



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 28/10/20

Reçu en Préfecture le : 29/10/20
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du mardi 27 octobre 2020
D - 2020/282

Aujourd'hui 27 octobre 2020, à 14h35,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Marie-Claude NOËL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Véronique SEYRAL, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCÉBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIÈRE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane JABER, Monsieur Baptiste MAURIN, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

*Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 14h46, Monsieur Guillaume MARI présent jusqu'à 16h30,
Madame Brigitte BLOCH et Monsieur Fabien ROBERT présents jusqu'à 17h*

Excusés :

Madame Emmanuelle AJON, Madame Géraldine AMOUROUX, Madame Catherine FABRE

Gymnase Bassins à Flot. Approbation d'un protocole transactionnel. Décision. Autorisation de signature.

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot, la Ville de Bordeaux a lancé un projet de construction d'un gymnase, situé sur l'îlot B2 délimité par la rue Achard, la rue Ouagadougou, la rue Delbos et la rue Odette Pitpoul, et plus précisément sur la parcelle cadastrée SB 40.

Les consorts Hervé-Le Bris sont propriétaires d'une parcelle voisine du futur ouvrage.

Pour la réalisation du projet, la Ville de Bordeaux souhaite :

- Démolir les murets existants sur les portions 17,5-17 et 17-16 (annexe 1) dont les fondations dépassent sur le terrain du gymnase pour venir construire le mur du gymnase juste en deçà de la limite de propriété.
- A défaut, conserver le mur existant et installer un joint de dilatation sur les portions 17,5-17 et 17-16 (annexe 1) pour construire le gymnase en limite de propriété et reprendre les éventuels dommages aux murs des consorts Hervé-Le Bris causés pendant ces travaux.
- Sur la portion 16-15,5 (annexe 1), installer un joint de dilatation en limite de propriété, réduire en les taillant les pierres proéminentes et créer une étanchéité entre le mur du gymnase et la toiture des consorts Hervé-Le Bris.
- Sur la portion 15,5-15 (annexe 1), réduire en les taillant les pierres proéminentes présentes sur l'habitation des consorts HERVE- LE BRIS, supprimer le jour de souffrance ou à défaut, le gymnase étant en retrait, ménager le jour de souffrance existant en créant une cour anglaise ; reprendre la descente d'eaux pluviales des consorts Hervé-Le Bris afin de reprendre son évacuation sur le réseau d'évacuation du gymnase.

Afin de permettre à la Ville de Bordeaux de mener à bien les travaux impactant la limite de propriété des consorts Hervé-Le Bris et d'anticiper sur les possibles nuisances du chantier, les parties, souhaitant résoudre à l'amiable le litige les opposant, se sont rapprochées et sont convenues de mettre fin au moyen de concessions réciproques à ce différend.

Engagements de la Ville :

- Réaliser les travaux ci-après détaillés :
 - . supprimer le muret existant sur la portion 17,5-17 et venir positionner le mur du gymnase à l'aplomb du muret existant à démolir.

Comme prévu dans le permis de construire n°033 063 19 Z0010, le mur du gymnase sera blanc et un échantillonnage de deux teintes de blanc sera soumis au choix des consorts Hervé-Le Bris. Une structure métallique choisie d'un commun accord entre les parties sera mise en place contre le mur du gymnase afin d'y faire grimper des végétaux et réaliser ainsi une clôture végétalisée. Les consorts Hervé-Le Bris devront tailler les végétaux sur cette portion et les désolidariser du mur avant la démolition. La Ville de Bordeaux fournira aux consorts Hervé-Le Bris des tuyaux de protection pour ces végétaux désolidarisés, et y plantera de nouveaux végétaux. La Ville de Bordeaux prendra en charge la dépose et la repose des boîtiers et fils électriques et des lampes existantes.

- . supprimer le muret de jardin existant sur la portion 17-16 (annexe 1) et venir positionner le mur du gymnase à l'aplomb du muret existant à démolir.

Ce dernier sera de la même couleur qu'au point précédent. Une structure grillagée sera mise en place contre le mur du gymnase afin d'y faire grimper des végétaux (notamment la glycine existante). Les consorts Hervé-Le Bris devront tailler les végétaux sur cette portion et les désolidariser du mur avant la démolition.

sur la portion 16-15,5, installer un joint de dilatation en limite de propriété à ses frais et charges et créer une étanchéité entre le mur du gymnase et la toiture des consorts Hervé-Le Bris. En cas de dommages imputables à ces travaux, la Ville s'engage à les réparer à ses frais exclusifs. Le couvre-joint qui sera installé entre le mur en béton du gymnase et la propriété des consorts Hervé-Le Bris sera choisi d'un commun accord entre les parties sur proposition de l'architecte.

La Ville de Bordeaux rebouchera les dégradations existant sur le mur de l'habitation des consorts Hervé-Le Bris sur les portions 15 et 15,5 à l'aide d'un « mortier de réparation à la chaux ».

ne pas supprimer le jour de souffrance situé sur le mur privatif de la portion 15,5-15 et aménager une cour anglaise de 4 mètres sur 2,50 mètres minimum tel que prévu dans le PC 033 063 19 Z0010. La Ville réalise l'étanchéité de la cour anglaise par la création d'une dalle béton avec siphon raccordé au réseau du gymnase.

Une trappe d'accès, réservée à l'entretien de la cour, sera ménagée via le gymnase afin d'avoir accès à cet espace. La Ville de Bordeaux reprendra la descente d'eaux pluviales des consorts Hervé-Le Bris afin de rediriger son évacuation sur le réseau d'évacuation du gymnase, cette installation n'étant pas conforme à la réglementation. Une servitude d'accès pour entretien de la descente d'eaux pluviales sera accordée aux consorts Hervé-Le Bris.

- conclure une convention de servitude d'écoulement d'eaux pluviales au profit des consorts Hervé-Le Bris ;
- Verser une somme d'un montant de 29 000 euros aux consorts Hervé-Le Bris au titre de l'indemnisation des préjudices invoqués par les consorts Hervé-Le Bris relatifs aux troubles anormaux de voisinage, et notamment : perte de jouissance, perte de valeur vénale, perte d'ensoleillement, préjudice de vue des articles 678 et 679 du Code civil.

Engagements des consorts Hervé-Le Bris :

- Autoriser la Ville à installer un joint de dilatation en limite de propriété (portion 16-15,5) selon les modalités visées à l'article 1 ;
- Autoriser la Ville à démolir les murets de jardin (portion 17,5-17 et 17-16) et le remplacer par une clôture végétalisée fixée sur le mur du gymnase selon les modalités visées à l'article 1 ;
- Autoriser la Ville à tailler les pierres proéminentes sur la portion 16-15,5 (annexe 1) ;
- Tailler les végétaux sur les portions 17,5-17 et 17-16 et désolidariser ces végétaux du mur avant la démolition des murets en vue de la construction du gymnase ;
- Conclure une convention de servitude d'écoulement d'eaux pluviales à leur bénéfice avec la Ville par acte authentique ; ainsi qu'une servitude d'accès pour l'entretien de la descente d'eaux pluviales
- Autoriser la Ville à détruire la portion de mur (17,5-18) appartenant à la copropriété de l'impasse Delbos et pour ce qui concerne les consorts Hervé-Le Bris ;
- N'exercer aucun recours, instance ou action de quelque nature au titre des troubles anormaux de voisinage, et notamment : perte de jouissance, perte de valeur vénale, perte d'ensoleillement, préjudice de vue des articles 678 et 679 du Code civil à l'encontre de la Ville et/ou de toute personne qui se substituerait à elle pour la

réalisation du projet, et/ou des propriétaires successifs des constructions du fait de la réalisation du projet et/ou de l'existence des constructions en résultant, à l'exception des éventuels désordres matériels consécutifs à l'exécution des travaux objet du permis de construire, et pour autant que le projet ne soit pas substantiellement modifié.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux, de bien vouloir :

- Autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole joint ainsi que ses annexes 1 et 3 jointes ;
- Inscrire la dépense de 29 000 euros au budget principal, Opération PO10026 BAF, gymnase et dojo compte 4476.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 27 octobre 2020

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

Annexe 3

NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX POUR RIVERAINS M. et Mme Hervé SUIVANT DEMANDE MOA

CONSTRUCTION DU GYMNASE DES BASSINS A FLOT À BORDEAUX (33)

1. PRÉSENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le projet est situé dans le quartier de Bacalan à Bordeaux, délimité par le Pont d'Aquitaine au Nord, les Bassins à flot au Sud, l'extrémité des boulevards à l'Ouest et la Garonne à l'Est. Il est également inclus dans le périmètre du Plan d'aménagement des Bassins à Flot qui est situé entre le quartier de Bacalan et celui des Chartrons, le quartier du lac et la Bastide via le pont Chaban Delmas.

L'îlot B2 du projet est issu d'un découpage récent, réalisé par la création de la rue Ouagadougou, d'un îlot plus vaste qui s'étendait jusqu'à la rue des Etrangers au Sud. Il est délimité par :

- la rue Delbos, au Nord,
- la rue Achard, à l'Est,
- la rue Ouagadougou, au Sud,
- la rue Blanqui, à l'Ouest.

Le projet était initialement situé sur la parcelle SB 40, d'une superficie de 5 793 m². Cette parcelle a été divisée pour permettre la création d'une parcelle dédiée au projet du gymnase, de parcelles pour les autres équipements à réaliser et des espaces publics.

Le terrain, d'une superficie totale de 2252 m², est situé à une altitude de 4.50 NGF.

Ce terrain est actuellement ouvert, bordé par 3 arbres existants le long de la rue Ouagadougou au Sud, et par le tramway le long de la rue Achard à l'Est. Il est délimité au Nord par des habitations mitoyennes, tandis qu'à l'Ouest, le parvis et la future sente publique seront réalisés par l'aménageur.

Dans ce contexte, deux bornages ont été réalisés :

- un premier bornage a été établi par PANGEO en 2010. Celui-ci était « provisoire », les hangars n'étaient pas encore démolis
- un complément du 1er bornage a été réalisé par CAZENAVE en 2016, après démolition des hangars).

2. PRÉSENTATION DU PROJET

AMÉNAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN

Suivant le programme demandé par la Mairie de Bordeaux, l'emprise de la construction occupe la quasi-totalité de la parcelle dédiée au gymnase. Les façades Est et Ouest du bâtiment s'alignent en limite de propriété, tandis que la façade Sud opère un retrait au niveau du quai de livraison et des issues de secours. Au Nord, le bâtiment s'aligne aux murs mitoyens à l'exception de l'espace ménagé pour l'accès secondaire à l'Ouest et du retrait prévu (cour anglaise) pour la rétrocession éventuelle de terrain. Le parvis et la sente sont hors opération, ils seront à la charge de l'aménageur missionné par Bordeaux Métropole.

IMPLANTATION, ORGANISATION, LA COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le projet est imprégné d'une identité au passé industriel venant s'intégrer dans un tissu d'habitations anciennes en pierre et des typologies et des échelles bâties variées (hangars, silos, activités industrielles & nautiques, maisons de faubourg mitoyennes, etc.), suivant les prescriptions de la ZAC des Bassins à flot.

PROCÉDÉ CONSTRUCTIF

Notre projet cherche à composer un ensemble cohérent avec le bâti voisin dans une zone urbaine particulièrement hétérogène. A travers ce projet, nous avons souhaité éviter qu'un bâtiment de cette échelle ne renvoie l'image d'un entrepôt sourd et muet afin de faire de cet équipement, un outil pérenne & performant adapté aux besoins des sportifs.

La caractéristique la plus représentative du bâti industriel passé est donnée par la toiture en « shed ».

Celle-ci est utilisée avec résolution et répond parfaitement ici à cette double volonté de :

- Tisser un lien symbolique avec le passé industriel.
- Proposer un éclairage naturel (nord) sur l'ensemble des plateaux sportifs.

La volumétrie du bâtiment s'inscrit dans une géométrie polymorphe mais tenue :

- En plan, la géométrie de la parcelle initie la volumétrie en sa base.
- En volumétrie, le bâtiment s'exprime en 2 principales hauteurs: celle côté ligne de tramway et celle coté parvis plus basse.

C'est une volumétrie qui traduit la volonté de :

- Offrir un bâtiment unitaire, performant, en résonance avec son environnement et l'histoire du lieu, répondant efficacement aux attentes d'usages et de confort.
- Conférer au bâtiment une identité parfaitement définie, facilement repérable tout en gardant un dialogue avec le bâti voisin.
- Proposer une écriture architecturale contemporaine et pérenne.

D'une structure en béton, tramée, l'enveloppe est composée d'une vêtue métallique nervurée de type ondes fines.

Le rythme rapproché des meneaux autorise de conserver des façades à la matérialité unitaire sans pour autant sacrifier la fonctionnalité. Il permet de jouer de la lumière par les ombres portées.

Telle une modénature à l'échelle du bâtiment, les façades suivant leur orientation, changent sans cesse de « visage » : les ombres créées par la structure verticale, évoluent tout au long de la journée et des saisons en fonction de la position du soleil.

Cette modénature enrichit l'expression des grands volumes par vibration et donne de la profondeur aux grands pans de murs aveugles en mitoyenneté.

Ce dispositif confère à l'ensemble la présence qui sied à un bâtiment public.

La vêtue métallique de façade est en métal.

L'ensemble des châssis des menuiseries sont en aluminium thermolaqué, teinte au choix de l'architecte.

Les gardes corps barreaudés sont aluminium thermolaqué, teinte au choix de l'architecte.

La couverture des toitures est métallique, teinte au choix de l'architecte.

ORGANISATION ET AMÉNAGEMENT DES ACCES

Le bâtiment public est accessible depuis l'espace public à créer bordant à l'Ouest la parcelle. Ainsi sur cette façade Ouest, l'entrée principale dessert le hall par quelques marches et une rampe d'accès PMR. Un accès secondaire est ménagé sur cette façade en limite de propriété au Nord, il permet d'accéder aux locaux techniques du gymnase.

La façade Sud présente l'accès livraison avec le quai de déchargement.

3. HISTORIQUE DES CONCESSIONS AU STADE CONCOURS

Le jour de souffrance avec les pavés de verre dans la cuisine de M. et Mme HERVÉ a été pris en compte dès la phase d'élaboration du programme du gymnase. Nous l'avons intégré depuis la phase concours dans nos plans en réalisant un retrait de la façade du gymnase au droit de cette ouverture. L'aménagement d'une cour anglaise permet ainsi de conserver l'apport de lumière.

Nous avons également consenti à prévoir une lasure de teinte blanche sur le mur mitoyen prévu à l'origine en béton brut. Les riverains pourront végétaliser ce mur à leur convenance.

La ventilation, qu'il s'agisse de prise ou de rejet d'air, a été intégré en toiture afin d'assurer une isolation acoustique optimale pour éviter les désagréments sonores aux riverains.

L'entrée secondaire située au Nord-Ouest du bâtiment, initialement affectée à l'accès du personnel, a changé de destination en cours d'études pour devenir une issue de secours, et ce, afin de limiter les flux au strict minimum, en cas d'urgence uniquement.

HISTORIQUE DES PRÉSENTATIONS

L'historique des plans transmis lors des différentes présentations aux riverains témoignent des adaptations successives réalisées par l'équipe de Maitrise d'œuvre, pour prendre en compte les demandes des riverains.

1. Rendu ESQ02 / novembre 2017

3 niveaux du bâtiment sont accessibles au public

Hauteur des façades :

- Faitage shed gymnase +21.80NGF
- Egout shed gymnase +18.90NGF
- Faitage shed dojo +18.90NGF
- Egout shed dojo +13.30NGF

2. Présentation projets BAF / APD02 / juin 2018

Modification de la hauteur du projet > 2 niveaux du bâtiment sont accessibles au public

Hauteur des façades :

- Faitage shed gymnase +21.13NGF
- Egout shed gymnase +17.31NGF
- Faitage shed dojo +18.20NGF
- Egout shed dojo +15.85NGF

3. 03/07/2018 / Atelier des Bassins à Flot / APD03 / juillet 2018

Entretien avec Nicolas Michelin sur bâtiment remanié suite aux ajustements de programme

Présentation du projet modifié aux deux principaux riverains : Mr et Mme Hervé, Mr et Mme Daudier

Suppression d'un étage accessible au public > implantation CTA sous rampant

Hauteur des façades :

- Faitage shed gymnase +19.94NGF (- 1.86m) ESQ
- Egout shed gymnase +16.13NGF (- 2.77m) ESQ
- Faitage shed dojo +17.42NGF (- 1.48m) ESQ
- Egout shed dojo +13.18NGF (- 2.67m) APD02

4. Réunion riverain / janvier 2019

Mise à jour études d'ensoleillement pour M. et Mme Hervé

Transmission plan PC

Hauteur des façades :

- Faitage shed gymnase +19.94NGF
- Egout shed gymnase +16.13NGF
- Faitage shed dojo +17.42NGF
- Egout shed dojo +13.18NGF

4. RÉPARTITION DES TRAVAUX POUR RIVERAINS M. et Mme Hervé

-Travaux à réaliser :

- Au démarrage du chantier, démolition du mur de clôture du jardin mitoyen à la parcelle du gymnase (angle bâti 17,5-angle bâti 17 et angle bâti 17-angle bâti 16) avec mise en place d'une clôture de chantier composée de panneaux de bardage métalliques en tôle nervurée, hauteur 2,00m. Elle aura une tenue mécanique de 150 daN à 1,00 m. Les montants seront fixés en pied par scellement dans des plots de fondation ancrés dans le sol compris toutes sujétions de terrassement ou sur massif avec ancrage dans le sol. La clôture sera à poste fixe. La clôture sera conservée jusqu'à la réalisation du mur du gymnase. (
- Le mur extérieur du gymnase, réalisé en béton armé, deviendra le nouveau mur du fond de jardin. (
- Dépose soignée du barbecue pierre et béton existant. (
- Dépose-repose de trois luminaires extérieurs, ainsi que des boîtiers électriques, fils électriques et des prises électriques extérieures. (
- Mise en place d'une structure métallique (câbles) sur le mur du gymnase pour y faire grimper des végétaux. Choisir la structure métallique d'un commun accord avec les consorts HERVE-LE BRIS.
- Traitement du joint creux entre le mur en béton armé et le mur de la maison en pierre (tourelle) sur toute sa hauteur par (fond de joint et pièce métallique en joint creux. Choisir la pièce de finition d'un commun accord avec les consorts HERVE-LE BRIS.
- Angle bâti 16-axe mur 15, rebouchage des cavités et remise en état du mur par mortier de réparation (à la chaux. L'entreprise devra effectuer le rebouchement ou le calfeutrement des cavités. Les travaux comprendront :
 - L'humidification des trous et joints avant pose. (
 - Le mortier de pose. (
 - La pose des pierres, maçonnerie proprement-dite (
 - Le jointolement, avec humidification avant mise en place du mortier (
- Prolongement et raccordement de la descente EP de l'angle du bâtiment (axe 15) sur les évacuations EP du gymnase au niveau de la courette. (



- Réalisation d'une pièce de finition et d'étanchéité entre le mur du gymnase et la toiture. (
- Sciage des pierres en débord (
- Traitement de l'étanchéité de la courette par création d'une dalle béton et récupération des eaux par siphon. (

-Un grand soin sera apporté par le constructeur à la préservation des fondations de l'habitation de Mme et M. Hervé, et de l'étanchéité et salubrité du sous-sol.

