

# PESSAC

## Secteur Chappement

### Dossier de Concertation

## 1- NOTICE EXPLICATIVE

---

### Objet du dossier

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme fait obligation à Bordeaux Métropole, au regard du contenu du projet urbain envisagé sur le secteur Chappement, à Pessac, de délibérer sur les modalités d'une concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Cette concertation s'effectue en étroite association avec la ville de Pessac.

L'ouverture de la concertation sur le secteur Chappement à Pessac a été approuvée par délibération métropolitaine n°2015/0445 en date du 10 juillet 2015. Le présent dossier relatif à cette concertation a donc pour objet de satisfaire à l'obligation précitée.

### I – Préambule - Contexte

Le secteur Chappement est situé en limite ouest de la commune de Pessac, à l'extérieur de la rocade, au nord de l'ancienne route d'Arcachon (RN250). Ensermé par deux poches d'urbanisation importantes, Cap de Bos à Pessac et Gazinet à Cestas, il présente des potentialités de développement remarquables à l'échelle de la commune, au travers d'opportunités foncières importantes mais aussi de probables mutations à plus ou moins court terme.

Dans ce contexte, des **études préalables** avaient été engagées dès 2005 par l'A'urba, en lien avec la Communauté Urbaine, devenue Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, et la ville de Pessac, sur un périmètre plus large, incluant le quartier Lucildo situé au sud de l'avenue du Général Leclerc.

L'étude avait permis de dégager les enjeux suivants afin d'encadrer et d'organiser le développement du secteur :

- Développer une urbanisation s'appuyant sur les composantes paysagères du site,
- Promouvoir la mixité urbaine sociale et fonctionnelle,
- Conforter le réseau de cheminements doux en s'appuyant sur la trame des espaces verts accessibles au public,
- Revaloriser l'image de l'entrée de ville.

Sur la base de ces études préalables d'urbanisme et par délibération n°2007/0116 du 23 février 2007 (pièce n°4 du présent dossier), le Conseil de Communauté a instauré un **périmètre de prise en considération**.

Par délibération n° 2011/0076 du 11 février 2011, le Conseil de Communauté a désigné l'équipe de James Augier, architecte-urbaniste, Atelier Arcadie, paysagiste, Atis conseil, urbaniste et G. Garbaye, écologue en tant que Bureaux d'Etudes pour la réalisation des **études pré-opérationnelles** d'urbanisme sur le secteur Chappement Lucildo, à Pessac.

Les études d'urbanisme lancées en 2011 par Bordeaux Métropole et suivies conjointement par la Ville de Pessac ont d'ores-et-déjà permis de définir les objectifs suivants :

- Développer une offre d'habitat mixte proposant des logements en accession libre, accession à prix modérée, accession sociale et locatif social,
- Assurer un maillage doux préservant les qualités paysagères du site et offrant des cheminements apaisés aux futurs habitants,
- Proposer une offre d'activité artisanale, des services ou des petits commerces,
- Assurer un niveau d'équipements en adéquation avec la densification,
- Maîtriser l'insertion urbaine du projet en lien avec l'urbanisation existante et le contexte environnemental.

En parallèle, une **étude d'impact environnementale** (pièce n°6 du présent dossier) engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a été débutée par le groupement Somival (ex-Saunier) / O2 Environnement, ayant pour objectif de réaliser une analyse de l'état initial du secteur Chappement Lucildo, ainsi que les mesures envisagées pour réduire les impacts du projet urbain proposé.

Cette étude continuera d'être complétée au fur et à mesure de l'élaboration du projet et sera soumise à l'Autorité Environnementale afin de recueillir son avis.

En outre, une expertise réalisée par les bureaux d'études Gereau et Solenvie, a défini les contours et le type des zones humides présentes sur le secteur.

Cette analyse a permis d'identifier, au regard des critères pédologiques et écologiques, la présence de zones humides sur une majeure partie du secteur d'études, orientant ainsi la réflexion à mener sur le projet.

## **Périmètre de réflexion**

Le secteur sud, correspondant au quartier Lucildo, s'est largement urbanisé depuis les premières réflexions ; les opportunités de développement urbain se situent essentiellement au Nord de l'avenue du Général Leclerc / avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Le plan du périmètre sur lequel porte désormais le projet urbain est présenté en pièce 3 du présent dossier.

Le projet urbain développera sur le secteur Chappement une surface de plancher répartie entre les différents produits :

- 50 % de logements en accession libre
  - 10% de logements en accession intermédiaire
  - 10% de logements en accession aidée
  - 30% de logements en locatif social
- plus environ 2 400 m<sup>2</sup> de commerces, services, activités ou artisanat.

Celui-ci sera défini en tenant compte du contexte environnemental et en lien avec l'urbanisation existante.

Les qualités paysagères du site seront préservées autant que possible, et valorisées, notamment par la réalisation d'un parc ouvert au public.

Un réseau de maillage doux, connecté aux trames vertes existantes, sera développé au sein du projet afin d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie apaisé.

### **Modalités de la concertation**

Tout au long de ces études, la Ville de Pessac, en lien avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, a mené une concertation volontaire afin d'associer les habitants, les riverains et les commerçants concernés par ce projet d'aménagement.

Au regard des dernières réflexions et orientations de ces études, et dans la perspective d'une création de zone d'aménagement concerté (ZAC), il est désormais nécessaire d'ouvrir une concertation réglementaire portant sur le projet urbain du secteur Chappement, à Pessac.

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, au regard du contenu du projet et au vu des objectifs précités, a approuvé, par la délibération n° 2015/0445 en date du 10 juillet 2015, les modalités d'une concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation s'effectue en étroite association avec la Ville de Pessac.

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

- l'un à la mairie de Pessac,
- l'autre au siège de Bordeaux Métropole – Immeuble Laure Gatet – 39 cours du Maréchal Juin à Bordeaux – Direction de l'Urbanisme – 10<sup>ème</sup> étage.

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

Le dossier de concertation est également disponible en ligne sur le site Internet de Bordeaux Métropole <http://participation.bordeaux-metropole.fr> afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques.

Dans le courant de la concertation, le dossier pourra être enrichi d'éventuels documents relatifs au sujet, tout autant que des avis et remarques émanant des personnes concertées.

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

Indépendamment de l'affichage de la présente délibération en Mairie de Pessac et au siège de notre Etablissement public, la publicité de la clôture de cette concertation sera également annoncée par voie de presse avant délibération du Conseil de Bordeaux Métropole visant à en approuver le bilan.