

AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

AVAP

BORDEAUX MÉTROPOLE

Bilan de la concertation de l'AVAP Lormont

Sommaire

I.	Introduction	p.3
II.	Le contexte de mise en œuvre de la concertation	p.3
	A. La procédure de l'AVAP	p.3
	B. Les grands principes de la concertation dans le projet de l'AVAP	p.4
	a. Les modalités de la concertation : la délibération	p.4
	b. Les modalités de mise en œuvre de la concertation	p.4
III.	Les outils de la concertation	p.7
	A. Les moyens d'information	p.7
	B. Les moyens d'expression	p.8
	a. Les réunions publiques	p.9
	b. L'exposition, fil rouge de la concertation	p.13
	c. Les registres de la concertation	p.14
	d. Le site internet	p.14
	C. Conclusion et éléments d'analyse du processus	p.15
IV.	Synthèse des principales remarques faites au cours de la concertation et justification au regard du projet d'AVAP du Vieux Lormont	p.16
	A. La mise en valeur et la préservation du patrimoine architectural et environnemental	p.17
	1. Remarques	p.17
	2. Justifications	p.18
	B. Les éléments qui déprécient l'image du quartier à requalifier	p.21
	1. Remarques	p.21
	2. Justifications	p.22
	C. Le bien vivre ensemble	p.23
	1. Remarques	p.23
	2. Justifications	p.24
	D. La promotion du vieux bourg dans sa dimension touristique	p.24
	1. Remarques	p.24
	2. Justifications	p.25
	E. Le règlement de l'AVAP et son application	p.25
	1. Remarques	p.25
	2. Justifications	p.26
	F. L'accompagnement des propriétaires	p.26
	1. Remarques	p.26
	2. Justifications	p.27
	Annexes	p.28

I. Introduction

La loi « Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, a créé un nouvel outil de protection, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), vouée à remplacer la Zone de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager, ayant comme principaux objectifs d'ouvrir la gestion des espaces patrimoniaux aux préoccupations de la ville durable et d'inscrire cette réflexion dans une démarche de participation citoyenne.

C'est dans ce cadre que la concertation autour du passage de la ZPPAUP du vieux Lormont en AVAP a été mise en œuvre. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'association étroite des forces vives du quartier et notamment de ses habitants aux phases clés de la démarche de construction de l'AVAP, qu'il s'agisse de l'élaboration du diagnostic ou de son règlement.

La concertation autour de l'AVAP a été voulue comme l'occasion d'un partage citoyen autour du patrimoine architectural et environnemental du bourg ancien, de la redécouverte de son histoire, d'une meilleure appréciation de sa nouvelle dynamique urbaine et de la mise en avant de l'expertise d'usage des habitants au service de la démarche.

II. Le contexte de mise en œuvre de la concertation

A. la procédure de l'AVAP

Par délibération du 27 septembre 2013, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) a décidé de prescrire la révision de la ZPPAUP du vieux Lormont en AVAP.

En effet, suite à la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, les ZPPAUP créées antérieurement à cette loi cessent de produire leur effet si elles ne sont pas révisées dans les cinq ans qui suivent la promulgation de cette loi. Ce délai a été prorogé d'un an par la loi ALUR, et ainsi, les ZPPAUP créées antérieurement à la loi cesseront de produire leur effet en juillet 2016.

La mise à l'étude de la révision de la ZPPAUP est à l'initiative de la collectivité ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme (Bordeaux Métropole) avec l'assistance de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et doit être décidée par délibération de l'EPCI. La ville de Lormont a saisi l'EPCI afin de mener à bien cette révision. Il s'agit toujours d'une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP a pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable » (article L642-1 du code du patrimoine). En effet, les grands principes des AVAP restent les mêmes que les ZPPAUP : **protection et mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, paysager, historique, archéologique, culturel, ...** Cependant, il s'agit désormais de mieux prendre en compte les principes de

développement durable et de préservation de l'environnement. Ainsi, l'AVAP doit être compatible avec le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLU et doit définir des règles relatives à la qualité et l'intégration architecturales, à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en compte des objectifs environnementaux. Par ailleurs, la procédure de création ou de révision des AVAP est devenue **plus participative**. Le nouvel article L642- 3 du code du patrimoine prévoit l'organisation d'une concertation sur le mode de l'article L300- 2 du code de l'urbanisme. L'objectif de ce nouvel article étant d'associer à la réflexion patrimoniale les administrés et usagers du territoire en amont du projet et non plus seulement à l'occasion de l'enquête publique.

B. les grands principes de la concertation dans le projet de l'AVAP

a. les modalités de la concertation : la délibération

Conformément aux dispositions légales (article L300-2 du code de l'urbanisme), la concertation doit avoir lieu durant toute la durée de l'élaboration de l'AVAP depuis la mise à l'étude jusqu'à l'arrêt du projet. Les modalités de la concertation doivent être arrêtées par une délibération qui en fixe les objectifs et moyens affectés. Ainsi, dans la délibération du 27 septembre 2013 qui lance la révision de la ZPPAUP du vieux Lormont en AVAP, l'article 3 arrête les modalités suivantes :

- Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension et un registre seront mis à disposition du public à Bordeaux Métropole et à la mairie de Lormont aux heures habituelles d'ouverture. Le dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure,
- Les documents du dossier de concertation seront également disponibles sur le site de Bordeaux Métropole dédié spécifiquement aux concertations menées par notre établissement public www.participation.lacub.bordeaux-metropole.fr. Le recueil des avis du public pourra se faire par le site internet,
- La parution d'articles et d'informations sur le site internet de la ville de Lormont et dans la revue Lormont Actualités,
- L'organisation d'une à deux réunions publiques sur le projet,
- La mise en place d'une exposition publique.

b. Les modalités de mise en œuvre de la concertation

Les modes d'information, de communication et de concertation ont été diversifiés afin de permettre aux habitants, usagers du territoire et toute personne concernée par le projet d'AVAP d'être informé et de s'exprimer.

- Une charte graphique spécifique :

L'objectif était de rendre la démarche de révision de la ZPPAUP du vieux Lormont en AVAP facilement identifiable par les habitants et usagers du territoire et également permettre de différencier rapidement les différents documents d'urbanisme dont notre EPCI a la compétence. Pour cela, une charte graphique spécifique a été définie et appliquée aux documents de communication, d'information et de contributions. Comme par exemple, les flyers envoyés aux habitants, les affiches apposées en mairie et dans les lieux publics, les supports de présentation en réunions publiques...

- Une communication spécifique :

Une communication a été faite pour la tenue des deux réunions publiques de manière relativement large, notamment, via la diffusion d'informations dans la presse locale (journal Sud-Ouest), la présence d'affiches à la mairie de Lormont et dans différents lieux publics, également par le biais d'internet sur le site de la participation de Bordeaux Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr), sur le site internet métropolitain (www.bordeaux-metropole.fr) et sur le site de la mairie de Lormont (www.lormont.fr). Par ailleurs, des flyers ont été distribués aux habitants du vieux Lormont et mis à disposition au sein de la mairie de la commune et des principaux lieux publics de Lormont.



le 22 octobre 2014
Rendez-vous salle Castelldefels

18h00 : départ d'une balade urbaine
19h00 : réunion publique

Venez découvrir le paysage et le cadre de vie de votre quartier à travers une balade urbaine et une exposition. Exprimez vos idées et vos attentes !

Concertation sur la révision de la ZPPAUP* de Lormont en AVAP**

* ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
** AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Pour plus d'information

> sur le site internet de La Cub :
www.participation.lacub.fr

> à la mairie de Lormont, service urbanisme
05 57 77 63 40

> à La Cub, la direction de l'Urbanisme
accueil de l'immeuble Laure Gatet
41 cours du Maréchal Juin à Bordeaux
05 56 99 86 86



le 9 février 2015

Rendez-vous salle Castelldefels à 18h30
pour la seconde réunion publique

Venez prendre connaissance de l'avancement de l'étude et continuez à exprimer vos idées.

Concertation sur la révision de la ZPPAUP* de Lormont en AVAP**

* ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
** AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Pour plus d'information

> sur le site internet de Bordeaux Métropole :
www.participation.bordeaux-metropole.fr
> à la mairie de Lormont, service urbanisme
05 57 77 63 40

> à Bordeaux Métropole, la direction de l'Urbanisme
accueil de l'immeuble Laure Gatet
41 cours du Maréchal Juin à Bordeaux
05 56 99 86 86

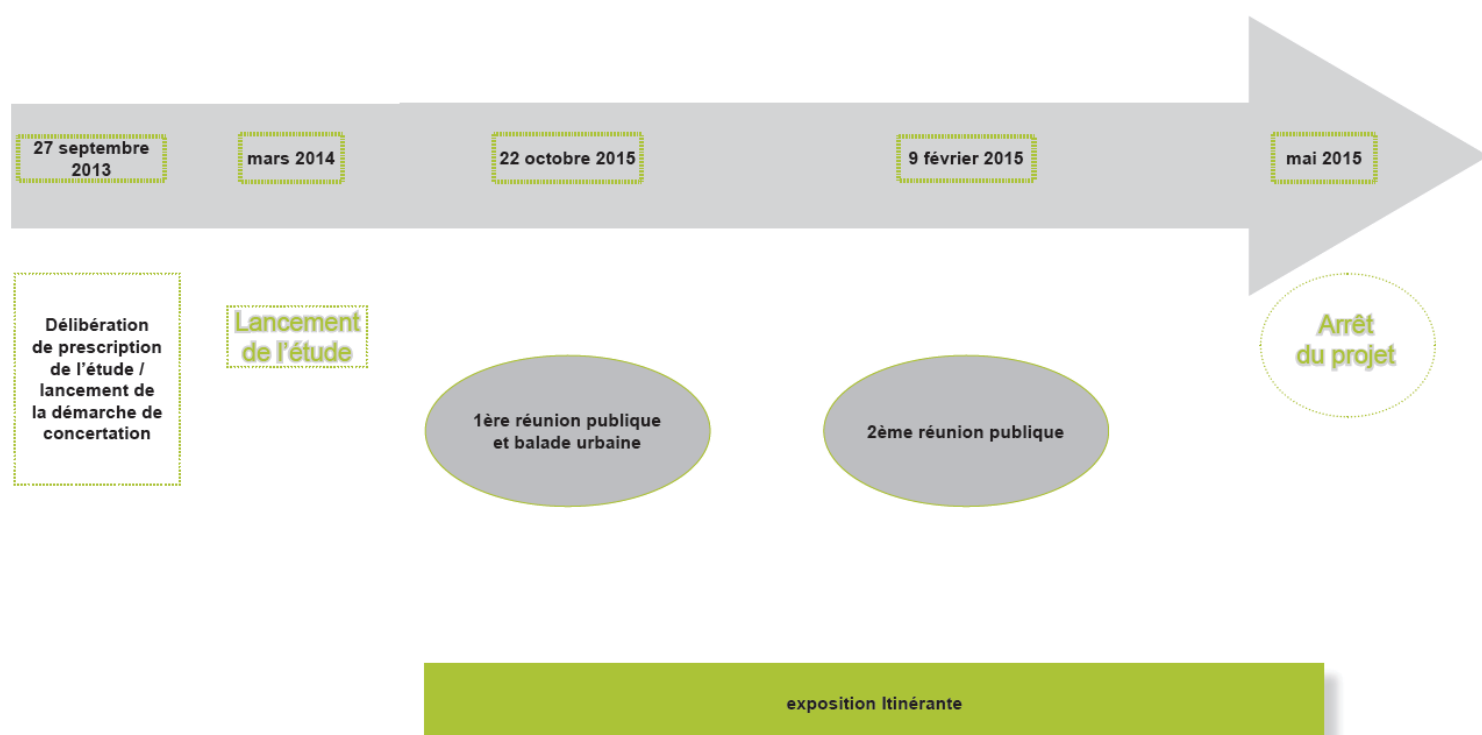


- Les différentes étapes de la concertation :

Nous avons choisi d'organiser la démarche de concertation en plusieurs étapes afin de s'adapter au temps du projet. Ainsi, ces étapes ont permis de couvrir toute la période de la procédure.

- Le 27 septembre 2013 : Délibération de lancement de la révision de la ZPPAUP du vieux Lormont en AVAP et ainsi, de la concertation.
- Le 22 octobre 2014 : organisation de la première réunion publique à la salle Castelldefels et de la balade urbaine sur le territoire de la ZPPAUP et inauguration de l'exposition itinérante du projet.
- Le 9 février 2015 : organisation de la seconde réunion publique à la salle Castelldefels.

Les étapes de la concertation



III. les outils de la concertation

Plusieurs outils permettant l'expression et l'information du public ont été mis en place tout au long de la démarche de concertation dans le respect de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation.

A. les moyens d'information

L'efficacité d'une démarche de concertation repose sur sa capacité à mobiliser les participants et à mettre à leur disposition l'information nécessaire à la bonne compréhension des enjeux soumis à discussion. Pour cet objectif, le dispositif de concertation s'est appuyé sur plusieurs outils :

- les supports presse et les annonces légales :

Plusieurs annonces concernant la tenue des réunions publiques sont parues dans le journal Sud-Ouest édition rive droite. Egalement, des annonces légales dans le journal Sud-Ouest et le journal Courrier Français ont permis d'informer le public des compléments d'information liés au projet ajoutés dans le dossier de concertation. Par ailleurs, des articles concernant la procédure d'AVAP et son contenu sont parus dans le journal « Lormont actualité » n° 87 et 95¹.

- les affichages :

Les habitants et usagers du territoire ont pu être, également informés de la tenue des réunions publiques par le biais d'affichages présents dans différents lieux publics de Lormont et à la mairie de Lormont.

- le dossier accompagnant les registres de la concertation :

Les différents documents présentés en réunions publiques ont été rassemblés dans un dossier joint au registre de la concertation présent en mairie et à Bordeaux Métropole. Ce dossier a été mis à jours à deux reprises :

- Le complément 1 se compose du compte-rendu de la première réunion publique du 22 octobre 2014, de la présentation power-point et des premiers panneaux d'exposition.
- Le complément 2 se compose du compte-rendu de la deuxième réunion publique, de la présentation power-point, des supports des documents de contribution et des panneaux d'exposition complétés au regard de l'avancement de l'étude.

Le public a été informé de chaque mise à jour par voie d'annonces légales dans les journaux Sud-Ouest et Courrier Français.

¹ Articles n° 87 et 95 du journal « Lormont Actualités » p.29 et p.30

- le site internet de la participation de Bordeaux Métropole et celui de la mairie de Lormont :

Bordeaux Métropole est doté d'un espace numérique dédié aux concertations qui émanent de l'EPCI. Cet espace permet pour chaque projet ou procédure de décrire le processus de concertation, son cadre et ses objectifs, d'annoncer les dates et lieux des réunions publiques. Cet espace permet, également, de mettre à disposition du public l'ensemble des informations et documents produits pour et pendant les événements publics (présentation, document de support de contributions, comptes-rendus, cartographie...). Ces documents constituent une base de données informative. Par ailleurs, cet espace est aussi dédié aux contributions du public, sous forme d'un forum, qui permet à la fois de poster des avis, de prendre connaissance des avis déjà déposés et de pouvoir réagir à l'ensemble des avis concernant le projet.

- les réunions publiques, la balade urbaine et l'exposition :

Les réunions publiques, la balade urbaine et l'exposition ont permis de donner à chaque temps du projet l'information nécessaire à la bonne compréhension des enjeux et de l'avancement de l'étude. Lors des deux réunions publiques, une présentation concernant l'avancement du projet et les échéances du projet a été faite par le bureau d'études en charge de l'élaboration de l'AVAP de Lormont et Bordeaux Métropole. La balade urbaine a permis de donner des informations et des clés de lecture du territoire de manière identique à l'ensemble des participants afin de faciliter ensuite les échanges lors du travail par groupe. L'exposition urbaine, quant à elle, s'est attachée à donner des informations précises sur le contexte de la révision de la ZPPAUP du vieux bourg en AVAP, et sur l'avancement du projet en étant complété à chaque grande étape (diagnostic, principes réglementaires).

B. les moyens d'expression

La concertation de l'AVAP de Lormont s'est appuyée sur quatre outils principaux :

- La mise à disposition de registres à la mairie de Lormont et dans les locaux de Bordeaux Métropole,
- L'ouverture d'un espace dédié à l'AVAP du vieux Lormont sur le site de la participation de Bordeaux Métropole,
- La tenue de deux réunions publiques dans le vieux bourg,
- La réalisation d'une exposition itinérante évolutive, enrichie en fonction de l'avancement de la démarche et des réunions publiques, a rempli un double rôle, celui de :
 - donner une information sur la procédure d'AVAP, ses enjeux, ses ambitions, son avancement,
 - relayer les apports faits par les habitants lors des deux ateliers participatifs.

Ces dispositifs sont intervenus aux moments clés de l'élaboration du projet.

a. les réunions publiques

La concertation liée à l'AVAP a été conduite à travers deux réunions publiques, temps forts de mobilisation des habitants :

- Une première réunion s'est déroulée le 22 octobre 2014, à mi parcours de la phase du diagnostic,
- une seconde réunion s'est tenue le 9 février 2015, au moment de la phase d'élaboration du règlement de l'AVAP.

Ces deux réunions se sont déroulées au sein du vieux bourg, salle Castelldefels, une salle municipale en bord de Garonne.

En appui à cette concertation active, une exposition évolutive a été mise en place et a rempli un double rôle :

- La première réunion publique : le 22 octobre 2014²

Cet réunion de concertation s'est tenue à la salle Castelldefels de 18 h à 21 h et a réuni un peu plus d'une cinquantaine de personnes.

Cette réunion s'est déroulée en trois temps :

- **Une présentation de la démarche** effectuée par M. Touzeau, Maire de Lormont et par Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de la démarche et une présentation des grands éléments de diagnostic par le prestataire en charge de l'élaboration de l'AVAP, le groupement de bureaux d'études P.Mignot architecture/AltoStep/I.Humbert Paysagiste.
- **Une ballade urbaine**³ a été organisée sur une partie du périmètre de l'actuelle ZPPAUP, elle s'est faite en trois groupes d'habitants d'une vingtaine de personnes chacun. A travers cette balade urbaine, les participants ont pu découvrir les enjeux de l'AVAP mais aussi relever les éléments urbains, architecturaux. Quatre entrées thématiques transversales ont été abordées : les pépites, les points noirs, l'identité, la mémoire et l'histoire et les différentes suggestions, remarques ou encore interrogations concernant l'AVAP du Vieux Bourg. Les participants ont eu à leur disposition une plaquette leur permettant de suivre le parcours de la balade tout en y notant les différentes remarques positives ou négatives vis-à-vis de leur perception du Vieux Bourg et les suggestions concernant la mise en valeur de ce lieu par le biais de l'AVAP. Ces contributions ont permis d'identifier les différents éléments remarquables, les points noirs, les éléments spécifiques au Vieux Bourg de Lormont et les différentes remarques, suggestions et questionnements concernant l'AVAP.
- **L'atelier cartographique.** L'atelier cartographique a permis une mise en commun des ressentis issus de la balade. Les participants ont été invités à travailler en trois groupes, sur des plans A0 représentant le périmètre proposé de l'AVAP et de repérer, délimiter des

² Compte-rendu de la première réunion publique en annexe p. 31

³ Document remis lors de la balade urbaine p.42

lieux, des détails urbains et architecturaux, des espaces, des éléments remarquables qu'il faudrait, selon eux, valoriser ou qui posent problème sur ce périmètre. Ces cartes avaient vocation à compléter l'exposition par les points de vue des participants.

Photos prises lors de la première réunion publique



○ La seconde réunion publique : le 9 février 2015⁴

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

La réunion s'est déroulée en deux temps :

- ❖ une présentation/débat autour des principes 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 un certain nombre de recommandations en matière d'isolation (toiture, façades, planchers, ouvrants) et en présentant le futur positionnement de l'AVAP

⁴ Compte-rendu de la deuxième réunion publique p.45

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.

- ❖ une contribution écrite et collective sous le format de tables rondes a été organisée avec les participants sur les orientations règlementaires et sur les principes pour une charte de qualité. Ces contributions avaient pour objet de recueillir l'avis des participants sur les principes réglementaires proposés pour l'AVAP. Deux documents de travail ont été élaborés pour guider le travail des ateliers.

Photos prises lors de la seconde réunion publique :



Un premier document était destiné à recueillir les contributions individuelles des participants.

Les participants avaient à remplir ce document leur proposant de réagir aux principes réglementaires de l'AVAP qui leurs avaient été présentés en répondant à trois questions :

- *Au regard des principes règlementaires qui viennent de vous être présentés, quels éléments vous conviennent ? Pourquoi ?*
- *A contrario, 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 ?*

Et 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*

2^e RÉUNION PUBLIQUE - 9 FÉVRIER 2015

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

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

[illegible]

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 ?

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

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

CONTRIBUTION COLLECTIVE

2^e RÉUNION PUBLIQUE - 9 FÉVRIER 2015

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

Photo 2 : analyse centrée sur le bâtiment dans son environnement



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 ?

Par ailleurs, une exposition, qui a pour ambition d'être évolutive tout au long de la démarche de projet au regard notamment des contributions du public, a été présentée aux participants.

b. L'exposition, fil rouge de la concertation⁵

Le principe de l'exposition d'enrichissement progressif, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de l'équipe d'étude et des ateliers a été maintenu tout au long de la démarche d'élaboration de l'AVAP.

Cette exposition a permis aux participants de voir traduire les apports de leurs participations et de donner une première existence à la prise en compte de leur expertise d'usage dans la compréhension du bourg ancien.

En étant mise à disposition au sein des écoles et des équipements publics de la commune, l'exposition est également un moyen de communiquer sur la démarche au-delà du territoire du vieux bourg.

⁵ Les panneaux de l'exposition itinérante et évolutive p.54

Exposition 1: présentation de la démarche AVAP

Panneaux 1 et 2	Le Vieux Lormont, un espace remarquable
Panneaux 3 et 4	L'AVAP, un nouveau cadre pour préparer l'avenir
Panneaux 5 et 6	Premières réflexions pour l'AVAP du Vieux Lormont
Panneau 7	Écrivez l'Histoire du quartier, venez participer
Panneau 8	La parole est à vous (panneau d'expression libre)

Exposition mise à jour : les apports des ateliers d'octobre

Panneaux 9 et 10	Le vieux bourg vu par les habitants
Panneau 11	Synthèse des enjeux architecturaux, urbanistiques et environnementaux

c. Les registres de la concertation

Le registre de la concertation et son dossier ont été ouverts à la mairie de Lormont et à Bordeaux Métropole le 06 décembre 2013 et ont été clôturés le 3 avril 2015.

Le public a ainsi pu déposer des contributions sur les registres mis à leur disposition depuis l'ouverture de la concertation jusqu'à sa clôture. Le dossier accompagnant le registre a été complété au fur et à mesure de l'avancée de la procédure et le public a été informé lors de chaque mise à jour par voie de presse.

d. le site internet

Les citoyens ont également eu la possibilité de contribuer sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole via l'espace dédiée à la concertation liée à la démarche de la révision de la ZPPAUP du vieux Lormont en AVAP. Cet espace a été ouvert dès le début de la démarche de concertation et clôturé le 3 avril 2015. D'un point de vue légal, il a le même statut que les registres présents en mairie de Lormont et à Bordeaux Métropole.

C. Conclusion et éléments d'analyse du processus

Le format des deux réunions participatives a permis une mobilisation plutôt satisfaisante des habitants. L'horaire (18h/20h) a permis une représentation relativement bien équilibrée de la population, en terme d'âges, d'ancienneté d'installation dans le quartier et d'activité. Même si les personnes âgées étaient surreprésentées dans les deux réunions, les nouveaux arrivants, plutôt jeunes étaient également présents, aux deux réunions pour certains.

L'organisation en ateliers a sans doute joué un rôle important dans cette mobilisation, dans la mesure où les invités étaient mis en position de production et d'échange constructifs avec les techniciens de Bordeaux Métropole et la ville.

Le principe de l'exposition a permis de capitaliser l'avancement de la démarche et apparaît comme un moyen de communication assez performant. Le fait que cette exposition ait pu se déplacer dans différents lieux de la commune (établissements scolaires, centre culturel) a sans doute contribué à informer sur l'AVAP au-delà des habitants du territoire concerné (le vieux bourg).

La retranscription des échanges lors des réunions publiques sur les panneaux d'exposition a, également, été un élément de valorisation du travail participatif.

Enfin, la démarche participative mise en place à Lormont, dans laquelle les habitants étaient en position de contributeurs, a sans doute été un facteur important d'appropriation de la démarche par les habitants. L'AVAP est posée comme étant l'affaire et la responsabilité de tous, autour d'un objectif partagé de mise en valeur d'un espace fortement identitaire.

IV.Synthèse des principales remarques faites au cours de la concertation et justification au regard du projet d'AVAP du Vieux Lormont :

Rappel du dispositif de concertation et de sa portée

- Site de la concertation de Bordeaux Métropole : 7 avis déposés par cinq personnes différentes,
- Réunion du 22 octobre 2014 : une cinquantaine de participants,
 - Atelier cartographiques : trois cartes faites par l'ensemble des participants,
 - 24 contributions individuelles,
- Réunion du 9 février 2015 : une quarantaine de participants,
 - 36 contributions individuelles ont été rendues,
- Registres de la concertation : une remarque formulée dans le registre de concertation présent à la mairie de Lormont.

Les retours de la concertation

Ce qui ressort avant tout de la concertation qui a pu être conduite, c'est l'adhésion très largement majoritaire des participants à la nécessité d'être vigilants sur l'évolution du vieux bourg et sur l'enjeu stratégique de disposer des moyens nécessaires à sa mise en valeur et à sa protection. En ce sens, la démarche d'AVAP (et de son règlement) a été très bien reçue et n'a pas été ressentie comme un dispositif contraignant mais bien comme un dispositif adapté aux enjeux de transformation que connaît le vieux bourg depuis plusieurs années. C'est ce sentiment d'utilité qu'il convient de relever comme dominant pour les personnes ayant participé aux dispositifs de concertation.

L'expertise d'usage qui leur a été demandée a bien sûr permis de confirmer certains points avancés par l'étude. Mais elle a aussi permis d'éclairer certaines questions ou enjeux d'un regard d'usager acéré. Elle a également permis d'affiner certaines hypothèses, voire d'en avancer de nouvelles.

Ces remarques peuvent être regroupées en plusieurs champs :

- Le patrimoine architectural et environnemental : ses atouts, ses atteintes
- Le bien vivre au vieux bourg
- L'attractivité touristique du vieux Bourg
- La procédure AVAP : le règlement et l'accompagnement des propriétaires

A. La mise en valeur et la préservation du patrimoine architectural et environnemental

1. Remarques :

i. Les éléments de patrimoine ancien à conserver

L'église, le château du Prince Noir et les fontaines et lavoirs sont les éléments architecturaux majeurs du patrimoine architectural du vieux bourg mentionnés lors des ateliers de participation.

Les préconisations formulées :

- *La requalification de l'esplanade devant le château du Prince Noir*
- *La valorisation des places Auberny et Aristide Briand*
- *Une meilleure accessibilité publique aux lavoirs*
- *La requalification des abords de l'église*

ii. L'homogénéité architecturale des façades et matériaux à préserver

L'unité architecturale du vieux bourg, dans ses matériaux, ses gabarits, ses alignements, est identifiée comme une richesse patrimoniale à préserver absolument. En ce sens, les orientations réglementaires présentées dans l'atelier de février 2015 ont été très positivement reçues par les participants et notamment celle portant sur l'intégrité des façades, avec la préservation des façades en pierre naturelle et le respect des proportions des ouvertures.

Deux aspects réglementaires ont fait l'objet de remarques :

- Le principe des menuiseries en bois des ouvertures, dont la systématisation a soulevé plusieurs interrogations.
- 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.

Les préconisations formulées :

Au-delà des préconisations présentées par le bureau d'études concernant la protection et l'harmonisation des façades, une préconisation a émergé des ateliers :

- *La demande de réglementation concernant l'activité commerciale (enseignes, panneaux d'affichage, devantures,)*

iii. La qualité urbaine des rues à préserver

Par ses tracés sinueux, ses gabarits, sa hiérarchisation (rues et ruelles), le système viaire du vieux bourg, relativement proche de sa configuration historique, est relevé comme étant un

élément qualitatif à fort enjeu pour la mise en valeur du vieux bourg. La rue du Général de Gaulle, les rues du Pimpin, Fingues, de Bordeaux, les ruelles du kiosque et du Sang sont à ce titre majoritairement identifiées comme les voies qui paraissent les plus emblématiques du Vieux Bourg.

Les préconisations formulées :

- *La réduction de la circulation automobile : faire respecter l'interdiction de traversée du bourg par les poids lourds,*
- *Une meilleure gestion du stationnement. Les stationnements sur les trottoirs s'avèrent dangereux pour les piétons et doivent être réaménagés surtout Place A. Briand, Rue J. Jaurès, autour de l'Église St. Martin et dans la Rue du Général de Gaulle,*
- *Le développement des circulations douces (piétons et vélos avec des pistes cyclables),*
- *Le rétrécissement des chaussées et l'élargissement des trottoirs,*
- *La réglementation de la publicité et des affichages commerciaux,*
- *Une volonté de mise en place d'un mobilier urbain de qualité, y compris le mobilier d'éclairage.*

iv. Le caractère paysager du quartier à conserver

La présence de la Garonne avec ses espaces associés (place Aristide Briand et les quais) et les grandes entités des coteaux boisés sont identifiées comme les éléments paysagers structurants et identitaires du Vieux Bourg.

Dans cet enjeu de préservation/mise en valeur, pour la majorité des contributeurs, les jardins privés, le chemin vert et le secteur du Parc de l'Ermitage participent également de la qualité environnementale du vieux bourg, ainsi que les vues qu'offrent la typologie du vieux Lormont principalement au niveau de la Rue du Kiosque, de la Rue Jean Blandin, de la Rue du Général de Gaulle, de la Rue de la Camarde ainsi qu'au niveau de la Rue des Terres Rouges.

Les préconisations formulées :

- *La mise en valeur du Parc de l'Ermitage et création d'une entrée depuis la rue du Pimpin,*
- *La création de "fenêtres" paysagères le long des berges,*
- *Le maintien de la transparence des clôtures rue du kiosque, place Aristide Briand, arrière de la rue du général de Gaulle.*

2. Justifications :

i. Les éléments de patrimoine ancien à conserver

Dans son règlement, l'AVAP protège l'ensemble du patrimoine ancien repéré sur le plan réglementaire et tous ses objectifs ont pour finalité de valoriser le patrimoine architectural et

végétal de la ville. Ainsi, « les qualités architecturales ou urbaines d'origines sont à conforter, restituer ou valoriser ». Les prescriptions inscrites dans le règlement écrit de l'AVAP visent à garantir dans le temps l'aspect extérieur, la qualité du bâti et du paysage urbain du vieux bourg de Lormont.

Concernant la remarque sur la requalification de l'esplanade devant le château du Prince Noir, l'AVAP ne donne pas de prescriptions spécifiques sur cet espace public, la requalification devra, en outre, respecter les prescriptions du règlement concernant les espaces publics. Par ailleurs, un projet d'aménagement de l'esplanade était inscrit au Fond d'Intervention Communal de 2014, mais la réalisation a pris du retard et devrait être faite en 2015.

De la même manière, l'AVAP émet des préconisations afin de protéger certaines places emblématiques du vieux bourg, en cas de projet. Plus précisément, concernant la place Auberny, la croix a été remise en place il y a quelques années et à ce jour, il n'y a pas de projet ou programmation prévue de la part de la ville. Le règlement quant à lui, préconise qu'en cas de projet, celui-ci devra prendre en compte son histoire, à la croisée des deux axes historiques majeurs, il devra être sobre et les stationnements seront à proscrire au pied de la croix de chemin. La place A. Briand a été réaménagée, en 2008, dans le cadre de la ZAC quai Chaigneau Bichon et le règlement de l'AVAP précise que pour le secteur des quais, en cas de projet, celui-ci devra prendre en compte son histoire liée au fleuve, devra être sobre et mettre en valeur les façades des bâtiments mais n'édicte pas de prescriptions spécifiques. La requalification de la place de l'église est une volonté de la collectivité afin de conserver l'identité du lieu. Dans ce sens, le règlement de l'AVAP précise que le projet d'aménagement de la place devra prendre en compte son histoire, son inscription dans le relief, devra être sobre et mettre en valeur les façades du moment. De plus, le règlement proscrie le stationnement au pied des façades de l'église.

La remarque faite concernant une meilleure accessibilité publique au lavoir ne peut pas être prise en compte dans la procédure d'AVAP. En effet, l'AVAP de Lormont vise à repérer ce petit patrimoine afin de le protéger et de le valoriser. Les lavoirs sont des propriétés communales (la mairie en assure l'entretien et la propreté), et ce sont l'association des Amis du Vieux Lormont et l'office du tourisme qui gèrent les accès aux visiteurs.

ii. L'homogénéité architecturale des façades et matériaux à préserver

L'AVAP de Lormont a pour ambition la mise en valeur et le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du vieux bourg.

Ainsi, les bâtis appartenant à un ensemble homogène ayant une continuité architecturale forte à protéger sont identifiés sur le plan réglementaire de l'AVAP et doivent respecter un certain nombre de prescriptions afin de les protéger ou de les requalifier. L'AVAP favorise ainsi, la préservation du patrimoine bâti existant, qui participe à l'identité du lieu, en précisant les conditions de gestion de ce patrimoine. Dans ce cadre, le règlement formule des préconisations sur la volumétrie, la proportion des ouvertures, le choix et la qualité des matériaux, les ouvertures et l'intégration des émergences techniques (boîtes aux lettres, câbles électriques...).

Le diagnostic environnemental a permis de recenser le potentiel en économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables. Cette recherche d'économie d'énergie et de performances énergétiques est compatible avec le respect des qualités patrimoniales du vieux bourg de Lormont. En effet, les dispositifs, tels que les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques peuvent affecter de manière importante les bâtiments et leurs abords. Ainsi, les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à une meilleure insertion paysagère et à une intégration architecturale de ces dispositifs en les encourageant dans certains secteurs, tant qu'ils ne nuisent pas à la qualité du patrimoine et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Concernant les effets de l'AVAP sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes et pré-enseignes, l'article L. 581-8 du code de l'environnement, interdit la publicité dans les AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi sous la conduite du maire ou de l'EPCI compétent. De la même manière, c'est le règlement local de publicité qui régit l'implantation des enseignes et pré-enseignes et mobiliers urbains sur le périmètre de l'AVAP. Lormont possède un règlement local de publicité et Bordeaux Métropole est en train d'élaborer un règlement local de publicité intercommunal (RLPi) qui se substituera, lorsqu'il sera approuvé, aux règlements locaux.

iii. La qualité urbaine des rues à préserver

L'AVAP poursuit son ambition de mettre en valeur l'identité du vieux bourg, à travers la reconnaissance de ses qualités patrimoniales et architecturales, également en tentant de protéger le paysage de rues et ruelles ainsi que la présence continue et/ou ponctuelle du paysage au sein de celle-ci. En effet, le règlement prescrit des règles spécifiques à respecter concernant les rues principales, secondaires, les ruelles et les venelles.

L'AVAP promeut les déplacements doux en préconisant l'amélioration de la lisibilité et la porosité des espaces publics pour un partage de l'espace public plus équitable et accessible à tous, notamment par la mise en valeur de la voie verte piétonne et cyclable le long des quais, l'identification des problématiques d'encombrement des trottoirs par les poubelles et des stationnements anarchiques sur les trottoirs.

L'interdiction de la traversée du centre bourg par les poids lourds ne s'inscrit pas dans le champ réglementaire de l'AVAP. Cette interdiction existe déjà et est matérialisée par différents panneaux de signalisation routière. Le renforcement de cette signalisation sera étudié afin d'améliorer le dispositif existant.

Concernant la qualité du mobilier et de l'éclairage, l'AVAP tend à protéger et valoriser son paysage de rues, en préconisant dans son règlement, le choix et la qualité des matériaux pouvant être utilisés et leur emplacement, notamment pour les espaces publics et les espaces naturels.

iv. Le caractère paysager du quartier à conserver

L'AVAP affirme et renforce la présence du végétal dans le paysage urbain du vieux bourg de Lormont. Elle, inclut dans son périmètre les grands ensembles naturels emblématiques que sont les coteaux boisés et les quais de Garonne afin de les protéger et les valoriser. Le diagnostic de l'AVAP, a conduit à recenser l'ensemble des jardins, des boisements, des alignements d'arbres et des arbres isolés à conserver et a permis de faire émerger des espaces de promenades et de découvertes pour admirer le coteau et la Garonne. Le règlement de l'AVAP, quant à lui, formule des prescriptions visant à renforcer la présence d'espaces naturels et de pleine terre et à parfaire l'armature végétale au sein du vieux bourg, tant au sein des espaces publics qu'au niveau de jardins privés. Le maintien de la transparence des clôtures est souhaité et protégé dans le règlement écrit de l'AVAP pour différents secteurs du périmètre. Pour la rue du Kiosque et la rue Blandin, le règlement impose que les clôtures donnant sur la voie publique et les clôtures en limites séparatives doivent conserver une transparence et auront une hauteur totale hors sol limitée à 1,30 mètres.

La mise en valeur du parc de l'Ermitage est affirmée dans le projet d'AVAP et la création d'une nouvelle entrée est souhaitée par la mairie et est en cours d'études.

B. Les éléments qui déprécient l'image du quartier à requalifier

1. Remarques

Les atteintes aux architectures des immeubles sont bien sûrs identifiées comme des éléments de forte dépréciation du patrimoine et de l'image du vieux bourg par l'ensemble des participants : la grande majorité d'entre eux adhère aux ambitions de l'AVAP sur ce registre et à la nécessité de réglementer l'intervention sur le cadre bâti.

Au-delà de ces préoccupations, des éléments sont également ressortis comme dévalorisant et à améliorer :

- La passerelle du chemin de fer, élément de rupture et de nuisances importantes en cœur de bourg,
- La défaillance de l'éclairage public,
- La présence des poubelles et containers. Ce point a très largement été partagé et débattu par les participants des ateliers et est vécu autant comme une contrainte forte pour la qualité de vie au quotidien (encombrement des trottoirs par exemple) que comme une atteinte à la qualité du paysage urbain (notamment les containers collectifs).
- La problématique du risque inondation (les écoulements d'eaux pluviales entraînent parfois un débordement dans les cours et terrasses lorsque le jardin est en surplomb).

Les préconisations formulées :

- *Une meilleure gestion des poubelles sur l'espace public (suggestion d'endroits collectifs de stockage des poubelles individuelles).*
- *L'enfouissement des lignes électriques pour faire disparaître les réseaux et leurs câblages (EDF, France télécom, ...), notamment celles accrochées en façade d'immeuble,*
- *La lutte contre la pollution visuelle des antennes filaires de télévision en toiture,*
- *La lutte contre les nuisances sonores (chemin de fer, bars),*
- *La maîtrise de la circulation automobile dans le vieux bourg, et plus particulièrement sur les quais, en préservant toutefois la place de l'automobile et son stationnement dans la cité.*
- *L'amélioration des écoulements d'eau pluviale.*

2. Justifications

Concernant la passerelle du chemin de fer, l'AVAP identifie cette nuisance dans son diagnostic et une étude est en cours de réalisation avec les services métropolitains afin de mesurer les nuisances sur certains secteurs de la commune comme par exemple, sur la place Aristide Briand. L'objectif étant que le Réseau Ferré de France (RFF) soit partenaire de la collectivité pour proposer des solutions pour l'atténuation des nuisances acoustiques qui vont aller crescendo avec l'augmentation du trafic prévu sur cette ligne Bordeaux-Paris.

L'AVAP permet de préserver la qualité de l'espace urbain, cependant, l'implantation des enseignes, prés-enseignes et l'affichage publicitaire sont réglementés dans le cadre du règlement local de publicité de Lormont puis du règlement local de publicité intercommunal (RLPi) de Bordeaux Métropole, quand celui-ci sera approuvé.

Concernant les émergences techniques (réseaux, câbles, antennes, climatiseurs, grilles, coffrets, boîtes aux lettres...) qui déprécient l'image du quartier, l'AVAP permet de les réglementer par le biais des prescriptions développées dans son règlement écrit. Ainsi, la discrétion ou l'intégration de ces dispositifs en façade et en couverture seront recherchées. Ces prescriptions visent à garantir dans le temps l'aspect extérieur, la qualité des bâtis et du paysage urbain du vieux bourg de Lormont.

Quant aux remarques liées aux nuisances sonores le diagnostic environnemental de l'AVAP a permis de recenser de manière précises les contraintes de zones de bruit sur le territoire de l'AVAP, notamment celles générées par le trafic ferroviaire et routier (journalier et nocturne) et à mis en évidence l'enjeu d'isolation acoustique des constructions sur le secteur. Par ailleurs, la ville de Lormont a élaboré en collaboration avec Bordeaux Métropole son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) au second trimestre 2014, pour une période de 5 ans.

De la même manière, le diagnostic environnemental de l'AVAP a permis de mettre en évidence la problématique d'encombrement des trottoirs par la présence de containers, de

poubelles et du stationnement anarchique. L'AVAP par son objectif de meilleur partage de l'espace public plus équitable pour les piétons et accessible à tous, fait apparaître cette problématique. La mairie en a bien conscience et des réflexions sont menées à ce sujet (des expérimentations sont en cours : regroupement des containers sur des points de collectes, installation de bennes enterrées...).

La maîtrise de la circulation automobile est un objectif pris en compte dans le plan de déplacements urbains à l'échelle métropolitaine qui sera intégrer dans le volet déplacement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) en cours de révision. Cependant, l'AVAP promeut les déplacements doux sur le périmètre du vieux bourg, en améliorant la lisibilité et la porosité des espaces publics (mise en valeur de la voie verte piétonne et cyclable le long des quais, identification de la problématique d'encombrement des trottoirs...) en préconisant une meilleure accessibilité aux lieux d'intérêts ainsi qu'un partage de l'espace public plus équitable pour les piétons et accessible pour les personnes à mobilités réduites (PMR).

L'AVAP prend en compte la problématique du risque inondation lié aux écoulements des eaux pluviales en prescrivant de minimiser l'imperméabilisation des sols et de développer les revêtements drainants, qui limitent le ruissellement de surface et permettent l'infiltration des eaux pluviales.

C. Le bien vivre ensemble

1. Remarques

Actuellement, le vieux bourg connaît un renouveau d'attractivité qui alimente le renouvellement de sa population et son rajeunissement : le vieux bourg de Lormont est identifié comme un des lieux de l'agglomération où il fait bon vivre et qui reste pour l'instant encore accessible. Cette attractivité fait que les ménages qui s'installent aujourd'hui dans le vieux bourg le font par choix et manifestent un attachement à ce territoire.

Dans ce registre, la qualité de vie du vieux bourg, son fonctionnement en petit village a très fréquemment été évoqué par les participants comme faisant partie du patrimoine au même titre que le bâti et l'environnement, et que ce "patrimoine humain" pouvait être fragilisé par le renouvellement de sa population. Préserver la diversité, maintenir le lien social et la qualité des relations de voisinages sont des éléments qui sont revenus très fréquemment dans les échanges.

Les préconisations formulées :

- *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 promotion/préservation de la mixité sociale pour que le vieux bourg préserve la qualité de son voisinage et de son lien social.*

2. Justifications

L'AVAP ne peut pas édicter de règles pour la préservation de la mixité sociale sur le vieux bourg de Lormont. Cependant, le périmètre de l'AVAP est concerné par l'OPAH-RU-ORI (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain avec Opération de Restauration Immobilière) dont le suivi et l'animation sont menés par l'opérateur, InCité, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lormont. Par ce biais, le maintien de la population en place peut être favorisé, en permettant à certains propriétaires de réaliser des travaux afin d'améliorer les performances énergétiques de leur logement grâce aux aides financières proposées. Par ailleurs, ce dispositif permet d'imposer à certains propriétaires bailleurs de réaliser des travaux afin de lutter contre les conditions d'habitat indigne ou d'habitat insalubre.

D. La promotion du vieux bourg dans sa dimension touristique

1. Remarques

Pour mettre en avant l'image de Lormont et maintenir son offre, la carte touristique du vieux bourg est apparue comme un atout insuffisamment développé et sur lequel il faut s'appuyer. Dans cette perspective, les ambitions de l'AVAP sont apparues comme stratégiques pour valoriser cet atout à la majorité des participants. 3 des 6 contributions postées sur le site de la concertation de Bordeaux Métropole abordent d'ailleurs cet enjeu.

Les préconisations formulées :

- *La mise en place d'une signalétique d'accompagnement des visiteurs dans le vieux bourg, indiquant la distance en longueur et en temps des différents éléments de patrimoine depuis le débarcadère du BatCub...*
- *Le déplacement du syndicat d'initiative en bas du vieux Lormont, à proximité du débarcadère BatCub.*
- *La nécessité de communiquer dans la durée sur l'AVAP, en direction de l'agglomération, pour changer le regard sur Lormont*
- *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.*

2. Justifications

L'AVAP n'a pas vocation à agir directement sur la dimension touristique du périmètre qu'elle couvre. Cependant, elle s'attache au recensement et à l'étude du patrimoine paysager et bâti, afin d'élaborer des mesures réglementaires assurant la préservation et la mise en valeur de ces patrimoines et ainsi, la mise en valeur du potentiel touristique. Par ce biais, elle

permet de renforcer l'attractivité de la ville en termes d'image et de développement touristique. La préservation architecturale, la valorisation de l'image patrimoniale, et des espaces naturels de qualités par l'AVAP permettent de conforter la dimension touristique du secteur. Par ailleurs, la présence de la passerelle de la navette fluviale de BatCub au pied du vieux Lormont ainsi que la voie verte sur les quais doit pouvoir faciliter la mise en œuvre de cette ambition, en facilitant l'accessibilité des touristes au vieux bourg.

Les questions relatives à la mise en place d'une signalétique sur le territoire de l'AVAP et l'emplacement du syndicat d'initiative sont en cours de réflexion à l'échelle communale, et pourront être abordées, également, dans un guide pédagogique et de sensibilisation de l'AVAP.

E. Le règlement de l'AVAP et son application

1. Remarques

La majorité des remarques formulées, tant lors des réunions publiques que sur le site de la participation, montre une adhésion à la démarche d'AVAP et la nécessité d'un règlement pour cadrer les interventions des propriétaires.

Quelques remarques portent sur des cas particuliers. Ainsi, une personne a formulé une demande afin que sa propriété (parcelle bâtie et parcelle de jardin) soit entièrement incluse dans le périmètre de l'AVAP. Une autre personne a exprimé son désaccord sur une règle actuellement en vigueur dans la ZPPAUP, à savoir l'article III b qui oblige à conserver à l'identique la composition d'origine et l'ordonnancement de la façade des bâtis anciens repérés comme étant à conserver, à réhabiliter et à restaurer. Elle illustre son propos avec l'exemple de garages en bois situés rue du Pimpin.

Par ailleurs, un focus a été fait au cours des ateliers, notamment le second, sur le nombre de travaux réalisés ces dernières années sans réellement tenir compte du règlement en vigueur de la ZPPAUP. Un débat de fond s'est engagé avec la Ville et la Métropole sur cette question du respect de la règle et de la loi concernant cette question.

Les préconisations formulées :

- *Le règlement n'aura de sens et de portée que s'il est respecté par tous. Il est ainsi essentiel que le futur règlement de l'AVAP et son application concernent tous les propriétaires et qu'un contrôle et un suivi des travaux effectifs soient assurés.*
- *Cette application de la règle doit s'accompagner d'une démarche explicative et pédagogique, contrepoin nécessaire de l'action coercitive.*

2. Justifications

Le règlement de l'AVAP veille à articuler protection du patrimoine bâti, insertion urbaine et paysagère, économie d'énergie ainsi que protection de l'environnement et des qualités paysagères. Les règles contenues dans ce document, opposable aux tiers, portent sur l'implantation, la dimension, la qualité architecturale des constructions nouvelles ou les aménagements des constructions existantes, mais également, la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti existant, des espaces naturels ou urbains, afin d'assurer une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés, qu'ils soient bâtis ou paysagers.

Conformément aux dispositions légales, le règlement de l'AVAP de Lormont édicte différents types de protection du bâti (les séquences bâties remarquables à protéger, les bâtiments remarquables à conserver, les bâtiments remarquables à protéger, le petit patrimoine...) soumis à des prescriptions particulières, ainsi que des règles visant à préserver les espaces de jardins, la préservation des points de vues et les ambiances si particulières des différents types d'espaces publics.

Ce travail a permis d'apporter une réponse aux demandes particulières. Ainsi, la demande pour prendre en compte la totalité d'une propriété dans le périmètre de l'AVAP a été prise en compte. La révision de la ZPPAUP en AVAP a donné lieu également à une nouvelle analyse du bâti au sein du périmètre. Ainsi, dans le cadre du diagnostic, les garages de la rue du Pimpin ont fait l'objet d'un examen particulier. Leur localisation en fin de séquence urbaine et adossée au coteau, leur volumétrie, leur accroche au bâti mitoyen et leur insertion paysagère ont conduit à intégrer leur classement dans la typologie « maisons de ville et immeubles » en tant qu'annexes et/ou dépendances et dans la catégorie « bâti remarquable protégé à caractère non évolutif ». Ainsi, tout élément de composition de ce bâti devra contribuer à l'intérêt architectural et historique du vieux bourg. Ce bâti devra donc être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Le respect du règlement de l'AVAP est une priorité de la collectivité. Par ailleurs, le guide pédagogique, document qui ne sera pas opposable, présentera les lignes directrices pour faire un projet de qualité. Ainsi, ces préconisations qualitatives à mettre en œuvre permettront d'informer, de sensibiliser les habitants et ainsi pourra avoir une répercussion favorable sur le respect du règlement de l'AVAP. De la même manière, une organisation resserrée des moyens humains devra permettre d'assurer un suivi et un contrôle des travaux réalisés sur ce secteur ainsi qu'une sensibilisation des pétitionnaires lors de l'élaboration de leur dossier.

F. L'accompagnement des propriétaires

1. Remarques

"Pour faire des travaux de qualité, il faut des moyens financiers adaptés" : cette idée a très souvent été formulée lors des échanges. Pour les participants, le choix d'huisseries en PVC de nombreux propriétaires a souvent été davantage guidé par des impératifs financiers que

par des choix esthétiques. La question de l'aide financière des propriétaires est apparue comme stratégique pour la mise en œuvre efficace du règlement de l'AVAP.

Tout aussi stratégique est apparu l'accompagnement technique des propriétaires qui s'engagent dans des travaux et face à la complexité technique d'une réhabilitation respectueuse du lieu et de l'architecture, les maîtres d'ouvrage privés se trouvent souvent démunis ou isolés.

Les préconisations formulées :

- *La création d'un lieu ressource/permanence d'information et de conseil 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 façon 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.*

2. Justifications

Dans le périmètre de l'AVAP, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'exonérations fiscales lorsque la restauration immobilière a été déclarée d'utilité publique. Des aides sont proposées dans le cadre de l'OPAH qui couvre le secteur du vieux bourg. Dans ce cadre, les propriétaires occupants (sous réserve des plafonds de ressources) peuvent bénéficier d'aides pour la rénovation de leur logement. Les propriétaires bailleurs peuvent également bénéficier d'aide pour des travaux d'isolation et d'amélioration énergétique en contre partie les logements sont conventionnés sur une période de douze ans.

L'AVAP n'a pas la vocation de permettre la mise en relation des propriétaires avec des artisans, mais pourra contribuer à les sensibiliser en les associant par le biais de la chambre des métiers et de l'artisanat lors de l'écriture du guide pédagogique, document qui ne sera pas opposable mais qui présentera les lignes directrices pour faire un projet de qualité et des préconisations qualitatives à mettre en œuvre.

La communication large qui pourra être faite autour du projet approuvé et de ce guide pédagogique pourra permettre de sensibiliser aussi bien les habitants, les usagers que les professionnels du territoire.

Annexes

• Article Lormont Actualités n°87	p.29
• Article Lormont Actualités n°95	p.30
• Compte-rendu de la première réunion publique	p.31
• Documents remis lors de la balade urbaine	p.42
• Compte-rendu de la deuxième réunion publique	p.45
• Les panneaux d'exposition	p.54

ma ville

Urbanisme



Quand la ZPPAUP deviendra l'AMVAP

L'agrandissement ou la rénovation de sa maison doit obéir à des règles urbanistiques précises, surtout si celle-ci se situe dans un secteur protégé.

A Lormont, la « Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager » couvre à peu près le bourg doyen. Cette réglementation veille au respect du cadre de vie en interdisant les transformations susceptibles de dénaturer ce secteur. Rendues obsolètes par la loi Grenelle II, les ZPPAUP doivent être converties en « Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » avant deux ans. A défaut, ce serait à nouveau la règle du « périmètre des 500 mètres autour des monuments historiques » qui s'appliquerait. Or celui-ci n'est pas pertinent pour les territoires denses et contrastés, comme Lormont.

Zppaup ou Amvap, quelles différences pour les propriétaires concernés ?

Les AMVAP comportent un volet Paysage renforcé qui devrait avoir une incidence sur le périmètre. La rue de la République, actuellement hors ZPPAUP, devrait ainsi être incluse

dans la future AMVAP. Les AMVAP comportent également un volet Développement durable. Les règles concernant l'isolation thermique des bâtiments et les panneaux solaires devraient donc évoluer vers plus de souplesse.

Les AMVAP seront de compétence communautaire, c'est-à-dire administrées par la Communauté urbaine. Celle-ci confiera les arbitrages à une commission d'élus communautaires et d'experts du patrimoine. Pour l'élaboration du nouveau règlement, la Ville prévoit la création d'un comité de suivi rassemblant associations et élus lormontais. Une coordination sera enfin mise en place avec l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui débute. Affaire à suivre dans notre numéro de rentrée...

Infos ZPPAUP / AMVAP :
Direction des services techniques
et de l'Urbanisme 05 57 77 63 40.
Infos OPAH: Centre communal
d'action sociale 05 57 77 63 60.

Demandez le P'tit Lormon'T !

La 5^{ème} édition du P'tit Lormon'T vient de paraître. Petit frère de Lormont Actualités, le P'tit Lormon'T s'adresse aux enfants de 8 à 11 ans. Il est d'ailleurs entièrement écrit par le Conseil municipal des enfants.

En quelques pages, les jeunes élus y rendent compte des réalisations de leur mandat. Les enfants de Lormont peuvent ainsi juger l'action de leur représentants. Le P'tit Lormon'T se double d'un poster agenda qui présente les rendez-vous de l'été destinés aux enfants.

Ce mini-magazine est distribué à tous les écoliers de Ce2, Cm1 et Cm2. Il est également téléchargeable sur le site internet de la ville : www.lormont.fr > vie citoyenne > vie démocratique > conseil municipal des enfants. Bonne lecture !



Parvis Saint-Esprit en travaux

L'aménagement du parvis de l'église Saint-Esprit débutera en septembre. Les travaux font suite à la réhabilitation du bâtiment réalisée par l'association diocésaine. Ils comprennent notamment des jeux d'eau, une mise en lumière de la colombe aux ailes déployées à l'entrée de l'église ainsi que diverses plantations. Les aménagements permettront de valoriser cet édifice religieux, classé Monument historique au titre du patrimoine du XX^e siècle et dont la situation en belvédère, offre un joli panorama sur la Garonne.

ma ville



Bonne humeur intergénérationnelle autour de l'échiquier

> Atelier

Des échecs à succès

Une douzaine de personnes était réunie sous la houlette d'Alain Biaux à la première session « Jeu d'échecs » proposée dans le cadre des ateliers du Bois fleuri.

Echec et mat à la réputation usurpée d'un jeu soit disant réservé à une élite. Les participants de ce nouvel atelier, débutants pour la plupart, ont découvert les règles de base et les subtilités de cet art de la stratégie. Animé par Alain Biaux, ancien professeur de lettres et champion d'échecs (classé 10^{ème} au dernier championnat de France vétéran), ce rendez-vous mensuel a pour humble ambition de donner l'envie d'apprendre et de se perfectionner tout en se faisant plaisir.

Le déplacement des pièces et leurs singulières aptitudes ont été au centre de cette première soirée ludique où le fou du roi ne s'est pas privé de lui faire perdre la tête. Car l'objectif suprême de ce jeu, dans lequel chance et hasard n'ont aucune prise, consiste bel et bien à mettre un terme au règne monarchique de votre adversaire... tout en préservant le vôtre.

A votre tour de jouer

Que vous soyez joueur novice ou confirmé, vous pouvez, vous aussi, pousser le pion sur l'échiquier du raisonnement logique et de la capacité d'abstraction avec un seul mot d'ordre : délectation !

Atelier Jeu d'échecs, un vendredi par mois : les 21 novembre et 19 décembre 2014, les 16 janvier, 13 février, 20 mars, 17 avril, 15 mai et 19 juin 2015 de 17h30 à 19h.

A partir de 12 ans. Gratuit. Infos et inscriptions au 05 56 74 59 80.



Vous aimez le bourg ancien ? Protégez-le !

La Ville de Lormont est engagée depuis de nombreuses années dans la protection et la valorisation de son bourg ancien. Celui-ci, soumis aux règles de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), va obéir au nouveau dispositif AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Celui-ci intègre plusieurs prescriptions intéressantes, comme la prise en compte des enjeux environnementaux, une plus grande concertation avec la population, ou encore une plus grande précision des règles. Le dispositif a été présenté aux habitants au mois d'octobre. Il fait l'objet d'une concertation pendant toute la durée des études et sera soumis à enquête publique à la fin de l'année. Vous pouvez formuler vos avis, questions et remarques auprès de la Direction des services techniques et de l'urbanisme de Lormont, à la Communauté urbaine de Bordeaux ainsi que sur le site www.participation.lacub.fr. Plus d'infos au 05 57 77 63 40.



Des goûters pour les écoliers

Tous les soirs après la classe, la Ville offre un goûter aux enfants qui participent aux activités périscolaires. Ces goûters sont désormais commandés par la cuisine centrale de Lormont, en cohérence avec le menu du déjeuner. « Nous proposons de préférence un fruit au goûter quand il y a eu un laitage au dessert, et vice-versa », explique Delphine Monville, responsable qualité du service restauration. « Les échanges lors des commissions goûters, permettront d'élargir l'offre et varier les plaisirs ». Cette nouvelle organisation permet aux équipes périscolaires de se recentrer sur leur mission d'animation. Harmonisés à l'échelle de la commune, les goûters sont désormais les mêmes dans tous les accueils. Plus économique, le conditionnement en format « collectivités » évite un sur-emballage inutile et source de pollution.



Révision de la zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Vieux Bourg de Lormont

Compte-rendu de la réunion publique du 22 octobre 2014

La réunion publique s'est déroulée le 22 octobre 2014 à 18 h à la salle Castelldefels. Une cinquantaine de personnes s'est réunie pour prendre connaissance de la démarche et discuter du projet de l'AVAP.

Cette réunion s'est déroulée en deux temps : une balade urbaine sur une partie du territoire de l'AVAP suivie d'une réunion permettant aux habitants et usagers de s'informer et de contribuer à l'avancement du projet. Par ailleurs, une exposition, qui a pour ambition d'être évolutive tout au long de la démarche de projet au regard notamment des contributions du public, a été présentée aux participants.

Au cours de la réunion, après un discours introductif de M. Touzeau, Maire de Lormont, La Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, et le prestataire en charge de l'élaboration de l'AVAP, le bureau d'études Mignot/Alto setp/ I. Humbert ont présenté la démarche, les enjeux de l'AVAP et les grands éléments de diagnostic. Le cabinet Place animait les débats.

A l'issue de la présentation, les participants ont été invités à travailler en atelier (trois groupes ont été formés). Il était proposé aux participants, sur des plans A0 représentant le périmètre de l'AVAP, de repérer, délimiter des lieux, des détails urbains et architecturaux, des espaces, des éléments remarquables qu'il faudrait, selon eux, valoriser ou qui posent problème sur le périmètre de l'AVAP.

La balade urbaine, un moment mobilisateur de redécouverte collective

A travers la balade urbaine, les participants ont pu découvrir les enjeux de l'AVAP mais aussi relever les éléments urbains, architecturaux. Quatre entrées thématiques transversales ont été abordées : « les pépites », « les points noirs », « l'identité, la mémoire et l'histoire » et « les différentes suggestions, remarques ou encore interrogations concernant l'AVAP du Vieux Bourg ». Les participants ont eu à leur disposition une plaquette leur permettant de suivre le parcours de la balade tout en y notant les différentes remarques positives ou négatives vis-à-vis de leur perception du Vieux Bourg et les suggestions concernant la mise en valeur de ce lieu par le biais de l'AVAP. Ces contributions ont permis d'identifier les différents éléments remarquables, les points noirs, les éléments spécifiques au Vieux Bourg de Lormont et les différentes remarques, suggestions et questionnements concernant l'AVAP.

Un quartier à forte valeur historique

Les « traces du passé sont importantes avec les ancrages, les vieux canons » : l'histoire de la ville est reprise à travers ces traces. C'est le « côté historique de la ville » qui fait l'identité du Vieux Bourg pour les participants. Ce lieu correspond à la « mémoire d'un petit port de pêche devenu la ville que nous aimons » comme le souligne un(e) participant(e).

Le Vieux Bourg de Lormont comprend trois bâtiments classés : le Château du Prince Noir, l'Eglise St. Martin et l'Ermitage St. Catherine. Ces trois monuments apparaissent comme des éléments bâtis remarquables pour les participants. La Place Aristide Briand quant à elle « rappelle le Vieux Lormont mais il faut y faire attention car elle est en train de défraîchir ».

L'église apparaît comme le « cœur du tourisme à Lormont ». L'aménagement paysager autour de l'église est apprécié par les participants mais par contre le stationnement est relativement peu apprécié. Ce qui est relativement apprécié par les participants aussi, c'est le Vieux Bourg et son « esprit de petit village ». La Chapelle St. Catherine est « un monument classé mais qu'il faut sauver » puisqu'elle représente l'histoire de ce lieu qu'est le Vieux Bourg.

Le Château du Prince Noir apparaît comme l'élément central qui fait l'identité du Vieux Bourg cependant, il apparaît « un peu artificiel mais garde un certain charme ». L'Esplanade devant le château du Prince Noir n'attire pas les participants.

La Fontaine du parc de l'Ermitage et les lavoirs (lavoir de Gelot et lavoir de Blanchereau) sont considérés comme des trésors du vieux bourg. L'accès à ce patrimoine est difficile : l'accès au lavoir de Blanchereau est fermé cela amène une « frustration des habitants et des touristes sans guide pour leur ouvrir les portes ». Le « lavoir Gelot est fermé alors qu'il pourrait être un lieu de repos et de rencontres » comme l'explique un(e) participant(e). Il faudrait « permettre aux habitants de s'y rassembler ». L'aspect général du lavoir de Blanchereau est à revoir pour les participants ainsi que l'aménagement des abords du lavoir de Gelot. La fontaine quant à elle, ne contient pas d'eau et cela est qualifié de « triste » par les participants.

Une homogénéité architecturale et détails architecturaux à préserver

Les « maisons serrées », le « style des maisons », les façades, « l'homogénéité des maisons » (architecture ancienne), les « pierres de taille », les « couleurs des toitures », les « couvertures en tuile datant du XIX^{ème} siècle » ainsi que les « toits imbriqués » font l'identité du Vieux Bourg. Les participants identifient aussi l'architecture des maisons « les belles maisons ravalées », les façades, les « belles portes persiennes » comme étant des éléments bâtis remarquables. Cela rend compte d'une « homogénéité architecturale du bâti ancien ».

Cependant, ce bâti ancien n'est pas toujours conservé comme le souligne un(e) participant(e) en dénonçant la « *longue façade BNP* ». Certains bâtiments modernes viennent entraver la qualité du paysage architectural : « Les Gondoles » est un « *bâtiment moderne dans un site classé* ». Les câbles électriques sur les maisons et les transformateurs EDF sont mal perçus par les participants ainsi que les portes et fenêtres en PVC, les volets roulants, les « *clôtures non esthétiques* ». Ils sont considérés comme des « *aménagements non conformes, mal intégrés dans l'environnement* ». Ils préconisent un respect de la réglementation en matière de rénovation. Les façades noires nuisent à la qualité de l'habitat du Vieux Bourg, elles ne mettent pas en valeur l'architecture des habitations.

Les participants préconisent de « faire appel à des architectes pour la mise en valeur du Vieux Bourg de Lormont car ils proposent des matériaux, amènent des idées et des expériences et peuvent apporter des conseils aux habitants ou entreprises lors de rénovations ». Pour mettre en valeur le patrimoine du Vieux Bourg, il faut « garder les vieilles inscriptions (exemple « Alimentation Générale », place Gelot) ». « L'enfouissement des lignes électriques nous paraît incontournable pour la mise en valeur du Vieux Bourg » puisque pour les participants les « câbles enlaidissent les façades ».

Les rues du Vieux Bourg

Les petites ruelles et les rues piétonnes en escalier font l'identité du Vieux Bourg. La Rue du Général de Gaulle est la plus représentative de la qualité des espaces publics qu'offre le Vieux Bourg de Lormont. Ce lieu propose une mixité entre l'habitat et le commerce. Les rues perpendiculaires avec des escaliers donnent du caractère à la ville même si des réaménagements sont à faire comme le soulignent les habitants.

Les participants trouvent que la rue du Kiosque et la rue du Sang sont des « *cheminements pittoresques* » par leur constitution en escalier. La rue du Pimpin, est qualifiée de « *remarquable, champêtre, arborée, paysagère, partie intégrante du Vieux Bourg qui dessert depuis le port, le parc de l'Ermitage et Genicart par la rue Fingues avec son cèdre* ». De même pour la rue de Bordeaux et le Parc du bois fleuri. Il s'agit de « *voiries vertes chères aux Lormontais* ».

Cependant, la « dent creuse » de la Rue du Général de Gaulle, « *chantier à l'abandon depuis des années* » représente une cassure dans l'harmonie du paysage architectural du quartier. La dent creuse de la Rue du Général de Gaulle pourrait devenir un « *espace vert avec sculptures, expos temporaires avec ou pas accès au château* ».

Esthétiquement parlant, le ciment sur les trottoirs, à la place des pavés, Rue du Sang par exemple, ne fait pas l'unanimité. De plus, les pavés sont « *à rénover* » et en « *mauvais état* » Rue du Kiosque, Rue du Sang et Rue Marc Tallavi.

Les participants préconisent de « *rétrécir les rues et élargir les trottoirs* », d'« *améliorer l'état de la voirie avec un souci de mise en valeur esthétique* », de « *revoir dans son ensemble la*

rue Marc Tallavi (double stationnement, couloirs trop étroits pour les voitures, les piétons et les vélos) » et de faire un « réaménagement des trottoirs ».

Le dernier point noir en ce qui concerne les rues, c'est celui de la propreté avec les « *pigeons et déchets* » qui n'est pas très apprécié sans pour autant être très fortement revendiquée.

La place du piéton dans les rues du Vieux Bourg

En ce qui concerne l'aménagement des rues et le cadre de vie, plusieurs problèmes ont été évoqués. Le plus important est celui de la présence des poubelles sur l'espace public « *c'est pas engageant* », « *les trottoirs sont impraticables* ». Les poubelles encombrent les trottoirs. Les participants préconisent une « *mutualisation des poubelles* », les « *placer dans des endroits collectifs et non-gênants pour éviter l'encombrement des trottoirs* ».

En ce qui concerne la propreté des rues, très peu de remarques ont été formulées, si ce n'est les « *pigeons et les déchets* ».

Les trottoirs sont donc à refaire et à désencombrer (poubelles et stationnements de voitures) pour les participants.

Le stationnement constitue un problème à considérer. Les stationnements sur les trottoirs « *c'est dangereux pour les piétons* ». Le stationnement reste à aménager pour les participants tout en « *priviliégiant les circulations denses de piétons et vélos avec des pistes cyclables* ».

Les participants sont peu satisfaits par l'éclairage Rue du Sang. Il s'agit déjà d'une rue avec des escaliers, donc si elle n'est pas éclairée cela peut devenir dangereux. Ils préconisent un éclairage avec capteur.

La passerelle de la voie ferrée, « verrue » du Vieux Bourg

Le dernier élément bâti remarquable pour les participants est la plaque (avec l'inscription : Viaduc de Lormont) sur un des piliers de la passerelle de la voie ferrée. Les participants reprochent la « *non-mise en valeur de la plaque* » – Viaduc de Lormont – de la passerelle de chemin de fer. La passerelle du chemin de fer est quant à elle qualifiée de « *verrue* » « *pas engageante* ». Elle génère de graves nuisances visuelles et sonores (les trains qui klaxonnent par exemple). Il faudrait créer une isolation par rapport au bruit des trains (« *mur végétal* »).

Le caractère paysager du quartier

La bordure de la Garonne avec la Place Aristide Briand et les berges et l'aménagement des quais ainsi que les coteaux « *boisés* » sont les éléments paysagers les plus représentatifs du Vieux Bourg de Lormont.

La proximité avec l'eau, le fleuve de la Garonne est un élément fort de l'identité du Vieux Bourg. Le port fluvial qui propose voile, pêche, loisirs et tourisme est apprécié par les participants. L'aménagement des quais et du port est très apprécié.

Les coteaux boisés offrent un « *point de vue sur la vieille ville et le fleuve* ». Beaucoup de participants apprécient les « *jardins fleuris et les jardins particuliers* » principalement Rue

Raymond Lys. L'élément paysager phare est le Parc de l'Ermitage mais qu'il faut mettre en valeur selon les participants. De façon générale, les points de vue qu'offrent les balcons de la ville sont remarquables.

Le reproche que font les participants est qu'il n'a pas assez de verdure, de fleurs et le mauvais entretien du bois de Pimpin et du figuier en face de l'Eglise. De plus, la « *suppression des points de vue dans la Rue du Kiosque par des murs pleins et clôtures trop hautes et portails disgracieux* » met à mal la qualité des espaces verts offerte par le Vieux Bourg de Lormont. Un participant évoque la possibilité « *d'un projet collaboratif sur la consolidation et l'embellissement de la butte du chemin vert (école, collège, lycée, riverains)* ». Les participants veulent un maintien et une valorisation des espaces verts en fleurissant davantage la ville et en végétalisant le viaduc place Aristide Briand (idée d'un « *mur végétal* ») tout en continuant l'entretien des bois.

Une circulation automobile trop importante

La circulation automobile est un point critique des débats : la « *vitesse excessive des voitures* », les « *voitures rapides et bruyantes* », les poids lourds sur les quais... Mettre en valeur le Vieux Bourg de Lormont nécessiterait en premier lieu « *d'apaiser la circulation automobile* » et de « *faire respecter l'interdiction aux poids lourds de traverser le bourg* ».

Par rapport à la vitesse des voitures au sein du Vieux Lormont les participants préconisent de « *dévier le maximum à l'extérieur sur les grands axes* ». Pour « *la circulation Est-Ouest, Génicart vers les quais, il faut interdire la circulation des poids lourds et établir un équilibrage de la circulation entre les rues du Général de Gaulle, et la rue du Pimpin* ». Autrement dit, il faut « *penser dans son ensemble la circulation* ».

Les cheminements du Vieux Bourg

Les sentiers du Vieux Lormont sont très appréciés, le Chemin Vert correspondant au « *chemin tampon entre le vieux bourg et la cité* ». Par contre les participants se plaignent des « *chicanes* » et des « *affaissements de la butte* ». La présence d'une « *distance pare-feu entre les habitations et les parties boisées* » est appréciée.

Plusieurs suggestions apparaissent en ce qui concerne la mise en valeur du patrimoine du Vieux Bourg à travers la circulation : par exemple, « *réaliser une jonction piétonnière et cycliste (plateau Carriet – plateau de l'Ermitage)* » ou « *flécher un parcours depuis le bas-Lormont pour y faire aller les passagers de Bat Cub* ».

Tableau des travaux éventuellement envisagés par les habitants

Ce tableau a été construit à partir de 23 contributions des participants et reprend les travaux éventuellement envisagés par les habitants.

En ce qui concerne les travaux que les habitants envisagent de faire prochainement, la rénovation des fenêtres ou portes et le ravalement de façade sont les deux principaux travaux qui reviennent.

Cependant, tous les participants ne se sont pas prononcés en ce qui concerne d'éventuels travaux.

Nature des travaux	Nombre de contributions
Rénovation des fenêtres et/ou portes	6
Ravalement de façades	6
Réfection de toitures, cheminées	2
Travaux d'économie d'énergie (isolation, panneaux solaires...)	2
Extension du bâtiment	1
Aménagement d'espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours...)	3
Autres travaux (dont rénovation vitrine et rénovation non achevée)	2

Suite à cette visite, une courte introduction a permis de présenter la démarche de révision de la ZPPAUP du Vieux Lormont en AVAP et ses modalités (les différents acteurs impliqués, le calendrier, les étapes de la procédure, les attendus etc.)(Cf. la présentation power point est présente sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole et dans le dossier de concertation présent à la mairie de Lormont et à Bordeaux Métropole).

Un atelier cartographique a ensuite été tenu pour permettre une mise en commun des ressentis issus de la balade. Cet atelier a permis aux participants, répartis sur trois tables, de cartographier ces éléments par groupe. Les cartes ont vocation à compléter l'exposition par les points de vue des participants.

L'atelier de cartographie

Il était proposé aux participants sur la base d'échanges avec les personnes constituant leur groupe de travail de repérer, délimiter des lieux, des détails urbains et architecturaux, des espaces, des éléments remarquables, sur des plans A0 du secteur, qu'il faudrait, selon eux, valoriser ou qui posent problème sur le périmètre de l'AVAP.

L'atelier a donné lieu à la création de trois cartographies par les participants. En comparant ces trois cartes, différents éléments sont ressortis plusieurs fois :

Les éléments qui valorisent l'image du quartier

Parmi les éléments bâtis qui participent à l'image positive du quartier du Vieux Bourg de Lormont sont les lavoirs (celui de Blanchereau situé en contrebas de la Rue du Général de Gaulle ainsi que le lavoir de Gelot situé Place Gelot), l'Eglise St. Martin (située en contrebas de la Rue du Général de Gaulle), le Musée des Amis du Vieux Lormont (situé entre la Place Auberny et la Rue de la République), le Château du Prince Noir qui surplombe le Vieux Bourg ainsi que les façades des maisons et anciens commerces qui sont beaucoup appréciés par les participants. L'harmonisation des façades au niveau de la Rue du Général de Gaulle, de la Route de Bordeaux et ainsi qu'au niveau de la Rue Marc Tallavi et le patrimoine du Vieux Bourg apparaissent donc comme valorisant aux yeux des participants.

En ce qui concerne les cheminements et circulations qui participent à la mise en valeur du Vieux bourg, la Rue du Pimpin, la Rue du Kiosque, le bourg derrière la Place A. Briand avec la Rue du Général de Gaulle sont les éléments qui reviennent le plus.

Les jardins privés, le chemin vert, le secteur du Parc de l'Ermitage sont les trois éléments paysagers qui participent le plus à l'image positive de ce quartier. Les vues qu'offrent le Vieux Lormont sont un des éléments qui participe à l'image positive du quartier principalement au niveau de la Rue du Kiosque, de la Rue Jean Blandin, de la Rue du Général de Gaulle, de la Rue de la Camarde ainsi qu'au niveau de la Rue des Terres Rouges.

Les éléments qui déprécient l'image du quartier

La passerelle du chemin de fer apparaît comme une « *verrue urbaine* ». Les volets roulants, portes en PVC nuisent à la qualité des éléments bâtis. Les câbles électriques apparents ne sont pas appréciés, il faut un « *enterrement des réseaux* » au niveau de la Rue du Général de Gaulle et de la Rue Marc Tallavi.

La circulation des poids lourds sur la D113, la sécurité routière (au niveau de la Rue J. Jaurès, de la Rue du Général de Gaulle, de la Route de Bordeaux), le mauvais état des chaussées au niveau de la Rue du Général de Gaulle et de la Rue Marc Tallavi, le chemin vert, les poubelles, le stationnement et l'éclairage nuisent également à l'image positive du Vieux Bourg. Le problème des poubelles et containers se pose dans la Rue du Général de Gaulle. Le problème de stationnement se pose surtout Place A. Briand, Rue J. Jaurès, autour de l'Eglise St. Martin et dans la Rue du Général de Gaulle.

La dent creuse de la Rue du Général de Gaulle ainsi que l'entretien des bois sont les deux points noirs récurrents qui entravent la qualité des éléments paysagers de ce lieu. Par exemple, l'entretien du figuier (racines) dans la Rue du Pimpin reste à faire.

Les éléments urbains du Vieux Lormont à requalifier

La valorisation et l'harmonisation des façades est un point important pour les participants.

La Place Auberny est à améliorer, des cheminements sont à créer et la Place A. Briand doit être valorisée. Au niveau de la Place Auberny il faut « *faire une vraie place* » par exemple.

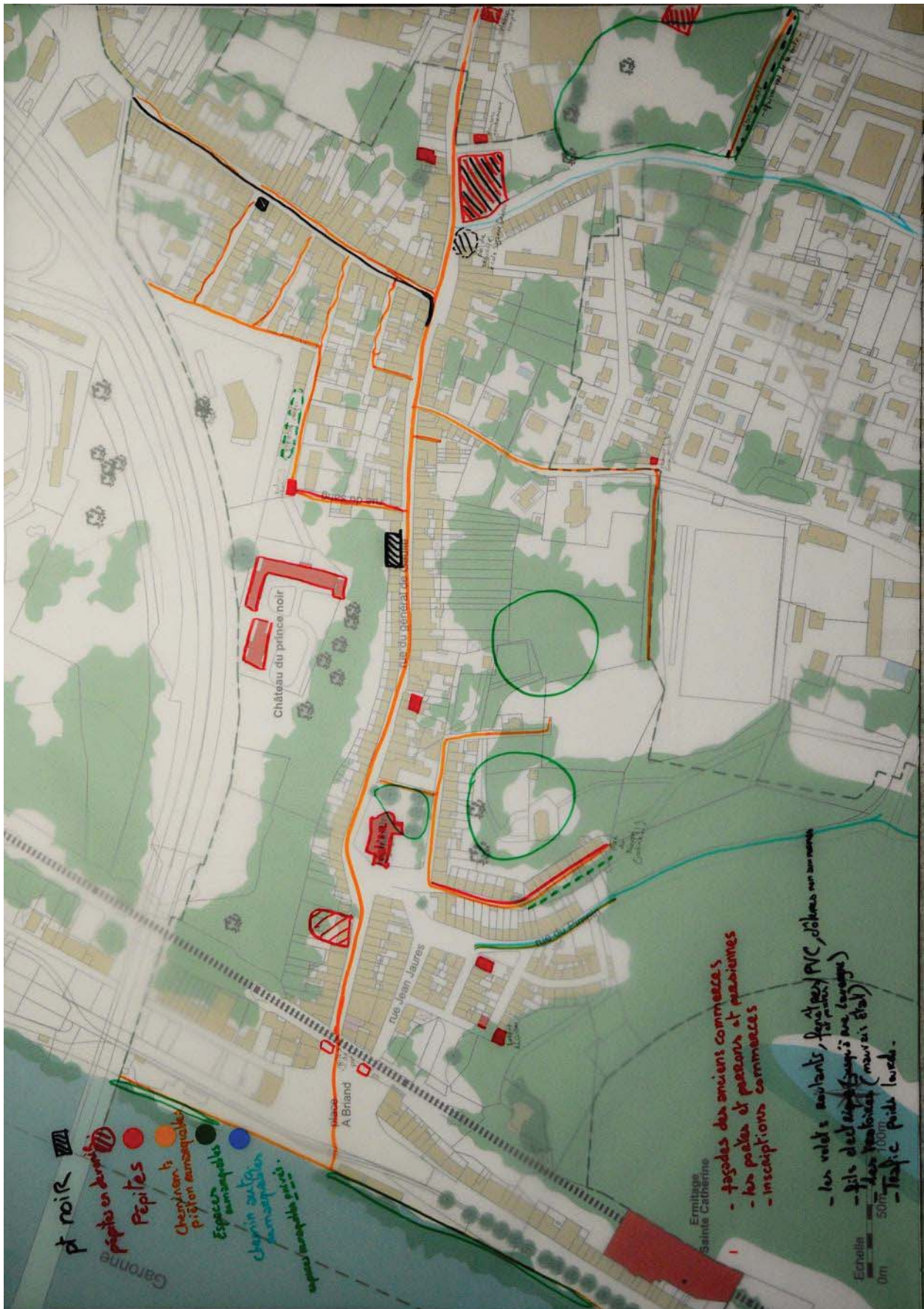
Les espaces verts doivent être valorisés. Il faut faire des « *fenêtres paysagères* » le long des berges, faire une entrée du Parc de l'Ermitage Rue du Pimpin, ainsi qu'un « *maintien de la transparence des clôtures* » au niveau de la Rue du Kiosque, de la Place Aristide Briand et derrière la Rue du Général de Gaulle.

Groupe 1



Groupe 2

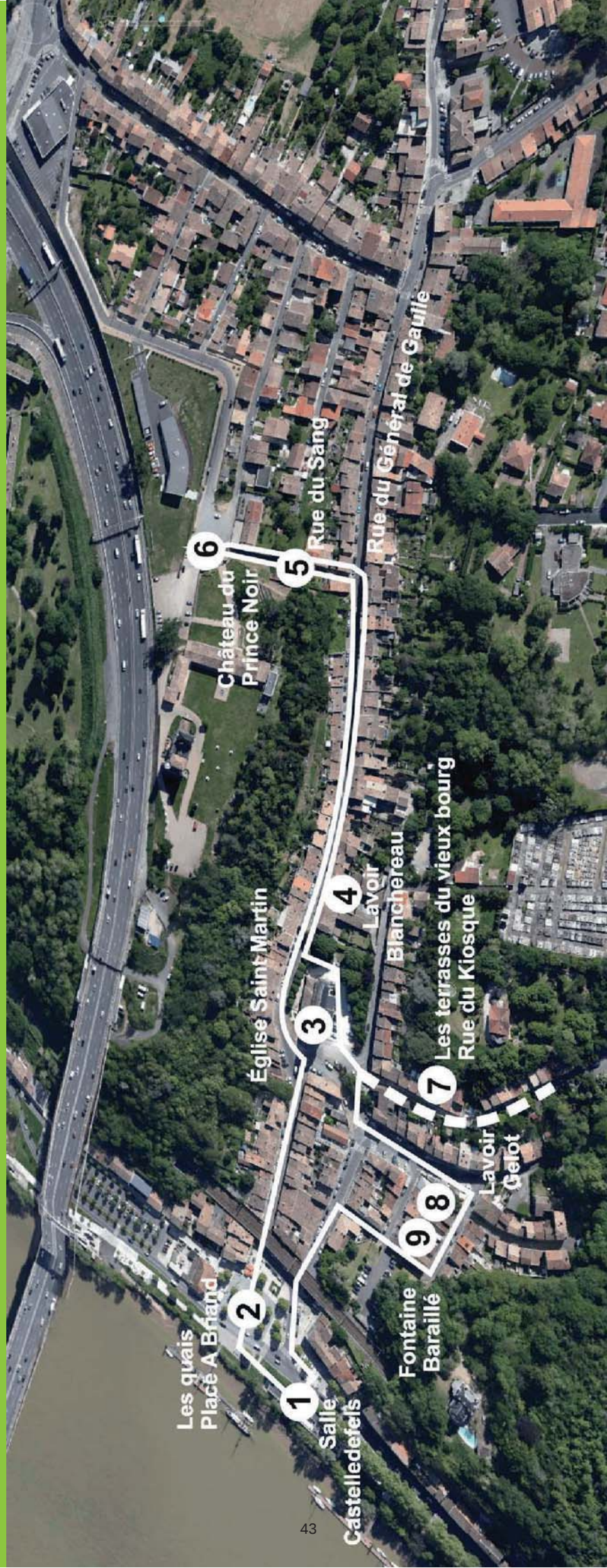




Circuit de la ballade urbaine

du 22 octobre 2014

ARCHITECTURE
 PAYSAGE
 ESPACE PUBLIC
 DÉVELOPPEMENT DURABLE



Ce qu'il faudra regarder

- > les façades, les détails d'architecture, les grands et petits éléments du patrimoine bâti, les lampadaires, ...
- > les escaliers, les terrasses, les rues, ruelles et venelles, les squares et les places de quartier, ...
- > les coteaux, les arbres, les vues, les parcs et espaces boisés, les berges de Garonne, le fleuve, les ponts.

Les pépites

Quels sont les éléments remarquables qui valorisent le plus l'image du vieux bourg?

Les "points noirs"

Quels sont ceux qui, au contraire, portent atteinte à la qualité du patrimoine ou du paysage du vieux bourg?

L'identité, la mémoire et l'histoire

Quels sont les éléments qui donnent au vieux bourg son ambiance particulière, qui font que l'on est dans le vieux Lormont et pas ailleurs?

Si vous envisagiez prochainement des travaux sur votre patrimoine, de quelles natures seraient-ils?

- ☐ Rénovation des fenêtres ou portes
- ☐ Ravalement de façade
- ☐ Réfection de toiture, cheminée
- ☐ Travaux d'économie d'énergie (isolation, panneaux solaires, ...)
- ☐ Extension du bâtiment
- ☐ Aménagement d'espaces extérieurs (jardins, terrasses, cours...)
- ☐ Autres travaux :

Avez-vous des remarques, suggestions, interrogations concernant l'AVAP du Vieux Bourg?

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Pa- trimoine 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 réunie 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 un certain 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		AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE AVAP BORDEAUX MÉTROPOLE
2 ^e RÉUNION PUBLIQUE - 9 FÉVRIER 2015		
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 leurs avaient été présentés

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 ?

- 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'efficacité 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 façon 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^e REUNION PUBLIQUE - 9 FÉVRIER 2015

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

Photo1 / 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 coté 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 ravalier 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 »



Février 2015

LE VIEUX LORMONT, UN ESPACE DE VIE REMARQUABLE

PIERRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

AVAP
BORDEAUX MÉTROPOLE



Un coin de la place du pont



Vue aérienne du vieux lormont



Chantier de la gironde en 1958

« Lormont évoque un endroit sympathique [...] Pour ceux d'hier et d'avant-hier, c'était le temps des promenades en « gondoles » les dimanches, les guinguettes et les petits « bistrots » où on allait danser et se rafraîchir. De fait, Lormont a toujours conservé un aspect de vieux village de pêcheurs, blotti dans un vallon boisé [...] Les filets occupent encore l'espace libre en bordure de Garonne. Les maisons sont presque collées au rocher et on ne craint pas d'y vivre en étages [...] La partie haute est ornée de grandes et belles propriétés et de quelques demeures remarquables du XVIII^e siècle entourées de très beaux parcs boisés. ».

Maurice Métraux
architecte urbaniste

L'histoire au cœur d'une identité singulière

Située en bord de Garonne, Lormont a toujours été un lieu stratégique et un bourg prospère, à la fois port de pêche, lieu de passage pour les hommes et les marchandises et place forte militaire.

Au milieu du XIX^e, Lormont devient aussi un lieu de loisirs réputé pour ses guinguettes. A cette même époque, la commune évolue et accueille des industries, avec notamment l'installation des Chantiers Chaigneau, qui deviendra le Chantier de la Gironde. Cette entreprise de construction navale comptera jusqu'à 3 000 ouvriers. Avec sa fermeture en 1985, une page de l'histoire maritime de Lormont a été tournée, mais à travers son pôle logistique portuaire, la vie économique des quais de Lormont reste une réalité.

Les premières descriptions de l'identité du vieux Lormont datent des années 50.

Quelques repères historiques

- > **VIII^e** siècle Fondation de l'église Saint Martin reconstruite à la fin du XV^e siècle
- > **An 1000** construction vraisemblable du premier château de Lormont (château du prince Noir), reconstruit en 1626 et restauré vers 1880
- > **1367** naissance de Richard II d'Angleterre au château du Prince noir « Prince noir »
- > **1818** construction du premier bateau à vapeur commercial français la « Garonne » par les chantiers Chaigneau
- > **1901** Ouverture de la ligne de tramway n° 3 place de la République /place du Port de reliant Lormont à Bordeaux

LE VIEUX LORMONT, UN ESPACE DE VIE REMARQUABLE

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



Aménagement de qualité

Le vieux Lormont est aujourd'hui un quartier central de Lormont. Son identité singulière et son riche patrimoine architectural et urbain témoignent de son passé unique et des origines maritimes de la ville. Ses façades décorées, ses immeubles en pierre, ses ruelles étroites, ses petits jardins en étages ou encore ses panoramas sur la Garonne et sur Bordeaux constituent autant de lieux de mémoire et de marques de l'histoire, qu'il est important de préserver et de valoriser comme autant de « trésors » pour l'avenir.



Façade maison en pierre

Une ville de la métropole en plein essor : le renouveau d'un quartier

Entre 1960 et 1975, la ville s'agrandit et se développe sur le plateau. Sa population triple en 15 ans et le vieux Lormont devient un quartier dans une ville bien plus vaste.

Les quais accueillent aujourd'hui de nouveaux immeubles récents et de nombreux grands équipements : la capitainerie du Port, l'Espace Castelldefels, le débarcadère de la navette fluviale du BatCub... Pour accompagner les nouveaux usages du Vieux Lormont, **des aménagements de qualité** ont été réalisés sur les quais et la place centrale.

Aujourd'hui, le quartier du Vieux Lormont est devenu **un lieu attractif de la métropole bordelaise**. Il gagne de nouveaux habitants, avec l'installation de familles qui choisissent d'habiter durablement dans le quartier. Ces nouveaux ménages modifient, adaptent et améliorent leurs nouvelles maisons pour leurs besoins et leur confort. Ces travaux transforment le bâti et le valorisent. Pour garantir des transformations respectueuses du patrimoine et pour soutenir les efforts d'amélioration, ces travaux doivent être encadrés et seront accompagnés par le projet d'AVAP.

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

De la ZPPAUP...

Nombres de demandes de travaux

Années	Demandes
2009	13
2010	17
2011	23
2012	23
2013	18
2014	9

Nature des travaux

Nature des demandes	Favorables	Défavorables	Total
Façades	29	5	34
Ouvertures	13	3	16
Toitures	12	3	15
Menuiseries	8	3	11
Surélévations	7	2	9
Extensions	3	5	8
Neuf	7	1	8
Changements de destinations	4	3	7
Véranda	3	1	4
Terrasse	1	2	3
Solaire	1	1	2
Piscines	2		2
Clôture	2		2

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) du Vieux Lormont a été créée en 2004. Elle a permis à Lormont de protéger son patrimoine et de faire en sorte que son bourg historique évolue harmonieusement. La Cub compte deux ZPPAUP.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique **annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU)** qui permet de mener une démarche de protection et de mise en valeur des quartiers historiques qui représentent une valeur patrimoniale certaine.

La ZPPAUP comporte des règles particulières en matière d'architecture et de paysage. Les travaux de construction, de démolition, de transformation ou de modification de l'aspect extérieur des immeubles, compris dans ce périmètre, sont soumis à des autorisations spéciales, émises par l'Architecte des Bâtiments de France.



« Le bilan de la ZPPAUP de Lormont, c'est 103 demandes en 6 ans, dont 76 ayant débouché sur des travaux ! »

L'AVAP : UN NOUVEAU CADRE POUR PRÉPARER L'AVENIR



... à l'AVAP

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) impose un délai de cinq ans pour transformer les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) via une procédure de révision. Passé ce délai, la ZPPAUP devient caduque et perd ses effets. L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Avec l'AVAP, qu'est-ce qui change ?

L'AVAP conserve les principes fondamentaux des ZPPAUP, en y apportant trois améliorations majeures :

- > Une meilleure prise en compte **des enjeux environnementaux**, notamment concernant l'énergie : à la fois l'économie d'énergie (isolation...) et la production d'énergies renouvelables,
- > Une **concertation renforcée** tout au long de l'élaboration du projet avec la population et la création d'une instance consultative locale pour l'élaboration et le suivi de l'AVAP,
- > Une articulation forte avec les autres documents d'urbanisme, avec **une plus forte coordination avec le PLU**.

Le contenu d'une AVAP, c'est quoi ?

- > Un document de **protection et de mise en valeur du patrimoine** dans le respect du développement durable.
- > Un **rapport de présentation** : l'analyse historique, architecturale, urbaine et paysagère justifiant les enjeux de préservation du patrimoine.
- > Un **règlement** : l'ensemble des règles visant à garantir la valorisation du patrimoine. Ces règles s'imposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- > **Des pièces graphiques** décrivant les secteurs de l'AVAP.

L'AVAP est un document annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'AVAP, ça mobilise qui ?



OPAH de Lormont

Les Opérations Programmées d'amélioration de l'Habitat (OPAH), constituent un outil d'intervention publique aidant les propriétaires privés en subventionnant différents types de travaux pour l'amélioration du confort et de la qualité de leur logement.

InCité anime l'opération d'amélioration de l'habitat sur la commune de Lormont et accompagne les habitants dans l'élaboration de leur projet.

Contact : InCité 101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex - Tél : 05 56 50 20 10 - opahlormont@incite-bordeaux.fr

Créer un projet autour de nouveaux enjeux de revitalisation et de revalorisation du Vieux Bourg



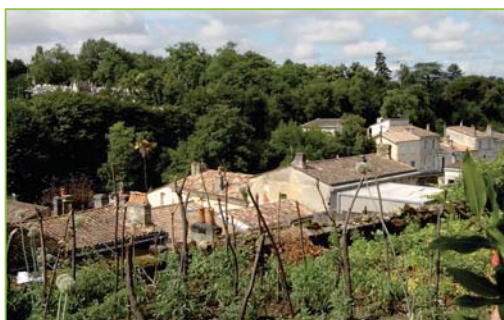
Vue aérienne 3D de l'église SaintMartin



Château du Prince noir



Venelle



Coteaux plantés

Des trésors à préserver

Les éléments de patrimoine remarquables déjà identifiés

3 sites classés aux monuments historiques

- > L'église Saint Martin
- > L'ermitage Sainte Catherine
- > Le château du Vieux Lormont

Éléments architecturaux remarquables

- > Les 3 lavoirs
- > Fontaines
- > Édicules de cimetière (stèles, tombeaux)
- > Des éléments urbains (escaliers, bornes, ...)

Patrimoine bâti

- > Maisons de villes et échoppes en pierre
- > Murs de clôtures

Patrimoine urbain

- > Les quais et la place
- > Les rues anciennes
- > Les escaliers
- > Les pavages

Patrimoine paysager

- > Les coteaux plantés
- > Les arbres remarquables

Des paris à relever



Vue remarquable depuis la rue du kiosque

Économie d'énergie

Mettre en œuvre les économies d'énergie dans la réhabilitation des logements. Intégrer les énergies renouvelables dans une évolution respectueuse du patrimoine du vieux Lormont.

Architecture et urbanisme

Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien et précautions à prendre pour bien intégrer les nouvelles constructions. Requalifier et restaurer les aménagements urbains du vieux Lormont : les escaliers, les terrasses, les venelles...



Espace public : les escaliers



Place Aristide Briand : les dalles de granit gris



Les arbres remarquables

Paysage

Préserver et mettre en valeur les paysages et l'environnement : les coteaux, les arbres remarquables, les vues,...

Reconquérir les espaces publics non bâtis : les cheminements boisés, squares de quartier,...

Se réapproprier le fleuve avec l'aménagement des berges de la Garonne : les quais, la place du port, ...

Cadre de vie

Soutenir l'animation et la vie de quartier du vieux Lormont grâce à la démarche de l'AVAP



La place Aristide Briand et les quais

ÉCRIVEZ L'HISTOIRE DU QUARTIER, VENEZ PARTICIPER !

PIÈCE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

AVAP
BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Une démarche collective qui concerne les habitants

Pour construire l'AVAP, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la ville de Lormont souhaitent associer étroitement les habitants à son élaboration, du diagnostic à la construction du projet.

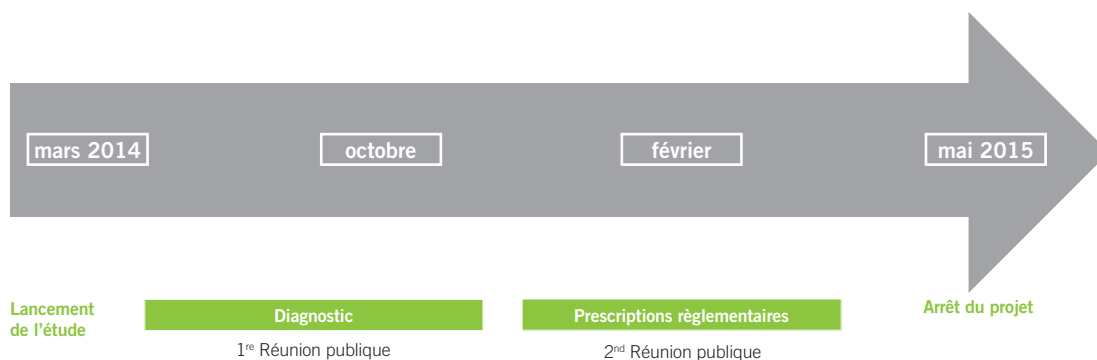
Votre participation est, à ce titre, essentielle pour enrichir la démarche ! ... par la connaissance que vous avez du quartier, par vos usages de cet espace... mais aussi pour recueillir vos besoins, vos attentes, vos envies concernant le devenir du vieux Lormont.

Pour participer et contribuer, trois « outils » sont à votre disposition.



Calendrier pour les six prochains mois

Pour construire l'AVAP, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la ville de Lormont souhaitent associer étroitement les habitants à son élaboration, du diagnostic à la construction du projet.



Synthèse des cartographies réalisées par les participants

Ce qui dévalorise le vieux bourg

Les atteintes au paysage urbain

- > Les fils électriques apparents et les câbles sur les façades,
- > La présence des poubelles et containers sur la voie publique,
- > La pose de volets roulants, de fenêtres et portes en PVC, de clôtures non réglementaires,
- > Le non aménagement de l'esplanade du Château du Prince Noir,
- > La « dent creuse » Rue du Général de Gaulle,
- > La passerelle du chemin de fer,
- > Certaines constructions contemporaines.

L'inconfort de l'espace public

- > Le mauvais état des chaussées (Rue du Général de Gaulle et Rue Marc Tallavi),
- > Le stationnement trop présent (Pl. A. Briand, Rue J. Jaurès, l'Eglise St. Martin et la Rue du Général de Gaulle, autour de la passerelle du chemin de fer, Rue du Pimpin, vers le Parc de l'Ermitage, Rue du Barailley),
- > L'éclairage Rue du Sang,
- > La sécurité routière, au niveau de la Rue J. Jaurès, de la Rue du Général de Gaulle, de la Route de Bordeaux,
- > Le passage des poids lourds.

Ce qui contribue à la qualité patrimoniale du vieux bourg

Le patrimoine de site

- > Les cheminements et voiries (la Rue du Sang, la Rue du Kiosque, Rue Ducassou, rue Barailley, rue de la Camarde),
- > Les vues qu'offrent le Vieux Lormont (rue du Kiosque, rue Jean Blandin, rue du Général de Gaulle, rue de la Camarde ainsi que rue des Terres Rouges),
- > L'espace derrière l'Eglise St. Martin,
- > Les berges en face de la Place Aristide Briand,
- > Les cheminements piétons remarquables qui partent des berges le long de la Garonne, en passant par la place Aristide Briand, en remontant la rue du Général de Gaulle, puis se perdant dans de petites rues comme la rue du Kiosque, le chemin Vert, la rue du Sang, la rue Marc Tallavi ou encore la rue de la Camarde.

Le patrimoine architectural

- > l'harmonie des façades,
- > les traces du passé : les façades des anciens commerces, les portes, les perrons, les persiennes très anciennes, les inscriptions de commerces disparus »,
- > l'Eglise St. Martin,
- > le Château du Prince Noir,
- > le Musée des Amis du Vieux Lormont,
- > le château d'eau désaffecté, l'ancienne gendarmerie, l'ancien temple,
- > le lavoir de Gelot et le lavoir de Blanchereau, la fontaine Rue du Barailley,
- > les piliers de la passerelle du chemin de fer.

Le patrimoine végétal

- > le secteur de l'Ermitage,
- > les jardins privés,
- > la végétation très présente au cœur du Vieux Bourg,
- > l'écrin végétal autour du Vieux Bourg.

Les propositions pour mettre en valeur le vieux bourg

- > Réaménager la place Auberny,
- > Aménager l'Esplanade du Château du Prince Noir, avec plus de verdure
- > Transformer la dent creuse Rue du Général de Gaulle en espace vert
- > Créer des « fenêtres paysagères » le long des berges,
- > Aménager l'entrée du Parc de l'Ermitage Rue du Pimpin,
- > Maintenir la transparence des clôtures
- > Créer une liaison douce dans le bois situé entre la rue du Général de Gaulle et le Château du Prince Noir,
- > Aménager les trottoirs,
- > Rendre praticable les espaces publics du Vieux bourg,
- > Embellissement des façades, notamment celles des quais : respect des exigences réglementaires et enfouissement des câbles,
- > Maintenir et valoriser les espaces verts sur le Vieux Bourg.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ARCHITECTURAUX, PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

LAIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

AVAP
BORDEAUX MÉTROPOLE

Enjeux architecturaux

Le rapport à l'espace public :

- > Bâtiments remarquables (place, parvis,...)
- > Petit patrimoine (accès depuis la rue, place)
- > Bâti courant (perrons, emmarchements, terrasses)

La qualité du bâti :

- > Village de tuiles (couvertures)
- > Typologies architecturales (rapport bâti/jardin, volumétrie, façades, menuiseries, ferronneries, volets,...)
- > Matériaux
- > Devantures commerciales & les garages
- > Éléments annexes (les enseignes, les clôtures,...)

L'extension du bâti :

- > Gabarit
- > Expressions architecturales
- > Matériaux



Enjeux paysager

Enjeux de préservation :

- > Masses boisées et ripisylve
- > Arbres remarquables
- > Jardins privés
- > Vues remarquables
- > Lavoires et fontaine

Enjeux de réhabilitation - amélioration :

- > Places, rues et ruelles : sols - place du piéton
- > Encombrement à gérer : stationnement, conteneurs

Enjeux de valorisation - projet :

- > Liaisons à créer ou valoriser
- > Lien avec l'eau
- > Percée visuelle ponctuelle à créer



Enjeux environnementaux

Enjeux de préservation :

- > Cadre de vie
- > Milieux naturels de qualité (La Garonne, le coteau boisé)
- > Habitats et espèces patrimoniales

Enjeux de prise en compte et de maîtrise :

- > Risque inondation (fluviomaritime, ruissellement des eaux pluviales)
- > Risque d'érosion des berges (envasement/désenvasement)
- > Risques retrait/gonflement des argiles, d'instabilité du coteau
- > Meilleure appréhension des pollutions et nuisances sonores

Enjeux de valorisation - projet :

- > Espaces verts publics et privés de la Trame Verte
- > Potentiel solaire via le solaire photovoltaïque
- > Sensibiliser la population aux économies d'énergies, à l'usage rationnel de l'énergie et à la réalisation de travaux d'isolation thermique



