



## **2<sup>ème</sup> série de réunions publiques relative à la révision du PLU 3.1**

**Compte rendu de la réunion publique  
du 28 janvier 2013  
à Pessac**

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Contexte de la réunion publique .....	3
1.2.	Introduction de Monsieur le Maire.....	4
1.3.	Présentation de l'avancement du projet de PLU 3.1 et du projet communal.....	4
1.4.	Présentation de la carte « ville en projet » .....	4
<b>2.</b>	<b>Contributions des participants.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Les éléments du projet qui conviennent.....	5
2.2.	Les éléments du projet qui ne conviennent pas.....	6
2.3.	Les éléments complémentaires à prendre en compte .....	7
2.4.	Les questionnements posés par les participants .....	8
<b>3.</b>	<b>Conclusion de Monsieur le Maire.....</b>	<b>9</b>

# 1. Introduction

## 1.1. Contexte de la réunion publique

Un peu plus de cent-trente personnes se sont réunies à Pessac le 28 janvier 2013, pour prendre connaissance de l'avancement de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 3.1 et discuter du projet décliné au niveau communal.

Après un discours introductif de Monsieur le Maire, Jean-Baptiste Rigaudy, directeur de l'urbanisme au sein de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) a présenté l'état d'avancement du projet de PLU 3.1 ainsi que sa déclinaison locale en s'appuyant sur un document de travail, la carte « ville en projet » de Pessac.

Sophie Guillain de Res publica animait les débats.

### **Quel est l'objectif de cette deuxième réunion publique ?**

Les 27 réunions publiques communales ont pour objectif de présenter l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme 3.1 depuis la première série de réunions publiques communales qui avait eu lieu de décembre 2011 à janvier 2012. Avec un temps de travail par table, il s'agit avant tout de permettre aux participants de donner leurs avis sur le projet de PLU 3.1 décliné au niveau communal.

### **Comment débat-on ?**

Le débat s'instaure par le biais de 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 deuxième 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.

## 1.2. Introduction de Monsieur le Maire

Monsieur le Maire accueille les participants en les remerciant de leur présence et de leur souhait de venir partager sur le devenir de l'urbanisation de la commune.

Il rappelle que l'enjeu du PLU 3.1 est d'articuler les politiques d'urbanisme, de déplacement et d'habitat afin d'optimiser au mieux l'organisation de la ville. Le PLU qui est, aujourd'hui, en vigueur et mis en révision date de 2006. Il rappelle qu'à l'époque ce document avait été largement débattu. Il rappelle, également, que la ville a commencé à travailler avec les habitants en commission extra municipale d'urbanisme et à travers les nombreuses réunions de quartiers pour discuter de l'avenir du PLU.

Monsieur Benoit précise qu'aujourd'hui le territoire est confronté à de fortes pressions foncières et que c'est pour réguler notamment ce phénomène que de nouvelles règles d'urbanisme doivent être pensées dans le cadre de la révision du PLU. L'intérêt général, ce qui intéresse tous les habitants, c'est que la propriété privée, qui est la base même de notre état de droit, puisse s'exercer normalement et en même temps que les règles qui organisent le droit des sols puissent répondre au mieux aux intérêts de chacun et de la collectivité. « C'est pour cela que nous sommes, aujourd'hui, dans cette phase de réflexion partagée pour essayer de co-construire ensemble ce PLU communautaire ».

## 1.3. Présentation de l'avancement du projet de 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](http://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.

## 1.4. Présentation de la carte « ville en projet »

Déclinaison du projet concernant le territoire

La carte « ville en projet » identifie les grands secteurs d'évolution urbaine de la ville. Elle croise l'ensemble des thématiques de projet du PLU 3.1 (l'urbanisme, les déplacements, l'habitat, ou encore la nature dans toutes ses formes), et traduit l'articulation entre le projet de territoire communal et la vision d'aménagement et d'urbanisme communautaire.

Elle spatialise les principes du projet du PLU :

- Un développement urbain à enveloppe urbaine constante
- Une meilleure articulation entre desserte en TC et urbanisation
- Une attention particulière aux cycles naturels dans la production de la ville : produire la ville autrement, en étant attentif aux fonctionnements de l'ensemble des systèmes qui la constituent (humains, écologiques, infrastructures...)

Le projet de territoire de Pessac est détaillé dans le power point présenté par la ville de Pessac joint à ce compte-rendu.

## 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 avis des participants sur le projet présenté ainsi que les éléments complémentaires à prendre en compte. 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 :

- Suite à la déclinaison du projet à l'échelle communale, qui vient de vous être présentée, quels éléments du projet vous conviennent ? Pourquoi ?
- Quels éléments ne vous conviennent pas? Pourquoi ?
- Compte tenu de la singularité du territoire, quels sont les éléments complémentaires qui vous paraissent importants à prendre en compte ? (en termes d'habitat, de déplacement, de cadre de vie, de développement économique...)

### 2.1. Les éléments du projet qui conviennent

Les participants ont adhéré :

- **L'habitat et l'urbanisme**
  - o au respect de l'identité des quartiers existants,
  - o au respect de la volonté d'équilibre 50 /50, entre espaces de nature et espaces bâtis,
  - o au respect d'une mixité sociale, intergénérationnelle, et de manière plus globale d'une mixité fonctionnelle,
  - o à l'intégration du projet campus dans le projet de la ville,
  - o à la volonté de rendre accessible l'habitat à toutes les catégories de population,
- **Les déplacements**
  - o Au renforcement de l'offre de transport en commun, et son articulation avec le développement urbain, notamment avec l'arrivée du tramway au niveau du quartier de l'Alouette,
  - o au renforcement d'aménagements favorisant les pratiques douces,
- **La nature et le cadre de vie**
  - o A l'équilibre entre espaces de nature et urbanisation,
  - o A la volonté de préserver les espaces verts,
  - o A la volonté de création de squares arborés,
  - o A la volonté de permettre à tous les habitants d'habiter à 15 min d'un parc,

- A la reconquête des ruisseaux et notamment le Peugue,
- **Le développement économique et l'emploi**
  - au maintien des commerces de proximité sur le territoire communal,
  - à la prise en compte des zones d'activités dans le projet en lien avec l'habitat,
  - à la limitation du remplacement des activités industrielles par des activités commerciales,
  - à la requalification du secteur de Bersol,
- **Autres sujets évoqués**
  - que le projet prenne en compte les usages existants et les multiples fonctions de la ville,

## 2.2. Les éléments du projet qui ne conviennent pas

Les participants n'adhèrent pas :

- **L'habitat et l'urbanisme**
  - A l'objectif de réduction de l'étalement urbain qui suscite de vives inquiétudes quant à la densification "anarchique" que celui-ci risque d'engendrer sur la commune,
  - A la densification qui génère de plus en plus d'immeubles, même en zone pavillonnaire : exemple le secteur de la Paillère
  - à l'émergence d'une "ville béton", les habitants souhaitent que Pessac reste une ville "verte" et basse,
  - au manque de logements très sociaux et accessibles à tous.
  - Au développement de ghettos sécuritaires, sans lien social avec les quartiers environnants,
- **Les déplacements**
  - Au défaut des liaisons transversales sur la ville,
  - au manque de stationnements à la fois sur l'espace public et au sein des nouvelles opérations de logements,
- **Le développement économique et l'emploi**
  - Au fait que l'aménagement des entrées de ville soit éludé de la réflexion,
- **La nature et le cadre de vie**
  - au PPEANP (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) : il n'est pas souhaitable selon certains habitants,
  - aux pratiques d'arrosage excessives pratiquées sur le Golf,

- **Autres sujets évoqués**

- Au fait que la carte « ville en Projet » soit illisible et incompréhensible pour les néophytes,
- Au fait que la présentation soit bien trop technocratique pour les non initiés,

## **2.3. Les éléments complémentaires à prendre en compte**

Les participants souhaitent :

- **L'habitat et l'urbanisme**

- que l'urbanisation de la commune soit faite en respectant les identités architecturales et environnementales des quartiers résidentiels : en harmonie avec les tissus environnants,
- que l'urbanisation soit faite le plus souvent possible à la parcelle,
- une "Ville Choisie et Équilibrée", et non pas une "Ville subie Équilibrée",
- que la ville ne soit pas trop densifiée le long de la future extension du tramway B,
- que soit favorisé le rapprochement des populations des fonctions urbaines principales (travail, commerces, culture...)
- que les espaces publics, les espaces de détente et les services urbains soient requalifiés et développés,

- **Les déplacements**

- que les déplacements soient pensés en liaisons transversales « inter-quartiers », notamment par d'autres modes de déplacements que l'automobile,
- que des lignes de bus transversales soient mises en place et permettent de désengorger le tramway,
- qu'il y ait davantage de pistes cyclables et d'aménagements piétonniers sécurisés : largeur des trottoirs parfois insuffisante (exemple avenue de Magellan),
- que l'organisation du stationnement soit repensée dans certains secteurs du territoire communal,
- que la traversée de la voie ferrée soit facilitée,
- que la gare de la Médoquine soit remise en service assortie à une hausse du trafic: elle peut permettre une desserte de la cité universitaire,
- que les deux voies de la rocade soient remplacées par un TCSP (transport en commun en site propre),

- **Le développement économique et l'emploi**

- qu'à l'avenir les surfaces commerciales soient réduites ou du moins ne soient pas augmentées,

- que la question de la livraison des marchandises en centre ville soit prise en compte : à réglementer (horaires, lieux...),

- **La nature et le cadre de vie**

- que la nature soit préservée dans toute la ville, même dans la partie la plus urbaine,
- que les espaces verts de qualité soient préservés, notamment le parc central le long du tramway entre les arrêts de Bougnard et de Saige),
- que de nouvelles pratiques de la nature en ville soient favorisées : jardins ouvriers, partagés...

- **Autres sujets évoqués**

- que les équipements d'assainissement soient renforcés dans certains quartiers (avenue Magellan)
- que la politique de sensibilisation sur la gestion des déchets ménagers continue,
- que le « vivre ensemble » soit privilégié dans tout projet d'aménagement collectif : par exemple, prévoir un lieu de convivialité végétalisé en plein air : banc, jeux d'enfants....
- Que les lieux d'habitations soient rapprochés des nouveaux lieux culturels,
- Que soit défini le nombre d'habitants maximum par quartier avant de définir le type d'habitat à accueillir,

## **2.4. Les questionnements posés par les participants**

- Quel est le devenir du parc relais de l'Alouette ?
- Quelle est la part de Pessac dans l'accueil du million? Et pourquoi cet objectif démographique ?
- Pourquoi la ville doit-elle appliquer les directives fixées par la Cub? « attitude de suivisme de la part de la commune ».



### **3. Conclusion de Monsieur le Maire**

Pour conclure, Monsieur le Maire remercie vivement les participants pour leurs riches contributions au cours de cette réunion.

Il souhaite, ensuite, revenir sur plusieurs thèmes abordés lors de la réunion :

Il insiste, tout d'abord, sur le fait que le lien entre La Cub et la ville de Pessac est beaucoup plus positif que du simple « suivisme ». Il y a une véritable co-construction du projet notamment à travers les ateliers de coproduction urbaine ou encore les réunions techniques en commune. La Ville et la Cub se rejoignent dans le partage de principes forts comme celui de la solidarité entre les populations et les territoires.

Par ailleurs, selon Monsieur le Maire, la réunion est un moment de débat parmi d'autres, qui auront lieu dans les mois à venir. Une chose est sûre, Pessac a besoin d'accueillir davantage de population, et notamment des jeunes ménages actifs, mais pour cela il faudra en assurer les conditions favorables.

Il rappelle qu'une fourchette d'accueil démographique a été déterminée au regard des tendances actuelles, et non pas un objectif chiffré fixe qui pourrait ne pas correspondre à la réalité d'ici 2030.