

## **Compte rendu de la réunion du 9 juillet 2019**

### **Présentation d'un projet de construction sur deux parcelles de la zone Chappement**

A cette réunion présidée par Monsieur Le Maire Franck Raynal, participaient différents acteurs du projet : élus municipaux, représentants de la Métropole, opérateur représentant la société Capelli, architectes...

Le plan Chappement : un nouveau projet est présenté aux différents invités (habitants, associations...) celui-ci est conforme aux engagements pris il y a 3 ans lors des premières réunions de concertation.:

Le nouveau PLU (Modifications des règles d'urbanisme) tient compte de ce qui a été dit il y a 3 ans. On ne parle plus de ZAC et le nombre de logements est passé de 785 à 300 logements sur toutes les parcelles concernées (dont celle du Pacha) et sans porter préjudice aux conditions de vie des habitants de ce quartier.

Le nouveau projet est conforme à la Charte établie (= cahier de prescriptions urbaines architecturales, paysagères et environnementales)

Une présentation d'un travail préalable sur deux parcelles est réalisée. Ces premières parcelles donneront le "la" et sont donc l'exemple qui devrait être suivi par les autres constructeurs. Le représentant de la société Capelli (constructeur) est présent et participe volontairement à cette concertation. C'est lui qui est à l'origine du travail exposé aujourd'hui.

De quelle manière peut-on assurer une cohérence paysagère et de voirie ?

Présentation d'une intention respectant les engagements donnés il y a 3 ans. On peut en discuter, il y a du temps. Le but est un consensus et une convergence.

L'adjoint à l'urbanisme Gilles Capot présente à l'assemblée un diaporama qui présente les éléments nouveaux éléments du PLU. Comme dit plus haut, la densité a été fixée à 300 logements.

Contraintes : hauteur maxi de R +2 et se rattacher au tissu existant.

4 sous secteurs seront réalisés avec des effets de coupures pour éviter les effets de masse.

Des mesures de préservations de zone paysagère seront prises. Il y aura des constructions R+2 seulement le long de la route d'Arcachon. L'espace boisé classé est conservé.

Un cheminement doux piéton paysagé qui traverse la zone est prévu.

Comment rationaliser les accès à ce secteur ?

Des préconisations sont données : optimisation des accès. Deux accès principaux sur la grande route et une sur la rue de la poudrière. (certains en sens unique)

Des diagnostic zones boisées, zones humides ont été faits d'où le projet d'aménagement et la création d'axes végétalisés pour les piétons et vélos.

Une traversée "cheminement doux" privée mais ouverte au public est prévue.

L'idée est de mettre des "petits habitats collectifs" en bordure de l'avenue et en deuxième ligne, de l'individuel. Un parc pourra être créé derrière à l'avenir....

Il y a donc des terrains privés et des terrains ouverts aux riverains. Des plantations diverses les sépareront. Le traitement des clôtures sera traité plus avec des plantations. Les espaces communs seront harmonisés (recherche d'homogénéité sur la zone)

Il y aura donc deux tiers de logements collectifs et un tiers d'individuels : diversité de réponses architecturales.

Les propriétaires sont sollicités par plusieurs opérateurs. Certains n'ont pas encore répondu. La société Capelli est un de ces opérateurs : M. Baufreton représente la société familiale Capelli. Il présente aujourd'hui un projet de 32 logements sur 7 000m<sup>2</sup> situés au 170 et 186 (à 188) avenue du Gal Leclerc.

Il espère à terme construire des projets sur d'autres parcelles de ce secteur

Première parcelle : 23 logements (186-188 avenue du Gal Leclerc) 8 mètres de recul entre les logements et la voie. Logement intermédiaire (pas collectifs) : chaque logement a sa terrasse son terrain (jardin privatif). Logements traversant, entrée privative.

Derrière, vers le fond de la parcelle : maisons individuelles avec des arbres conservés.

Chaque logement a deux places de stationnement. Certaines sont closes et couvertes. (cachées) Il est prévu 4 m<sup>2</sup> pour ranger vélos, poussettes, trottinettes.

Une aire de pique-nique et de repos est prévue dans la zone commune.

Le deuxième projet sur la parcelle au 170 avenue du Gal Leclerc : 9 logements avec les mêmes caractéristiques.

Recul de 8 m Logements intermédiaires (pas collectif) Logement : un rez de chaussée, un parking, accès au jardin et un accès à un logement duplex. Stationnement vélos. Le logement traversant est traversant.

A l'extérieur : mêmes traitements : arbres marqueurs, clôtures vertes, traitements joints gazon des cheminements piétons. Arbres fruitiers. Une aire de jeux pour enfant est proposée. L'axe piéton est semi engazonné.

Présentation terminée, échanges

Le public est invité à poser des questions. Le Maire rappelle qu'on n'est pas pressé et que la concertation est ouverte..

Questions :

Le courrier est arrivé un peu tard. (Les invités étaient surtout ceux qui avaient participé aux premiers travaux.)

On avait dit R+1 ? Réponse : non.

Le stationnement est-il suffisant ?

Réponse : l'objectif du PLU est tenu. 300 logements, le stationnement est pris en compte

La circulation ? difficile ?

Réponse : la voirie ne changera pas. Mais le carrefour du Pacha va évoluer et permettre une fluidification du trafic.

Où sont les parcelles vertes ?

Réponse : retour sur le plan, elles sont situées à l'arrière (au nord) des parcelles.

Le schéma de composition générale sera imposé par la persuasion aux autres promoteurs.

Où iront les enfants scolarisés de ce secteur ?

Réponse : des enfants qui iront vers Cap de bos (création de deux classes au vu du nombre de

logements, 300)

Question : la parcelle Soumat ?

Réponse : elle n'est pas encore vendue

Parcelle du Pacha ?

-Réponse:un seul propriétaire, pas encore de projet mais le cahier de prescriptions s'appliquera.

Matériaux envisagés ?

Réponse : pas encore validés

Type de logements ?

Réponse : des T4 des T3, deux T2 et 10 maisons indiv T4 et T5

Logements accessibles mobilités réduite ?

Réponses : certains logements n'ont pas d'escalier.

L'allée piétonne semi engazonnée : et les poussettes ?

Réponse : un espace non engazonné est prévu sur l'allée centrale.

Emplacements voitures pour les visiteurs ?

Réponse : sur les voiries existantes

Projets pour quand ?

Réponse : ça commencera en 2020, 14 mois de travaux donc deux ans minimum.

Accès ? des feux ?

Réponse : Il faut attendre que l'ensemble soit construit, non, pas de feux, le carrefour du Pacha va être réaménagé. En discussion avec Cestas.

Ya-t-il un lotissement prévu au nord de la zone des deux parcelles ?

Réponse : pas pour le moment.

Un riverain du 170 demande : de quelle hauteur sera le R+2 ?

Réponse : 8 ou 9 m

Un bois au fond a été sévèrement défriché cette année, y a-t-il un lien ?

Réponse : à priori non.

Circulation : le tram ?

Réponse : non, ce n'est pas du tout prévu.

Pourquoi pas de parking souterrain ?

Réponse : cela ne se fait généralement pas pour des logements individuels ou intermédiaires et puis la zone est humide.

Le Maire : en résumé : est-ce que cette composition vous semble cohérente ?

Le public répond favorablement dans l'ensemble.

JC Limousin du Syndicat de Quartier de Cap de bos : la réponse correspond a ce qui a été voulu il y a 3 ans. Satisfaction par rapport à ce qui a été défini. Les accès ne vont pas vers Cap de Bos, c'est bien.

La parcelle boisée Aquitanis un peu plus loin ? est-ce que l'accès est prévu sur Cap de Bos ?

Réponse de M. le Maire : il était prévu 30 logements mais pas encore de projet.

Permis de construire signés avant ou après les élections ?

Réponse : sur les deux projets présentés, le permis sera signé avant.

Fin de la réunion.