


COMPTE RENDU

Affaire suivie par Virginie Cailleaud- N° Tel : 05 33 89 55 68
DUPP/SPrU/SC/PA/VC/AS/101

<p>OBJET : Pessac – Secteur Chappement – Évolution du projet urbain Réunion publique du 30 juin 2016, de 19h00 à 20h30</p>	
<p>PARTICIPANTS : Présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • M. Raynal, Maire, Ville de Pessac, • M. Martin, 1^{er} Adjoint au Maire en charge des équipements publics et des déplacements, • M. Capot, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'habitat et au cadre de vie, Ville de Pessac • Mme Gaiffas, Directrice générale adjointe de la stratégie territoriale, Ville de Pessac • M. Caze, Directeur de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages – Bordeaux Métropole • Mme Cailleaud, Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages - Bordeaux Métropole 	<p>DESTINATAIRES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les présents • Pour information : Diffusion sur le site de la participation et dans le registre de la concertation
<p>Pièce jointe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Document de présentation 	
<p>Pierre Amen Chef du service du projet urbain</p> 	

Monsieur le Maire ouvre la séance en rappelant le contexte de cette nouvelle rencontre qui fait suite à celle du 17 mars dernier ayant rassemblé plus de 500 personnes, ainsi qu'à son engagement visant à proposer une restitution de l'évolution du projet urbain avant l'été. Le Maire précise que la présentation qui va être faite est issue d'un travail mené avec un groupe restreint constitué des représentants des syndicats de quartier, du collectif CLAC (Collectif pour Limiter l'Aménagement de Chappement) et des représentants des ASL.

Il rappelle que l'objectif de ces rencontres a été de construire avec la population un projet qui participe à la Métropole mais qui doit également permettre de conserver ce qui fait l'attractivité de Pessac.

Monsieur Raynal rappelle les délais liés à ce projet, notamment la possibilité de sursoir à statuer sur les permis déposés dans le périmètre de prise en considération, qui prendra fin en février 2017, ainsi que les délais d'élaboration du PLU3.1 qui sera opposable début 2017. Aussi, le projet doit être arrêté pour une traduction dans le PLU 3.1 dans les prochaines semaines.

Monsieur le Maire présente à l'assemblée :

- Eric Martin – Premier adjoint en charge des équipements publics et des déplacements,
- Gilles Capot – Adjoint à l'urbanisme,
- Marie-Pierre Gaiffas – Directrice générale adjointe de la stratégie territoriale,
- Stéphane Caze – Directeur de l'urbanisme patrimoine et paysages – Bordeaux Métropole,
- Virginie Cailleaud – Direction de l'urbanisme patrimoine et paysages – Bordeaux Métropole.

La présentation ci-jointe est exposée par Monsieur le Maire. Il revient sur les deux réunions de travail tenues le 26 mai et le 22 juin dernier, pendant lesquelles un travail plus technique et administratif a pu être entrepris. Le Maire remercie les personnes mobilisées sur ces réunions et présente l'évolution du projet issue des réflexions.

Globalement, les adaptations portent sur :

- Un passage de 785 logements environ à 300 logements environ,
- Une préservation du cœur d'îlot boisé avec une réflexion sur une maîtrise foncière des terrains au nord,
- La traduction dans le PLU 3.1 des liaisons paysagères au nord des îlots constructibles,
- Les hauteurs maxi arrêtées à R+2.

Ces évolutions remettent en cause le programme d'équipements publics initialement présenté ainsi que son financement par une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), le projet ne rassemblant plus les raisons qui avaient motivé le choix de cet outil. Il est précisé, compte-tenu de l'évolution du projet, qu'un dispositif de Taxe d'Aménagement à taux Majorée (TAM) permettra de financer exclusivement 2 classes en extension d'un groupe scolaire existant.

La parole est donnée à l'assemblée, qui s'exprime et questionne élus et techniciens sur les sujets suivants :

- « Quel recul est proposé sur les avenues du Maréchal de Lattre de Tassigny et du Général Leclerc ? »

Le recul des bâtiments sur ces deux voies publiques sera de 10 mètres minimum, avec une prescription de paysagement au PLU3.1.

- « Les aménagements impactant initialement l'allée de Provence sont-ils toujours d'actualité ? »

Les adaptations du projet ont supprimé les liaisons proposées initialement, ces aménagements ne sont donc plus à l'ordre du jour.

- « Quel calendrier est envisagé ? »

L'approbation du PLU3.1 est prévue au conseil métropolitain de décembre 2016, suite aux phases d'échanges et de validations avec les communes prévues cet été. L'opposabilité du règlement sera donc effective début 2017.

En parallèle, un périmètre de Taxe d'Aménagement à taux Majoré (TAM) sera instauré sur le secteur afin de permettre le financement de 2 classes nécessaires à l'accueil des nouvelles populations. Les permis de construire seront ensuite instruits au fil des dépôts, l'initiative étant privée, le calendrier précis ne peut être donné.

- « Quelle est la part de logements sociaux prévue sur le secteur ? »

Le projet prévoit 30% de logements locatifs sociaux.

- « Pourquoi la TAM ne finance-t-elle pas la réalisation de voiries nouvelles ? »

Ce dispositif ne permet de financer que les équipements liés au projet développé. Dans son évolution, le projet ne présente plus de nouveaux maillages de desserte comme c'était le cas auparavant.

- « Comment seront gérées les eaux pluviales ? »

Chaque pétitionnaire devra présenter une solution compensatoire à l'échelle de son îlot, qui ne viendra pas dégrader la situation existante. Cet aspect technique et réglementaire sera étudié dans le cadre de l'instruction du permis de construire de chaque lot.

- « Quel encadrement sera proposé pour le suivi des projets, îlot par îlot ? »

La ville de Pessac a l'habitude de mettre en place une concertation (non réglementaire) pour tout projet développant plus de 10 logements, des rendez-vous s'inscrivent donc dans ce cadre. De plus, les conférences de secteur mises en place par l'équipe municipale permettent d'informer les administrés sur les actualités de leur secteur.

- « Après avoir remercié le Maire d'avoir écouté les riverains, Monsieur Chatelier demande comment va évoluer le projet du bassin de rétention ? »

L'emplacement réservé pour le recalibrage de cet équipement est maintenu pour permettre un élargissement éventuel.

- « La nappe étant affleurante sur l'îlot le plus à l'est (2e), n'y-a-t-il pas une inquiétude à avoir sur le futur projet ? »

Des études techniques approfondies permettront d'encadrer la mise en œuvre du projet. En outre, sur cet îlot qui a toujours été constructible, ne devrait pas être prévu de sous-sol (R+1).

- « L'EBC à l'ouest du Pacha est-il maintenu ? »

Oui, l'EBC est maintenu dans ses limites existantes.

- « Comment faire face au flux supplémentaire prévu sur le carrefour du Pacha ? »

Le site vit déjà avec un certain trafic lié aux activités sur place. Toutefois, l'aménagement du carrefour est prévu pour améliorer la situation, sur un mode de financement à mettre en place, indépendamment du projet.

- « Les logements prévus en R+1, sur la parcelle appartenant à la ville (donnant sur la rue de la Poudrière), seront-ils réalisés ? »

La ville de Pessac souhaite conserver cette parcelle libre, en lien avec la préservation du cœur d'îlot boisé.

- « Ce projet ajoute encore de la densification sur le secteur alors qu'un projet rue des Fauvettes développe déjà une centaine de logements ! »

Actuellement, seul un PC de 35 logements a été déposé, ce projet a fait l'objet d'un travail approfondi avec les riverains de façon à respecter au maximum l'existant. Toutefois, le PLU3.1 ne va pas figer l'urbanisation de la ville et il y aura d'autres projets sur la commune. Le Maire rappelle que chaque projet de plus de 10 logements fait l'objet d'une concertation avec les personnes intéressées.

- « La rénovation attendue de l'école Cap de Bos est-elle conditionnée par l'extension des 2 classes envisagées dans ce même groupe scolaire ? Deux classes suffiront-elles à accueillir les nouveaux habitants ? »

La date de rénovation n'est pas encore connue, le financement est à assurer par Bordeaux Métropole, indépendamment de l'opération Chappement. Pour les besoins estimés en terme d'accueil scolaire, cela correspond à la moyenne de la ville sur laquelle on a 5 000 enfants scolarisés pour 25 000 logements.

- « Un riverain alerte sur la fonction du carrefour du Pacha en précisant que le feu actuel permet à certains de bien s'intégrer et qu'un giratoire pourrait remettre en cause ce fonctionnement. Il

remercie l'équipe municipale de bien vouloir intégrer cet élément aux réflexions à venir sur le réaménagement de ce carrefour. »

Cette remarque est notée par les équipes du Pôle Territorial Sud.

- « Une crèche publique paraît nécessaire au regard du nombre de logements prévus, est-elle envisagée ? »

Aucune crèche publique n'est prévue dans ce projet mais les réflexions sont réalisées à l'échelle de la ville afin d'assurer l'accueil des jeunes enfants. Il est possible que de crèches privées ou autres structures d'accueil complémentaires se développent sur ce secteur.

- « Quel lien existe-t-il entre le projet de Chappement et le quartier de Saige ? »

Ces deux projets sont totalement indépendants. Le quartier de Saige et ses éventuelles évolutions sont soumises à la volonté de Domofrance.

- « Le cèdre situé en face des remorques « Soumat » est-il préservé ? »

Aucune protection particulière n'est inscrite au PLU 3.1.

Les personnes associées au groupe de travail prennent la parole :

Les représentants des Syndicats de quartier et des ASL remercient les élus et les services d'avoir été attentifs aux sollicitations des riverains, d'avoir organisé des rencontres dans le respect et l'ouverture à la participation. Ils remercient le CLAC pour sa mobilisation.

Les riverains se sentent plus confiants dans l'avenir du quartier avec ce projet « plus raisonnable et moins démesuré. »

La mobilisation importante des pessacais a permis d'aboutir à un projet « construit ensemble », en prolongeant la concertation engagée.

Le CLAC a informé les habitants des échanges et a assuré le lien dès le début du projet. Il s'engage à poursuivre sa contribution et à participer aux futures sollicitations et concertations en phase opérationnelle.

L'ASL Hameaux de l'Alouette 2 remercie les élus et lit le courrier adressé au Maire dans ce sens, le remerciant pour le consensus trouvé sur cette opération.

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des participants et clôt la séance.