

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 25 mars 2005  
(convocation du 14 mars 2005)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mars Deux Mil Cinq à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphane, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvére, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. VALADE Jacques à M. CAZABONNE Alain  
M. BANAYAN Alexis à M. BRON Jean-Charles (jusqu'à 10 h 30)  
M. BANNEL Jean-Didier à M. CANOVAS Bruno  
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 30)  
Mme BRUNET Françoise à M. SIMON Patrick  
M. CANIVENC René à M. LABARDIN Michel  
M. CARTI Michel à M. TURON Jean-Pierre (à compter de 11 h 00)  
M. CASTEL Lucien à M. CASTEX Régis (à compter de 11 h 00)  
Mme CASTANET Anne à M. BELLOC Alain  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. PUJO Colette  
M. CAZENAVE Charles à Mme. DARCHE Michelle  
Mme COLLET-LEJUIF Sylvie à Mme. CARTRON Françoise  
M. FAYET Guy à M. PUJOL Patrick  
M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert

M. FLORIAN Nicolas à M. BOBET Patrick (à compter de 12 h 00)  
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel (à compter de 11 h 00)  
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISON Serge  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. JOUVE Serge (jusqu'à 11 h 20)  
M. MONCASSIN Alain à M. TOUZEAU Jean (à compter de 11 h 00)  
M. HERITIER Michel à M. HOUDEBERT Henri (à compter de 11 h 00)  
Mme.MOULIN-BOUDARD Martine à M. DAVID Jean-Louis  
Mme PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel (jusqu'à 10 h 30)  
M. PONS Henri à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude  
M. QUANCARD Joël à M. POIGNONEC Michel (à compter de 12 h 00)  
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques (à compter de 10 h 30)  
Mme RAFFARD Florence à Mme. BRACQ Mireille  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 11 h 20)  
Mme VIGNE Elisabeth à M. MERCHERZ Jean

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)-Modification-Lancement d'une  
étude-Marché sur procédure adaptée-Décisions-Autorisation-**

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La majeure partie du centre de Bordeaux et la totalité de l'hypercentre, considéré comme son centre historique, sont couvertes par un Secteur Sauvegardé de 147 hectares créé par l'arrêté ministériel du 16 février 1967 en application de la loi Malraux.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été approuvé par décret le 25 octobre 1988. Par la suite, il a été mis en révision afin de permettre la réalisation et l'intégration du tramway. Cette procédure a été approuvée le 13 février 2002.

Aujourd'hui, au regard des projets affichés par la ville de Bordeaux en partenariat avec l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et notre établissement public en matière de renouvellement urbain, des adaptations du PSMV s'avèrent nécessaires.

Aussi, la ville de Bordeaux, par délibération du 28 février 2005, a demandé à la Communauté Urbaine de Bordeaux, compétente en matière d'urbanisme, de solliciter monsieur le Préfet pour la modification du PSMV afin de pouvoir répondre aux objectifs de renouvellement urbain de son centre historique.

La dimension habitat de ce projet a été confiée par convention publique d'aménagement à la SEM InCité.

Ce volet habitat se traduit par un ensemble d'actions et d'opérations (Périmètres de Restauration Immobilière, opérations de restructuration urbaine, Opération d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) visant à revitaliser le centre ville et notamment sa fonction résidentielle.

Dans le cadre de cette OPAH et des études sur le périmètre de restauration immobilière Saint-Eloi-Salinières, des études fines de terrain ont été conduites par InCité sur les secteurs Faure-Gensan et Fusterie du quartier Saint Michel en association avec la ville et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Ces études ont permis d'identifier sur ces secteurs l'usage et l'état du bâti, sa qualité patrimoniale et les démolitions éventuellement nécessaires pour retrouver une bonne habitabilité.

Par la suite, elles ont permis de repérer des erreurs et obsolescences sur le plan de sauvegarde, ainsi :

- certains immeubles identifiés « à conserver » ne présentent pas de qualité et pourraient être modifiés ou démolis,
- des bâtiments figurant à démolir, l'ont été. Le plan serait donc à mettre à jour.
- le cœur de l'îlot « Faure » pourrait retrouver de la constructibilité suite à la démolition de certains bâtiments.

Il convient donc de rectifier et actualiser le PSMV sur ces secteurs. Ces mesures ne portant pas atteinte à l'économie générale du Plan, la procédure de modification a été retenue en accord avec les services compétents.

Par ailleurs, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains a autorisé la modification « sous conditions spéciales » des « immeubles ou parties d'immeubles à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits » dans le PSMV.

Il semblerait intéressant de préciser ces « conditions spéciales » sur l'ensemble du PSMV, dans la mesure où elles ne porteraient pas atteinte à son économie générale.

En complément des travaux déjà menés par InCité, la mise en œuvre de cette procédure de modification conduite sous l'autorité du représentant de l'Etat, nécessite de faire procéder à une étude, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine de Bordeaux, portant sur :

▪ Secteurs Faure-Gensan et Fusterie

- l'analyse des îlots (diagnostic, qualité architecturale, occupation des rez de chaussée d'îlots),
- les propositions d'évolution du PSMV (modification du plan, constructibilité en cœur d'îlot),

▪ Règlement du PSMV

- les propositions d'écriture des « conditions spéciales » pour intervenir sur les immeubles à conserver,

▪ Mise en forme du document pour la procédure de modification du PSMV (dossier d'enquête publique et approbation)

Le montant de cette étude est estimé à 30 000 € TTC.

Eu égard au montant estimé, il sera mis en œuvre la démarche applicable aux marchés publics sur procédure adaptée conformément à l'article 28 du code des marchés publics.

La Commission Locale du Secteur Sauvegardé, au sein de laquelle notre établissement public est représenté, sera consultée sur le projet conformément au code de l'urbanisme.

Un Comité de suivi associant les différents partenaires (Cub, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, mairie de Bordeaux, DDE) pilotera la démarche.

En conséquence, si tel est votre avis, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

**DECIDER** - d'engager la procédure de modification du PSMV, concurremment avec Monsieur le Préfet,

- le lancement d'une étude sous maîtrise d'ouvrage de la Cub
- le lancement de la consultation visant à la conclusion d'un marché public sur procédure adaptée portant sur la réalisation de l'étude précitée

**AUTORISER** Monsieur le Président à signer tout acte nécessaire à l'exécution de cette délibération

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

LE GROUPE DES VERTS S'ABSTIENT

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mars 2005,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
19 AVRIL 2005**

M. SERGE LAMAISSON

