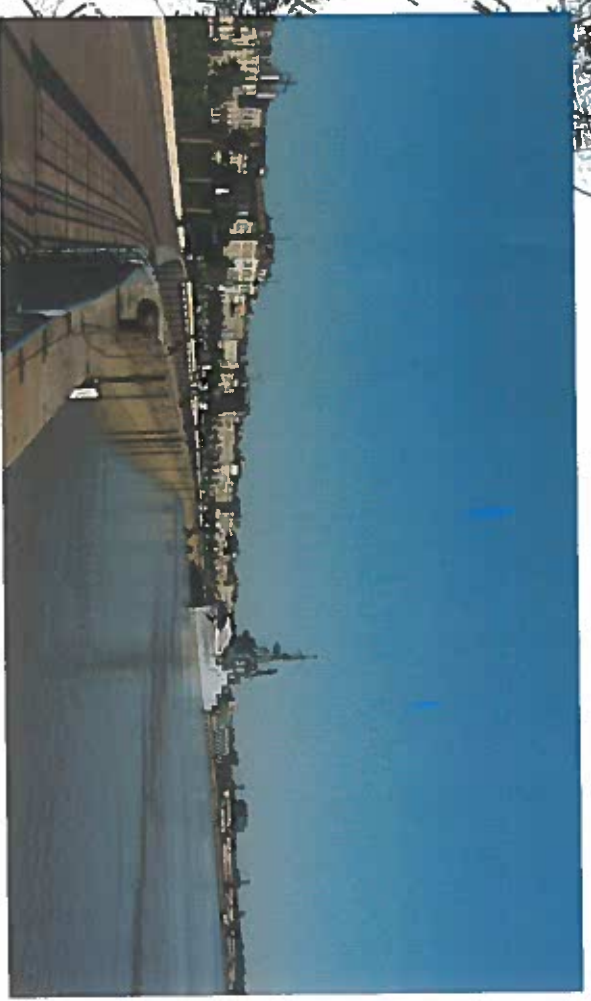


# Bordeaux, Patrimoine Mondial de l'Unesco ?



# Bordeaux, Patrimoine Mondial de l'Unesco ?

Quels sont les documents de protection et de gestion du patrimoine  
pertinents pour Bordeaux ?



## Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidée à la réalisation de ce rapport de stage.

Merci avant tout à Monsieur François Gondran, Architecte en chef des Bâtiments de France au Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Gironde, tuteur de ce stage, pour son suivi et sa disponibilité.

Merci également à Monsieur Didier Boulet, professeur au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, et tuteur de ce stage.

Merci aussi à toute l'équipe du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de Gironde pour leur accueil, leur disponibilité, et leurs conseils.

Merci encore à Pauline Dumartin, Thibaut Vuillin et Joëlle Le Borgne pour leurs conseils, leurs aides diverses et variées, leur bonne humeur et leur sourire durant ce stage.

Merci enfin à toutes les personnes qui ont participé à ce rapport de stage et qui ont consacré un peu de leur temps à répondre à mes questions.



## Introduction

*«Même conservée la ville n'est pas et ne peut être, un objet de contemplation. Par sa complexité, par la multiplicité des intervenants et des fonctions, elle bouge et se transforme malgré tout et quelles que puissent être les mesures de protection. Le principe de conservation étant admis, reste à définir le caractère de cette conservation nécessairement «en mouvement»»<sup>1</sup> Alexandre Méliissinos, architecte urbaniste, nous invite ici à ne pas nier la modernité et l'évolution des villes. Les documents d'urbanisme de protection doivent aider à accompagner leur développement sans pour autant défigurer leur patrimoine mais au contraire l'enrichir.*

Ainsi définis, les documents d'urbanisme de protection se retrouvent en tension entre la modernité et le passé. Cette double dynamique est l'une des exigences des critères de l'Unesco. Un patrimoine ne doit pas être le souvenir figé d'une époque mais au contraire il doit vivre à travers de nouvelles fonctions.

*Il faut entendre ici le patrimoine comme nous le définit Jean-Marie Vincent. «Le patrimoine n'existe en tant que tel que par son appropriation et sa transmission. C'est de ce fait une réalité évolutive, car ce passage à témoin le personnalise et le modèle sans cesse. Sa valeur patrimoniale se nourrit progressivement de cette réappropriation en chaîne».<sup>2</sup>*

Bordeaux a posé sa candidature à l'inscription au Patrimoine Mondial. Outre les enjeux liés à l'image de la ville et à son économie, un enjeu de protection du patrimoine se profile. Les documents de protection doivent refléter les critères établis par le Conseil International des Monuments et des Sites (ICOMOS), organisme délégué au patrimoine culturel par l'Unesco.

François Gondran, Architecte en chef des Bâtiments de France au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Gironde, souligne cet enjeu durant le colloque «Secteur Sauvégardé, Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager, Plan Local d'Urbanisme patrimoniaux», à Chinon en janvier 2006. *«Les critères ICOMOS chargés d'instruire la candidature sont une aide précieuse pour chercher un mode de gestion cohérent de cet espace protégé. L'exigence de mettre en place une batterie d'indicateurs aux normes ICOMOS (...) me paraît un aiguillon qui peut accompagner un changement culturel.»*

L'enjeu actuel de Bordeaux en matière de protection est de repenser son plan de protection et de gestion de son patrimoine. Plusieurs questions se posent. Quels sont les critères ICOMOS ? Quels sont alors les documents de protection les plus adéquats pour protéger le patrimoine en l'intégrant dans notre époque ?

Repenser les documents de protection de Bordeaux est une nécessité. Il n'y a pas réellement d'articulation entre les différents documents existants. Une stratégie est à mettre en place qui allie une vision globale de la commune avec les enjeux de protection locaux et l'évolution de la ville et de la société avec le respect du patrimoine.

Pour cela on s'attachera dans une première partie à montrer les enjeux pour Bordeaux par rapport à son patrimoine et à son inscription au titre de Patrimoine Mondial. Pour cela un bref aperçu de la procédure de classement permettra d'évaluer les attentes d'ICOMOS et donc de l'Unesco, vis-à-vis de la définition et de la protection du patrimoine inscrit.

En deuxième partie, seront abordés les différents outils de protection existants afin de déterminer la pertinence de chacun par rapport aux demandes de l'Unesco par rapport au plan de gestion et de la protection du patrimoine.

Enfin, en troisième partie, sera esquissé le scénario choisi d'un plan de gestion équilibré et pertinent qui répond aux critères du patrimoine mondial et aux spécificités du patrimoine bordelais.

<sup>1</sup> Alexandre MELISSINOS, «Mémoire et projet», annexe 3 de la «Conférence Architecture contemporaine en espace protégé», Les rendez-vous de l'Architecture, les 2 et 3 octobre 1997.

<sup>2</sup> Jean-Marie VINCENT, *La diversité des patrimoines*, in *Patrimoine architectural urbain et paysager. Enjeux juridiques et dynamiques territoriales*, [2003], p.75

**PREMIERE PARTIE :**  
**- Bordeaux et le patrimoine mondial-**

## **Première partie : Bordeaux et le patrimoine mondial**

En février 2006, Bordeaux a posé sa candidature à l'inscription au titre de patrimoine mondial de l'Unesco. Le résultat sera donné en juillet 2007. Cette candidature se justifie par la qualité du patrimoine bordelais.

Lors d'une candidature, un dossier est déposé. Il justifie l'intérêt patrimonial du site au niveau mondial et expose les moyens de protection et la gestion du site après l'inscription. La Convention et des documents méthodologiques définissent le patrimoine, les enjeux liés à la protection du site, et des critères pour des plans de protection et de gestion du bien inscrit.

### **I. L'état des lieux patrimonial de Bordeaux.**

#### **A. Un enjeu patrimonial fort.**

La ville de Bordeaux a une forte identité architecturale. Elle est composée majoritairement de constructions en pierre édifiées entre la fin du XVIII<sup>e</sup> et le milieu du XX<sup>e</sup>. La ville a particulièrement subi le phénomène de péri-urbanisation qui a vidé le centre-ville de sa population dans les années soixante-dix.

L'enjeu de Bordeaux vis-à-vis de son patrimoine est aujourd'hui de repeupler le centre-ville en changeant son image aux yeux des habitants à travers des politiques de revalorisation..

#### **1. Une ville de pierre**

L'urbanisation de Bordeaux est homogène. Le matériau prédominant est la pierre calcaire girondine. C'est ce qui lui vaut l'appellation «ville de pierre».

Un peu d'histoire : Bordeaux est une ville qui s'est développée autour de son port depuis le Moyen-Age. Les quartiers sont nés et ont évolué le long des berges de la Garonne, au fil des activités portuaires. Le quartier Saint-Michel s'est développé au XIV<sup>e</sup>, autour des activités de commerces et d'artisanat. Il était hors les murs et accueillait l'ancien cimetière avant d'être englobé dans l'enceinte des remparts. Le quartier des Chartrons a toujours été à l'extérieur de la ville et s'est développé grâce au négoce du vin.

Au XVIII<sup>e</sup>, le commerce maritime était à son apogée. L'intendant Louis-Urbain-Aubert Tourny repensa la trame urbaine bordelaise en créant de grands axes afin d'aérer le centre-ville, la Place Royale (actuelle Place de la Bourse) et la Grande Façade, appelée aussi «Façade Tourny».

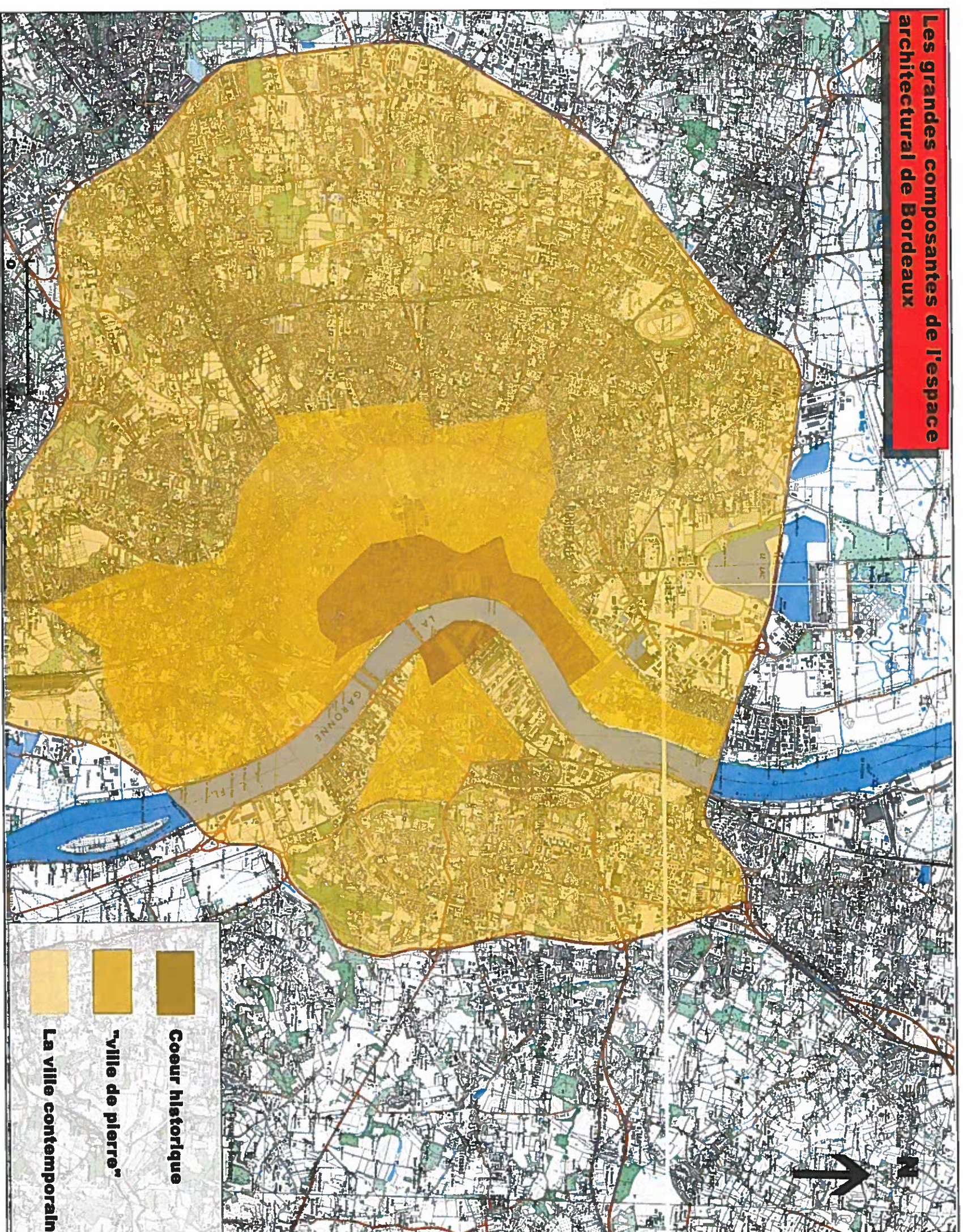
Dès la fin du XVIII<sup>e</sup>, les échoppes se construisent aux portes de la ville. C'est un habitat populaire, de maisons RDC ou au plus un étage en pierre. Les façades sont alignées le long des rues, et chaque



maison a un jardin sur l'arrière. Son origine et la raison de son succès (la construction d'échoppes s'est terminée dans les années cinquante), était de promouvoir une nouvelle manière d'habiter. Elles permettaient aux gens du XIX<sup>e</sup> siècle de vivre en ville avec les avantages de la campagne (le jardin servait de potager et permettait à la famille de subsister). Aujourd'hui, nous pouvons compter sur Bordeaux près de 10 900 échoppes.

Trois grandes composantes urbaines structures Bordeaux et sa périphérie proche :

- **Le Centre Historique** : il concentre les quartiers les plus anciens. Cette zone est dense, la trame urbaine est médiévale exceptés des axes du XVIII<sup>e</sup> et du XIX<sup>e</sup>. Le patrimoine est de qualité et intéressant.
- **La «ville de pierre»** : c'est un secteur plus large. Cette appellation recouvre le centre historique, les faubourgs, et le tissu d'échoppes. Les deux derniers types urbains ont été construits à partir de la fin du XVIII<sup>e</sup>.
- **La ville contemporaine** : cette structure urbaine est très hétérogène dans sa forme architecturale et urbaine. Le bâti a été construit majoritairement entre la fin du XIX<sup>e</sup> et aujourd'hui.





## 2. Reconstruire une identité.

Une enquête réalisée en 1970, sur l'image du centre-ville de Bordeaux montre la faible appropriation et fréquentation des quartiers du centre historique. Nous pouvons relever le commentaire suivant :

*"D'une façon générale, les gens affirment connaître l'ensemble de la zone centrale. Toutefois, parmi les lieux méconnus de certains, on trouve les quartiers Saint-Michel et Saint-Pierre, considérés, soit comme inaccessibles, soit comme dénués d'intérêt.*

- *Un peu moins du tiers considère que le centre n'offre pas de lieux propices à la flânerie*
- *Les autres ont une prédilection pour le "triangle sacré" puis le cours de l'Intendance ; très peu de personnes citent Sainte-Catherine, et encore moins les vieilles rues."*<sup>3</sup>

La démarche du secteur sauvegardé a contribué à une redécouverte du centre-ville de Bordeaux, mais celle-ci s'est véritablement amorcée à partir de 1995, avec des opérations-phares de mise en valeur du centre-ville : ravalement des façades, plan lumière, restauration des espaces publics, etc.

Pourtant Bordeaux garde encore un parc locatif important (85% des logements sont locatifs) et très segmenté (66% de T1 et T2). Dans certains quartiers nous pouvons compter jusqu'à 30% de vacance. Des opérations de Restauration Immobilière sont menées par l'ANAH et In-cité, (Société d'Economie Mixte (SEM) de Bordeaux) afin de réduire le nombre d'immeubles insalubres et d'inverser la tendance à la segmentation des logements.

### B. Les documents de protection du patrimoine de Bordeaux.

La protection actuelle du centre de Bordeaux s'effectue grâce à :

- Un Secteur Sauvegardé
- Des Monuments Historiques inscrits ou classés
- Les abords des Monuments Historiques.

#### 1. Les protections des abords.

Bordeaux compte 350 monuments historiques, dont 247 inscrits et 65 classés, sur tout son territoire. Cinquante-cinq ne sont pas dans le périmètre du secteur sauvegardé. Ceci entraîne une forte emprise sur le territoire de la commune des cercles de rayon de protection de 500 mètres.

Un enjeu actuel pour le SDAP, est la mise en place de Périmètre de Protection Modifiée (PPM) au centre-ville, afin que la protection des abords soit plus pertinente.

#### 2. Le secteur sauvegardé actuel :

##### La création du secteur sauvegardé

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et fut approuvé, vingt ans après, en 1987. Durant ces années des inventaires patrimoniaux, des études et diagnostics ont été réalisés afin de constituer un document de gestion, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

<sup>3</sup> Claude H. Aubert, *Enquête "Image du centre"*, dossier Bordeaux Secteur Sauvegardé, avril 1970 p.5

A la fin des années soixante, la zone qui allait de la rue Sainte Catherine aux quais était dans un état proche du délabrement, une grande partie des immeubles était en mauvais état et insalubre. Des ajouts avaient été faits dans les cours, il y avait des adjonctions d'escaliers et des percements de nouvelles ouvertures. La pierre était à certains endroits très dégradée. Des usines, des entrepôts et des garages occupaient le centre et le défiguraient. Le centre ancien se dépeuplait au profit du reste de la commune et de sa banlieue. Alors qu'il accueillait 29% des habitants de la commune entre 1968 et 1975, il ne restait que 14% des habitants entre 1975 et 1982.

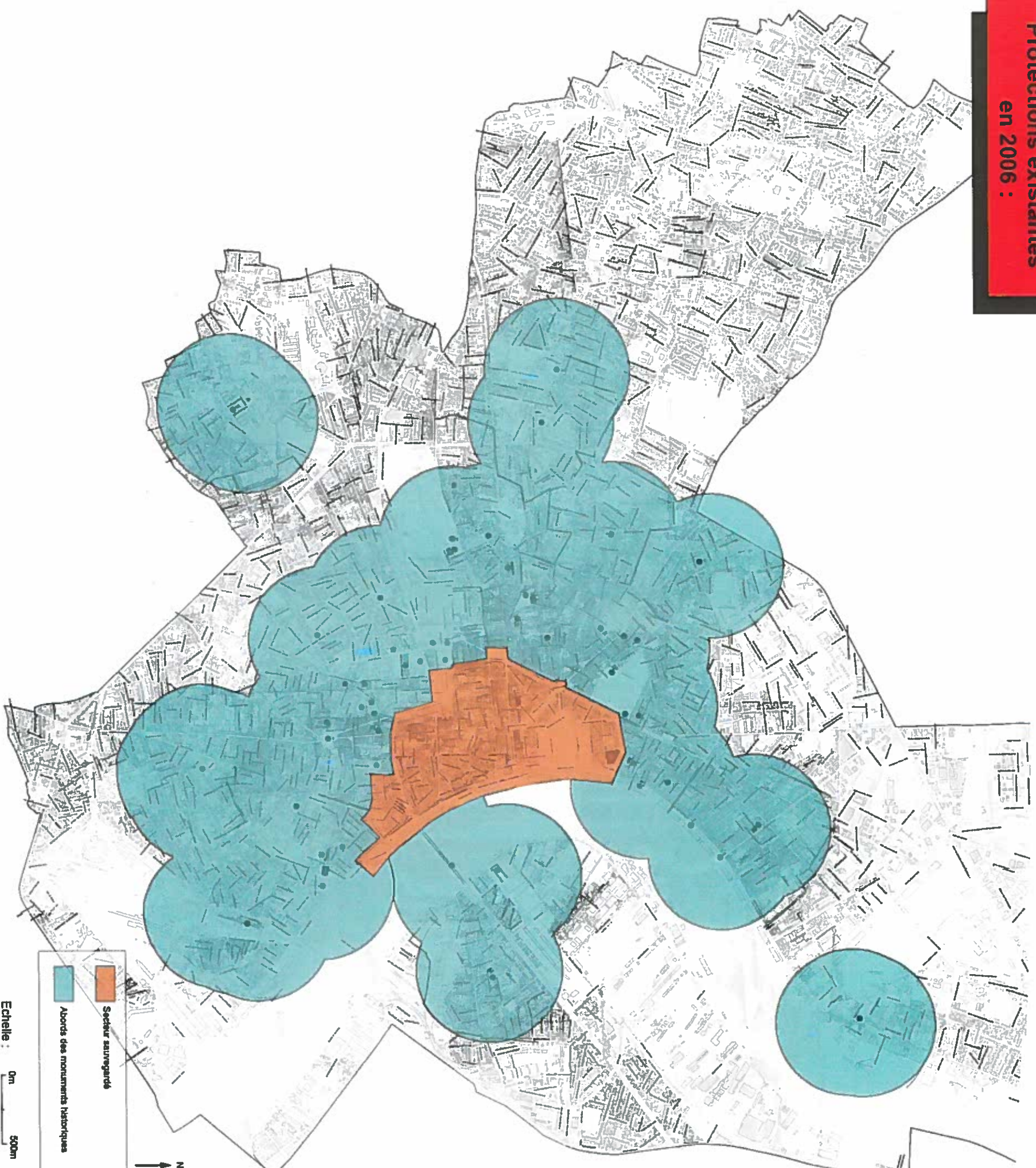
##### La délimitation du secteur sauvegardé

Les limites du secteur sauvegardé qui ont été choisies sont :

- Au nord : le cours Xavier Armozan
- A l'ouest : le cours de Verdun, la place Tourny, le cours Georges Clemenceau, la place Gambetta, la rue Bouffard, la place Pey Berland
- Au sud : le cours Pasteur, le cours Victor Hugo, la rue Leyteire, la rue des Cordeliers, la place Canteloup, la porte de la Monnaie
- A l'est : les quais de la Porte de la Monnaie au cours Xavier Armozan



**Protections existantes  
en 2006 :**





Il est à remarquer que les limites nord et sud du secteur sauvegardé correspondent aux extrémités de la façade des quais, réalisée par l'Intendant Tourny et l'architecte Jacques Gabriel. Ces limites correspondent aussi, à peu de choses près, aux remparts du XIV<sup>e</sup> siècle.

Le secteur sauvegardé a été pensé pour englober les ensembles urbains les plus prestigieux tels que l'Hôtel de ville, le Grand Théâtre, la place de la Bourse, la Chambre de Commerce et d'Industrie, les quais, la cathédrale Saint-André, la basilique Saint-Michel et l'église Saint-Pierre.

Les objectifs du secteur sauvegardé

Comme tout secteur sauvegardé, les objectifs principaux du PSMV sont la mise en valeur et la restauration du centre de Bordeaux. Le but de Claude Henri Aubert était d'aérer le centre ancien afin de le doter des conditions satisfaisantes d'aération et de luminosité. Dans l'application de ses objectifs, le plan distingue trois domaines : le contenu, le contenant et le fonctionnement.

- Le contenu correspond aux habitants. Le PSMV doit réussir à maintenir la population autochtone, créer un équilibre social et de nouvelles possibilités d'accueil.
- Le contenant correspond au domaine immobilier et à son cadre architectural. L'action du PSMV est de libérer le centre-ville des activités productrices de nuisances (industries et entrepôts) pour le rendre plus attractif.
- Le fonctionnement correspond à la gestion des déplacements et aux fonctions du centre-ville. Il est préconisé d'agir sur l'accessibilité du centre, de développer une véritable politique de transport et une cohérence de circulation. Il est évoqué aussi la piétonisation du centre-ville.

Un autre objectif est de retrouver une certaine intégrité du centre-ville. Les immeubles doivent présenter une façade architecturale homogène de haut en bas et les appartements ne doivent pas détruire les volumes intérieurs. Le but du PSMV est de maintenir les volumes urbains et l'aspect extérieur du bâti tout en aménageant les espaces libres qui structurent la ville et qui participent à la mise en valeur les monuments.

Les faiblesses du PSMV.

Les faiblesses du PSMV sont de trois sortes :

- Le choix des limites du périmètre du secteur sauvegardé
- Les effets pervers des subventions dits «effets Malraux »
- Une méconnaissance des immeubles

Les limites du secteur sauvegardé n'incluent pas la totalité du centre historique de Bordeaux. Le périmètre se concentre sur les lieux de prestige et le noyau historique sans tenir compte de la continuité du bâti et des abords de la zone. Les limites sont elles-mêmes contradictoires. Elles ne dépendent ni du parcellaire ni de l'emprise du bâti. Elles coupent en deux les immeubles, au niveau de la ligne de faîtage, afin de ne protéger que les façades, la partie du toit visible de la rue et la partie de l'immeuble comprise entre la rue et la ligne de faîtage.



Les effets pervers des subventions, appelés « effets Malraux », sont des avantages fiscaux attribués aux propriétaires quand ils réalisent des travaux. Ils peuvent déduire de leur revenu global toutes les dépenses effectuées pour la restauration (entretien ou réparation) et l'amélioration des immeubles du secteur sauvegardé. Le but initial était d'inciter à la restauration des immeubles existants. Les travaux d'agrandissement ou de reconstruction n'en font pas partie. Un effet pervers existe quand les propriétaires ne voient dans cet outil qu'un moyen de réaliser un bénéfice financier. Ceci a provoqué la division des appartements afin de vendre ou louer des petits logements, plus rentables au mètre carré. Les familles, par manque d'appartements suffisamment grands, sont parties à la périphérie. Tout n'est pas négatif. Cette division du parc immobilier a permis la croissance du nombre de propriétaires occupants du parc localif public et privé.

De manière générale, l'élaboration d'un PSMV s'appuie sur la constitution de fiches descriptives de chaque immeuble, élaborées par des chargés d'étude. Elles permettent de fournir des indications précises sur l'intérêt de l'immeuble, intérieur comme extérieur. Elles détaillent et expliquent les raisons qui ont poussé à prescrire une protection, une démolition ou une restauration et permettent de guider l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans ses avis et de les justifier. Ce travail est très utile et permet d'avoir une réelle connaissance du terrain, mais cela n'a jamais été réalisé sur Bordeaux.

II. La démarche du patrimoine mondial de l'Unesco et Bordeaux

A. La démarche du patrimoine mondial

1. Définition du patrimoine mondial : ses missions

L'Unesco définit le patrimoine comme «*l'héritage du passé dont nous profitons aujourd'hui et que nous transmettons aux générations à venir.*»<sup>4</sup> Cette définition s'inscrit dans une perspective de développement durable. Elle pose comme objectif premier de l'Unesco et de la démarche de patrimoine mondial : «*l'obligation d'assurer l'identification, la protection, la conservation, la mise en valeur et la transmission aux générations futures du patrimoine culturel*»<sup>5</sup>.

Historique du patrimoine mondial

La naissance de la notion de patrimoine mondial provient d'une prise de conscience internationale suite à la décision de la construction du barrage d'Assouan en Egypte. Cette construction entraînait la submersion des temples d'Abou Simbel et de Philae. En 1959, les gouvernements égyptiens et soudanais font appel à l'Unesco qui lance une campagne internationale de sauvegarde. La recherche archéologique dans les zones concernées est accélérée et les temples sont démontés, déplacés et réassemblés.

En 1965, lors d'une conférence à la Maison Blanche à Washington D.C., une demande est faite de concilier des sites culturels et des sites naturels à travers une «Fondation du patrimoine mondial» qui permettrait une coopération internationale afin de protéger «*les lieux, le paysage et les sites historiques les plus extraordinaires pour le présent et l'avenir de toute l'humanité*»<sup>6</sup>. L'Union Internationale pour la Conservation de la nature (UICN), en 1968, fait des propositions analogues.

Le 16 novembre 1972, lors de la Conférence Générale de l'Unesco à Paris, les propositions du Conseil International des Monuments et des Sites (ICOMOS), d'UICN et de l'Unesco sont adoptées dans un seul texte : La Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Les douze premiers sites sont inscrits en 1972.

En 1992, la catégorie de «paysage culturel» est adoptée. Les paysages culturels correspondent à des «*ouvrages combinés de la nature et de l'homme (...). Ils illustrent l'évolution de la société et des établissements humains au cours des âges, sous l'influence des contraintes matérielles et/ou des atouts présentés par leur environnement naturel et des forces sociales, économiques et culturelles successives, internes et externes*»<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Unesco, *Trousses d'informations sur le patrimoine mondial*, [2005], p.5

<sup>5</sup> Unesco, *Textes fondamentaux de la Convention du patrimoine mondial de 1972*, [2005], p10/11

<sup>6</sup> Unesco, *Trousses d'informations sur le patrimoine mondial*, [2005], p.7

<sup>7</sup> Unesco, *Orientations pour l'inscription de types spécifiques de biens sur la Liste du patrimoine mondial*, [2001], p.90

La Convention

La Convention définit les patrimoines culturel et naturel. Sont considérés comme «patrimoine culturel» :

- "Les monuments : œuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentale, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science,
- les ensembles : groupes de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science,
- les sites : œuvres de l'homme ou œuvres conjuguées de l'homme et de la nature, ainsi que les zones y compris les sites archéologiques qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue historique, esthétique, ethnologique ou anthropologique.»<sup>8</sup>

Sont considérés comme «patrimoine naturel» :

- "les monuments naturels constitués par des formations physiques et biologiques ou par des groupes de telles formations qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue esthétique ou scientifique,
- les formations géologiques et physiographiques et les zones strictement délimitées constituant l'habitat d'espèces animale et végétale menacées, qui ont une valeur exceptionnelle du point de vue de la science ou de la conservation,
- les sites naturels ou les zones naturelles strictement délimitées, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de la science, de la conservation ou de la beauté naturelle.»<sup>9</sup>

La Convention fixe les devoirs des Etats parties dans l'identification de sites potentiels ainsi que dans leurs rôles dans la protection et la préservation des sites. Ils doivent s'assurer d'une bonne conservation des sites du patrimoine mondial qui se trouvent sur son territoire et le protéger des agressions diverses. La Convention encourage les Etats parties à intégrer dans les planifications régionales la protection du patrimoine culturel et naturel, à mettre en place du personnel et des services sur le site et à entreprendre des études scientifiques et techniques pour la protection du bien. Les sites du patrimoine mondial ne doivent pas être figés dans leur protection mais doivent pouvoir assurer (si c'est possible) une fonction dans la vie quotidienne.

La Convention fixe aussi les modes d'utilisation et de gestion des Fonds du Patrimoine, afin d'éviter tout abus et permettre une aide adéquate aux besoins.

Les Etats parties sont obligés de rendre compte régulièrement au Comité du patrimoine mondial de l'état de conservation de leurs biens inscrits. Ceci permet au Comité de pouvoir évaluer l'état de conservation du bien et de pouvoir prendre des décisions face aux problèmes qui surgissent. Tous biens inscrits peuvent être déclassés.

<sup>8</sup> Unesco, *Textes fondamentaux de la Convention du patrimoine mondial de 1972*, [2005], p10

<sup>9</sup> Unesco, *Textes fondamentaux de la Convention du patrimoine mondial de 1972*, [2005], p10

Enfin, les Etats parties ont pour mission de sensibiliser le public à leur patrimoine à travers l'information et l'éducation.

**2. Critères de proposition :**

Pour être inscrit sur la Liste du patrimoine mondial, le bien doit satisfaire au moins un des dix critères de sélection mis en place par l'Unesco, avoir une valeur universelle exceptionnelle, c'est-à-dire répondre aux conditions d'authenticité et d'intégrité.

**Les critères de sélection**

Six critères de sélection caractérisent le patrimoine culturel et quatre le patrimoine naturel. Ce sont, pour le patrimoine culturel :

- i. Représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain ;
  - ii. Témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages ;
  - iii. Apporter un témoignage unique ou du moins exceptionnel sur une tradition culturelle ou une civilisation vivante ou disparue
  - iv. Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une période ou des périodes significatives de l'histoire humaine ;
  - v. Etre un exemple éminent d'établissement humain traditionnel, de l'utilisation traditionnelle du territoire ou de la mer, qui soit représentatif d'une culture (ou de cultures), ou de l'interaction humaine avec l'environnement, spécialement quand celui-ci est devenu vulnérable sous l'impact d'une mutation irréversible ;
  - vi. Etre directement ou matériellement associé à des événements ou des traditions vivantes, des idées, des croyances ou des œuvres artistiques et littéraires ayant une signification universelle exceptionnelle (le Comité considère que ce critère doit de préférence être utilisé conjointement avec d'autres critères).
- Les critères correspondant au patrimoine naturel sont :
- vii. Représenter des phénomènes naturels remarquables ou des aires d'une beauté naturelle et d'une importance esthétique exceptionnelle ;
  - viii. Être des exemples éminemment représentatifs des grands stades de l'histoire de la terre, y compris le témoignage de la vie, de processus géologiques en cours dans le développement des formes terrestres ou d'éléments géomorphiques ou physiographiques ayant une grande signification ;
  - ix. Etre des exemples éminemment représentatifs de processus écologiques et biologiques en cours dans l'évolution et le développement des écosystèmes et communautés de plantes et d'animaux terrestres, aquatiques, côtiers et marins ;
  - x. Contenir les habitats naturels les plus représentatifs et les plus importants pour la conservation in situ de la diversité biologique, y compris ceux où survivent des espèces menacées ayant une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de la science ou de la conservation.

Les paysages culturels peuvent associer des critères qui correspondent à la fois au patrimoine naturel et au patrimoine culturel.

Ici, Bordeaux peut prétendre au titre de patrimoine mondial selon deux critères parmi les dix. Ce sont les critères (ii) et (iv).

**La valeur universelle exceptionnelle**

Le concept de valeur universelle exceptionnelle a été utilisé officiellement la première fois en 1976 lors d'une réunion avec des organisations intergouvernementales et non-gouvernementales (ONG) sur la mise en place de la Convention. Cela signifiait que le bien devait «représenter ou symboliser un ensemble d'idées ou de valeurs universellement tenues pour importantes, ou reconnues comme ayant, à une époque ou à une autre, exercé une influence sur l'évolution de l'humanité».<sup>10</sup>

Cette définition a été précisée à Amsterdam en 1988. La notion de valeur universelle exceptionnelle est vue comme de plus en plus complexe car tout site possède un caractère unique et des valeurs spécifiques. Il est alors précisé que : « L'exigence d'une valeur universelle exceptionnelle caractéristique du patrimoine culturel et naturel devrait être interprétée comme une réponse exceptionnelle aux questions de nature universelle communes à toutes les cultures humaines ou qu'elles se posent toutes. Par rapport au Patrimoine naturel, de telles questions sont considérées dans leur diversité biogéographique ; par rapport à la culture, elles sont considérées en terme de créativité humaine et de la diversité culturelle qui en résulte.»<sup>11</sup>

Les valeurs culturelles changent d'une culture à l'autre, la diversité culturelle est un concept de base. Sa définition a été adoptée en novembre 2001 lors de la Déclaration Universelle de l'Unesco.

*«La culture prend des formes diverses à travers le temps et l'espace. Cette diversité s'incarne dans l'originalité et la pluralité des identités qui caractérisent les groupes et les sociétés composant l'humanité. Source d'échanges, d'innovation et de créativité, la diversité culturelle est, pour le genre humain, aussi nécessaire qu'est la biodiversité dans l'ordre du vivant. En ce sens, elle constitue le patrimoine commun de l'humanité et elle doit être reconnue et affirmée au bénéfice des générations présentes et des générations futures.»<sup>12</sup>*

Les critères d'évaluation de la valeur universelle exceptionnelle sont les qualités d'authenticité et d'intégrité du bien.

La qualité d'authenticité permet de s'assurer de la crédibilité ou/et de la véracité des sources d'information afin de pouvoir avoir une connaissance et une compréhension du bien en mettant en relation les sources d'information et les caractéristiques du bien. Elle est évaluée selon :

- Le respect de la culture : considérer et juger le patrimoine culturel selon les contextes culturels auxquels il appartient.
- L'expression des valeurs culturelles du bien de manière véridique et crédible à travers différents attributs :
  - forme et conception
  - matériaux et substances
  - usages et fonctions
  - traditions, techniques et système de gestion
  - situation et cadre
  - langue et autre forme de patrimoine immatériel
  - esprit et impression
  - autres facteurs internes et externes

<sup>10</sup> ICOMOS, *La liste du patrimoine mondial, combler les lacunes – un plan d'action pour le futur*, [2005], p.18

<sup>11</sup> ICOMOS, *La liste du patrimoine mondial, combler les lacunes – un plan d'action pour le futur*, [2005], p.22/23

<sup>12</sup> ICOMOS, *La liste du patrimoine mondial, combler les lacunes – un plan d'action pour le futur*, [2005], p.18



- L'esprit et l'impression du lieu sont importants, surtout pour les communautés qui maintiennent des traditions et une continuité culturelle.

L'intégrité correspond à l'appréciation d'ensemble du caractère intact du patrimoine naturel et/ou culturel et de ses attributs. Pour avoir cette qualité il faut examiner si le bien :

- possède tous les éléments pour exprimer sa valeur universelle exceptionnelle
- a une taille suffisante pour permettre une représentation complète des caractéristiques et processus qui traduisent son importance
- subit des effets négatifs liés au développement et/ou au manque d'entretien.

Le bien proposé à l'inscription selon les critères (i) à (vi) doit présenter un bon état du tissu physique et/ou de ses caractéristiques significatives et avoir une proportion importante des éléments nécessaires à la transmission de la totalité des valeurs que représente le bien. Les impacts des processus de détérioration doivent être contrôlés. Enfin ses activités et ses fonctions doivent être également maintenues.

### **3. Stratégie actuelle de l'Unesco**

Le but de la stratégie actuelle de l'Unesco est d'élargir la définition du patrimoine mondial afin de prendre en compte les diversités de patrimoine et de pouvoir établir un cadre et une méthodologie concrets pour mettre en œuvre la Convention. Elle est née du constat d'un déséquilibre des biens représentés : l'Europe, le patrimoine religieux chrétien, les villes historiques (qui datent essentiellement du Moyen-âge) et l'architecture monumentale (en opposition à l'architecture vernaculaire) sont sur-représentés. Elle se traduit par une volonté d'équilibrer les types et la provenance des biens sur la Liste du patrimoine mondial. L'idée d'équilibre correspond au degré de représentation d'un type de patrimoine à valeur universelle.

Le déséquilibre a été analysé par ICOMOS lors d'une étude. En premier lieu, une des causes serait une absence de Listes indicatives pour certains pays. En second lieu, c'est l'absence de protection légale et le manque de protection du patrimoine sous-représenté (itinéraires culturels, architecture vernaculaire, patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle, les biens industriels et technologiques, etc.)

Pour y remédier, ICOMOS propose de développer des systèmes de gestion appropriés (développement de politiques de stratégies et de programmes, engagement de professionnels, etc.), leurs lacunes étant la cause principale des examens différés des propositions d'inscription. Il est aussi proposé d'envisager le patrimoine comme une association de qualités qui peut contribuer à la valeur universelle exceptionnelle des biens culturels. ICOMOS pose aussi cinq objectifs principaux auxquels l'Unesco doit répondre. Ce sont :

- Etablir une Liste indicative crédible pour chaque Etat partie qui reflète les qualités culturelles des pays et des régions et qui permette de comprendre l'identité, la pertinence et les valeurs des propositions ainsi que leur contexte.
- Optimiser la réussite des propositions d'inscription en aidant les pays ayant peu d'expérience
- Rendre opérationnelles les nouvelles orientations par l'intermédiaire d'informations et d'ateliers
- Rendre durables les biens du patrimoine mondial :

*« La conservation doit être considérée comme un processus actif qui contribue au développement durable et à la gestion du changement. Les actions de conservation, les systèmes de gestion, la protection juridique, ainsi que l'entretien et le suivi appropriés devraient être tous considérés comme une contribution au développement durable. »*

*En ce qui concerne les villes historiques vivantes et les paysages culturels, la participation de toutes les parties au processus de gestion – des autorités jusqu'au propriétaires des biens et habitants locaux – est essentielle au succès de la durabilité culturelle de leur conservation et de leur développement.»<sup>13</sup>*

- Sensibiliser à la Convention du patrimoine mondial

L'objectif global de la stratégie est de permettre aux États parties de contribuer à l'élaboration d'une liste du patrimoine mondial plus durable, capable de mieux refléter l'identité, les significations et la pertinence culturelles des biens dans des régions définies du monde.

### **4. Documents de protection et de gestion**

Les biens proposés au patrimoine mondial ainsi que ceux inscrits doivent présenter une politique de protection et de gestion solide et pertinente. Ils doivent être délimités de manière cohérente et entourés d'une zone tampon pertinente.

### **Les objectifs de la protection et de la gestion du patrimoine :**

La protection et la gestion du patrimoine doivent avant toute chose permettre la survie et la valorisation du patrimoine dans sa valeur universelle exceptionnelle. Cette protection a pour but final une transmission de génération en génération du patrimoine. De plus, elle a pour but de permettre une identité du site grâce à un périmètre cohérent et pertinent. Des recherches futures sont à envisager afin d'accroître une compréhension du site.

La protection et la gestion du patrimoine s'inscrivent aussi dans des objectifs de développement durable, c'est-à-dire dans la transmission d'une ressource, d'un héritage aux générations futures.

### **Le périmètre de protection :**

Le périmètre de protection du bien doit avoir des limites cohérentes qui permettent une compréhension du lieu. Il inclut la totalité des aires et des attributs qui en sont une expression matérielle. Il doit aussi être de taille suffisante pour permettre une évaluation de sa valeur universelle exceptionnelle et une compréhension du site.

### **La zone tampon**

Ce périmètre est entouré d'une zone tampon dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières afin d'assurer un surcroît de protection. Il correspond à l'environnement immédiat, aux perspectives visuelles importantes, et aux aires ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection. Cette zone tampon doit être justifiée par ses usages et ses caractéristiques, et son périmètre doit être délimité précisément.

### **Le plan de gestion et de protection**

Le plan de gestion doit être adapté au site et spécifier comment la valeur universelle exceptionnelle du bien devrait être préservée. L'accent est mis sur des moyens participatifs. Ce plan de gestion a pour but une protection efficace du bien pour les générations actuelles et futures.

<sup>13</sup> ICOMOS, *La liste du patrimoine mondial, combler les lacunes – un plan d'action pour le futur*, [2005], p.105



Le plan de gestion s'appuie sur un cadre législatif à caractère réglementaire et institutionnel (et/ou traditionnel), adéquat sur le long terme, afin d'assurer la sauvegarde du bien. Il peut par exemple intégrer des instruments de planification urbaine ou régionale en vigueur. L'échelle et le niveau de protection doivent être adéquats au bien, par une protection nationale, régionale et/ou municipale.

Le but de ce plan de gestion est :

- d'éviter la détérioration et les effets négatifs liés au changement ou au développement de l'aire du bien, de valoriser le patrimoine,
- de conserver l'authenticité et l'intégrité du site dans le respect de son contexte culturel.
- De ne pas figer le patrimoine dans un passé mais au contraire de le maintenir le dynamisme interne de la ville et permettre le changement dans le cadre du développement durable et de la protection du patrimoine. Il peut «*accueillir différentes utilisations, présentes ou futures qui soient écologiquement et culturellement durables. L'Etat partie et ses partenaires doivent s'assurer qu'une telle utilisation durable n'a pas d'effets négatifs sur la valeur universelle exceptionnelle, l'intégrité et/ou l'authenticité du bien.*»<sup>14</sup>

Les moyens mis en œuvre passe par «*une connaissance approfondie et partagée par tous les acteurs*». <sup>15</sup> Dans les textes, l'accent est mis sur une participation forte entre tous ceux concernés par le bien (gestionnaires, agence chargée de la gestion, et les autres partenaires et acteurs concernés par le bien comme les habitants.). Les ressources allouées à la protection et à la gestion du bien doivent être adaptées, et leur gestion comptable transparente. Tout ceci doit être fait dans une perspective de long terme.

### La participation

Tous les textes relatifs à la protection et à la gestion du patrimoine dans les textes de l'Unesco parlent de la participation et de l'implication de la population dans la sauvegarde du patrimoine. L'implication de la communauté et l'engagement des jeunes sont nécessaires à la survie du patrimoine.

La raison en est qu «*en ce qui concerne les villes historiques vivantes et les paysages culturels, la participation de toutes les parties du processus de gestion – des autorités jusqu'aux propriétaires des biens et des habitants locaux – est essentielle au succès de la durabilité culturelle de leur conservation et de leur développement*». <sup>16</sup>

Ainsi pour une protection du patrimoine efficace, l'information, la formation, la participation et l'implication de la population qui habite, qui pratique la ville protégée et inscrite au patrimoine mondiale sont des étapes plus que nécessaires à une bonne protection du patrimoine. La prise de conscience de la qualité du patrimoine environnant permet de mieux respecter le site mais aussi de valoriser le site.

### 5. Le patrimoine de Bordeaux défini par l'Unesco

Bordeaux, patrimoine culturel, entre dans la catégorie des ensembles, définis comme des «*groupes de constructions isolées ou réunies qui, en raison de leur architecture, de leur unité ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science*»<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> Unesco, *Orientations pour l'inscription de types spécifiques de biens sur la Liste du patrimoine mondial*, [2001], p.30  
<sup>15</sup> Unesco, *Orientations pour l'inscription de types spécifiques de biens sur la Liste du patrimoine mondial*, [2001], p.28  
<sup>16</sup> ICOMOS, *La liste du patrimoine mondial, combler les lacunes – plan d'action pour le futur*, [2005], p.105  
<sup>17</sup> Unesco, *Textes fondamentaux de la Convention du patrimoine mondial de 1972*, [2005], p.10

Trois types d'ensembles urbains ont été distingués par ICOMOS :

- Les villes mortes.
- Les cités historiques vivantes.
- Les villes nouvelles du XX<sup>e</sup> siècle.

La catégorie qui nous intéresse ici est celle de « *cités historiques vivantes »*. Ce sont des villes qui « *par leur nature même ont été et seront appelées à évoluer sous l'effet de mutations socio-économiques et culturelles, ce qui rend plus difficile toute évaluation en fonction du critère d'authenticité et plus aléatoire toute politique de conservation »*<sup>18</sup>.

Pour permettre l'éligibilité d'un bien appartenant à cette catégorie, les villes devront faire preuve d'une qualité architecturale, et non pas être considérées seulement comme un symbole historique. L'accent est ainsi mis sur l'organisation de l'espace, la structure, les matériaux, les formes, et si possible les fonctions d'un ensemble de bâtiments, en tant que témoignage d'une civilisation.

Parmi les cités historiques vivantes, il y a quatre cas de figure définis :

1. Les villes typiques d'**une époque ou d'une culture**, conservées dans une quasi-intégrité et que n'a affecté pratiquement aucun développement ultérieur. En ce cas, le bien à inscrire s'identifie à l'ensemble de la ville et de son environnement qui doivent être impérativement protégés ;
2. Les villes à **caractère évolutif** exemplaire ayant conservé, parfois dans le cadre d'un site naturel exceptionnel, une organisation de l'espace et des structures caractéristiques des phases successives de leur histoire. En ce cas, la partie historique, nettement délimitée, prévaut sur l'environnement contemporain ;
3. Les « *centres historiques »* recouvrant exactement le périmètre de la ville ancienne, aujourd'hui englobée dans une cité moderne. En ce cas, il est nécessaire de délimiter avec précision le bien à inscrire dans ses dimensions historiques les plus larges en prévoyant un traitement approprié de son environnement immédiat
4. Les secteurs, quartiers ou îlots fournissant, même à l'état résiduel, un **échantillon cohérent d'une ville historique**. En ce cas, la zone et les bâtiments concernés doivent suffisamment témoigner de l'ensemble disparu.

La ville de Bordeaux correspondrait aux catégories 1 et 2. En effet, son centre est caractéristique d'une époque, du XVIII<sup>e</sup> au milieu du XX<sup>e</sup>, et n'a pas été très affecté par l'époque contemporaine. En même temps, la ville reste évolutive : la ville a gardé ses tracés moyenâgeux dans certains quartiers, d'autres sont marqués par le XVIII<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècles.

L'ICOMOS fait une recommandation pour le périmètre de ces villes historiques.

« *L'inscription des centres historiques et des quartiers anciens est recommandée chaque fois que la densité et la qualité monumentales sont directement révélatrices des caractéristiques d'une ville d'intérêt exceptionnel. Il est déconseillé de faire des propositions ponctuelles portant sur plusieurs monuments isolés mais nullement complémentaires, censés évoquer à eux seuls une ville dont le tissu urbain a perdu sa cohérence. »*<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Unesco, *Orientations pour l'inscription de types spécifiques de biens sur la Liste du patrimoine mondial*, [2001], p.91  
<sup>19</sup> Unesco, *Orientations pour l'inscription de types spécifiques de biens sur la Liste du patrimoine mondial*, [2001], p.92

Les villes, qui postulent au titre de patrimoine mondial de l'Unesco, doivent avoir un plan de protection et de gestion qui répond à ces différents critères :

- Valoriser le patrimoine existant
- Accompagner les évolutions
- Contrôler les impacts négatifs
- Avoir une vision sur le long terme
- Promouvoir la concertation avec les habitants
- S'inscrire dans une démarche de développement durable
- Sensibiliser la population

Le secteur inscrit au patrimoine mondial doit :

- Etre d'une taille suffisante pour contenir tous les éléments significatifs
- Etre adapté au type de patrimoine mis en valeur : c'est-à-dire ici, intégrer les caractéristiques architecturale de Bordeaux et son évolution.

**A. Les enjeux pour Bordeaux : positifs et négatifs**

La demande d'obtention pour la ville du label traduit une volonté de la ville de Bordeaux de susciter chez ses habitants l'appropriation raisonnée de leur patrimoine. De manière générale, l'inscription des villes au titre « patrimoine mondial » a plusieurs conséquences. Les villes bénéficient alors :

- de l'élaboration et de la mise en œuvre du plan de gestion qui définit des mesures de préservation, un suivi adéquat, et également une possibilité de formation technique.
- de coopérations internationales (entre différentes villes patrimoine mondial par exemple) et d'aides financières provenant de différentes sources pour des projets de conservation
- d'une plus grande sensibilisation du public au site et à ses valeurs exceptionnelles, ce qui entraîne le développement de l'activité touristique sur place.

Bordeaux n'est pas une ville traditionnellement touristique. Elle a souffert pendant longtemps d'une image figée et n'a pas développé de structures touristiques développées. L'inscription, au titre de patrimoine mondial, de Bordeaux entraînera, dans tous les cas, un changement de ses activités économiques.

**1. Le plan de gestion**

Le plan de gestion permet une gestion adaptée du patrimoine afin de sauvegarder le patrimoine et d'éviter en même temps une muséification de la ville. Adapté aux caractéristiques du terrain, il met en place des mesures pertinentes et cohérentes vis-à-vis des caractéristiques du site.

L'évaluation par le Comité des actions faites sur le bien permet d'obtenir ou de conserver une qualité dans la protection et la réhabilitation du patrimoine. Le titre de patrimoine mondial fait prendre conscience à la population et à l'ensemble des acteurs concernés de la valeur du patrimoine et de les sensibiliser aux enjeux de protection.

Par exemple, l'inscription au titre de patrimoine mondial de Bordeaux, pourra aider à la résorption du logement insalubre grâce à une série de mesure et au changement d'image du centre de Bordeaux en attirant de nouvelles populations dans le centre-ville. En effet la ville comprend 70% du logement insalubre recensé au niveau de la CUB, d'après une étude faite dans le cadre du Plan Local d'Habitat (PLH).

**Faiblesses**

Le plan de gestion risque d'entraîner une trop grande protection qui créerait une certaine muséification et une mise en scène historique du centre-ville.

La valorisation du bâti, du point de vue et de son image et de la qualité du logement, entraînerait une hausse des coûts fonciers (et donc locatifs) et par-là, le changement de la composition sociale des quartiers. La gentrification du centre-ville de Bordeaux risquerait de se conforter au dépend des classes moyennes et de la mixité sociale.

Les études du PLH montrent que Bordeaux est déficitaire sur le nombre de logements conventionnés (moins de 20% de logements sociaux). In-Cité, sur demande de la mairie, s'est spécialisée dans l'application du PLH à l'échelle bordelaise. Elle gère les Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) du centre-ville, et essaie, à son échelle, de créer des logements conventionnés, pour pallier le déficit à l'échelle communale. Un risque existe de valoriser la bipolarité de la population habitant au centre-ville sans laisser la place aux classes moyennes, exilées à la périphérie.

**Enjeu : mixité sociale et changement**

L'enjeu pour la ville de Bordeaux est d'accompagner une politique de protection et de valorisation du patrimoine forte et cohérente, qui accompagnera un changement de l'image de la ville, en permettant une évolution future de la ville tout en gardant une mixité sociale dans son centre.

**2. La coopération internationale et les aides financières :**

**Atouts :**

Une association des villes «patrimoine mondial de l'Unesco», l'Organisation des Villes du Patrimoine Mondial (OVPM), existe. Elle permet aux différentes villes d'échanger sur les défis en matière de gestion et sur les stratégies de mise en valeur et de conservation des ensembles historiques. La mise en commun des expériences permettent aux villes d'affronter plus sereinement leurs problèmes.

Le titre de patrimoine mondial de l'Unesco met en exergue des sites au niveau mondial qui ont besoin de financement ou d'investissements pour être protégés ou/et valorisés. Par exemple, Assise, ville du centre de l'Italie, a reçu des aides de la part du Rotary club pour la réfection des portes de la ville. Ces aides peuvent être aussi catalysées par des grands projets de valorisation du patrimoine ou d'actions médiatiques.

En outre, en terme de marketing urbain, être inscrit sur les Listes du patrimoine mondial joue sur l'image internationale de la ville. Cela attire des investisseurs et des entrepreneurs qui peuvent jouer un rôle moteur sur l'économie de la ville.

Cependant, les aides et les investissements financiers peuvent avoir des retombées négatives sur le territoire. Ils peuvent contribuer à une trop grande protection et à geler toute évolutions et initiatives naturelles de la ville, qui ne devient alors qu'un décor propre, l'éché et inhumain. Une ville est avant tout dynamique et insaisissable et à trop la circonscrire et la contrôler, elle perd son identité.

Le titre de patrimoine mondial de l'Unesco va développer fortement l'activité touristique et la possibilité de profits lucratifs. Ceci pourrait créer un certain lobbying des investisseurs sur des projets entraînant une perte partielle du contrôle du territoire.

**Enjeu : développement futur et identité.**

Les aides financières et les investissements sont une chance pour la ville de Bordeaux, qu'il faut utiliser dans une perspective de long terme et selon les particularités du site. L'enjeu serait d'aider le développement en faisant vivre le patrimoine mais sans une perte d'identité de la ville.

**3. Sensibilisation et développement touristique du site**

**Atouts**

L'inscription au titre du patrimoine mondial de l'Unesco fait une publicité au site. Il donne une fierté aux habitants, un nouveau regard positif. C'est un changement d'image. Ceci rend plus sensible les habitants qui, de manière générale, font plus attention et optent plus facilement pour des comportements s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

En outre, l'inscription au patrimoine mondial éveille la curiosité des touristes internationaux qui viennent visiter le site. Un développement de l'accueil touristique est donc prévisible. Ceci est une nouvelle source de revenus et de dynamisme pour le territoire.

**Faiblesses**

La mise en place de l'accueil touristique est à encadrer. Les sites à forte tendance touristique attirent des équipements qui promeuvent une identité folklorique de la ville. La multiplication des commerces touristiques (marchands de cartes postales et de souvenirs, restaurants) en un même lieu crée des espaces mono-fonctionnels, dédiés à la seule activité touristique (ex. quartier du Vieux Lyon, centre de Strasbourg). Ceux-ci ne remplissent plus leur fonction urbaine (multiplicité d'usages, d'accueil, d'activités). Dans le choix des projets d'accueil touristique, deux écueils sont à éviter : créer une ville folklore qui correspondrait à une image fausse et homogénéiser la ville en implantant les mêmes services touristiques que partout ailleurs.

**Enjeu : préserver l'hétérogénéité de la ville**

Le développement économique apporté par l'inscription au titre du patrimoine mondial doit utiliser les outils mis en place par l'Unesco (plan de gestion et évaluation) pour promouvoir un tourisme durable, adapté et spécifique au territoire afin de conserver les activités traditionnelles du centre-ville tout en accompagnant le développement économique de Bordeaux.

**III. Le plan de gestion du patrimoine**

**A. Le plan proposé**

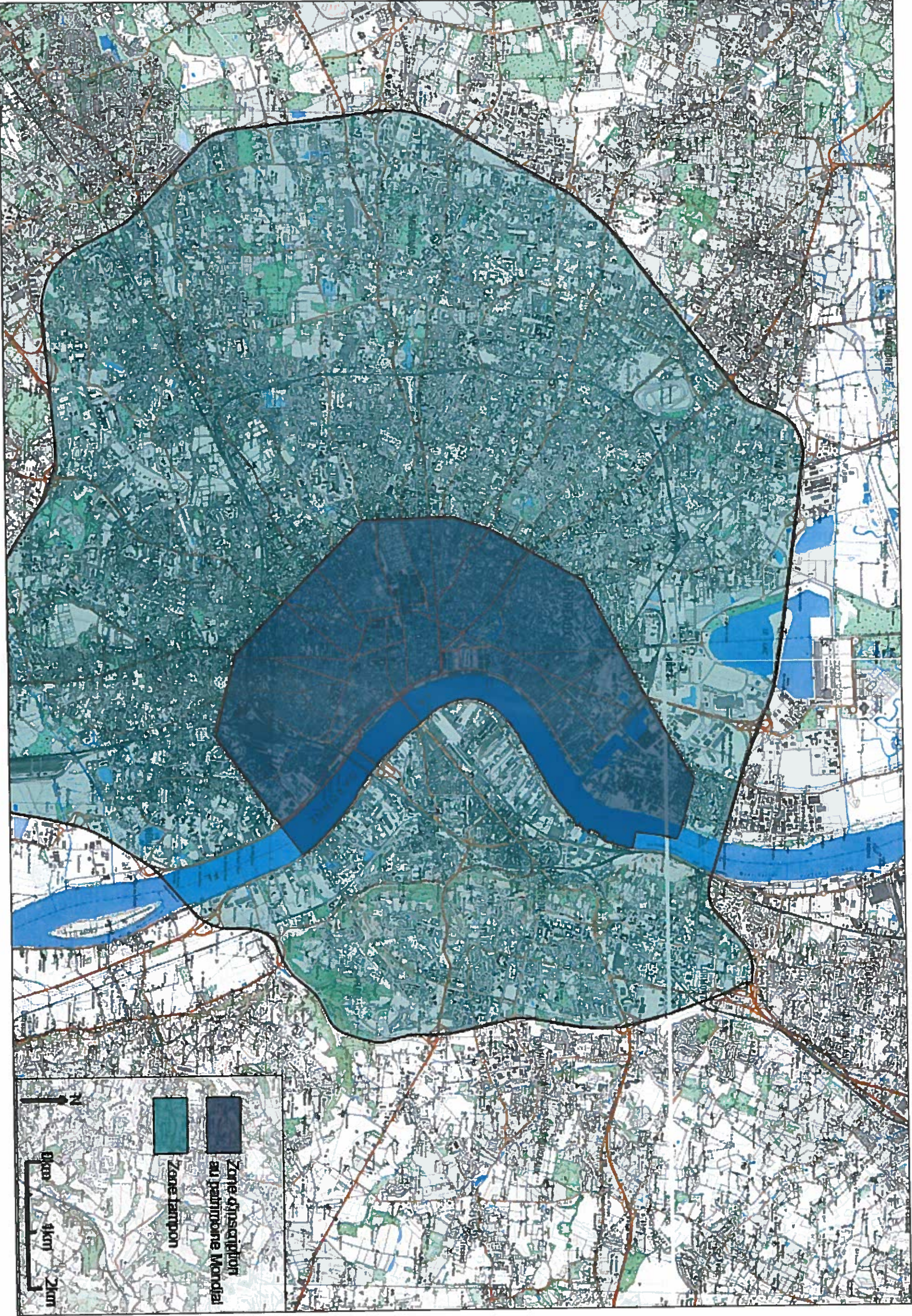
**1. Le périmètre et la zone tampon**

Le site proposé à l'inscription au patrimoine mondial correspond à la zone comprise entre les boulevards et la Garonne et ne concerne que la rive gauche. La zone tampon va des boulevards jusqu'à la ceinture de la rocade, et comprend la rive droite. (cf. carte).

Le choix de ce périmètre pour la zone patrimoine mondial, se justifie par la concentration de bâtis anciens, en pierre calcaire de Gironde. Cela correspond à la zone appelée dans le PLU «ville de pierre». Elle comprend le centre historique, les quartiers de faubourg et les quartiers d'échoppes. Le centre historique est «*constitué d'un réseau dense et homogène organisé en îlots compacts, avec des bâtiments à forte valeur patrimoniale d'une hauteur moyenne de trois à quatre étages, laissant peu de place aux cours et jardins.*» Les quartiers de faubourg qui sont des îlots compacts, plus hétérogènes, avec des bâtiments à valeur patrimoniale d'une hauteur moyenne de deux à trois étages. Les quartiers d'échoppes, plus à la périphérie, sont une forme spécifique de l'agglomération bordelaise.

La zone tampon doit permettre la mise en valeur du patrimoine mondial. Sa superficie doit être proportionnelle à celle de la zone proposée. Le choix de la rocade comme limite externe est motivé par une volonté de préserver le site inscrit dans son urbanisation proche.







2. Le plan de protection et de gestion :

Les outils

Le plan de protection et de gestion s'appuie sur les documents d'urbanisme existants et sur la mise en place du PLU et plus particulièrement de la loi L123.1.7°. On peut les répartir en quatre sortes : les programmes d'actions, les documents de gestion du patrimoine, les outils d'évaluation et d'états des lieux, et une mise en valeur du centre-ville.

Des programmes d'actions :

- Le PIC URBAN
- Le Contrat d'agglomération

Des documents de gestion du patrimoine existants :

- Les monuments et édifices inscrits ou classés
- Le secteur sauvegardé
- Le PLU

Des outils d'évaluation et d'états des lieux de la ville :

- Inventaires du bâti du centre-ville
- Inventaires (patrimoine industriel)

Des outils de mise en valeur du centre-ville

- Le plan vert
- Le plan Lumière
- L'opération de renouvellement du Centre Historique
- Les campagnes de ravalement
- Les parcours patrimoniaux.
- La charte des aménagements paysagers

Les acteurs

Le plan de gestion se base sur une association de multiples acteurs : la mairie, la CUB, l'A urba, In cité, la DRAC, et le SDAP. Ces établissements publics sont associés avec des acteurs privés du patrimoine : le mécénat financier, les associations œuvrant dans le patrimoine. Un partenariat avec l'école d'architecture et du paysage de la mairie de Bordeaux a aussi été créé.

B. Critique de ce plan

Le plan de gestion et de protection mis en place reprend simplement les documents d'urbanisme et les opérations programmées existant. Aucun changement n'a été fait. Pourtant la municipalité aurait pu en profiter pour évaluer et mettre à jour certains documents. Les critères d'ICOMOS mette l'accent sur le développement durable, la valorisation et l'évolution du patrimoine et la sensibilisation du public.

Les documents de mise en valeur du centre-ville datent pour la plupart de 1995 ou de 1996, c'est-à-dire d'il y a plus de dix ans, qui, à part les campagnes de ravalement qui est à sa troisième phase, n'ont pas évolué depuis.

A travers ces documents et leur mise en pratique, peu de campagnes de concertation et de sensibilisation des Bordelais à leur patrimoine ont été mises en place. L'inscription au titre du patrimoine mondial entraînera un afflux massif de touristes, et ce dernier, pour ne pas défigurer la ville, a besoin d'être encadré. Or aucun document ne prévoit l'accueil touristique.

En outre, aucun document n'envisage la dimension paysagère et patrimoniale de la Garonne. Il n'y a aucune protection. Or, la justification de l'inscription au titre de patrimoine mondial se base sur le port de la Lune. La prise en compte du méandre de la Garonne et de ses deux rives est indispensable.

Le plan de gestion proposé n'est pas lisible. Le PLU et le secteur sauvegardé sont des actions qui agissent sur un ensemble de territoires, jouant sur plusieurs échelles. A ces deux documents se greffent des outils de mise en valeur du patrimoine pour le secteur sauvegardé et des actions ponctuelles, d'envergure comme le tramway, pour le contrat d'agglomération ou les opérations PIC Urban. Il n'y a pas réellement de vision globale à l'échelle du centre historique proprement dit et de la zone d'inscription au titre du patrimoine mondial. Le PLU, à travers l'article L123.1.7°, intègre la dimension patrimoniale à son règlement. Chaque parcelle de la ville de pierre est soumise à un inventaire patrimonial, et afin de faire un état des lieux et mettre en place des prescriptions particulières. Un défaut de légalité a été soulevé par la Direction Départementale de l'Équipement. (DDE), juste avant qu'il soit accepté. Le PLU patrimonial que définissait la CUB sur Bordeaux ressemblait trop à une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP). En outre le PLU, trop global, ne permet pas d'identifier clairement un patrimoine particulier que les citoyens puissent s'approprier.

Les habitants s'approprient différemment les quartiers selon s'il y a un PSMV, une ZPPAUP ou un PLU. Un document patrimonial spécifique permet d'identifier de manière claire le patrimoine à travers des critères et des caractéristiques bien précises. Par exemple «*les habitants de la presque île lyonnaise, qui ne bénéficient ni d'un secteur sauvegardé ni d'une ZPPAUP n'ont pas encore compris pourquoi ils faisaient partie du site de l'Unesco.*»<sup>20</sup>

Le patrimoine mondial a mis en place une série de critères pour la gestion et la protection du patrimoine. Ils s'expriment à travers des documents de protection et des actions d'aménagement. L'étude des outils de protection et de gestion du patrimoine va permettre de déterminer un plan de gestion pertinent à la fois adapté aux critères de l'Unesco mais aussi aux particularités architecturales, urbaines, paysagères et patrimoniales de Bordeaux.

<sup>20</sup> Régis NEYRET, *Du patrimoine ordinaire au patrimoine partagé*, in Actes de colloque, *Patrimoine architectural urbain et paysager : enjeux juridiques et dynamiques territoriales*, [2003], p.81



**DEUXIEME PARTIE :**  
**- Les outils du plan de gestion et  
de protection -**

## **Deuxième partie : Les outils du plan de gestion et de protection**

Afin de proposer un plan de gestion pertinent, un aperçu rapide des outils de protection possibles à Bordeaux est nécessaire. Leur pertinence sera évaluée en fonction des critères déterminés par l'Unesco et en fonction du patrimoine bordelais.

### **I. Des outils de protection du patrimoine**

#### **A. Le Secteur Sauvegardé**

##### **1. Définition**

Un secteur sauvegardé est un instrument qui assure la protection d'«un secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation; la restauration et la mise en valeur de tout ou une partie d'un ensemble d'immeubles.» (art L313-1-1, Code de l'Urbanisme). Ils ont été créés par la loi dite «Malraux» du 4 août 1962 sur la protection des centres urbains d'intérêt patrimonial. Cette loi s'inscrivait dans un contexte de renouvellement urbain. Il s'agissait d'éviter la destruction systématique des centres anciens. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les secteurs non bâtis, d'intérêts patrimoniaux, esthétiques, et historiques peuvent être compris dans le secteur sauvegardé.

Le secteur sauvegardé est un outil réglementaire et financier qui défend une certaine idée de l'urbanisme en s'opposant aux partisans de la table rase et de la rénovation urbaine. Il est né d'une conception de la ville qui pense que la dynamique urbaine doit s'appuyer sur l'existant. Aujourd'hui, le contexte a changé. Le rôle culturel et identitaire des quartiers anciens est reconnu. Pourtant, certains centres urbains, par méconnaissance, sont encore délaissés ou défigurés. D'autres, par des politiques excessives de mise en valeur, sont devenus des centres-villes décor ou musée, sans de vie propre.

Le secteur sauvegardé s'inscrit dans une démarche qualitative. Son objectif est à la fois de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne et de permettre l'implantation de fonctions urbaines contemporaines de manière harmonieuse. Les aménagements, les constructions ou les transformations doivent s'inscrire dans le respect de l'existant. Pour répondre à cet objectif des dispositifs particuliers sont mis en place afin d'encadrer et de guider la mise en œuvre de l'ensemble :

- Un support d'identification et de protection du patrimoine urbain
- Le document d'urbanisme du secteur sauvegardé, qui par lui-même et les opérations qui y sont faites (Restauration Immobilière...) intègre toutes les dimensions urbaines (sociales, économiques, fonctionnelles...)
- Le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain.

Le secteur sauvegardé serait encore aujourd'hui la «*seule démarche aboutie d'intégration de la politique patrimoniale et de la politique d'urbanisme susceptible de se saisir de l'ensemble des enjeux patrimoniaux et urbains des centres et des quartiers anciens.*»<sup>21</sup> En effet, le PSMV est un document de protection du patrimoine mais il se substitue au PLU. Il doit donc prendre aussi en compte l'ensemble des besoins de la population du secteur sauvegardé en matière d'habitat, d'emploi, de services, de transport.... La question du patrimoine est ainsi posée en termes d'identité et images mais aussi en termes d'usages.

## 2. \_\_\_\_\_ Mise en œuvre

La création du secteur sauvegardé est sous la compétence de l'Etat, sous la conduite du Ministère de la Culture et du Ministère de l'Équipement. La commune participe en émettant un avis sur la création et la délimitation du secteur. Un chargé d'études indépendant (architecte libéral missionné par l'Etat), est nommé pour mener les études pour la création. Une commission locale du secteur sauvegardé est désignée par le préfet. Elle est constituée de représentants de la commune concernée, de représentants de l'Etat dont l'ABF, de l'architecte missionné, et de différents partenaires comme des représentants d'association. Son rôle est d'encadrer et de suivre l'élaboration du PSMV durant toute la période de création. L'acte créant un secteur sauvegardé met en révision le PLU. Ce dernier peut être modifié ou faire l'objet de révisions simplifiées à condition de ne pas atteindre le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADDD) ni les espaces boisés. Le secteur sauvegardé doit être aussi compatible avec le PADDD.

Au terme de son étude, le PSMV est rendu public et soumis à enquête publique. Puis après examen des résultats de l'enquête, le PSMV est soumis au conseil municipal, puis à la commission nationale des secteurs sauvegardés et ensuite au Conseil d'Etat. La durée de création d'un PSMV est en moyenne de dix ans.

Dès la création du secteur sauvegardé (avant la mise en place du PSMV), tous les permis de construire et les demandes d'autorisation de travaux sont soumis à l'ABF. Celui-ci a pour rôle «*d'assurer la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique*» (article R. 313-4 2°, Code de l'Urbanisme)

Le PSMV est constitué :

- D'un rapport de présentation : cette synthèse des études réalisées présente les grandes orientations du PSMV, les prescriptions et le règlement
- D'un document graphique qui est le plan du périmètre où sont inscrites grâce à une légende polychromique les réglementations à respecter par parcelle.

Le PSMV, pour certains immeubles :

- Interdit la démolition, l'altération ou l'enlèvement et dont les modifications sont soumises à autorisation spéciale.
- Impose la démolition ou la modification par l'autorité administrative à l'occasion d'opération d'aménagements publics ou privés.
- Il impose des règles sur l'implantation, les dimensions des constructions, l'architecture, les normes de voirie, de réseaux, de stationnement et parfois de densité de population.

## B. Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

### 1. \_\_\_\_\_ Définition

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sont des zones «*instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel*». (article L642-1, Code du Patrimoine). Elles ont été instituées par la loi du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les régions et l'Etat. La protection créée est gérée de manière partenariale entre l'Etat et la (ou les) commune(s).

Une typologie des ZPPAUP peut être réalisée. Elles sont créées :

- Pour délimiter des **abords plus adaptés aux monuments historiques** ou quand il y a une forte concentration de monuments historiques et que leurs abords sont superposés.
- Comme **outils de gestion et de développement** : par l'étude patrimoniale préalable, la ZPPAUP permet de connaître les atouts patrimoniaux et paysagers et d'intégrer la dimension patrimoniale aux projets d'urbanisme.
- Pour **protéger un patrimoine spécifique** (ex. patrimoine industriel) ou un ensemble bâti de qualité.

La ZPPAUP crée un nouveau partage des responsabilités entre la commune et l'Etat. Elle est initiée par la commune. Celle-ci devient un partenaire responsable, égal devant l'Etat. La procédure de création des ZPPAUP est le résultat d'une concertation entre l'ABF et la commune. La population est associée dès le départ à la réflexion et à la création par l'intermédiaire de réunions et d'expositions. L'un des buts de la ZPPAUP est de sensibiliser la population à son patrimoine afin qu'elle se l'approprie. A Brest, une ZPPAUP a été mise en place afin que les habitants changent de regard sur leur ville. Elle a été conçue comme «*outil pédagogique. Elle doit aider les Brestois à poser un regard sur cette «matière urbaine». Ainsi sous ce regard, celle «matière» pourra devenir habitat, au sens noble du terme, avant d'accéder au statut du patrimoine.*»<sup>22</sup>

## 2. \_\_\_\_\_ Mise en œuvre

La création d'une ZPPAUP dure entre deux et trois ans minimum. Sa conduite est confiée par la commune et l'ABF, à un chargé d'étude aux compétences multiples (urbanisme, architecture, paysage, etc.). L'élaboration de la ZPPAUP se fait au sein d'un groupe de travail qui comprend l'ABF, les élus, les services de l'Etat, des associations... L'étude de la ZPPAUP est financée conjointement par la commune et l'Etat. Elle se déroule généralement en trois phases :

- Le constat,
- Le diagnostic, qui définit les caractéristiques locales et les spécificités du patrimoine à protéger
- Les propositions qui définissent le périmètre de la ZPPAUP et ses secteurs ainsi que le règlement.

Le dossier réalisé doit passer devant délibération du conseil municipal et est soumis à enquête publique. Le préfet et la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) donnent leur avis modifiant ou non le projet. Puis, le conseil municipal donne son accord définitif qui est suivi par l'arrêté du Préfet de Région créant la ZPPAUP.

<sup>21</sup> Ministère de la culture et de la communication, *Les secteurs sauvegardés*, 2000, p.20

<sup>22</sup> Lorenzo DIEZ, *Brest, un patrimoine en projet*, in Actes de colloque, *Patrimoine architectural urbain et paysager : enjeux*

Le dossier final de la ZPPAUP contient :

- Un rapport de présentation qui expose les motifs de la création, ses particularités essentielles et les mesures prises pour la conservation
- Le périmètre et sa délimitation (celui-ci n'a pas obligation de continuité)
- Le règlement

La procédure de révision peut être engagée si besoin. Elle concerne les prescriptions d'une zone ou son périmètre. La procédure est la même que celle de création. La ZPPAUP est considérée comme une servitude d'utilité publique. Le PLU a obligation de compatibilité. Elle est pérenne par rapport au PLU.

Il y a une évolution des ZPPAUP. Les premières étaient focalisées sur le patrimoine, avec une stratégie d'identification et/ou de protection. Aujourd'hui, de plus en plus de ZPPAUP accompagnent des projets urbains et sont le vecteur de réflexion pour un développement durable de l'environnement bâti ou non.

**C. Périmètre de Protection Modifié (PPM)**

**1. Définition**

Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) ont été mis en place par la loi SRU du 13 décembre 2000 afin de permettre la modification du périmètre autour des monuments historiques. *« Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au premier alinéa, peut, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de manière à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. »* (L621.2.2°, Code du Patrimoine).

Dans l'esprit des législateurs, la zone de 500 mètres devait être un écrin autour du monument. Cependant, les abords des monuments inscrits se trouvent plus protégés que le monument historique lui-même. Le PPM est un outil qui permet d'avoir un périmètre plus adapté au monument et à son environnement. La protection des abords est alors plus fine et plus cohérente par rapport aux particularités du territoire et à l'échelle du monument. Le PPM permet une protection simple et adaptée aux véritables enjeux patrimoniaux. C'est un dispositif plus léger que la ZPPAUP et aucun règlement ne l'accompagne.

L'objectif principal est *« de réserver l'action de l'architecte des bâtiments de France (ABF) aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt patrimonial et paysager »*.<sup>23</sup>

Le PPM ne doit retenir que les espaces intéressants pour la protection et la mise en valeur du monument historique. La circulaire préconise de se limiter aux espaces proches ou lointains ayant un lien visuel important pour la présentation du monument. Ainsi le périmètre pourra aller au-delà des 500 mètres pour étendre la protection des perspectives et des vues significatives ou au contraire faire lieu de réduction pour des espaces banals et disparates. *« De manière plus générale, et quel que soit le monument concerné, il convient d'exclure a priori du périmètre de protection les espaces qui sont dénués d'enjeu*

*patrimonial fort et ne risquent pas de subir de profondes transformations pouvant être préjudiciables à la mise en valeur des abords notamment par des constructions ultérieures. »*<sup>24</sup>

**2. Mise en œuvre**

La modification du périmètre ne peut se faire que dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU. L'ABF est l'initiateur de la procédure et élabore le périmètre modifié. La proposition est ensuite soumise à l'accord de la commune avec qui il est tenu dès l'origine à établir un dialogue et une concertation. L'élaboration du PPM est distincte de celle du PLU et peut se faire sans étude préalable par le SDAP. L'ABF doit présenter à la commune :

- Une note justificative qui donne les grandes orientations de protection du monument et des espaces et doit comporter les motifs ayant présidé au choix des espaces retenus ou exclus.
- Un document graphique qui indique le nouveau tracé de ce périmètre.

L'ABF doit informer le préfet de son projet de modifier un ou plusieurs périmètres de protection. Après accord du préfet, il présente le projet de PPM devant le conseil municipal qui donne son accord par délibération. La proposition est alors soumise à enquête publique en même temps que le PLU. Suite à l'enquête publique, l'ABF élabore une proposition définitive. Elle est envoyée au préfet, accompagnée du projet de tracé retenu et d'une note justificative. La modification définitive du périmètre est approuvée par délibération spécifique du conseil municipal. Le nouveau périmètre doit être alors annexé comme servitude, et le tracé retenu doit être clairement reporté sur les documents graphiques du PLU

**D. L123.1.7°**

**1. Définition :**

L'article L123.1.7° du code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'*« identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »*

A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique traduite sous la forme de prescriptions particulières qui permettent en même temps l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

**2. Mise en œuvre**

L'identification des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier se fait en même temps que l'élaboration du PLU. Un inventaire est effectué qui détermine les éléments à classer : bâti ou non bâti. Une fiche est réalisée pour chacun d'entre eux donnant des règles précises à suivre. Les éléments sont tracés sur un document cartographique.

**3. Lien avec les autres documents.**

A la différence du POS, le PLU grâce à l'article L123.1.7° prend compte dans son règlement et dans la gestion du patrimoine. Il permet de gérer son intégration dans son environnement. La loi L123.1.7° permet de contrôler plus précisément les permis de construire afin de conserver une certaine qualité

<sup>23</sup>. Circulaire du ministre de la culture et de la communication du 6 août 2004

<sup>24</sup>. Circulaire du ministre de la culture et de la communication du 6 août 2004

d'habitat ou paysager. La ZPPAUP et les dispositions de la loi L123.1.7° sont différentes. L'enjeu d'une ZPPAUP est de mettre en valeur de réhabiliter, de restructurer et d'aménager certains quartiers ou secteurs digne d'intérêt. Elle est généralement plus approfondie et a une vision plus globale du patrimoine. L'article L123.1.7° identifie de manière plus ponctuelle l'intérêt patrimonial.

## E. La Charte Paysagère

### 1. Définition :

La charte paysagère est réalisée sur des territoires qui présentent une qualité paysagère et patrimoniale. Elle définit des objectifs de cadre de vie, d'aménagement et de cohérence des actions dans l'espace et dans le temps, afin de garantir et d'améliorer la qualité paysagère. Les acteurs, élus professionnels et citoyens, s'engagent moralement à respecter la charte.

La charte a pour origine la Convention européenne de Florence du 20 novembre 2000. Elle met le paysage au centre de l'intérêt général, sur les plans culturel, économique, environnemental et social. En effet le paysage est à la fois un composant fondamental des cultures locales et de leur identité et un élément important de la qualité de vie. La charte a pour but d'éviter la dégradation de paysages par des évolutions techniques, par certaines pratiques et par des changements économiques. Elle accompagne toutes ces évolutions dans un but qualitatif. Elle se veut aussi un outil afin de répondre à la demande du public de jouir de paysages de qualité.

La Convention européenne définit le paysage comme «une partie de territoire telle qu'elle est perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leur interrelations»<sup>25</sup>. La charte paysagère définit par la convention détermine quatre objectifs. Elle doit permettre :

- De sensibiliser à la valeur des paysages, à leur rôle et à leur transformation.
- De former des professionnels sur la gestion de l'aménagement du paysage et sa protection, et l'éducation sur les valeurs attachées au paysage au sein des enseignements scolaires et universitaires.
- D'identifier les paysages en dégagant leurs caractéristiques propres ainsi que les dynamiques et les pressions qui les modifient,
- De qualifier les paysages identifiés en tenant compte des valeurs particulières qui leur sont attribuées par les acteurs et les populations concernés

### 2. Mise en œuvre

La charte paysagère s'élabore en concertation entre les élus et les associations privées. Une enquête publique est menée auprès de la population pour obtenir son avis.

La charte doit reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité. Ce paysage est délimité de manière précise. Le territoire identifié accueille alors des politiques du paysage qui visent la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et des procédures de participation du public et des autres acteurs concernés. Les mesures prises par la charte sont à intégrer dans les politiques d'aménagement du territoire et des autres domaines ayant un effet sur le territoire et dans les documents d'urbanisme afin de permettre l'intégration du paysage dans l'ensemble de la zone.

<sup>25</sup> Convention européenne du paysage, Florence, 20 novembre 2000

La charte paysagère met a pour objectifs :

- Assurer la protection du paysage tout en favorisant le développement
- De s'inscrire dans une perspective de développement durable
- Sensibiliser le public à la valeur paysagère et patrimoniale.

## F. Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

### 1. Définition

Ce n'est pas un document de protection du patrimoine proprement dit. C'est une procédure portant sur la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé dans ce but. Mis en place en 1962, il est une alternative à la rénovation urbaine en proposant une restauration complète des immeubles. Le PRI concerne tous les types d'immeubles vétustes qui nécessitent des travaux d'importance, qu'ils soient dans un quartier ancien ou pas.

La collectivité locale ou l'autorité administrative compétente délimite un périmètre à l'intérieur duquel sont déclarés d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles. Ceci est notifié au propriétaire qui a un délai fixé préalablement pour exécuter les travaux faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. C'est l'un des rares mécanismes contraignants du droit français.

Le PRI est mis en place conjointement à d'autres procédures et outils. Il est souvent associé à une OPAH dans les politiques de revitalisation d'un quartier, de renouvellement urbain ou de sortie d'insalubrité par son caractère juridiquement contraignant.

La Restauration Immobilière ne doit pas être considérée comme seul levier fiscal. Une étude doit être réalisée pour étudier sa faisabilité réelle par rapport aux objectifs poursuivis. Le levier fiscal peut être efficace dans l'application du règlement de la ZPPAUP ou du PSMV, mais il est inopérant dans les cas de petites villes ou de quartiers fortement paupérisés où il n'y a pas d'investisseurs potentiels ou de marché du logement local. Le levier fiscal a aussi des effets pervers comme la spéculation foncière (surnommés «effets Malraux»). Il est ainsi conseillé de mettre en place conjointement au PRI une politique foncière adaptée afin de réguler une montée éventuelle des prix.

### 2. Mise en œuvre

Le PRI se réalise en trois phases :

- Délimitation du périmètre
- Déclaration d'utilité publique des travaux (DUP)
- Enquête parcellaire

Le périmètre est délimité par la collectivité locale ayant compétence en matière d'urbanisme, si la commune est dotée d'un POS ou d'un PLU, sinon il relève des compétences du préfet. Un dossier est réalisé, il comprend une notice explicative, un plan de situation et l'indication du périmètre envisagé. Il est soumis à enquête publique. A l'issue de celle-ci le périmètre est créé après délibération de l'organe compétent.

La DUP permet aux propriétaires de commencer les travaux sans attendre l'enquête parcellaire tout en bénéficiant des aides fiscales. Avant tous travaux, leur exécution est soumise à une Autorisation Spéciale de Travaux (AST). Le dossier de création d'une DUP précise, pour chaque bâtiment inclu dans le périmètre délimité, le programme des travaux à réaliser et fixe leur délai de réalisation. Cette évaluation doit être suffisamment précise pour que chaque propriétaire évalue l'enveloppe budgétaire des travaux à réaliser.



L'enquête parcellaire notifiée individuellement aux propriétaires les travaux à engager dans l'immeuble. Durant celle-ci, les propriétaires doivent faire connaître leur intention de réaliser les travaux, et leurs immeubles sont exclus de l'arrêté de cessibilité, sinon, la procédure d'expropriation de l'immeuble concerné peut être lancée.

Lorsque le PRI est dans une zone protégée par les abords des Monuments Historiques, par une ZPPAUP, par un site urbain ou par un PSMV, l'autorisation des travaux est également soumise à l'avis de l'ABF. La réalisation du PRI et de la DUP peut être faite en concertation avec le SDAP. En effet, les travaux déclarés d'utilité publique doivent être compatibles avec le règlement, lorsqu'il existe, de la ZPPAUP ou du Secteur sauvegardé.

II. Quels sont les outils adéquats ?

Pour pouvoir évaluer la pertinence des outils évoqués plus hauts avec les critères d'ICOMOS, un tableau croisé permet de faire ressortir les instruments les plus pertinents pour le plan de gestion et la protection du patrimoine de Bordeaux.

Outils de protection du patrimoine						
Objectifs de l'Unesco						
	Secteur Sauvegardé	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager	Périmètre de Protection Modifié	L123.1.7°	Charte Paysagère	Périmètre de restauration immobilière
Valoriser le patrimoine existant	Le Secteur Sauvegardé a pour but «la conservation, restauration et mise en valeur du patrimoine».	C'est une zone instituée «autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétiques, historiques ou culturels».	Il désigne «des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité» (L621.2.2°, Code du Patrimoine)	Le but de l'article L1231.7° est d'«identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection» (L123.1.7°, Code de l'Urbanisme)	La chartre paysagère est réalisée sur des territoires qui présentent une qualité paysagère et patrimoniale. Elle définit des objectifs de cadre de vie, d'aménagements, et cohérence des actions dans l'espace et dans le temps, afin de garantir et d'améliorer la qualité paysagère	Le but du PRI est de favoriser voire de contraindre dans les quartiers vétustes, la réhabilitation complète des immeubles
Accompagner l'évolution du patrimoine	Le PSMV permet l'évolution harmonieuse des fonctions urbaines contemporaines en relation avec l'ensemble de la ville.	Les ZPPAUP peuvent accompagner un projet urbain.	Le PPM est un périmètre plus adapté aux périmètres de 500 mètres. Il a été créé afin de permettre l'évolution de l'environnement du monument historique tout en protégeant les abords les plus pertinents et intéressants.	Le patrimoine identifié peut s'articuler directement avec les orientations du PLU.	La Charte Paysagère accompagne les évolutions économiques, techniques ou au niveau de l'aménagement afin d'empêcher toute dégradation du site	Les PRI aident à la revalorisation et la revitalisation d'un quartier. Il y a la possibilité d'avoir une aide fiscale dans les quartiers historiques.

Objectifs de l'Unesco		Outils de protection du patrimoine				
	Secteur Sauvegardé	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager	Périmètre de Protection Modifié	L123.1.7°	Charte Paysagère	Périmètre de restauration immobilière
Contrôle des impacts négatifs	Le PSMV instaure une protection fine, à la parcelle. Il indique immeuble par immeuble les modifications ou démolitions à autoriser ou à interdire à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Les travaux sont soumis à avis de l'ABF.	«Les travaux de construction, de démolition, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP (...) sont soumis à autorisation spéciales par l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire après l'avis conforme de l'ABF». (art L642.3, Code du patrimoine)	Le PPM protège les abords d'un monument historique pour éviter toute dégradation de l'environnement proche est covisible avec le monument.	Les éléments identifiés au titre de l'article L123.1.7° sont soumis à des prescriptions particulières dans le PLU et le permis de démolir est soumis à l'avis de l'ABF.	Son but est d'empêcher la dégradation du site et d'aider à sa valorisation.	Les PRI aident à la revalorisation et la revitalisation d'un quartier. Il y a la possibilité d'avoir une aide fiscale dans les quartiers historiques.
Promouvoir la concertation	La création d'un Secteur Sauvegardé est soumise à enquête publique. De plus il est issu d'une concertation entre la commune et les services de l'Etat	La création de la ZPPAUP est issue d'une démarche partenariale entre la commune, qui est souvent l'initiatrice, et l'Etat. La ZPPAUP est soumise à enquête publique avant son approbation.	Le PPM est issu d'une démarche partenariale entre la commune sur lequel est le monument historique et le SDAP. Il est soumis à enquête publique en même temps que le PLU.	L'article L123.1.7° est soumis à enquête publique en même temps que le PLU.	La Charte Paysagère fonctionne sur un partenariat entre les différents acteurs du territoire. Elle est soumise à enquête publique lors de sa création.	Le PRI est soumis à enquête publique. La concertation entre l'organisme qui s'occupe de l'OPAH, la DDE, les services de la mairie et le SDAP sont nécessaires à un bon fonctionnement
S'inscrire dans une démarche de développement durable	Le but du Secteur Sauvegardé est de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne afin de le transmettre aux générations à venir.	La ZPPAUP a pour objectif de protéger un ensemble urbain afin qu'il ne se dénature, dans un but d'amélioration du cadre de vie et de transmission aux générations futures.	Le PPM permet une protection plus adaptée aux abords.	Le PLU a posé pour base de sa réflexion le principe de développement durable.	La Charte Paysagère a pour objectif le développement durable du site.	Le but est la restauration de l'existant dans un but qualitatif et de protection du cadre de vie.
Sensibilisation du public	C'est un outil reconnu par la population. Son périmètre permet aux habitants et aux personnes qui le fréquentent de reconnaître le patrimoine. De plus, des manifestations sont organisées autour du Secteur Sauvegardé (expositions, journées du patrimoine...).	L'élaboration de la ZPPAUP se fait en concertation avec la population. La mise en place de la ZPPAUP permet aux populations d'identifier un patrimoine bien spécifiques. Souvent les ZPPAUP sont accompagnées d'une sensibilisation au public au travers de manifestations.	Le PPM n'a pas d'action sur la sensibilisation du public à leur patrimoine.	L'article L123.1.7° n'a pas vocation à sensibiliser le public; Il identifie seulement le patrimoine pour aider à sa protection. Moins marquant que la ZPPAUP ou le Secteur Sauvegardé, car il est ponctuel et fait partie d'un ensemble beaucoup plus grand qu'est le PLU.	Un de ses buts est la sensibilisation du public à travers l'éducation et des manifestations (expositions...)	Des conseils sont donnés au public mais le PRI n'a pas une vocation de sensibilisation du public.

### **TROISIÈME PARTIE :**

**-Scénario d'un plan de protection et  
de gestion de Bordeaux.-**



### Troisième partie : Scénario d'un plan de protection et de gestion de Bordeaux.

Afin de répondre à la demande du patrimoine mondial, repenser les documents d'urbanisme pour former un tout cohérent est nécessaire. Nous avons alors sélectionné quatre outils principaux qui répondent aux critères ICOMOS de protection du patrimoine :

- Le Secteur Sauvegardé
- Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager
- Les PPM
- La charte paysagère

Chacun de ces outils est adapté à des quartiers différents ayant un intérêt patrimonial. Ils permettent de souligner les particularités de l'architecture et de l'urbanisation de Bordeaux.

#### I. L'intérêt patrimonial

Nous avons effectué une carte situant les zones intéressantes du point de vue patrimonial. L'indice est basé sur trois critères, auxquels nous avons affecté une cotation sur une échelle composée de trois niveaux d'intérêt patrimonial : faible, moyen et élevé.

Ces trois critères sont les suivants :

- **Le critère historique et culturel** : présence d'un témoin d'activités passées ou de périodes significatives dans un secteur donné
- **Le critère architectural** qualité du bâti et de sa restauration éventuelle.
- **Le critère protection** : nature de la politique de préservation menée par les pouvoirs publics dans une zone.

Nous pouvons à partir de cette carte distinguer trois types de zones :

- Des quartiers qui présentent un intérêt fort, inscrits dans une structure urbaine pas encore dégradée. Ces quartiers sont le symbole à la fois historique et architectural d'une époque.
- Des quartiers d'un intérêt architectural et urbain certains, qui soulignent des caractéristiques architecturales et urbaines particulières et identifiables
- Des zones de bâti hétérogène autour des monuments historiques, mais dont la trame première est représentative d'une époque.

De cette carte nous pouvons conclure :

- Le périmètre du secteur sauvegardé n'englobe pas tout le centre historique, lequel a un fort intérêt patrimonial
- L'existence des territoires très intéressants au niveau patrimonial n'ont pas de protection particulière. Ce sont des ensembles urbains plus que des monuments intéressants,
- Des territoires à faible intérêt patrimonial subissent la réglementation des abords de 500 mètres sans pour autant être en co-visibilité avec le monument.

En outre nous pouvons ajouter, qu'à certains endroits le bâti est très dégradé et mérite une mise en place de PRL. Dans les quartiers à moyen ou fort intérêt patrimonial cette procédure pourrait être associée à une ZPPAUP ou à un PSMV afin de permettre une restauration interne et externe respectueuse du patrimoine.





## II. Les plans de protections mis en place

Nous avons décidé de combiner différents types de protection correspondant aux zones d'intérêt patrimonial dégagées. Pour les zones d'intérêt fort, un secteur sauvegardé est le document le plus adapté. Aux zones d'intérêt moyen correspondent les ZPPAUP. Enfin, les zones d'intérêt faible entourent généralement des monuments historiques intéressants. La mise en place de PPM est alors l'instrument le plus intéressant.

Ces documents pourront être associés à une charte paysagère qui recouvrerait tout le méandre de la Garonne afin de conserver et valoriser un paysage identitaire fort.

Ainsi les documents de protection proposés sont :

- L'extension du secteur sauvegardé
- Cinq ZPPAUP
- Des PPM autour des Monuments Historiques
- Une Charte Paysagère

Avant de présenter de manière cartographique ces propositions, revenons sur deux documents particulier : le secteur sauvegardé et les ZPPAUP.

### A. L'extension du secteur sauvegardé

Les défaillances du secteur sauvegardé recensée plus haut sont :

- Les effets pervers du secteur sauvegardé ou l'«effet Malraux»
- Une méconnaissance des immeubles
- Des limites de secteurs imprécises et arbitraires

Les effets pervers du secteur sauvegardé peuvent être réduits grâce à l'instauration d'un PRL. L'action de la Restauration Immobilière permet une ingérence dans le découpage des immeubles et ainsi de mieux contrôler la taille des logements et les subventions.

Pour la méconnaissance des immeubles depuis 2005 est lancé sur tout le centre-ville de Bordeaux un inventaire, immeuble après immeuble, afin de connaître l'état du bâti et de constituer des fiches, outils utiles pour agir.

Enfin, pour le problème des limites, une modification ou une extension du secteur sauvegardé est à envisager. Son périmètre n'inclut pas tout le centre historique de Bordeaux. Le secteur sauvegardé de Bordeaux était l'un des premiers à être conçu. Il a été le plus grand avant d'avoir été dépassé par celui de Béziers ou de Toulouse. La peur de l'impossibilité de gérer cette superficie est sûrement l'une des raisons de cet arbitraire des limites. A cela il faut ajouter que le Secteur sauvegardé comprend seulement les immeubles et ensembles de prestige et ne tient pas compte de l'habitat ouvrier par exemple. Mais aujourd'hui, le PSMV a fait ses preuves, et est largement capable de couvrir une surface plus grande. En outre les conceptions du patrimoine ont changé. De plus en plus, elles prennent en compte l'architecture quotidienne et non plus seulement celle de prestige.



Il est aussi à remarquer que toutes les actions sur le centre-ville se font à l'échelle du centre-ville de Bordeaux, c'est-à-dire au-delà du secteur sauvegardé. Par exemple le périmètre de l'OPAH va jusqu'au cours de la Marne.

Un périmètre plus grand qui engloberait la totalité de Saint-Michel, Sainte Croix, le quartier Sainte Eulalie - Fort du Hâ, et les Chartrons, constituerait une échelle plus pertinente du point de vue opérationnel et patrimonial.

Les quartiers de Bordeaux à intérêt patrimonial fort seraient intégrés afin de pouvoir mener une protection et des actions plus efficaces sur l'ensemble du centre historique et ses abords. Les limites proposées délimitent des entités homogènes. Elles suivent les cours qui sont des frontières entre quartiers et qui délimitent des entités homogènes. Elles englobent les deux côtés des rues et cours « frontières » et comprendraient la totalité des parcelles extérieures.

Les abords du secteur sauvegardé ont pour enjeu d'assurer la continuité urbaine entre le secteur sauvegardé et le reste de la ville. Ils peuvent être traités par des ZPPAUP pour certains quartiers intéressants ou par des directives du PLU comme l'article L 123.1.7°. Pour les quartiers à intérêt moyens, nous avons proposé les ZPPAUP qui joueront le rôle de zone tampon entre le périmètre de secteur sauvegardé et le reste de la commune de moindre intérêt.

Le périmètre choisi est :

- Au nord : le cours de la Martinique.
- A l'ouest : le cours Portal, le cours de Verdun, le cours Georges Clémenceau, la place Gambetta, le cours d'Albret.
- Au sud : le cours Aristide Briand, la place de la Victoire, le cours de la Marne.
- A l'est : la rue André Meunier, la rue des étables, la rue des Beaux Arts, la Garonne.

### B. Les ZPPAUP

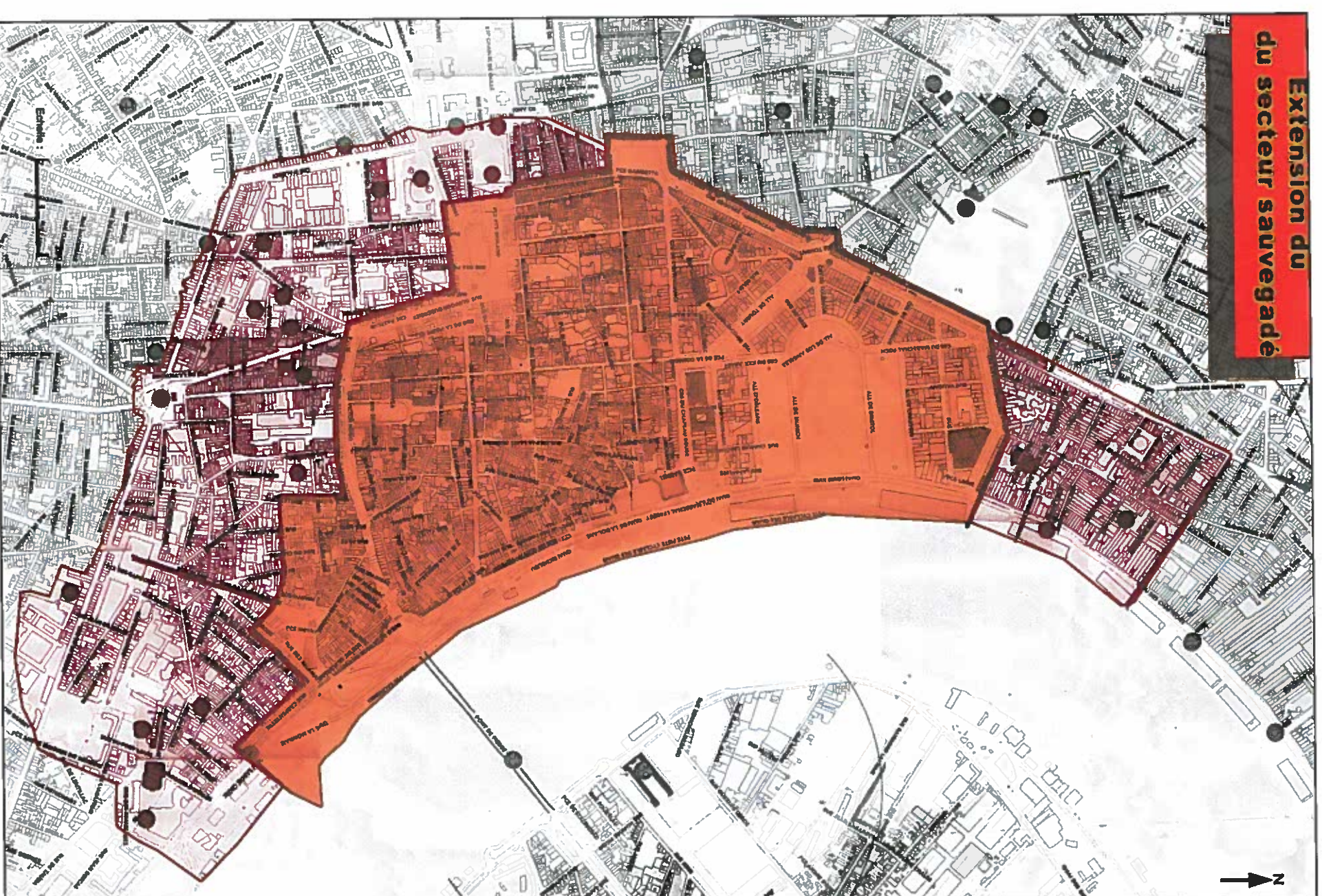
#### La création de cinq ZPPAUP.

Ces cinq ZPPAUP ont pour objectif de soutenir le développement raisonné de l'agglomération bordelaise, d'accompagner le renouvellement urbain, et de créer une zone tampon autour du centre historique dans la perspective du classement de l'Unesco et d'une meilleure protection.

Les cinq ZPPAUP que nous avons envisagées se situent dans ce qu'on appelle le « territoire des quartiers » ou le « territoire des maisons de villes » (les maisons de ville sont conçues pour une famille unique et comprennent un jardin).

Ces territoires sont issus d'un urbanisme de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début XX<sup>e</sup> siècle. Les constructions sur ces territoires sont surtout des échoppes et des maisons de ville en R+1, R+2.

Certes, ces quartiers revêtent une grande qualité résidentielle par leurs formes urbaines et leurs densités par habitation, il faut prendre en compte leur intérêt patrimonial.





Propositions :





**III. Description du scénario.**

**L'intérêt patrimonial**

Le quartier des Chartreux a toujours été en dehors des remparts, séparé de la ville par le château Trompette. Il est associé au négoce du vin à partir du XVI<sup>e</sup> siècle, mais ce n'est qu'au XVII<sup>e</sup> qu'il prend réellement toute son ampleur. Grâce à la destruction du château et à la construction sur ses ruines de la place des Quinconces au XIX<sup>e</sup> siècle, le quartier va se rattacher au reste de la ville.

Un certain nombre de bâtiments sont inscrits au titre des monuments historiques. On peut citer comme exemples les maisons hollandaises, le temple des Chartreux et plusieurs immeubles qui rappellent l'importance des populations de confession protestante. Ces dernières sont à l'origine de l'expansion commerciale et urbaine de la ville sous l'Ancien Régime.

**La composante urbaine**

A l'arrière de la façade des quais et du cours Xavier Armozan, le tissu urbain du XVIII<sup>e</sup> est organisé en îlots étroits et longs alternant des parcelles en lanieres adaptées aux chais et des maisons de ville, R+3 ou R+4. De nombreux immeubles ont été construits au dessus de chais ou de boutiques. La hauteur des constructions est proportionnelle à la largeur des rues.

L'état des immeubles reste encore assez hétérogène. Certains ont connu des restaurations récentes et sont sains. D'autres sont délabrés, proches de l'insalubrité. La mise en place d'un PRL permettrait d'aider à la restauration. Enfin toutes ces façades ne sont pas encore ravalées.

**Les limites :**

Les limites du secteur sauvegardé sont :

- A l'ouest, le cours de Verdun et le cours Portal. Cette délimitation est en continuité avec celles du secteur sauvegardé existant
- Au nord, le cours de la Martinique. C'est une limite forte. Elle est visible au niveau du parcellaire et du type de bâtis. Au delà du cours, les immeubles sont du R+1 et R+2. Il y a une plus forte hétérogénéité du bâti. Les maisons de ville XIX<sup>e</sup> se mélangent avec des immeubles des années soixante-dix et 2000, et des échoppes du début du siècle.

**Extension du secteur sauvegardé :  
-Chartreux-**



**→ Z**







Rue de la Pomme d'or

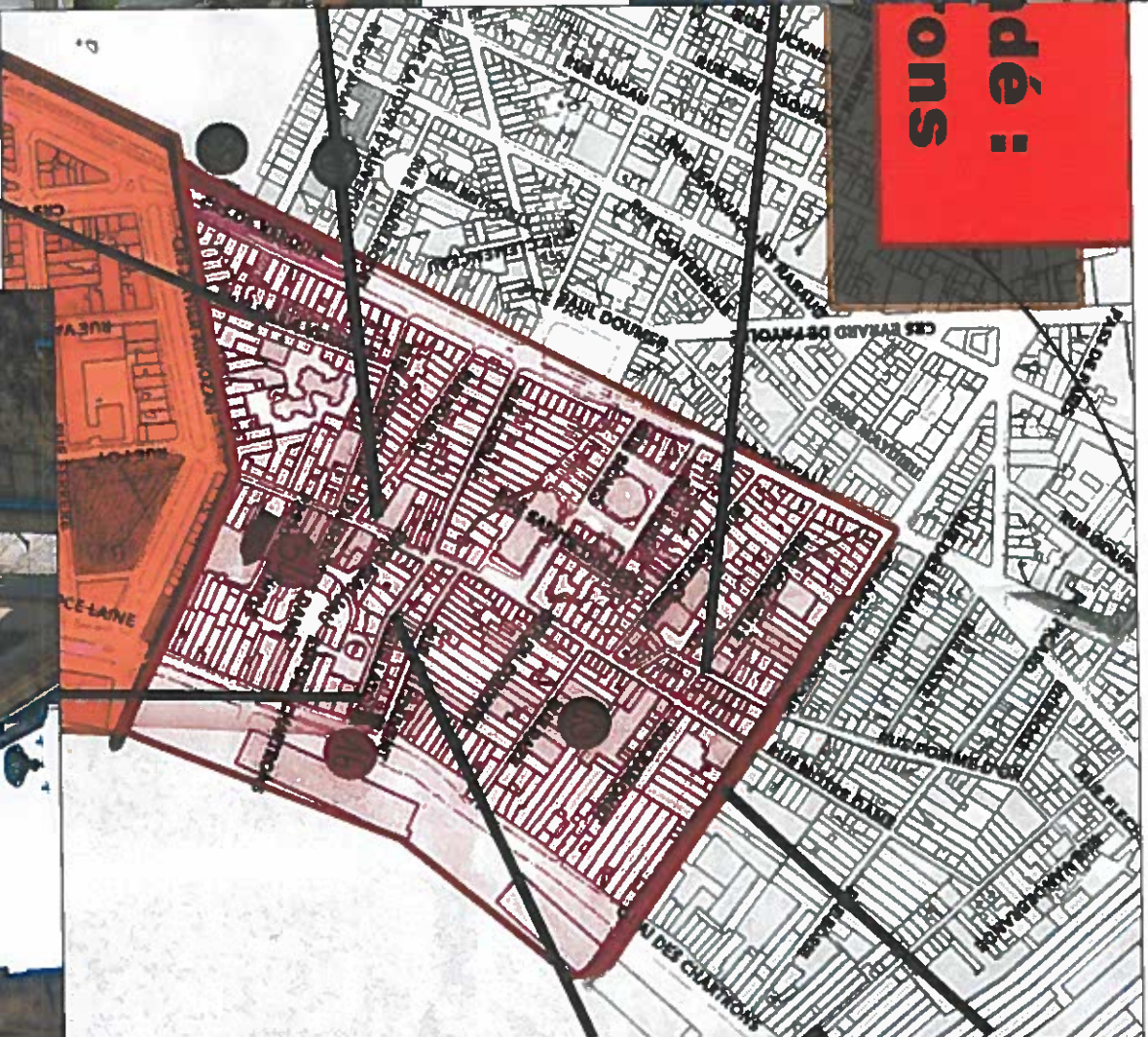


Rue Notre Dame

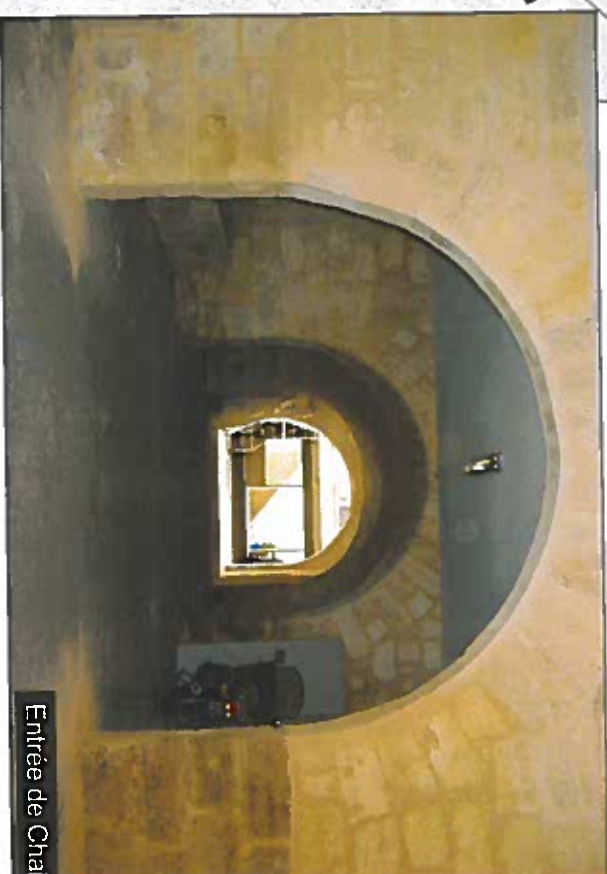


Rue de la Verrerie

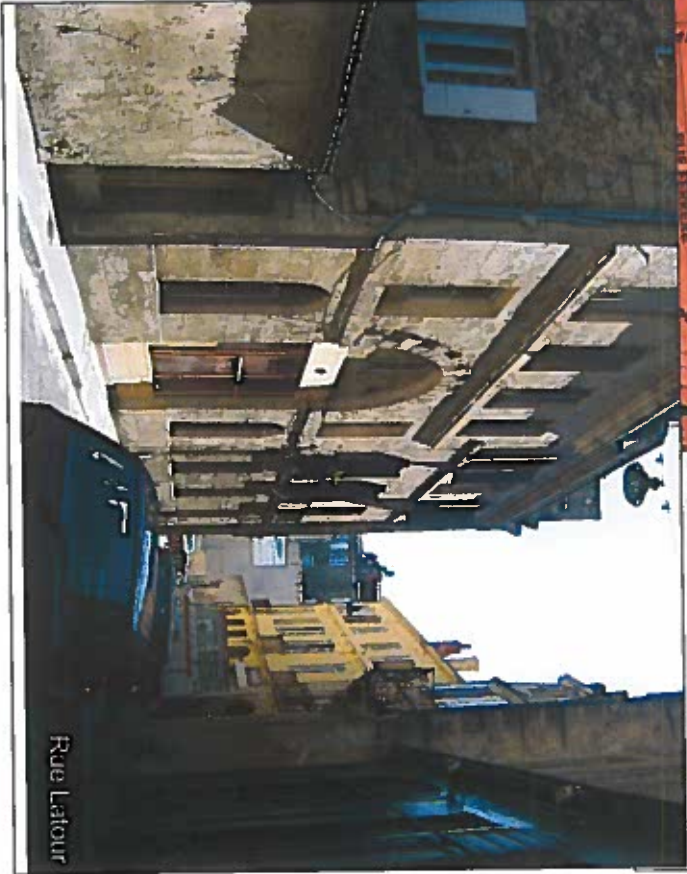
**Adé :  
ons**



Cours de la Martinique



Entrée de Chai



Rue Latour



**L'intérêt patrimonial**

Le quartier du Fort du Hâ / Sainte Eulalie s'est construit autour du Fort du Hâ, l'actuel tribunal. Ce dernier a été détruit avant la révolution.

Caractérisé par ses équipements publics forts (proximité de la mairie, du palais de justice, de l'Hôpital Saint-André, de l'Ecole Nationale de Magistrature dans le fort du Hâ), ce quartier conjugue architecture ancienne et contemporaine, comme en témoigne l'installation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles dans le cloître du Couvent des Annonciades ou l'agrandissement du tribunal à partir des ruines du Fort du Hâ. L'église Sainte Eulalie est entourée d'hôtels particuliers anciens (Hôtel Poissac, Hôtel Basquiat et Hôtel Saint-Marc) et on peut trouver deux Bourses du Travail.

Cette extension englobe quelques monuments inscrits ou classés comme l'Hôtel Rohan (l'actuelle mairie), les restes du Fort du Hâ, la Bourse du travail, l'actuelle synagogue et un temple protestant. C'est un quartier qui était à la limite des remparts, dominé par le Fort. C'est la continuité naturelle du Secteur Sauvegardé. La trame urbaine est un mélange entre une trame médiévale, remaniée au XVIII<sup>e</sup> siècle après la chute du Fort, puis au XIX<sup>e</sup> avec des percées datant du XIX<sup>e</sup> rectilignes et modernes, bordées d'immeubles de rapports modernes (R+4).

**La composante urbaine**

Le bâti est relativement hétérogène. C'est essentiellement des constructions qui accueillaient à l'origine des logements ouvriers et des petits commerçants. Elles ne sont pas toujours de très bonne qualité mais sont le reflet d'une époque.

Des immeubles R+5 construits dans les années 1900 sont très intéressants par leur homogénéité, leur architecture particulière (des bow-window par exemple). Ils ont été construits pour loger des classes moyennes et populaires. Ils bordent le cours Pasteur des deux côtés.

Tout autour, les constructions sont en majorité en R+3, et ont été construites dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. L'état des constructions est contrasté. La plupart des façades extérieures ont été très peu modifiées. Certains endroits ont été défigurés par de récentes constructions.

**Les limites :**

Les limites du secteur sauvegardé sont:

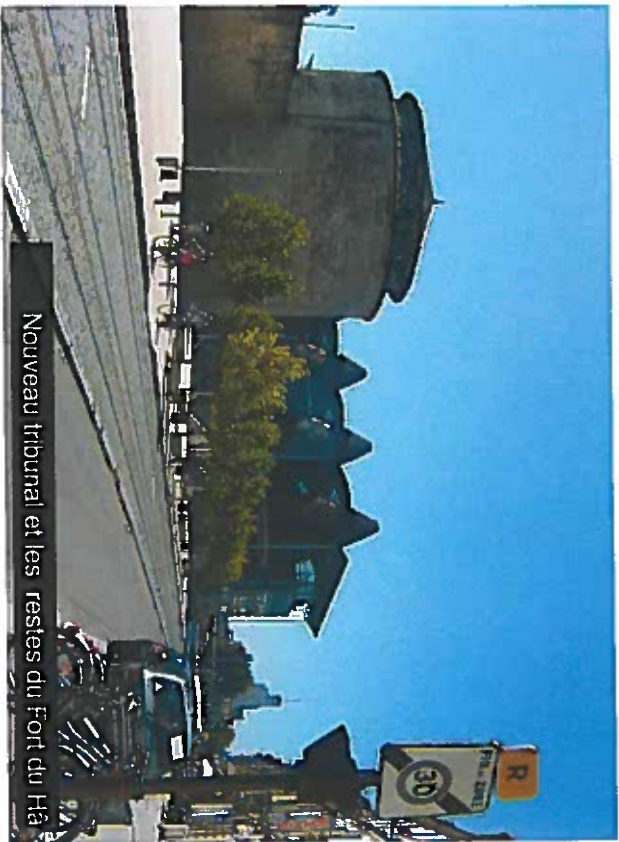
- A l'ouest, le cours d'Albret et la place Gambetta. C'est la limite naturelle du quartier. Au-delà ce sont des maisons individuelles et principalement des échoppes de hauteur R+2, R+1.
- Au Sud, le cours Aristide Briand et la place de la Victoire. Au-delà le quartier est composé de maisons de ville de hauteur R+1, R+2.

**Extension du secteur sauvegardé :**  
**- Fort du Hâ -**  
**- Sainte Eulalie -**

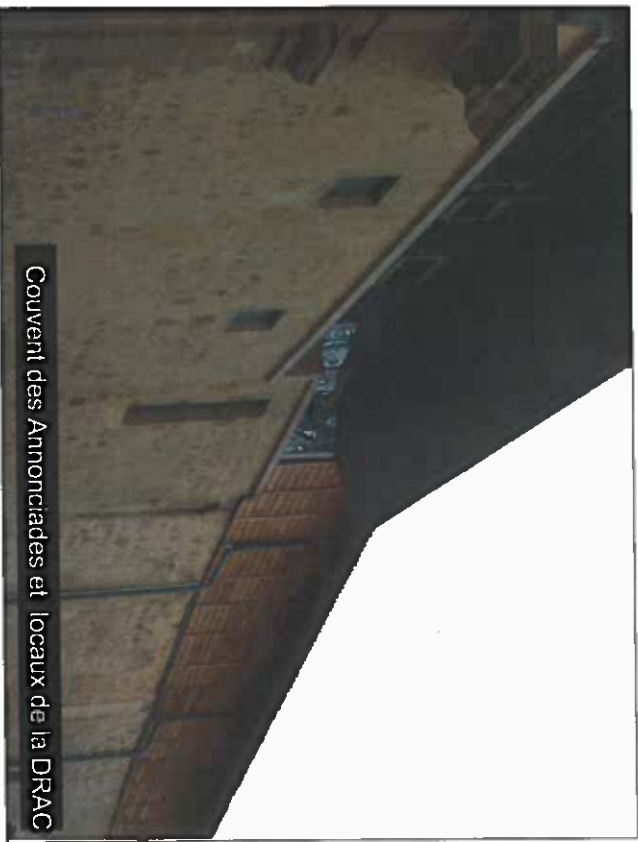




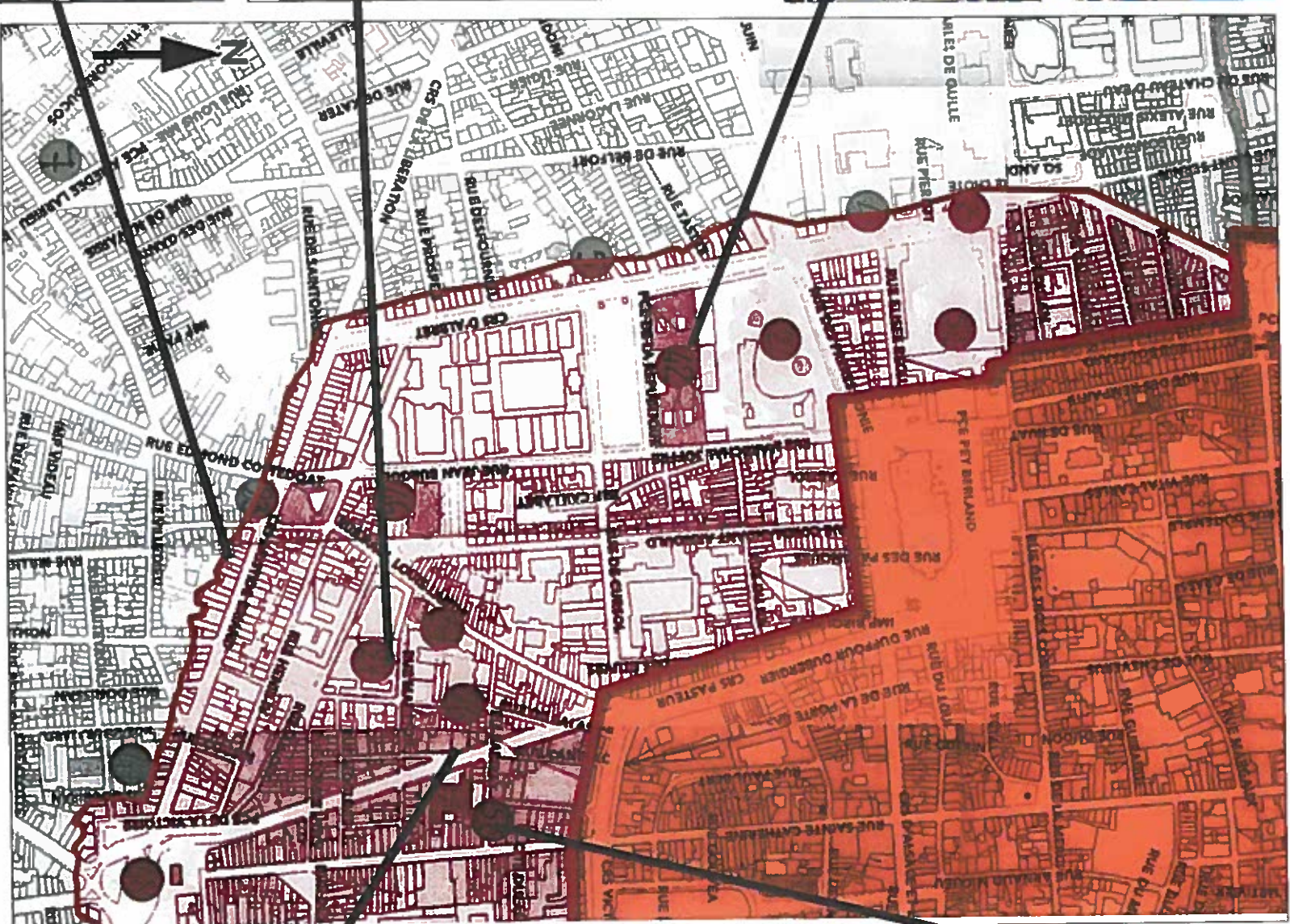




Nouveau tribunal et les restes du Fort du Hâ



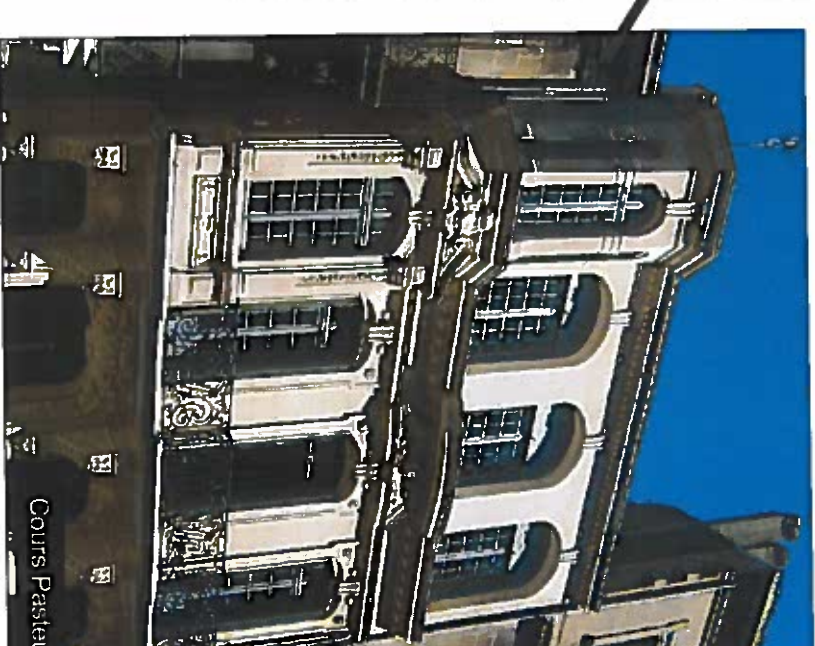
Couvent des Annonciades et locaux de la DRAC



Cours Arside Bränd



Synagogue



Cours Pasteur



**L'intérêt patrimonial**

La ville a commencé à s'étendre vers le sud à partir du XIII<sup>e</sup> siècle pour constituer les quartiers de Saint-Michel et de Sainte-Croix. Ces quartiers ont été englobés au XIV<sup>e</sup> dans la nouvelle enceinte dont il reste encore des traces. C'étaient des quartiers d'artisans et de commerçants qui dépendaient de l'activité portuaire.

Les monuments présents les plus marquants sont une halle du XIX<sup>e</sup>, l'Hôtel de la Monnaie, les Beaux-Arts et l'église Sainte-Croix. Un système de places publiques que sont les places Ménard, Maucailhou, Pierre Renaudel, André Meunier et de la Victoire, favorisent les relations et les échanges entre les deux quartiers.

**La composante urbaine**

La zone est constituée de maisons de ville et de petits immeubles (R+3/R+2). Ils sont bâtis en pierre de taille sur des îlots irréguliers, aérés parfois par des cours. Les artères les plus importantes sont bordées d'immeubles en R+4 (cours de la Marne) et leurs rez-de-chaussée abritent des activités commerciales.

Le parcellaire peut être divisé en trois types :

- Premier type : parcelles étroites et allongées. Ce type correspond plus à l'époque médiévale où le prix de la parcelles correspondait à la longueur de la façade le long des rues.
- Deuxième type : parcelles petites et de forme cubique. Ce sont des grands immeubles R+4 ou R+3.
- Troisième type : grandes parcelles allongée allant au coeur de l'îlot. Ce sont des immeubles en RDC. Ce sont d'anciens entrepôts.

La trame est moyennâgeuse jusqu'à la rue du Halem et la rue Elie Gentrac, puis du XIX<sup>e</sup>. La majorité des constructions sont surtout des maisons populaires. Ces constructions sont des R+2, R+1.

**Les limites :**

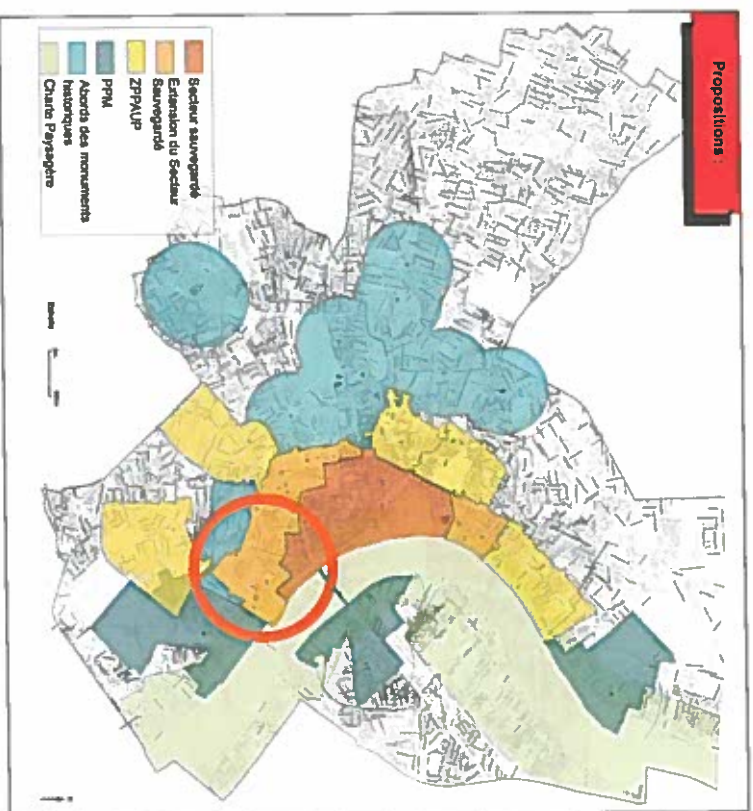
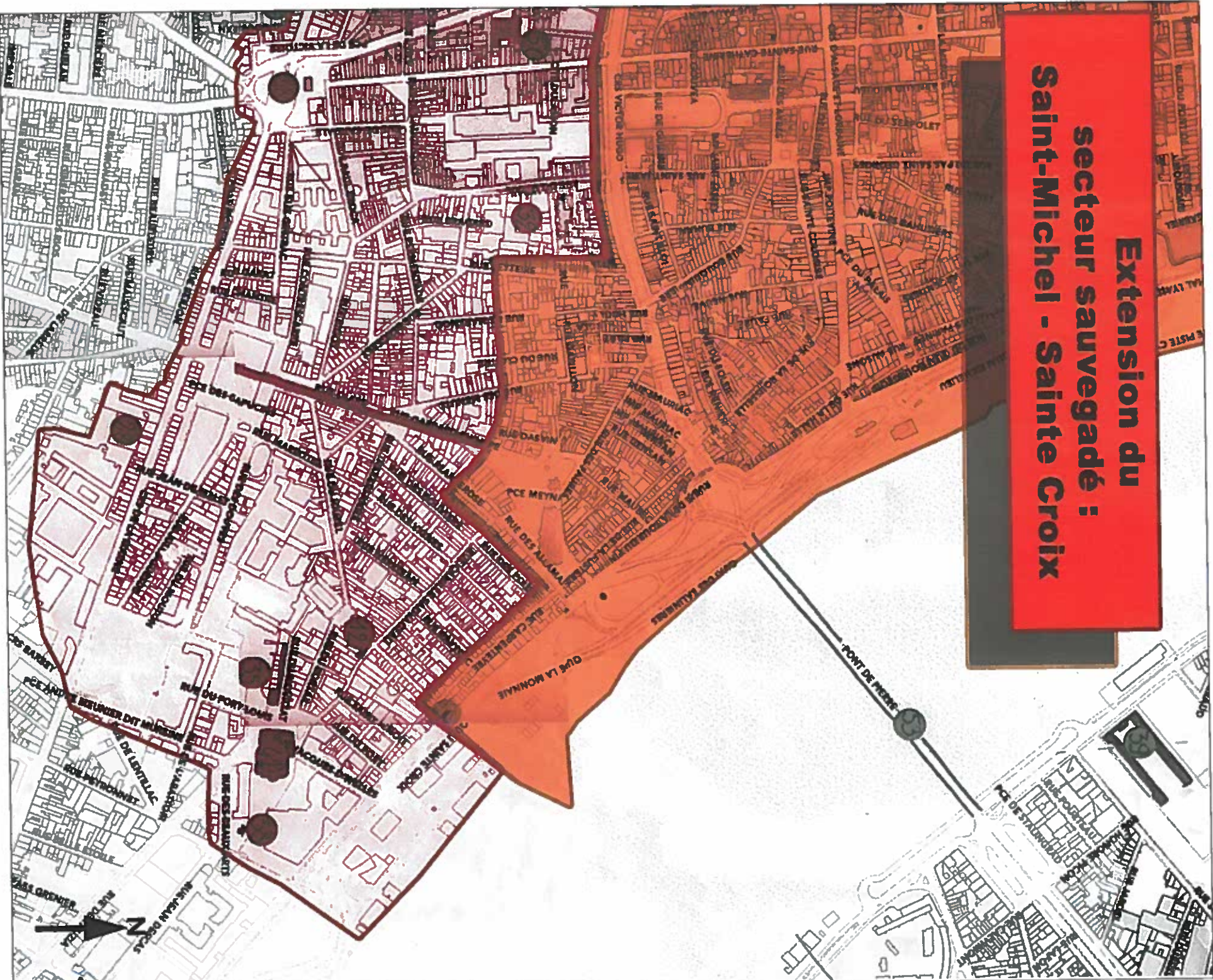
Il continue au-delà des limites sud du secteur sauvegardé. Les limites du secteur sauvegardé proposé sont :

- A l'est : la rue Carpenteyre, le quai de la Monnaie.
- Au sud-est, la rue des Beaux Arts, la rue des étables, la rue André Meunier. Le bâti est différents au-delà : hétérogène, il a été transformé, et on peut compter beaucoup de constructions nouvelles.
- Au sud, le cours de la Marne et la place de la Victoire. Au-delà ce sont des constructions majoritairement en R+1, dont beaucoup d'échoppes.

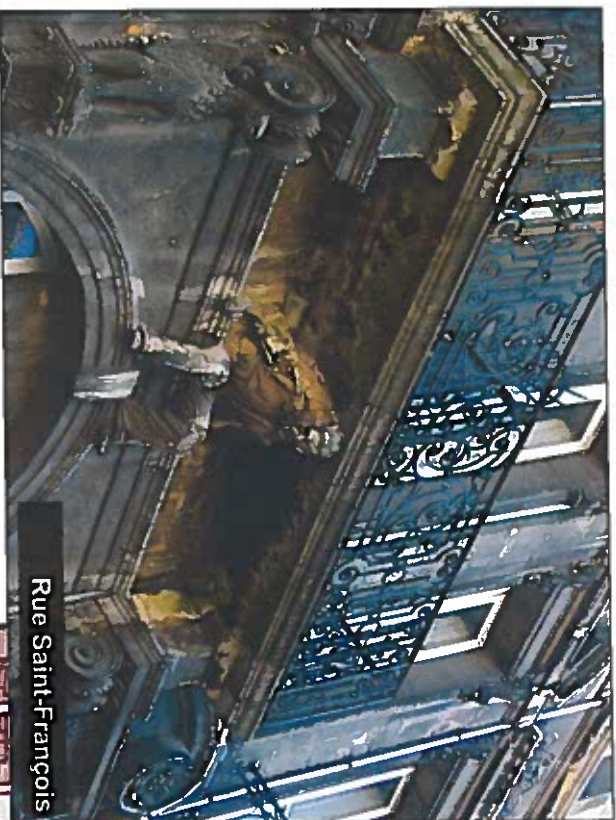
**Extension du secteur sauvegardé :**  
**- Saint-Michel -**  
**- Sainte-Croix -**



**Extension du  
secteur sauvagadé :  
Saint-Michel - Sainte Croix**







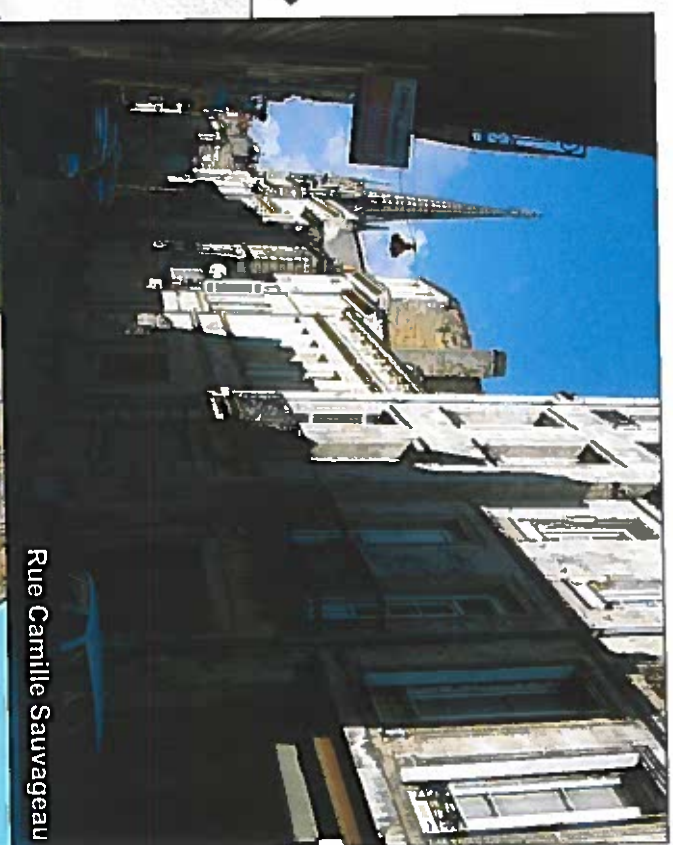
Rue Saint-François



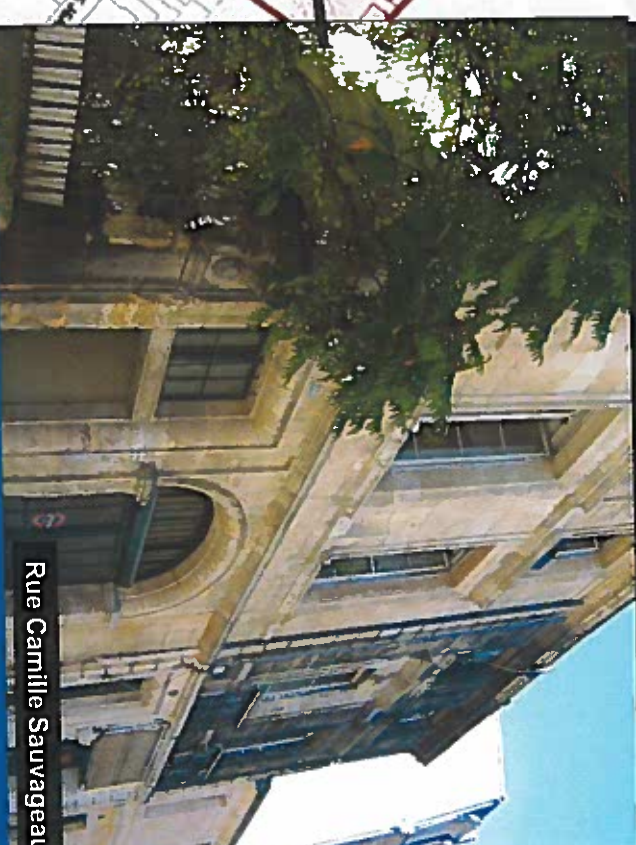
Rue Sainte-Catherine



Cours de la Marne



Rue Camille Sauvageau



Rue Camille Sauvageau



Eglise Sainte-Croix



**L'intérêt patrimonial :**

Cette zone est la continuité du quartier des Chartrons. D'urbanisation plus récente, le secteur présente une plus grande hétérogénéité des formes urbaines et architecturales que la première partie des Chartrons. Cependant il n'est pas sans intérêt. Le quartier s'est construit autour du négoce du vin. On retrouve des hôtels particuliers de commerçants et de l'habitation ouvrière du XX<sup>e</sup> siècle, dont des échoppes.

La façade des quais assure la continuité urbaine jusqu'aux bassins à flot. Ce quartier est le témoin du développement industriel du XIX<sup>e</sup> siècle en limite de la ville ancienne. Cet accroissement entraîna la construction des bassins à flot, de l'église Saint-Martial de la distillerie Secrestat (actuel musée Goupil).

**La composante urbaine :**

On retrouve les parcelles en lanière, très profondes, qui sont caractéristiques de l'architecture des chais. Les constructions sont généralement de hauteur R+1, R+2. Des échoppes en RDC sont présentes dans la zone ainsi que des immeubles de la fin du XIX<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup> en R+3 construits par des négociants en vin. La façade des quais, datant du XIX<sup>e</sup>, continue de manière plus ou moins fidèle l'ensemble des façades XVIII<sup>e</sup>. Le bâti est assez hétérogène. Quelques constructions des années quatre-vingt, quatre-vingt-dix ont transformé la trame urbaine. Ce sont des R+5, R+6.

Cette ZPPAUP est particulière. Une Zone d'Aménagement Concerté, (ZAC), réorganise le parcellaire et le tissu urbain entre la rue Barreyre et le cours du Médoc. Des activités sont réimplantées, des logements sont construits. La ZPPAUP n'a pas pour but de limiter le renouvellement urbain du quartier, mais de l'accompagner. Elle permettra d'intégrer la ZAC avec le reste du quartier.

**Les limites :**

- A l'est : les quais de la Garonne
- Au nord : la rue Delors. Au delà le quartier des bassins à flots commence et les constructions sont très différentes.
- A l'ouest : le cours Balguerie Stuttenberg et le cours Portal. Au-delà le bâti est intéressant mais a subi de profondes modifications.
- Au sud : le cours de la Martinière, c'est la limite de l'extension du secteur sauvegardé.

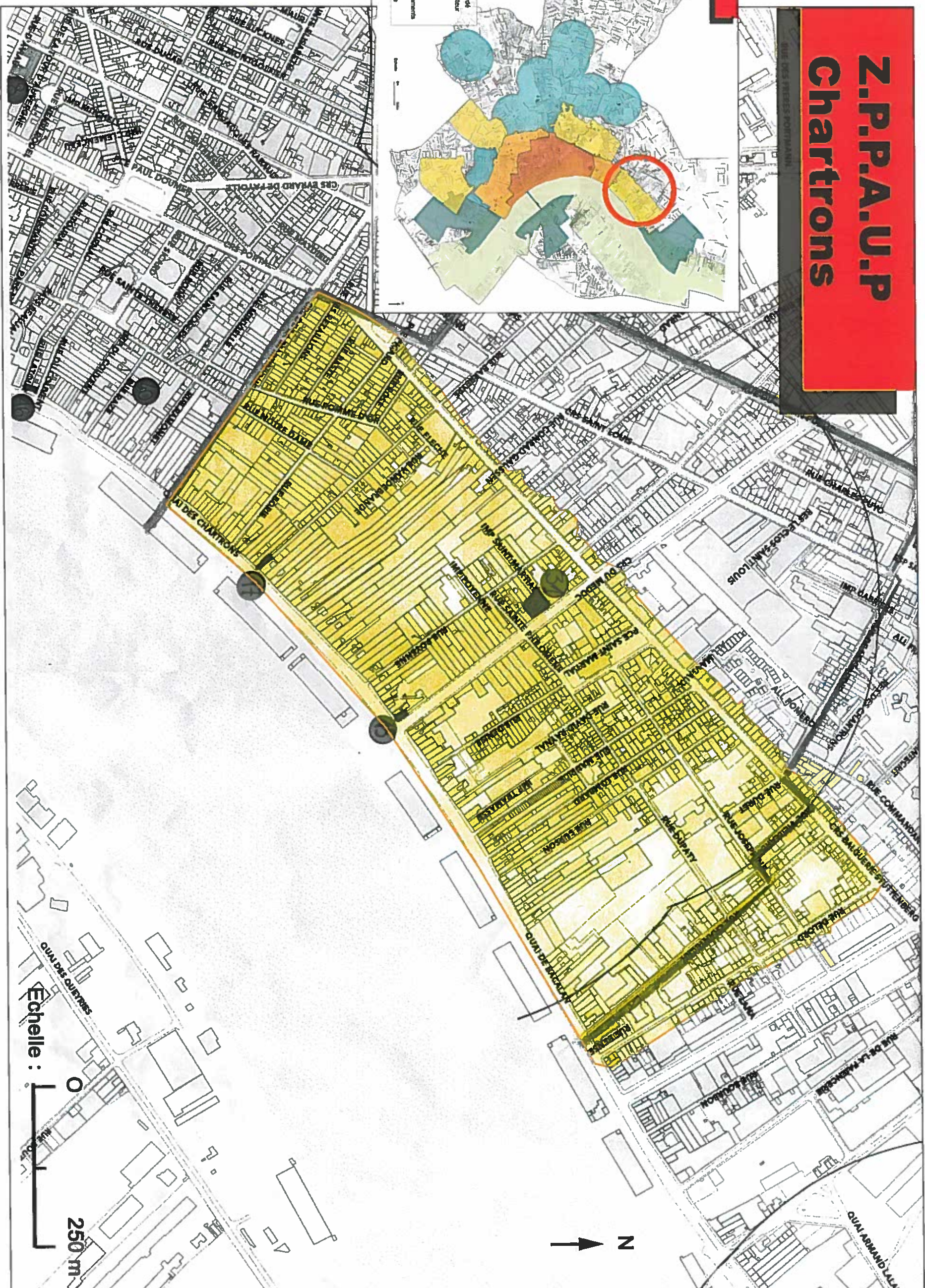
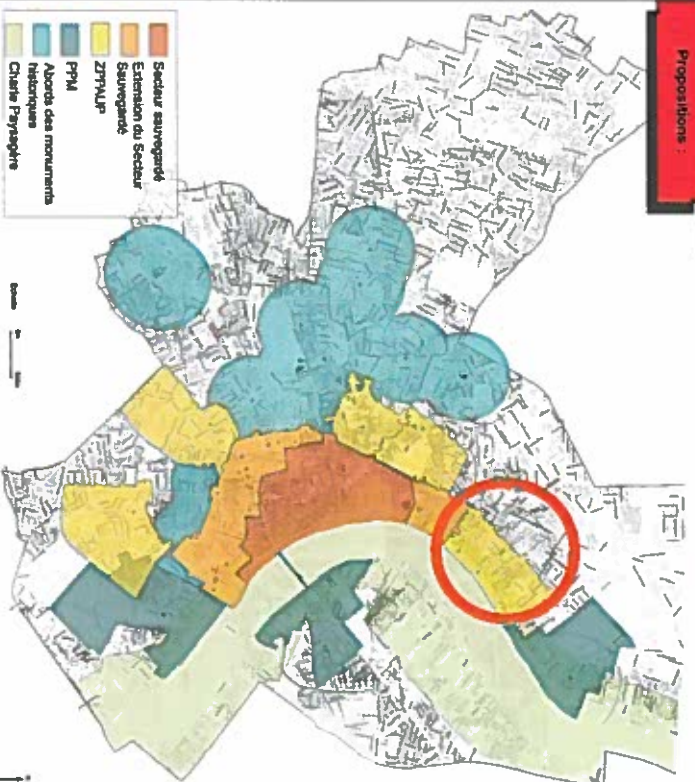
**ZPPAUP:**  
**- Chartrons -**



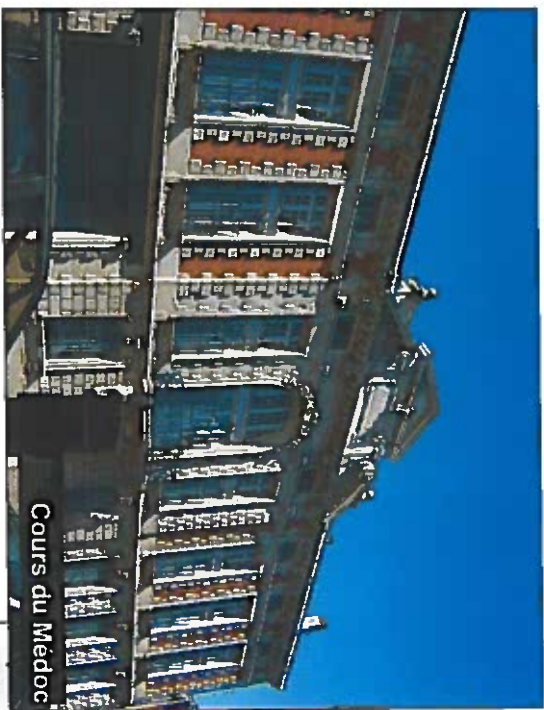
# Z.P.P.A.U.P Chartrons

Propositions :

- Secteur sauvegardé
- Extension du Secteur
- Sauvegardé
- PPM
- Abords des monuments historiques
- Charte Paysagère



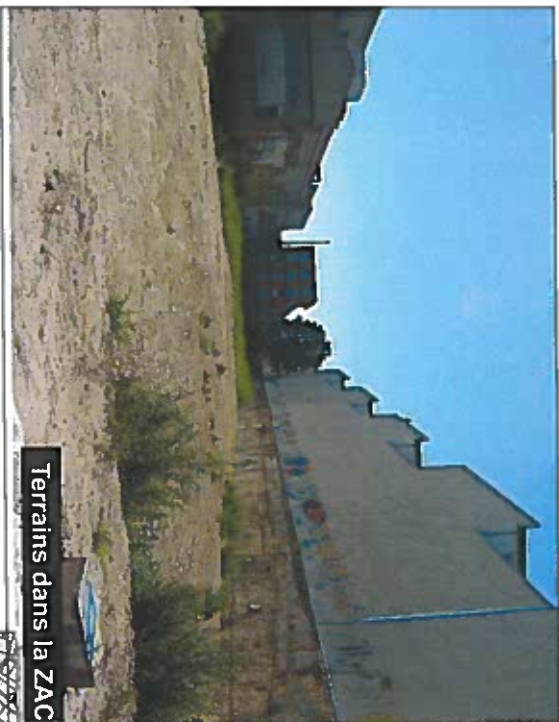




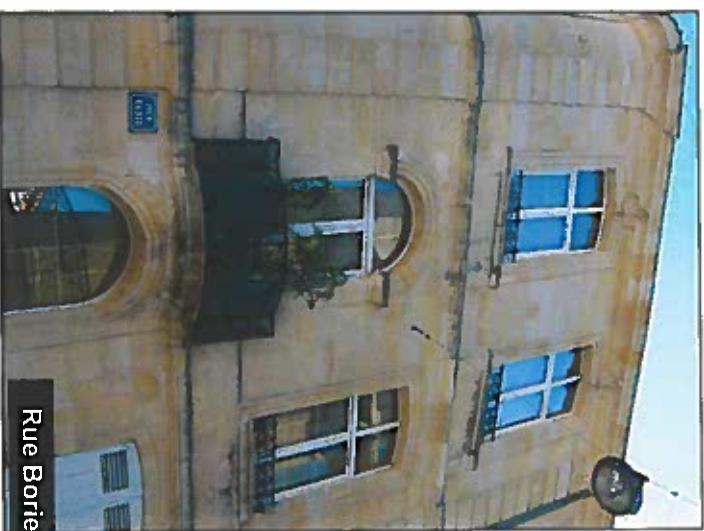
Cours du Médoc



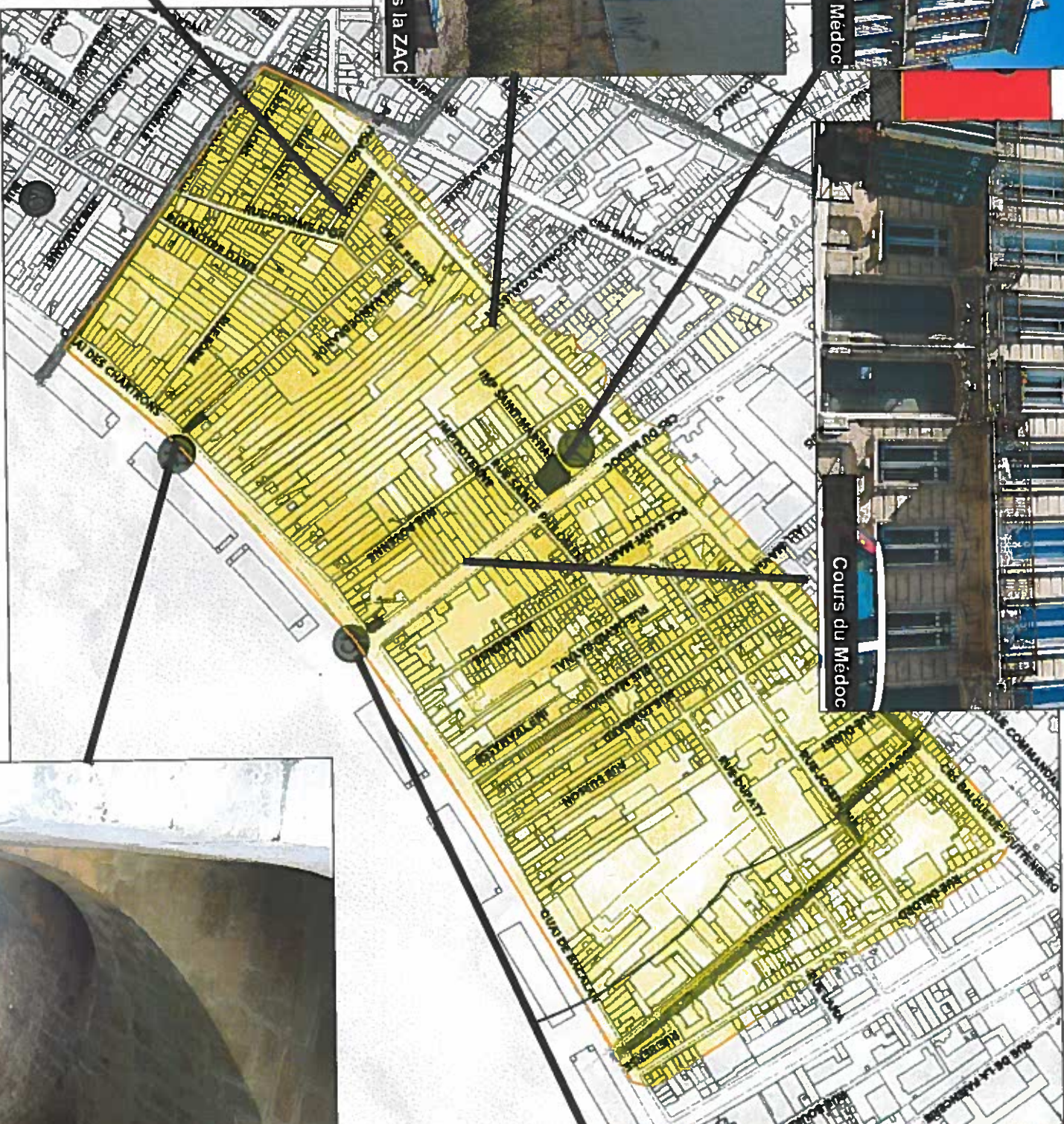
Cours du Médoc



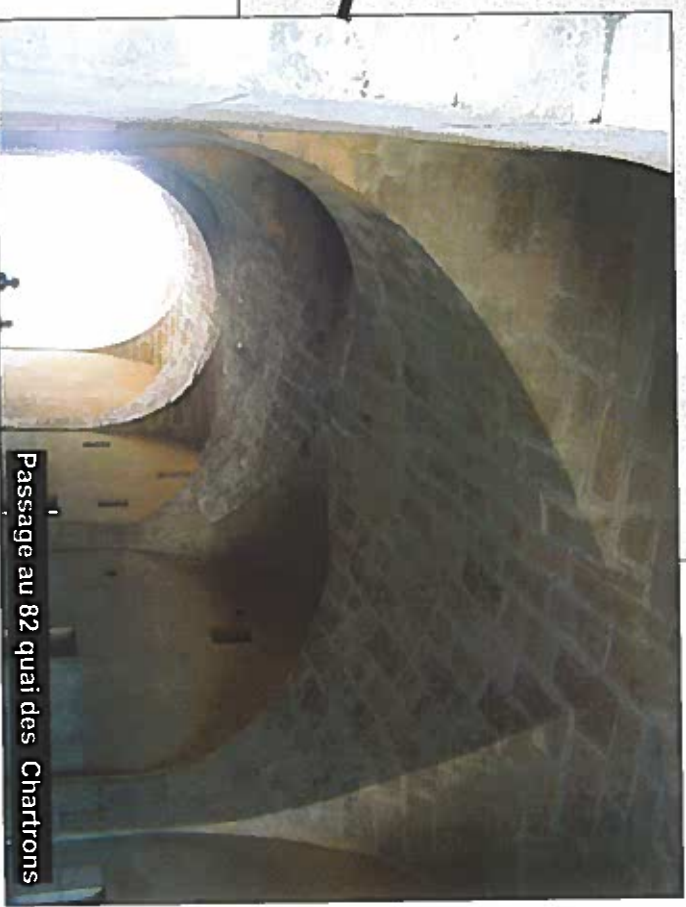
Terrains dans la ZAC



Rue Borie



Façade du quai des Chartrons



Passage au 82 quai des Chartrons



**L'intérêt patrimonial.**

Cet espace est mis en valeur par le Jardin Public, entité principale du quartier. Il fait partie des premières percées vertes du milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle qui aéraient le tissu urbain.

Ce quartier présente également des hôtels particuliers, de grande qualité, du XVIII<sup>e</sup> et du XIX<sup>e</sup> siècle comme l'Hôtel Labottière (monument classé) ou celui des Archives Départementales ainsi que des immeubles somptueux qui encadrent le Jardin Public.

**La composante urbaine :**

Le bâti est en bon état. Il est entretenu et restauré régulièrement. Le quartier donne une impression d'homogénéité.

Nous pouvons distinguer deux entités principales :

- La première encadre le Jardin Public (rue d'Aviau, place du champs de mars, etc.). C'est un bâti homogène aligné, composé de R+3. Il s'inscrit en continuité des cours de Verdun et Clemenceau, avec les mêmes formes architecturales. C'est une zone de transition vers un bâti plus petit et moins imposant.
- La seconde entité, située entre la rue Lagrange, Fondaudège et la rue d'Aviau, est composée d'un parcellaire de plus petite taille. Le bâti est composé de RDC et de R+1 (surtout aux limites de la ZPPAUP rue Lagrange ; présence de maison de ville) et de construction de hauteur R+1 et R+2 sur la majorité de la zone.

**Les limites :**

Les limites de la ZPPAUP sont :

- La rue Frère et la rue Lagrange. Le bâti est de plus en plus hétérogène et les constructions datent le plus souvent du XX<sup>e</sup> siècle.
- Le cours de Verdun. C'est la limite du secteur sauvegardé, il y'a une véritable transition douce entre secteur sauvegardé et la ZPPAUP à partir du cours de Verdun.
- La rue Fondaudège. C'est une limite visuelle avec le quartier Saint-Seurin





QUA  
RU  
CH  
DU

ALI DA









**L'intérêt patrimonial.**

C'est l'un des faubourgs les plus anciens de la ville. Il comprend un site archéologique emblématique, le plus ancien de la ville : le Palais Gallien. On connaît l'existence également de sites très intéressants en dessous de l'église Saint-Seurin. Une partie de la crypte antique a été conservée.

On retrouve un certain nombre d'hôtels et des immeuble de très grande qualité du XVIII<sup>e</sup> et du XIX<sup>e</sup>. Cela accompagne des monuments remarquable comme l'église de Saint-Seurin, la plus vieille église de Bordeaux, l'Hôtel Frugès et l'ancien Hôtel de la Poste.

**La composante urbaine**

Le quartier est constitué de maisons de ville en R+2, R+1. Le quartier compte de très belle maison Art déco de la fin du XIXe. La trame urbaine est très ordonnée et hiérarchisée. Les espaces publics sont soignés et végétalisés : la place des Martyrs de la Résistance et près du secteur du palais Gallien.

**Les limites :**

Les limites de la ZPPAUP sont

- Au nord, la rue Fondaudège. Cette rue est la limite entre le quartier Jardin Public et Saint-Seurin.
- A l'est, le cours Clémenceau. C'est la limite du Secteur Sauvegardé. C'est une des percées du XIXe.
- A l'ouest : rue du docteur Albert Barraud. Au-delà le bâti est plus hétérogène. Les maisons sont plus basse (R+1).
- Au sud : la place des Martyrs de la Résistance et une partie de la rue Judaïque. A cela il faut ajouter la rue Capdeville et la rue Georges Mandel, qui présente une mise en scène des façades et une perspective sur l'église Saint-Seurin.

ZPPAUP:

- Saint-Seurin -



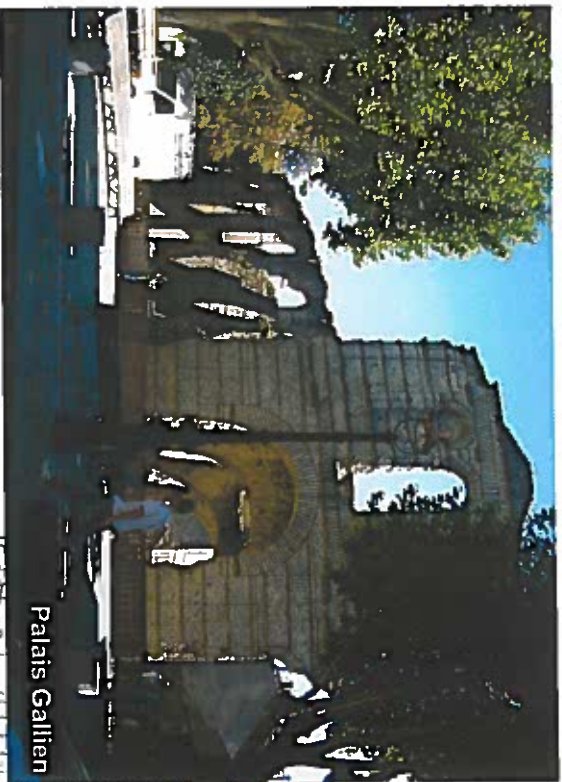
# Z.P.P.A.U.P Saint-Seurin

Propositions :

- Secteur sauvegardé
- Extension du Secteur
- Sauvegarde
- ZPPAUP
- PPM
- Abords des monuments
- Reserves
- Charte Paysage







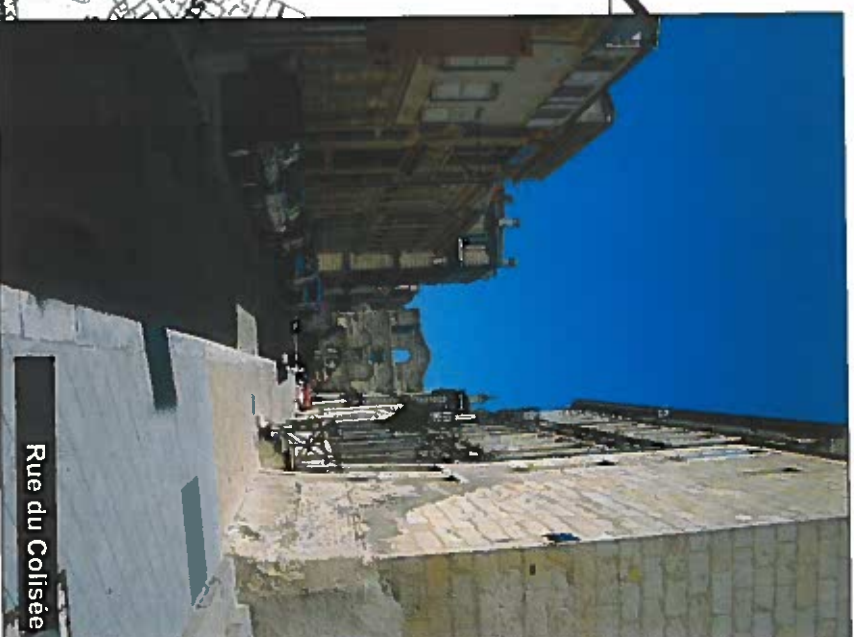
Palais Gallien



Ancienne Poste - rue du Palais Gallien



Rue Judaïque



Rue du Colisée



Rue Fondaudège



**L'intérêt patrimonial.**

C'est un secteur particulièrement riche. Il est témoin des différentes formes de l'habitat bordelais entre le début du XIX<sup>e</sup> (hôtels particuliers) et les années cinquante (maisons de ville à l'architecture contemporaine). Ce sont des maisons de ville à l'esthétique forte et recherchée. Les façades sont pittoresques, elles témoignent des courants esthétiques Néo-Gothique, Néo-Antique, Art Nouveau, Art Déco et d'Après-Guerre.

Comme monuments remarquables, nous pouvons citer la fontaine de la place Amédée Larrieu, qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques, la Cité Universitaire Art Déco, la rue de Pessac, et la rue Adrien Baysselance. Il y a aussi un espace boisé classé. Comme infrastructures, le quartier compte le collège Alain Fournier, le lycée Magendie, et l'ancien Hôpital pour enfants, Bergonié.

**La composante urbaine**

Le quartier est constitué de quelques échoppes aux façades richement décorées qui alternent avec d'imposantes maisons de villes (R+2). C'est la forme d'habitat majoritaires avec le R+1 sous des toits mansardés.

Nous pouvons remarquer un accroissement des hauteurs qui se produit de part et d'autre des grandes percées (rue Saint-Genès, rue de Pessac, cours de l'Argonne).

**Les limites :**

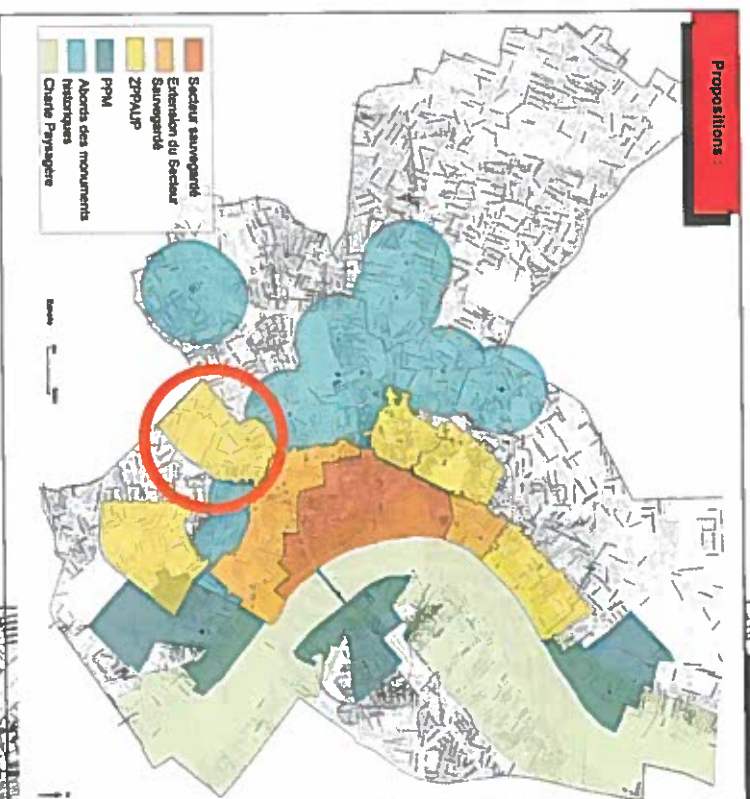
Les limites de la ZPPAUP sont

- Au nord : le cours Aristide Briand, c'est-à-dire la limite avec l'extension du secteur sauvegardé Fort du Hâ—Sainte Eulalie.
- A l'ouest : la rue du Tondu, la rue de Strasbourg, la rue de Pessac. Elles sont les limites du quartier.
- Au sud : la rue du Commandant Charcot, la rue de Patay, le boulevard Georges V et la place Louis Barthou. De même, au-delà le bâti est plus hétérogène et moins intéressant.
- A l'est : le cours de l'Argonne, la rue de Millière et la rue Villedieu qui sont la limites du quartier.

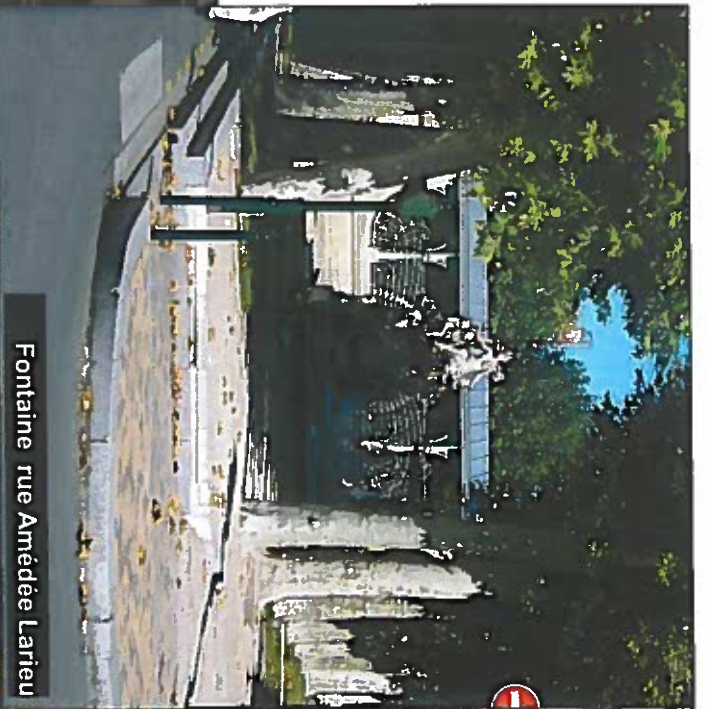




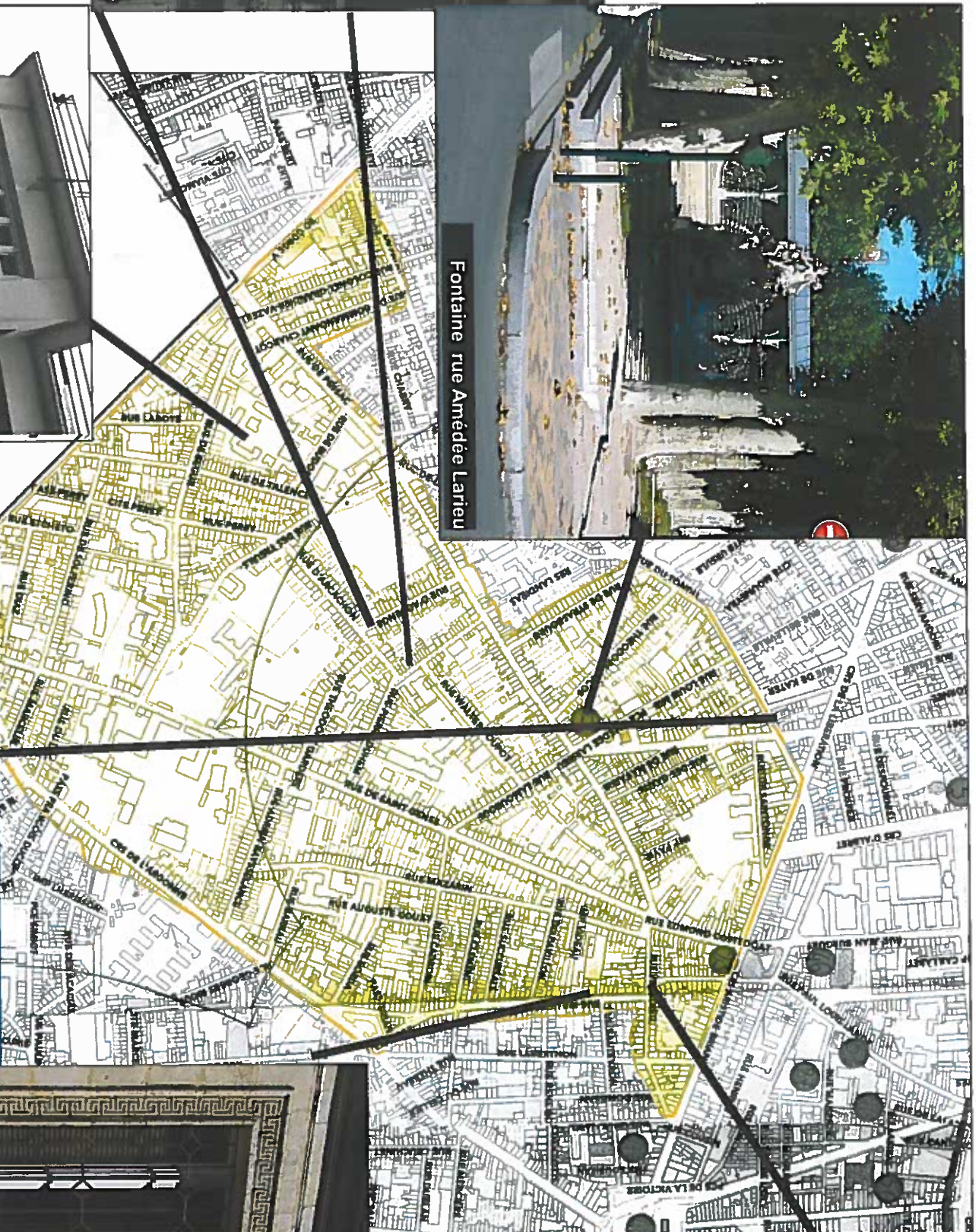
**Z.P.P.A.U.P**  
**Saint-Genès**







Fontaine rue Amédée Larieu



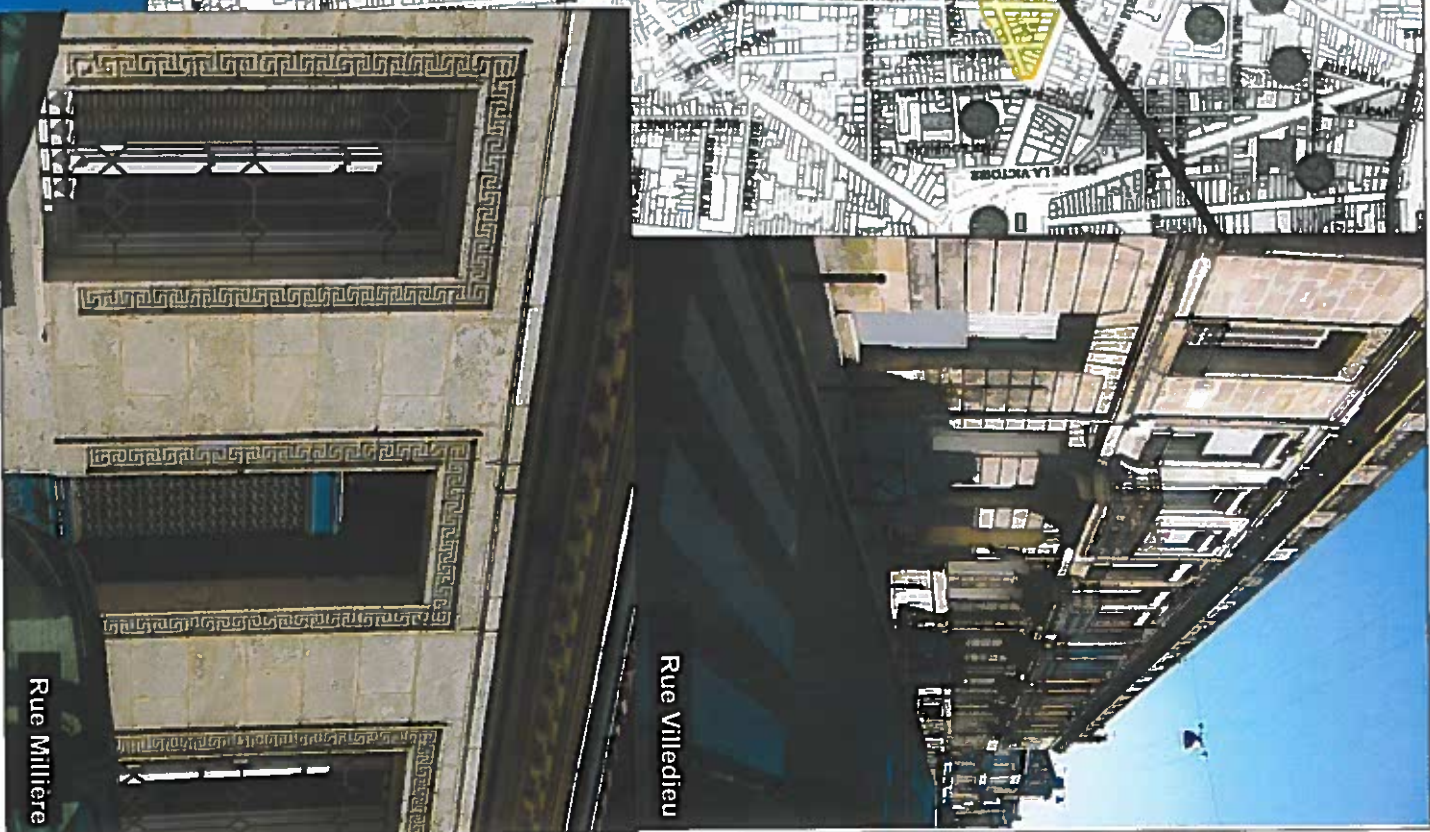
Rue Théodore Gardère



Cité universitaire—Rue de Pessac



Rue du Tondou



Rue Villedieu



Rue Millière



Rue d'Arcachon



**L'intérêt patrimonial.**

La composition urbaine des faubourgs de Bordeaux repose sur des lotissements d'échoppes réalisés au cours du XIX<sup>e</sup> et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Les échoppes sont présentes sur toute l'agglomération bordelaise, mais elles se concentrent plus particulièrement au sud de la ville. A l'origine elles ont été construites pour des ouvriers. Ce type de logement individuel va s'étendre aux classes moyennes. Les échoppes ont fourni des quartiers très marqués et très conviviaux. Ce quartier en recense le plus grand nombre avec celui de Saint-Augustin. En effet, on compte 1359 échoppes sur 1793 maisons individuelles. C'est également dans ce quartier que nous trouvons les plus belles façades d'échoppes (rues Galard et Cadaujac et rue Billaudel). Les constructions ont été édifiées surtout entre 1865 et 1900.

**Les composantes urbaines :**

Les îlots sont essentiellement composés de RDC et de R+1. Les façades sont alignées sur la rue et chaque maison a un jardin à l'intérieur. Le parcellaire est très homogène.

Nous pouvons distinguer deux territoires : le Sacré Cœur et Nansouty, séparés par la rue de Bègles. Il ne faut pourtant pas réduire ce quartier à ses échoppes. Il existe un certain nombre d'ensembles architecturaux remarquables comme la caserne des pompiers et le cimetière Israélite (inscrit aux monuments historiques), les devantures de style Art Nouveau, l'église du Sacré-Cœur, etc.

**Les limites**

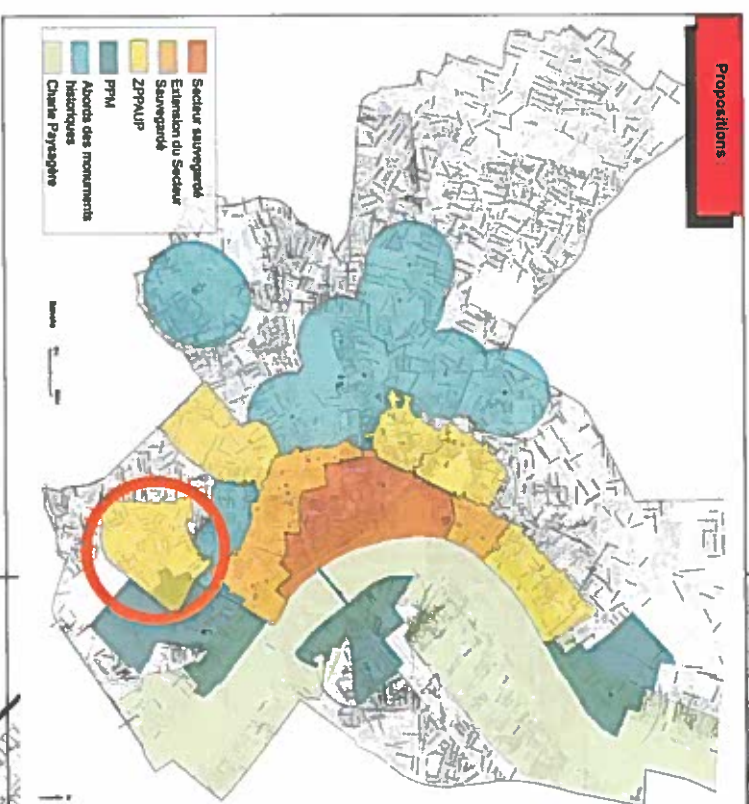
Les limites de la ZPPAUP sont :

- La rue Amédée Saint-Germain : cette longue rue est une limite visuelle évidente entre ce quartier et la zone ferroviaires. De plus sur son côté droit, elle est composée d'un ensemble d'échoppes très modestes, mais représentatives des échoppes destinées aux populations cheminotes.
- Le cours de la Somme : il y a deux raisons pour prendre ce cours comme limite. D'une part la volonté d'intégrer la place Nansouty dans la ZPPAUP et d'autre part pour éviter que le cimetière, monument inscrit ne se retrouve à la limite de la ZPPAUP.
  - La rue Pascal Mothes, la rue Cazemajor, la rue Guépin, la rue Billaudel, la rue Jule Steeg, la rue Vilaris, la rue Furtado. Cette limite a été créée en fonction de la covisibilité avec le cimetière et en fonction de l'homogénéité du bâti.

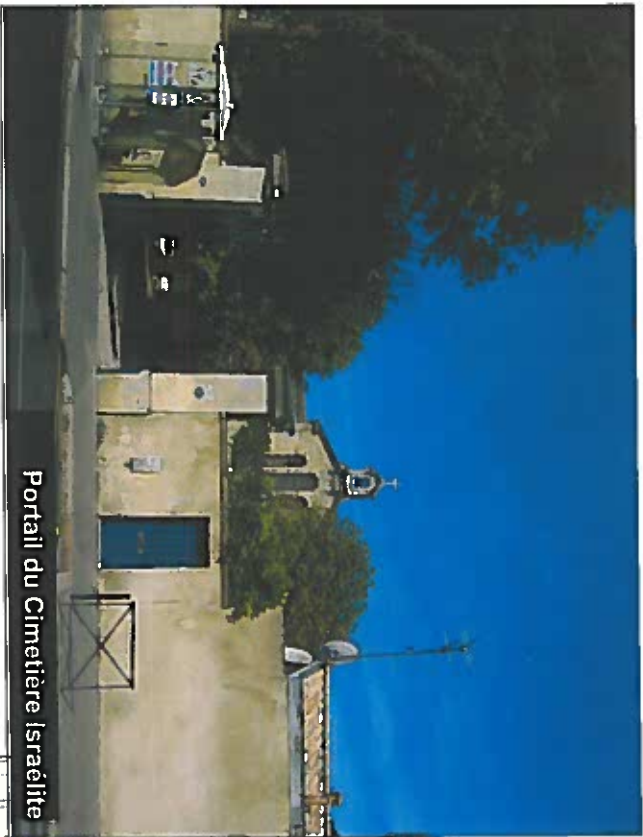




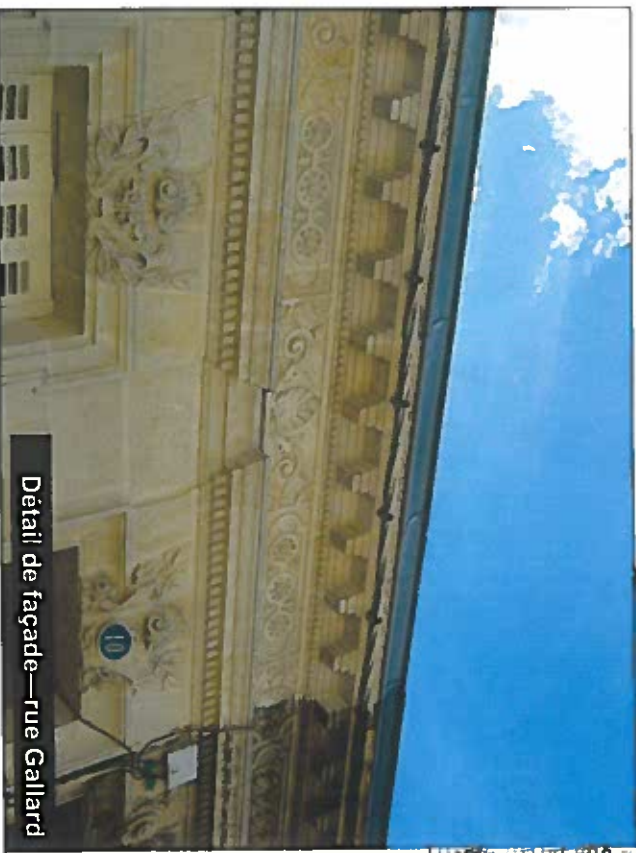
**Z.P.P.A.U.P**  
**Nansouty**



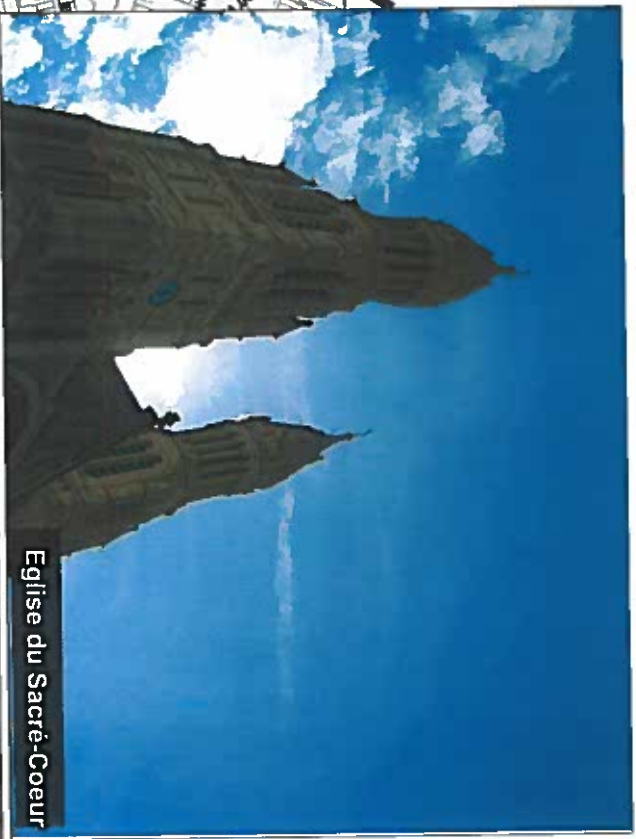




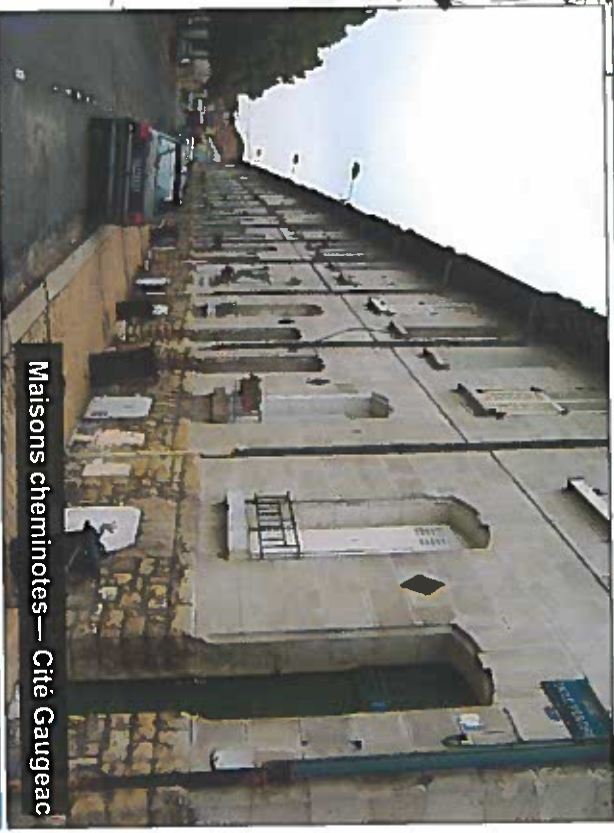
Portail du Cimetière Israélite



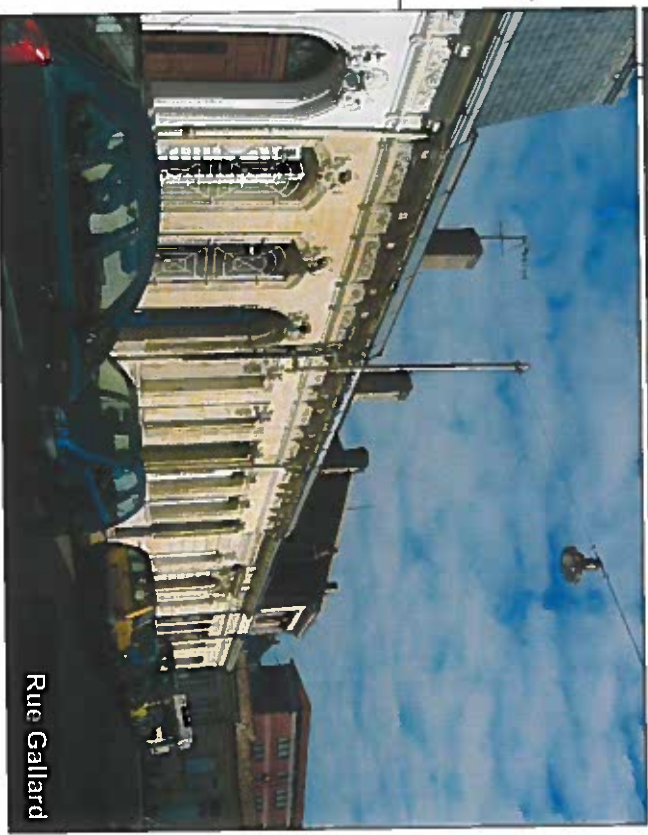
Détail de façade—rue Gallard



Eglise du Sacré-Coeur



Maisons cheminotes — Cité Gauguac



Rue Gallard



Les bassins à flots sont une entité à part dans Bordeaux. Ils sont le symbole même de l'activité portuaire bordelaise.

Sur ce site on peut compter un monument historique inscrit et deux en cours d'inscription. Ce sont:

- Les Magasins des Vives de la Marine (Inscrits)
- Les Formes de radoub
- Les entrepôts quai Bacalan

Ce quartier a été fortement marqué par l'activité industrielle qui découlait du port. Aujourd'hui c'est une zone en reconversion. Une ZAC est prévue sur le territoire afin de mener une opération de renouvellement urbain.

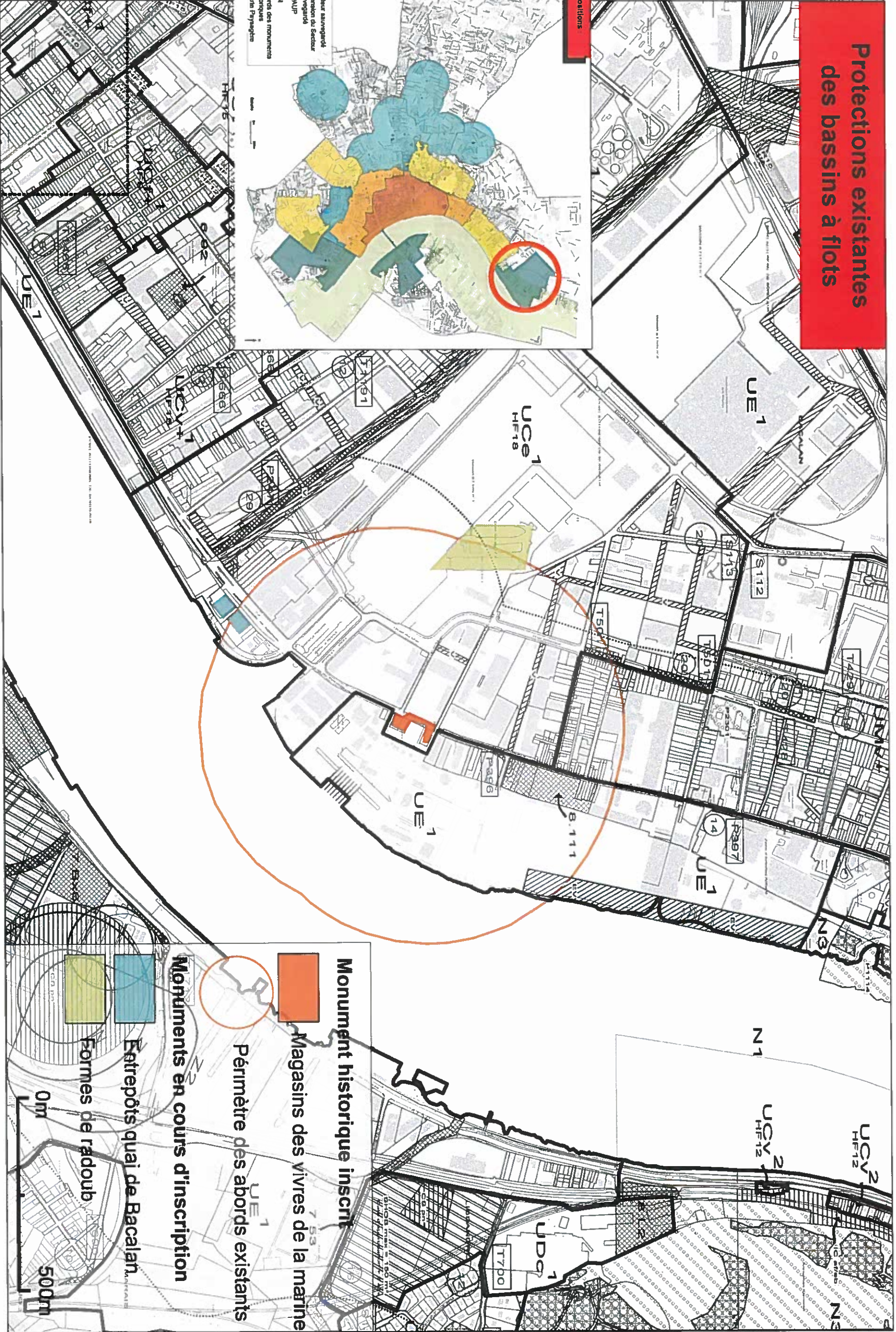
Le bâti environnant est très hétérogène. Au nord, du côté de Bacalan, les échoppes dominant, mais des entreprises dans des bâtiments en bloc acier modernes défigurent l'emprise urbaine.

**PPM :**

**- Bassins à flot -**



## Protections existantes des bassins à flots





# PPM Bassins à flot





Le quartier de la Bastide a connu une explosion urbaine au XIX<sup>e</sup> siècle lorsque les deux rives ont été reliés par le Pont de Pierre et avec l'installation de la gare d'Orléans dans les années 1850.

Ce quartier présente un bâti de maisons de villes et d'échoppes. Mais certaines parties ont été dégradées par le temps et par de mauvaise restauration.

On peut compter trois monuments historiques dans la zone :

- La gare d'Orléans
- Le Pont de Pierre
- La Maison Communale.

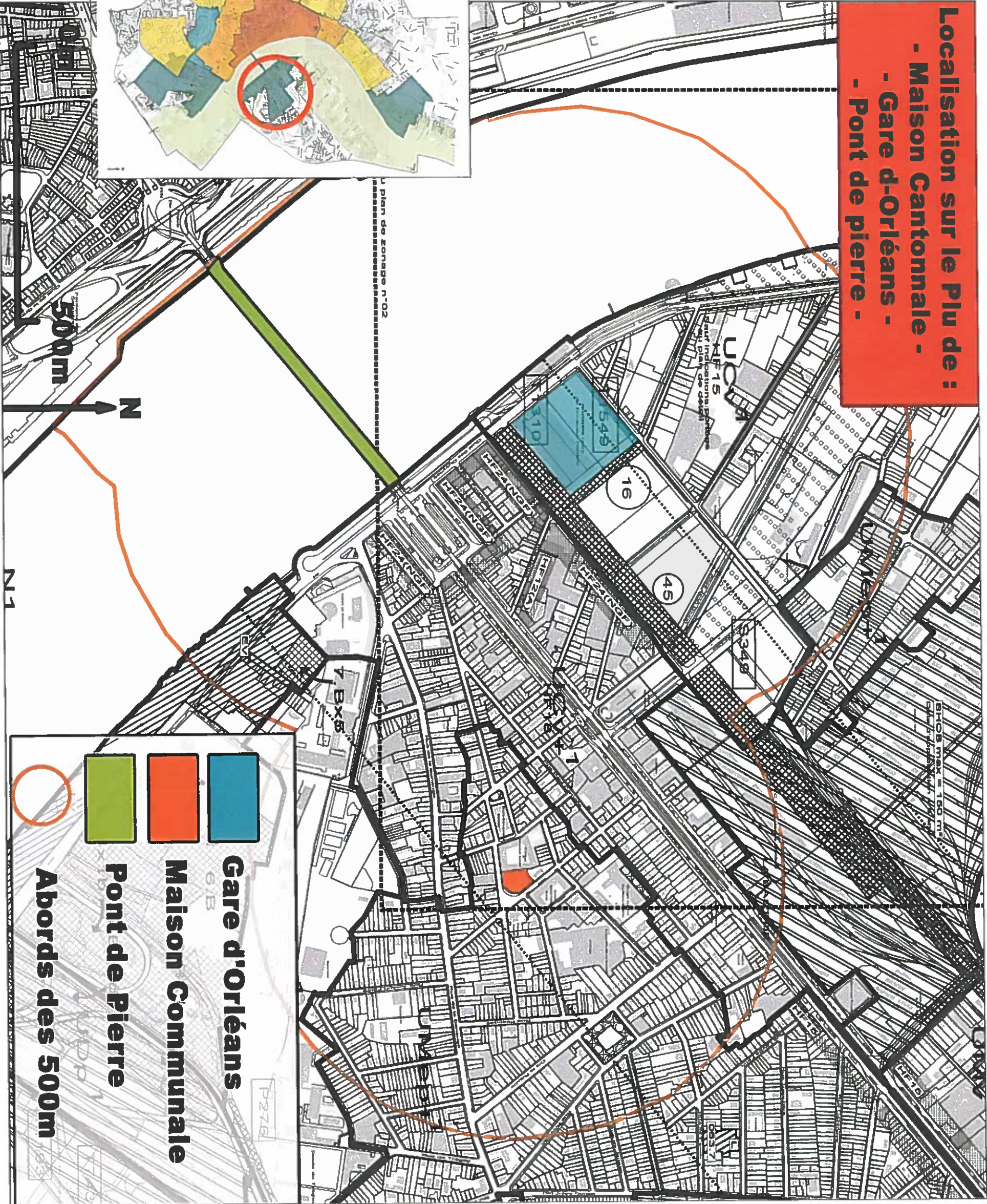
Afin de permettre une protection plus adaptée à la réalité du terrain, des PPM sont proposés.

**PPM :**  
**- Bastide -**

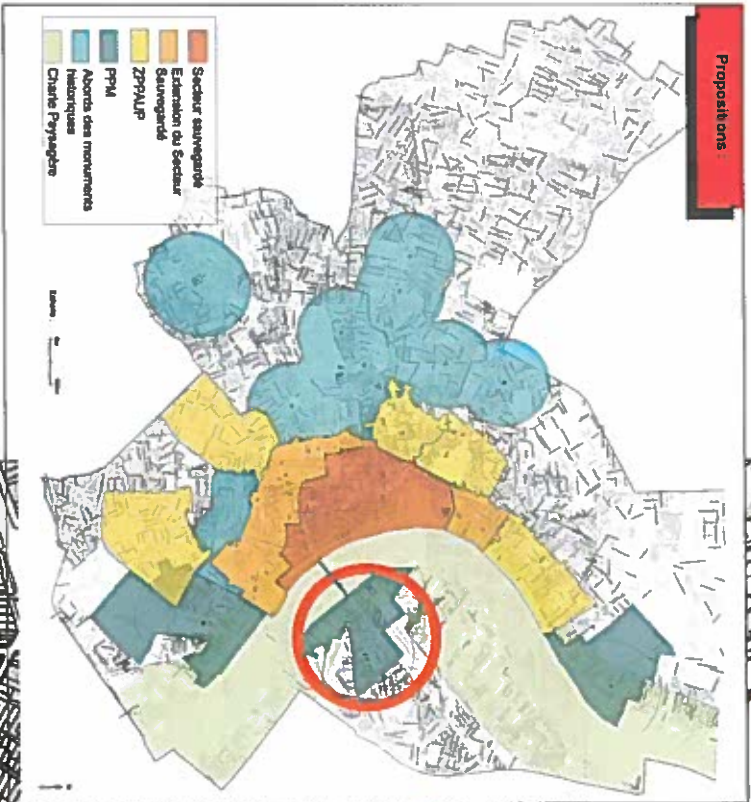


**Localisation sur le Plu de :**

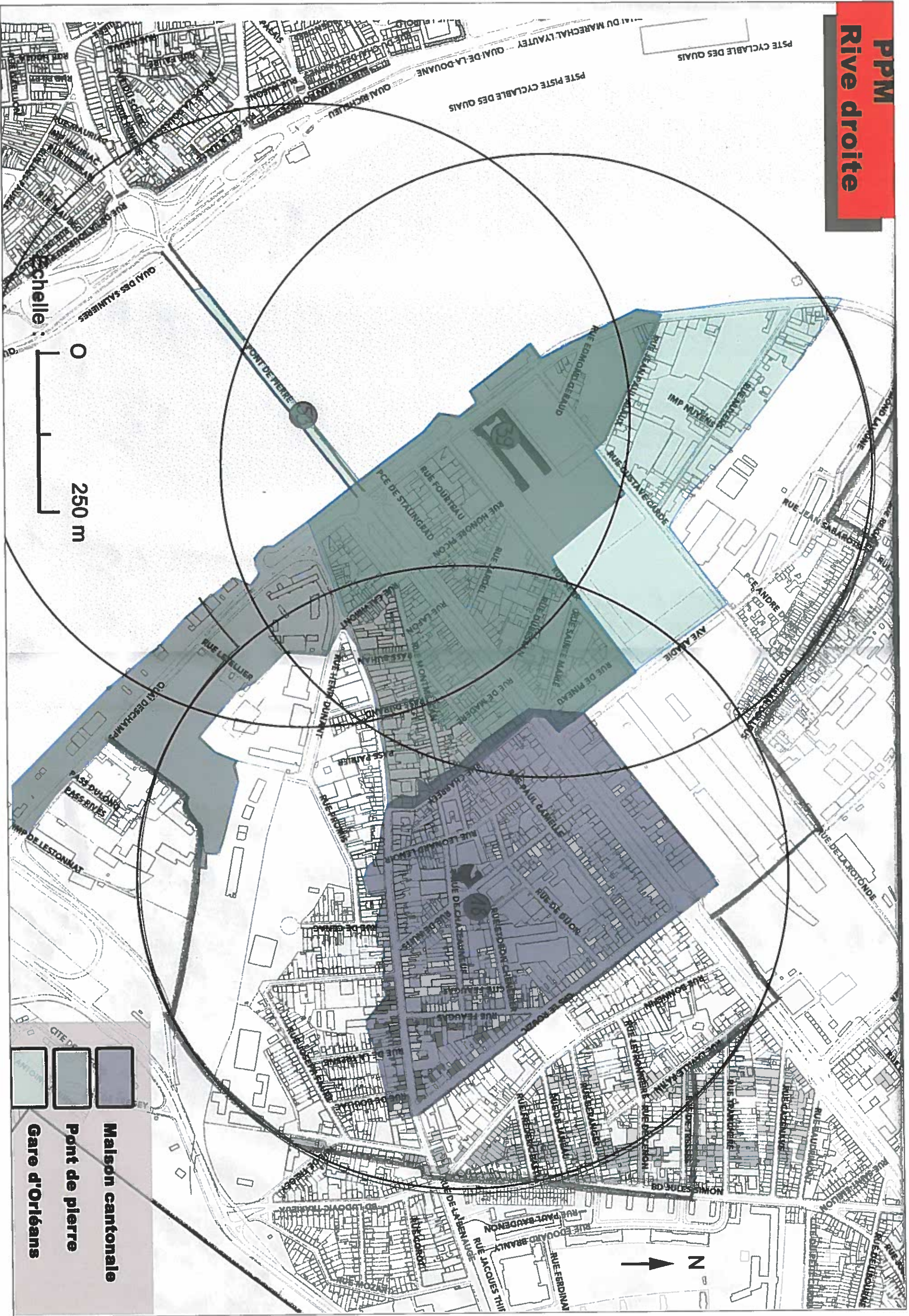
- Maison Cantonale -
- Gare d'Orléans -
- Pont de pierre -



- Gare d'Orléans
- Maison Communale
- Pont de Pierre
- Abords des 500m









La gare est représentative de l'architecture de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, qui alliait acier et verre. La zone environnante est très hétérogène.

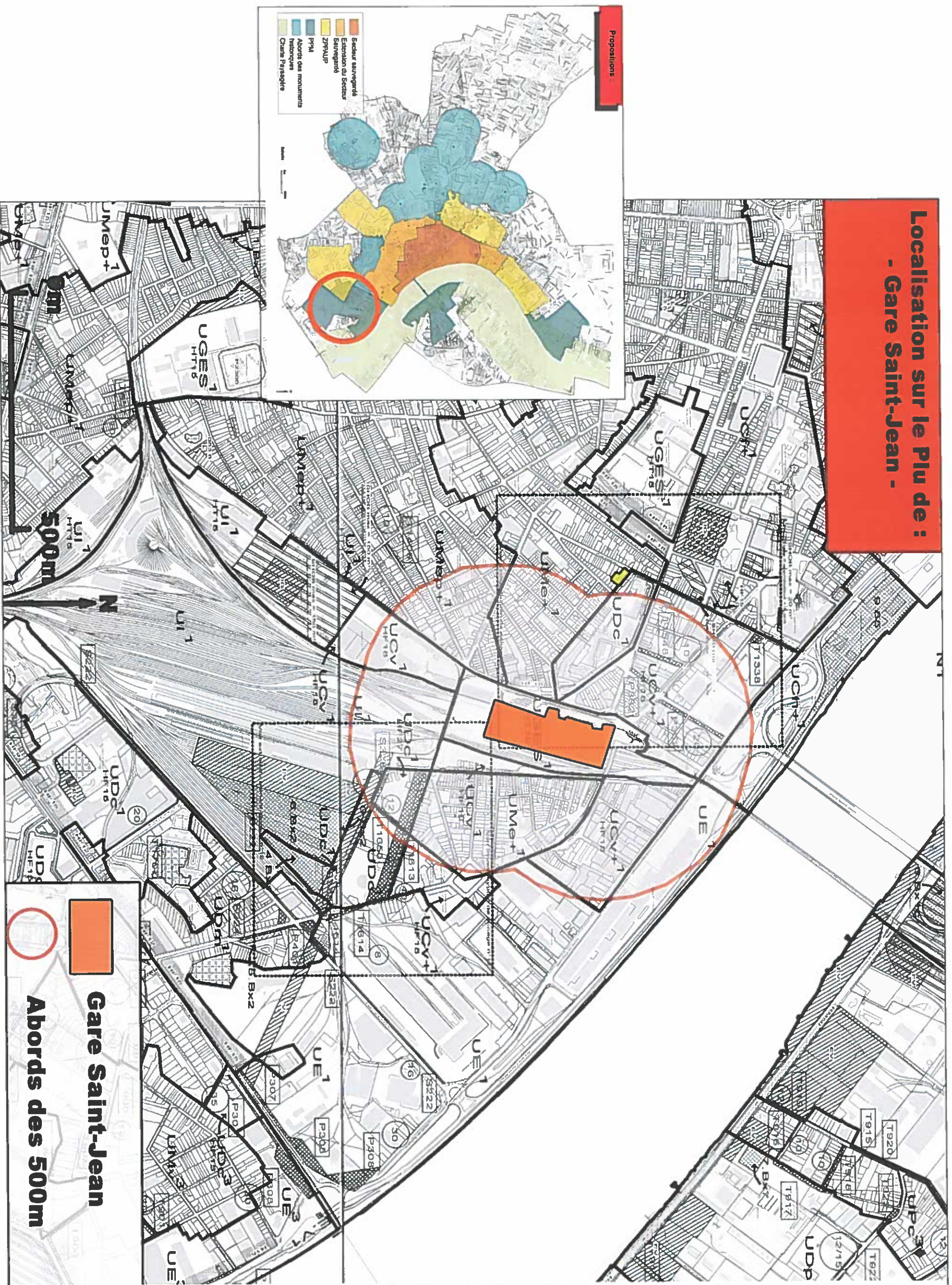
Le quartier Belcier existait déjà avant l'arrivée de la voie de chemins de fer. Il était constitué d'une population de pêcheurs. Après la construction de la gare, le quartier s'est retrouvé coupé du reste de Bordeaux. La population était devenue majoritairement des cheminots. Il a été défiguré par des emprises d'entreprises et d'infrastructures lourdes (abattoirs, marchés de gros, centre de triage). De plus ce quartier est devenu celui des boîtes de nuit.

Le quartier Saint-Jean est un quartier de renouvellement urbain. Il est composé d'un ensemble d'immeubles de quinze étages en renouvellement urbain, le reste du quartier est constitué d'échoppes de la fin du XIX<sup>e</sup> et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. C'est un quartier avec une emprise bâtie très hétérogène

**PPM :**  
**- Gare Saint-Jean -**



# Localisation sur le Plu de : - Gare Saint-Jean -





→ Z





La charte paysagère recouvrerait la Garonne et ses rives tout le long du port de la Lune. Sa mise en place permettrait d'avoir une vision et une politique de protection globale sur le site. De plus les deux rives sont en covisibilité. Il est important de permettre un panorama de qualité en raison du classement des façades des quais, et de même, il est important que le paysage que nous voyons de la rive gauche, à partir des façades des quais, soit de qualité.

Le périmètre engloberait tout le Port de la lune, c'est-à-dire la rive droite, la rive gauche et la Garonne.

Ce périmètre se justifie pour permettre une valorisation du port de la Lune afin de protéger l'originalité du port. Il permet de protéger la Garonne du point de vue environnemental et paysager. Il permet aussi l'intégration de nouveaux aménagements.

La gestion du paysage se traduit dans la charte par une série de recommandations. Les paysages doivent être reconnus comme ayant un impact multifonctionnel afin d'élargir la sensibilisation du public. Chaque intervention doit tenir compte à la fois de l'environnement, du patrimoine et du paysage, trois domaines qui sont à la base de la qualité paysagère.

Enfin certaines exigences doivent être respectées :

- protéger le milieu naturel
- valoriser l'histoire des lieux et leur mémoire
- accompagner la planification des espaces
- maîtriser le développement et le renouvellement urbain
- veiller à l'intégration de nouvelles infrastructures
- maîtriser les activités à fort impact
- sensibiliser les habitants et les touristes à la qualité du paysage

# Charte Paysagère



Charte paysagère :





**Conclusion**

Le plan de protection et de gestion proposé ici s’inscrit dans le cadre de l’inscription de Bordeaux sur les Listes du patrimoine mondial de l’Unesco. Mais il doit aussi être appréhendé selon les particularités du territoire bordelais. Il consiste en une composition de quatre documents :

- Le Secteur Sauvegardé. Grâce à l’extension proposée, l’ensemble du centre historique est pris en compte. Ceci a pour but de recréer une identité architecturale et patrimoniale. De plus ce périmètre est pertinent pour mettre en place des projets à l’échelle du centre historique. Cette extension comprend les quartiers suivants :

- Les Chartrons
- Fort du Hâ
- Sainte-Eulalie
- Saint-Michel
- Sainte-Croix

- Les ZPPAUP. Elles sont au nombre de cinq et correspondent à des quartiers ayant une identité forte. Elles ont deux fonctions principales. La première est la protection de quartiers ayant un intérêt patrimonial particulier sur le point de vue architectural, urbain et paysager. Les ZPPAUP protègent des entités homogènes et distinctes. Leur seconde fonction est de créer une « zone-tampon » autour du Secteur Sauvegardé. Elles font la transition entre le centre historique et le reste de l’agglomération bordelaise. Les cinq ZPPAUP sont situées dans les quartiers suivants :

- La seconde partie des Chartrons
- Le Jardin Public
- Saint-Seurin
- Saint-Genès
- Nansouty.

- Les PPM. Ils concernent les monuments historiques non compris dans les ZPPAUP et le Secteur Sauvegardé. Ils concentrent l’action de l’ABF sur les secteurs pertinents en eux-mêmes et par rapport au monument historique concerné. Ils complètent aussi les ZPPAUP dans leur fonction de « zone-tampon » en se concentrant sur des zones ponctuelles. Les PPM présentés ici ne sont pas exhaustifs. Une étude est en cours pour mettre en place des PPM sur les monuments historiques hors secteur sauvegardé.

- La Charte Paysagère. Elle permet d’avoir une vision globale du méandre de la Garonne. Elle coordonne alors les actions de protection et de valorisation du fleuve et de ses deux rives afin de conserver la particularité du paysage du Port de la Lune.

La composition de ces documents de protection sur la ville de Bordeaux permet d’avoir une protection souple et adaptée au territoire. Elle s’inscrit dans une vision sur le long terme qui allie protection et intégration du patrimoine à son époque.

La mise en place de ce scénario nécessite une volonté politique forte de la part et de la Mairie de Bordeaux et du SDAP. Son bon fonctionnement est conditionné par la cohésion des acteurs. De plus, la participation des habitants est essentielle. Des programmes de sensibilisation au patrimoine et nécessaire pour faire prendre conscience de la richesse du patrimoine présent et de sa fragilité. Ceci permettrait que les habitants s’approprient d’autant plus leur lieu de vie, et acceptent les réglementations.



## Liste des sigles

ABF : Architecte des Bâtiments de France  
AST : Autorisation Spéciale de Travaux  
CRPS : Commission Régionale du Patrimoine et des Sites.  
DDE : Direction Départementale de l'Équipement.  
DUP : Déclaration d'Utilité Publique  
ICOMOS : Conseil International des Monuments et des Sites  
ONG : Organisation Non-Gouvernementale  
OVPM : Organisation des Villes des Patrimoine Mondial.  
PADDD : Projet d'Aménagement et Développement Durable  
PLH : Plan Local d'Habitat  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PPM : Périmètre de Protection Modifié  
PRI : Périmètre de Restauration Immobilière  
PSMV : Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur.  
SDAP : Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
SEM : Société d'Economie Mixte  
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain  
UICN : Union Internationale pour la Conservation de la nature  
UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture  
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté  
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



## **Bibliographie**

### **Ouvrage divers**

- AUBERT Claude H., Enquête □ Image du centre □, dossier Bordeaux Secteur Sauvegardé, avril 1970, 38p.
- A'URBA, Complex' cité - Les cahiers techniques de l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine n°1, janvier 2002, 154 p.
- BORJON Michel (dir), GRAHAL (Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature), Mairie de Bordeaux, Candidature de la ville de Bordeaux en vue de l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO – Phase A : Audi patrimoine et Orientations pour la candidature, Rapport provisoire. Juin 2003, 42 p.
- CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, éd. PUF, coll. Quadrige, 2005, 963 p.
- CORNU Marie, FERAULT Marie-Agnès, FROMAGEAU Jérôme. ( actes de colloques réunis par) . Acte du colloque des 6,7 et 8 décembre 2001 à Lyon, Patrimoine architectural Urbain et paysager – Enjeux juridiques et dynamiques territoriales. Coll. Droit du patrimoine culturel et naturel, L'Harmattan, 2003, 275 p.
- CUILLIER Francis (dir.), Les débats sur la ville 2, éditions confluences, agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine, 1999, 243 p.
- CUILLIER Francis (dir.), Les débats sur la ville 6, éditions confluences, agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine, 2005, 259 p.
- GUILLOT Philippe Ch.-A., Droit du patrimoine culturel et naturel, Editions Ellipses, coll. Mise au point, 2006, 159 p.
- ICOMOS, La liste du patrimoine mondial , combler les lacunes – un plan d'action pour la futur, Paris, ICOMOS, Monuments et Sites, 2005, 109 p.
- Mairie de Bordeaux, Bordeaux, Port de la Lune –Aquitaine, France –Dossier de présentation en vue de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre d'ensemble urbain, Conclusion : une candidature qui s'inscrit dans le nouveau plan d'urbanisme de Bordeaux., Bordeaux, Mairie de Bordeaux, Juillet 2005 , 22 p.
- Mairie de Bordeaux, Bordeaux, Port de la Lune –Aquitaine, France –Dossier de présentation en vue de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre d'ensemble urbain, Bordeaux, Mairie de Bordeaux, Octobre 2005, 348 p.
- Mairie de Bordeaux, Comité de pilotage du 17 septembre 2003, Candidature au Patrimoine mondial de l'UNESCO, 2003
- Ministère de la culture et de la communication, Les secteurs sauvegardés, Ministère de la culture et de la communication, 2000, 70 p.
- Organisation des nations unies pour l'Education, la Science et la culture - Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, Centre du patrimoine mondial, 2 février 2005, 162 p.

- Organisation des nations unies pour l'Education, la Science et la culture, Textes fondamentaux de la Convention du patrimoine mondial de 1972, Centre du patrimoine mondial, 2005, 242 p.
- Plu de Bordeaux – Cub et A'urba. juillet 2005
- Rapport de présentation du Secteur Sauvegardé de Bordeaux, 1988
- Révision du Rapport de présentation du Secteur Sauvegardé de Bordeaux, 1998-1999
- Revue Monuments Historiques, Patrimoine mondial, Monuments et sites français, Juillet-Août 1992, n°187, 117 p.
- Revue Diagonale, Dossier «Patrimoine et protection», Mai-juin 2002, n°155, p.26-54
- TRIBALAT Jacques, L'échoppe bordelaise, A éditions, 1997, 157 p.
- UNESCO, Trousses d'informations sur le patrimoine mondial, 2005, 32 p.

### **Rapports de stage**

- CORBIER Anaïs, Enjeux patrimoniaux et politique urbaine –Analyse critique de l'évolution du centre ancien de Bordeaux dans le cadre de l'OPAH RU 2003-2006, Stage réalisé au SDAP, octobre 2003 – janvier 2004, Ecole d'Architecture et de paysage de Bordeaux Stage de fin d'études 3e cycle d'Architecture. 23 p.
- GASPARIINI Stéphanie, - La reconquête du centre ancien de Bordeaux – « la ville : le retour », DESS Urbanisme Opérationnel « Ville et projet », Stage SDAP Gironde, Septembre 2001, 128 p.
- MAROUSEZ Laurence, - Les limites rencontrées dans la gestion d'un PSMV – L'exemple du Secteur Sauvegardé de Bordeaux – DESS de droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier, stage réalisé d'avril à juin 2002, SDAP, Université Montesquieu Bordeaux IV, 54p.
- REGOND Julie, - SDAP de Gironde de Bordeaux – Etude des procédures d'application de la législation patrimoniale – UFR Sciences humaines et Arts, Université du Sauley, Metz. Stage réalisé au SDAP, 28 avril au 28 mai 2003, 27p.
- THOMET Laetitia – Le plan de sauvegarde et de Mise en Valeur de Bordeaux : entre incohérence et obsolescence, Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme – Université Michel de Montaigne, Bordeaux 3, Stage réalisé au SDAP, Août septembre 2004, 62 p.

### **Sites internet**

<http://www.incite-bordeaux.fr/>  
<http://whc.unesco.org>  
<http://www.bordeaux.fr>  
<http://www.archi.fr>  
<http://www.culture.gouv.fr>  
<http://www.ovpm.org>  
<http://www.conseilduleman.org>  
<http://conventions.coe.int>



**Table des matières**

<u>Remerciements</u>	2
<u>Introduction</u>	3
<u>Première partie : Bordeaux et le patrimoine mondial</u>	5
<u>I. L'état des lieux patrimonial de Bordeaux.</u>	5
A. Un enjeu patrimonial fort.	5
1. Une ville de pierre	5
2. Reconstruire une identité.	7
B. Les documents de protection du patrimoine de Bordeaux.	7
1. Les protections des abords.	7
2. Le secteur sauvegardé actuel :	7
<u>La création du secteur sauvegardé</u>	7
<u>La délimitation du secteur sauvegardé</u>	7
<u>Les objectifs du secteur sauvegardé</u>	9
<u>Les faiblesses du PSMV.</u>	9
<u>II. La démarche du patrimoine mondial de l'Unesco et Bordeaux</u>	10
A. La démarche du patrimoine mondial	10
1. Définition du patrimoine mondial : ses missions	10
<u>Historique du patrimoine mondial</u>	10
<u>La Convention</u>	10
2. Critères de proposition :	11
<u>Les critères de sélection</u>	11
<u>La valeur universelle exceptionnelle</u>	11
3. Stratégie actuelle de l'Unesco	12
4. Documents de protection et de gestion	12
<u>Les objectifs de la protection et de la gestion du patrimoine :</u>	12
<u>Le périmètre de protection :</u>	12
<u>La zone tampon</u>	12
<u>Le plan de gestion et de protection</u>	12
<u>La participation</u>	13
5. Le patrimoine de Bordeaux défini par l'Unesco	13
A. Les enjeux pour Bordeaux : positifs et négatifs	14
1. Le plan de gestion	14
<u>Atouts</u>	14
<u>Faiblesses</u>	14
<u>Enjeu : mixité sociale et changement</u>	14

2. La coopération internationale et les aides financières :	14
<u>Atouts :</u>	14
<u>Faiblesses :</u>	15
<u>Enjeu : développement futur et identité.</u>	15
3. Sensibilisation et développement touristique du site	15
<u>Atouts</u>	15
<u>Faiblesses</u>	15
<u>Enjeu : préserver l'hétérogénéité de la ville</u>	15
<u>III. Le plan de gestion du patrimoine</u>	15
A. Le plan proposé	15
1. Le périmètre et la zone tampon	15
2. Le plan de protection et de gestion :	17
<u>Les outils</u>	17
<u>Les acteurs</u>	17
B. Critique de ce plan	17
<u>Deuxième partie : Les outils du plan de gestion et de protection</u>	19
<u>I. Des outils de protection du patrimoine</u>	19
A. Le Secteur Sauvegardé	19
1. Définition	19
2. Mise en œuvre	20
B. Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)	20
1. Définition	20
2. Mise en œuvre	20
C. Périmètre de Protection Modifié (PPM)	21
1. Définition	21
2. Mise en œuvre	21
D. L123.1.7°	21
1. Définition :	21
2. Mise en œuvre	21
3. Lien avec les autres documents.	21
E. La Charte Paysagère	22
1. Définition :	22
2. Mise en œuvre	22
F. Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)	22
1. Définition	22
2. Mise en œuvre	22
II. Quels sont les outils adéquats ?	23



**Troisième partie : Scénario d'un plan de protection et de gestion de Bordeaux. 26**

**I. L'intérêt patrimonial 26**

**II. Les plans de protections mis en place 27**

**A. L'extension du secteur sauvegardé 27**

**B. Les ZPPAUP 28**

**C. Carte du plan de gestion proposé 29**

**III. Description du scénario. 30**

**Conclusion 65**

**Liste des sigles 66**

**Bibliographie 67**