

## Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine Vieux Bourg de Lormont

### Compte-rendu de la réunion publique du 9 février 2015



Dans le cadre de la concertation du passage de la ZPPAUP en AVAP du vieux bourg de Lormont, deux réunions publiques ont été réalisées. La première s'est tenue le 22 octobre 2014 et avait pour objet d'enrichir le diagnostic par des contributions des habitants du vieux bourg. Elle a réuni une cinquantaine d'habitants de tous âges et a permis, par une ballade dans le quartier et par un travail sur fond de plan, de réfléchir avec les habitants sur les marqueurs identitaires du territoire, et de repérer, délimiter les lieux, les détails urbains et architecturaux, les espaces, les éléments remarquables qu'il faudrait, selon eux, valoriser ou qui posent problème sur le périmètre de l'AVAP.

La seconde réunion s'est tenue le 9 février 2015 et avait pour objet de présenter l'avancement de l'étude aux habitants et aux usagers du territoire, de les faire réagir sur des grands principes réglementaires et de rédiger collectivement les grandes lignes d'une charte de qualité urbaine. Elle s'est déroulée en deux temps :

- une présentation débat sur l'avancement de l'étude et autour des principes réglementaires de l'AVAP
- une contribution en ateliers des participants sur les orientations réglementaires et sur les principes pour une charte de qualité.

Une quarantaine de personnes ont participé à cette réunion, dont quelques unes étaient déjà venues à la première réunion d'octobre 2014.

## **Présentation et débat sur les orientations réglementaires de l'AVAP**

---

Dans un premier temps, l'équipe d'étude a présenté quelques clés de lecture de la qualité architecturale d'un bâtiment, en relevant les bonnes pratiques (ce qu'il faut faire) ou les altérations couramment rencontrées (ce qu'il ne faut pas faire).

L'équipe d'étude a ensuite présenté les enjeux d'économie d'énergie et d'isolation, en identifiant les pathologies fréquentes du bâti (toiture, murs, planchers et ouvertures) et proposant pour conclure une certains nombre de recommandations en matière d'isolation (toiture, façades, planchers, ouvrants) et en présentant le futur positionnement de l'AVAP concernant l'introduction de panneaux solaires dans le paysage.

Dans une seconde partie, l'équipe d'étude a présenté le périmètre de l'AVAP et les principes réglementaires concernant les bâtiments, les jardins, les espaces publics et les espaces naturels.

Un débat s'est ensuite engagé entre la salle et l'équipe d'étude sur certains points demandant précision, notamment celui concernant les principes réglementaires régissant la pose de panneaux solaires.

Le débat a ensuite porté sur l'accompagnement des propriétaires dans cette démarche qualitative. Pour les personnes présentes, la réussite de l'AVAP passe par deux points incontournables :

1. la qualité de l'animation de la démarche dans le temps, au-delà du temps de mise en place de l'AVAP et de son règlement. A ce titre, l'ingénierie d'aide et de conseils aux propriétaires qui veulent faire des travaux est apparue comme une demande forte des participants.
2. la nécessité de faire respecter le règlement par tous. Cette demande de vigilance traduit une certaine interrogation sur les comportements actuels de propriétaires effectuant les travaux sans autorisations préalables.

## Ateliers 1 / les contributions individuelles : retour sur les principes réglementaires et propositions pour la charte de qualité urbaine

**CONTRIBUTION INDIVIDUELLE**

2<sup>e</sup> RÉUNION PUBLIQUE - 9 FÉVRIER 2015

AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
**AVAP**  
BORDEAUX MÉTROPOLE

Réagissez sur les principes réglementaires  
Au regard des principes réglementaires qui viennent de vous être présentés, quels éléments vous conviennent ? Pourquoi ?

Au contraire, quels éléments ne vous conviennent pas ? Pourquoi ?

D'une manière générale, y a-t-il des éléments qui devraient, selon vous, figurer dans le règlement de l'AVAP et qui n'ont pas été évoqués ?

Quels sont les grands principes que vous aimeriez voir inscrits dans une charte de qualité urbaine ?

Ces contributions avaient pour objet de connaître l'avis des participants sur les principes réglementaires proposés pour l'AVAP. Les participants avaient à remplir un document leur proposant :

- de réagir en trois temps aux principes réglementaires de l'AVAP qui leur avaient été présentés

*Au regard des principes réglementaires qui viennent de vous être présentés, quels éléments vous conviennent ? Pourquoi ?*

*A contreire, quels éléments ne vous conviennent pas ? Pourquoi ?*

*D'une manière générale, y a-t-il des éléments qui devraient, selon vous, figurer dans le règlement de l'AVAP et qui n'ont pas été évoqués ?*

- de formuler des orientations, des principes qu'ils souhaiteraient voir inscrit dans la charte de qualité urbaine

*Quels sont les grands principes que vous souhaiteriez voir inscrits dans une charte de qualité urbaine ?*

## Les retours sur les principes réglementaires

Toutes les réponses font état d'une bonne compréhension des principes réglementaires proposés et de leur pertinence. C'est surtout les recommandations portant sur les façades qui ont été particulièrement soulignées comme importantes, avec la préservation des façades en pierre naturelle, le respect des proportions des ouvertures et de l'alignement des façades.

Par contre, deux aspects réglementaires ont fait l'objet de remarques :

Le principe des ouvertures en bois, qui a soulevé plusieurs interrogations. La question du coût a été mise en avant, ainsi que la difficulté de restaurer certaines ouvertures très anciennes et, pour les personnes âgées, la lourdeur des ouvrants bois (porte de garage citée en exemple).

Les principes de réglementation des panneaux solaires, en pointant la difficulté à faire respecter ce principe. Les débats autour de ce principe ont montré une relative difficulté à comprendre les principes d'implantation proposés, qui demanderont sans doute à être mieux expliqués.

Dans le volet des attendus réglementaires éventuellement manquants, plusieurs thèmes apparaissent sans que des majorités claires se dégagent : dans les propositions faites par l'équipe d'études, l'essentiel semble avoir été pris en compte. Parmi les remarques complémentaires, la question des commerces a été soulevée, portant sur les façades commerciales, le gabarit des enseignes et la signalétique commerciale. Les câblages (EDF, France télécom, ...) en façades sont également mis en cause.

Trois préoccupations apparaissent également dans les contributions et révèlent davantage des attentes de travaux que des remarques sur les principes réglementaires :

- La réfection des trottoirs, usés et peu praticables en certains endroits
- L'enfouissement des lignes électriques
- L'amélioration des écoulements d'eau pluviale (qui peut parfois déborder dans les cours et les terrasses lorsque le jardin est en surplomb).

## **Les propositions pour une charte de qualité urbaine**

Les propositions s'organisent autour de cinq thèmes :

### **1/ la mise en valeur du patrimoine, avec**

- La conservation de l'image verte du vieux bourg, à travers ses espaces verts, ses arbres et ses haies. A cette préoccupation de préservation de l'image verte du vieux bourg, sont associées la lutte contre la pollution ainsi que les économies d'énergie (éclairage public par exemple) et l'efficience thermique des bâtiments.
- Le respect du patrimoine bâti, à travers l'harmonisation des clôtures, la sobriété à rechercher dans les interventions sur les façades, la préservation des vues remarquables
- La qualité de l'espace urbain, avec la réglementation des affichages commerciaux, une meilleure gestion des poubelles, une exigence de qualité du mobilier urbain...

### **2/ la promotion du vieux bourg, avec**

- La mise en place d'une signalétique d'accompagnement des visiteurs dans le vieux bourg, indiquant par exemple la distance en longueur et en temps des différents éléments de patrimoine depuis le débarcadère du Batcub..
- L'articulation de l'AVAP avec la stratégie de promotion touristique du vieux bourg et avec les politiques de transport (Vcub, BatCub, BUS/Tram) afin de mieux faire connaître le vieux bourg et renforcer son accessibilité.

### **3/ le bien vivre ensemble, avec**

- La lutte contre les nuisances sonores nocturnes (bars)
- La maîtrise de la circulation (notamment sur les quais), en préservant toutefois la place de l'automobile et de son stationnement dans la cité
- La promotion/préservation de la mixité sociale pour que le vieux bourg préserve la qualité de son voisinage et de son lien social.

### **4/ la bonne application du règlement de l'AVAP**

- Par une application du règlement à tous les propriétaires et par un contrôle et un suivi des travaux

- Par un contrôle "pédagogique" et pas uniquement répressif

## 5/ l'accompagnement des propriétaires, avec

- Le maintien de la dynamique de concertation et de suivi de l'AVAP entre la ville et les habitants, dans l'esprit d'une gestion urbaine de proximité pérenne
- La création d'un lieu ressource/permanence d'information et de conseil, avec possibilité de visites à domicile à destination des propriétaires désirant faire des travaux
- La mise en relation des propriétaires avec des artisans sensibilisés et qualifiés et l'assistance en cas de mal façonnage ou de problèmes suite à des travaux réalisés
- L'information des agences immobilières afin de les impliquer dans la démarche de qualité prônée par l'AVAP

## Ateliers 2 / les contributions collectives : les bonnes pratiques pour faire des travaux

# CONTRIBUTION COLLECTIVE

2<sup>e</sup> RÉUNION PUBLIQUE - 9 FÉVRIER 2015

AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
**AVAP**  
BORDEAUX MÉTROPOLE

Photo 1 / analyse centrée sur la façade



Vous pouvez entourer sur la photo les éléments de qualité que vous trouvez remarquables ou au contraire, les atteintes portées au bâtiment.

Les éléments de qualité : selon vous, quels sont les principaux éléments qui font la qualité du bâtiment et de ses abords

Les altérations : selon vous, quelles sont les principales atteintes portées au bâtiment ou à ses abords (clôture, perron, ...)

Les suggestions / recommandations : selon vous, que faudrait-il faire pour (re)mettre en valeur ce bâti ?

Le principe : par groupes de 2 à 4 personnes, il a été proposé aux participants de faire une lecture critique d'un bâtiment en identifiant les élé-

ments qui contribuent à sa qualité, les atteintes et altérations faites à ce bâtiment et en proposant quelques suggestions pour remettre en valeur le bâtiment.

Une dizaine de "cas d'école" avaient été préparés par les services de la Métropole pour permettre d'analyser différentes situations emblématiques.

## Les éléments positifs

Les éléments de base de la qualité des bâtiments présentés ont été facilement identifiés (murs en pierre apparentes, menuiserie en bois, "*belle façade avec côté Art Déco*"...), mais les commentaires se sont aussi attachés à mentionner le contexte global de la photo, en appréciant à la fois :

- la qualité de l'ambiance, le contexte urbain : "*la rue est chouette*"
- la qualité d'un ensemble architectural : "*bel ensemble avec respect*", "*les proportions de la maison sont bien faites*"

Cette reconnaissance de l'enjeu de qualité liée au contexte urbain est intéressante. Elle exprime une sensibilité à une notion de patrimoine qui ne se résume pas à une succession de bâtiments sans lien entre eux : le cadre urbain compte également dans l'appréciation d'un bâtiment.

## Les altérations

Sur le même registre, les critiques formulées relèvent bien sûr les "fautes" de goûts (modification des proportions des percements, utilisation de PVC,...) et propose des pistes intéressantes de réponses à ces atteintes comme par exemple pour les surélévations "*il serait préférable de construire un véritable étage qui respecte les règles*"

Mais les critiques ont aussi porté sur les dégradations/pollutions de l'espace public en abordant plusieurs enjeux qui relèvent autant de la responsabilité des propriétaires que de la puissance publique :

- qualité des revêtements et confort d'usage des trottoirs ...
- présence très envahissante des poubelles, des poteaux et fils électriques, des boîtiers télécom ...
- pollution visuelle des antennes de télévision sur les toits ou attachées aux cheminées.

## Les suggestions

Les suggestions faites pour récupérer les erreurs commises sur les façades sont pertinentes. Deux suggestions émergent également et traduisent deux enjeux :

- La difficulté d'améliorer significativement le paysage urbain et la nécessité de soutenir une action très volontariste de changement "*il y a trop de laisser aller depuis trop longtemps en matière d'urbanisme*" , "*la ville doit s'impliquer*"
- La nécessité d'aider financièrement les propriétaires pour qu'ils puissent faire des travaux dans les règles de l'art "*de l'argent pour ravailler et faire apparaître la pierre, et rendre homogènes le haut et le bas*"

## Conclusion :

Il faut tout d'abord souligner l'intérêt que la démarche de mise en valeur du vieux bourg suscite auprès de ses habitants et leur volonté d'être pleinement associés à son élaboration. Les personnes présentes, dont la grande majorité habitant le vieux bourg, sont très attachées à ce territoire et la démarche d'AVAP est en pleine résonnance avec cet attachement. Fortement mobilisés, ils sont venus nombreux aux deux réunions et ont très largement participé au débat, avec des approches peu individualistes mais au contraire en s'inscrivant dans un objectif partagé de défense de l'intérêt public commun. Il y a eu peu de prises de paroles se référant à la situation personnelle de l'orateur, et lorsque c'était le cas, elle se faisait souvent dans un souci d'illustration pour éclairer une question plus large.

Cette lecture doit cependant être complétée par deux enjeux qui apparaissent stratégiques et qui sont très fréquemment revenus lors des deux réunions :

**1/ S'il y a règlement, il doit s'appliquer.** Et la responsabilité de la puissance publique est ici interpellée.

**2/ La bonne volonté ne suffit pas toujours, il faut aussi avoir les moyens de ses ambitions.** C'est ici la question de la capacité de propriétaires à adopter les bonnes conduites.

- Une première demande porte sur l'aide technique, le conseil, leur accompagnement pendant les travaux (par exemple en proposant des ressources d'entrepreneurs sensibilisés et disposant du savoir faire nécessaire pour leurs travaux)
- La seconde demande porte sur la solvabilité des propriétaires pour pouvoir faire des travaux adaptés et pouvoir assumer les surcoûts que ces travaux qualitatifs pourraient entraîner.

Photos prises lors de la réunion publique au cours du « travail par groupe »

