

### **L'idée innovante**

Dans les quartiers situés entre les cours et les boulevards, en périphérie du secteur sauvegardé, procéder au recensement exhaustif à la parcelle des ensembles d'intérêt pour encadrer leur évolution et obtenir un règlement « sur mesure » à intégrer dans le P L U.

### **L'objectif recherché**

Permettre à chacun d'insérer ses projets dans la transformation globale de la ville, dans le respect des caractères qui en font un patrimoine commun et vivant.

Préserver les architectures et les espaces libres d'intérêt sans en figer l'évolution mais en définissant des règles et des limites de transformation.

Transmettre un cadre de vie de qualité aux générations futures.

### **La démarche mise en œuvre (programmation, partenariats)**

Bordeaux possède un patrimoine architectural, urbain et paysager exceptionnel : patrimoine monumental, et patrimoine dit « ordinaire », constitué notamment d'environ 40 000 maisons individuelles (échoppes et maisons à étage) en périphérie du secteur sauvegardé, reconnu en juin 2007 par l'UNESCO au titre du patrimoine mondial de l'humanité.

L'évolution de la ville et l'adaptation des bâtiments existants aux nouveaux modes de vie sont nécessaires, toutefois il n'y a pas de solution unique qui vaudrait pour toutes les formes d'architectures ou pour toutes les situations urbaines. La richesse et la diversité des ensembles urbains et des architectures imposent une réglementation adaptée à chaque situation qui tienne compte non seulement des objets architecturaux pris isolément mais des stratégies d'ensemble étudiées pour leur impact sur le paysage.

La mission Recensement du paysage architectural et urbain a été initiée par la Ville en 2004 et doit se poursuivre jusqu'en 2012.

Elle associe les acteurs locaux du patrimoine et de l'urbanisme à son comité scientifique. Une convention d'échange est établie entre la Ville, la DRAC Aquitaine et le Service Régional de l'Inventaire qui apporte son soutien scientifique et technique.

Pour élargir les recherches et alimenter les réflexions la Ville organise des appels à idées, dotés de cinq prix de 5000 euros chacun, financés par Gaz de Bordeaux.

Architectes locaux et internationaux ou étudiants en architecture voient leurs projets exposés dans le cadre d'Agora, biennale d'architecture, d'urbanisme et de design.

### **Le contenu de la réalisation**

Depuis septembre 2004, sur un territoire de 1400 ha (40.000 parcelles), le recensement identifie les immeubles, ensembles bâtis ou non bâtis qui doivent être préservés et ceux qui peuvent être remplacés par des constructions nouvelles.

Des fiches sont réalisées pour chaque immeuble et ensemble urbain avec des photographies et la description des principales caractéristiques architecturales et urbaines des édifices justifiant les mesures de protection. Mise en place grâce à la collaboration de la DRAC, du service régional de l'Inventaire, une enquête documentaire de topographie historique étudiée grâce aux riches fonds des Archives municipales la genèse des quartiers, des formes urbaines, des rues, des places publiques, de l'architecture domestique et publique, monumentale et ordinaire.

L'ensemble de ces informations est intégré dans une base de données exploitable par un SIG. Le règlement de zone et les documents graphiques au 1/1000<sup>e</sup> sont élaborés d'après cette

connaissance approfondie de chaque situation particulière, une application de consultation spécifique ayant été conçue pour permettre au service en charge des politiques urbaines de disposer des fiches issues du relevé de terrain et de la documentation historique.

Les possibilités de transformation et d'évolution des immeubles sont définies dans le règlement de manière à mettre en valeur les qualités de toutes les architectures existantes et à améliorer les éléments dégradés.

Les mesures de préservation concernent les modalités d'occupation du sol, les dessertes, l'implantation, les hauteurs, le stationnement et l'aménagement des espaces libres. Elles ne se limitent pas à des dispositions architecturales orientées vers la sauvegarde d'édifices isolés, mais encadrent l'insertion d'architectures contemporaines dans la ville ancienne. Les règles de constructibilité sont déclinées sur un document graphique au 1/1000<sup>e</sup>, adaptées à chaque terrain et à chaque édifice. Elles prennent en compte la nature et la structure des îlots et des rues de manière à conserver la contiguïté des jardins ou des cours ainsi que le paysage des rues, leur perspective, leur gabarit.

C'est en quelque sorte un PLU sur mesure grâce auquel chacun dispose des informations réglementaires concernant sa propriété.

Afin que chacun s'approprie le patrimoine urbain bordelais, des brochures, des visites et circuits d'interprétation proposent à tous d'enrichir sa connaissance de l'histoire architecturale et urbaine locale. Des projets de publication sont en cours.

La nouvelle réglementation est accompagnée de formations destinées en premier lieu aux services d'instruction des permis de construire (Ville et CUB) mais aussi aux professionnels.

### **Les moyens humains et financiers**

La maîtrise d'œuvre du recensement est réalisée au sein de la Direction de l'Aménagement Urbain par une équipe de huit personnes, assistée d'un architecte - urbaniste expert.

Le coût total de la mission de recensement du paysage architectural et urbain pour l'année 2008 s'élève à 363 700 €. Financement annuel de la DRAC : 8% du coût.

### **Le bilan de la réalisation (évaluation, suivi, projet d'évolution)**

Les dispositions seront intégrées au Plan Local d'Urbanisme d'ici 2012 par modifications successives conduites par la Communauté Urbaine de Bordeaux avec l'Agence d'urbanisme.

Le premier secteur recensé, environ 185 ha, a été intégré et est applicable depuis le 8 février 2008. La prochaine modification (mars 2009) intégrera environ 230 ha.