

Pessac
ZAC du Centre Ville

Projet de modification de la ZAC

Concertation, 8 avril 2013

Sommaire

1. Projet de ZAC initial, 2003
2. Genèse, enjeux et objectifs de la modification de ZAC
3. Contenu du projet de modification de la ZAC
4. 1ers résultats de l'étude d'impact de ce projet de modification de ZAC

Conclusions

1. Projet de ZAC initial, 2003

- **Rappel de l'historique de la ZAC :**
 - Un projet urbain de restructuration et dynamisation du centre ville élaboré au début des années 2000 ;
 - Une création de la ZAC en 2003, suivie la même année de la désignation de l'aménageur Aquitanis, et du lancement de la réalisation de la ZAC.
- **Rappel des enjeux et objectifs du projet urbain initial :**
 - Développement et confortement des liaisons entre le centre ville et les quartiers connexes,
 - Accueil de nouvelles populations et diversification de l'offre de logements
 - Soutien et développement du tissu commercial et de services du centre ville
 - Confortement des espaces publics, diversification des modes de déplacement et accompagnement de l'arrivée du tramway et du pôle intermodal du centre-ville,
 - Renforcement des équipements publics existants,
 - Développement d'un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers du centre ville

- Le projet urbain de la ZAC du Centre Ville, 2003 :



- Le programme de construction, 2003 :

destinations	m ² SHON sur îlots maîtrisés par l'aménageur	m ² SHON sur îlots non maîtrisés par l'aménageur
logements	9 480	4 500
<i>dont logements locatifs sociaux PLUS,PLAI,PLS</i>	0	0
<i>dont logements en accession sociale</i>	0	0
<i>dont logements libres</i>	9 480	0
commerces, services et bureaux	4 620	0
équipements d'intérêt collectifs (publics et privés)	0	5 100
total	14 100	9 600

- Le programme des équipements publics, 2003 :
 - Les équipements de superstructure :
 - Reconstruction du GS A. Briand
 - Restructuration du cinéma J. Eustache
 - Création d'une crèche
 - Les équipements d'infrastructure :
 - Requalification de voiries existantes
 - Création de voies nouvelles
 - Création de parkings publics
 - Requalification des grands espaces publics majeurs
 - Cheminements de l'axe convivial

2. Genèse, enjeux et objectifs de la modification de ZAC

- Dès 2010, des adaptations nécessaires successives de la ZAC
 - Adaptations du PGC (CRAC 2010) : + 47% de m² SHON de logements et diversification des parcours résidentiels (+44 logements locatifs sociaux), + 101 % de m² SHON d'équipements

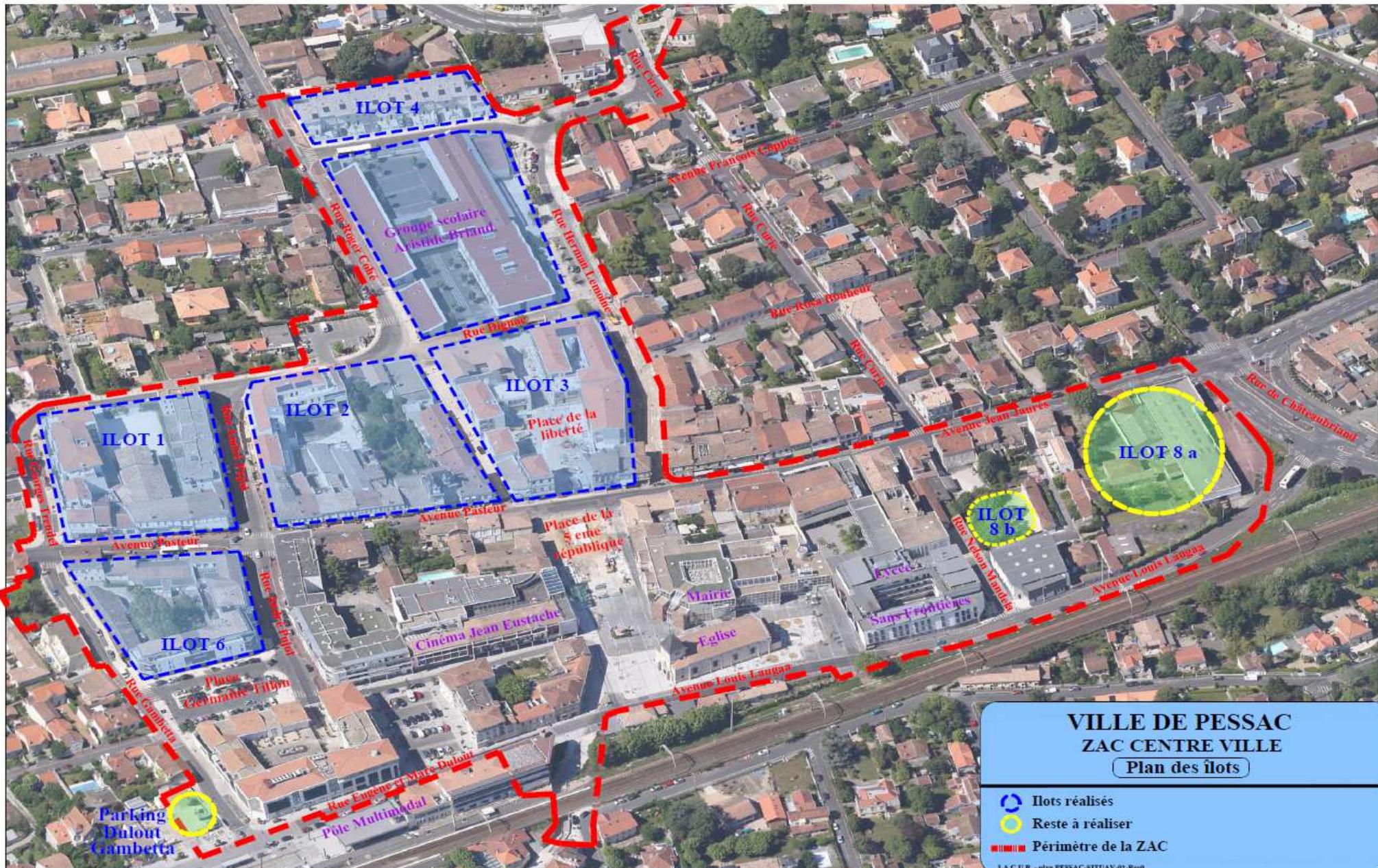
destinations	m ² SHON sur îlots maîtrisés par l'aménageur	m ² SHON sur îlots non maîtrisés par l'aménageur
logements	13 908	3 500
<i>dont logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et PLS</i>	3 627	401
<i>dont logements en accession sociale</i>	0	0
<i>dont logements libres</i>	10 281	2 906
commerces, services et bureaux	4 532	193
équipements d'intérêt collectifs (publics et privés)	0	10 272
total	18 440	13 772

- De plus, objectifs CUB/Ville affirmés d'une intensification urbaine dans les grandes centralités et axes tramway, au profit d'une offre diversifiée de logements
- Positionnement stratégique de l'îlot 8 de la ZAC en entrée de centre ville

- Constat partagé : nécessaire redéfinition du projet urbain du centre ville restant à réaliser, et plus particulièrement l'aménagement de l'îlot 8 de la ZAC.
- Nécessité d'engager une procédure de modification de ZAC pour adaptation du programme de construction et des équipements publics aux nouveaux enjeux du territoire pessacais
- Au préalable : réouverture de la concertation réglementaire, par délibération communale du 10/11/11 et communautaire du 25/11/11
- Depuis fin 2011 : enregistrement des remarques et avis de la population, réflexions urbaines sur les évolutions de la ZAC, et étude des impacts de ces évolutions sur l'environnement proche et lointain

3. Contenu du projet de modification de la ZAC

- Une modification de ZAC à périmètre constant
- Des objectifs initiaux du projet urbain maintenus : dynamisation du centre-ville, requalification des espaces publics, production et diversification de l'offre en logements, confortement et développement des commerces, services et équipements d'intérêt collectif.
- Les principales évolutions projetées : sur les derniers fonciers maîtrisés par l'aménageur, intensification urbaine harmonieuse et compatible avec nouveaux usages et pratiques du centre ville, avec les besoins accrus en mixité fonctionnelle et sociale, et avec qualité architecturale et paysagère nécessaire en entrée de centre ville



VILLE DE PESSAC
ZAC CENTRE VILLE
(Plan des îlots)

Plan des îlots



Ilots réalisés



Reste à réaliser



■ Périmètre de la ZAC

- Projet de modification du programme de construction :

destinations	m ² SHON sur îlots maîtrisés par l'aménageur	m ² SHON sur îlots non maîtrisés par l'aménageur
logements	17 335	3 307
<i>dont logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et PLS</i>	4 750	401
<i>dont logements en accession sociale</i>	1 180	-
<i>dont logements libres</i>	11 405	2 906
commerces, services et bureaux	3 780	193
équipements d'intérêt collectifs (publics et privés)	-	10 272
total	21 115	13 772

- Projet de modification du programme des équipements publics

Equipements de superstructures :

Crèche, groupe scolaire, cinéma → non modifiés

Equipements d'infrastructure :

- restent non substantiellement modifiés : Rues des Poilus, Trendel, Pujol Cohé, Lemoine, Dignac, Marcel, Gambetta, Laugaa, E et M Dulout, voie nouvelle de l'îlot 8, passage inférieur sous voie ferrée, carrefour N. Pénard, rue îlot 4, place et parking de l'îlot 6 (place Germaine Tillion), et les espaces publics emblématiques (place de l'église, place de la 5ème République, place de l'îlot 3, av JJaurès et Pasteur)
- Sont proposés à la modification : parking Dulout-Gambetta, qui serait supprimé au profit du développement d'un programme mixte équipement public/bureaux, et parking de l'îlot 8 qui serait supprimé au profit d'une diversification de la programmation mixte de l'îlot 8, et d'un traitement qualitatif architectural et paysagé conséquent pour l'entrée de centre ville

4. 1ers résultats l'étude d'impact de ce projet de modification de ZAC

- Etude d'impact réalisée en 2012 par bureau d'études spécialisé
- Objectifs : évaluation de l'impact du projet de modification de la ZAC sur l'environnement proche et lointain
- Contenu :
 - Analyse de l'état initial, et des effets positifs et négatifs du projet de ZAC modifiée, directs et indirects, temporaires et permanents, à court, moyen et long terme sur l'environnement,
 - Analyse des mesures envisagées pour supprimer les impacts négatifs, ou à défaut pour les compenser
- Il sera prochainement proposé à la DREAL l'analyse de cette étude d'impact. En cas d'accord, cette étude ainsi que l'avis de la DREAL seront mis à la disposition du public

- Suites...
 - Poursuite de la concertation réglementaire
 - Notification des remarques et avis dans registres CUB et Ville, et sur www.participation.lacub.fr
 - Clôture de la concertation annoncée par voie de presse
 - Bilan de la concertation et contributions à l'élaboration du projet urbain, soumis au Conseil de CUB
 - Mise à disposition de l'étude d'impact et avis des services de l'Etat sous réserve de leur avis
 - Modification de la ZAC