

DDOA



Direction Générale Aménagement et Cadre de Vie
DIRECTION AMENAGEMENT URBAIN
 Affaire suivie par Christophe PIETTE
 ☎ : 05.57.02.20.38 - 📠 : 05.57.02.20.00
Email : aménagement@mairie-pessac.fr

AmgtUrbain/EtudesProjet/Pin Vert/Courrier
 Refus contrôle technique
 Réf : CP/IA n° 2009-
 Dir.: DG ACV : Adj: *R*

Direction Développement
 29 MARS 2010
 Opérationnel et Aménagement

COMMUNAUTÉ URBAINE
 DE BORDEAUX
 29 MARS 2010
 DÉPARTEMENT COUBRIER

D.D.O.A.
 31 MARS 2010
 Département Sud-Ouest

EA
copie FA + CDC
classé GSH/MS

GROUPE DE TRAVAIL LE PONTET
CR de la réunion du 16 Novembre 2009

Présents:

Monsieur HOFER (Adjoint au Maire, délégué aux Espaces Verts, Modes de vie durables et Economie solidaire), Monsieur VERDON (Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, à l'Habitat et au Cadre de Vie, ville de Pessac), durable et Vie associative), Monsieur DUBOS (Conseiller Municipal, délégué au Transport et Voirie), Monsieur DANJON (Conseiller Municipal, délégué à l'Eco-mobilité et circulation), Monsieur PIETTE (Aménagement Urbain), Madame LAFON (Présidente, Syndicat de quartier Sardine), M. BELLOC (Comité de Sardine), M. LARREZET (Président, syndicat de quartier Pessac bourg), M. DUPERIER (Président, Association du Pontet) , Madame MUSYT (Directrice école maternelle du Pontet), Mesdames GLAUD et DELALOY (CUB/DDOA),

Excusés : Madame ALMEIN (directrice école Montesquieu), Monsieur AMEN (CUB)



M. VERDON ouvre la réunion en précisant qu'une délibération de la Communauté Urbaine de Bordeaux est envisagée en Janvier 2010 pour la mise en place d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE). Celui-ci permet de faire financer en partie les équipements publics réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement par les constructeurs. Le PAE envisagé couvre donc le territoire du Pontet reprenant le secteur d'aménagement connu.

Mmes DELALOY et GLAUD de la CUB expliquent que la ville et la CUB ont travaillé ensemble pour déterminer l'intérêt d'intervenir publiquement sur le secteur du Pontet. L'intervention publique doit permettre une constructibilité autour du tramway. Une équipe d'urbanistes a travaillé afin de réaliser l'esquisse d'un projet urbain avec la définition des équipements publics nécessaires à la réalisation de l'opération et à l'accueil de nouveaux habitants. La détermination de ce projet a permis de développer l'outil réglementaire pour aménager qui a été retenu, le PAE. Son but est d'accompagner et d'encadrer le développement d'un territoire et de récupérer une participation des constructeurs.

M. VERDON précise qu'une Zone d'Aménagement Concerté, autre outil réglementaire, permet la maîtrise foncière, ce qui n'est pas le cas du PAE.

Mme DELALOY précise que le site concerné est pratiquement entièrement constitué de propriétés publiques, ce qui ne nécessite pas la création d'une ZAC.

L'étape suivante est donc la création du PAE par délibération communautaire avec une liste d'équipements publics prédéfinis.

M. BELLOC demande pourquoi le PAE est prévu sur des secteurs déjà construits.

M. VERDON explique que si les propriétaires font de nouvelles constructions, ils valorisent aussi leurs biens par la qualité et la diversité des équipements publics présents, il est donc normal qu'ils participent en partie à la réalisation de ceux-ci. Il précise qu'il n'y a, par contre, pas de possibilité de maîtrise publique dans le cadre du PAE mais que les terrains qui restent aujourd'hui privés dans le cadre de l'opération d'aménagement feront à terme l'objet de discussions.

M. BELLOC demande pourquoi la limite du PAE est arrêtée à tel endroit et pas à tel autre.

M. VERDON répond qu'il est toujours difficile de caler précisément les limites. Il y a toujours débat sur telle ou telle frange, mais il faut bien arrêter le périmètre et celui proposé semble le plus cohérent par rapport au tramway et aux équipements proposés.

Mme DELALOY précise que le PAE se substitue à la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et à la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) qui restent donc en vigueur hors du périmètre.

Après la présentation du diaporama par Mme GLAUD, la discussion reprend.

M. BELLOC demande quel type de services sont prévus.

M. VERDON répond qu'il est envisagé du tertiaire, du paramédical... mais pas de commerces pour ne pas déstabiliser le commerce existant.

M. BELLOC demande si l'impact sur les équipements existants, en particulier scolaires, a été étudié au regard des logements à créer.

M. VERDON explique que le service de l'éducation est sollicité de manière régulière pour estimer avec l'Inspection d'Académie l'apport de nouveaux élèves. A priori, il n'est pas nécessaire de créer de nouveaux équipements scolaires qui sont en nombre suffisant sur le secteur. Toutefois, ce point est vérifié régulièrement pour éviter tout problème d'accueil. Les estimations du nombre d'enfants sont toujours très difficiles à faire et s'étudient par rapport à la typologie des logements, à leur affectation... sans que cela soit formaté de manière stricte. Il faut aussi prendre en compte le renouvellement de la population sur le tissu existant ce qui est très difficile.

M. BELLOC demande si les extensions sont aussi concernées par le PAE.

Mme GLAUD répond qu'à priori, seules les constructions neuves sont incluses. Elle ajoute qu'environ 700 logements sont prévus sur la totalité de l'opération avec une forte mixité. Elle précise que le PAE est prévu pour une durée de 15 ans.

(NB : Dans le cadre des différents PAE de la CUB, les extensions sont incluses dans le financement spécifique. Le PAE du Pontet n'y fait pas exception.)

M. VERDON précise que la ville, en accord avec la CUB, a souhaité un taux important d'accession sociale même si celle-ci ne rentre pas dans le cadre du décompte des logements sociaux de la loi SRU car il est important d'avoir une offre complète de produits de logements.

M. PIETTE précise qu'en ce qui concerne les bureaux, il est probable qu'il en soit prévu sur la partie sud du PAE mais ces programmes seront recalés dans le temps au moment de l'avancement sur ce secteur qui n'est pas le plus prioritaire.

M. DUPERIER demande si la liaison véhicules entre les avenues Bougnard et Pontet-Lamartine est toujours envisagée.

M. VERDON répond que non, seuls des modes doux sont prévus, comme sur le prolongement de la rue Raimu.

En ce qui concerne le parc, M. HOFER explique qu'il rentre dans le cadre d'une gestion différenciée et qu'il ne fait donc pas l'objet de coupes rases et d'un entretien classique.

M. BELLOC demande s'il est possible d'avoir la surface des îlots.

M. VERDON répond que c'est un exercice difficile car le calcul entre surface et constructibilité n'est pas aisé.

M. BELLOC déclare qu'il faut revoir la question du stationnement car il n'y a pas assez de places prévues au PLU.

M. VERDON répond que tous les programmes à venir respecteront les obligations réglementaires comme pour tout projet.

Mrs HOFER et DUBOS ajoutent que l'évolution des modes de vie plaide pour un développement de la ville avec moins de voitures. Il est également rappelé que l'on ne peut pas lier la place de stationnement à la location d'un appartement, la loi l'interdit, ce qui engendre des problèmes de stationnement dans les rues alors que les parkings des résidences sont vides.

M. VERDON précise que de plus la loi exonère le logement social d'un certain nombre de places de stationnement.

Mme GLAUD explique que l'opération dans son ensemble est pensée dans le cadre d'un éco-quartier. Un architecte coordonnateur va être recruté pour avoir une cohérence d'ensemble sur les permis de construire à venir et qu'un référentiel environnemental a été élaboré spécifiquement pour l'opération.

M. VERDON remercie les participants et clôt la réunion.

Le Directeur de l'Aménagement Urbain



