

| |
|---|
| COMPTE RENDU DE LA COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DU 19 MARS 2024 |
|---|

Présents :

Membres de droit

- Monsieur le Maire de la Ville de Libourne, Président de la commission, représenté par Madame Rouède, 1^{ère} adjointe ;
- Monsieur le Préfet de la Gironde, représenté par Monsieur Doligez, Sous-Préfet ;
- Madame la Directrice des Affaires Culturelles, représentée par Madame Codato ;
- Monsieur Carbonié-Suils, Architecte des Bâtiments de France.

Membres désignés par le conseil municipal en son sein

- Monsieur Le Strat, conseiller municipal délégué à la mémoire

Membres représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine

- Monsieur Chaume, Président Société historique et archéologique de Libourne (SHAL)
- Monsieur Malégarie, Union des villes bastides de l'Entre-deux-Mers et du Libournais

Membres représentant les personnalités qualifiées

- Monsieur Martin, architecte à Libourne
- Madame Miramon, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Gironde
- Monsieur Ducrocq, architecte urbaniste

Services de la Ville

Madame Nonin, Directrice générale adjointe du pôle stratégie urbaine et rayonnement patrimonial,

Madame Maurice, Directrice de la direction Urbanisme

Madame Coutou, Directrice générale des services technique Ville et Cali

Madame Guiroy, chargée de la mission qualité urbaine en centre-ville

Pour la présentation du projet de la crèche

Madame Garcy, Monsieur Migot et Monsieur Barthe de Faye architectes et associés

Pour la présentation de la modification de l'AVAP

Madame Van Der Elst et Monsieur Chambon de l'atelier EREWHON

Excusés :

- Monsieur Le Gal, adjoint au Maire délégué au projet urbain - excusé
- Monsieur Malherbe, conseillère municipale d'opposition - absent
- Madame Desveaux, Présidente de l'Organisation et promotion du patrimoine libournais (OPPAL) - excusée

Le quorum est atteint avec 10 personnes présentes sur les 13 membres composant la commission.

Ordre du jour :

- Étude du projet de délocalisation, restauration et construction de la crèche communautaire cours des girondins
- Modification du règlement de l'AVAP

Étude du projet de la crèche situé 77 cours des Girondins / 106 rue Lamothe

1) Présentation du projet

Le projet consiste à reloger la crèche actuelle (qui se trouve en face cours des Girondins) dans un bâtiment neuf en R+2 et la halte-garderie située aujourd'hui rue Fonneuve.

Le site du projet situé 77 cours des Girondins et 106 rue Lamothe, accueillait l'école Marie-Immaculée sur 1 256 m² de parcelle. Des traces de rempart sont visibles sur une partie du projet.

Les architectes de l'atelier FAYE présentent leur projet :

La façade sur le cours des Girondins est conservée.

Le bâtiment comportera 4 unités d'accueil des enfants, les services administratifs, les salles d'activités et des locaux situés rue Lamothe (buanderie, lingerie, cuisine, ...).

L'entrée principale s'effectuera cours des Girondins où se situe une partie réservée à l'accueil des enfants.

Côté rue Lamothe, il est prévu une démolition du bâtiment existant pour les activités annexes ; un bâtiment en retrait sera dédié aux locaux.

Dans la cour intérieure, s'organiseront les différentes unités d'accueil et la salle principale de psychomotricité.

Aux étages, sont positionnées 2 unités d'accueil pour les plus grands ainsi qu'une salle d'eau et une salle pour différents ateliers. Chacune possède son espace extérieur.

La Halte-garderie sera située au R+2 avec une unité d'éveil, une salle de repos pour le personnel et un espace extérieur (terrasse).

Les parties R et R+1 seront en béton avec volets bois et le R+2 sera muni d'une ossature bois.

Afin d'occuper l'espace laissé par la dent creuse rue Lamothe, le porteur de projet propose de reprendre le principe d'alignement des immeubles voisins avec une clôture de 4 m composée d'un mur béton ton pierre sur lequel sera posée une ossature bois qui s'alignera sur les modénatures linéaires avoisinantes.

Les rues cours des Girondins et Lamothe n'étant pas au même niveau, un terrassement est prévu avec une solution perméable.

Ce projet est chiffré à plus de 4 millions d'euros hors taxes. Le permis de démolir pour le bâtiment rue Lamothe est déposé ; le permis de construire sera déposé prochainement. Les travaux de démolition devraient commencer fin d'année 2024 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2026.

2) temps d'échange sur le projet avec les membres de la commission

- Madame Rouède signale que ce projet est porté par La Cali et qu'il répond à l'objectif de recyclage foncier. Elle ajoute que l'accueil de la petite enfance et de l'enfance est actuellement un sujet en tension.

- Monsieur Carbonié-Suils a souhaité interroger la commission sur 2 règles de l'AVAP qui contraignent ce projet d'envergure :

1) l'article A3-13 (référence au bâtiment neuf) rédigé comme suit : « La surface au sol couverte ou imperméabilisée ne pourra excéder 60% de la parcelle. » ;

2) la dent creuse rue Lamothe : la proposition est une interprétation de l'alignement et du règlement de l'AVAP.

Pour le 1^{er} point, il questionne les membres de la commission pour savoir s'il est possible de déroger à ce principe au motif qu'il s'agit d'un projet d'intérêt collectif et d'intérêt général.

La solution pourrait être de ne considérer que la partie des parcelles, objet de la construction neuve, dont la superficie est de 390 m² et d'appliquer les 60% ; dans ce cas, le projet respecte la règle.

- Madame Miramon propose de prendre en compte la masse bâtie existante sur les 3 parcelles et d'étudier si le delta est si important par rapport au respect des 60% maximum.
- Réponse apportée par la maîtrise d'œuvre à la suite CRPS : A noter qu'aujourd'hui l'ensemble de la parcelle est imperméabilisée ; les surfaces non construites sont en enrobé.
- Les architectes de l'opération précisent que tous les espaces découverts seront traités afin de contribuer à la désimperméabilisation (sols souples perméables), et à la végétalisation ; cela au maximum de la surface dédiée aux espaces extérieurs.

- Concernant le 2^{ème} point (alignement rue Lamothe), la Directrice des services techniques souligne que cette proposition apporte une respiration à la ville en terme d'implantation végétale et qu'il s'agira de l'entrée du personnel. De plus, ce projet développe plusieurs espaces extérieurs qui répondent aux exigences d'accueil et de normes.

- Le Sous-Préfet salue le projet sur le plan architectural et fonctionnel ainsi que sur sa volonté de répondre à des besoins importants en terme d'accueil des enfants dont la demande pourrait s'accroître avec l'arrivée des militaires.

- Madame Rouède précise qu'il existait peu d'opportunité foncière permettant une opération à tiroir et l'avantage de ce projet est de se situer en face de la crèche actuelle.

- Le Sous-Préfet ajoute que ce projet utilise le foncier existant qui respecte l'esprit de la loi ZAN.

- Monsieur Martin intervient sur la question des remparts pour lesquels une vigilance doit être opérée et qui se trouvent au centre de la parcelle.

Le porteur de projet répond que les remparts seront conservés et mis en valeur. Ils serviront de limite de propriété.

- Monsieur Carbonié-Suils propose la mise en place de baies vitrées permettant de voir les remparts par transparence.

- Monsieur Le Strat demande si les services archéologiques seront consultés.

- Réponse : Le SRA sera consulté dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

- Monsieur Martin s'interroge sur la conservation de l'issue de secours rue Belliquet (rue parallèle au cours des Girondins). Cette issue n'existe plus car elle a été privatisée. L'opportunité de sa réaffectation dans le domaine public est à réfléchir.

- Monsieur Chaume informe les membres que l'ancienne crèche a pris la place de 2 anciennes échoppes.

- Monsieur Carbonié-Suils souligne que la façade actuelle possède une qualité architecturale par son aspect 20^{ème} siècle.

- Monsieur Carbonié-Suils conclut cette première partie de commission en sollicitant les membres sur le fait de :

- o déroger à la règle des 60% maximum de surface au sol couverte ou imperméabilisée car il s'agit d'un bâtiment d'intérêt collectif et
- o à l'artifice pour l'alignement rue Lamothe.

décision approuvée à l'unanimité des membres

Modification du règlement de l'AVAP

La modification de l'AVAP lancée fin 2023 et confiée au cabinet EREWHON représenté par Madame Van Der Elst et Monsieur Chambon, porte sur 3 points principaux :

- 1) Les panneaux solaires sont d'ores et déjà autorisés dans l'AVAP de Libourne. Il s'agit d'examiner la possibilité d'élargir la règle en lien avec la notion de non visibilité depuis l'espace public qui reste un enjeu bien évidemment.
- 2) Revoir et avoir le moins d'interprétation possible dans l'application de la règle de hauteur.
- 3) Notion de visibilité depuis l'espace public

Cette modification arrive 10 ans après l'approbation de l'AVAP ; des adaptations sont donc nécessaires. Par ailleurs, il s'agit notamment d'adapter le règlement aux évolutions réglementaires et sociétales et notamment les lois liées au changement climatiques, et aux économies et préservations des énergies.

Monsieur Carbonié-Suils ajoute la modification à opérer sur les erreurs factuelles comme les tournures de phrase rédigées au conditionnel à mettre au présent ainsi que la suppression de l'expression « de préférence ».

Il signale également que le périmètre n'est pas modifié, sinon il s'agirait d'une révision en PVAP.

- Monsieur Carbonié-Suils précise que le planning de cette étude doit être repris, son plan de charge ne lui permet pas d'honorer l'échéance de la Ville.
- Madame Rouède souhaite une approbation fin 2024.

1) les panneaux photovoltaïques

- Madame Rouède précise qu'il s'agit de trouver un mode opératoire pour libérer les choses face à de nombreux refus d'installation de panneaux photovoltaïques.
- Le cabinet présente une simulation des panneaux opérée sur les toits aux membres de la commission.
- Le Sous-Préfet indique qu'il faut trouver une règle acceptable pour les libournais tout en conservant le cachet de la Bastide.
- Monsieur Carbonié-Suils souligne que des éléments seront faciles à modifier car ils n'engendreront aucune conséquence patrimoniale. Il s'agit de simplifier et de hiérarchiser dans l'intérêt de tout le monde. Dans le règlement, il faut préciser les contraintes techniques ou architecturales qui ne permettraient pas la pose des panneaux.
- Madame Nonin signale qu'une notice du CAUE est en projet sur l'accompagnement à l'installation des panneaux photovoltaïques.

A ce stade, la proposition du cabinet convient aux membres de la commission.

2) La volumétrie des projets

- Deux exemples de projets possibles avec une modification du règlement sont présentés. La modification du règlement serait rédigée comme suit : « Pour les parcelles profondes, et dans les parties éloignées de plus de 6 m de l'espace public, la hauteur maximum du volume (faitage) sera définie dans le PLU ».
- Monsieur Carbonié-Suils souligne que le comble pourrait rester un espace tampon et non un espace habitable en raison des périodes de forte chaleur qui risquent d'augmenter.
- Madame Miramon aborde la question de la densification voulue par les élus sur la commune.
- La Ville souhaite que la notion de « vu depuis l'espace public » soit précisée.

Madame Rouède termine la commission en rappelant que le calendrier du planning de la modification de l'AVAP va faire l'objet d'une proposition par la Ville.