

Dossier de concertation

NOTICE EXPLICATIVE

Objet du dossier

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme codifiant les dispositions de la loi n° 85/729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, fait obligation à la Communauté Urbaine de Bordeaux, au regard du contenu du projet, de ses objectifs et de son actualisation, de délibérer sur les objectifs poursuivis par l'actualisation du projet urbain, et sur les modalités d'une concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée. Cette concertation est réalisée en étroite association avec la ville de Pessac, conformément à la délibération communale 2011/486 du 10 novembre 2011.

L'ouverture de cette concertation, traitant du projet de modification de la ZAC centre-ville de Pessac, a été approuvée par délibération communautaire n°2011/0775 en date du 25 novembre 2011. La présente notice explicative relative à cette concertation présente donc les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du programme de l'opération.

Contexte urbain

Au début des années 2000, les études urbaines menées sur le territoire ont permis la définition d'un projet urbain ambitieux dans le centre-ville de Pessac. Ce projet urbain avait pour objectifs majeurs :

- le développement et le confortement de liaisons urbaines entre les différents quartiers internes et connexes au centre-ville ; le projet urbain s'est donc construit à la fois sur un axe Nord-Sud, et sur l'axe historique Est-Ouest. Ainsi, la création d'un axe convivial Nord-Sud permettra à terme de relier le secteur de Bellegrave au secteur du Pontet, via un cheminement doux qui desservira l'école Aristide Briand, la place de la Liberté qui sera créée sur l'îlot 3, la place de la 5^{ème} république, l'hôtel de Ville, le cinéma Jean Eustache et le pôle multimodal, et au sud de la voie ferrée, le marché Bourrec, les services administratifs, et les parcs Razon et Pompidou. Sur l'axe Est-Ouest, les aménagements des avenues Jaurès et Pasteur, rejoignent également l'objectif de redynamisation du centre-ville, et veillent donc à poursuivre le travail de maillage des différents secteurs communaux en cours à l'heure actuelle, permettant une desserte et une mise en lien des équipements et services urbains ;
- Le développement de nouvelles formes de mobilités et de déplacements : extension de la ligne du tramway jusqu'au centre-ville, création d'un pôle multimodal intégrant les services de la gare ferroviaire, du tramway, de desserte bus, et dernièrement les services de vélos en libre service ; cette nouvelle offre s'accompagne également de l'aménagement et la requalification de diverses voiries et places, ainsi que la réalisation de parkings publics.
- La redynamisation du centre-ville, par l'accueil des nouvelles populations ainsi que de nouvelles activités, tout en préservant et en confortant les activités existantes, et notamment commerciales,

- La réalisation de nombreux équipements collectifs, publics et privés, nouveaux lieux d'échanges, de services rendus aux usagers, et de convivialité : extension du cinéma, crèche, établissements scolaires, etc.

La traduction opérationnelle de ce projet urbain du centre ville s'est déclinée au travers de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Centre Ville, de l'arrivée du tramway et de la création du pôle intermodal.

Ainsi, la CUB, en accord avec la Ville de Pessac, approuvait le 17 janvier 2003 le dossier de création-réalisation de la ZAC du Centre Ville, et décidait de confier l'aménagement de cette opération à Aquitanis, Office public de l'habitat de la CUB, au moyen d'une Convention Publique d'Aménagement.

Cette ZAC de 9ha, à maîtrise foncière partielle, a pour enjeu principal d'accompagner la redynamisation du centre-ville. Elle doit répondre plus particulièrement aux objectifs ciblés suivants :

- accueil de nouvelles populations, et diversification de l'offre de logements,
- soutien et développement du tissu commercial et de services du centre-ville,
- structuration et renforcement des équipements publics existants,
- création, réaménagement, et requalification des espaces publics,
- confortement des différents modes de déplacements, intégration du pôle intermodal, et amélioration de la lisibilité des parcours,
- offre d'un cadre de vie convivial et de qualité aux habitants et usagers du centre ville.

Parallèlement à la création de la ZAC, la décision de réaliser la ligne de tramway jusqu'au centre-ville, et de réaliser un Pôle Intermodal ont été prises.

Aujourd'hui, ces 2 dernières opérations sont réalisées. Seule la ZAC est encore en cours de réalisation actuellement.

Les objectifs initiaux et réactualisés de la ZAC du centre-ville

Le programme initial de la ZAC

➤ Le programme initial de construction

Le projet initial établi lors de la création de la ZAC en 2003 prévoyait la réalisation, sur les fonciers maîtrisés par l'aménageur, de 14 100 m² SHON, dont 9 480 m² SHON de logements et 4 620 m² SHON de commerces et bureaux. De plus, il était prévu 4 500 m² SHON de logements et 5 100 m² SHON d'équipements publics et collectifs sur les îlots non maîtrisés par l'aménageur.

La délibération communautaire du 14 octobre 2011 a permis d'actualiser le programme de construction attendu au travers du Compte Rendu Annuel d'activités Comptables de l'année 2010 ; ainsi, au 31 décembre 2010, il est prévu 18 440 m² SHON sur les fonciers maîtrisés, dont 13 908 m² SHON de logements et 4 532 m² SHON de commerces et bureaux.

Sur les îlots non maîtrisés par l'aménageur sont attendus la réalisation de 3 500 m² SHON de logements, commerces et services, et de 10 272 m² SHON d'équipements publics et collectifs. 59% du programme de construction aménageur (79% hors bilan aménageur) a déjà été réalisé ou est en cours de construction.

Les îlots 1, 4, 6a, 7 et 9 sont aujourd’hui livrés, les îlots 2 et 3 sont en construction.

Il reste principalement à maîtriser et aménager l’îlot 8, bordé par les avenues Laugaa, Chateaubriand, et Pasteur. L’aménagement de cet îlot devait permettre, dans le projet initial de la ZAC, l’accueil d’un parking public d’une cinquantaine de places, et la réalisation de 20 logements.

➤ Le programme initial des équipements publics

Deux types d’équipements étaient prévus dès l’origine de l’opération : des équipements de superstructure, et équipements d’infrastructure.

▪ *Les équipements de superstructure :*

Dans le cadre de la ZAC, il était prévu : la reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand, la restructuration du cinéma Jean Eustache, ainsi que la création d’une crèche.

Ces équipements sont aujourd’hui intégralement réalisés.

▪ *Les équipements d’infrastructure :*

Les aménagements de la ZAC portent également sur la requalification des voiries existantes ainsi que sur la création de voies nouvelles et de parkings. Ils visent également à la création de nouveaux espaces publics piétonniers et cyclables, en cohérence avec l’axe convivial Nord-Sud qui reliera à terme les secteurs de Bellegrave et du Pontet au centre ville de Pessac, et participent à l’amélioration du cadre de vie.

Parmi ceux-ci, plusieurs ont déjà été livrés : rue des Poilus, rue Trendel, esplanade Charles de Gaulle, carrefour rue du Dr. Nancel Pénard/ rue Curie, rue Lemoine Nord, parking Cohé/ Marcel, rue Gambetta, rue Dulout, élargissement du passage piétons sous la voie ferrée, voie nouvelle de l’îlot 8 (partie Sud), voie nouvelle de l’îlot 4 (rue Jean Monnet) et place de l’îlot 6 (place Germaine Tillon).

D’autres sont en cours de réalisation (ou sont programmés en 2012) : place de la 5^{ème} République, place des Droits de l’Homme et du Citoyen, avenue Jean Jaurès et avenue Pasteur (pour partie), rue Cohé Sud, rue Lemoine Sud, rue Dignac / place Goulinat, rue Marcel, rue Pujol (partie Nord), et place (nouvelle) de la Liberté.

Enfin, quelques équipements restent à ce jour à programmer.

Les objectifs réactualisés de la ZAC

Le programme prévisionnel de construction a été sensiblement augmenté depuis la création de la ZAC. Cette densification s’est établie au profit d’une offre plus diversifiée de logements, notamment de logements sociaux, participant ainsi aux objectifs du Programme Local de l’Habitat de la Communauté urbaine.

Par ailleurs, l’évolution des besoins et enjeux urbains du centre ville au regard des politiques actuelles et le souci partagé d’une intensification urbaine harmonieuse et durable, ont amené dès 2010 la CUB, la Ville et l’aménageur, à ré-interroger le projet urbain initial sur les parcelles non encore aménagées, à savoir l’îlot 8. Cette réflexion s’inscrit dans un besoin de cohérence vis-à-vis des besoins et pratiques des habitants, et au regard de la volonté communautaire de favoriser la construction de logements à proximité des infrastructures de transport et d’offrir un centre ville plus intense.

Compte tenu de l'arrivée du tramway en 2007, de la création d'un pôle intermodal de tout premier plan, et de la localisation de la ZAC, la CUB et la Ville de Pessac ont souhaité évaluer les pratiques et usages actuels en matière de stationnement dans le centre-ville. Une étude sur le stationnement dans le secteur du centre-ville est donc actuellement en cours. Cette étude questionne notamment la pertinence du dimensionnement et de la localisation d'un parking de stationnement sur l'îlot 8.

Les premières conclusions de cette étude montrent que le parking initialement projeté sur l'îlot 8 ne paraît plus pertinent dans ses dimensions eu égard à sa localisation, aux pratiques des habitants et usagers actuels et attendus, et aux potentialités déjà existantes de stationnement sur le centre-ville. Les capacités de stationnement public initialement prévues dans cet îlot 8 doivent donc aujourd'hui être redéfinies.

En outre, la densité et la forme urbaine de cet îlot 8 sont également ré-interrogées. En effet, le positionnement de l'îlot 8, au carrefour des rues Chateaubriand et Jean Jaurès, marque l'entrée dans le centre-ville. Il est particulièrement important de structurer cette entrée par un signal fort du point de vue urbain, et de soigner son intégration dans le tissu urbain existant.

Par ailleurs, le contenu programmatique de cet îlot 8 doit être revu à la lumière des nouveaux enjeux de la métropolisation, et de la nécessaire intensification urbaine de notre agglomération au profit d'une offre diversifiée de logements.

Une programmation mixte alliant habitat, commerces et bureaux, et optimisant au mieux les potentialités du site tout en préservant des espaces verts de qualité doit être recherchée. Cette programmation pourrait permettre une offre de logements diversifiés, allant de l'accession libre au locatif social en passant par l'accession aidée et le logement étudiant, complétant l'offre d'habitat dans le centre-ville et proposant ainsi un parcours résidentiel complet.

Enfin, la Ville de Pessac et la Communauté urbaine de Bordeaux souhaitent poursuivre la démarche urbaine durable déjà initiée sur cette ZAC, intégrant tant des performances environnementales fortes, que des objectifs ambitieux en terme d'usages et de pratiques urbaines, de mixité fonctionnelle et sociale.

Le lancement de la procédure de modification de la ZAC

La modification du dossier de création-réalisation de la ZAC est motivée par :

- la volonté de proposer une modification du programme de construction des îlots non aménagés (c'est-à-dire principalement l'îlot 8), et d'acter l'actualisation du programme de construction des îlots déjà aménagés ;
- la nécessité de mise en cohérence du programme des équipements publics et/ou privés à la nouvelle programmation des constructions ;
- une éventuelle modification du périmètre de la ZAC.

Une nouvelle étude d'impact est donc nécessaire, étude qui composera le dossier modificateur de création-réalisation de la ZAC. Elle sera à réaliser sur l'ensemble du périmètre actuel de la ZAC, et devra prendre en compte les aménagements et constructions déjà réalisés, ainsi que ceux restant à venir.

La modification du projet urbain s'accompagnera également d'une modification du PLU. Des évolutions du droit des sols sur l'îlot 8 sont actuellement soumises à l'enquête publique dans le cadre du projet de 6^{ème} modification du PLU, dont l'opposabilité interviendra à l'été 2012. La décision de modification du dossier de ZAC sera prise postérieurement à la décision de modification du PLU.

Périmètre de réflexion

Le territoire considéré est défini selon le plan ci-joint, et correspond au plan périmétral initial de la ZAC du centre-ville, issu du dossier de création- réalisation initial du 17 janvier 2003. Le périmètre initial ne sera pas sensiblement modifié, seules quelques adaptations à la marge sont susceptibles d'être proposées.

Modalités de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme codifiant les dispositions de la loi n° 85/729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, la Communauté Urbaine de Bordeaux, au regard du contenu du projet et au vu des objectifs précités, a délibéré (délibération communautaire n°2011/0775 en date du 25 novembre 2011) sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée.

Cette concertation s'effectuera en étroite association avec la ville de Pessac, conformément à la délibération communale du 10 novembre 2011.

Un registre et un dossier, en deux exemplaires, seront respectivement déposés :

- l'un à la mairie de Pessac,
- l'autre au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Ils pourront y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles.

Le dossier de concertation sera également disponible en ligne sur le site Internet de la CUB (<http://concertations.lacub.fr>) afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques.

Dans le courant de la concertation, le dossier pourra être enrichi des études et analyses produites dans le cadre de la réactualisation du programme de l'opération, tout autant que des avis et remarques émanant des personnes concertées.

Par ailleurs, le local de l'œil du Centre, local de concertation situé rue Eugène et Marc Dulout et ouvert au public du mardi 9h-18h au samedi 10h-12h permettra d'accueillir les personnes intéressées, et de leur présenter l'avancement du projet de modification du projet urbain de l'îlot 8.

Enfin, une réunion publique a minima sera organisée au fur et à mesure de l'avancement du projet.

A l'issue de la concertation, il sera rendu compte du bilan de celle-ci, par délibération du Conseil de Communauté.