

Ville de Pessac



Cité Frugès

Plan de Gestion

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

10/09/2010

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Onze villes françaises, accompagnées par le Ministère de la Culture et la Fondation Le Corbusier, présentent un dossier de candidature d'inscription de l'œuvre de Le Corbusier au patrimoine mondial. *La Cité Frugès* constitue l'un des 19 éléments de cette proposition d'inscription de l'œuvre architecturale de Le Corbusier comme contribution exceptionnelle universelle au *Mouvement Moderne*. La ville de Pessac a sollicité le concours de l'agence pour élaborer une stratégie de gestion pour *la Cité Frugès* construite en 1924. Le document de gestion destiné à cadrer le projet de conservation et de valorisation du site décline une série d'actions répondant aux enjeux d'aménagement mais aussi de développement culturel et touristique.



Equipe projet

Marie-Pierre Barré, architecte urbaniste
Maud Gourvellec, ingénieur urbaniste
Catherine Le Calvé, architecte urbaniste
Cristina Mata, architecte urbaniste

Crédits photo : www.tomasopitz.net



Sommaire

1 Description et importance de l'élément constitutif du bien	7
1.1 Présentation générale du site	7
1.2 Mesures de protection s'appliquant au site	17
1.3 Critères d'inscription et déclaration de valeur universelle exceptionnelle	20
2 Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien	23
2.1 État des lieux – Diagnostic	23
2.2 Enjeux et objectifs	29
3 Programme d'actions	35
3.1 Les acteurs et leur organisation	35
3.2 Protections sur la zone tampon	36
3.3 Protection et conservation du site	36
3.4 Accueil des visiteurs sur le site	37
3.5 Valorisation touristique et culturelle autour du site	37
3.6 Programmes de recherche, documentation et projets pédagogiques	39
3.7 Programmes de mise en réseau français ou de coopération décentralisée	39
3.8 Démocratie participative, association des habitants	39
3.9 Cadre de vie urbain (Accessibilité, Sécurité, Abords, Paysages...)	40
3.10 Gestion des risques (naturels et ou technologiques)	40
3.11 La mise en œuvre	40
4 Suivi et évaluation	45
4.1 Suivi et évaluation	45
4.2 Indicateurs de suivi	45
4.3 Amélioration	45
Annexes – Fiches Action	49



1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.1 | Présentation générale du site

1.1.1 | La situation du site

Pays

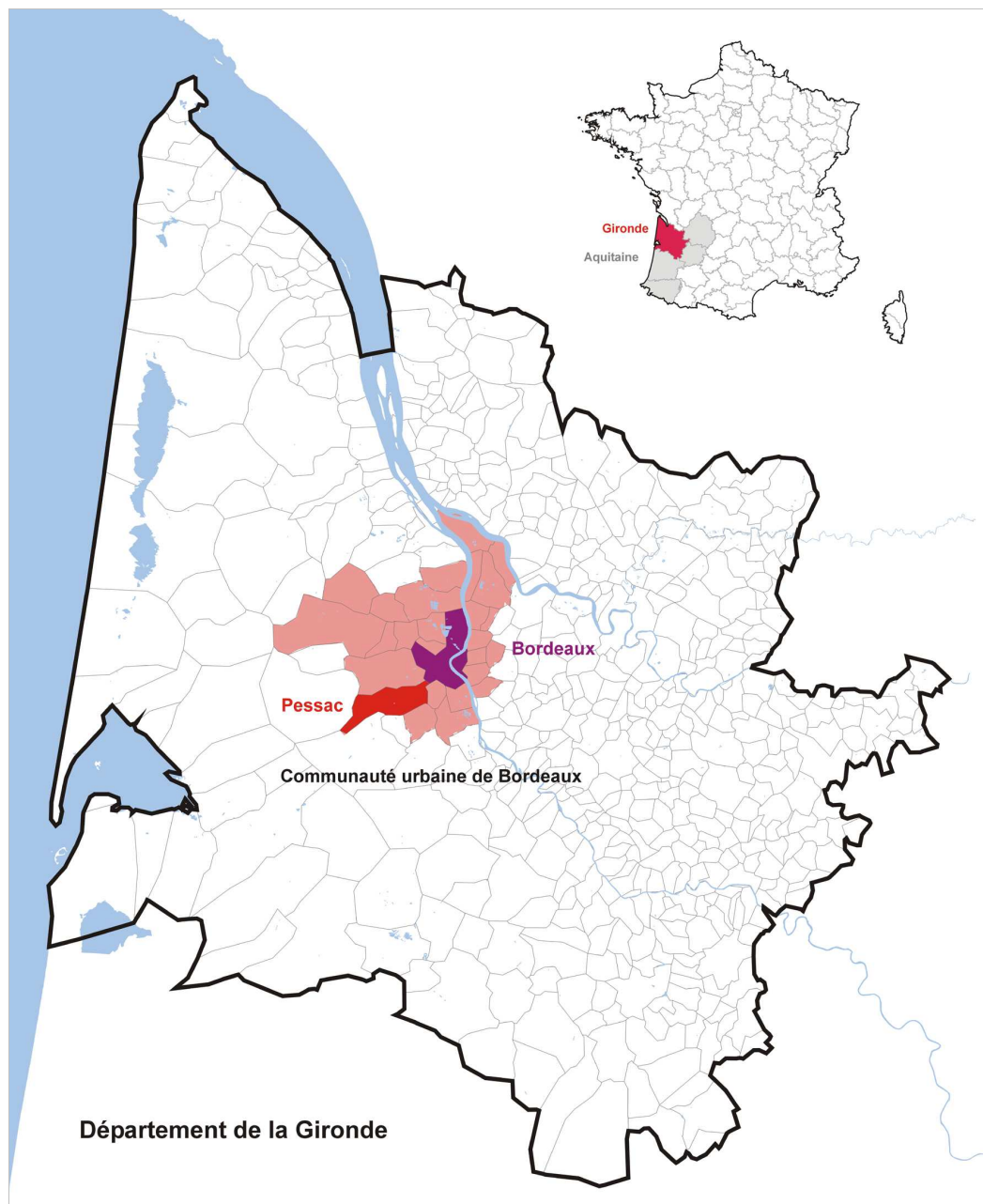
France

Etat, province ou région

Aquitaine, département de la Gironde

Ville

Pessac



1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.1.2 | Nom et localisation du site

Nom de l'élément constitutif du bien

La *Cité Frugès* à Pessac est l'un des éléments constitutifs de l'œuvre architecturale de Le Corbusier, une contribution exceptionnelle au *Mouvement Moderne*.

Le bien sériel est composé de 19 éléments répartis dans six pays et trois continents.

Limites de l'élément constitutif du bien

Les limites du bien proposé pour inscription de cet ensemble correspondent aux limites du Site inscrit au titre de la protection française sur les Sites et Monuments Naturels de 1930. La cité comprend l'avenue Henry Frugès, les rues Le Corbusier, Xavier Arnozan et des Arcades.

Composition de l'élément constitutif du bien

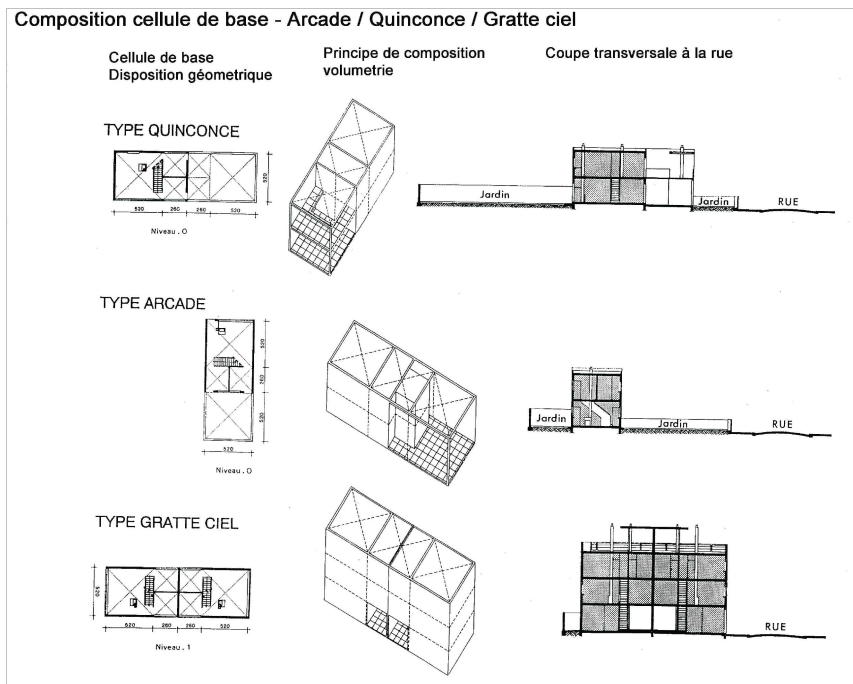
Ensemble de 50 habitations comprenant :

- 7 maisons à arcades (rue des Arcades) : maisons reliées entre elles par des arcades formant ainsi un bloc, le rythme étant cadencé par 6 voûtes courbes.
- 16 maisons Gratte-ciel (rue Le Corbusier) : maisons doubles, formées de deux types accolés dos à dos et surmontées d'une terrasse partiellement couverte, accessible par un escalier extérieur ; une servitude de passage carrossable permet d'accéder à l'unité d'habitation en retrait sur la parcelle.
- 24 maisons en Quinconce, regroupées par cinq et six le long des rues Le Corbusier et Henry Frugès, et par trois rue Xavier-Arnozan ; les maisons Quinconces sont disposées en bande, sur des parcelles étroites et profondes ; le rythme est donné par l'intervention des petites façades avant et arrière, qui sont les seules à disposer de fenêtres ; ces dernières sont aussi appelées « zigzag » ; les maisons « zigzag » sont des Quinconces disposées en S. Les fenêtres ne sont plus seulement disposées sur les petites façades mais ouvrent aussi sur les longs pans.
- 2 maisons Jumelles face à face, long pan parallèle à la voirie ; la symétrie par rapport à leur axe mitoyen n'étant pas respectée, toutes les fenêtres de grande longueur sont orientées vers la voie ferrée, et les portes d'entrées à l'opposé ; un escalier extérieur permet d'accéder au toit-terrasse aménagé.
- 1 maison Isolée, dite Vrinat : c'est la maison du chef des travaux, l'ingénieur Vrinat, qui, par la suite, a fait des transformations importantes ; l'actuelle rénovation est beaucoup plus respectueuse de l'œuvre originale.

Trois maisons bâties postérieurement à la réalisation de la cité, suite à la destruction durant la seconde guerre mondiale d'une maison de Le Corbusier et du remaniement des parcelles d'origine, sont incluses aujourd'hui dans le périmètre.

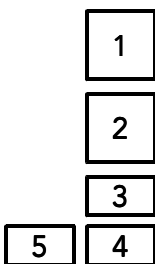
Statut de l'élément constitutif du bien

- 3 maisons (une arcade, une quinconce et une de type gratte-ciel), propriétés d'une société HLM importante de Gironde, Aquitanis, qui propose 4 logements locatifs sociaux.
- 1 demi-immeuble de type gratte-ciel (4, rue Le Corbusier), propriété de la commune de Pessac accueillant depuis 1983 la maison municipale Frugès – Le Corbusier.
- Toutes les autres maisons sont des propriétés privées et sont habitées en permanence comme résidence principale par des locataires ou propriétaires.



PHOTOS

1. Vrinat
2. Gratte-ciel
3. Arcades
4. Zig-Zag
5. Quinconces



1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.1.3 | Données géographiques, démographiques et économiques

La Communauté urbaine de Bordeaux

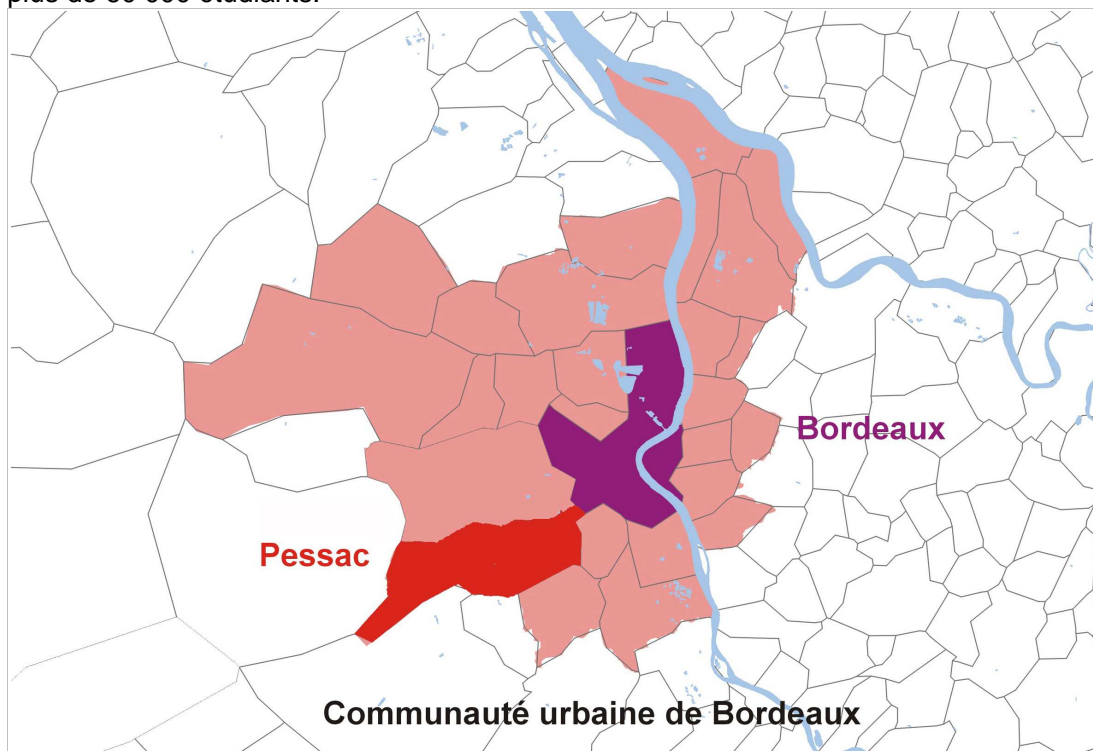
Sixième agglomération de France – 702 000 habitants – 27 communes

Avec plus de 702 000 habitants¹ répartis sur 55 188 hectares, la Communauté urbaine de Bordeaux est la sixième agglomération de France. Elle figure ainsi parmi les plus attractives grâce à son cadre de vie exceptionnel. Elle regroupe 27 communes autour de trois grands objectifs : réaliser les grands équipements d'agglomération, moderniser les services urbains et développer l'économie locale. En somme, relever les défis d'une grande métropole entrant dans le troisième millénaire. Cette structure fédératrice et active est une interlocutrice privilégiée des partenaires institutionnels au niveau national, régional et local.

La ville de Pessac

Troisième ville du Département de la Gironde – 58 069 habitants – 24 000 emplois

Située à l'ouest de l'agglomération, accolée à la ville centre et participant pleinement à l'attractivité métropolitaine, la ville de Pessac s'inscrit dans cette dynamique. Quatrième ville de la région Aquitaine par le nombre d'habitants (58 069 habitants¹) après Bordeaux, Pau et Mérignac et troisième commune du département de la Gironde, cité viticole, elle présente aussi un grand nombre d'équipements, dont le CHU (Centre Hospitalier Universitaires) et l'établissement des Monnaies et Médailles, services et commerces et rassemble près de 24 000 emplois¹. Elle accueille notamment sur son territoire une grande partie de l'Université de Bordeaux (75% du Campus) qui compte plus de 60 000 étudiants.



Pessac peut être considérée comme une ville contemporaine qui doit principalement son développement aux trente glorieuses. Comptant moins de 5 000 habitants au début du XX^{ème} siècle, près de 25 000 au début des années 60, elle a connu à partir de ce moment, une véritable expansion urbaine, comme beaucoup de villes situées en première couronne d'une ville importante. Elle en comptait ainsi déjà 51 360 en 1975.

1 / Source : INSEE

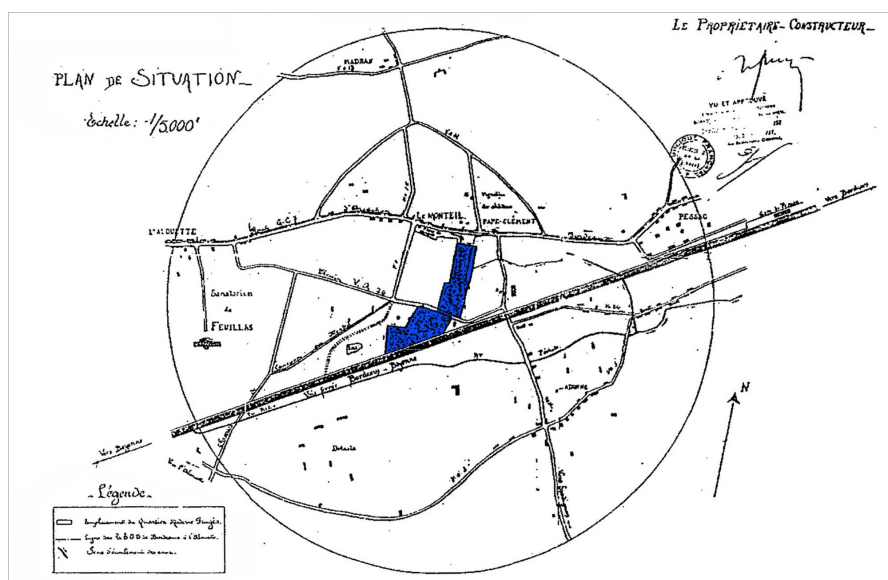
1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

La Cité Frugès

2,184 ha – 50 habitations – 110 habitants

Construite entre 1924 et 1926, la *Cité Frugès* est pour sa part antérieure à cette évolution. La commune comptait alors moins de 10 000 habitants. Située à l'origine en plein cœur d'une forêt de pins, à proximité d'aciéries, le site a ainsi vu les différentes étapes de construction de la ville et se retrouve aujourd'hui en milieu urbain, inséré dans les tissus pavillonnaires. La *Cité Frugès* est située au centre de la commune, dans la partie intra-rocade de cette dernière. De petite dimension, elle regroupe 50 habitations et accueillait en 2004, 110 habitants.

Le contexte de la Cité Frugès dans les années 20



Le contexte de la Cité Frugès en 2008



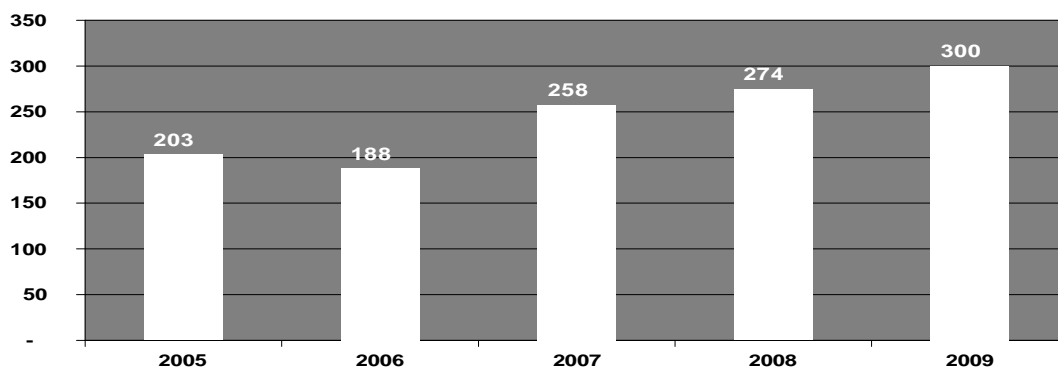
1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

Plus de 3 000 visiteurs de la maison municipale par an

Le site reste aujourd'hui relativement confidentiel. Ses visiteurs constituent en grande partie un public « averti » en matière d'urbanisme et d'architecture. En témoignent les statistiques de fréquentation de la maison municipale (ouverture 23 heures/semaine) achetée en 1983 par la ville de Pessac (4 rue Le Corbusier) qui recense principalement des enseignants, architectes, étudiants et groupes scolaires².

Trois à quatre mille personnes visitent cette maison chaque année, et beaucoup plus visitent l'ensemble de la cité, mais ne peuvent être actuellement comptabilisés. De nombreux habitants ouvrent spontanément leurs portes aux visiteurs de la cité. Avec 200 à 300 visiteurs par mois en moyenne, elle connaît une pointe de fréquentation de plus de 600 visiteurs au mois de septembre grâce aux Journées du Patrimoine.

Moyenne de la fréquentation mensuelle de la maison municipale Frugès



² / Analyse de la fréquentation de la maison municipale Frugès – Le Corbusier entre 2005 et 2010

1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.1.4 | Contexte paysager et protections autour du site

Adossé à la voie ferrée Bordeaux – Hendaye au sud, le site est bordé à l'ouest par une large propriété boisée qui le protège de la rocade ouest de l'agglomération située à proximité. Le site s'inscrit dans les tissus pavillonnaires de la ville, le quartier se caractérisant principalement par de l'habitat de densité moyenne construit en ordre discontinu. Néanmoins, de l'autre côté de la voie ferrée, s'étend un large ensemble d'habitat collectif à vocation sociale (résidence Arago – Domofrance).

De façon générale, le site apparaît particulièrement enclavé et ne s'inscrit pas dans un environnement à forte valeur patrimoniale. A ce jour, aucun dispositif de protection et de valorisation particulier n'existe à proximité immédiate.

Pour autant, dans un rayon de 500 mètres, on ne compte pas moins de trois grands espaces naturels ou agricoles remarquables protégés ou faisant l'objet d'une attention particulière de la collectivité :

- à l'est de la cité, au sud de la voie ferrée, le parc public de Camponac qui s'étend sur près de 5 ha et qui est aujourd'hui identifié au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme dans le cadre du PLU ;
- à l'ouest, de l'autre côté de la rocade, le parc du centre hospitalier Xavier Arnoz qui abrite sur près de 30 ha un patrimoine boisé particulièrement intéressant (site également identifié au titre de l'article L.123-1 7° du CU dans le cadre du PLU) ;
- enfin, au nord, la propriété viticole de Pape Clément qui s'étend également sur plus de 30 ha.

Seule la propriété privée qui jouxte la cité à l'ouest et s'étend sur près de 5 ha, ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale, mais l'essentiel du boisement est protégé en « Espace Boisé Classé » inconstructible au PLU.

Le contexte paysager et les protections autour du site



1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

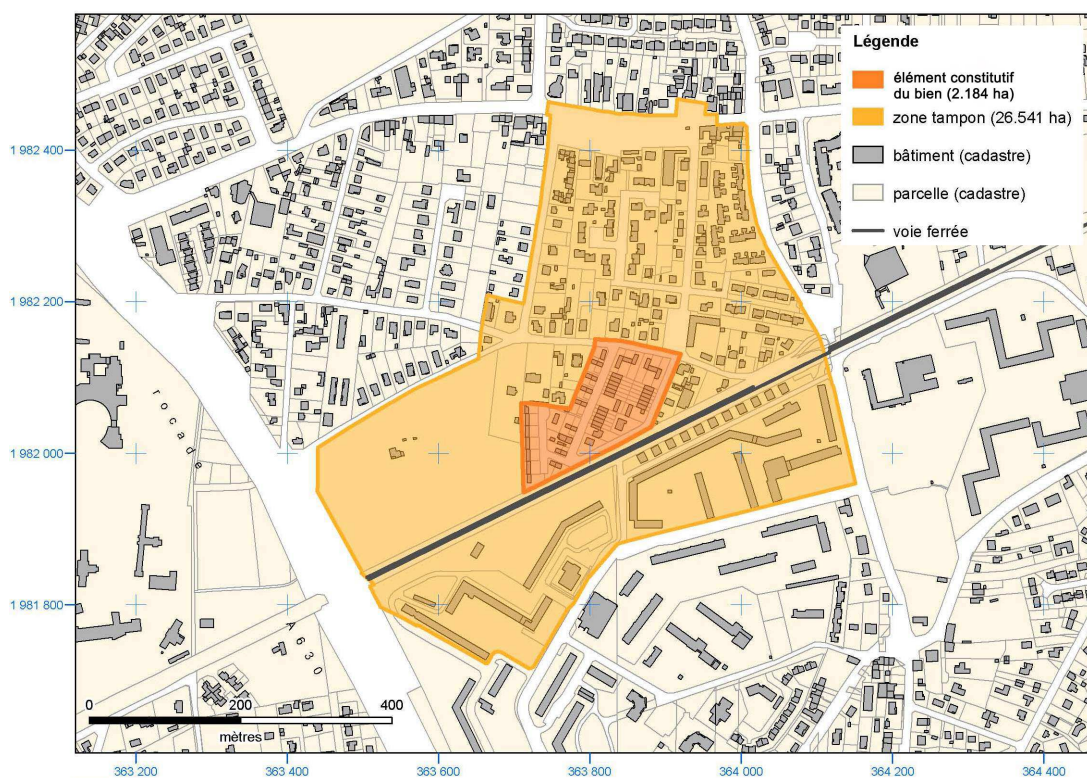
1.1.5 | Définition de la zone tampon

Les limites de la zone tampon ont été déterminées dans un souci de protection des qualités paysagères et urbaines du site et s'appuient sur le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), servitude d'utilité publique dont le périmètre est déterminé par rapport à un ensemble patrimonial identifié.

Surface couverte par la zone tampon proposée : 28,725 ha (dont les 2,184 ha de la cité).

Nombre d'habitants dans la zone tampon proposée : 479 habitants (dont les 90 habitants de la cité) en 2004.

Zone tampon autour du site



1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.1.6 | Facteurs pouvant affecter l'élément constitutif du bien

Facteurs affectant l'objet

Jusqu'à une période récente, de nombreuses transformations avaient dénaturé le concept d'origine. L'ordonnance des élévations et des volumes étudiés par Le Corbusier a laissé place à une juxtaposition de façades et de constructions fortement individualisées. Chacun adaptant au goût du jour et selon ses besoins le bâti d'origine, divers changements se sont développés dans la cité depuis sa construction (des terrasses et des fenêtres occultées, des proportions modifiées, des jardins bâtis, des clôtures transformées ou bien encore la polychromie disparue).

Depuis le classement au titre des Monuments Historiques, en 1980, de la maison située au 3 rue des arcades, l'ensemble de la cité est protégée, en vertu de la loi de 1913, par le rayon de protection des 500 mètres, de tous abus de modifications.

De plus, le site est couvert par une ZPPAUP, créée en 1998, qui définit avec précision les dispositions particulières applicables au site en matière de restauration des immeubles existants ainsi que les règles de construction permettant la mise en valeur de l'ensemble.

Pressions dues au développement

Depuis sa protection au titre des quartiers anciens de Gironde, la *Cité Frugès* est préservée de la pression immobilière. Cependant, les parcelles non occupées avaient déjà fait l'objet de constructions décalées par rapport aux maisons de Le Corbusier. Aujourd'hui, la ZPPAUP protège la cité au-delà de ses propres limites afin d'assurer la préservation de son environnement. Sa zone tampon intègre notamment la propriété boisée jouxtant le site.

Plus spécifiquement, une restructuration de la résidence Arago située au sud du site est envisagée. Mais les esquisses de façade présentées (sur le bâtiment A) démontrent une recherche d'amélioration de l'image actuelle du bâtiment. Le projet présente donc un impact positif. La collectivité et plus particulièrement le SDAP portent une attention toute particulière au suivi du dossier eu égard à sa situation par rapport aux *Quartiers Modernes Frugès*.

Contraintes liées à l'environnement

La seule véritable contrainte liée à l'environnement est la proximité de la ligne de chemin de fer, qui, il faut le noter, a été considérée à l'origine comme un atout dans le choix du site. Visuellement, la voie de chemin de fer ne menace pas la perception de l'architecture de Le Corbusier mais elle affecte la qualité de vie de la cité par ses nuisances sonores et les vibrations qu'elle génère. L'augmentation du trafic n'est pas une perspective à exclure.

Un projet d'isolement acoustique est aujourd'hui prévu sur la section de la voie située entre la résidence Arago et la *Cité Frugès*. Une discussion avec RFF (Réseau Ferré de France) est aujourd'hui engagée dans le but de poser les contraintes en matière d'insertion d'un tel ouvrage.

Catastrophes naturelles et planification préalable

Néant.

1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

Contraintes dues aux visiteurs/tourisme

Aujourd'hui, encore trop peu de personnes connaissent la présence de cette architecture remarquable et historique à Pessac. Les spécialistes, les amateurs ou les étudiants d'art et d'architecture qui viennent visiter la *Cité Frugès* de Le Corbusier sont les visiteurs les plus représentés.

Néanmoins, une certaine notoriété du site peut affecter la tranquillité des populations en place ainsi que celles du quartier environnant.

1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.2 | Mesures de protection s'appliquant au site

1.2.1 | Dispositions réglementaires

Site inscrit à l'inventaire des quartiers anciens du département de la Gironde

La *Cité Frugès* de Le Corbusier est inscrite à l'inventaire des quartiers anciens du département de la Gironde depuis l'arrêté du 2 mars 1976 selon la loi du 2 mai 1930 (Code de l'environnement L.341.1 et suivants).

Protections au titre des Monuments Historiques

Habitation classée : maison située au 3 rue des arcades (1980)

Habitations inscrites :

- Demi-gratte-ciel acquis par la commune de Pessac, 4 rue Le Corbusier (2001) ;
- Maisons situées aux n°3, 6 et 16 rue Le Corbusier, aux n°28, 34 et 42 rue H. Frugès, au n°4 rue des arcades et n°27 rue X. Arnozan (20 09).

13 dossiers sont en cours d'instruction.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre de la Ville de Pessac est compris dans le PLU de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Ce document définit le Projet d'Aménagement Durable de la CUB et le droit des sols permettant de délivrer les autorisations d'urbanisme. La qualité urbaine et patrimoniale constitue l'un des 5 objectifs forts du PADD qui se décline par toute une série d'outils réglementaires, à la fois à l'échelle du patrimoine emblématique et du patrimoine « ordinaire ». Même si le document ne fait pas référence spécifiquement à la *Cité Frugès* il cible bien les bâtiments-clé de la période moderne dans les éléments à mettre en valeur sur l'agglomération.

Dans le cas des Quartiers Modernes Frugès, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager qui couvre un large périmètre autour de la cité constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au règlement générique du PLU. Ce règlement est adapté aux objectifs de préservation et de mise en valeur du site ainsi que de sa zone tampon.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

La ZPPAUP de la *Cité Frugès* a été créée par arrêté préfectoral du 27 octobre 1998 afin de définir avec précision les dispositions particulières applicables au site en matière de restauration des immeubles existants mais aussi, au-delà de la cité, de définir des règles de construction permettant la mise en valeur de l'ensemble. Elle permet ainsi à la cité de se rattacher physiquement à son environnement tout en évitant des agressions visuelles intempestives.

Elle est délimitée en sept zones suivant des règles spécifiques et des recommandations tant au niveau architectural qu'au niveau urbain. Les objectifs de protection de chaque zone sont précisés dans le règlement de la ZPPAUP datant de mai 1996.

Zone 1

Pour la zone 1 qui correspond aux secteurs intégrant les maisons individuelles de la *Cité Frugès*, la gestion porte essentiellement sur des opérations de sauvegarde et de restauration. Ainsi, chaque intervention se doit de conserver voire de restituer la disposition du bâti selon le projet initial de Le Corbusier. Dans le but de restituer l'image globale de la cité, les priorités affichées sont de restaurer et d'entretenir l'espace public afin de mieux retrouver et mettre en valeur les qualités formelles principales des *Quartiers Modernes Frugès* ainsi que la volumétrie, les façades et la polychromie des habitations.

1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

Zone 2

La zone 2 représente le secteur dans lequel la cité devait s'étendre. Cette deuxième moitié du plan masse d'origine s'inscrit dans une continuité grâce notamment à la restauration des espaces publics imposée par le règlement. Dans cette zone, le souci est de respecter le caractère résidentiel individuel et l'aspect aéré qui y étaient envisagés. Cela vise à retrouver la silhouette générale de la « cité-jardin » projetée en 1924. Cependant, les habitations de ce secteur doivent se distinguer des maisons de Le Corbusier et de P. Jeanneret. En effet, il est important de ne pas laisser réaliser une architecture pastiche. Ainsi, pour clarifier la distinction entre le secteur réalisé et celui projeté, il est spécifié de maintenir les éléments du vocabulaire architectural traditionnel dans cette zone.

Zone 3

La zone 3 est composée de deux parties. Encadrant le secteur du patrimoine inscrit, la zone 3 n'est autre que les abords immédiats de la cité. Il apparaît essentiel de conserver le caractère de l'habitat de densité moyenne construit en ordre discontinu. En effet, l'architecture et le paysage de cette zone sont en situation de co-visibilité avec les maisons de la cité, ou ont un impact sur leur approche. De même que les habitations de la zone 2, les constructions de cette zone doivent rester traditionnelles sans excéder les six mètres de hauteur.

Zone 4

La zone 4 englobe le bois du château de la Bonnette. Il s'agit ici de protéger le paysage végétal existant et ainsi de soumettre le déboisement à une autorisation préalable.

Zone 5

La zone 5 représente à l'est les abords du bois de la Bonnette et à l'ouest ceux du projet urbain initial. Cette zone assurait dès l'origine une articulation entre le quartier et l'avenue Pasteur (la RN 650). Elle doit alors s'inscrire dans une continuité ce qui entraîne les mêmes règles de construction que les zones précédentes.

Zone 6

La zone 6 se caractérise par la présence de deux grandes cités, la cité Arago et la Châtaigneraie. Visibles depuis la *Cité Frugès*, cette zone est soumise elle aussi à des prescriptions particulières. Ces dernières concernent l'aspect extérieur des bâtiments neufs et existants pour l'essentiel. Le développement des façades doit rester comme une toile de fond neutre ; en effet, elles ne peuvent constituer une figure qui rentre en compétition avec celle des maisons de la *Cité Frugès*.

Zone 7

La septième et dernière zone est spécifique à la ligne de chemin de fer qui longe la limite sud de la *Cité Frugès*. Le règlement de la ZPPAUP interdit toute construction sur ce tronçon de cette voie SNCF sauf dans le cas d'une nécessité technique absolue et exige la conservation et la restauration de la clôture en béton mitoyenne de la rue H. Frugès.

La Charte paysagère de Pessac

Bien qu'il n'ait aucune portée réglementaire, ce document est un complément important du PLU. C'est un guide de lecture du paysage, décliné sous forme de fiches de recommandations constituées d'informations pratiques. Il propose des préconisations d'implantation du bâti, des recommandations paysagères en matière d'aménagement des espaces libres, de matériaux et couleurs des constructions et une sélection spécifique d'arbres et arbustes adaptée au paysage de chaque quartier.

1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.2.2 | Organisation des acteurs impliqués dans la protection des sites

La Mairie de Pessac

> La direction de l'Aménagement Urbain

Ce service assure le suivi des aménagements urbains projetés sur la cité et la gestion des autorisations de construire qu'elle instruit en lien avec le SDAP.

> La direction de service Culture

Il s'intéresse plus particulièrement à la promotion du site et du développement de la Maison municipale. Elle assure en particulier des visites commentées à raison de vingt heures par semaine.

> La Direction de la Vie Associative

Il organise la concertation avec les habitants, dans le cadre notamment d'ateliers participatifs ciblés sur les questions de protection et de valorisation du site.

La Communauté urbaine de Bordeaux

Mise en place le 01/01/1968, la CUB regroupe 27 communes et présentent 12 compétences attribuées aux communautés urbaines depuis la loi du 31/12/1966, parmi lesquelles l'urbanisme, et en particulier les opérations d'aménagement et l'élaboration du PLU, l'habitat, le développement économique, l'environnement, l'eau et l'assainissement et les transports urbains. La CUB apporte notamment une contribution essentielle en matière de desserte en transports en commun et d'aménagement des espaces publics et voiries.

L'État : les services du Ministère de la Culture et de la Communication au niveau régional et départemental

> La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

Le service de la Conservation Régionale des Monuments Historiques a pour mission la conservation, la restauration et la mise en valeur des monuments historiques. Le CRMH instruit les dossiers des constructions susceptibles d'être totalement ou partiellement protégées au titre des monuments historiques. Dans ce cadre, les travaux d'entretien, de réparation et de restauration des constructions protégées peuvent bénéficier d'une participation financière de l'État. A ce titre, la DRAC a un rôle décisif dans le cadre de la mise en place des mesures de protection du site.

> Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)

Ses services participent à l'application des législations concernant les Monuments Historiques et les zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Ils proposent toutes les normes de protection au titre de ces législations et sont en capacité d'instruire ces mesures. Ils émettent notamment des avis sur les demandes d'autorisation de construire. Ils contribuent également à la gestion des projets d'aménagement réalisés aux abords des monuments historiques. Le SDAP assure en outre une permanence régulière dans la Maison municipale, au sein de la *Cité Frugès* afin d'aider les habitants dans leurs démarches de projet de réhabilitation ou d'extension de leurs maisons.

Le Conseil Général de la Gironde

Le Conseil Général peut apporter une aide financière aux particuliers dans le cadre d'un dispositif de protection de type « village ancien ». Il collabore avec la ville pour participer à la protection de la *Cité Frugès*.

Les associations d'habitants

Deux associations et le Comité de quartier sont impliqués dans la protection de la Cité. Ils participent activement aux actions de protection, de conservation et de valorisation du patrimoine architectural et de préservation du cadre de vie. Ils impulsent une réelle dynamique en matière d'animation et de promotion de la cité.

1 | Description et importance de l'élément constitutif du bien

1.3 | Critères d'inscription et déclaration de valeur universelle exceptionnelle

1.3.1 | Contribution de l'élément constitutif à la valeur universelle exceptionnelle du bien

La *Cité Frugès* représente dans l'histoire du logement social une tentative ambitieuse et unique, tant du point de vue esthétique que technique et méthodologique.

Sur un plan esthétique elle est l'une des toutes premières cités de maisons individuelles ouvrières réalisée selon les canons de la nouvelle esthétique moderne. Elle illustre de manière éclatante la volonté d'offrir la même esthétique architecturale aux logements bourgeois comme aux logements du plus grand nombre. Illusion ou utopie, il s'agit d'une rupture sans précédent dans l'histoire de l'humanité.

Sur un plan technique, la *Cité Frugès* est un chantier d'expérimentation de la standardisation et de l'industrialisation du bâtiment : ossature de béton indépendante des parois, fenêtres et portes standardisées, utilisation expérimentale du canon à ciment.

Sur un plan méthodologique, la *Cité Frugès* illustre cette approche de recherche et d'innovation des architectes modernes, et de la volonté de Le Corbusier à transgresser les normes, les conventions, les savoir faire routiniers.

Enfin, elle est une étape majeure dans la volonté des Modernes et de Le Corbusier à résoudre la question de l'habitat du plus grand nombre. Malgré les innombrables difficultés rencontrées sur le chantier, la *Cité Frugès* est publiée dans le monde entier et s'impose rapidement comme un modèle incontournable au même titre que les cités contemporaines construites autour du Bauhaus [LPM, 1994, II, IV, VI], les immeuble collectifs de Berlin [LPM-] ou certaines cités construites par le Hollandais Oud à la même époque.

La *Cité Frugès* contribue pleinement à la constitution de la V.U.E du bien par l'invention esthétique dont elle témoigne dans le logement social, par les défis de standardisation et d'industrialisation qu'elle pose, par la démarche de recherche et d'innovation qui l'anime, et par la démonstration qu'elle représente dans la volonté de Le Corbusier, comme des Modernes, de poser les termes d'un nouvel habitat pour le plus grand nombre.

1.3.2 | Les critères retenus

Élément constitutif du bien	Inventer une nouvelle esthétique	Relever les défis de la standardisation et de l'industrialisation	S'inscrire dans une démarche de recherche et d'innovation	Résoudre la question de l'habitat de l'homme moderne	Assurer un équilibre entre l'homme et la communauté des hommes
<i>Cité Frugès</i>					



2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

2.1 | État des lieux – Diagnostic

2.1.1 | Une bonne accessibilité au site

Une bonne desserte en véhicule individuel

La *Cité Frugès* reste très rapidement accessible -moins de 15 minutes- depuis l'aéroport comme depuis les principaux accès routiers que sont l'autoroute A63 ou l'échangeur n°13 de la rocade Bordelaise ou l'avenue Pasteur, grand itinéraire d'agglomération reliant les centres d'intérêts communaux.

Des évolutions de l'offre en transport en commun favorables

Aujourd'hui divers moyens de transport public permettent d'accéder à la *Cité Frugès*. Le TER mais aussi le tramway assurent la desserte de la gare de Pessac-centre en provenance de Bordeaux.

De même qu'une bonne irrigation en bus depuis les principaux points de l'agglomération bordelaise (Aéroport Bordeaux-Mérignac, Bordeaux-centre, Gare Bordeaux Saint-Jean, Gare Pessac-centre) permet de se rendre facilement et rapidement à la *Cité Frugès*. La ligne 4 en particulier assure une liaison directe avec le centre-ville de Bordeaux avec une fréquence de 10 minutes.

L'arrivée du tramway à l'horizon 2013-2014 dans le quartier de l'Alouette permettra de renforcer encore davantage cette accessibilité depuis le centre de l'agglomération et d'élargir l'offre en matière d'intermodalité.

Une complémentarité avec les modes doux possible mais des distances qui restent importantes et des aménagements insuffisants

À l'offre de transports en commun s'ajoute celle, importante, des vélos en libre service (VcuB) avec cinq stations dans un périmètre maximum de 2300 mètres.

Par ailleurs le cheminement à pied depuis le centre ville de Pessac est privilégié par un certain nombre de visiteurs même si la distance reste importante.

Les aménagements adaptés à ces déplacements doux restent cependant insuffisants. Les voies résidentielles ne sont pas un facteur favorisant et les pistes cyclables en site propre sont rares ou à adapter.

2.1.2 | Une situation urbaine du site favorable

La *Cité Frugès*, de par sa localisation, possède des atouts urbains intéressants. En situation d'entre-deux, elle bénéficie d'une double proximité vis-à-vis des centralités locales qui font l'objet de projets urbains ambitieux : Pessac-centre en cours de valorisation et Pessac-Alouette qui constitue une centralité émergente, renforcée à terme par le prolongement du réseau de tramway.

Le site, bien qu'en retrait, s'accroche sur l'avenue Pasteur, axe majeur de développement de la commune de Pessac, à la fois grand itinéraire est-ouest de l'agglomération qui dessert depuis le centre de Bordeaux l'ensemble de la commune dans sa longueur et qui constitue un support de la vie locale de beaucoup de quartiers pessacais.

2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

2.1.3 | Un site confidentiel

Une faible visibilité du site

Le site souffre de l'absence de jalonnement depuis les grandes infrastructures, ce qui ne favorise pas son accessibilité. Plus encore, à une échelle locale, le site apparaît particulièrement enclavé.

Cette situation s'explique principalement par l'inachèvement du projet initial dont le plan d'origine développait un nouveau quartier en accroche directe à l'avenue Pasteur. Même si le projet s'adossait déjà à la voie de chemin de fer qui constitue une rupture physique dans le territoire, il présentait en plus de ce qui existe aujourd'hui, la construction de 77 habitations supplémentaires tout le long de l'avenue Frugès, implantées autour d'un enchaînement d'espaces publics structurant. Or, en supprimant ce lien avec l'avenue Pasteur, on a supprimé « l'adresse urbaine » du site.

Un site préservé

Progressivement, le site s'est vu emprisonné dans un tissu pavillonnaire d'une autre nature, fermant toutes les fenêtres possibles sur l'avenue Pasteur. Ainsi, le site se situe aujourd'hui dans un contexte relativement peu évolutif qui préserve l'évolution de son environnement. Le tissu de maisons individuelles dans lequel il s'inscrit le préserve en effet d'une évolution urbaine radicale qui pourrait menacer le site. De même, la limite physique de la voie ferrée peut être considérée comme une protection vis à vis d'une évolution urbaine non maîtrisée aux abords de la cité.

Pour autant, des précautions devront être prises concernant la réduction des nuisances acoustiques liées à l'infrastructure ferroviaire et des aménagements paysagers complémentaires de l'ouvrage devront être engagés afin d'améliorer le traitement de la limite sud de la cité, permettant une intégration paysagère de qualité conforme à l'esprit de cité jardin originelle.

Parallèlement, la situation d'enclavement du site apparaît également comme un atout préservant l'intégrité du bien et la tranquillité des habitants. D'une part, cet enclavement offre une vraie qualité résidentielle qui met à distance le quartier des nuisances de la circulation automobile. A l'inverse, la proximité de la voie ferrée, génère des nuisances acoustiques, qui impacte la qualité de vie mais les aménagements prévus par RFF devraient permettre une amélioration notable du confort. Enfin, la confidentialité du site génère une fréquentation relativement modérée qui ne perturbe que peu la vie des habitants aujourd'hui.

Une politique touristique en construction

La cité est un quartier urbain dont les voies de circulation sont publiques. L'accès de la cité est donc libre, laissant la possibilité au public de s'y promener à toute heure. A l'entrée, sont présentés deux panneaux illustrés, reprenant en français, anglais, allemand, espagnol et italien un historique de la cité.

La construction située au n°4 de la rue Le Corbusier, achetée en 1983 par la commune de Pessac, accueille la maison municipale Frugès offrant aux visiteurs la présentation de l'intérieur d'un immeuble « gratte-ciel » tel que Le Corbusier l'avait conçu. La maison est ouverte à la visite gratuitement à des horaires spécifiques. Y est exposée une maquette de l'ensemble du projet initial réalisée par Henry Frugès et son épouse en 1967 et une documentation sommaire est mise à la disposition des visiteurs. Y sont également organisées de façon régulière tout au long de l'année des expositions dédiées à l'architecture et au patrimoine.

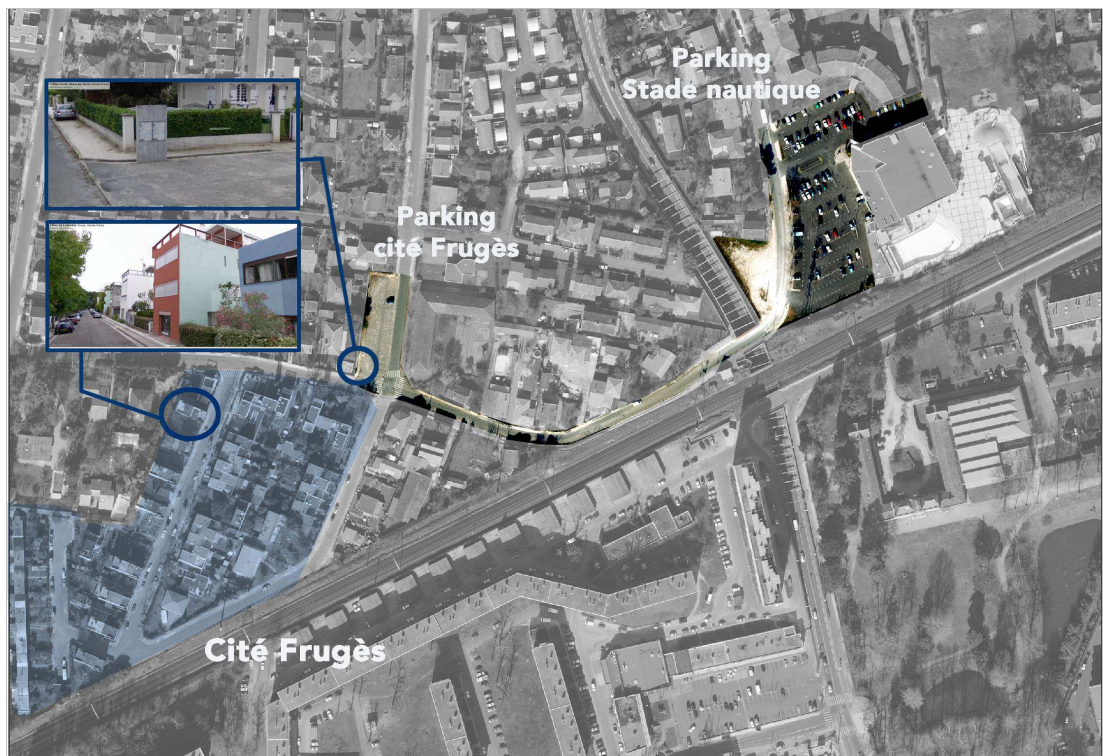
2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

Parallèlement, Arc en rève architecture, centre de promotion de l'architecture contemporaine, de renommée internationale, ainsi que le CAUE de la Gironde (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), partenaire du Conseil Général, organisent régulièrement des visites guidées de la *Cité Frugès* et notamment des visites à visée pédagogique ayant pour but de sensibiliser les enfants au paysage et au patrimoine.

Le site ne dispose d'aucune activité économique en lien avec le site.

En terme d'accueil du public, les infrastructures sur le site se limitent à l'organisation du stationnement. Plusieurs parkings existent mais restent disséminés dans le quartier. L'offre y est donc importante mais très peu lisible. Mais, au-delà de la maison municipale, le site ne dispose d'aucune activité économique ou culturelle.

Les équipements touristiques du site : signalétique, musée, stationnement



2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

2.1.4 | Une volonté visible et partagée de valorisation du site

Des institutions vigilantes qui encadrent depuis longtemps le développement du site

Au-delà de la politique touristique en cours de construction, l'implication des nombreux acteurs du site est depuis de nombreuses années une réalité.

Oubliée jusqu'au milieu des années 70, la cité retrouve enfin la reconnaissance du public. Grâce à la volonté d'un propriétaire qui a souhaité le classement de sa maison au titre des monuments historiques, le site regagne une relative notoriété. La *Cité Frugès* fait désormais partie intégrante du patrimoine architectural et culturel de Pessac, et la municipalité, consciente de la rareté de cet ensemble, s'est impliquée dans sa sauvegarde. Ainsi le quartier du Monteil voisin de la cité reprend un nouvel élan. L'objectif de cette réhabilitation est de restituer l'esprit du projet initial de Le Corbusier : la polychromie " modelage de l'espace grâce à la physique même de la couleur. " Les villas sont restaurées peu à peu dans l'esprit de l'époque.

Les transformations commencent avec les premiers propriétaires dès les années trente. Elles sont aggravées par un bombardement lors de la seconde guerre mondiale qui provoque la destruction d'une maison et de la plupart des vitrages. Leur remplacement sera l'occasion d'un changement des menuiseries, et du rebouchage de certaines baies.

Occupée par des familles aux revenus modestes, la cité connaît un grave déficit d'entretien qu'accroît toujours une incompréhension de cette architecture.

Le changement d'attitude s'amorce en 1973 avec la restauration complète de la maison située au 3 rue des Arcades, à l'initiative de son propriétaire M. Héraut.

Depuis 1976, l'ensemble de la cité est inscrite à l'inventaire des Quartiers Anciens du département de la Gironde et le 3 rue des arcades restauré à l'identique a été classé Monument Historique le 18 décembre 1980.

En 1983, le Délégué Régional à l'Architecture et à l'Environnement (le DRAE) apporta des éléments de réflexion sur le problème d'une réhabilitation dans l'optique d'une restitution globale à long terme ou dans une simple remise aux normes d'habitabilité. C'est alors qu'une étude préalable est apparue indispensable pour connaître les besoins des habitants, les possibilités conceptuelles et techniques de cette réhabilitation. Cette étude fût commandée et financée par la commune de Pessac en 1984 avec les participations de l'État, de la Région et du département.

Le diagnostic de cette étude permit d'établir des propositions techniques qui ont pu servir plus tard de base de travail à la programmation d'une ZPPAUP. De plus, la restauration en 1987 et l'ouverture au public d'un demi gratte-ciel par la commune de Pessac (acquis par elle en 1983 et inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques le 14 juin 2001) ainsi que la mise en souterrain des réseaux en 1989 ont favorisé les restaurations privées dans la cité.

Toutes ces interventions publiques ou privées ont enrichi la réflexion, affiné les solutions techniques et sensibilisé les résidents à une vision plus globale. La ZPPAUP a été créée par arrêté préfectoral du 27 octobre 1998 et offre désormais à la *Cité Frugès* non plus une simple gestion des abords mais une gestion cohérente de l'ensemble ayant pour objectif de redonner aux « *Quartiers Modernes Frugès* » les qualités architecturales et urbaines d'origine en tenant compte des nécessités techniques et des besoins des habitants.

2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

C'est donc après un long travail de recherche que la cité peut aujourd'hui espérer retrouver une identité architecturale notamment par l'harmonie des volumes et des couleurs dans l'esprit qui animait Le Corbusier. Les nouveaux occupants des maisons dont la population se renouvelle depuis une décennie sont généralement des amateurs de l'œuvre de Le Corbusier, ayant à cœur de favoriser cette remise en état.

Des associations d'habitants particulièrement actives

> L'association des amis de Le Corbusier et des *Quartiers Modernes Frugès*

Elle compte essentiellement des habitants parmi ses adhérents. Créée à l'origine pour la défense du quartier puis pour aider les habitants dans leur démarche de restauration, elle poursuit aujourd'hui ses missions de conseil et d'aide et cherche également à développer des activités de valorisation et de diffusion.

> La Commission Frugès du Comité de Quartier du Monteil

Elle est aujourd'hui très active au sein du quartier en matière d'animation locale mais aussi force de proposition concernant le cadre de vie des habitants, tant des *Quartiers Modernes Frugès* que des habitants des zones riveraines incluses dans le quartier du Monteil.

> L'association Vivre aux *Quartiers Modernes de Frugès*

Cette association plus récente s'est donné pour but de concilier la protection du Patrimoine architectural avec la préservation du cadre de vie de ses habitants. Elle compte près de la moitié des familles du quartier parmi ces adhérents et elle est très active en terme de recherche de solutions de conservation du bien.

2.1.5 | Une protection du site à renforcer

Un site protégé

Le site bénéficie de nombreux dispositifs complémentaires en matière de protection. Vision élargie au travers de la ZPPAUP – Protections plus ciblées au travers des protections ponctuelles

Des dégradations sur le bâti pourtant encore visibles

De nombreuses maisons ont subi maintes transformations au cours du temps. Certaines ont fait l'objet de restaurations, privées ou publiques, et ont su retrouver leur aspect d'origine. Mais des dégradations subsistent aujourd'hui s'expliquant en grande partie par les coûts de la rénovation qui restent particulièrement élevés et ne favorisent pas le maintien des populations.

Ainsi, cette situation tend à générer une certaine ségrégation sociale qui remet en question des principes d'origine de la cité et interroge sur la vocation future de la cité.

En 1995, Aquitanis, société HLM importante de Gironde, a acquis, restauré et remis en location quatre logements regroupés en trois maisons.

Des maisons construites sur le site postérieurement à la réalisation des *Quartiers Modernes Frugès*

L'une, très discrète, a fait l'objet d'une étude approfondie et validée par les Bâtiments de France lors de sa transformation par son dernier propriétaire. En plus de se fondre derrière un écran végétal elle reprend certains des aspects architecturaux du reste de la cité -forme, toit plat, couleurs.

2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

Une seconde a été préempté par la municipalité et fait l'objet d'un projet de ré qualification pour améliorer l'accueil des visiteurs dans la cité et permettre l'hébergement d'étudiants chercheurs en architecture

La troisième reste en zone de préemption et plusieurs projets sont à l'étude en cas de mise en vente par son propriétaire.

Des espaces publics relativement dégradés

> La voirie

Aujourd'hui plusieurs projets sont à l'étude.

Le service Domaine public envisage de mettre une partie de la rue Xavier Arnoz en sens unique (ouest-est) afin de sécuriser le cheminement des piétons. Ce projet répond à une demande du syndicat de quartier du Monteil.

Par ailleurs, un problème de descellement des dalles sur le trottoir de la rue le Corbusier, du fait des racines des arbres, a été diagnostiqué et doit être résolu en conformité avec la ZPPAUP. (Cf. Espaces verts et plantations).

La barrière le long de l'emprise ferroviaire nécessite d'être restaurée. Ce projet de réhabilitation sera mené à bien parallèlement à la réalisation du mur antibruit par Réseau Ferré de France.

> L'éclairage public

Le service Domaine public a monté un projet de remplacement des éclairages publics suite à un diagnostic effectué en 2009 constatant l'état d'usage des lampadaires (luminaires et mât). Cet ouvrage rentre dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL).

> Les espaces verts et plantations

Le problème de descellement des dalles sera traité par arrachage des liquidambers (Copalme d'Amérique) et remplacement par une essence au port moins large et au système racinaire plus adapté, complété par un système de limiteur de racines si une autre solution n'était pas trouvée. Le chiffrage par le service environnement est en cours.

Les six acacias implantés le long de l'école, avenue Henry Frugès, sont d'un développement hétérogène. Cette essence a un système racinaire étendu peu compatible avec des aménagements de chaussée. Aussi, il sera plutôt envisagé, dans le cadre de l'aménagement de la place, de la remplacer par une autre essence.

Quant à l'entretien des jardins de la Maison Municipale Frugès-Le Corbusier, et à terme celui du Centre d'Interprétation le traitement des espaces suivra les préconisations de la ZPPAUP.

> Les interfaces entre le domaine public et le domaine privé

Il conviendrait d'expertiser l'état de conservation des clôtures afin d'inciter à les restituer en conformité avec les prescriptions de la ZPPAUP (composition et matériaux).

Le remplacement des boîtes aux lettres, dont un moule a été réalisé par la municipalité, sera poursuivi.

2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

2.2 | Enjeux et objectifs

2.2.1 | Mettre en perspective les mesures existantes de protection du site

Il est essentiel de poursuivre les mesures existantes par une mise en œuvre « programmée » dans le temps des recommandations d'intervention de la ZPPAUP et un accompagnement plus important afin de :

- restituer l'image globale de la Cité et restaurer prioritairement l'espace public et en particulier les rues,
- restituer le caractère originel des maisons et améliorer les conditions de l'habitation et
- utiliser des procédés techniques de restauration standard, et généralisable à la série des maisons.

Des prescriptions architecturales et techniques générales et particulières proposées à mettre en œuvre dans le cadre juridique de la ZPPAUP

Ces prescriptions particulièrement fines s'appuient sur un travail d'analyse historique et théorique de la cité qui fut confronté à une enquête auprès de la population et largement débattu au sein du Comité Technique et du comité de Pilotage mis en place par la ville de Pessac.

Soumises enfin aux différentes parties concernées (Ville de Pessac, Direction de l'environnement et de la Nature, Service Départemental d'Architecture de la Gironde, Architecte des Bâtiments de France, associations de quartier et habitants), elles sont concrétisées et proposées à leur mise en œuvre opérationnelle dans le cadre juridique de la ZPPAUP.

> Les abords et les rues

Sur le domaine public :

- Restitution des emprises et de la géométrie du tracé des rues et de la place, conformément aux dispositions d'origine.
- Restauration de la nature et de la forme des revêtements de chaussées et trottoirs conformément aux dispositions d'origine.
- Intégration la plus discrète possible, avec le souci d'impact visuel minimum, de toutes les émergences des réseaux : assainissement, eau potable, gaz et télécommunications.
- Intégration des éléments nouveaux de signalétique et de mobilier urbain : plaques de rues, signalétique urbaine, corbeille à papiers, bancs.
- Création d'un marquage spécifique en fonte, intégré dans le sol de la chaussée et matérialisant les limites du projet d'origine dans son développement complet.

Sur le domaine privé extérieur :

- Restauration des clôtures, portails, portillons et piles, boîtes aux lettres conformément aux plans et dispositions prévues à l'origine, en y intégrant de légères adaptations dues essentiellement à la recherche d'intégration des différents branchements aux réseaux.
- Encouragement et incitation à végétaliser les jardins de devant des maisons.
- Encouragement à la restitution des abris de jardin ou « poulaillers » d'origine implantés dans les jardins « arrière ».

2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

> Les maisons

- Restitution et mise en valeur des emprises et de la géométrie du tracé des rues et de la place, conformément aux dispositions d'origine
- Restauration et restitution des toitures
- Adaptation de certains espaces non clos à rez-de-chaussée
- Restauration et restitution des baies, huisseries et fermetures
- Ravalement des façades et application de la polychromie prévue par Le Corbusier et Henry Frugès

Les actions liées :

- **Protection du site**
- **Cadre de vie urbain (Accessibilité, Sécurité, Abords, Paysages...)**
- **Démocratie participative, association des habitants**

2.2.2 | Renforcer la lisibilité du site

Le site souffre d'un certain enclavement et d'un manque d'adresse urbaine, en raison de l'inachèvement du projet de Le Corbusier. De fait, la cité est déconnectée de l'avenue Pasteur. L'amélioration de la lisibilité du site dépendra avant tout du retraitement des espaces publics.

La nature des espaces publics du quartier, essentiellement résidentiel, permet d'envisager des évolutions à long terme visant à améliorer l'accessibilité à la *Cité Frugès* d'une part et la qualité des parcours, notamment pour les modes doux, d'autre part. Au delà du seul jalonnement, des aménagements de certaines voiries et notamment de l'avenue Henry Frugès permettrait de valoriser l'environnement proche du site et d'améliorer la qualité des espaces traversés.

Des principes de jalonnement sont à mettre en place depuis les grandes infrastructures.

Favoriser l'intermodalité

Le renforcement de l'intermodalité bus-tram-train permet une meilleure desserte du site. L'objectif est de rendre cette desserte encore plus performante à l'horizon 2013-2014. Le vélo peut être aussi un bon complément au développement des transports en commun pour assurer les liaisons courtes.

Les actions liées :

- **Cadre de vie urbain (Accessibilité, Sécurité, Abords, Paysages...)**
- **Démocratie participative, association des habitants**

2 | Stratégie de gestion pour l'élément constitutif du bien

2.2.3 | Développer l'accueil des visiteurs

Le premier enjeu est d'arriver à concilier l'accueil et le confort des visiteurs avec la qualité du cadre de vie des habitants.

En renforçant les lieux d'accueil et en organisant une aire de stationnement à proximité immédiate de la cité, il sera possible d'augmenter le nombre de visiteurs sans accentuer la gêne éventuelle pour les habitants.

L'autre enjeu fort est de développer l'accueil de tous les visiteurs, touristes, scolaires, universitaires, chercheurs, etc... en adaptant le contenu des expositions et du matériel pédagogique aux différents publics. Le développement de nouveaux programmes de recherche, notamment en lien avec le réseau français des sites Le Corbusier et l'échange de documents, expositions, etc... peut intéresser tous les publics, à différents titres.

Les actions liées :

- **Accueil des visiteurs sur le site**
- **Valorisation touristique et culturelle autour du site**
- **Programmes de recherche, documentation et projets pédagogiques**
- **Programmes de mise en réseau français ou de coopération décentralisée**



3 | Programme d'actions

3 | Programme d'actions

Le plan de gestion formalise un « programme d'action pluriannuel », pour la période 2010 -2015. Il s'inscrit dans le prolongement des actions déjà engagées depuis de nombreuses années pour la préservation et la valorisation du site, et notamment la mise en œuvre de la ZPPAUP qui a permis de nombreuses avancées quant à la remise en état des maisons et la préservation de leurs caractéristiques techniques et formelles.

3.1 | Les acteurs et leur organisation

Les principaux acteurs sont réunis à ce jour au sein des trois instances mises en place pour l'élaboration du plan de gestion : le comité de pilotage, le comité technique et le conseil scientifique. Ces trois instances pourront ensuite s'enrichir de nouveaux partenariats dans le cadre de la mise en œuvre du plan et de son suivi.

3.1.1 | Le comité de pilotage

Il est constitué des différents représentants des instances politiques, techniques, et des partenaires indispensables à la conduite des projets et des actions à mener.

Pour la ville :

- Monsieur le maire de Pessac
- L'adjointe au maire chargée de la Culture, du Patrimoine et du Tourisme
- L'adjoint au maire chargé de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de vie
- Les services municipaux concernés, culture, aménagement et urbanisme, vie associative, centre communal d'action sociale.

Pour les autres partenaires :

- Le Conseil Régional
- Le Conseil Général
- La Communauté urbaine de Bordeaux
- La Fondation du Patrimoine
- La DRAC
- L'Architecte des Bâtiments de France

3.1.2 | Le comité technique

Il est composé des techniciens des différentes instances présentes au sein du comité de pilotage.

3.1.3 | Le conseil scientifique

Il comprend :

- Les directeurs des services municipaux en charge de l'urbanisme, de la culture et du tourisme, de la vie associative.
- La DRAC
- L'Architecte des Bâtiments de France
- L'Architecte en chef des Monuments Historiques
- Divers experts locaux, historiens de l'architecture notamment
- L'Agence d'Urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine
- La Maison de l'Architecture d'Aquitaine
- Le CAUE 33
- Arc en Rêve
- L'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux

3.1.4 | Le comité de suivi

Il se compose des représentants du comité de pilotage auquel s'ajoute les représentants des habitants de la *Cité Frugès*.

(cf. fiche action n° 10)

3 | Programme d'actions

3.2 | Protections sur la zone tampon

L'objectif est de poursuivre les actions entreprises et le suivi des travaux et aménagements réalisés sur la zone tampon, dans le cadre de l'application des dispositions contenues dans la ZPPAUP (cf. Fiche action n°1).

Ces dispositions sont aujourd'hui adaptées et suffisantes. Le renforcement des mesures prises quant à la gestion et au suivi des permis de construire par les services municipaux et l'Architecte des Bâtiments de France (qui assurent une permanence régulière sur le site) doivent contribuer à une meilleure prise en compte des projets sur la zone tampon et à son évolution.

Il conviendra dans les années à venir et suite aux bilans effectués par le comité de suivi de mesurer les effets de ces mesures et de les faire évoluer si nécessaire (cf. Fiche action n°10).

3.3 | Protection et conservation du site

La mise en place des différentes mesures quant à la protection du site (cf. Fiche action n°1), quant à sa conservation par l'instauration d'un « guichet unique » (cf. Fiche action n°8), l'inventaire complet des 50 maisons présentes sur le quartier (cf. Fiche action n°2), et l'aménagement des espaces publics et des abords (cf. Fiche action n°3), doivent contribuer à une évolution significative de la qualité des interventions sur le quartier.

3.3.1 | La protection des maisons

Les actions prévues visent au renforcement du niveau de protection de toutes les maisons de la Cité en prolongement de l'application des dispositions de la ZPPAUP qui ont déjà permis des réhabilitations de qualité.

La gestion plus collégiale des permis de construire et l'aide offerte aux propriétaires par le service urbanisme de la ville et l'Architecte des Bâtiments de France vise à établir les projets les plus en accord avec les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'architecture.

L'inventaire complet de chaque maison (intérieur, extérieur) débouchera sur l'élaboration d'un catalogue des éléments architecturaux d'origine et d'un référentiel technique d'appui aux travaux de rénovation. Il interrogera également sur l'opportunité de fixer des mesures de protections complémentaires à celle de la ZPPAUP.

La mise en place d'un « guichet unique » qui permettra de mutualiser les compétences et d'aider les propriétaires sur les aspects techniques ou dans la recherche des financements possibles va également dans ce sens. Sous la maîtrise d'ouvrage de la ville, avec l'aide éventuelle d'un organisme spécialisé, ce « guichet unique » simplifiera les démarches, le montage des dossiers et devrait aussi aider à réduire les coûts des travaux pour les habitants (en constituant notamment une coopérative d'achat et un référentiel technique).

3.3.2 | La protection des abords des maisons et des espaces publics

La perception de la *Cité Frugès* est liée à la qualité des aménagements publics et au traitement de l'interface entre domaine public et espaces privés, marquée par le paysage des clôtures. Il sera nécessaire dans les années à venir de poursuivre les travaux d'aménagement des rues de la cité ainsi que l'éclairage public et d'expertiser l'état des clôtures afin d'aider les habitants à restituer dans la mesure du possible les clôtures d'origine (a minima pour ce qui est de la composition et des matériaux).

3 | Programme d'actions

3.4 | Accueil des visiteurs sur le site

Plusieurs types d'actions sont programmées pour promouvoir la découverte du site et organiser l'accueil des visiteurs.

Il s'agit notamment de faciliter l'accès au quartier (cf. Fiche action n°3) et d'accueillir les visiteurs dans un lieu approprié, le futur Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, offrant tous les services et le confort nécessaire (cf. Fiche action n°4).

3.4.1 | L'amélioration de l'accessibilité au site

Les actions prévues dans ce domaine sont la mise en place d'un jalonnement efficace de la Cité depuis la rocade, l'autoroute A63, le centre-ville et l'optimisation de la signalétique d'entrée de la Cité. En parallèle, il est prévu d'aménager le terrain appartenant à la communauté urbaine à l'angle de l'avenue Henry Frugès et de la rue Xavier Arnoz en dépose bus et parking pour les voitures et les vélos (avec un accueil handicapés).

3.4.2 | L'accueil des visiteurs

Le futur Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) créé dans la maison achetée par la Ville, sise au 38-40 de la rue Henry Frugès, aura pour vocation, outre sa fonction culturelle et scientifique, d'assurer l'accueil du public sur le site.

La création de ce lieu augmentera la capacité d'accueil (horaires d'ouverture et nombre de visiteurs simultanément) par rapport à ce qui est possible aujourd'hui à la maison municipale en répondant aux normes en vigueur, et notamment en terme d'accessibilité aux personnes handicapées. Ces nouveaux espaces permettront d'accueillir tous les types de publics et notamment les scolaires qui peuvent nécessiter un encadrement particulier.

3.5 | Valorisation touristique et culturelle autour du site

Le projet culturel de la Ville de Pessac est en cours d'élaboration et fait une place importante à la mise en valeur de la *Cité Frugès* tant en ce qui concerne sa promotion que son animation.

Plusieurs types d'actions concourent à la valorisation du site : la création du CIAP (cf; Fiche action n°4), la poursuite de l'aménagement de la « maison municipale » (cf. Fiche action n°5), divers évènements (cf. Fiche action n°6) ainsi que diverses actions de communication et de promotion (cf. Fiche action n°9).

3 | Programme d'actions

3.5.1 | La création du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

Il s'agit de développer l'accueil sur le site et de créer un lieu de ressources spécifiques sur le patrimoine architectural de la Cité.

Le CIAP comprendra, outre un centre de ressources scientifiques et techniques, un hall d'exposition, un bureau et des espaces d'accueil proprement dits (sanitaires, espaces de détente extérieurs). Ce lieu permettra l'accueil de tous les types de public, avec une attention particulière portée aux groupes scolaires et universitaires, en mettant à disposition du matériel et un fond documentaire pédagogique et technique.

Le premier étage de la maison qui accueillera ce centre sera aménagé en logements à caractère social pour des étudiants en architecture.

L'ensemble fera l'objet d'un concours d'architecture permettant de réaménager l'actuel pavillon et devrait pouvoir ouvrir ses portes en 2014.

3.5.2 | La maison municipale Frugès – Le Corbusier

L'objectif est de reconstituer un lieu de conservation et de transmission de la mémoire de la Cité, en y développant un accueil de qualité.

Ce projet vise en premier lieu à améliorer la visibilité de cette « villa témoin » en travaillant la signalétique et la mise en lumière, puis à rénover l'intérieur et l'extérieur, afin de retrouver un état le plus proche de l'état d'origine (en restituant par exemple les appareils de chauffage et les sanitaires d'origine). La terrasse pourrait ainsi être ouverte à la visite.

3.5.3 | La création de nouveaux évènements festifs, culturels et touristiques

Plusieurs évènements existants seront développés comme les journées du Patrimoine, la nuit des musées, les journées de l'architecture, d'autres seront créés. Il est envisagé notamment d'organiser des manifestations en lien avec la parution de publications, dans le cadre du Printemps du Bourgailh (éco-festival), des repas de quartiers ou des fêtes célébrant les phases de rénovation, ainsi que des concerts, spectacles de théâtre ou de danse sur le site, ou à proximité.

En parallèle, de nouveaux circuits touristiques sont en cours d'élaboration comme par exemple des circuits « Le Corbusier » ou « Sites UNESCO » en lien avec les sites girondins, des parcours sur les thématiques « architecture béton » ou « habitat social », ou encore un parcours du patrimoine architectural pessacais.

Il est également envisagé de présenter des expositions artistiques en rapport avec l'architecture et le patrimoine dans la Cité.

3.5.4 | La mise en place d'un nouveau site Internet

Ce nouveau site sera l'occasion d'organiser un espace d'échange et de collaboration et de proposer un blog ou un forum. Sa réalisation interviendra suite à l'élaboration d'un cahier des charges et d'un cahier technique, et la mise en place d'un comité rédactionnel en partenariat avec le comité de suivi et les habitants.

3 | Programme d'actions

3.6 | Programmes de recherche, documentation et projets pédagogiques

L'inventaire des maisons (cf. Fiche action n° 2) contribuera à alimenter les recherches historiques, il débouchera sur l'élaboration d'un catalogue des éléments d'origine et d'un référentiel technique d'aide aux travaux de rénovation.

La mise en place d'un fond documentaire et de projets pédagogiques spécifiques (en réponse aux sollicitations des établissements scolaires notamment) se réalisera dans le cadre de la création du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, développée ci-dessus (cf. chapitre 3.4).

Le développement de nouveaux partenariats avec l'Université et l'École Nationale Supérieure d'Architecture et du Paysage de Bordeaux en particulier permettront de discuter de l'opportunité d'engager de nouveaux programmes de recherche sur la Cité.

3.7 | Programmes de mise en réseau français ou de coopération décentralisée

L' Association des Sites Le Corbusier a pour objet, dans le respect des compétences des membres et de celles des autres collectivités, groupements et institutions :

- d'animer un réseau chargé de préserver et promouvoir les sites Le Corbusier auprès du public et des opérateurs touristiques,
- de créer les conditions d'échange et de partage de connaissances et d'expériences dans les domaines de la conservation, la protection, la mise en valeur, l'animation et la gestion du patrimoine Le Corbusier,
- d'être force de proposition et de réflexion dans les domaines cités ci-dessus auprès des acteurs du patrimoine en France et à l'international, notamment auprès de l'UNESCO et du Comité du Patrimoine Mondial.

Au plan local, la ville de Pessac s'est rapprochée de la ville de Bordeaux (dans le cadre du Comité Local Unesco Bordeaux) afin de réfléchir à des modalités d'association et d'échanges en matière culturelle et touristique.

3.8 | Démocratie participative, association des habitants

Les actions programmées font l'objet de la Fiche action n°7.

L'objectif global de la ville est d'associer étroitement les habitants aux réflexions et actions concernant le devenir de la Cité, par le biais de réunions publiques et de concertation et en lien avec les associations d'habitants qui existent déjà et qui sont particulièrement actives*

La ville souhaite associer l'ensemble des acteurs et réunir les conditions de proximité nécessaire afin de formaliser une instance mixte avec un comité restreint qui se réunira régulièrement. Elle a d'ores et déjà mis en place des ateliers participatifs basés sur des méthodes actives.

* Les associations existantes sont évoquées au chapitre 2.1.4 « Une volonté visible et partagée de valorisation du site ».

3 | Programme d'actions

3.9 | Cadre de vie urbain (Accessibilité, Sécurité, Abords, Paysages...)

En matière de cadre de vie, la plupart des actions projetées, accessibilité, abords et paysages ont été traitées dans les chapitres 3.2, 3.3 et 3.4. On peut, en outre, évoquer ici les projets qui impacteront directement l'amélioration du cadre de vie comme les travaux sur les espaces publics du quartier ou la requalification de la cité Arago, au sud de la voie ferrée.

Ainsi, le traitement des arbres de la rue Le Corbusier, la réfection de l'avenue Henry Frugès ou l'aménagement de la place, tout comme le jalonnement des *Quartiers Modernes Frugès* et la signalétique les concernant, constituent autant de sujets auxquels les habitants seront associés. Ainsi, les groupes de travail mis en place permettront d'élaborer un projet en cohérence avec leur cadre de vie.

3.10 | Gestion des risques (naturels et ou technologiques)

La Cité n'est pas soumise à ce type de risques. La gestion des nuisances phoniques liées à la voie ferrée est évoquée au chapitre 1.1.6 ci-dessus « les facteurs pouvant affecter l'élément constitutif du bien ».

3.11 | La mise en œuvre

La mise en œuvre du projet d'actions est détaillée dans les 10 fiches projets portées en annexe.

Fiches actions du plan de gestion de la *Cité Frugès*

Domaines	Fiche	Intitulé	Objectifs généraux	Objectifs opérationnels	Enjeux
Urbanisme	1	Protection	Décrire les dispositifs de protections	Développer les différents niveaux de protection s'appliquant sur le site, pour le bâti et les espaces extérieurs, mais aussi pour ses abords	Fixer des mesures de protection complémentaires Renforcer l'application de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
	2	Inventaire Intérieurs / Extérieurs	Recenser les maisons et les éléments architecturaux afin de veiller à préserver et mettre en valeur l'authenticité du patrimoine.	Inventaire complet des extérieurs et intérieurs des maisons, en vue d'affiner les moyens de protections à apporter	Repérage et analyse systématique des façades et des intérieurs.
	3	Accès Espaces publics Abords	Améliorer la lisibilité et l'accessibilité des Quartiers Modernes Frugès Améliorer la qualité des espaces publics pour l'accueil des usagers et des touristes dans le respect des pratiques des habitants Préserver et valoriser les qualités paysagères du site (domaine public et privé)	Améliorer la qualité des espaces publics pour l'accueil des usagers et des touristes Mettre en valeur le site par un travail sur la perception et l'usage des espaces extérieurs publics et privés	Élaborer une charte de préconisation pour les espaces communs du site, les jardins et pour les abords de la zone
Animation et valorisation	4	Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine	Développer l'accueil sur site et un lieu de ressources spécifiques	Optimiser l'accueil des visiteurs Développer un lieu de résidence pour étudiants en architecture Créer un centre de ressources	Aménager la maison achetée par la ville en deux espaces distincts Augmenter le temps d'ouverture au public
	5	Maison Muséale Frugès Le Corbusier	Présenter un lieu de conservation et de transmission de la mémoire	Optimiser l'accueil des visiteurs Répondre aux normes en matière d'accueil du public	Augmenter le temps d'ouverture au public Rénover le bâtiment Meubler la maison et restituer les appareils de chauffage et les sanitaires
	6	Évènements	Faire rayonner la cité dans l'agglomération et au delà par la promotion d'un pôle d'attractivité	Créer un pôle d'excellence scientifique et de transmission de cette excellence Promouvoir et développer un processus d'animation festif Inscrire le site dans les différents réseaux touristiques et patrimoniaux	Associer les ressources des services Culture, Vie associative et Communication
Cadre de vie	7	Démocratie participative	Ancrer la démarche de démocratie participative dans la conduite du projet et des actions	Formaliser une instance mixte, type comité technique, avec un comité restreint qui se réunira régulièrement	Forte implication du service Vie associative en terme de fonctionnement et d'investissement
	8	Guichet unique	Accompagner les habitants en mutualisant les compétences et les financements	Repérer et mobiliser les compétences et les financements Créer un espace ressource guichet unique	Déterminer le dispositif d'aide spécifique et dédié Créer un référentiel technique
	9	Communication et promotion	Communiquer et valoriser à l'échelon international, sur le plan touristique, culturel et pédagogique	Développer un site internet	Communiquer d'un point de vue touristique, culturel et pédagogique Créer un espace d'information, d'échange et de collaboration
Gouvernance et évolution du projet	10	Comité de suivi	Organiser la conduite et le suivi du projet et des actions	Coordonner les actions mises en place Suivre leur mise en œuvre et leur progression Veiller à la conservation du site	Créer un comité de veille



4 | Suivi et évaluation

4 | Suivi et évaluation

4.1 | Suivi et évaluation

Dispositions administratives pour le suivi de l'élément constitutif du bien

Pour la France, il sera établi un comité de suivi au niveau national réunissant la Fondation Le Corbusier, les représentants de l'Etat, Ministère de la culture et de la communication, Direction de l'architecture et du patrimoine, les instances déconcentrées de l'Etat, Service départemental de l'architecture et du patrimoine, Direction régionale des affaires culturelles et les principaux acteurs concernés pour chaque bien. Sous l'autorité de la DAPA, ce comité assurera un rôle de suivi actif des protections, et de l'état de conservation des biens situés en France. Il programmera le renforcement des protections nécessaire et les mesures à prendre pour assurer une conservation et une gestion exemplaires des sites.

Au niveau local, le suivi et l'évaluation du plan de gestion seront assurés par le comité de suivi qui se réunira, dans un premier temps, tous les ans. Il formalisera un bilan des actions engagées et procédera aux ajustements nécessaires en matière d'objectifs ou d'actions. Le bilan devra permettre en particulier d'identifier les retards ou points de blocage qui empêcheraient la réalisation des actions. Il sera établi sur la base d'indicateurs qui seront fixés pour chaque volet du programme d'actions.

4.2 | Indicateurs de suivi

Un groupe de réflexion sera mis en place d'ici la fin de l'année 2010 au sein du comité de suivi, afin de définir les indicateurs pertinents. Ce groupe prendra en compte les recommandations que formulera l'association des Sites Le Corbusier lors de ses prochaines rencontres et les indicateurs fixés dans la ZPPAUP.

Indicateurs clés pour mesurer l'état de conservation

Les caractéristiques principales de cet ensemble architectural réalisé par Le Corbusier sont les harmonies dessinées par les volumes d'une part et par la couleur d'autre part. Les perceptions créées par ces deux éléments peuvent définir l'état de conservation de la cité. En effet, la renaissance de la cité se fait essentiellement au travers de la restitution des volumes, des percements et des proportions d'origine ainsi que du retour de la polychromie.

Voir également le Volume I : indicateurs clés pour mesurer l'état de conservation, commun à tous les biens de la liste.

4.3 | Amélioration

La réactualisation du plan se fera tous les 6 ans, mais des ajustements pourront être apportés à mi-parcours.



Annexes – Fiches Action

FICHE ACTION N°1
PROTECTION DU SITE

FICHE ACTION N°2
INVENTAIRE INTÉRIEURS / EXTÉRIEURS

FICHE ACTION N°3
ACCÈS / ESPACES PUBLICS / ABORDS

FICHE ACTION N°4
CENTRE D'INTERPRÉTATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (CIAP)

FICHE ACTION N°5
MAISON MUNICIPALE FRUGÈS-LE CORBUSIER

FICHE ACTION N°6
ÉVÈNEMENTS

FICHE ACTION N°7
DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

FICHE ACTION N°8
GUICHET UNIQUE

FICHE ACTION N°9
COMMUNICATION ET PROMOTION

FICHE ACTION N°10
COMITÉ DE SUIVI

FICHE ACTION N°1

PROTECTION DU SITE

LOCALISATION DU PROJET : *Cité Frugès-Le Corbusier*, Pessac
MAÎTRE D'OUVRAGE :
ANNÉES DE PROGRAMMATION : 2010-2015

OBJECTIFS

Renforcer les mesures de protection et de mise en valeur attachées au site

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

Développer les différents niveaux de protection s'appliquant sur le site, à la fois sur le bâti et les espaces extérieurs des *Quartiers Modernes Frugès*, mais aussi sur ses abords

Actions :

- Fixer des mesures de protection complémentaires à celles déjà existantes, suite à l'inventaire complet du bâti, portant sur la totalité d'une maisons ou sur un ou des éléments particuliers d'une maison.
- Engager les procédures pour de nouveaux classements ou de nouvelles inscriptions (partielles ou totales) de maisons au titre des Monuments Historiques.
- Poursuivre l'application de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sur le site et sa zone tampon.
- Offrir une aide renforcée aux habitants lors de demandes d'autorisations de travaux pour établir des projets en accord avec les objectifs de préservation et de mise en valeur du site et de ses abords.
- Renforcer la gestion des permis de construire et le suivi des travaux par le service des permis de construire de la Ville et par les Architectes des Bâtiments de France qui assurent une permanence régulière sur le site, ainsi que par le comité scientifique si nécessaire dans le cadre de projets lourds ou problématiques.
- Informer régulièrement le Comité de Suivi des travaux menés en application des règlements afférents aux différents niveaux de protection.
- Réaliser un bilan des effets de ces mesures de protection afin d'en faire évoluer les dispositifs réglementaires le cas échéant.

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

- Pétitionnaires des travaux
- Service des permis de construire de la Ville de Pessac
- SDAP
- Comité Scientifique
- Comité de Suivi

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

2010 – 2015 :

Poursuite de l'application des mesures de protection en place dans le cadre de la gestion des autorisations de travaux ou des permis de construire.

2011 :

Identification de mesures de protection complémentaires à mettre en place. Engagement des procédures pour le classement ou l'inscription au titre des Monuments Historiques de nouvelles maisons ou d'éléments particuliers.

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

- Renforcement de l'aide à l'élaboration des projets auprès des pétitionnaires et de la gestion partenariale des permis de construire pour améliorer la qualité des réhabilitations ou des transformations intérieures ou extérieures.
- Amélioration de la conformité des travaux sur l'ensemble du site et de sa zone tampon avec les dispositions réglementaires en vigueur.
- Élaboration systématique d'un état « avant- après » pour tous les travaux engagés permettant d'alimenter un bilan annuel soumis à l'appréciation du Comité de Suivi .

TABLEAU DE SUIVI DU PROGRAMME D' ACTIONS (à titre indicatif)

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%)	Commentaire
Amélioration gestion des permis de construire	Ville + SDAP	2010 - 2015			
Mise en place de nouvelles protections	Comité Scientifique Comité de Suivi	2011 - 2015			

*Lancement - Achèvement

FICHE ACTION N°2

INVENTAIRE INTÉRIEURS / EXTÉRIEURS

LOCALISATION DU PROJET : Cité Frugès-Le Corbusier, Pessac
MAÎTRE D'OUVRAGE : DRAC
ANNÉES DE PROGRAMMATION : 2009 - 2011

OBJECTIFS

Afin de veiller à préserver et mettre en valeur l'authenticité du patrimoine, un recensement des maisons ainsi que des éléments architecturaux est en cours par un travail de repérage et d'analyse systématique des façades et des intérieurs.

Un travail de documentation historique à partir des fonds d'archives sera conduit en parallèle du repérage sur le terrain.

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

Considérant que l'authenticité des biens se rapporte à leur capacité à témoigner de leur dessin et de leur conception initiale en terme de forme bâtie, de cadre et d'usage, et afin de veiller à conserver cette authenticité, il est proposé de :

- Réaliser un inventaire complet de chaque maison et éléments architecturaux, portant sur les extérieurs (plan, façades, toitures, clôtures..), et les intérieurs (cadres, escaliers, fenêtres, chauffage, cheminées, volets...), et identifier les éléments présents à l'origine de la construction et encore en place.
- Fixer des mesures de protection complémentaires à celles déjà existantes, portant sur la totalité d'une maison ou sur des éléments particuliers, et encadrer leur restauration à travers la création d'un secteur sauvegardé.
- Élaborer un catalogue des éléments architecturaux d'origine pour établir un référentiel technique d'appui aux projets de rénovation.

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

- Recensement maisons: DRAC
- Mesures de protection : Comité Scientifique
- Inventaire éléments architecturaux – Guide référentiel : DRAC – Ville

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- 2009-2010 : recensement des maisons.
- 2010-2011 : recensement des éléments architecturaux et élaboration du guide référentiel technique.
- 2011 : Un groupe de réflexion composé a minima des membres du comité de suivi sera mis en place pour identifier les mesures de protection complémentaires à mettre en place. Des procédures spécifiques pourront ensuite être lancées pour l'inscription à l'inventaire des monuments historiques de nouvelles maisons ou d'éléments particuliers.

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

Ce travail d'identification et de localisation a pour objectif le classement ou l'inscription au titre des Monuments Historiques des maisons qui garantissent l'authenticité des plans et des éléments architecturaux. Ce classement sera accompagné de dispositions graphiques et écrites, ainsi que l'établissement d'un document référentiel illustré des éléments architecturaux d'origine et de leurs équivalents aujourd'hui sur le marché qui permettront la remise à l'état d'origine lors d'une rénovation.

Impact attendu par rapport à la préservation ou l'évolution ultérieure du bâti, des aménagements intérieurs ou extérieurs :

- Veille sur l'authenticité des biens et une remise à l'état d'origine dans le cas où le bien a été altéré.
- Sensibilisation des habitants à la présence d'éléments architecturaux ou d'équipements d'origine encore en place, de type menuiseries, revêtements, sanitaires, clôtures, par exemple.
- Mise en valeur des éléments remarquables par un encadrement plus étroit des phases de restauration ou de réhabilitation.
- Prise en compte de ces éléments dans les projets de transformation ou de réaménagement éventuels des maisons.

Impact attendu dans le cadre des programmes de recherche, documentation historique, et projets pédagogiques :

- Apport de matériaux nouveaux pouvant faire l'objet d'un inventaire illustré.
- Recherche et illustration de méthodes adaptées de restauration des éléments identifiés, dans un but pédagogique.

Encadrement et évaluation des travaux par le comité de suivi du site sur la base de l'inventaire et des préconisations attachées.

TABLEAU DE SUIVI DU PROGRAMME D' ACTIONS (à titre indicatif)

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	État d'achèvement (%)	Commentaire
Recensement des maisons	DRAC	2009 - 2010		50 %	
Inventaire éléments architecturaux-Guide référentiel	DRAC Ville	2010 ? - 2011 ?			
Mesures de protection	DRAC	2011 - 2012			

*Lancement - Achèvement

FICHE ACTION N°3

TITRE : ACCÈS / ESPACES PUBLICS / ABORDS

LOCALISATION DU PROJET : Pessac

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac - CUB

ANNÉES DE PROGRAMMATION : 2010-2015

OBJECTIFS

Accessibilité, jalonnement et signalétique

Améliorer la lisibilité et l'accessibilité de la *Cité Frugès* (tous modes de transport).

Espaces publics (Voirie, espaces verts et éclairage public)

Améliorer la qualité des espaces publics pour l'accueil des usagers et des touristes dans le respect des pratiques des habitants.

Interfaces entre le domaine public et le domaine privé

Préserver et valoriser les qualités paysagères du site tant sur le domaine public que sur le domaine privé, et notamment valoriser le traitement des clôtures.

Participer à la mise en valeur du site par un travail sur la perception et l'usage des espaces extérieurs publics et privés dans le respect du dessin d'origine.

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

La découverte du site de Frugès s'effectue par un parcours dans les rues du quartier. La perception du bien est donc fortement liée à la qualité des aménagements des espaces publics (confort d'usage et qualité urbaine) et des espaces d'interface avec le domaine privé, marqué par le paysage des clôtures. Tout en considérant les besoins des habitants, il apparaît nécessaire de décliner des actions susceptibles d'améliorer l'image du quartier depuis ces abords. Ces actions sur l'espace public ont également pour objectif de créer un effet levier sur l'initiative privée s'appliquant à la restauration des clôtures et à la mise en valeur des jardins privés.

Accessibilité, jalonnement et signalétique

- Lisibilité à renforcer au regard de la confidentialité du site.
- Accessibilité à étudier notamment en fonction des évolutions du réseau de transports en commun (tram, bus et vélo en libre de service).

Espaces publics (Voirie, espaces verts et éclairage public)

- Aménagement non adapté du parking, au vu de l'augmentation de la fréquentation.
- Problèmes de mouvement de pavage, rue le Corbusier, du fait des racines des liquidamars.
- Traitement inégal de l'éclairage public à l'intérieur du quartier.

Interfaces entre le domaine public et le domaine privé

- Expertiser l'état de conservation des clôtures.
- Favoriser l'entretien et la valorisation des jardins privés perceptibles depuis la rue.

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES (Suite)

ACTIONS ENVISAGÉES :

Accessibilité, jalonnement et signalétique

- Jalonnement de la *Cité Frugès* depuis rocade, A63, Chappement Lucildo, les échoppes, centre-ville.
 - > chiffrage à solliciter
- Signalétique d'entrée de la cité. Panneau d'accueil. Retraits des panneaux (impasse et limitation de stationnement) pose de panneaux de limitation de tonnage.
 - > chiffrage à solliciter

Espaces publics (Voirie, espaces verts et éclairage public)

Réfection de l'avenue Frugès jusqu'à l'avenue Pasteur et la place du Monteil : selon le même profil. Réfection des trottoirs, enfouissement des réseaux, amélioration de la mise en lumière.

Réfection de la place située à l'angle de l'avenue Henry Frugès et de la rue Xavier Arnoz : aire d'accueil, dépose minute bus, stationnement vélos et voiture (dont place handicapés).

> estimation à 150 000 € (hors réseaux)

Mise à sens unique de la rue Xavier Arnoz et aménagement d'un délaissé CUB en parking bus : élargissement des trottoirs, réfection de la chaussée.

> estimation à 150 000 € (hors réseaux)

Dépose et remplacement des luminaires de la cité

> Ville de Pessac (Service domaine Public)

> 70 000 €. Budget 2011 ?

Arrachage et replantation des arbres rue Le Corbusier, pose de limiteur de racines, remise en place des dalles.

> chiffrage en cours

Interfaces entre le domaine public et le domaine privé

- Expertiser l'état de conservation des clôtures et mettre en place des actions visant à restituer dans la mesure du possible l'état d'origine (s'agissant a minima de la composition et des matériaux)

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

POUR LA PRÉPARATION DU PROJET :

Accessibilité, jalonnement et signalétique

Ville de Pessac (service domaine Public), Communauté Urbaine de Bordeaux - CUB (service jalonnement).

Espaces publics (Voirie, espaces verts et éclairage public)

> Ville de Pessac (service domaine Public), CUB (4e circonscription de voirie) pour :

- la réfection de l'avenue Frugès, la réfection de la place, la mise à sens unique de la rue X. Arnoz et aménagement du délaissé CUB en parking bus, la dépose et remplacement des luminaires de la cité

> Ville de Pessac (service Environnement) pour l'arrachage et la replantation des arbres rue Le Corbusier

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET (Suite)

POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

Accessibilité, jalonnement et signalétique

Ville de Pessac (service domaine Public), et la CUB (service jalonnement)

Espaces publics (Voirie, espaces verts et éclairage public)

Ville de Pessac (service domaine Public), CUB (4e circonscription de voirie) pour :
- la réfection de l'avenue Frugès, la réfection de la place, la mise à sens unique de la rue Xavier Arnoz et aménagement du délaissé CUB en parking bus, la dépose et remplacement des luminaires de la cité

Ville de Pessac (service Environnement) pour l'arrachage et la replantation des arbres rue Le Corbusier

LE CAS ÉCHÉANT, MAITRE D'ŒUVRE ET MAITRE D'OUVRAGE :

Accessibilité, jalonnement et signalétique

CUB (service jalonnement) : maître d'ouvrage et maître d'œuvre

Espaces publics (Voirie, espaces verts et éclairage public)

CUB (4e circonscription de voirie) maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre choisis par appel d'offre dans le cadre de marchés publics pour :

- la réfection de l'avenue Frugès, la réfection de la place, la mise à sens unique de la rue Xavier Arnoz et aménagement du délaissé CUB en parking bus.

Ville de Pessac (service domaine Public) maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre choisis par appel d'offre dans le cadre de marchés publics pour la dépose et remplacement des luminaires de la cité.

Ville de Pessac (service Environnement) maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre choisis par appel d'offre dans le cadre de marchés publics pour l'arrachage et la replantation des arbres rue Le Corbusier.

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPÉRATION :

370 000€ hors réseaux

+ arrachage et la replantation des arbres rue Le Corbusier

+ jalonnement et signalétique

Différents postes	Montant
Jalonnement, signalétique	Estimation en cours
Réfection de l'avenue Frugès	150 000 €*
Réfection de la place	
Mise à sens unique de la rue Xavier Arnoz et aménagement du délaissé CUB en parking bus	150 000 €*
Dépose et remplacement des luminaires de la cité	70 000 €
arrachage et replantation des arbres rue Le Corbusier	Estimation en cours
TOTAL	

PLAN DE FINANCEMENT (Suite)

DÉPENSES ET RECETTES PRÉVISIONNELLES :

Estimation hors réseaux

Financeurs	Programme	Montant	Taux	État de la demande
Ville de Pessac (fonds de proximité)			100 %	Non prévu
CUB				
CR				
CG				

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

Amélioration de la qualité d'accueil des espaces publics pour tous les modes de déplacement (augmentation de l'offre de parking, vélo, voiture, bus, confort d'usage des espaces publics)

Amélioration de la perception de la cité depuis les abords du quartier

Meilleure lisibilité du bien et accessibilité depuis les grandes infrastructures

PUBLIC CIBLE : habitants, usagers, touristes,

INDICATEURS DE RÉSULTATS

Satisfaction des habitants, usagers, touristes suite aux investissements dans les nouveaux équipements.

FICHE ACTION N° 4

CENTRE D'INTERPRÉTATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (CIAP)

LOCALISATION DU PROJET : *Cité Frugès*, 38/40 rue Henry Frugès 33600 Pessac

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac

ANNÉES DE PROGRAMMATION : 2011- 2015

OBJECTIFS

Développer l'accueil sur site et offrir un lieu de ressources spécifiques
Valoriser d'un point de vue culturel, scientifique et technique, le patrimoine architectural

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

- Optimiser la capacité d'accueil des visiteurs (horaires d'ouverture, nombre de visiteurs simultanément)
 - Gérer le flux des touristes dans la cité
 - Améliorer la qualité de l'accueil
 - Répondre aux normes en matière d'accueil du public
 - Créer un centre de ressources scientifiques et techniques
 - Développer un lieu de résidence à caractère social pour étudiants en architecture
1. Augmenter le temps d'ouverture des lieux d'accueil et de visites : passer à un accueil du mardi au dimanche, matin et après-midi
 2. Aménager la maison préemptée en plusieurs espaces distincts :
 - à l'étage : logements
 - au rez-de-chaussée : hall d'expositions, fonds documentaires, bureau de confidentialité, sanitaires
 - au jardin : jardin paysager, panneaux d'information, bancs et tables
 3. Événement inaugural festif :
En lien avec les travaux du CIAP, avec les partenaires et les habitants.
 4. Accueillir :
 - > Les groupes scolaires / universitaires :
 - Créer un matériel pédagogique
 - Présenter des expositions didactiques
 - Mettre à disposition un fond de documentation pédagogique et technique
 - Recevoir des conférenciers / intervenants extérieurs
 - > Les touristes :
 - Billetterie
 - Présenter des expositions didactiques et culturelles
 - Présenter des documents multimédia en lien avec les QMF
 - Ouvrir une boutique d'objets dérivés et de souvenirs
 - > Les habitants :
 - Mettre à disposition les documents techniques en rapport avec la protection et la conservation du site
 - Tenir des permanences avec les différents partenaires

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES (suite)

COMMUNICATION prévue auprès des habitants, des collectivités, des offices de tourisme :

- Diffusion de plaquettes dans les lieux d'activités touristiques locaux et dans les autres sites Le Corbusier
- Distribution brochures
- Campagnes d'affichage
- Internet

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

POUR LA PRÉPARATION DU PROJET :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- CUB
- SDAP
- Bailleurs sociaux
- Les habitants
- Services municipaux concernés
- etc.

POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- CUB
- SDAP
- Bailleurs sociaux
- CAUE
- Maison de l'Architecture
- Arc en rêve
- ENSAP
- Université Bordeaux 3
- Services municipaux concernés

MAITRE D'OUVRAGE :

- Mairie de Pessac

GOVERNANCE :

- Concours d'architecte pour la requalification de la maison
- Groupes de travail avec les habitants
- Aides de la DRAC
- Intervention du bailleur social
- Subventions/aides Conseil Régional, Conseil Général, CUB
- Conseil du CAUE

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- 2011 : Programmation de requalification
- 2011 - 2014 : Travaux
- 2014 : Inauguration du CIAP
- 2015 : Mise en disponibilité des logements

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPÉRATION :

Estimation Bâti : 420 000,00 €

DÉPENSES PRÉVISIONNELLES (DONNÉES PROVISOIRES) :

Différents postes CIAP	Montant
Travaux (200 m ² x 1400 € TTC)	280 000,00 €
VRD (300 m ² x 150 € / m ²)	45 000,00 €
Études (30%) TTC	97 500,00 €
Total opération TTC	422 500,00 €

Différents postes Animation	Montant H.T.
1 Poste complet (UC, écran, clavier, souris)	550,00 €
1 Ordinateur portable	650,00 €
1 Écran plat 1cd/ft	800,00 €
Total opération H.T.	2 000 ,00 €
1 Copieur numérique Location annuelle Maintenance	1 390,00 € 335,00 €
Total fonctionnement annuel	1 725,00 €

RECETTES PRÉVISIONNELLES (DONNÉES PROVISOIRES) :

	Financements Région Aquitaine				
	Critères d'éligibilité	Taux maximum	Plafond de la subvention	Montant prévisionnel	Montant prévisionnel des aides
Etude préalable	Etude réalisée par un cabinet spécialisé sur la base d'un cahier des charges esquissant le projet culturel	20 %	8 000,00 €	95 000,00 €	8 000,00 €
Création, reconstruction, aménagement	Fonction des critères déterminés pour le classement de la commune et tenant compte des critères de choix : - programme d'actions basé sur un socle de connaissances et sur une documentation à caractère scientifique - prise en compte des publics prioritaires pour la Région (15-25 ans notamment)	25 %	200 000,00 €	325 000,00 €	81 250,00 €
Médiation, fonctionnement	- Equipe d'animation pérenne et professionnelle intégrée à l'équipement dédié à la médiation - Programme annuel d'animation du lieu dédié à la médiation patrimoniale - Programme basé sur un socle de connaissances et sur une documentation à caractère scientifique	20 %	Montant du projet compris entre 5 000 et 15 000 € TTC	Non chiffré	Non chiffrable

Le financement de la Région tiendra compte de l'engagement des autres partenaires publics (Etat, Département, Commune...).

Une proposition de financement pour la DRAC a été formulée.

La part prise en charge par le Bailleur social pour la réalisation des logements reste à définir.

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

- Accueillir le public fréquentant les QMF hors horaires d'ouverture actuelles
- Sensibiliser les habitants
- Sensibiliser les jeunes générations à l'environnement architectural
- Favoriser de bonnes conditions de recherches

INDICATEURS DE RÉSULTATS

- Statistiques de fréquentation : touristes, groupes scolaires, groupes étudiants, professionnels, etc.
- Recensement des demandes spécifiques en terme de documentation
- Nombre d'emprunts de documents
- Enquêtes préservation du cadre de vie
- Enquêtes satisfaction accueil, commentaires, horaires, durée de la visite, accessibilité (mobilité, langues étrangères...)
- Fréquence des demandes de logement, taux de renouvellement des locataires
- Évaluation de l'impact, des échanges produits par la présence d'étudiants logés (publications, production de travaux de recherche universitaire)
- etc.

FICHE ACTION N°5

MAISON MUNICIPALE FRUGÈS-LE CORBUSIER

LOCALISATION DU PROJET : *Cité Frugès-Le Corbusier* - 4 rue Le Corbusier 33600 Pessac

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac

ANNÉES DE PROGRAMMATION : 2011

OBJECTIFS

Développer un accueil de qualité

Reconstituer un lieu de conservation et de transmission de la mémoire

Valoriser d'un point de vue culturel, scientifique et technique le patrimoine architectural

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

- Optimiser la capacité d'accueil des visiteurs (horaires d'ouverture)
- Gestion du flux de touriste dans la cité
- Améliorer la qualité de l'accueil
- Répondre aux normes en matière d'accueil du public

ACTIONS ENVISAGÉES :

1. Augmenter le temps d'ouverture des lieux d'accueil et de visites : passer à un accueil du mardi au dimanche
2. Améliorer la visibilité de la « villa témoin »
 - Signalétique de la maison
 - Mise en lumière des façades
3. Rénover et entretenir la Maison municipale Frugès-Le Corbusier : extérieur / intérieur
4. Événement inaugural festif :
En lien avec les travaux de rénovation, avec les partenaires et les habitants.
5. Accueillir :
 - > Les groupes scolaires / universitaires :
 - Créer un matériel pédagogique
 - Présenter des expositions didactiques
 - Mettre à disposition un fonds de documentation pédagogique et technique
 - Recevoir des conférenciers / intervenants extérieur
 - > Les touristes :
 - Présenter des expositions didactiques et culturelles
 - Ouvrir la terrasse à la visite
 - Restituer les appareils de chauffage et les sanitaires d'origine

COMMUNICATION prévue :

- Diffusion de plaquettes dans les lieux d'activités touristiques locaux et dans les autres sites Le Corbusier
- Distribution brochures
- Campagnes d'affichage
- Internet

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA PRÉPARATION DU PROJET :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- CUB
- SDAP
- Les habitants
- Services municipaux concernés, etc.

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- CUB
- SDAP
- CAUE
- Maison de l'Architecture
- Arc en rêve
- ENSAP
- Université Bordeaux 3
- Services municipaux concernés

MAITRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac

GOVERNANCE :

- Commander une étude d'architecte technicien concernant les façades, la terrasse, les échanges thermiques,
- Étudier un système de chauffage adapté,
- Permettre l'accès du rez-de-chaussée aux personnes à mobilité réduite,
- Redéfinir la signalétique de la maison,
- Mise en lumière des façades,
- Meubler la maison,
- Acquérir le fourneau calorifère d'origine,
- Se procurer le système de sanitaires initial,
- Étudier comment la végétalisation de la terrasse en permettrait l'accès,
- Groupes de travail et de médiation avec les habitants et voisins immédiats,
- Aides de la DRAC
- Collaborer avec la mairie de Lège Cap-Ferret pour la mutualisation des actions techniques et culturelles
- Subventions/aides Conseil Régional, Conseil Général, CUB
- Conseil du CAUE

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPÉRATION :

Chiffrage en cours :

- Mobilier : Fauteuil LC2 : 3 775 €
Table basse LC10 : 2 280 €
- Fourneau Robur : 5 390 €

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

- Accueillir le public fréquentant les QMF hors horaires d'ouverture actuelles
- Sensibiliser les habitants
- Sensibiliser les jeunes générations à l'environnement architectural

INDICATEURS DE RÉSULTATS

- Statistiques de fréquentation : touristes, groupes scolaires, groupes étudiants, professionnels, etc.
- Enquêtes satisfaction accueil, commentaires, etc.

FICHE ACTION N°6

ÉVÈNEMENTS

LOCALISATION DU PROJET : Cité Frugès-Le Corbusier - Pessac

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac

ANNÉES DE PROGRAMMATION : En permanence

OBJECTIFS

Faire rayonner la cité dans l'agglomération et au delà par la promotion d'un pôle d'attractivité

Valoriser d'un point de vue culturel, scientifique, technique le patrimoine architectural

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

- Créer un pôle d'excellence scientifique et de transmission de cette excellence
- Promouvoir et/ou développer un processus d'animation festif
- Inscrire le site dans les différents réseaux touristiques et patrimoniaux

ACTIONS ENVISAGÉES :

1. Participer aux événements festifs existants
 - Journées européennes du patrimoine,
 - Nuit des musées,
 - Journées de l'architecture,
 - Festival art et histoire,
 - Cinéma en plein air, etc.
2. Créer de nouveaux événements festifs
 - À l'occasion de parutions de publications réalisées avec les partenaires
 - Éco-festival en lien avec le Printemps du Bourgaillh
 - Manifestations inaugurales
 - Manifestation en lien avec les recherches des étudiants logés,
 - Repas de quartier, fête célébrant chaque fin de rénovation, bals, vide grenier, etc.
 - Concerts, théâtre, danse
3. Nommer et inaugurer l'esplanade à l'entrée des *Quartiers Modernes Frugès*
 - Manifestation festive mêlant arts et histoire
 - Reconstitution historique
4. Élaborer des circuits touristiques
 - Circuits Le Corbusier
 - Circuits Sites UNESCO
 - Parcours architecture béton
 - Parcours habitat social
 - Parcours Patrimoine architectural pessacais, etc.
5. Présenter des expositions artistiques en rapport avec l'architecture et le patrimoine
 - Calendrier des expositions révisé et concerté avec les autres espaces d'expositions pessacais
 - Expositions artistiques tout genre (peintres, sculpteurs, photographes, plasticiens...)
 - Vernissages festifs, séances de dédicaces
 - Valorisation de l'œuvre de Henry Frugès, etc.
6. Organiser des colloques, conférences et rencontres thématiques, de rayonnement local, national et international
 - L'architecture moderne
 - La construction béton
 - L'habitat social
 - Le Corbusier, etc.
7. Exposer les travaux des chercheurs
Plans, coupes, vues axonométriques, dessins et simulations graphiques et numériques, 3D animées, maquettes, etc.

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES (suite)

COMMUNICATION prévue auprès des habitants, des collectivités, des offices de tourisme :

- Diffusion de plaquettes dans les lieux d'activités touristiques locaux et dans les autres sites Le Corbusier
- Distribution de brochures
- Campagnes d'affichage
- Internet

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA PRÉPARATION DU PROJET :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- CUB
- DRAC
- CAUE
- Maison de l'Architecture
- Arc en rêve
- ENSAP
- Université Bordeaux 3
- Les habitants
- Associations culturelles

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- CUB
- DRAC
- CAUE
- Maison de l'Architecture
- Arc en rêve
- ENSAP
- Université Bordeaux 3
- Les habitants
- Associations culturelles
- Services municipaux concernés

MAITRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac, Service Patrimoine et tourisme

GOUVERNANCE :

- S'inscrire dans les dispositifs existants
- Initier des projets festifs et communicants avec les habitants
- Élaborer des actions de sensibilisation et de valorisation avec les organismes d'animation du patrimoine architectural
- Ateliers avec les organismes de recherche
- Rencontres et projets en partenariat avec les services culturels et touristiques d'autres communes travaillant sur les mêmes thématiques
- Élaboration de circuits touristiques
- Travail en collaboration avec la médiathèque Jacques Ellul
- Création d'outils de communication
- Etc.

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPÉRATION :

Chiffrage par manifestation et en fonction du coût de chacune

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

PUBLIC CIBLE : scientifiques, habitants, public divers

INDICATEURS DE RÉSULTATS

- Statistiques de fréquentation
- Enquêtes préservation du cadre de vie
- Questionnaires de satisfaction
- Etc.

FICHE ACTION N°7

DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE

LOCALISATION DU PROJET : *Cité Frugès*-Le Corbusier - Pessac

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac

ANNÉES DE PROGRAMMATION : Dès le printemps 2010

OBJECTIFS

Ancrer la démarche de démocratie participative dans la conduite du projet et des actions.
Conserver et valoriser le bien architectural.

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

- Implication des habitants par rapport à la conservation et la valorisation du patrimoine architectural
- Se projeter ensemble vers un but commun et partagé
- Partager les enjeux, contraintes et actions respectifs

ACTIONS ENVISAGÉES :

1. Organiser des réunions publiques de concertation
2. Co-élaborer les projets
3. Créer une charte de qualité
4. Créer un comité de veille

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA PRÉPARATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

- Les associations du quartier
- Les habitants
- Services municipaux concernés
- SDAP
- DRAC
- Organismes de valorisation du patrimoine architectural
- Associations en vue d'animation et d'élaboration d'outils de démocratie participative

MAITRE D'ŒUVRE ET MAITRE D'OUVRAGE :

- Mairie de Pessac / Services : Vie associative – Patrimoine et Tourisme – Aménagement

GOVERNANCE :

- Reconnaître l'ensemble des acteurs et réunir les conditions de proximité nécessaires
- Formaliser une instance mixte, type comité technique, avec un comité restreint qui se réunira régulièrement
- Organiser des ateliers participatifs basés sur des méthodes « actives »
- Mettre en place des réunions publiques d'information et de concertation
- Accompagner les initiatives des habitants de façon à favoriser la recherche de solutions en lien avec les problématiques locales

PLAN DE FINANCEMENT

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION :

Répercutions en terme de fonctionnement du service Vie Associative

Estimation investissement sur projet : 3000 €

Estimation années suivantes : 1000 €

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

PUBLIC CIBLE : Habitants

INDICATEURS DE RÉSULTATS

- Enquêtes préservation du cadre de vie
- Questionnaires de satisfaction
- Etc.

TABLEAU DE SUIVI DU PROGRAMME D' ACTIONS (à titre indicatif)

Action	Maître d'ouvrage	Dates prévues*	Dates effectives*	Commentaire
Réunions publiques d'information	Ville de Pessac	2009 - 2015	Février 2009 Décembre 2009 Mars 2010 Mai 2010	Réunion publique d'information : projet d'inscription de la <i>Cité Frugès</i> au patrimoine mondial de l'UNESCO, dans le cadre de <i>l'œuvre architecturale et urbaine de Le Corbusier</i> Réunion publique d'information > la ZPPAUP «une protection qui doit rassurer» par l'architecte des Bâtiments de France > informations sur les fiches techniques et aides financières éventuelles par des représentants de la DRAC > mise à disposition du dossier numérisé ZPPAUP > derniers échos sur la rencontre des 11 villes Le Corbusier à Firminy le 21 octobre 2009 dernier > projet de plan de gestion de la Cité Le Corbusier pour l'UNESCO > temps de partage et d'échange. Réunion publique d'information : rencontres de l'association des sites Le Corbusier Réunion publique d'information et concertation – Plan de gestion
Ateliers participatifs		À partir de mai 2010		> Plan de gestion > Habiter les QMF hier, aujourd'hui, demain > Etc.
Groupes de travail thématiques		À partir de mai 2010		> Sensibilisation, médiation, accompagnement, etc. > Groupes avec des spécialistes Etc.

*Lancement - Achèvement

FICHE ACTION N°8

GUICHET UNIQUE

LOCALISATION DU PROJET : *Cité Frugès - Le Corbusier*, Centre d'Interprétation, 38/40 rue Henry Frugès 33600 Pessac

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac

ANNÉES DE PROGRAMMATION : 2011

OBJECTIFS

Accompagner les habitants, en particulier ceux à faible revenus, en mutualisant les compétences et les financements

Conserver le bien architectural

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

- Créer un espace ressource
- Améliorer l'habitat
- Veiller à la bonne conservation du site

ACTIONS ENVISAGÉES :

1. Déterminer le dispositif d'aide spécifique et dédié adapté
2. Créer le référentiel technique nécessaire
3. Joindre les associations aux experts techniques
4. Accompagner les dossiers sur les aspects juridiques, techniques et financiers
5. Organiser une coopérative d'achats

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA PRÉPARATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

Conseil Régional, Conseil Général, CUB, Fondation du Patrimoine, DRAC, Services municipaux concernés, Organismes spécialisés pour le portage des dossiers

MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de Pessac

GOVERNANCE :

- Groupes de travail habitants et organismes de valorisation du patrimoine architectural
- Créer des permanences afin d'accompagner les habitants dans leurs démarches
- Rechercher les solutions techniques adaptées
 - > Architecte commissionné
 - > Partenariat avec la Mairie de Lège-Cap-Ferret
- Réunions d'informations et de concertation

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- Permanence des ABF
- Inventaire des *Quartiers Modernes Frugès*
- Recherche puis collecte des engagements des partenaires
- Montage du guichet (pilotage, procédures...)
- Transformation de la permanence en guichet unique

PLAN DE FINANCEMENT

Dépenses et recettes prévisionnelles

Préfiguration du montage d'un dispositif de guichet unique

	Régime		Nombre de dossiers par années	Plafond du montant de travaux TTC	Montant des aides		Sous total aides versées	Coût global par année
					%	€		
Commune	Rééquilibrage	Particuliers imposables	2 dossiers	15000	10,00%	1500	3000	10 500,00 €
		Particuliers non imposables	3 dossiers	25000	10,00%	2500	7500	
DRAC	Aides en fonction des revenus des propriétaires	Bâtiment classé <i>Monument historique</i>	5 dossiers (fonction de la commune)	25000	50,00%	12500		
				20000	50,00%	10000		
		Bâtiments inscrits <i>Monument historique</i>		25000	15 à 20 %	3750 à 5000		
				20000	15 à 20%	3000 à 4000		
		Bâtiments ni classés ni inscrits <i>Monument historique</i>		25000	10,00%	2500		
				20000	10,00%	2000		
Région	Convention à établir							
Fondation du Patrimoine	Label de la Fondation	Particuliers imposables (défiscalisation)	pas de nombre limite	Ø	1% minimum			
					50,00%			
		100% si déjà 20% des travaux subventionnés						
		Particuliers non imposables	1 ou 2 maximum				1000 à 4000	1000 à 4000 €
Crédits européens	<i>En attente de réponses du SGAR concernant l'axe 4. objectif 4.2. du FEDER</i>							
Conseil Général	Moratoire pour l'année 2010 sur les aides au titre des Villages anciens. Dispositif 2011 en cours d'élaboration							
	Mise en œuvre							
Municipalité	Services Finances, Vie associative, CCAS							

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

PUBLIC CIBLE : Habitants

INDICATEURS DE RÉSULTATS

- Nombre de dossiers traités
- Nombre de rénovations
- Satisfaction en terme :
 - > d'accompagnement
 - > de résultat

FICHE ACTION N°9

COMMUNICATION ET PROMOTION

LOCALISATION DU PROJET : Mairie de Pessac
MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac
ANNÉES DE PROGRAMMATION : 2010-2015

OBJECTIFS

Communiquer et valoriser à l'échelon international, sur le plan touristique, culturel et scientifique via l'Internet
Valorisation et conservation du patrimoine architectural

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

- Communiquer d'un point de vue touristique, culturel et pédagogique
- Créer un espace d'échange et de collaboration par le biais d'un site Internet

ACTIONS ENVISAGÉES :

- Créer un site Internet
- Organiser la communication afférente
- etc.

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA PRÉPARATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

- Services communication de la ville de Pessac
- Entreprise extérieure

MAITRE D'OUVRAGE :

- Mairie de Pessac

GOVERNANCE :

- Mettre en place un comité rédactionnel
- Organiser des groupes de travail avec les habitants / les partenaires / les techniciens
- Élaborer un cahier des charges
- Créer des bases de données spécifiques visiteurs / habitants
- Alimenter un blog/forum

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPÉRATION :

- Réalisation d'un site Internet : 3 000 €
- Outils statistiques analytiques : 240 €

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

PUBLIC CIBLE : Habitants, visiteurs, chercheurs

INDICATEURS DE RÉSULTATS

- Statistiques de fréquentation du site par pages
- Questionnaire de satisfaction en ligne

FICHE ACTION N° 10

COMITÉ DE SUIVI

LOCALISATION DU PROJET : Mairie de Pessac

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Pessac

ANNÉES DE PROGRAMMATION : A partir de 2010

OBJECTIFS

Organiser la conduite et le suivi du projet et des actions

Conserver et valoriser le bien architectural

DESCRIPTION DU PROJET ET ACTIONS PRÉVUES

- Coordonner les actions mises en place dans le plan de gestion
- Suivre la progression de la mise en œuvre des actions du plan de gestion
- Veiller à la conservation du site

ACTIONS ENVISAGÉES :

1. Définir les orientations du plan de gestion
2. Conduire les projets décrits dans le plan de gestion
3. Prendre appui sur les polices patrimoniales existantes (MH, ZPPAUP...)
4. Communiquer sur l'évolution et l'avancement du projet

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

PORTEURS A SOLLICITER POUR LA PRÉPARATION ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- CUB
- Fondation du Patrimoine
- DRAC
- Préfecture de Région
- Associations
- Habitants
- Services municipaux concernés

MAITRE D'OUVRAGE :

- Mairie de Pessac

GOVERNANCE :

- Organiser des ateliers de travail techniques / scientifiques
- Réunir des comités techniques / scientifiques
- Valider les propositions lors de comités de pilotage
- Constituer un comité représentatif des acteurs impliqués dans le plan de gestion
- Réunir plusieurs fois par an le comité de suivi

RÉSULTATS ATTENDUS ET INDICATEURS

PUBLIC CIBLE : Habitants

INDICATEURS DE RÉSULTATS

- Nombre de restaurations / rénovations
- Respect des délais
- Fréquence des rencontres
- Qualité et quantité des retours

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 – Bassin à flot n°1 BP 71 – F-33041 Bordeaux cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | Septembre 2010