



BASSIN AVENUE PROJET D'AMENAGEMENT

BILAN DE CONCERTATION

1/ Rappel des rencontres et des ateliers :

2/ Rappel du document de présentation ‘questions-réponses’ de la réunion du 07 mars

3/ Compte rendu de la réunion de clôture de la concertation (7 mars 2022)

4/ Notice présentation

5/ Règlement PA Martignas



BASSIN AVENUE PROJET D'AMENAGEMENT

CALENDRIER DES RENCONTRES ET DES ATELIERS

Réunions préparatoires:

19 octobre, 15 novembre , 24 novembre , 2 décembre, 14 décembre

Portes à portes riverains: 18 novembre

1^{ère} réunion atelier : 25 novembre

2^{ème} réunion atelier : 7 décembre

1^{ère} réunion plénière : 16 décembre

3^{ème} réunion atelier : 9 février

1^{ère} réunion plénière : 15 février

4^{ème} réunion atelier : 7 mars



BASSIN AVENUE PROJET D'AMENAGEMENT

QUESTIONS / REPONSES



MISE A DISTANCE / ASPECT VISUEL

Point 1 :

- Réduire le ciel de construction des ouvrages pour en limiter l'impact visuel ou les rendre inertiel sur la voie de desserte intérieure de la ZA
- Eloigner les bâtiments les plus élevés du lotissement supérieur à 5 m dans une bande prédéterminée.

Point 2 :

- Reculer les limites de constructibilité par la création d'un espace tampon significatif ou zone supplémentaire non aedificandi sur le terrain de la ZA pour éloigner les sources de nuisances et visuelles.

Point 3 :

- Planter les espaces verts à produire dans l'îlot 2 (35%) en fond de parcelles pour augmenter l'effet de retrait.

Point 4 :

- Etablir une barrière physique entre l'îlot 2 et la zone tampon par un écran végétal et une clôture

La bande de 20 m boisée est sortie de la surface commercialisée dans l'îlot 2 .

- **Cette interface devient un espace commun qui sera rétrocedé à l'ASL du lotissement Bassin Avenue, puis incorporé dans le domaine public (si acceptation de Bordeaux Métropole).**
- **La bande sera paysagée au début des travaux d'aménagement de façon à renforcer un écran visuel. Une haie paysagère et une clôture conforme au PLU seront implantées en limite de l'îlot 2**

Le règlement du lotissement donnera des spécifications pour la construction sur l'îlot 2

- **Il limite la hauteur du bati et précise l'emprise constructible en façade de la voie interne.**
- **Les espaces de pleine terre (35%) sont imposés à l'arrière du lot et sur au moins une bande de 10 m depuis la limite de propriété**

L'îlot n°2 et l'interface entre le lotissement et le parc d'activités Bassin Avenue



Recul minimum des constructions par rapport au fond des parcelles du lotissement



Sur l'îlot 2,
la hauteur des constructions sera limitée à **9m à l'acrotère**
et
les constructions devront s'implanter
selon un **recul minimum de 20 m**
par rapport au fond de parcelle ouest.

Des espaces de pleine terre sont à conserver:

- **Sur l'îlot 2,** sur une largeur de **10m minimum** en fond de lots côté ouest.

Ces espaces de pleine terre (EPT) rentrent dans le cadre des 35% minimum d'EPT requis par le règlement du PLU. Ils contribuent d'une part au maintien de la qualité environnementale du site en préservant des zones humides et des espaces boisés et d'autre part à la mise en œuvre de corridors écologiques favorables à la biodiversité.

Le long du **carrefour d'entrée** et de la **voie 1** (accès principal) les constructions seront implantées en **recul de 10m** par rapport à l'emprise publique de cette voie

MISE A DISTANCE / ASPECT VISUEL

Point 5 :

- L'espace tampon devra être aménagé d'une palette végétale variée, diversifiée, densifiée et pérenne. Les choix de la palette végétale seront à composer par un paysagiste permettant d'assurer une efficacité tout au long de l'année par des éléments qui seront également persistants en hiver.

Point 6 :

- Nous proposons que les aménagements de cet espace tampon soient réalisés en avance de phase, de manière à laisser le temps à la végétation de se densifier (calage dans le planning général du projet à prévoir). La préservation unique des jeunes pins nous semble possible afin de garder l'histoire du site et d'offrir des variations de hauteurs qui pourront être valorisées dans le travail du paysagiste. L'espace tampon devra être épaissi avec des variations progressives en altimétrie de végétation afin d'assurer un vrai rôle d'écran visuel.

Point 7 :

- La création d'un merlon ne devra pas être à proximité immédiate des jardins pour éviter tout surplomb des espaces du lotissement, mais mis en recul. Cela permettra sur la longueur du lot 02 de créer artificiellement une rupture visuelle. Ce merlon serait prévu pour recevoir de part et d'autre un fossé permettant de drainer les EP sans impacter les terrains et les riverains.

Un projet paysager a été travaillé avec le cabinet CREHAM :

- **maintien du merlon existant**
- **préservation des jeunes pins**
- **plantations d'arbres pour densifier l'écran végétal**
- **haie paysagère après le cheminement et sur la limite avec l'ilot 2**
- **Maintien d'un cheminement**

MISE A DISTANCE / ASPECT VISUEL

Point 8 :

- Afin de ne pas jouer sur la communication et de réaliser un travail le plus factuel possible et tenir compte tenu du dénivelé naturel du terrain (à + 2 m) générant un promontoire, il est nécessaire que toutes les perspectives visuelles présentées tiennent compte des limites, des gabarits des ouvrages possibles qui viendraient se mettre en limites du projet de l'aménageur. L'objectif étant de prendre comme référence photographique l'axe de la rue Louis Blériot afin de présenter un point de vue « médian » pour l'ensemble des résidents.

Nous ne pourrons pas travailler sur de nouvelles perspectives 3D

Point 9 :

- Nous souhaitons que cet espace tampon soit laissé en libre accès de promenade pour la population.

L'espace n'est pas clôturé. Il sera dans un premier temps la propriété privée de l'ASL Bassin Avenue

Point 10 :

- La zone tampon pourrait être mise à plat sur une longueur de 6 m et végétalisée par des haies arbustives et des arbres d'une hauteur moyenne et de feuillues depuis nos limites de propriété, puis de générer un chemin de promenade de 2 m à 2.5 m, puis un fossé 2 de collecte des EP côté lotissement, puis le merlon arboré dont des persistants sur une distance qui reste à préciser (mais supérieure à celle déjà proposée), puis un fossé de collecte des EP côté ZA, la haie de la parcelle ZA, puis la clôture de la parcelle et enfin l'espace paysagé de la parcelle avant les premiers ouvrages à bâtir. Nous espérons ainsi une mise en retrait à environ 50 m de nos limites de propriété.

Ce point a été travaillé avec le CREHAM (cf proposition)

MISE A DISTANCE / ASPECT VISUEL

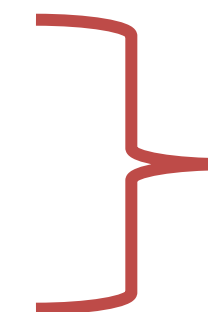
Point 11 :

- La création de cet espace et son reboisement seront traités en compensation de la destruction de l'environnement sur le site et qui donnait lieu à une compensation sur d'autres secteurs et dans d'autres communes. La compensation donnant lieu a des objectifs de maintien et de suivi sur 30 ans, cela permettrait de justifier l'augmentation et le traitement paysagé.



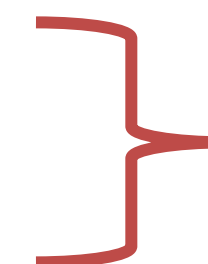
Cela ne rentre pas dans la séquence ERC au sens de la réglementation environnementale. Nous sommes sur des parties communes plantées en espaces verts

- La ZA restera propriétaire de cet espace comme pour toute la périphérie de la ZA et/ou sera cédée à la mairie pour la valoriser en espace urbain de promenade. Le lotissement de villa SOCRATE ne pouvant assurer son entretien du fait des autres espaces verts déjà à charge.



Point 12 :

- Nous souhaitons que cette zone soit sanctuarisée et ne puisse plus être rendue constructible.



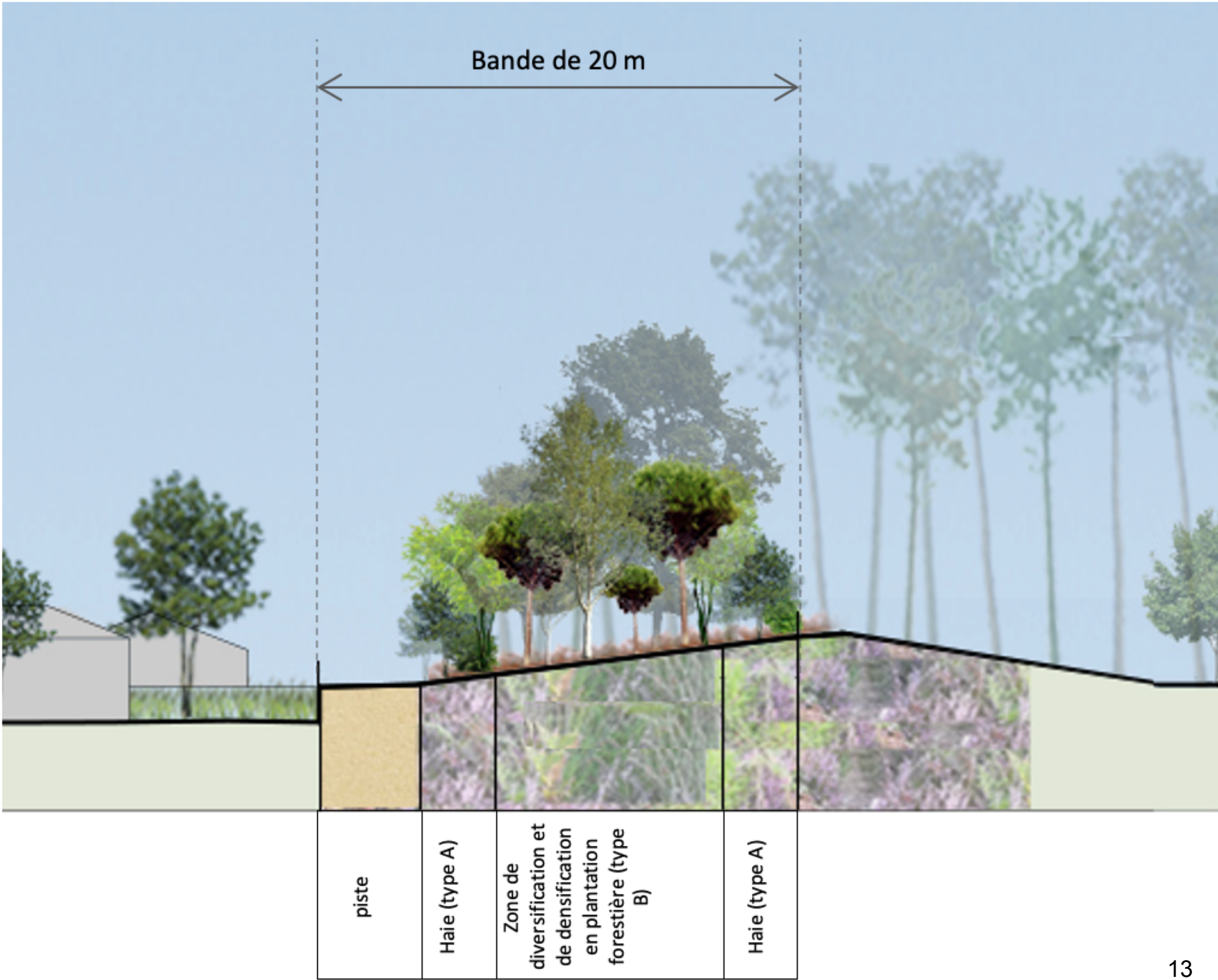
L'aménagement de la bande de recul paysager ouest est soumis à des règles particulières sur une bande de 20 mètres :

- conservation de la piste forestière sablée actuelle sur 4 m en limite séparative
- plantation de deux haies forestière plantées d'arbustes et petits arbres issus de la palette végétale limitée ci-après sur une bande de 3 m longeant la piste côté ouest, et en limite extérieure de la clôture de fond de l'îlot 2 à l'est de la bande de 20 m (**Mélange de type A**)
- reboisement d'espace boisé central sur une dizaine de mètres sur lesquels les feuillus et jeunes pins existants seront conservés après la coupe des plus vieux sujets de pins, et qui fera l'objet d'une replantation forestière mixte de feuillus et persistants selon la palette végétale restreinte définie ci-après (**Mélange de type B**)
- une clôture conforme au règlement en limite ouest de l'îlot 2

Mélange de type A : HAIES FORESTIÈRES			
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	C	10 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m
Ilex aquifolium	Houx	P	700
Crataegus monogyna	Aubépine	C	700
Viburnum opulus	Viorne aubier	C	400
Erica cinerea	Bruyère cendrée	P	40
Erica ciliaris	Bruyère ciliée	P	50
Erica tetralix	Bruyère des marais	P	50
Calluna vulgaris	Callune	P	40
Molinia caerulea arundinacea	Molinie bleue	C	150

Mélange de type B : ZONE DE DIVERSIFICATION/DENSIFICATION FORESTIERE			
Pinus pinaster	Pin maritime	P	25 m
Quercus robur	Chêne pédonculé	M	25 m
Betula pendula (=verrucosa)	Bouleau	C	20 m
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m

PROPOSITION NOTICE PAYSAGERE



Prévoir une gestion des nuisances par l'intégration architecturale

Point 1 :

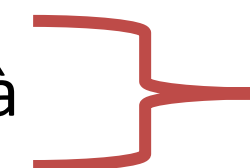
- Eviter / réduire tout regard direct depuis les ouvrages de la ZA vers la résidence.



**Règlement sur le traitement
des façades de l'ilot 2**

Point 2 :

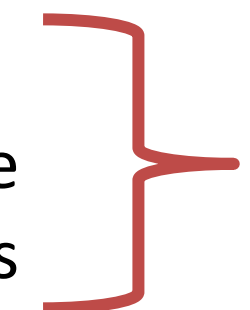
- Interdire les enseignes lumineuses et moduler les niveaux d'éclairage de nuit de manière à ne pas créer un halo lumineux.



**Règlement interdisant les
enseignes lumineuses sur
le lotissement**

Point 3 :

- Interdire la création de toit terrasse accessible pour les salariés de la ZA permettant de surplomber les ouvrages, balcons – terrasses couvertes permettant une vue libre sur nos habitats. Ces éléments constituant un véritable équivalent de niveau de construction.



sur l'ilot 2

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Plan des prescriptions architecturales et paysagères du projet de règlement

- ★ Haute qualité architecturale sur « l'îlot-proue » constituant la première image du parc d'activités et sa vitrine principale: recherche d'un projet architectural remarquable tirant parti de la situation exceptionnelle de cette « proue »
- ★ Qualité architecturale et paysagère des espaces pouvant être considérés comme des arrières de lots mais en réalité positionnés en façade du carrefour d'entrée, des voies principales (RD 213 et voie 1), de l'espace naturel préservé au centre du parc d'activités et en lisière du lotissement d'habitations

Prévoir une gestion des nuisances par l'intégration architecturale

Point 4 :

- Interdire l'aménagement d'installations techniques sur les toits (avec tous équipements capables de générer des nuisances sonores qui rayonneraient sur un périmètre vaste et serait destructeur de l'aspects visuels. Exemple d'équipement à proscrire en toiture : Condenseurs, groupes frigorifiques, centrales d'air, extracteur permanent, conduit de cheminée, etc...). Ces éléments pouvant s'inscrire à l'intérieur des ouvrages à bâtir de la ZA pour permettre des atténuations acoustiques plus efficaces. Ces installations seront à privilégier sur l'EST de la parcelle du lot 02 et principalement au sol pour limiter un rayonnement aérien libre.

Les bâtiments sur le lotissement seront tous conformes à la RE 2020

Point 5 :

- Intégrer dans le projet toutes les mesures possibles pour limiter les nuisances sonores qui sont un risque majeur pour le lotissement. Le sujet devra être traité de manière intrinsèque pour chaque projet d'aménagement mais au travers de contraintes imposées par le règlement de lotissement. Il semble nécessaire que les sources de nuisances sonores soient identifiées sur les plans dès le dépôt de PC pour que l'on puisse avoir un regard pertinent sur les permis de construire et être en mesure de les lister avec une identification des émergences en limites de propriété de chaque preneur.

Un comité d'agrément formé par l'aménageur, des représentants de Bordeaux Métropole et de la Mairie instruiront les demandes d'implantation

Accès à la zone, gestion du flux routier, plateau ou giratoire

Point 1 :

- Clarification et caractérisation des flux routiers engendrés par la création de la ZA.
Nous avons besoin de connaître l'impact prévisible sur l'accès qui sera à créer

Point 2 :

- Participer collégialement aux choix des solutions d'aménagements.
- Limiter les panneaux d'affichage – les enseignes en proposant une trame pré déterminées fixées.

Point 3 :

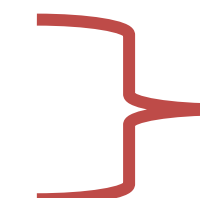
- Les points concernant les aménagements urbains en dehors du périmètre de l'aménageur seront à échanger entre VILLA SOCRATE et la Mairie.

Ces points sont à voir directement avec les services de Bordeaux Métropole et la Mairie

Sélection des activités qui seront implantées dans l'ilot 2

Point 1 :

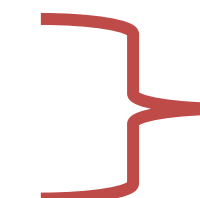
- Nous ne souhaitons pas être exposés à des activités qui resteraient ouvertes le samedi.



cf d'agrément

Point 2 :

- La présence de bureaux y serait préférable à des artisans exerçant leurs activités le samedi



Oui mais les bâtiments seront en R+1 a minima

Point 3 :

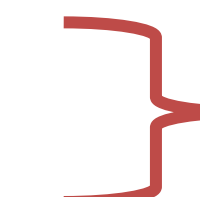
- Identifier sur les PME TPE qui s'installeraient sur la zone serait susceptibles de travailler de nuit là aussi pour identifier les sources de nuisances



cf d'agrément

Point 4 :

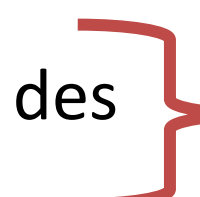
- Limiter la taille des bâtiments et unifier les aspects



Plus nous avons de petits bâtiments > activités artisanales

Point 5 :

- Prendre des dispositions concernant les flux dédiés aux activités qui peuvent générer des contraintes multiples



cf d'agrément

Envahissement des terrains

Point 1 :

- Proposer des alternatives crédibles

Point 2 :

- Nous ne pouvons pas accepter que la stratégie de traitement du sujet soit dépendant d'un programme d'aménagement qui ne dépend pas du projet.

Point 3 :

- Il est impératif que cette thématique soit intégrée dans la gestion du projet.
 - Exemples :
 - Gardiennage
 - Retardement de la mise à disposition de l'eau sur les terrains : borne incendie encastrée ou installée uniquement à l'occupation des entreprises de la ZA et déploiement phasé pour éviter l'utilisation des espaces (sans eau – pas d'envahissement)
 - Engagement de l'aménageur au-delà de la gestion administrative régionale
 - Empilement des solutions d'empierrement périphérique : Merlonnage sur parcelle, BLOC STOP sur les axes de voirie (ou même non finalisation des accès sur une bande déterminée), ... de manière à dissuader ces installations.

L'aménageur réalise la totalité des travaux et ne peut les différer.

Il met tout en œuvre pour sécuriser les infrastructures neuves en cours de commercialisation.

C'est son propre intérêt avant tout.

Cette question a été appréhendée en outre par M. Le Maire :

- à l'échéance de la livraison de ce projet, 2 aires de passages seront mises à disposition des gens du voyages



BASSIN AVENUE PROJET D'AMENAGEMENT

COMPTES RENDUS DE LA RÉUNION DE CLÔTURE DE
LA CONCERTATION (7 MARS)

Étaient présents à la réunion

- Les membres de l'ASL du lotissement Socrate,
- Un représentant de l'aménageur du projet Bassin Avenue
- Un représentant du Créham, architecte urbaniste paysagiste du projet
- La mairie de Martignas représenté par l'adjoint à l'urbanisme, Lionel Bordieu
- Le cabinet en charge de la concertation NEORAMA

Il est présenté aux habitants du lotissement l'ensemble des propositions faites par Progefim pour répondre aux demandes des résidents, selon le doc PPT

Suite à cette présentation, les résidents du lotissement Socrate émettent un avis favorable sous réserve de la prise en compte de plusieurs remarques et sollicitations qui font l'objet du compte rendu suivant.

Mise à distance et aspect visuel

Progefim confirme que l'écran végétal sera de 40 m minimum (20 +10 +10), les propriétaires de la résidence demandent s'il est possible d'augmenter la profondeur de cet écran végétal de 5 m.

Progefim propose de travailler plutôt sur la qualité paysagère de l'interface de 20 mètres.

- Progefim s'engage à réaliser ces travaux d'aménagement paysager de la bande des 20 ans après le défrichement et avant l'aménagement du parc d'activités afin de permettre le développement des essences plantées pendant la phase de commercialisation.
- Progefim modifie l'aménagement de la bande
 - Les résidents souhaitent garder la piste sur une largeur de 1,5 m permettant seulement du cheminement piéton et ne plus avoir de passage de véhicules
 - Progefim est d'accord pour effectuer ces travaux une fois que les nouvelles pistes DFCI créés dans le projet seront opérationnelles
 - Progefim plantera la haie forestière sur la piste longeant les clôtures au droit des propriétés des résidents
- Afin de garantir l'écran visuel pour toutes les maisons, Progefim reprofilera sur le merlon sur tout le linéaire de l'ilot 2 dont certaines parties sont planes
- Progefim indiquera dans le dossier d'exécution les essences plantées et de leur nombre pour déterminer la densification des écrans végétaux. Cette pièce sera constituée en concertation avec les riverains

Gestion des nuisances

1/ Concernant la question des nuisances sonores, les propriétaires du lotissement souhaitent fortement qu'il soit indiqué dans le règlement du lotissement l'obligation d'intégrer si possible au bâtiment les éléments techniques (climatiseur, bloc, ...) afin de limiter les nuisances sonores qui pourraient émaner.

➤ Progefim rajoute ce point dans le lotissement

2/ Les habitants du lotissement proposent que dans le règlement du lotissement il soit prévu d'intégrer lors du dépôt de permis de construire une pièce constitutive du dossier qui sera l'obligation de fournir a minima deux vues : une proche une lointaine, la lointaine devra être réalisée à partir de la voie Louis Berliot , voie principale du lotissement , en direction du parc Bassin Avenue.

➤ Cette demande sera effectuée par le comité d'agrément lors de la commercialisation mais ne peut être écrite dans le règlement

3/ La ville de Martignas rappelle qu'un comité d'agrément des demandes d'implantation sera constitué, et formé par un représentant de l'aménageur, de la mairie et de Bordeaux Métropole.

➤ Pour les demandes concernant l'ilot 2 la mairie informera un représentant de l'ASL pour solliciter un avis consultatif.

4/Progefim précise qu'il n'est pas possible d'intégrer dans le règlement du lotissement les questions liées à la sécurité du site et aux risques d'envahissement du lotissement

➤ Progefim regarde la possibilité de prévoir dans le programme des travaux des bornes incendie encastrée et tout système empêchant les raccordements sauvages sur les réseaux divers



BASSIN AVENUE PROJET D'AMENAGEMENT

NOTICE DE PRÉSENTATION



BASSIN AVENUE PROJET D'AMENAGEMENT

RAPPEL DU PA MARTIGNAS