades des quais et place de la Bourse, places Gambetta, du Parlement, Tourny, Pey-Berland, Saint Michel.

1305 immeubles sont des constructions ou parties de construction d'intérêt patrimonial majeur à conserver (gris foncé) et représentent 17 % des immeubles.

2292 immeubles sont des constructions ou parties de construction d'intérêt patrimonial courant à conserver (gris moyen) et représentent 30 % des immeubles.

683 immeubles sont des constructions ou parties de construction pouvant être conservées, améliorées ou remplacées (gris clair) et représentent 9 % des immeubles.

135 immeubles sont des constructions ou des parties de construction dont la démolition est imposée. Les constructions pouvant être démolies représentent moins de 2%.

26 immeubles sont des constructions ou des parties de construction dont la démolition et la reconstruction sont imposées.

22 immeubles sont des emprises maximales de construction imposées.

## 3.7 Le règlement et la justification des règles

---

### 3.7.1 Le règlement au service du projet

Le règlement est établi sur la base des objectifs de la révision du P.S.M.V. (cf. page 9 ci-avant), des diagnostics et leurs conséquences sur le P.S.M.V. (cf. chapitre 2 ci-avant), des axes et grandes orientations du projet (cf. chapitre 3.1 ci-avant).

Les règles sont fondées d'une façon générale sur :

- Le cadre général du projet urbain, en particulier l'amélioration des conditions de l'habitat, la valorisation des cours en termes d'usage, la recherche de qualité des espaces publics, la volonté de soutenir l'activité et le commerce ;
- Le travail d'étude et d'identification du bâti et des espaces non bâtis, d'évaluation et de hiérarchisation de leur valeur patrimoniale ;
- La mise en valeur de la ville par la recherche de qualité dans la restauration du patrimoine architectural, des façades, des boutiques, des toitures et des espaces publics ;
- La contribution à la ville durable et à la transition énergétique appliquée au bâti et à l'espace patrimonial.

### 3.7.2 L'organisation du règlement

Le règlement comprend :

- Dispositions générales

Celles-ci sont justifiées par le cadre réglementaire de mise en œuvre du document d'urbanisme à portée patrimoniale. Elles définissent notamment :

- le champ territorial d'application des règles, en concordance avec le plan,
- l'organisation et la portée du règlement,
- la documentation des demandes d'autorisation de travaux
- les découvertes fortuites

- Règles particulières applicables au territoire couvert par le P.S.M.V.

Les règles sont organisées en 3 parties :

- Fonctions urbaines – règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions ;
- Morphologie urbaine – règles en matière de caractéristiques architecturales et urbaines ;
- Desserte par les réseaux et services urbains – règles en matière d'équipement des zones ;

Cette organisation est homologuée à celle du PLUi, notamment concernant « la ville de pierre » de façon à améliorer la cohérence des documents et la gestion courante des autorisations de travaux.

Les catégories figurant sur le plan polychrome et décrites au chapitre 3.5 ci-avant structurent la partie 2 portant sur la morphologie urbaine et l'architecture des constructions, des cours et jardins, des espaces publics, des paysages urbains, des monuments et des plantations.

### 3.7.3 Les règles particulières applicables au territoire couvert par le P.S.M.V.

#### Titre 1 - Fonctions urbaines – règles relatives à l’usage des sols et la destination des constructions

##### Destination des constructions (chapitre 1.1)

Les destinations retenues et précisées dans leur description sont en concordance avec :

- les orientations du projet métropolitain,
- la volonté de promouvoir la mixité de l’habitat et de l’activité,
- d’assurer l’équilibre entre les fonctions habituelles d’une ville et l’impact touristique

##### Occupations et utilisations du sol interdites (chapitre 1.2)

Il s’agit des occupations et utilisations du sol contraires aux destinations retenues et à la vocation du P.S.M.V., en raison de leur impact en terme d’usage et de risque d’altération du patrimoine bâti et des espaces libres.

##### Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières relatives au patrimoine, à la classification des constructions et aux occupations du sol protégées (chapitre 1.3.1)

Ce chapitre regroupe l’ensemble des catégories du règlement en indiquant pour chacune les objectifs et obligations qui leurs sont afférentes :

- **Les constructions, les cours et espaces libres soumis à la législation sur les Monuments Historiques. (chapitre 1.3.1.1)**  
Le règlement les mentionne car ils figurent sur le plan et rappelle leur conformité avec la législation relative aux Monuments Historiques.
- **Les constructions, cours et jardins protégés au titre du PSMV. (chapitre 1.3.1.2)**  
Ils sont soumis à conditions spéciales selon la hiérarchie de leur valeur patrimoniale et de leur nature.



- Construction ou partie de construction d’intérêt patrimonial majeur.

L’étude du bâti a mis en évidence la très grande valeur patrimoniale de ces constructions tant des extérieurs que des intérieurs. En relation avec l’objectif premier du P.S.M.V. la démolition et l’altération extérieure de ces constructions et la démolition et l’altération des éléments et ensembles patrimoniaux intérieurs sont interdits.

Ils sont conservés, entretenus et restaurés selon les règles précisées dans le règlement.

Seul l’aménagement des parties intérieures sans intérêt patrimonial est possible sous condition de respect de la cohérence de l’ensemble patrimonial.



- Construction ou partie de construction d’intérêt patrimonial courant.

L’étude du bâti a mis en évidence la valeur patrimoniale de ces constructions en ce qui concerne leurs extérieurs et leur importance dans la cohérence du paysage urbain patrimonial tandis que leurs intérieurs n’offrent que ponctuellement des éléments intéressants.

En conséquence la démolition et l’altération des façades et des toitures sont interdites. Elles sont conservées, entretenues et restaurées selon les règles précisées dans le règlement.

L’aménagement intérieur et la transformation de la distribution sont possibles sous condition de conservation, réemploi et mise en valeur d’éléments patrimoniaux tels qu’escaliers et éléments isolés.



- Partie de construction ou élément d'architecture.

Il existe dans le Site Patrimonial Remarquable des parties de construction et des éléments d'architecture isolés présentant une valeur patrimoniale, identifiés par l'étude du bâti. Ils figurent sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, et dans la liste annexée au règlement.

Pour leur intérêt ils sont conservés, entretenus et restaurés suivant les règles précisées dans le règlement.

Dans le cas de démolition partielle ou complète de la construction dans laquelle ils sont inclus, ils sont déposés pour être réemployés dans une construction située à l'intérieur du Site Patrimonial Remarquable.



- Cour, espace libre à dominante minérale.

L'étude du bâti a mis en évidence la valeur patrimoniale de ces cours, en lien et souvent composées avec le patrimoine bâti, comme dans les hôtels particuliers du centre ancien bordelais.

Pour cela les travaux de construction dans ces cours sont interdits.

Elles sont conservées, entretenues, restaurées, améliorées ou aménagées suivant les règles précisées dans le règlement.



- Jardin, espace libre à dominante végétale.

L'étude du bâti et des espaces libres a révélé la valeur patrimoniale de ces jardins et espaces en lien et composés avec le patrimoine bâti.

L'étude environnementale a de son côté mis en évidence leur valeur dans un espace urbain dense et minéral.

Pour ces raisons les travaux de construction dans ces jardins et espaces sont interdits.

Seuls les aménagements présentant un intérêt patrimonial tels que tonnelles, treilles, pavillon, gloriette, serre, orangerie, fontaine, puits, bassin, sculpture sont conservés, entretenus, créés, plantés suivant les règles précisées dans le règlement.



- Construction ou partie de construction pouvant être conservée, améliorée ou remplacée.

Aux côtés des constructions à valeur patrimoniale reconnue des constructions existantes n'offrent après analyse pas de valeur patrimoniale nécessitant leur sauvegarde.

Du point de vue de la mise en valeur recherchée et de la cohérence de l'ensemble urbain patrimonial remarquable, ces constructions sont :

- Soit conservées en tout ou partie et dans ce cas elles sont entretenues, restaurées, modifiées, surélevées ou agrandies, améliorées suivant les règles précisées dans le règlement
- Soit démolies en tout ou partie, pour être reconstruites suivant les règles urbaines et architecturales précisées dans le règlement.

- **Les constructions et cours régies par des prescriptions particulières du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. (chapitre 1.3.1.3)**



- Cours dont la modification peut être imposée et l'aménagement soumis à conditions.

Ces espaces correspondent à l'origine à des cours d'aération et d'éclaircissement et constituent une spécificité du tissu urbain dense et du patrimoine bordelais (cours couvertes et voutées à usage de chai).

Par nature ce sont ainsi à la fois des espaces libres à partir de l'étage, tout en étant des parties construites en lien avec les fonctions des rez-de-chaussée, principalement les activités.

Le projet de règlement du P.S.M.V. propose de se fonder sur cette typologie : Les cours ont ainsi vocation à être conservées, dégagées par démolition des constructions et annexes qui les obstruent et réaménagées ou couvertes de façon à restaurer les qualités de l'habitat urbain, à améliorer les conditions d'habitabilité et à favoriser la mixité des fonctions du Site Patrimonial Remarquable.

Le dégagement et l'aménagement des cours nécessitent des prescriptions particulières portant sur l'éclairage, la ventilation, le mode de couverture, la création d'ouvrages tels que galerie ou ascenseur destinés à l'amélioration de l'habitat, ainsi que leur qualité architecturale.

Ces prescriptions sont précisées et décrites dans le règlement.



- o Construction dont la modification est imposée

L'étude du bâti a fait apparaître que ponctuellement des modifications, écrêtements, arasements, surélévations sont souhaitables au regard de la mise en valeur de l'ensemble urbain.

Les modifications affectant ces constructions peuvent être demandées à l'occasion d'un projet les concernant. Elles sont définies dans l'annexe du règlement.



- o Construction ou partie de construction dont la démolition est imposée.

Dans certaines situations particulières, limitées en nombre dans le nouveau P.S.M.V., la démolition d'appentis, d'annexes ou constructions diverses s'avère indispensable pour l'amélioration des conditions d'habitat et la mise en valeur de l'architecture.

Elles sont clairement identifiées sur le plan.

La démolition de ces constructions ou partie de construction est imposée à l'occasion de travaux soumis à autorisation d'urbanisme les impactant.



- o Construction ou partie de construction dont la démolition et la reconstruction est imposée.

Lorsqu'il ne s'agit pas simplement de dégager l'espace, mais aussi de maintenir ou restituer la cohérence de l'ensemble urbain, la démolition nécessite d'être suivie d'une reconstruction.

Elles sont clairement identifiées sur le plan.

La reconstruction de ces constructions ou partie de construction est imposée à l'occasion de travaux soumis à autorisation d'urbanisme les impactant.



- o Emprise maximale de construction imposée.

Dans le cas d'un espace libre de type « dent creuse » la construction est nécessaire pour restituer la continuité du front urbain.

Ces espaces sont clairement limités et identifiés sur le plan.

La construction est imposée dans une emprise définie.



- o Linéaires commerciaux.



L'axe du projet du P.S.M.V portant sur les fonctions urbaines et le soutien aux activités dans le S.P.R. conduit à identifier des linéaires commerciaux dans lesquels la destination des locaux de rez-de-chaussée est maintenue à vocation de commerce ou d'artisanat.

En pratique deux cas sont distingués et identifiés sur le plan : linéaires simples où la transformation en activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou en bureau n'est pas autorisée et linéaires renforcés où la destination est exclusivement commerce ou artisanat.



- Espace public protégé.

Au-delà du bâti et des espaces publics courants des espaces publics majeurs et remarquables sont identifiés pour leur caractère emblématique ou représentatif du patrimoine bordelais. Le projet du P.S.M.V. est de les maintenir et de les valoriser plus particulièrement.

Ces espaces sont clairement limités et identifiés sur le plan.

Ils sont conservés, entretenus, restaurés et aménagés suivant les règles précisées dans le règlement.

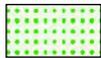


- Monument et élément de l'espace public.

Il existe dans les espaces publics du Site Patrimonial Remarquable des monuments et des éléments isolés présentant une valeur identifiée par l'étude du bâti.

Ils figurent sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, et dans la liste annexée au règlement.

Pour leur intérêt ils sont conservés, entretenus et restaurés suivant les règles précisées dans le règlement.



- Alignements plantés protégés.

L'étude urbaine a identifié des alignements d'arbres qui caractérisent fortement l'espace patrimonial bordelais.

Outre leur valeur patrimoniale, ceux-ci contribuent aux enjeux environnementaux du P.S.M.V.

La mise en valeur de l'espace urbain nécessite leur conservation mais aussi leur remplacement selon le besoin.

Pour cela ils sont conservés, entretenus et restaurés suivant les règles précisées dans le règlement.



- Ensembles jardinés et/ou plantés protégés

L'étude urbaine a identifié des espaces publics à valeur de jardins qui caractérisent l'espace patrimonial bordelais. Outre leur valeur patrimoniale, ceux-ci contribuent aux enjeux environnementaux du P.S.M.V.

La mise en valeur de l'espace urbain nécessite leur conservation mais aussi leur remplacement selon le besoin.

Pour cela ils sont conservés, entretenus et restaurés suivant les règles précisées dans le règlement.

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières relatives à la destination des constructions (chapitre 1.3.2)**

Le projet du S.P.R. au sein du projet urbain métropolitain promeut la mixité de l'habitat et des fonctions, le soutien à l'activité ainsi que la qualité de l'habitat.

Pour cela le règlement impose que toute occupation du rez-de-chaussée ménage l'accès indépendant aux étages ou le restitue et que la mutation de garages automobiles situés en rez-de-chaussée à destination de logement soit interdite.

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement (chapitre 1.3.3)**

La diversité sociale de l'habitat et du logement est un des objectifs du P.S.M.V. révisé.

Pour cela toute opération doit contribuer à la réalisation des objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat, notamment en matière de réalisation de logements sociaux.

Ainsi toute opération ou aménagement doit comporter une part de logements locatifs sociaux, de l'ordre d'un tiers des logements, dans les conditions qui sont précisées dans le règlement.

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières relatives à la prévention des risques, à la protection contre les nuisances et à la salubrité (chapitre 1.3.4)**

Dans le but d'offrir les conditions optimales d'habitabilités et de vie urbaine, le règlement précise les conditions particulières dans différents domaines :

- La prévention des risques naturels et technologiques
- La limitation des installations classées
- La protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales
- Les affouillements et exhaussements
- La salubrité et la gestion des déchets
- Le bruit des infrastructures

Les annexes du règlement comprennent les cartographies et servitudes relatives à ces dispositions.

#### **Conditions de réalisation des aires de stationnement (chapitre 1.4)**

Les objectifs d'apaisement de l'espace public et du développement des mobilités douces et partagées, conduit à moduler les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés mais aussi de promouvoir les dispositions favorables au développement des vélos.

Les règles de stationnement des véhicules motorisés sont différenciées en fonction des natures de construction suivant plusieurs principes :

- Ne pas dénaturer le patrimoine bâti et non bâti identifié
- Maintenir les capacités résidentielles existantes
- Promouvoir la mutualisation et la rationalisation des parcs existants
- Limiter la découpe excessive du bâti ancien

Les règles de stationnement des vélos portent sur l'obligation de créer les espaces nécessaires à l'objectif du projet urbain, en respectant l'architecture des constructions.

## **Titre 2. Morphologie urbaine - règles en matière de caractéristiques architecturale et urbaine**

### **Morphologie urbaine (chapitres 2.1 à 2.3)**

La morphologie et le paysage urbain dans le Site Patrimonial Remarquable de Bordeaux se caractérisent par différentes règles urbaines :

- une implantation des constructions à l'alignement ainsi que sur les limites séparatives et par une très forte emprise bâtie pouvant couvrir toute la parcelle.
- un épannelage irrégulier des toitures et des égouts des façades

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions, dans les cas où elles ne sont pas modifiées puisque les constructions sont protégées et conservées, sont précisées dans le règlement sur le principe du maintien de la morphologie générale :

- alignement urbain
- continuité bâtie sur l'espace public
- hauteurs relatives aux constructions mitoyennes.

Pour ne pas oblitérer et encombrer l'espace public les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont insérées dans les constructions ou dissimulées dans l'espace public.

### **Architecture des constructions et des espaces (chapitres 2.4 à 2.6)**

Ces chapitres sont par nature spécifique distingués en fonction de la hiérarchie des catégories de protection patrimoniale et des conditions de mise en valeur

#### **Architecture des constructions d'intérêt patrimonial majeur (chapitre 2.4.1)**

Les règles architecturales ont essentiellement pour but la conservation de tout ce qui compose la construction et l'architecture, les façades et les toitures, leur entretien et leur restauration dans les règles de l'art qui prévalent en matière de patrimoine bâti.

Le respect des dispositions existantes est un objectif majeur de cette catégorie de premier plan dans le P.S.M.V., ce qui exclue notamment l'altération des façades (matériaux ou menuiseries inadaptées par exemple) et des toitures (terrasses par exemple).

Les règles incluent de façon transversale les dispositions liées à l'amélioration des performances énergétiques.

Elles portent donc sur :

- la composition architecturale et les percements en façade principale et secondaire
- l'insertion de la filerie, des canalisations, des conduits, des compteurs et des coffrets
- les murs et parements en pierre de taille
- les murs en maçonneries de moellons de pierre et enduits
- les murs en pan de bois et parements d'autres matériaux
- les enduits et l'amélioration des performances énergétiques
- les peintures et badigeons
- la modénature, les balcons et ornements
- les menuiseries
- les ferronneries
- les devantures et baies commerciales, stores et bannes, marquises
- les enseignes
- les couleurs
- les profils de toiture et matériaux
- les toitures terrasses
- les percements en toiture, aménagement des terrasses, mirandes,
- les verrières et la couverture des cours
- les souches, exutoire et ouvrages divers
- la reprise du pluvial
- les équipements techniques en toiture, capteurs solaires, éoliennes

Dans cette catégorie de construction d'intérêt patrimonial majeur les architectures des Intérieurs sont un des enjeux particulier du P.S.M.V. qui doit en assurer la pérennité.

Les règles architecturales ont essentiellement pour but la conservation de tout ce qui compose l'architecture intérieure, son entretien et sa restauration dans les règles de l'art qui prévalent en matière de patrimoine bâti.

Les règles incluent de façon transversale les dispositions liées à l'amélioration des performances énergétiques qui doivent être compatibles avec la sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural (respiration des murs, conservation des boiseries et peintures...)

Elles portent donc sur :

- les escaliers, entrées et parties communes,
- les caves
- la structure des planchers
- les murs de refend
- les charpentes
- l'organisation fonctionnelle des locaux
- le passage des réseaux
- les ensembles de décor intérieur cohérents
- les parquets
- les lambris et cimaise
- les cheminées
- les plafonds

Les règles portent également sur l'amélioration de l'accessibilité et de l'habitabilité dans le respect de l'architecture existante, en précisant les conditions de :

- la création d'ascenseurs
- la création de locaux d'usage

### **Architecture des constructions d'intérêt patrimonial courant (chapitre 2.4.3)**

En ce qui concerne cette catégorie de construction d'intérêt patrimonial et protégées au titre du P.S .M.V. et au regard des enjeux patrimoniaux de l'ensemble urbain, les règles portant sur l'extérieur des constructions (façades et toitures) sont identiques à la catégorie précédente sauf sur un point.

Pour cette catégorie de construction, les modifications de toiture et la création de terrasse sur l'arrière de la construction sont autorisées dans les conditions qui n'altèrent pas fondamentalement l'épannelage initial (cf. règle de morphologie urbaine ci-avant) et dont les conditions d'aménagement sont précises dans le règlement :

- couverture
- recueil des eaux pluviales
- végétation
- mobiliers

Les intérieurs des constructions peuvent être aménagés et modifiés sans compromettre l'architecture générale (façades, percements, niveaux de plancher par exemple).

Les règles sont limitées à la valorisation d'éléments d'architecture intéressants et à l'amélioration des performances énergétiques dans ces conditions.

### **Architecture des constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées (chapitre 2.4.5)**

Cette catégorie implique deux cas possibles :

Cas 1 : la construction est conservée.

Dans ce cas les règles portent sur l'amélioration architecturale de la construction, sur les mêmes thématiques que la construction à valeur patrimoniale, car elle appartient au même ensemble urbain à sauvegarder et mettre en valeur :

- la composition architecturale et les percements en façade principale et secondaire

- l'insertion de la filerie, des canalisations, des conduits, des compteurs et des coffrets
- les murs et parements en pierre de taille
- les murs en maçonneries de moellons de pierre et enduits
- les murs en pan de bois et parements d'autres matériaux
- les enduits et l'amélioration des performances énergétiques
- les peintures et badigeons
- la modénature, les balcons et ornements
- les menuiseries
- les ferronneries
- les devantures et baies commerciales, stores et bannes, marquises
- les enseignes
- les couleurs
- les profils de toiture et matériaux
- les toitures terrasses
- les percements en toiture, aménagement des terrasses, mirandes,
- les verrières et la couverture des cours
- les souches, exutoire et ouvrages divers
- la reprise du pluvial
- les équipements techniques en toiture, capteurs solaires, éoliennes

Le niveau d'exigence est modulé pour être adapté aux situations particulières qu'offrent ces constructions (construction secondaire, hangar, immeuble très dénaturé ou récent par exemple).

Les architectures intérieures ne font pas l'objet de règles.

Cas 2 : la construction est démolie pour être remplacée

Dans ce cas ce sont les règles de morphologie urbaine et d'architecture des constructions neuves qui logiquement sont applicables.

#### **Architecture des constructions neuves (chapitre 2.4.6)**

Les situations de construction neuves sont limitées dans le Site Patrimonial Remarquable du fait de la nature même de ce tissu ancien.

Cependant l'un des objectifs du P.S.M.V. révisé est de favoriser l'insertion de l'architecture contemporaine lorsque le cas se présente.

Pour cela les règles portent sur l'aspect extérieur des constructions :

- la morphologie urbaine : règles générales d'implantation et de hauteur
- les façades et toitures dont la composition est amenée à prendre en compte le contexte du paysage urbain et les éléments régulateurs de l'architecture bordelaise de toute époque (rythmes, textures, hiérarchies...).
- la prise en compte environnementale comme source d'écriture architecturale.

#### **Architecture des constructions dont la démolition peut être exigée, mais non réalisée (chapitre 2.4.7)**

Dans ce cas les règles applicables sont celles des constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées.

#### **Architecture des cours à dominante minérale et/ou végétale, dont la modification peut être imposée et l'aménagement soumis à conditions (chapitre 2.4.8)**

Ces cours, leur dégagement et leur aménagement représentent un enjeu majeur dans la révision du P.S.M.V.

Le dégagement des cours fait partie des règles générales du titre 1, au chapitre de la catégorie.

Jusqu'à présent porté comme espace à cureter (jaune) la proposition est de leur attribuer un statut nouveau plus conforme à la typologie traditionnelle de Bordeaux et capable de

répondre aux besoins accrus d'habitabilité du centre ancien et d'adaptation aux nouveaux usages (besoins de locaux vélos, de propreté, enjeux de soutien à l'activité et au commerce notamment).

Les thématiques et règles architecturales proposées prennent en compte la grande diversité de situations pouvant se présenter et qui nécessitent des décisions adaptées :

- la conservation d'ouvrages d'intérêt patrimonial (voûtes, verrières, galeries, pavages)
- la préservation des façades présentant une valeur patrimoniale
- le couvrement de la cour à niveau 1 au-dessus du rez-de-sol pour préserver l'éclairage des étages
- le couvrement de la cour par une verrière ventilée
- le recueil de l'eau pluviale
- l'aménagement du sol, minéral ou végétal
- la création de galeries, balcons ou coursives
- la dissimulation des équipements techniques
- la création d'ascenseurs

### **Architecture des cours et jardins (chapitre 2.5)**

Il s'agit dans cette catégorie d'espaces libres à forte valeur patrimoniale, dont l'objectif au travers du P.S.M.V. est au-delà de leur maintien, la qualité apportée à tous les ouvrages qui leurs sont liés, que ces soient des cours (espaces à dominante minérale, ou de jardins (espaces à dominante végétale).

En conséquence les règles portent sur la conservation, l'entretien et la restitution dans le respect des règles de l'art et de la composition architecturale des divers éléments:

- des murs de clôture
- des portails
- des sols dallés ou pavés
- des terres de jardins et des plantations
- des ouvrages particuliers (bornes, fontaines, puits, bassins, sculptures, tonnelles, treilles...)

Les modalités particulières sont déclinées dans cet esprit dans le règlement.

### **Architecture des espaces publics, paysage urbain, monuments et plantations (chapitre 2.6)**

A ce chapitre sont attachées plusieurs catégories qui composent l'espace public. L'objectif est de définir les qualités attendues de ces lieux et ouvrages dont l'étude a montré la valeur patrimoniale et fait apparaître les enjeux en termes de développement durable.

Les règles portent sur la conservation, l'entretien et la restitution dans le respect des règles de l'art et de la composition architecturale et l'insertion paysagère des :

- ensembles jardinés et/ou plantés
- alignements plantés
- espaces publics protégés
- aménagements hydrauliques
- monuments et mobiliers
- constructions et installations techniques nécessaires au service public
- terrasses et aménagement empiétant sur l'espace public.

Les modalités particulières sont déclinées dans cet esprit dans le règlement.

## **Titre 3. Desserte par les réseaux et services urbains – règles en matière d'équipement des zones.**

Dans ce titre les règles portent sur les conditions générales de desserte des parcelles à vocation urbaine :

- la desserte par la voirie
  - Les conditions d'accès, bande d'accès ou servitude de passage
  - La desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique
  - Les modalités permettant la collecte des déchets
  - Le raccordement à un réseau de chaleur le cas échéant
-



## **4 Compatibilité avec les documents de planification urbaine et environnementale**

## 4.1 Le S.Co.T.

---

Le document d'orientation et d'objectifs du S.Co.T. de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé en 2014 et modifié en 2016, s'impose au S.P.R. dans un rapport de compatibilité. A ce titre, les dispositions du P.S.M.V. doivent mettre en œuvre et non remettre en cause les trois grands principes et les 22 orientations qui le composent. Les dispositions du D.O.O. du S.Co.T. sont développées au chapitre 2.5.1.3 du diagnostic annexé au présent rapport de présentation.

Sur le fond et par nature le P.S.M.V. propose de :

- limiter la consommation d'espace, de fait dans un tissu déjà largement construit et dense, par le renouvellement de constructions et répond aux orientations A et E,
- mettre en place des mesures d'économie d'énergie, d'amélioration thermiques et de transition énergétique sur les constructions (orientations F, G et H)
- contribuer à la dynamique économique métropolitaine en maintenant le tissu commercial et artisanal en cœur d'agglomération (orientations M et V)
- continuer à offrir un cadre de qualité, lieu d'activité et de mixité pour faire des espaces économiques de véritables lieux de vie (orientations M et N)
- optimiser les richesses touristiques et patrimoniales en sauvegardant et en valorisant ce qui en constitue le cadre et le support (orientation O)
- intensifier les efforts de réhabilitation du parc ancien (orientation T)

Dans le détail, au regard de ces orientations figurent les différentes dispositions que le P.S.M.V. peut établir, contribuant à mettre en œuvre les orientations du S.Co.T.

Le projet de PSMV en a retenu l'essentiel, et la compatibilité du P.S.M.V. s'établit au travers du plan qui :

- identifie les espaces de jardins et espaces verts préservés, valorise les espaces de nature urbain et renforce la présence de la nature en ville ;
- contient l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine (par nature de son patrimoine) ;
- préserve le bâti et sa morphologie donnant ainsi les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier tout en stabilisant les besoins en matériaux non renouvelables ;
- met l'équipement commercial au service du développement du territoire en identifiant des linéaires commerciaux ;
- protège les espaces publics et les fonctions urbaines, constituant la rationalité du tissu urbain dense d'un cœur de ville vivant au sein de la Métropole.

au travers du règlement qui :

- préserve les espaces de jardins et espaces verts et précise les qualités environnementales attendues ;
- promeut les circulations douces en prenant en compte les conséquences sur l'aménagement des immeubles ;
- préserve la morphologie bâtie et donc les densités ;
- promeut l'usage des matériaux traditionnels recyclables tels la pierre, ou renouvelables tel le bois...
- favorise la sobriété énergétique propre au fonctionnement spécifique hygrothermique du bâti ancien
- garantit la production de logements locatifs sociaux ;
- promeut une production de logements diversifiée, fondées sur les typologies variées existantes
- met l'équipement commercial au service du développement du territoire en réglant les linéaires commerciaux
- promeut l'usage de réseau de chaleur autant que de possible

au travers des recommandations sur les espaces publics et le projet urbain qui :

- donnent les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier fondé sur la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines
- contribuent à structurer et planifier la mise en œuvre d'un réseau de circulations douces

## 4.2 Le P.A.D.D. du PLUi

Le rapport entre le P.S.M.V. et le P.A.D.D. peut être examiné pour le projet exprimé puis pour chaque orientation qui en découle.

Le projet du PLU 3.1 : Construire une métropole attractive à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie.

- *Promouvoir la qualité des espaces urbains, de l'architecture, de l'habitat constituant le cadre de vie a été l'un des buts majeurs du Secteur Sauvegardé qui se poursuit dans le S.P.R. au travers du P.S.M.V. révisé. La mise en valeur des façades, l'aménagement de la place de la Bourse sont là pour en témoigner. La restauration de la place Gambetta s'inscrit dans l'actualité de cette démarche.*

Les orientations générales et les objectifs du projet

### **Orientation 1. Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales**

	Sous orientation PLU	Mesures du PSMV
1	Stabiliser le contour de la zone urbanisée afin de préserver l'équilibre 50/50 existant entre espaces naturels et urbanisés	Bien que la délimitation du SPR soit bien en deçà du contour urbain métropolitain, les dispositions prises pour le maintien d'une ville habitée et active (logements, commerces, espaces de travail, espaces publics partagés) contribuent à la lutte contre les forces centrifuges.
2	Optimiser l'offre foncière mobilisable au sein des espaces urbanisables actuels	L'offre foncière dans le tissu historique continu et parcellisé est par essence limitée, mais les règles urbaines fondées sur la continuité et la densité du tissu permettent d'optimiser la disponibilité.
3	Organiser le développement de la ville sur elle-même en tenant compte de la proximité des équipements et services existants (notamment l'offre en transport public)	Le développement ou plutôt le renouvellement de la ville sur elle-même, dans un contexte déjà pourvu d'équipements et de services, répond à cette sous-orientation.
4	S'appuyer prioritairement sur les sites de projets et les secteurs déjà bâtis mais présentant encore des capacités de développement.	Les capacités de développement du PSMV sont limitées. Toutefois, quelques poches de constructions nouvelles sont identifiées sur le plan.
5	Développer la présence végétale au sein des quartiers.	Le diagnostic recense les différentes façons dont le végétal est présent au sein des quartiers : cœurs d'îlot, jardins, plantations urbaines. Le plan et le règlement en fixent les modalités de conservation et de création.
6	Valoriser le patrimoine et les identités locales, pour une ville plus diversifiée et moins uniforme.	Conformément aux textes qui le régissent le P.S.M.V. est fondé sur la reconnaissance du patrimoine et de ce qui est identitaire. Les analyses sont rassemblées dans le diagnostic annexé au présent rapport. Les outils réglementaires en découlent (immeubles protégés, règles de restauration et de mise en valeur).
7	Permettre les constructions nouvelles et l'évolution des constructions en préservant les qualités paysagères des quartiers.	L'étude détaillée du bâti a permis d'identifier les immeubles pouvant être remplacés par des constructions nouvelles. Les conditions d'insertion urbaine et paysagère destinées à préserver les qualités paysagères des quartiers sont fixées dans le règlement.

8	S'adapter au changement climatique	Le P.S.M.V. comporte un diagnostic environnemental aux différentes échelles et thématiques impactés par le changement climatique Les fiches développement durable du P.S.M.V. indiquent les actions à mettre en œuvre pour l'adaptation du milieu urbain et du patrimoine architectural Le règlement fixe les moyens de rendre compatible les travaux d'amélioration énergétique avec les objectifs de valorisation du patrimoine architectural.
---	------------------------------------	--

**Orientation 2. Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources**

	Sous orientation PLU	Mesures du PSMV
1	Conforter les espaces naturels et agricoles et préserver les continuités écologiques du territoire.	Malgré la densité du tissu urbain plusieurs continuités écologiques ont été identifiées, liées aux cœurs d'îlots et jardins (« pas japonais ») et aux plantations urbaines. Celles-ci sont maintenues au sein du P.S.M.V. identifiées au plan du P.S.M.V., protégées et réglées par le règlement. D'un point de vue plus qualitatif (car non réglementaires) ces continuités écologiques sont largement illustrées et développées au sein des cahiers de recommandations sur le projet urbain et les espaces publics.
2	Offrir les conditions de maintien d'une agriculture urbaine.	Le PSMV n'est pas concerné par cette orientation. Il n'existe pas de territoire agricole au sein de la délimitation du SPR.
3	Prendre en compte l'importance de l'eau dans le territoire (le fleuve, les cours d'eau, les zones humides, les zones inondables et les eaux de ruissellement)	Le PSMV par des règles sur les espaces publics, le maintien de cours et de jardins au sol perméable, le maintien des caves, contribue dans la mesure du possible, à prendre en compte la gestion de l'eau dans le territoire. Du point de vue de la qualité environnementale une attention particulière est apportée à la question des sols urbains par rapport au ruissellement et aux perméabilités souhaitables. Ces dispositions sont précisées dans les Fiches Développement Durable et relayées dans le règlement.
4	Réduire la vulnérabilité du territoire aux autres risques naturels	En ce qui concerne la vulnérabilité aux risques naturels bien que la zone inondable soit marginale dans le SPR, le P.P.R.I. est normalement annexé au P.S.M.V.
5	Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation	Le PSMV ne propose pas de mesures particulières.
6	Gérer durablement les ressources et l'approvisionnement en matériaux	Le PSMV à travers notamment les règles de restauration des ouvrages d'art sur les constructions et les recommandations sur les espaces publics, propose l'emploi de matériaux durables et réutilisables.
7	Contribuer aux objectifs nationaux et locaux de réduction des déchets	Le PSMV propose des règles pour aménager des locaux poubelles dans les constructions, mais pas de mesure particulière pour réduire les déchets.

### Orientation 3. Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville

	Sous orientation PLU	Mesures du PSMV
1	Développer l'attractivité de l'agglomération en favorisant le maintien et l'émergence de pôles d'excellence économiques et scientifiques, mais aussi permettre l'implantation et le maintien de tous les types d'emplois, tant productifs que ceux nécessaires aux besoins de la population.	Cette orientation guide les dispositions du P.S.M.V. en termes de mixités fonctionnelles et d'inscription de linéaires commerciaux sur le plan et de dispositions réglementaires afférentes.
2	Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises	Les mesures du PSMV visent à renforcer le secteur économique en centre urbain dense par le maintien et l'accueil de nouveaux services de proximité, des commerces et des entreprises.
3	Améliorer la qualité des espaces économiques	Les règles sur les cours à projet notamment en autorisant la couverture en rdc des espaces de cours pour agrandir les surfaces liées aux activités en rdc, contribuent à cette orientation.
4	Mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans la charte et dans le SCoT, visant à limiter les implantations de grandes surfaces, à requalifier les zones commerciales existantes et à revitaliser le commerce de proximité	Par la mise en place des linéaires commerciaux et les règles sur les constructions et les « cours à projet », le PSMV contribue à cette orientation. L'étude du bâti traditionnel bordelais et des fonctions urbaines a amené à la création d'une catégorie spécifique : les cours « à projet » qui sont de façon paradoxale à la fois des espaces libres et des constructions. Ces espaces sont voués à améliorer les capacités d'accueil des activités de rez-de-chaussée : commerce de proximité, fonctionnement du Site Patrimonial Remarquable comme une grande zone commerciale.
5	Garantir l'approvisionnement de la Métropole et le fonctionnement des zones économiques, maintenir et organiser l'approvisionnement des quartiers	Le PSMV ne propose pas de mesures particulières.
6	Résorber les insuffisances du maillage numérique et développer une offre ambitieuse en matière de très haut débit. Organiser le territoire pour faciliter l'accès aux services	Le PSMV intègre cette orientation dans les règles 3.3 afin de permettre le raccordement et la desserte intérieure des constructions au réseau de fibre optique très haut débit.

### Orientation 4. Poursuivre le développement d'une offre de déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine

La question des déplacements est une question centrale dans le P.S.M.V.  
Ces propositions sont en outre en relais du P.O.A. mobilités.

	Sous orientation PLU	Mesures du PSMV
1	Répondre aux besoins de déplacements quotidiens en privilégiant l'optimisation des réseaux existants, sans renoncer à les compléter.	Le PSMV est déjà bien pourvu de transports en commun et d'aménagement pour les déplacements doux. Le cahier de recommandations sur les mobilités et les espaces publics, bien que non opposable, développe et

		précise les orientations propres au S.P.R. tant d'un point de vue qualitatif que d'un point de vue fonctionnel (dimension patrimoniale, espace partagé).
2	Améliorer la fluidité des trafics routiers (transports collectifs, transport de marchandises, voitures) et réduire le temps moyen des déplacements quotidiens	Le PSMV ne met pas en place de dispositions particulières, hormis les recommandations sur les espaces publics
3	Mettre en œuvre une politique de déplacements visant à inciter fortement, pour les déplacements de faible longueur, à l'usage des modes alternatifs et à l'augmentation du taux d'occupation des véhicules motorisés	L'orientation du PADD est relayée tant au niveau du plan (espaces publics protégés, espaces verts) qu'au niveau du règlement (conditions du stationnement véhicules visant à ne pas aggraver la situation actuelle, disposition pour intégrer les espaces d'usage pour les mobilités douces dans l'habitat).
4	Définition d'une politique de stationnement incitant à la réduction de l'usage de la voiture.	Le PSMV met en place des règles sur le stationnement des véhicules qui le limite : dans les constructions existantes (qui peuvent être conservées) et dans les constructions neuves (1 place par logement). L'aménagement de garages ou d'aires de stationnement qui compromettent la conservation et la mise en valeur des constructions identifiées et protégées au PSMV est interdit.
5	Organiser la métropole apaisée.	Le PSMV participe déjà par son rôle central dans l'agglomération et ses nombreux espaces publics « partagés » à cette orientation.
6	Agir non seulement sur les infrastructures mais aussi sur les comportements.	Les règles du PSMV prévoit la création de local vélo. On peut espérer que les usagers seront plus incités encore à changer leur comportement.

### **Orientation 5. Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance**

	Sous orientation PLU	Mesures du PSMV
1	Assurer les besoins en logement d'une agglomération en croissance, tout en se mettant en conformité avec la loi qui dispose que, d'ici 2025, 25 % du parc de logements soient constitués par du logement social. Pour cela, l'objectif sera de produire sur la Métropole 7 500 nouveaux logements par an ce qui amènera à consacrer une part tendant vers 40 % pour le logement conventionné d'ici 2025	L'introduction dans le règlement de la mesure en faveur du logement social va dans le sens promu par le PADD et s'oppose à la gentrification qui guette le centre ancien de Bordeaux.
2	Développer des actions d'amélioration du parc existant, notamment les copropriétés dégradées	La création d'une catégorie de protection intermédiaire permet de faire évoluer les intérieurs de nombreux immeubles, tout en conservant leur enveloppe à valeur patrimoniale. Cette mesure couplée au règlement (règle de stationnement résidentiel, améliorations obligatoires, ou rendues possibles, la limitation de la division excessive des grands plateaux) va dans le sens de l'amélioration de l'habitat.
3	Rééquilibrer territorialement l'offre de logements, en déployant les équipements publics nécessaires aux besoins de la population.	Le PSMV est déjà bien pourvu en équipements publics. Ces dispositions visent à maintenir cet équilibre et la mixité des fonctions dans le tissu.

4	Permettre un accueil adapté aux différents publics	Les dispositions d'amélioration de l'habitat, des cœurs d'îlot, accessibilité sont un des enjeux développés dans le P.S.M.V. Les modifications pour améliorer les cœurs d'îlot figurent sur le plan (conservation des respirations et des jardins, abaissement des murs empêchant la mutualisation des espaces) La catégorie des espaces libres pouvant être aménagés sous conditions permet chaque fois que le patrimoine le permet de greffer des espaces et dispositifs d'usage et d'accessibilité, par exemple des ascenseurs.
5	Réduire l'exposition des habitants aux nuisances environnementales et aux risques technologiques.	Sont annexés au P.S.M.V. le P.P.R.I. ainsi que les servitudes liées aux nuisances environnementales, notamment le bruit lié aux infrastructures.
6	Inciter à une moindre consommation d'énergie dans le parc bâti et au recours aux énergies renouvelables, pour participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre	Les améliorations énergétiques du bâti ancien et de l'environnement urbain sont l'objet des fiches développement durable inscrites dans le P.S.M.V. qui elles même fondent les règles sur la compatibilité avec le patrimoine des améliorations énergétiques, les espaces publics, la conservation des jardins, les sols urbains.

Ainsi le rapprochement des orientations du PADD et des mesures prises dans le projet de révision du P.S.M.V. montre une compatibilité acquise au cours des études. Le P.S.M.V. est un des moyens pour mettre en œuvre à l'échelle du S.P.R. le projet de Développement Durable métropolitain.



## **5 Incidences du P.S.M.V. sur l'environnement**

## 5.1 L'évaluation environnementale du projet du PSMV \_\_\_\_\_

Le projet du P.S.M.V. prend en compte le projet urbain exprimé par le PLUi et le PADD métropolitain, établis sur la base de l'état initial de l'environnement. Les objectifs et niveaux de compatibilité sont développés au chapitre 4 ci-avant : compatibilité avec les outils de planification urbaine et environnementale.

Pour mémoires ces objectifs exprimés sont :

- Orientation 1. Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales
- Orientation 2. Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources
- Orientation 3. Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville
- Orientation 4. Poursuivre le développement d'une offre de déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine
- Orientation 5. Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance.

Du point de vue plus spécifiquement environnemental le projet du P.S.M.V. en tant que document d'urbanisme doté d'un règlement, et annexant les différentes servitudes dont celles des risques, est un outil pour mettre en œuvre ces orientations.

D'autre part les fiches développement durable ainsi que les cahiers de recommandations sur le projet urbain et les espaces publics développent les divers aspects d'amélioration du cadre de vie.

Sans avoir de portée réglementaire ils sont inclus dans le dossier du P.S.M.V.

- ***Sur ces bases, le projet de P.S.M.V. a fait l'objet d'une demande d'évaluation au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.***

## 5.2 Les apports du projet de P.S.M.V., les fiches développement durable \_\_\_\_\_

L'élaboration des « fiches développement durable » ont permis de développer et de préciser sur plusieurs thématiques les conditions de la vie urbaine, le bâti et les espaces du centre ancien et des préconisations d'amélioration.

Sans avoir de valeur réglementaire elles décrivent un ensemble de mesures et de bonnes pratiques à mettre en œuvre sous la responsabilité des services et acteurs intervenants dans le Site patrimonial Remarquable.

Cependant les principales thématiques sous-tendent le projet réglementaire : protection des alignements plantés, des jardins identifiés, modalités d'amélioration de l'habitat, de mise en œuvre de technique favorables à la transition énergétique compatibles avec le bâti ancien.

Chaque fiche comporte :

- Un diagnostic et état des lieux
- La formulation des enjeux
- La description des améliorations possibles
- Les indicateurs de suivi
- Les liens utiles

Les illustrations apportent un complément d'information.

Les thématiques des fiches de développement durable sont établies en fonction des spécificités du bâti bordelais (fiches 1 à 11) et de cibles constituant les objectifs de transition énergétique et de développement durable (fiche 12 à 20) :

- 1) La pierre de Bordeaux sa thermique et sa pérennité.
- 2) La thermique dans le bâti ancien et le confort intérieur.
- 3) Isolation des parois opaques

- 4) La gestion des ouvertures
- 5) Les toitures et les combles
- 6) La ventilation dans le bâti ancien et la qualité de l'air intérieur.
- 7) Le rez-de-chaussée les parties communes et annexes
- 8) Immeuble haut en lanière
- 9) Hôtel particulier avec son parc
- 10) Immeuble massé avec et sans angle
- 11) Immeuble du 20ème siècle industrialisé avant 1974.
- 12) Le confort phonique appliqué au secteur ancien.
- 13) Habitabilité générale de l'immeuble
- 14) Habitabilité des îlots.
- 15) Energie renouvelable : opportunité et faisabilité.
- 16) Gestion des déchets
- 17) Les déplacements dans l'hyper-centre
- 18) Le rôle de la nature dans la ville
- 19) Canicule et îlots de chaleur
- 20) Les espaces publics et le développement durable.

➤ **La révision du P.S.M.V. permet d'introduire un ensemble d'orientations**

Les améliorations possibles dans le Site Patrimonial Remarquable doivent tenir compte des éléments patrimoniaux à protéger ou à conserver (planchers, plafonds, fenêtres, portes, boiseries, pierres apparentes, cheminées, organisation des volumes...). Les améliorations mentionnées dans les fiches de développement durable permettent d'exploiter au mieux les qualités du bâti ancien. Dans certains cas les améliorations demandent un remplacement ou une occultation de l'existant. Dans ce cas l'analyse patrimoniale est primordiale et prioritaire sur la thermique ou le phonique. Certains compromis sont toujours possibles s'ils ne sont pas destructifs pour le patrimoine à préserver.

Parmi les grandes orientations et amélioration possibles on peut citer notamment :

- Le lavage régulier et un brossage léger des façades non exposées à la pluie, gage de longévité de la pierre pour limiter la saturation en eau de la pierre sur plusieurs mois, donc privilégier la limitation des remontées capillaires et la condensation tout en favorisant l'évaporation par les pores de surface de la pierre.
- Les améliorations pour limiter l'effet « paroi froide » qui consistent à choisir le parement intérieur adéquat et le mode de chauffage ;
- L'amélioration des qualités thermiques des menuiseries (surtout qualité de la pose et du calfeutrement), l'isolation des toitures et leur ventilation pour lutter contre la chaleur, la maîtrise de la ventilation et de la qualité de l'air intérieur, la qualité phonique ;
- La mutualisation des moyens pour la mixité des usages, dans les rdc, l'aération des îlots,
- L'amélioration de l'habitabilité générale des immeubles, par la création de locaux communs, locaux annexes, la création d'espaces extérieurs liés au logement (balcon, galeries...);
- L'amélioration des cœurs d'îlots par la végétalisation des cours, balcons, terrasses...
- La promotion d'énergies renouvelables (solaire thermique, granulé bois...), réseaux de chaleur,
- L'amélioration de la gestion des déchets ;
- L'amélioration des déplacements doux,
- Le renforcement de la nature dans la ville ;
- La lutte contre les îlots de chaleur par la végétalisation des espaces libres et la mise à disposition d'eau d'arrosage renouvelable indépendante de l'eau potable ;
- L'aménagement des espaces publics intégrant la végétalisation des rues, l'eau...

### 5.3 Le P.S.M.V. et les servitudes à portée environnementale \_\_\_\_\_

En tant que document d'urbanisme articulé au sein du PLUi métropolitain le P.S.M.V. annexe les servitudes avec leur cartographies et règlement, notamment le P.P.R.I. et celles liées au bruit.

- ***La mise en œuvre des règles du P.S.M.V. se fait en concordance et en intégrant les contraintes spécifiques dans les secteurs cartographiés.***

### 5.4 Les consommations d'espace \_\_\_\_\_

Le centre historique présente un tissu urbain ancien, depuis l'antiquité (tracé urbains identifiés) jusqu'à la période moderne. Ce tissu offre une densité maximale en même temps qu'un caractère patrimonial reconnu.

Le maintien, la valorisation et l'amélioration de ces caractéristiques constitue l'un des objets du P.S.M.V.

L'espace du S.P.R. a vocation à être maintenu sans consommation nouvelle ni réduction, sauf à améliorer les cœurs d'îlot au profit d'espaces de « respiration », en utilisant des curetages.

- ***La consommation d'espace est existante, suivant un ratio de densité maximal. La part du centre ancien dans la consommation d'espaces nouveaux à l'échelle de la Métropole est nulle.***

### 5.5 Synthèse : incidences du projet de P.S.M.V. sur l'environnement \_\_\_\_\_

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a pour enjeu fort la préservation de l'environnement au travers des documents et dispositions décrits ci-avant. Dans la mesure où les contenus serviront à fonder l'action des divers intervenants, le P.S.M.V. aura une incidence majeure positive sur l'environnement et le cadre de vie.

- ***Les indicateurs présentés dans les fiches développement durable constituent un outil permettant d'en vérifier la portée. La mise en œuvre de l'observation régulière reste à la discrétion de la Métropole et de l'Etat et permettra de quantifier à terme ces incidences.***

Toutefois, compte-tenu de la nature du projet et de sa localisation, le projet de révision du PSMV de Bordeaux :

- n'a pas d'incidences sur la ressource en eau et sa consommation, ni sur les ressources minérales ; à population quasi constante, les consommations d'eau ont plutôt tendance à diminuer ;
- n'est pas susceptible de porter atteinte aux grands paysages et aux écosystèmes de la métropole ; proche du site classé Natura 2000, le PSMV est aussi proche du Jardin public. Les dispositions prises pour la protection des espaces de pleine terre et plantés, tant dans l'espace public que privé, ont plutôt vocation à renforcer ou créer des continuités écologiques dans cet espace extrêmement minéral ;
- n'engendre pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes ; en effet, le centre historique présente un tissu urbain ancien, depuis l'Antiquité jusqu'à la période moderne. Ce tissu offre une densité maximale en même temps qu'un caractère patrimonial reconnu. Le maintien, la valorisation et l'amélioration de ces caractéristiques constitue l'un des objets du PSMV. L'espace du SPR a vocation à être maintenu sans consommation nouvelle ni réduction, sauf à améliorer les cœurs d'îlot au profit d'espaces de « respiration », en utilisant des curetages. La consommation d'espace est existante, suivant un ratio de densité maximal. La part du centre ancien dans la consommation d'espaces nouveaux à l'échelle de la métropole est nulle.

- n'est pas susceptible de rejets polluants dans l'air ou dans les eaux, ni de produire d'effluents et de déchets ; malgré des progrès à faire dans le système de collecte et de recyclage des déchets dans le centre ancien, les dispositions prises dans le projet de PSMV visent à mieux équiper les immeubles de systèmes de collecte et de recyclage ;
- n'engendre aucune nuisance liée au bruit ; le projet de PSMV en relation avec le POA mobilités vise à mieux répartir le partage de l'espace public en fonction des modes de circulation doux ; les mesures prises pour limiter l'implantation de nouveaux bars et restaurants ont aussi pour objectif de ne pas aggraver les nuisances sonores que ressentent les riverains dans les rues très actives ;
- n'est pas susceptible d'aggraver la situation des populations face aux risques naturels et technologiques ; malgré la présence de nombreux sites BASIAS en SPR, ces derniers sont confinés et le projet de règlement interdit les affouillements ou creusements qui pourraient les rendre dangereux. Par ailleurs, le projet de PSMV vise à améliorer l'habitabilité des immeubles anciens en améliorant leurs performances durables au profit de la santé et de la qualité de vie des habitants.

Au vu des éléments précisés ci-avant, la révision du PSMV de Bordeaux dont les prescriptions prévalent sur le PLUi, ne paraît pas présenter d'incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine. En synthèse, le PSMV de Bordeaux a pour enjeu fort la préservation de l'environnement au travers des documents et dispositions décrits ci-avant. Dans la mesure où les contenus serviront à fonder l'action des divers intervenants, le PSMV aura une incidence positive majeure sur l'environnement et le cadre de vie.

Les évolutions qu'induisent cette révision ont au contraire un impact globalement positif sur le territoire et l'environnement :

- **en améliorant ou en visant à favoriser les continuités écologiques, les trames verte et bleu dans un tissu urbain très dense ;**
- **en préservant et améliorant la qualité architecturale et l'habitabilité moderne du bâti ancien ; notamment en permettant l'évolution du bâti sous certaines conditions, pour améliorer l'accessibilité, la prise de jour, l'aération des constructions ;**
- **en permettant une meilleure prise en compte des espaces libres privés (cours et jardins) et des espaces publics, dans leur rôle environnemental (espace de respiration, sol perméables et de perméance, réintroduction du végétal dans la ville pour lutter contre les îlots de chaleur...) ;**
- **en participant à maintenir au sein du SPR un centre actif, vivant et habité où s'équilibrent les fonctions économiques, touristiques et attractives avec l'habitat.**

## **Annexes**

- Évaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi

## **Documents Annexes**

- Diagnostic patrimonial, urbain, environnemental, P.S.M.V., paysages urbains, espaces publics et mobilités
- Rapport de présentation AUBERT 1988
- Rapport de présentation WAGON 2002
- Notice de justification de l'ajustement du périmètre

**Révision du PSMV de Bordeaux**  
**Annexe au rapport de présentation**  
**Évaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi**

## Introduction

L'article R 151-3 du Code de l'urbanisme :

« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées [...]»

Ces dispositions qui s'appliquent aux PLU s'appliquent également aux PSMV.

Le suivi du PSMV est assuré par un ensemble d'indicateurs détaillés selon cinq grandes thématiques reprises selon celles du PLUi. La thématique nature et agriculture a cependant été écartée, les données relatives à l'occupation du sol et aux espaces de pleine terre protégés ayant été basculées dans la thématique « consommation des sols ». Par ailleurs, les cinq thématiques retenus ont été détaillées avec certaines données communes mais également des données plus spécifiques aux problématiques du site patrimonial remarquable. Elles ont été reformulées ainsi :

1. – habitat et démographie,
2. – consommation des sols,
3. – environnement,
4. – mobilités,
5. – économie, commerce et tourisme.

Les thématiques « Habitat et démographie » et « Mobilités » font par ailleurs l'objet de dispositifs d'observation spécifiques, présentés dans les POA respectifs. Ne sont ici repris que les grands indicateurs structurants de chacune des deux thématiques, afin de disposer d'une vision d'ensemble du suivi du PSMV.

Conformément au code l'urbanisme, ont été principalement retenus des indicateurs permettant de mesurer les « résultats de l'application du plan », c'est-à-dire des indicateurs sur lesquels le PLU à une action effective, quand bien même cette action serait partielle (le PSMV n'étant en effet souvent pas le seul levier d'action permettant d'atteindre un résultat, par exemple la réduction des émissions de gaz à effet de serre).

Afin d'assurer une cohérence dans le suivi des politiques publiques sur le territoire de la métropole, un certain nombre d'indicateurs (notamment ceux pour lesquels le PLU n'est pas le seul contributeur en termes de résultats) s'appuient sur des dispositifs d'observation déjà présents, tels que l'observatoire de l'habitat ou l'observatoire de l'activité économique et de l'emploi. D'autres indicateurs sont alimentés par des démarches portées par des acteurs locaux (suivi de la consommation des sols par la DDTM dans le cadre de l'Interscot, bilan énergétique de l'Alec...). Le suivi de ces indicateurs est donc naturellement conditionné à la pérennité de ces démarches.

L'analyse des résultats de l'application du plan, selon la grille d'indicateurs proposés dans les tableaux ci-après, sera effectuée tous les 6 ans. Il convient cependant de noter que certains indicateurs ne sont renseignés à l'année « n » qu'avec des données des années « n-1 » ou « n-2 ». L'analyse sera donc faite avec les données les plus récentes disponibles au moment de chaque bilan. En raison de ces décalages et des délais courant entre l'arrêt et l'approbation du document, et afin de disposer des données les plus proches de la date d'entrée en vigueur du PSMV (pour le meilleur suivi des résultats de son application), l'état « 0 » sera calculé ultérieurement.

## 1. Indicateurs de suivi du PSMV : Habitat et démographie

La plupart de ces indicateurs concernent des extractions de données connues et communes au PLUi, dans le périmètre de la commune ou dans celui du PSMV, lorsque cela est possible.

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Nombre d'habitants	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (INSEE)	1 an
Nombre de logements nouveaux	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Services instructeurs Bordeaux Métropole, OISO, Sitadel 2 DREAL) UDAP Gironde In cité	1 an
Nombre, localisation, prix des logements réhabilités	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (OISO) UDAP Gironde In cité	1 an
Nombre, localisation, type de logements sociaux financés	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Bordeaux Métropole, a'urba/RPLS) In cité Bordeaux Métropole, Dir. logement	1 an
Part de logements conventionnés par rapport au parc total – à la commune	%	Observatoire de l'habitat (DDTM)	1 an
Production de logements spécifiques (jeunes, personnes âgées, logements PMR)	Nombre entier	DDTM DDCS CD Hlm a'urba Département - PDALPD In cité Bordeaux Métropole, Dir. logement	Sans objet (indicateur à produire sur la base de plusieurs données)
Production de logements en accession sociale	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Bordeaux Métropole, DDTM, CD Hlm, a'urba) In cité Bordeaux Métropole, Dir. logement	1 an

## 2. Indicateurs de suivi du PSMV : Consommation des sols, emprises bâties et de pleine terre, optimisation du foncier, occupation du domaine public

La réalisation du plan parcellaire au 1/1000<sup>ème</sup> du PSMV de Bordeaux permet de connaître très précisément l'occupation des sols du site patrimonial remarquable. Aussi les indicateurs fournis dans le PLUi dans cette catégorie ont été pour la plupart substitués par les données sources (état 0) de la base de données Harpage réalisée lors de l'inventaire des immeubles du site patrimonial remarquable et de la réalisation du fichier immeubles.

Néanmoins seuls certains indicateurs précis de la légende du PSMV n'ont pas été retenus ici, ils pourront peut-être être fournis en fonction des évolutions du traitement des autorisations d'urbanisme avec le suivi « Evol'urbain » mené par l'a-urba ainsi que la dématérialisation généralisée attendue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2022 sur l'application Plateau en collaboration entre le pôle territorial de Bordeaux Métropole et de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde.

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Nombre de DP, PC, PD	Nombre entier	BM PTBx _ UDAP	1 an
Nombre d'infractions/régularisations	Nombre entier	BM PTBx _ UDAP	1 an
Nombre de périls/régularisations	Nombre entier	BM DGT/ Prévention	1 an
Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition est imposée	% surface	Harpage _ BM _ UDAP	1 an
Emprise de construction ou de reconstruction imposée	% surface	Harpage _ BM _ UDAP	1 an
Ecrêtement, surélévations, arasements	Nombre entier	Harpage _ BM _ UDAP	1 an
Surfaces d'espaces publics réaménagés	% surface	BM PTBx/DEV _ UDAP	1 an
Nombre d'arbres isolés et d'arbres d'alignement protégés dans l'espace public par le PSMV	Nombre entier	Harpage _ BM PTBx/DEV _ UDAP	1 an
Surfaces de pleine terre protégée dans l'espace public par le PSMV	% surface	Harpage _ BM PTBx/DEV _ UDAP	1 an

### 3. Indicateurs de suivi du PSMV : Environnement (risques, nuisances, pollutions, ressources)

La plupart de ces indicateurs sont repris de ceux du PLUi lorsqu'une extraction des données est possible dans la commune ou dans le périmètre du PSMV de Bordeaux.

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Nombre de logements rénovés énergétiquement et aidés par Bordeaux Métropole dans le parc privé	Nombre entier	Bordeaux Métropole In cité	1 an
Nombre de logements rénovés énergétiquement et aidés par Bordeaux Métropole dans le parc social	Nombre entier	Bordeaux Métropole In cité	1 an
Émissions de GES dues aux transports	teqCO2	Alec	3 ans
Émissions de GES dues au résidentiel	teqCO2	Alec	3 ans
Émissions de NOx issus du transport routier (calculées)	Tonne	AIRAQ	2 ans
Émissions de PM10 issues du transport routier (calculées)	Tonne	AIRAQ	2 ans
Consommation annuelle d'eau potable par habitant et par jour	m <sup>3</sup>	BM/ Direction de l'eau	1 an
Nombre estimé de personnes résidentes concernées par des nuisances sonores routières (au-delà de 68 dB) ou ferroviaires (au-delà de 73 dB)	Nombre entier	Bordeaux Métropole	5 ans

#### 4. Indicateurs de suivi du PSMV : Mobilités

La plupart de ces indicateurs sont repris de ceux du PLUi lorsqu'une extraction des données est possible dans la commune ou dans le périmètre du PSMV de Bordeaux. La fréquentation des parcs relais ou pôles d'échanges a été remplacée par des comptages dans les stations d'échanges du PSMV ainsi que par des données sur les principaux parkings souterrains du centre-ville.

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Vitesse commerciale Tram-bus	Km/h	Exploitant/Bordeaux Métropole – rapport annuel du délégataire	1 an
Nombre de voyages TC dans les 3 pôles d'échanges du SPR (Bourgogne/Quinconces/Hôtel de ville)	Nombre entier	Exploitant/Bordeaux Métropole – rapport annuel du délégataire	1 an
Linéaire d'aménagements cyclables	Km	PT Bordeaux	1 an
Nombre de places de stationnement pour les vélos dans les espaces publics	Nombre entier	PT Bordeaux	1 an
Fréquentation annuelle des VCub	Nombre entier	Exploitant/Bordeaux Métropole – rapport annuel du délégataire	1 an
Comptages vélos (postes)	Nombre entier	Bordeaux Métropole – Observatoire du vélo	1 an
Linéaire de voiries apaisées	Km	Bordeaux Métropole	1 an
Nombre d'usagers impliqués dans un accident – notamment piétons et cyclistes /an	Nombre entier	Bordeaux Métropole	1 an
Comptages routiers (nombre de véhicules en moyenne sur plusieurs points de comptages /jour de semaine)	Nombre entier	Bordeaux Métropole	1 an
Nombre de places de stationnement PMR dans les parkings publics en ouvrage	Nombre entier	Bordeaux Métropole – rapport d'activité du stationnement	1 an
Nombre de voyages service TPMR/an (Mobibus)	Nombre entier	Exploitant/Bordeaux Métropole – rapport annuel du délégataire	1 an
Parts modales VP/TC/vélo/marche	%	Bordeaux Métropole Enquête Ménages Déplacements	10 ans

## 5. Indicateurs de suivi du PSMV : Économie, commerce et tourisme

La plupart de ces indicateurs sont repris de ceux du PLUi lorsqu'une extraction des données est possible dans la commune ou dans le périmètre du PSMV de Bordeaux. Certains indicateurs spécifiques au SPR ont été ajoutés concernant notamment le contrôle des linéaires commerciaux pour préserver le petit commerce et l'artisanat, les changements de destination et l'hébergement touristique ainsi que les installations de bars et restaurants, en relation avec les dispositions prises dans le PSMV avec les sous-destinations de la loi ALUR.

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée présenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Nombre d'établissements, en privilégiant les sous-destinations de la loi ALUR (sauf exploitations agricoles et forestières)	Nombre entier	A'urba/Traitement des données INSEE pour l'Observatoire de l'activité économique et de l'emploi (A2E)	1 an
Créations et cessations d'activités, en privilégiant les sous-destinations de la loi ALUR (sauf exploitations agricoles et forestières)	Nombre entier	BM DEVECO -	1 an
Capacité en hébergement touristique (nuitées offertes)	Nombre entier	A'urba/Traitement des données INSEE pour l'Observatoire de l'A2E	1 an
Nombre de meublés de tourisme déclarés	Nombre entier	BM PTBx	1 an
Taux d'occupation des hébergements touristiques	%	A'urba/Traitement des données INSEE pour l'Observatoire de l'A2E	1 an
Changements d'activités	Nombre entier	Observatoire des linéaires commerciaux – BM DEVECO	1 an
Vacance commerciale	%	Observatoire des linéaires commerciaux – BM DEVECO	1 an
Nombres et types des changements d'usages	Nombres entiers	BM PTBx	1 an
Nombre de nouveaux bars et restaurants	Nombre entier	VDB – BM DEVECO	1 an
Nombre et surface des AOT pour des terrasses	Nombres entiers	VDB/ODP	1 an