



Concertation Réunion publique du 11 décembre 2015

Pessac – projet de ZAC Chappement



ORDRE DU JOUR

- 1/ Historique du projet
- 2/ Etudes engagées et concertation
- 3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine
- 4/ Prise en compte du contexte environnemental
- 5/ Evolution du projet urbain
- 6/ Outils de mise en œuvre du projet urbain
- 7/ Echanges

1/ Historique du projet - Présentation



2/ Etudes engagées et concertation

Instauration d'un Périmètre de Prise en Considération

(Délibération n °2007/0116 du 23 février 2007)

Réalisation d'une étude pré opérationnelle d'urbanisme

(Délibération n °2011/0076 du 11 février 2011)

Mandataire : James Augier,

associé à Atelier Arcadie Paysagistes, Atis Conseil urbanistes, G. Garbaye écologue

Réalisation, en parallèle, d'une étude environnementale à partir de 2011

mandataire : Somival /O2 Environnement

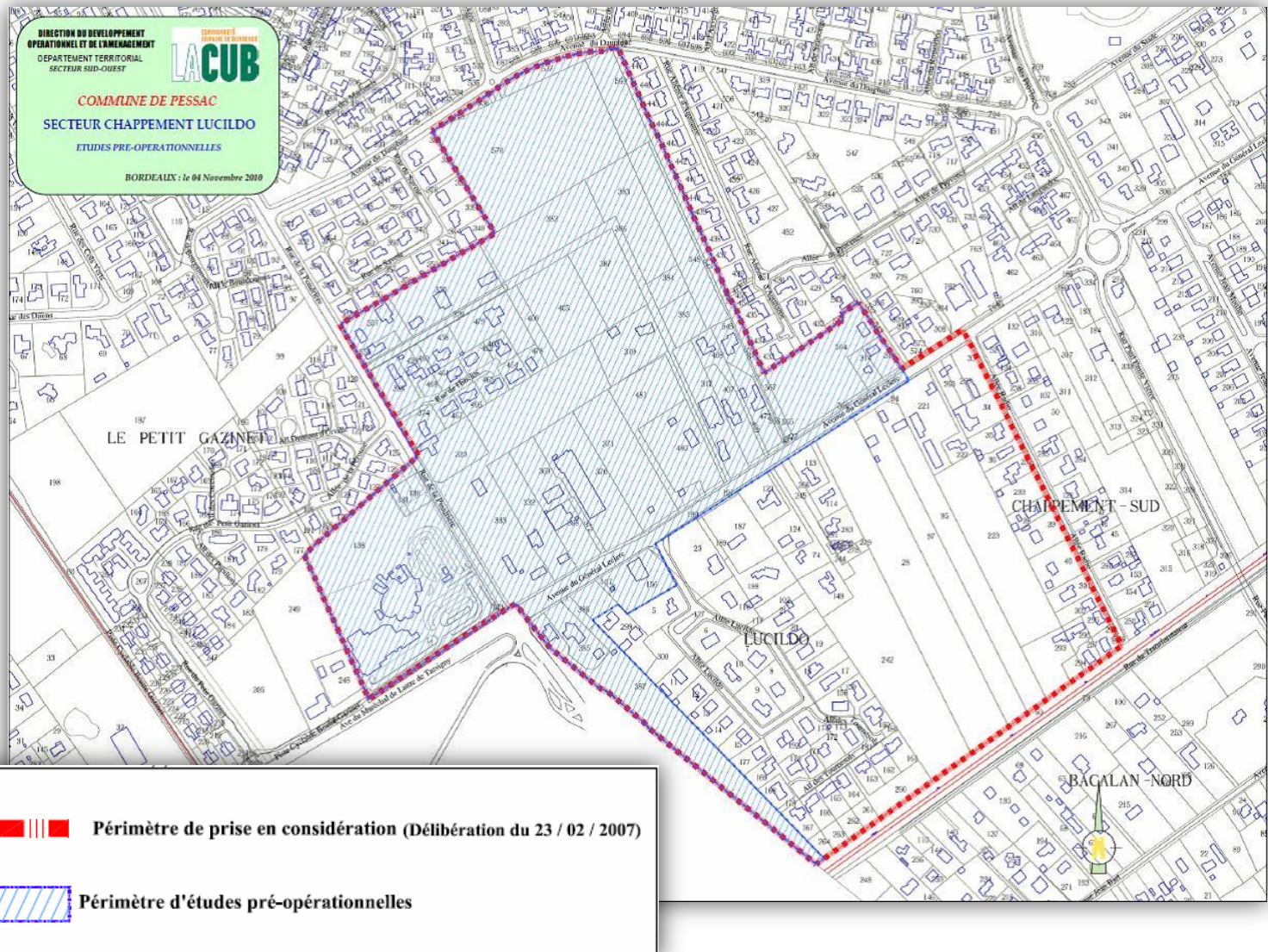
Réalisation d'une expertise spécifique Zone Humide (2012-2013)

par les bureaux d'études Gereaa /Solenvie

Ouverture de la concertation

(Délibération n °2015/0445 du 10 juillet 2015)

3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine



3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine

Des orientations urbaines et environnementales

- Constituer une façade urbaine structurée en entrée de ville, afin de permettre l'accueil d'activités artisanales et de services.
- Habitat : développer une offre nouvelle et diversifiée
- Paysage : structurer les espaces boisés et développer un réseau de cheminements doux
- Equipements : accompagner le développement du quartier avec la création d'équipements publics

LEGENDE

 Périmètre d'études pré-opérationnelles

ECHELLE 1/3500

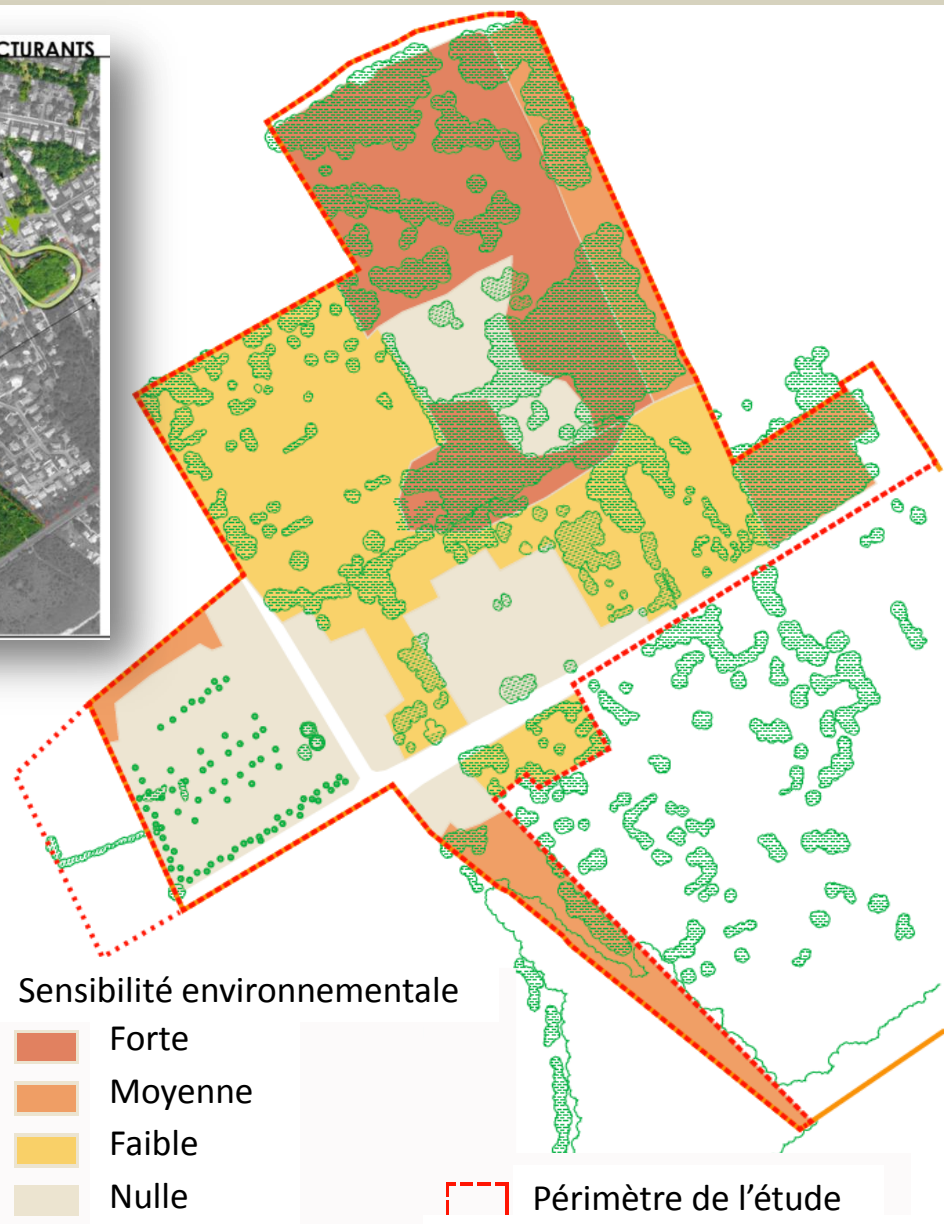
4/ Prise en compte du contexte environnemental

Une étude d'impact réalisée
dès le début
de l'étude urbaine,
afin d'alimenter les réflexions
relatives à l'élaboration
du projet urbain



- Diagnostic environnemental, comportant notamment un diagnostic faune – flore (O2 environnement)

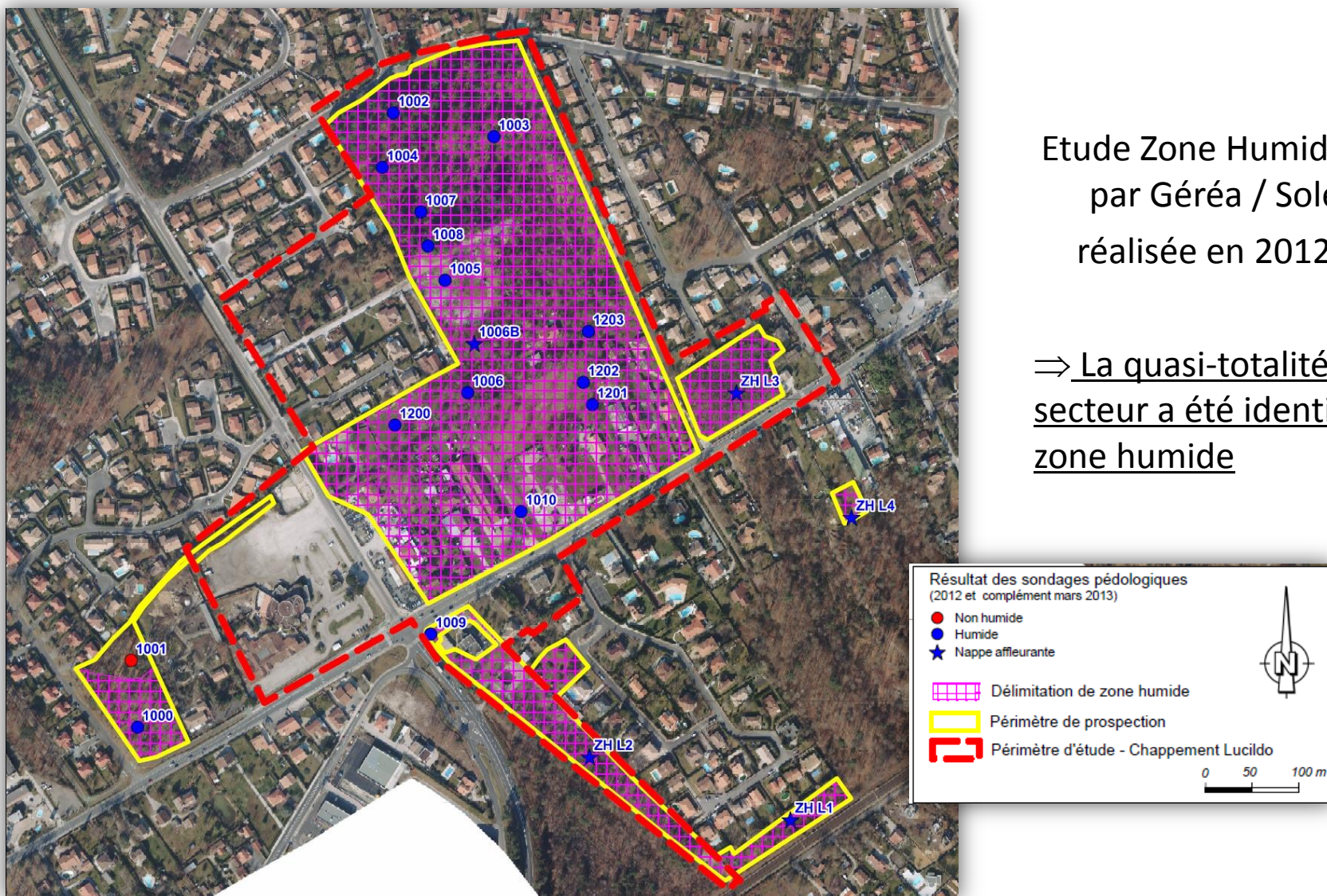
- Etude des zones humides repérées au SAGE (SMIDDEST)



4/ Prise en compte du contexte environnemental

Etude Zone Humide menée
par Géréa / Solenvie)
réalisée en 2012- 2013

⇒ La quasi-totalité du
secteur a été identifiée en
zone humide



5/ Evolution du projet urbain



Plan guide de l'étude pré opérationnelle (James Augier)

← version de 2012

➤ Evolution du projet urbain
pour atteindre un équilibre entre
les objectifs métropolitains
suivants :

- Production d'une offre de logements diversifiée
- Préservation de l'environnement (préservation des zones humides, gestion raisonnée)

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

Evolution du périmètre du projet urbain



Périmètre
d'études
en 2011

Evolution du périmètre du projet urbain



Recadrage du
périmètre
sur le secteur
Chappement,
au nord de l'avenue
du Général Leclerc

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

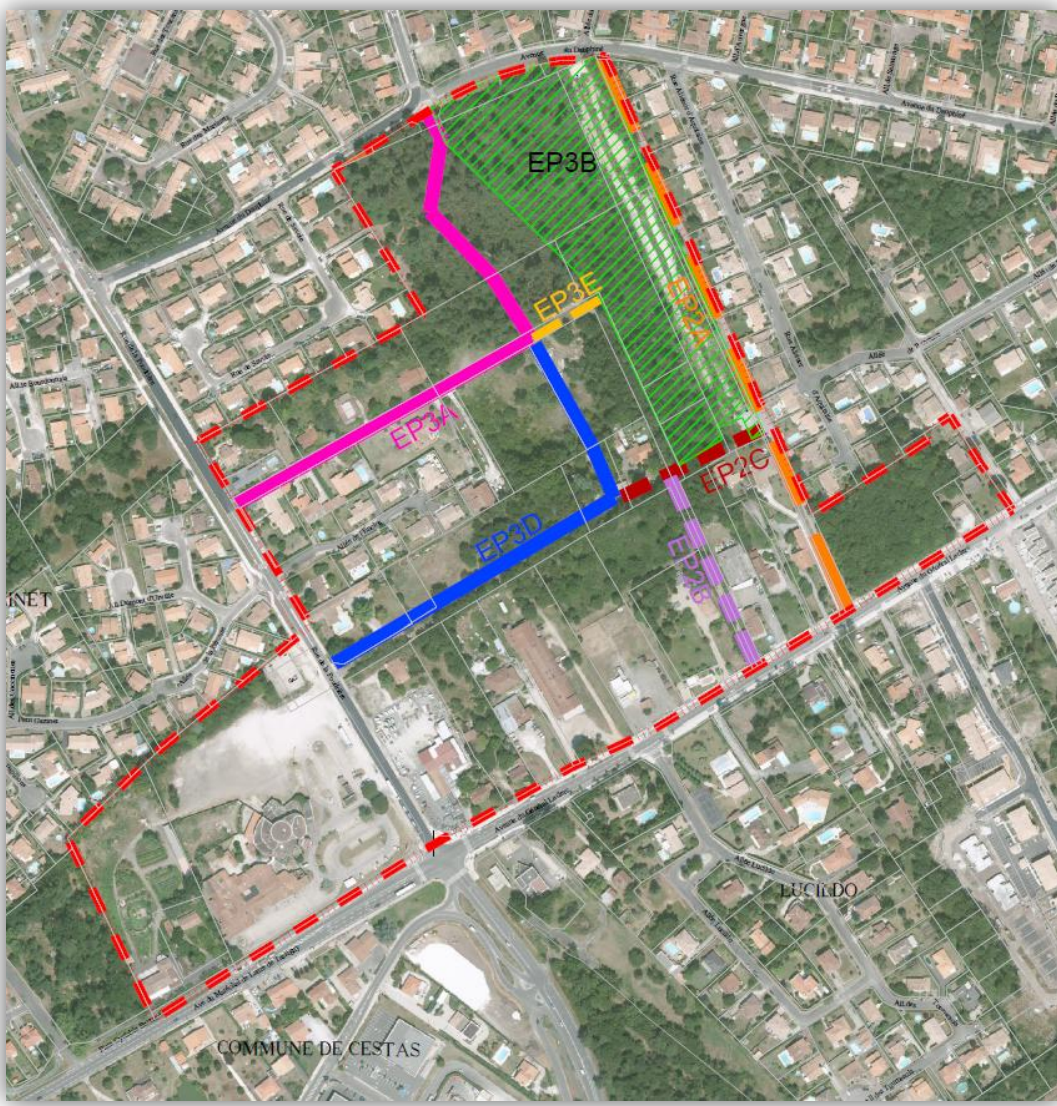
Evolution du périmètre du projet urbain



périmètre
de projet de ZAC
(21 ha environ)

5/ Evolution du projet urbain

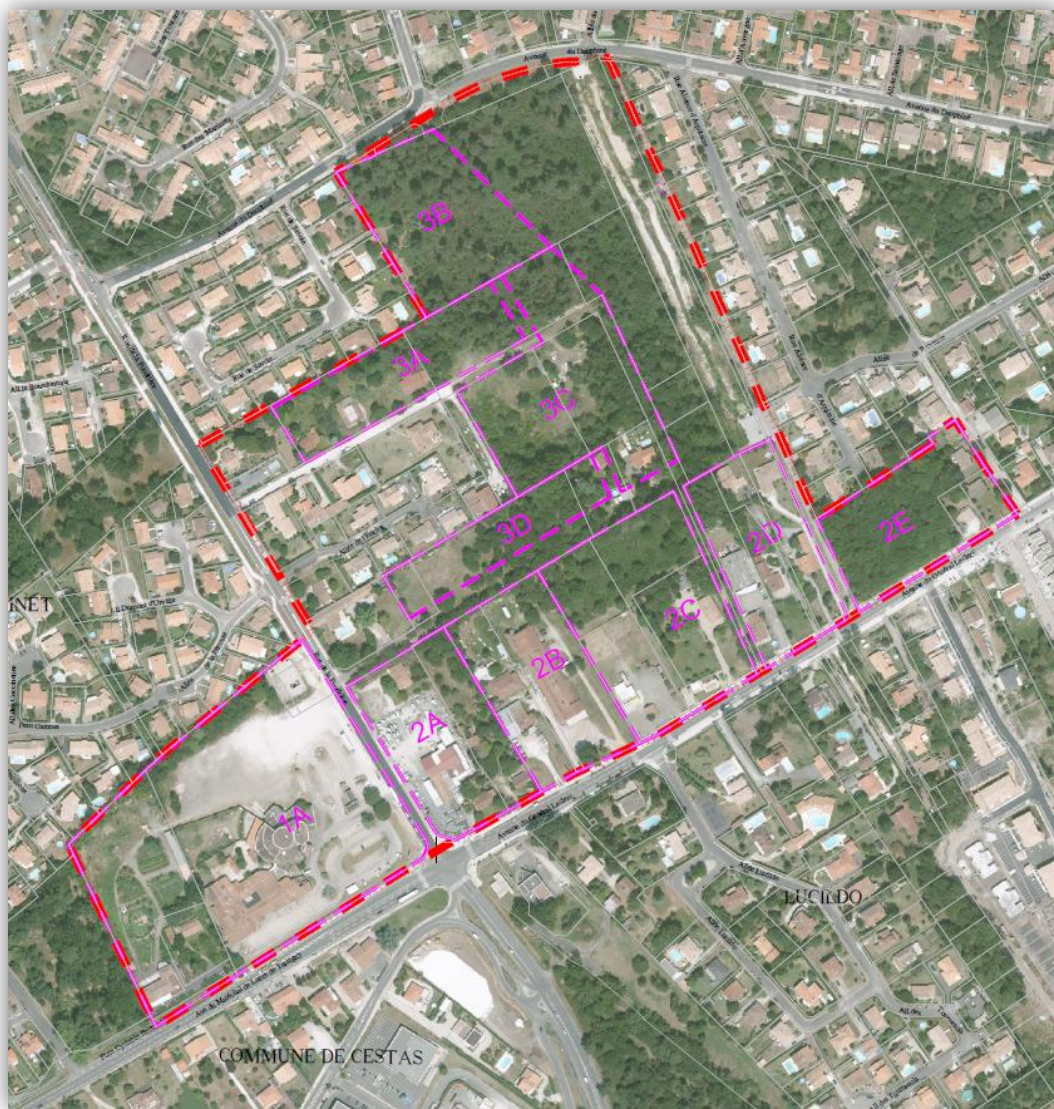
Programme des équipements publics



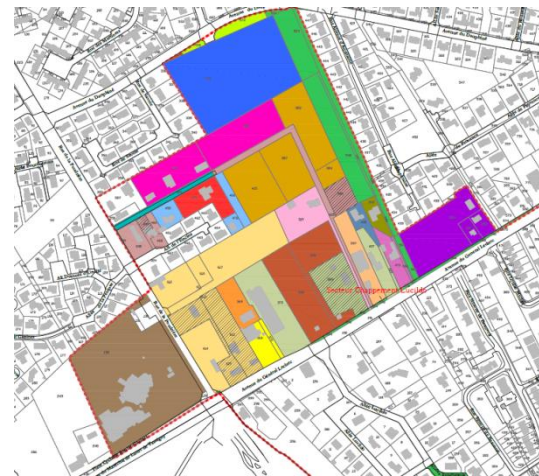
- 1 maillage de voies de desserte interne
- 1 maillage de voies douces publiques
- 1 parc public autour du bassin d'orage
- participation à l'extension du bassin d'orage Chappement
- participation à la réhabilitation de zones humides en dehors du périmètre (bassin Grand Semis , Forêt de Toctoucau, Bois des sources du Peugue)
- participation à l'extension d'un groupe scolaire existant (6 classes)

5/ Evolution du projet urbain

Programme de construction



Pessac – projet de ZAC Chappement



- Un découpage d'îlots découlant des entités foncières actuelles
- Répartition par nature de logements :
 - 50 % d'accession libre
 - 10% d'accession à prix maîtrisé
 - 10 % d'accession sociale
 - 30 % de locatif social



Évolution du projet urbain :

Optimisation de la combinaison des exigences environnementales avec la production de logements

Ajustement des superficies dédiées à l'activité d'artisanat

Limitation des infrastructures imperméabilisées

➤ **Projet urbain intégrant au mieux la valorisation des espaces naturels**

5/ Evolution du projet urbain

Programme de construction



➤ ZAC à maîtrise foncière partielle

> 58 000 m² SdP (96% de logts. / 4% d'activités)

➤ Îlots maîtrisés par l'aménageur :
environ 34 300 m² SdP, soit 450 logements
et 2 400 m² d'activité

➤ Îlots soumis à participation :
23 750 m² SdP environ , soit 335 logements

➤ Nombre de logements prévu

- Secteur 1 : 180

- Secteur 2 : 304

- Secteur 3 : 301

Total : 785

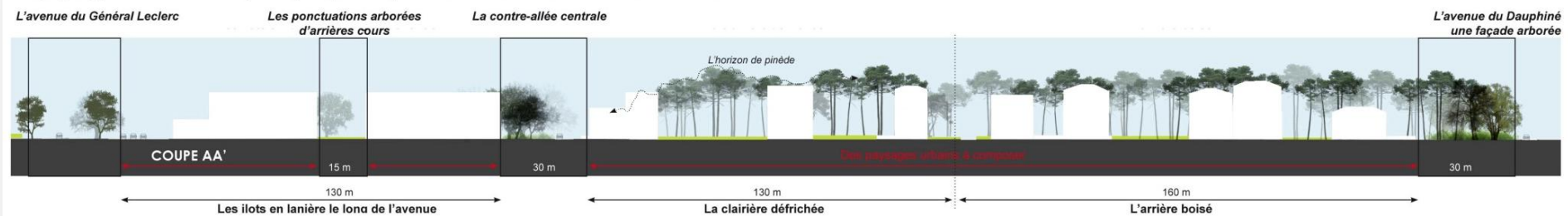
5/ Evolution du projet urbain

Schémas de principe

Un épannelage s'inscrivant dans le gabarit des futaies existantes et se raccrochant au tissu existant



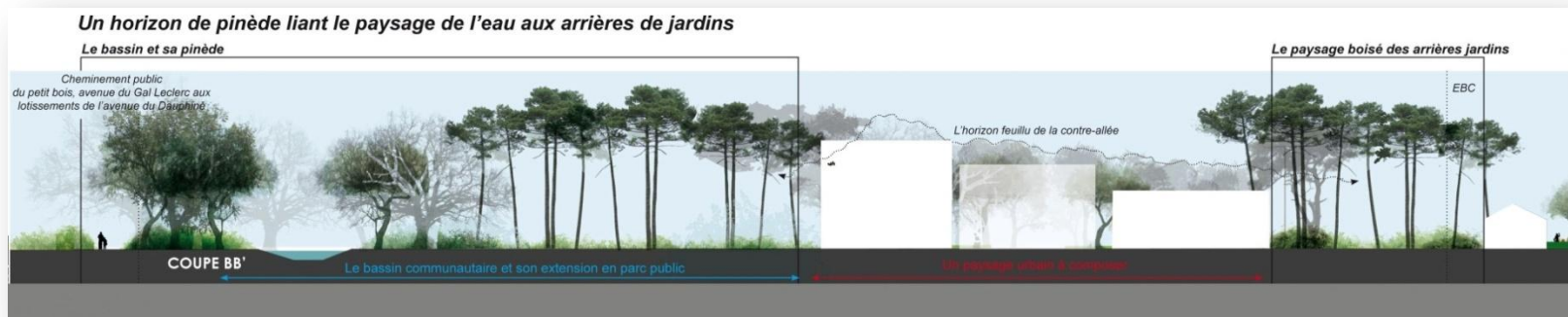
Un paysage urbain à recomposer, séquencé par des « structures arborées durables »



5/ Evolution du projet urbain

Schémas de principe

Un épandage s'inscrivant dans le gabarit des futaies existantes et se raccrochant au tissu existant



5/ Evolution du projet urbain

Schémas de principe

Hauteurs des bâtiments envisagées

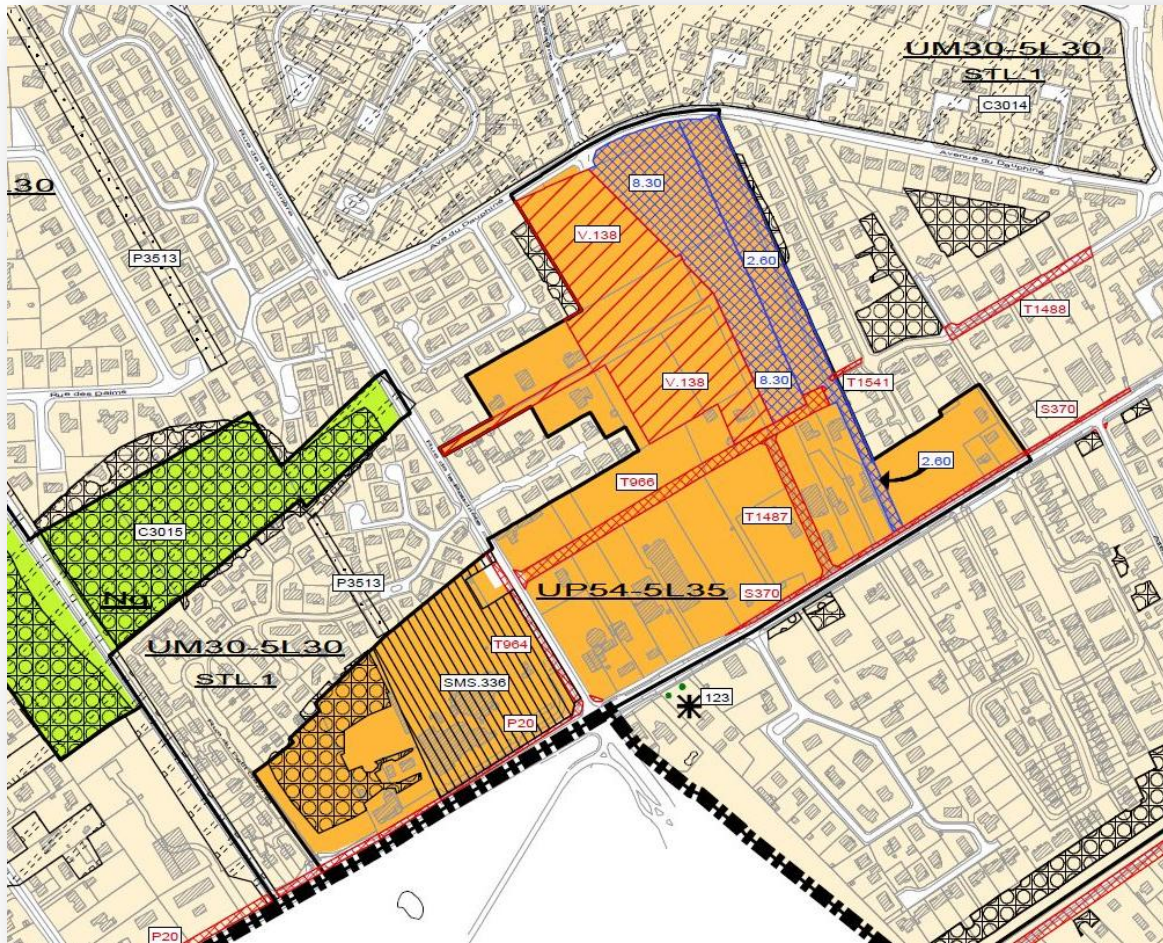


Un épannelage gradué
se raccrochant aux bâtiments existants
et s'inscrivant dans le gabarit des futaies
existantes

6/ Outils de mise en œuvre du projet urbain

PLU 3.1

PLU 3-1 en cours : projet «arrêté», soumis à enquête publique en 2016



- Typologie encadrée par l'OAP habitat
- SMS définie particulièrement sur le Pacha
- Hauteurs : épannelage gradué de R+1 à proximité du tissu existant à R+5 au cœur du parc (U Projet 54)
- Encadrement des typologies dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLU
- Reprise des E.R. en vigueur et instauration d'une servitude localisation de voirie (SLV)

Procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) :

- Outil permettant une maîtrise foncière
- Gestion de la compensation des zones humides détruites, à une échelle globale
- Développement urbain maîtrisé (surface de plancher définie, et équipements publics créés en adéquation avec le projet)
- Projet architectural encadré (établissement de prescriptions + désignation d'un architecte en chef de la ZAC)

- Concertation réglementaire (juillet 2015 – 1^{er} trimestre 2016)
- Réunion publique (11 décembre 2015)
- Poursuite de l'étude d'impact et de l'analyse écologique des sites de compensation
- Approbation du dossier de création de ZAC par Bordeaux Métropole (1^{er} semestre 2016)
- Etudes techniques et environnementales, étude de desserte énergétique
+ finalisation de l'étude d'impact nécessaire à l'élaboration du dossier de réalisation
Poursuite de l'analyse écologique des sites de compensation
- Désignation de l'aménageur
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC concomitamment à l'approbation du PLU 3.1 (fin 2016)

7/ Echanges



Suites de la réunion de concertation :

- Les documents de la concertation sont disponibles :
 - en Mairie de Pessac
 - dans les locaux de Bordeaux Métropole (31-41, cours du maréchal Juin à Bordeaux - quartier Mériadeck)
 - en ligne, sur le site de la concertation de Bordeaux Métropole, à l'adresse :
<http://participation.bordeaux-metropole.fr/>
 - > rubrique : Projets locaux / Pessac-Chappement
- La fin de la concertation sera annoncée par voie de presse

