

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

COMMUNAUTÉ
URBAINE
DE BORDEAUX

***Compte rendu de la réunion publique du
12 Décembre 2011 à Villenave d'Ornon***

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
1.1. CONTEXTE DE LA REUNION PUBLIQUE	3
1.2. INTRODUCTION DE MONSIEUR LE MAIRE :	4
1.3. PRESENTATION DU PLU 3.1 ET DU PROJET COMMUNAL	5
2. CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS.....	6
2.1. SE DEPLACER.....	6
2.1.1. Constat des participants.....	6
2.1.2. Propositions des participants.....	7
2.2. LA NATURE ET L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET.....	8
2.2.1. Constats des participants.....	8
2.2.2. Propositions des participants	8
2.3. UN MAINTIEN DU CADRE DE VIE, UNE DENSIFICATION RAISONNÉE ET UN BESOIN EN LOGEMENTS SOCIAUX ET EN EQUIPEMENTS.....	8
2.3.1. Constat des participants.....	8
2.3.2. Propositions des participants	9
2.4. UNE VILLE DE PROXIMITE ET UN VIVRE ENSEMBLE.....	9
2.4.1. Constat des participants.....	9
2.4.2. Propositions des participants	9
2.5. DEVELOPPER L'EMPLOI ET L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE.....	10
2.5.1. Propositions des participants	10
2.6. LA GOUVERNANCE	10
2.6.1. Propositions des participants	10
2.7. LES AUTRES SUJETS EVOQUES	11
2.7.1. Propositions des participants	11
2.8. LES QUESTIONNEMENTS POSES PAR LES PARTICIPANTS	11
3. CONCLUSION DE MONSIEUR LE MAIRE	12

1. INTRODUCTION

1.1. CONTEXTE DE LA REUNION PUBLIQUE

Environ quatre-vingts personnes se sont réunies à Villenave d'Ornon le 12 Décembre 2011, pour prendre connaissance de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 3.1 et discuter des orientations de PLU 3.1 au regard des enjeux de la commune de Villenave d'Ornon.

Après un discours introductif de Monsieur le Maire, M. Pujol, Françoise Le Guern, Responsable SCOT/PLU au sein de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) a présenté le PLU 3.1 et ses enjeux.

Charlotte ZUCKMEYER de Res publica animait les débats.

Quel est l'objectif de cette première réunion publique ?

Les 27 réunions publiques communales ont pour objectif de présenter et expliquer le Plan Local d'Urbanisme 3.1, ainsi que la démarche de concertation qui l'accompagne. Avec un temps de travail par table, il s'agit avant tout d'entendre les participants sur leurs expériences communales et sur leurs attentes dans le cadre de la révision du PLU.

Comment débat-on ?

Le débat prend la forme d'un cabaret : des tables rondes, autour desquelles 8 à 10 participants s'installent et répondent collectivement aux questions. Les élus sont invités à participer mais se regroupent à une même table. Après ce travail, les tables restituent en plénière à toutes les autres le fruit de leur réflexion. C'est l'objet de ce compte-rendu.

Quelles sont les suites ?

Après cette première session de réunions dans les communes, qui ont pour but de discuter localement des enjeux et des projets de chaque territoire, les contributions des résidents et des acteurs des communes viendront nourrir la réflexion en cours avec les partenaires et institutionnels. La CUB, in fine, tient la plume du document de PLU 3.1, mais elle le fait avec le concours des communes, des acteurs, de la société civile et des habitants.

Vers la fin 2012, un temps de restitution permettra la synthèse des contributions issues des réunions communales et sera l'occasion de présenter le projet de PADD, le Plan d'aménagement et de développement durables, la partie stratégique du PLU 3.1.

Fin 2012 - début 2013, une deuxième session des réunions dans les communes mettra en discussion la traduction spatiale du projet de territoire.

1.2. INTRODUCTION DE MONSIEUR LE MAIRE :

Monsieur le Maire introduit en présentant l'enjeu de la réunion publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme communautaire. Pour lui cette réunion, est importante car la révision du PLU intègre de nouvelles thématiques tel que l'habitat et les déplacements. Avant la présentation de la CUB, il précise ses souhaits. Ainsi, il convient, selon lui, d'expliquer précisément comment un document de planification basé sur le droit du sol peut englober ces différents sujets mais également, de préciser la relation entre le projet métropolitain, la métropole des 5 sens, et le projet du PLU 3.1. Il souhaite également que cette « métropole des 5 sens » soit illustrée par des exemples concrets sur la commune pour que la population puisse s'approprier la démarche.

Il précise ensuite les points qui, dans ce cadre, représentent des enjeux importants pour la commune.

Sur l'armature urbaine, de par sa situation en périphérie de l'agglomération, la commune est concernée par de nombreux flux venus du Sud et elle subit des nuisances d'autant qu'elle est aujourd'hui mal connectée au centre ville, l'amélioration du maillage est donc importante ainsi que le traitement des problèmes liés à l'intensité des circulations et notamment des poids lourds dans les zones résidentielles.

En matière de déplacements, il s'agit d'améliorer et d'apaiser la circulation automobile sur un territoire soumis à de nombreux phénomènes de coupures et d'agir pour cela sur l'amélioration du réseau cyclable, le réaménagement de certaines infrastructures (améliorer les liaisons entre les différents secteurs de la commune et aménager des zones de rencontre) et des transports en commun. Sur ce dernier point, en complément de l'arrivée de la ligne C du tram au Pont de la Maye il est essentiel de prévoir le développement de la halte/gare, avec l'augmentation de la desserte TER et la création d'un parking relais, et la réalisation d'un TCSP route de Toulouse.

En matière d'économie, le Maire exprime son refus de faire de Villenave une ville dortoir, insistant sur le développement d'activités proches de l'habitat, le renouvellement de l'activité commerciale sur Pont de la Maye avec l'arrivée du tram et le confortement de la centralité de Chambéry et du bourg. Plus spécifiquement, il souhaite le développement du site d'Hourcade et utiliser ainsi l'intermodalité rail/route et l'amélioration de la desserte en fibre optique

En matière d'environnement, Villenave d'Ornon possède des sites naturels de qualité à préserver et dont certains sont classés, comme le site Natura 2000 le long de la Garonne ou la ZPENS de la vallée de l'Eau Blanche, site qui fait l'objet d'un partenariat avec Cadaujac. De manière générale, il est important de revaloriser la trame verte et bleue avec la mise en valeur des espaces naturels, le respect des entités boisées de qualité, l'optimisation des cheminements en bord de Garonne... Il faut également renforcer l'agriculture urbaine de la commune, prendre en compte la gestion de l'eau et les zones inondables et lutter contre les pollutions diverses.

En termes d'habitat et de densification, Villenave d'Ornon doit faire face aux contraintes de son territoire (LGV – rocade). Les sites amenés à se développer concernent notamment le Pont de la Maye et Pagès dans le cadre de l'opération

« 50 000 logements autour des axes de transport ». Pour le reste, il s'agit d'une part, d'effectuer un rééquilibrage du type d'habitat sur le territoire communal et de prendre en compte la problématique des copropriétés dégradées et d'autre part, de densifier en développant des formes urbaines économies d'espace mais tout en respectant l'identité des quartiers et ne pas permettre les « chandelles » dans l'habitat pavillonnaire existant. Les opérations doivent également prévoir des aires de jeux et de détente et suffisamment de places de stationnement.

Enfin il faut favoriser la mutualisation des équipements et envisager une aide aux communes pour les équipements à vocation d'agglomération. De manière générale, il faut développer la solidarité entre les communes au sein de la communauté.

1.3. PRESENTATION DU PLU 3.1 ET DU PROJET COMMUNAL

La présentation de la CUB accompagne le compte-rendu sous format PowerPoint. Les documents sont également disponibles sur la page du site www.participation.lacub.fr dédiée aux comptes rendus des réunions publiques des 27 communes. Ces comptes rendus sont rédigés à partir des contributions collectives et individuelles des participants mais également, ils s'appuient sur les enregistrements des débats.

2. CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS

Après avoir répondu individuellement à des questions, et en avoir débattu entre eux, les participants réunis par table de 8 à 10 personnes ont restitué à l'assemblée le fruit de leurs échanges. La restitution et la lecture des fiches de contribution remises à la fin de la réunion font ressortir les constats et préoccupations suivantes. Les termes employés sont des verbatim extraits des restitutions ou le plus proche possible des expressions utilisées par les participants.

Les questions posées aux participants étaient les suivantes :

- Selon vous, quels grands enjeux du projet du PLU 3.1 concernent particulièrement votre commune : pouvez-vous décrire comment ces enjeux se traduisent dans votre quotidien ou celui de vos proches ?
- Y a-t-il d'autres(s) question(s) qui se posent dans votre commune que vous souhaiteriez voir prise en compte dans le PLU 3.1 ?
- A quelle(s) explication(s) concernant le PLU 3.1 souhaitez-vous avoir des réponses ?

D'une manière générale, pour les habitants de Villenave d'Ornon :

« Le PLU devra en priorité prendre en compte le cadre de vie des habitants plutôt que la densification à outrance. Villenave d'Ornon étant une commune périphérique, le problème des déplacements urbains devra être traité en priorité. Il est également nécessaire de préserver les milieux naturels de la commune ».

2.1. SE DEPLACER

2.1.1. Constat des participants

Les participants ont posé les constats suivants :

- Problèmes de congestion des infrastructures routières (ex: lycée de Bègles et la circulation à venir au Pont de la Maye).
- La rocade et la route de Toulouse sont saturées matin et soir aux heures de pointe.
- Les déplacements vers Bordeaux sont problématiques.
- La fréquence des lignes de transports en commun vers les lycées n'est pas suffisante.
- La chaussée et les trottoirs de la commune sont abîmés et non sécurisés.
- Il faut penser à l'arrivée du tramway.

2.1.2. Propositions des participants

Les participants ont formulé des propositions, présentées ci-dessous :

- **Transports collectifs et liaison intercommunale**
 - Augmenter les fréquences des trains/TER. L'importance est de placer la commune dans une dimension régionale.
 - Améliorer la performance des transports en commun, afin de relier les différentes polarités de la ville et celles des communes voisines.
 - Développer et aménager la halte ferroviaire.
 - Améliorer la desserte de la gare TER de Villenave d'Ornon, avec un TER cadencé et une utilisation de la ceinture ferroviaire comme liaison de périphérie à périphérie.
- **Circulation**
 - Améliorer les infrastructures et réseaux routiers afin d'améliorer la circulation des voitures, deux roues et transports en commun mais aussi permettre d'anticiper sur la hausse du trafic à venir avec l'arrivée de nouveaux habitants.
 - Diminuer le volume de la circulation sur la rocade en créant un contournement.
 - Fluidifier les déplacements individuels surtout sur la rocade et la route de Toulouse.
 - Évacuation des camions de la rocade.
 - Améliorer les déplacements inter quartiers.
- **Stationnement**
 - Penser au positionnement des parcs relais liés à l'arrivée du tramway.
 - Prévoir du stationnement systématiquement en souterrain pour les immeubles collectifs.
- **Modes alternatifs et accessibilité**
 - Développer les réseaux de circulation douce.
 - Rendre accessibles pistes cyclables aux personnes à mobilité réduite.

- Créer de nouvelles pistes cyclables et les relier entre elles et celles existantes.
- Développer les cheminements piétons sécurisés (trottoirs...).

2.2. LA NATURE ET L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

2.2.1. Constats des participants

Les participants ont formulé les constats suivants :

- Les espaces verts de la commune sont sacrifiés au profit du développement immobilier.
- Les liens avec les bords de Garonne sont trop peu nombreux.

2.2.2. Propositions des participants

Les participants ont formulé les propositions suivantes :

- Préservation et développement des espaces naturels sur l'ensemble de la commune. « Nous souhaitons plus de nature dans la ville ».
- Mise en valeur et préservation des zones naturelles sensibles (Eau blanche et site natura 2000...).
- Nécessité de mettre en place une charte architecturale et paysagère adaptée au territoire local même si elle doit répondre à un cadre général.
- Penser à l'aménagement des bords de Garonne, afin que la population se réapproprie cet espace qui fait partie du patrimoine communal. Par exemple, création d'un parc en bord de Garonne.
- Faire une étude sur la qualité de l'air et de l'eau de la commune.
- Lutter contre la pollution.

2.3. UN MAINTIEN DU CADRE DE VIE, UNE DENSIFICATION RAISONNÉE ET UN BESOIN EN LOGEMENTS SOCIAUX ET EN EQUIPEMENTS

2.3.1. Constat des participants

Les participants ont posé les constats suivants :

- Un besoin important de logements à loyers très modérés (plus de PLAI)
- Danger constaté : une densification trop importante de la commune entraînerait des divisions parcellaires créant des habitats en "chandelles"
- Il n'y a aucun lycée sur la commune.
- Un besoin en établissement pour personnes âgées accessible à tous.

2.3.2. Propositions des participants

Les participants ont formulé des propositions, présentées ci-dessous en sous-catégories.

- Une densification maîtrisée avec le respect des espaces verts. Plus d'habitations ayant un jardin privatif.
- Respect de l'identité de la commune.
- Densifier autour de la zone destinée au tramway.
- Prévoir une mixité du logement dans les projets à venir (logement social, pour permettre aux jeunes de s'installer sur la commune et de logements adaptés aux personnes âgées).
- Favoriser la maison individuelle avec stationnements sur l'ensemble de la commune. Pour les collectifs réduire la hauteur : "Ne pas ressembler aux Aubiers".
- Prévoir des parkings assez grands pour y stationner les véhicules en sécurité et dégager la route de Léognan (au minimum 2 places par foyer)
- Dans la zone UPC, ne pas dépasser du R+1 au lieu de R+2 comme aujourd'hui.
- Affiner le règlement des zones UPC et UPM. Aujourd'hui les règles ne sont pas assez « contextualisées ».
- Remettre en valeur le quartier de l'église St Martin.

2.4. UNE VILLE DE PROXIMITE ET UN VIVRE ENSEMBLE

2.4.1. Constat des participants

Les participants ont formulé les constats suivants :

- Il n'y a pas de vrai centre ville.
- Quelle convivialité réservera-t-on aux seniors?

2.4.2. Propositions des participants

Les participants ont formulé des propositions suivantes :

- Développement de commerces de proximité et de zones commerciales sur l'ensemble du territoire communal.
- Développement d'infrastructures pour les jeunes.
- Revitalisation du bourg en centre ville.
- Création de lieux de rencontres pour tous.
- Intégration de lieux à vocation culturelle et sportive à proximité de chaque quartier pour favoriser l'accessibilité de tous.

2.5. DEVELOPPER L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.5.1. Propositions des participants

Les participants ont formulé des propositions suivantes :

- Nécessité d'un développement économique sur la commune afin de rapprocher l'activité des habitants.
- Revitaliser l'activité commerciale de la ville
- Mettre davantage d'arrêts minutes à proximité des commerces de proximité

2.6. LA GOUVERNANCE

2.6.1. Propositions des participants

Les participants ont formulé les propositions suivantes :

- Rendre lisible les documents à destination de la population.
- Organiser une concertation avec les habitants pour tous les projets impactant sur l'environnement local même si ces derniers ne sont pas sur la commune
- Le développement urbain risque induire une hausse de la fiscalité locale.
- Difficultés de se prononcer sur un projet PLU qu'on ne connaît que trop peu.

2.7. LES AUTRES SUJETS EVOQUES

2.7.1. Propositions des participants

Les participants ont formulé les propositions suivantes :

- Nuisances liées au trafic des infrastructures existantes (rocade, route de Toulouse, voie ferroviaire). Par exemple, équiper la rocade d'un système anti-bruit pour préserver les populations environnantes.
- Permettre l'extension du numérique à toute la commune.

2.8. LES QUESTIONNEMENTS POSES PAR LES PARTICIPANTS

- Dans quelle mesure la CUB peut-elle favoriser l'emploi sur la commune ?
- Les décideurs se rendent-ils sur place pour l'élaboration des documents de planification ?
- Quelle est la durée de vie d'un PLU ?
- Le PLU 3.1 concerne t-il l'ensemble de la commune de Villenave d'Ornon ?
- Interrogations sur les conditions de construction sur les zones du PAE et du secteur Geneste.
- Qu'en est-il du droit de préemption de la commune sur des terrains enclavés ?
- Quelle est la place (et le pouvoir) de la commune dans la mise en œuvre du PLU 3.1 ?

3. CONCLUSION DE MONSIEUR LE MAIRE

Pour conclure, **Monsieur Pujol, Maire de Villenave d'Ornon**, souhaite répondre à certaines questions évoquées lors de la réunion publique :

Il précise que **le bilan du PLU** précédent a été tiré, cette prise en compte passe d'abord par les modifications du PLU de façon à l'améliorer. L'évolution du règlement nécessite, lui, la révision du PLU. Cette révision prendra en compte, dans l'écriture du règlement, les bilans qui ont été tirés dans tous les secteurs de la communauté urbaine.

Il souhaite, ensuite revenir sur les enjeux de la **densification**. Il explique que la densification répond aux objectifs de la loi « Solidarité et renouvellement urbain » dite loi « SRU », tout comme la lutte contre l'étalement urbain. En effet, lorsque l'on favorise l'étalement urbain, cela signifie que peu d'habitants sont répartis sur un grand nombre d'hectares, qu'il y a un nombre important de voiries, de réseaux (eau potable, eaux usées...) pour un petit nombre d'habitants. Le prix des services publics devient alors plus cher. La densification et la lutte contre l'étalement urbain répondent, donc, à une nécessité. Pour mettre en place cette idée, des solutions peuvent être envisagées. Par exemple, aujourd'hui les terrains de la CUB sont vendus au prix du marché, la communauté urbaine pourrait mettre en place une politique de maîtrise foncière sur son territoire avec la volonté de vendre les terrains, qu'elle aura acheté au prix du marché, en dessous de ce prix.

M. le Maire explique que **l'application du PLU** est obligatoire pour les tous les Maires des 27 communes membres de la CUB. Les demandes de permis de construire doivent être acceptées si le règlement du PLU en vigueur les autorisent et le Maire ne peut s'y opposer. Cependant, il souligne, que lors de la révision actuelle du PLU, le règlement va évoluer et il souhaite qu'il y ait une différence de règlement entre la ville centre et la périphérie, ce qui permettrait de mieux adapter les projets aux territoires communaux.

Le PLU prend en compte les prescriptions de **l'agenda 21**. Les cinq sens du projet métropolitain (ville singulière, solidaire, sensible, sobre et stimulante) vont dans le sens des objectifs du développement durable.

M. le Maire souhaite, ensuite, s'exprimer sur le thème de la **mobilité et des transports**. Pour lui, la demande de développer le réseau de transports en commun sur la commune ne peut se faire que s'il y a une très forte demande, car il n'est pas envisageable, au regard du coût que cela engendrerait, de faire circuler des bus pratiquement non utilisés. Concernant la saturation de la rocade et de la route de Toulouse, il reconnaît que ce sont de réelles problématiques à prendre en compte. Cependant, les solutions à envisager sont relativement compliquées à mettre en place. Il faudrait éliminer les poids lourds de la rocade et pour cela mettre en place du fret ferroviaire, cependant aujourd'hui ce n'est pas porteur.

Une autre problématique liée à la circulation sur la rocade, concerne **les nuisances sonores**. Les services de l'Etat ont été contraints de mettre en place des murs anti-bruit le long de la rocade qui permettent une protection phonique mais seulement afin

de ne pas dépasser un certain seuil autorisé par la loi. Il est important pour M. le Maire de mettre en place un Plan de Prévention du Bruit à l'échelle de la ville.

M. le Maire souhaite évoquer la question de la **construction des logements sociaux** sur la commune. Il rappelle que Villenave d'Ornon a été retenue comme la deuxième commune de France de plus de 10 000 habitants ayant construit du logement social ces dernières années. Il tient, aussi, à expliquer que le choix de ne pas construire plus de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) sur la commune vient d'un manque de financement.

Il précise, enfin, que la question de la **hauteur des bâtiments** dans certains secteurs peu dense de la commune sera bien posée et prise en compte dans la rédaction du règlement et des zonages, tout comme la question des vis-à-vis, qui est très importante.

Ensuite, il aborde la **question de la centralité** à Villenave d'Ornon. Pour M. Pujol, l'arrivée d'un transport en commun moderne à proximité de la route de Toulouse va modifier le pont de la Maye. Ce travail de réflexion sur la création d'un nouveau lieu de vie à cet endroit a été confié à l'équipe en charge du projet de la CUB « 50 000 logements autour des axes de transport ».

Il rappelle, brièvement, que le **droit de préemption** est une compétence communautaire sur les zones urbanisées, et pour les zones naturelles c'est une délégation du Conseil Général. La mairie a le droit de demander à la CUB de préempter pour son compte.

M. le Maire évoque la question de la **qualité de l'air**. L'objectif est la réduction de l'utilisation de la voiture en développant les transports en commun et les pistes cyclables, mais également de favoriser la marche à pied en construisant de grands trottoirs et de limiter la circulation des poids lourds sur la rocade.

Pour conclure, le thème de **l'aménagement des bords de Garonne** a été abordé par M. Le Maire. Il explique que la CUB va prendre la décision d'assurer la maîtrise des berges de la Garonne sur le territoire communautaire et leur aménagement répondra à des règles précises d'utilisation.

Enfin, Monsieur le maire remercie l'ensemble des habitants présents à la réunion publique et trouve très intéressant ces moments d'échanges avec ses administrés afin de trouver ensemble des réponses aux problématiques communales.