

Pessac - Le Pontet Sud

CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Notice explicative

Version du 23/04/2018

1. Site de Projet

Situé intra-rocade, au Sud-Est de la commune de Pessac, le site du Pontet Sud s'étend sur environ 8 hectares entre la ligne B de tramway et le ruisseau du Serpent, autour du stade Bougnard.

Le site est borné par l'avenue de Bougnard au Nord, l'avenue de Saige à l'Est, la rue Alphonse Daudet à l'Ouest et la rue Paul Eluard au Sud.



Périmètre de l'opération d'aménagement Le Pontet Sud

Relativement peu artificialisé, le secteur bénéficie d'un patrimoine arboré significatif. Il est bordé d'un tissu résidentiel mixte, entre pavillonnaire et collectif.

Situé à proximité immédiate du parc urbain du Pontet, des commerces du quartier de Saige et du centre-ville de Pessac, le site présente pourtant aujourd'hui peu de lien ou d'accroche avec son environnement immédiat.

Il est très bien desservi en transports en communs puisqu'il bénéficie d'un arrêt de tramway et d'un parking relais, et accueille également un terminus de bus.

Le projet urbain du Pontet Sud est en partie cadré par un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), instauré en février 2010 par la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, et modifié de façon mineure en 2013. Son périmètre s'étend sur environ 46 ha entre le centre-ville de Pessac et le quartier de Saige.

2. Enjeux et objectifs poursuivis

La première ambition portée par la commune de Pessac et Bordeaux Métropole est le développement de l'urbanité de ce quartier par le logement, en créant des conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la Ville et de la Métropole.

Ainsi, l'enjeu du futur projet d'aménagement urbain est l'intensification urbaine de ce secteur situé à proximité des axes de transports en commun, en lien avec la préservation des qualités paysagères et environnementales des lieux et la qualité d'usage des espaces publics.

Cet enjeu se développe à travers les objectifs suivants :

- Le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre,
- La lutte contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- La valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord,
- La requalification et la création d'espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

3. Engagement des études préalables

Bordeaux Métropole et la ville de Pessac ont confié à la Société Publique Locale, La Fabrique de Bordeaux Métropole, la réalisation d'une étude préalable de faisabilité et de capacité urbaine définissant les conditions de réalisation d'une future opération d'aménagement sur le secteur du Carrefour de l'Alouette.

L'Agence d'architecture Atelier Provisoire a été retenue pour élaborer un plan guide traduisant les orientations urbaines architecturales et paysagères, ainsi qu'un pré programme de constructions, et réaliser une mission d'accompagnement des projets immobiliers.

En parallèle La Fab a lancé des études environnementales (caractérisation de la zone humide, expertise arboricole, diagnostic écologique faune flore, et diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines). Ces études ont permis d'alimenter les réflexions urbaines afin de valoriser et préserver les enjeux identifiés, les éléments « remarquables », et inscrire la conception du projet en amont dans une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet urbain. La réalisation d'un dossier règlementaire cas par cas a été confiée au bureau d'études EREA et sera soumis à l'autorité environnementale pour recueillir son avis.

A présent, un travail de conception d'un plan masse urbain, de définition des espaces publics et d'établissement des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales va être engagé. Il sera alimenté par le processus de concertation avec les habitants.

4. Engagement de la concertation

La concertation règlementaire a été ouverte par délibération communautaire n°2018-165 en date du 23/03/2018.

Les modalités de concertation ont été définies ainsi :

- Un dossier de concertation sera mis à disposition du public, composé à minima d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et un plan du périmètre de l'étude urbaine. Un exemplaire du dossier sera déposé au service urbanisme de la Mairie de Pessac, situé dans les locaux du Pôle territorial sud de Bordeaux Métropole et à la Direction de l'urbanisme, du

patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole, aux jours et heures d'ouverture au public, en vue de recueillir les observations et suggestions éventuelles ;

- Le dossier de concertation est également disponible sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante <http://participation.bordeaux-metropole.fr>, afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques ;
- Une réunion publique à minima sera organisée au cours de l'avancement du projet.

L'objectif est de produire un dispositif participatif pour tous les publics permettant une appropriation du projet urbain. Il s'agira de partager des informations, de susciter des échanges sur les orientations et objectifs du projet urbain en cours d'élaboration et de permettre aux personnes mobilisées de faire des propositions.