

PESSAC, le 16/04/2024



COMPTE RENDU DE REUNION

<input type="checkbox"/> OBJET : projet logements collectifs LPPROMOTION – 1 avenue de Madran	
Concertation du 11/04/2024	
Début réunion : 18h30	Animateur : M. RAUTUREAU Rapporteur : S. GOMEZ / C. DARRAS
<input type="checkbox"/> PARTICIPANTS Présents : <ul style="list-style-type: none">- M. Rautureau, adjoint à l'Urbanisme et équipements publics- Mme JACOB-NEUVILLE, Maire de Quartier- S. GOMEZ, responsable service droit des sols- C. DARRAS, responsable centre instructeur Pessac Gradignan - LPPROMOTION, promoteur : Mathilde THOMINE & Coralie CATHALIFAUD ARCHI- architecte TAILLANDIER Architectes Associés : Marinell Van. Wyk.- paysagiste QLAADF : Sébastien Riquois Les riverains = 15	

M. Rautureau, adjoint à l'Urbanisme et aux équipements publics, remercie les participants pour leur présence, rappelle la méthode de validation des projets de plus de 10 logements par la Ville et précise le déroulé de cette réunion de concertation.

Tout projet de plus de 10 logements est d'abord étudié avec les services instructeurs (mutualisés) pour en vérifier notamment la conformité aux règles du PLU, puis passe en Commission Métropolitaine des Avant-Projets (composée du maire et des adjoints concernés, des services de Bordeaux Métropole et de la ville, de l'architecte conseil et d'un représentant de la fédération des comités de quartier), plusieurs fois si nécessaire.

Une réunion de concertation avec les riverains est ensuite organisée, la ville étant en position de médiatrice, pour présenter le projet, répondre à certaines inquiétudes, trouver des améliorations possibles.

Présentation du projet :

- **Caractéristiques du projet :**

2 constructions comportant au total 23 logements familiaux en R+2+C (6 T2, 5 T3, 5 T4, 6 T4 duplex, 1 T5)

36 places de stationnement

Locaux techniques obligatoires (local déchets, local vélo)

- **Contexte urbain:**

Le projet respecte la charte paysagère et architecturale de Pessac. Il prend en compte les contraintes règlementaires du PLU mais va également au-delà. Il s'inscrit sur un site privilégié à l'angle des deux avenues du Pont de l'Orient et de Madran, en face des vignes.

La parcelle assiette du projet a une superficie d'un peu moins de 3000 m² et comporte à ce jour deux constructions en ruine et une végétation qui n'a pas de qualité particulière.

Les constructions environnantes sont traditionnelles et présentent des volumes simples avec toitures à deux pans.

Le volume des bâtiments projetés reprend la morphologie urbaine environnante. Ils respectent l'alignement du bâtiment existant au Nord et observent un retrait de courtoisie pour dégager des espaces verts qualitatifs situés au premier plan et des cônes de vue sur les vignes.

Le plan de masse présente une implantation de deux plots de gabarits équivalents, en équerre pour se mettre en retrait de l'avenue du pont de l'orient et propose un grand jardin partagé à l'angle des avenues.

Les hauteurs respectent le PLU et celles des constructions voisines.

Les places de stationnement sont intégrées au rdc du bâtiment situé au Nord et dans des pergolas pour limiter leur impact visuel.

- **Morphologie et projet architectural :**

Au premier plan se situe le jardin partagé puis les deux plots qui se positionnent en retrait.

L'expression architecturale est plutôt sobre afin de proposer un projet qui vieillira bien et qui s'inscrit dans le sens traditionnel des constructions du centre bourg. Les éléments de modénature sont simples. En termes de matériaux, il sera déployé en rdc et R+1 de la plaquette de parement en teinte pierre et de l'enduit sera appliqué en R+2+C. La toiture sera rampante et traitée en tuiles de teinte traditionnelle. Les serrureries et menuiseries seront en aluminium thermolaqué.

Des loggias généreuses sont prévues pour les logements orientés vers le sud et vers le jardin partagé afin de limiter les vis-à-vis avec les riverains.

Les besoins en stationnement sont satisfaits par 36 places de parking, ce qui correspond à plus de places que ce que le règlement du PLU impose afin de limiter son report sur le domaine public. Les places aériennes seront couvertes par des pergolas sur lesquelles des plantes grimpantes courront. L'emprise bâtie est limitée puisque 52% d'espaces en pleine terre sont prévus pour 30% exigé au PLU.

Le traitement des limites séparatives sera soigné et accompagné par un doublage végétal.

En limite de domaine public, la clôture sera constituée d'un soubassement en muret béton surmonté d'un barreaudage incliné, reprenant l'aspect de la clôture de l'opération au Nord.

Un muret technique à l'entrée du site accueillera les boîtes aux lettres ainsi que tous les éléments techniques afin de proposer une image propre et maîtrisée de l'opération depuis l'espace public.

- **Volet paysager :**

Le volet paysager est aussi important que l'aspect architectural.

Historiquement, l'avenue de Madran est bordée de parcelles agricoles perpendiculaires à la rue. L'enjeu est de proposer un nouvel aménagement harmonieux avec l'existant et adapté aux nouveaux usages de la résidence.

Il est prévu la création de deux grands espaces paysagers qui se chevauchent.

Trois strates végétales seront plantées. Celle arborescente (de haute tige) permettra d'assurer une continuité paysagère et d'atténuer les vis-à-vis avec les riverains, symbolique de l'arbre repère. Un verger sera planté.

Au Nord et à l'Ouest, les lisières seront traitées avec des feuillus et une strate plus basse, arbustive qui apportera une masse naturelle qui ne nécessitera pas de taille et qui permettra d'accueillir de la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

Dans le prolongement des cheminements piétons, des petites placettes avec des bancs seront installées. Enfin, une gloriette à l'angle de l'avenue sera implantée.

La palette végétale sera diversifiée avec pour principe de respecter le label végétal local adapté au milieu et au climat, facile d'entretien et qui participe à la biodiversité.

Questions des riverains :

- Location ou accession propriété ?

Plutôt accession en résidence principale, parkings vendus avec logement pour éviter les difficultés de stationnement.

- Comité du Monteil : Comment les accès vont être gérés à partir de l'avenue du pont de l'orient, est-ce le seul accès ? Car il existe déjà des difficultés à côté pour la résidence les Charmilles.

Un seul accès est prévu en effet uniquement à cet endroit. M. Rautureau précise qu'il s'agit d'un « petit » projet de 23 logements et que cela ne modifiera pas de manière substantielle les flux sur le secteur. C'est pourquoi l'accès est situé sur l'avenue du Pont de l'Orient, le plus loin possible du carrefour. A ce jour, il n'y a pas d'aménagement prévu au regard de l'ampleur du projet.

Mme la Maire de quartier indique qu'aucun problème sur l'accès de ce site n'a été relevé. Cependant, si des aménagements étaient nécessaires, cela serait étudié.

- Conseil syndical du Clos des Charmilles : des problématiques de circulations (vitesse des véhicules quand le feu du carrefour est vert) ont déjà été signalées entraînant une demande de créer un rond-point. Ces difficultés ont déjà été émises lors de la réunion de concertation du projet.

La ville/Bordeaux Métropole et la copropriété se sont rencontrés à plusieurs reprises pour un souci sur le carrefour.. Ici il est question de l'entrée de la résidence. C'est noté et la

suppression de ce carrefour à feu est prévue, ce sera étudié avec M. Mari.

- Comité du Monteil : Des difficultés de stationnement sur domaine public sur ce secteur existent. Y a-t-il des places prévues pour les visiteurs (personnel médical) ?

L'accès est large avec portail coulissant, il est donc possible de se croiser et de stationner en dehors de la voirie quand le portail s'ouvre. Il y a une place PMR avant le portail.

- Le risque qui existe est que n'importe qui s'y gare !

M. Rautureau précise que la place est située sur un foncier privé et que c'est à la future copropriété de faire respecter l'utilisation de cette place. Il serait dommage de la supprimer. Il ajoute qu'il est impossible de verbaliser sur le domaine privé.

- Combien d'espaces sont prévus pour le rechargement des véhicules électriques ?

100% des places seront câblées pour permettre le rechargement des véhicules électriques.

- Le projet présente 23 logements et 36 places de stationnement, sur quels critères vous êtes-vous basés, notamment pour les places visiteurs ? Si deux voitures par logements ce n'est pas suffisant

M. Rautureau précise qu'aujourd'hui, le cadre réglementaire fixe une place pour 55m² de surface de plancher. Il a été demandé au porteur de projet davantage de places que ce que le PLU oblige, comme c'est le cas pour tous les projets immobiliers à Pessac. Cependant, il faut trouver un point d'équilibre dans la négociation avec les promoteurs, avec le risque d'aller au tribunal administratif ou de rompre le dialogue. L'objectif est d'en avoir davantage jusqu'à un certain équilibre pour avoir un projet qualitatif qui convienne à tout le monde.

Mme Cathalifaud complète les propos de M. Rautureau : il faut regarder la typologie des logements et dans le cas présent, il y a 6 T2. Une seule place de stationnement est prévue pour les T2 et les T3. Il y a 12 logements de type « familiaux ». avec 2 stationnements. Il est toujours possible d'augmenter le nombre de stationnement mais cela dégraderait la qualité du projet à cause des nappes de stationnement. De plus, nous sommes actuellement dans une démarche qui vise à limiter l'utilisation de la voiture. Il y a aujourd'hui un changement de mentalité et les déplacements en vélo sont de plus en plus courants. Le local vélo du projet est conséquent.

- Le parking en sous-sol ne risque-t-il pas d'être inondé ?

Le parking n'est pas sous terrain mais en RdC donc il n'y a pas de pompe de relevage nécessaire. Sur les 36 places, seules 6 sont en extérieur hors pergola.

- Conseil syndical du Clos des Charmilles : Risque d'avoir une vue plongeante sur le nouveau bâtiment et les véhicules depuis la résidence du Clos des Charmilles

Les véhicules seront couverts par une pergola qui sera végétalisée avec arrosage intégré pour les espaces verts communs. C'est important d'avoir les moyens de ses ambitions. On prévoit un arrosage au goutte à goutte pour garantir la reprise des végétaux et l'autonomie des plantes. C'est au printemps que les plantes ont besoin d'eau.

- Quelle distance entre le bâtiment du Nord et la résidence le Clos des Charmilles ?

Il y a 8 mètres de distance et les espaces de vie ne sont pas orientés sur la façade pignon de la résidence le Clos des Charmilles.

- Quel sera la gestion des déchets verts, le compostage est-il prévu ?

Des zones de compostages sont prévues dans les espaces de jardins partagés si possible, en lien avec les jardins cultivés.

M. Rautureau précise que la législation (via Bordeaux Métropole) prévoit la mise à disposition

de composteurs, et des dispositifs de points d'apports volontaires. Le service Déchets Ménagers de Bordeaux Métropole relaie l'ensemble des informations pour réceptionner le composteur dans une notice de bienvenue.

- Conseil syndical du Clos des Charmilles : RdC avec deux étages, ce bâtiment va-t-il être plus haut que celui au nord ? Quid de la voirie, des vibrations se sont fait sentir lors de la construction de la résidence du Clos des Charmilles par les riverains. N'y a-t-il pas un risque et ne faut-il pas un référé préventif pour protéger les constructions voisines ?

M. Rautureau confirme que le projet ne sera pas plus haut que la résidence au Nord (RdC avec stationnement à la place).

Des constats d'huissiers sont prévus sur les équipements en amont du chantier puis à la livraison de la résidence pour vérifier s'il y a eu des variations ou des endommagements sur les terrains voisins. A 8 m de distance, aucune incidence possible et les études de sol n'ont révélé aucune difficulté. Le Clos des Charmilles n'aura pas de difficultés vis-à-vis de ce chantier mais pourquoi pas l'envisager. M. Rautureau appuie cette demande.

- Conseil syndical du Clos des Charmilles : Comment sera prévue cette démolition ? et quid du puit existant sur le terrain ?

La faisabilité technique n'est pas encore définie. Les mouvements des camions et la base de vie sont à traiter après dépôt de permis de construire. Dans tous les cas, la base vie sera sur le site. Le puit sera comblé pour éviter les pollutions dans la nappe phréatique.

- Durée du chantier ?

Autour de 18 mois (8 à 10 mois maximum de gros œuvre). Une charte des faibles nuisances et des chantiers propres est prévue.

- Quel traitement des façades Ouest ? Stores ?

En termes de qualité d'usage des logements, le projet est travaillé en loggia pour protéger contre les éléments et des regards extérieurs. Le store n'est donc pas forcément nécessaire. Des pergolas fixes sont prévues pour les points où cela est nécessaire. Ce bâtiment répondra à la RE 2020 (RE 2012 pour la Résidence du Clos des Charmilles).

- Récupération eaux de pluie, est ce envisagé ? Quel usage pour le puit ?

Cela n'a pas été envisagé, c'est couteux, souvent les cuves sont vides quand on a besoin d'eau... Il est techniquement impossible d'utiliser ce puit, il est à sec l'été, il y a des relevés depuis deux étés. Ce n'est pas une mauvaise chose de le boucher.

- Projet intéressant, le précâblage pour des panneaux solaires est possible ? Il faut accélérer la transition écologique. Quelle typologie de logements dans chaque bâtiment ? Le précâblage pour les bornes de recharge pourrait être alimenté via l'énergie solaire (en lien avec les zones d'accélération des EnR).

Sur la typologie des logements, cette dernière est équilibrée dans chaque bâtiment (pas que les petits d'un côté par exemple). Il est toujours envisagé de basculer vers une production en panneaux photovoltaïques mais il n'y pas de consensus assez intéressant à ce jour car il ne faut pas que ce bâtiment coute trop cher aux futurs habitants. Cependant, le projet prévoit des pompes à chaleur comme système de chauffage. La question sera posée au bureau d'études dédié sur cet aspect de précâblage.

- Fibre à haut débit ?

Les deux batiments seront fibrés et raccordés à la livraison.

- En matière de calendrier, quel retroplanning ?

Le permis de construire n'est pas déposé à ce jour. Il est prévu ces prochains jours avec un accord (durée l'instruction du dossier) sous 3 à 4 mois minimum. Ensuite, il faut purger de tout recours l'autorisation donc un début de chantier prévu début 2025.

- Conseil syndical du Clos des Charmilles : Qu'avez-vous prévu comme matériaux pour le traitement des façades ? un mixte ?

Un parement plaquette teinte pierre sera mis en œuvre en Rdc et R+1. Sur la partie haute (R+2 et combles), il est proposé une écriture plus contemporaine avec la mise en œuvre de loggias, et on bascule en enduit, pour davantage de légèreté.

- Démarrage de travaux avec une commercialisation à 60% ? Vente sur plans ? Il y a des projets qui ne démarrent pas aujourd'hui

Il s'agit bien d'une commercialisation en Vente en Etat Futur d'Achèvement, donc sur plans, avant le 1^{er} coup de pelle. Les banques suivent les opérateurs avant le taux de 60% de commercialisation, autour de 30% suffisent. La ville a entendu les difficultés du métier comme le mentionne M. Rautureau et l'objectif est de faire un projet maîtrisé et qui réponde aux attentes.

M. Rautureau rappelle que le secteur de la construction est en difficulté. La Fédération Française du Bâtiment estime en Gironde 2000 emplois perdus ces 15 derniers mois dans le secteur. Le projet finalisé n'est qu'un morceau de la réalité, il y a en amont des mois ou années de négociations. Cette parcelle a vu de nombreux opérateurs se positionner, avec moins d'espaces de pleine terre, davantage d'emprise bâtie etc... Il rappelle que le Plan Local de l'Habitat mentionne une production de 650 logements par an pour atteindre les objectifs. A ce jour, la Ville de Pessac est en moyenne à 350 logements par an car elle est attentive à l'intégration des nouveaux arrivants et le maintien de la qualité de vie.

Monsieur Rautureau remercie les participants et lève la séance à 20h30.

Sébastien GOMEZ/Cécile DARRAS
Service Droit des Sols

