



- IDENTITÉ**
- Nombre de communes : 28
  - Siège : Bordeaux
  - Superficie : 58 000 ha
  - Nombre d'habitants : 720 000
  - Densité : 492 hab/km<sup>2</sup>



- PLU i 3 en 1
- Arrêté le 10 juillet 2015
- Approbation prévue pour décembre 2016

## TYPES DE PATRIMOINE

### L'hyper centre-ville historique

- Protégé par un PSMV
- Révision du PSMV en cours

### La ville de pierre

- Dénomination en référence aux façades bâties de pierre naturelle, typique du paysage urbain de Bordeaux
- Zone située à l'intérieur des boulevard, zone de transition entre le PSMV et le reste de l'agglomération

### Le patrimoine de la métropole

- 2 ZPPAUP (dont une transformée en AVAP)
- Patrimoine homogène, témoin de différentes époques
- Bourgs, hameaux, quartiers anciens remarquables
- Patrimoine isolé

## ENJEUX RENCONTRES

### Niveau de protection

- Quelle est la pertinence de règles très strictes ?
- Comment davantage contextualiser les règles ?
- Où et comment appliquer des règles d'objectif ?

### Articulation avec les autres problématiques de la ville

- Comment articuler la gestion du patrimoine avec les enjeux de maintien des familles en ville, de stationnement automobile et cycliste, de tri sélectif...

### Articulation PLU/PSMV

- Comment intégrer les enjeux de déplacement et d'habitat alors que le Plu ne couvre pas tout le territoire ?
- Comment coordonner les nombreux acteurs qui travaillent sur le PLU et le PSMV ?

## COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?

### La démarche de recensement et de qualification du patrimoine

#### Ville de pierre

- Recensement progressif réalisé par la ville de Bordeaux dans le cadre de l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Recensement à la parcelle** sur la qualité architecturale et urbaine : travail de terrain et photo-interprétation

#### Reste de la métropole

- Pas de politique globale de recensement : depuis 2006, **inventaire réalisé selon la volonté de chaque commune** de la métropole et intégré dans le règlement au fur et à mesure des modifications du PLU
- Choix de la méthode de recensement** en fonction des communes : indépendamment, avec l'agence d'urbanisme, le CAUE ou autre
- Association de la population** en fonction des communes : appels à candidature, contacts des particuliers concernés ou pas de sollicitation

**Une approche prudente lors de la révision** : il est facile d'ajouter des éléments à l'inventaire, mais impossible d'en supprimer

## Les éléments du PLUI

### Principes

#### Contextualiser des règles génériques

#### Créer une boîte à outils patrimoine ajustable

#### Utiliser des règles particulières pour les différents types de patrimoine

#### Insister sur le cadre de vie pour protéger le patrimoine dans son ensemble

### Outils et illustrations

Dès 2006, mise en place d'une boîte à outils patrimoine qui a été ajustée à mesure des modifications du PLU et complétée à la révision

#### Exemple de règle de contextualisation (Règlement UP1)

« Les emprises 100, 50 et 0 figurant ci-dessous sont portées aux plans au 1/1000° dits "ville de pierre".  
L'emprise bâtie peut atteindre 100% de « l'emprise 100 », 50% de « l'emprise 50 ». Aucune emprise bâtie nouvelle n'est autorisée en « emprise 0 »

*Ces emprises ont été élaborées sur la base de la structure et la forme des îlots, leur parcellaire, leur mode d'occupation et sur la base du tissu bâti et des cœurs d'îlots existants.*

#### Exemple de règle d'objectif (Règlement UP1)

Dans tous les cas :

- les espaces situés en "Emprise 0" qui assurent la qualité du paysage urbain ou qui participent à la mise en valeur d'une construction protégée, ne doivent pas être bâtis,
- la continuité des jardins et espaces verts doit être maintenue,
- les arbres et masses boisées remarquables qui participent à la qualité du cadre de vie, doivent être préservés,
- l'implantation de la construction ou de l'extension doit s'inscrire dans le paysage bâti avoisinant.



Règlement graphique Bagatelle avec les repères numérotés renvoyant aux fiches



Fiche Echoppes et Maisons

- Introduction de « **dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine** » sous forme de fiches pour chaque type de patrimoine identifié (échoppes et maisons, édifices particuliers...) expliquant le contexte de ce patrimoine et les dispositions spécifiques. Graphiquement, ces éléments sont indiqué sur les plans par un repère numéroté renvoyant à la fiche associée.

- Dans tous les règlements écrits, « **Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager** » permettant de mieux prendre en compte le cadre de vie et de préserver le patrimoine même non identifié