


Bordeaux le 28 juin 2016

COMPTE RENDU

Affaire suivie par Virginie Cailleaud- Poste : 75 568
DUPP/SPrU/SC/PA/VC/AS/090

OBJET : Pessac – Chappement – Étude pré-opérationnelle Réunion publique du 17 mars 2016	
PARTICIPANTS : Présents : <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• Monsieur Caze, Directeur de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Paysages – Bordeaux Métropole• Mme Plénard, Pôle Territorial Sud - Bordeaux Métropole• M. Gallardo, Pôle territorial sud – Bordeaux Métropole	DESTINATAIRES : <ul style="list-style-type: none">• Les présents• Pour information : Diffusion sur le site de la participation et dans le registre de la concertation
Pièce jointe : <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 remerciant les participants et rappelle l'ordre du jour pour cette réunion pour laquelle il souhaite consacrer 2 heures.

Une présentation du projet tel que présenté en décembre 2015 sera effectuée puis un large temps sera consacré à l'expression des avis et aux échanges.

Le Maire précise également qu'une feuille volante est à disposition de chacun, invitant les personnes présentes à participer et à transmettre leurs coordonnées pour obtenir retour sur leurs remarques.

Un bref historique est proposé pour resituer le projet né il y a déjà 10 ans, initialement lancé pour guider l'aménagement sur le secteur (élargi à l'époque jusqu'au quartier Lucildo).

La nécessité de l'action se fait ressentir aujourd'hui car les mutations foncières et les négociations sont en cours. Et la pression est présente car les propriétaires sont vendeurs et les promoteurs acquéreurs. La volonté des collectivités est bien d'opérer un raisonnement global et non une gestion à la parcelle.

Le Maire rappelle le règlement du POS (Plan d'Occupation des Sols) en vigueur avant 2006 et les évolutions du PLU jusqu'au projet de PLU3.1 actuellement en enquête publique et ce jusqu'à la fin du mois de mars 2016.

Il recadre également l'étude par rapport à la délibération du 23 février 2007 instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur d'étude et validant les orientations de l'étude de l'A'urba.

Monsieur le Maire précise que suite aux réflexions sur ce secteur, l'urbanisation est à définir et le projet à arrêter (programme de construction et programme des équipements publics infrastructure et superstructure, financement de ces équipements par les nouveaux arrivants) avec par exemple l'outil ZAC.

Il revient sur les remarques récurrentes concernant la circulation engendrée par le projet. Le Maire précise que c'est un élément qui doit être maîtrisé avant la réalisation avec une mesure des déplacements envisagés.

Globalement, les remarques ont été nombreuses suite à la réunion du 11 décembre 2015.

Deux pétitions ont circulé, avec de nombreux signataires.

Le Maire présente enfin les personnes présentes autour de lui avant de laisser la parole à Stéphane Caze pour la présentation du projet, tel que présenté en décembre 2015, et ce afin de donner le même niveau d'information à l'ensemble des participants. Ensuite, les réactions seront écoutées et une conclusion « non définitive » sera donnée par Monsieur le Maire, de même que les suites à donner :

Eric Martin – premier adjoint en charge des équipements publics et des déplacements

Gilles Capot – adjoint à l'urbanisme

Nathalie Plenard – Directrice adjointe Pôle Territorial Sud

Jean-Philippe Gallardo – Chef de projet au Pôle Territorial Sud

Stéphane Caze – Direction de l'urbanisme patrimoine et paysages – Bordeaux Métropole

Stéphane Caze, directeur de la direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole présente l'ordre du jour puis déroule la présentation, telle qu'elle a été faite le 11 décembre 2015.

- Présentation de l'étude
- Rappel des différentes procédures et différentes études lancées sur ce secteur.
- Concertation en cours + superposition de la révision du PLU et enquête publique

Un nouvel élément concernant les besoins scolaires est apparu depuis décembre 2015. A priori, les projections ont été revues à l'échelle de la ville de Pessac, alors qu'aujourd'hui 5 085 élèves sont scolarisés en maternelle et primaire, 6 000 le seront d'ici 2020. Une adaptation des structures

scolaires est donc nécessaire sur la commune de Pessac, car la saturation des groupes scolaires existants sera atteinte d'ici quelques années.

À l'issue de la présentation, la parole est donnée au public :

Monsieur Schweitzer, à l'origine de la première pétition distribuée dans les boîtes à lettres fin décembre 2015, avec Messieurs Bras et Alvada – 540 signatures recueillies.

Devant l'ampleur du projet (environ 1 000 voitures supplémentaires avec 785 logements prévus), ce groupe de personnes précise qu'elle souhaite faire une proposition constructive plutôt que contester le projet.

Objet de la pétition :

- Réduire la hauteur des bâtiments à R+3 et créer des espaces boisés.
- Tenir compte du quartier environnant pavillonnaire. L'épannelage des hauteurs n'est pas accepté par les riverains. Le paysage urbain environnant est jugé détérioré au-delà de R+3.

Cette pétition a été versée à l'enquête publique de révision du PLU3.1.

CLAC (Collectif pour la Limitation de l'Aménagement de Chappement)

Pétition en ligne change.org (657 signatures dont 85 % de Pessacais)

Une réflexion a été engagée, tenant compte des conséquences de cette ZAC. Le Collectif se présente comme une force de proposition pour les collectivités.

Objet de la pétition : La zone est excentrée, avec des transports limités et une utilisation des voitures indispensable.

Revendications : réduire le nombre de logements, améliorer la desserte du site, réaménager le carrefour du Pacha, préserver les espaces boisés, effectuer des choix architecturaux cohérents avec l'environnement.

Commentaires déposés (environ 200), qualifiant ainsi le projet :

« disproportionné, délirant, inepte, irresponsable, démesuré, aberrant, bruyant, trop volumineux, déraisonnable, inadapté, énorme, honteux, dangereux, incongru, incohérent, inadéquat, monstrueux, déconcertant, effrayant, pharaonique, gigantesque, anti écologique. »

L'inquiétude est focalisée sur le volume du projet.

Concernant le UP54 : zonage de projet encadrant les règles d'urbanisme

Revendications : Hauteur maxi de 9 m avec épannelage, emprise bâtie au sol limitée à 30 %, minimum de 50 % en pleine terre et rétablissement des EBC.

Le dépôt de ces requêtes a été fait auprès de la présidente de la commission d'enquête du PLU, demandant la modification du PLU.

Monsieur le Maire et les services précisent que l'inscription dans l'enquête publique du PLU est la bonne démarche à mettre en œuvre pour exprimer les réserves sur ce zonage.

En réaction aux remarques concernant la densité du projet proposé, Monsieur le Maire précise quelques éléments de référence :

- 130 à 140 logements à l'ha en centre ville
- environ 37 logements à l'ha sur le projet Chappement

Syndicats de quartier (Cap de Bos, Magonty et France)

Monsieur Gastelier (Cap de Bos) exprime ses remarques déposées en mairie et à Bordeaux Métropole.

Il expose les conséquences du projet de ZAC en terme de besoins scolaires, d'accueil des personnes seniors (nécessité d'ascenseurs), réaménagement du rond-point du Pacha en amont ou simultanément, problèmes de circulation, desserte en transports en commun à relier au fonctionnement d'Alouette, poursuite des maillage pistes cyclables, besoins en crèche, salle polyvalente.

Fédération des Syndicats de quartier

Monsieur Lestynek apporte son soutien aux 3 syndicats. Il demande l'évolution du projet en cité jardin. Il demande de faire attention aux projets dispersés, et ajoute qu'il faut favoriser « l'intérêt général local ». La ZAC lui paraît être le meilleur outil pour l'aménagement de cette zone : Équipements publics liés aux projets pour réduire les déplacements de proximité (école, collège, salle polyvalente pour activités, sports et rencontres, maison des services publics), activer les maillages des pistes cyclables, souhait de connecter les différents modes de transports (TBC, transgironde, TER), et d'offrir des espaces paysagés avec une architecture encadrée.

Devant les réactions du public qui peuvent être vives après certaines prises de paroles, le Maire rappelle ici la nécessité pour les collectivités de concilier ces éléments et d'aborder certains sujets particulièrement sensibles.

Association Syndicale Libre des Hameaux de l'Alouette 2 (jouxant la ZAC)

Madame Bouziani, Présidente de l'ASL, regrette de ne pas avoir été associée à la concertation au même titre que les syndicats.

Elle questionne : A qui profite ce nouveau découpage ? Elle se montre d'accord pour participer à la densification mais avec une réflexion en cohérence avec les besoins en équipements, dans un développement harmonieux et en cohérence avec le caractère pavillonnaire. Le souhait de préserver la végétation est également exprimé.

Des problèmes de circulation pour l'accès aux lotissements sont également évoqués. Concernant les écoulements des eaux usées, la crainte de débordements supplémentaires est enfin exprimée.

Madame Bouziani demande à être associée au projet.

Monsieur le Maire entend les remarques de la présidente de l'ASL et précise qu'il est difficile d'associer toutes les entités à la concertation dans un premier temps. Le choix avait en effet été de n'associer que les représentants des syndicats de quartier.

Syndicat de quartier de Magonty

En complément des remarques des syndicats, Mme Lafarge, Présidente du syndicat de quartier, précise qu'une requête a été déposée auprès du commissaire enquêteur concernant l'UM30 (zonage PLU concernant le pavillonnaire environnant).

Groupe des élus « engagés pour Pessac »

Monsieur Dubos, conseiller municipal et métropolitain, habitant de Magonty, rappelle que les délibérations Ville et Cub de 2007 sont basées sur des hypothèses d'aménagement avec accompagnement d'équipements de proximité. En 2011, l'étude d'impact a débuté précisant que les programmes devraient rester en cohérence avec les caractéristiques du site et en respecter les qualités paysagères.

Il rappelle également qu'en 2007 et 2011, le vote des délibérations s'est fait à l'unanimité, avec des orientations urbaines et environnementales précisées.

L'apparition du zonage UP54 et le nombre de logements ont été proposés plus récemment.

La contribution du groupe d'élus a été postée sur le site de Bordeaux Métropole.

Une personne demande que tant que la concertation n'est pas terminée, le zonage de l'ensemble de l'ancien PLU soit conservé dans ce secteur, et que l'UP54 soit supprimé. Quelles évolutions sont prévues ? Quels équipements sont envisagés ?

Le Maire répond que le R+5 avait pour intention d'offrir des logements de qualité, en cœur de parc, en limitant l'imperméabilisation des sols et contribuant au financement des équipements publics.

Un riverain de l'impasse Aliénor d'Aquitaine se plaint du fait que le R+5 va gêner le coucher de soleil des riverains, et souhaite voir descendre le projet à 12 mètres pour limiter la perte d'ensoleillement sur les jardins.

La question est posée de savoir si du foncier a été acquis par la Ville depuis 2011 et de connaître les intérêts des collectivités sur ce secteur. Le maire répond qu'aucun foncier ni espaces boisés n'ont été acquis sur le secteur par la Ville de Pessac depuis 2011.

Monsieur le Maire précise également que Bordeaux Métropole et la Ville de Pessac sont liés sur ce projet dans le sens où le financement de Bordeaux Métropole est nécessaire sur une opération d'aménagement de ce type. Toutefois, les orientations du projet urbain ont été validées par la Ville de Pessac.

Un habitant pense que ce projet a pour but de favoriser les promoteurs. Les élus et techniciens présents démentent ce genre de position.

Une personne se plaint du fait qu'il n'existe pas de plan de conformité accessible sur les derniers projets réalisés et que des problèmes d'évacuation des eaux pluviales pourraient apparaître.

Bien que ce sujet semble dépasser l'objet précis de la concertation, le maire assure qu'il faut y porter une attention particulière.

Une personne souhaite parler des futurs habitants qui vont vivre dans ce quartier. Pessac possède deux quartiers difficiles (Saige et Arago). La crainte de voir Chappement transformé en quartier prioritaire avec paupérisation, délinquance et perte de valeur du patrimoine immobilier est exprimée.

Le Maire précise que sur Chappement, l'objectif n'est pas d'avoir exclusivement du logement locatif social et qu'il ne faut pas assimiler logement social et problèmes. C'est un projet assurant une mixité sociale à l'échelle de l'opération, sans « effet ghetto », en associant accession libre, accession social et logement locatif social l'habitat social.

Monsieur Gouriod, pessacais depuis 2009 précise qu'avec sa famille, il a opté pour une installation sur Pessac au regard de certains investissements et pour l'environnement existant. Il a peur de voir des R+3 en vue directe sur sa résidence et craint les concentrations de populations. Les objectifs en terme de logements sociaux sont-ils atteints ?

Un peu plus de 30 % de logements sociaux sont proposés actuellement sur Pessac. L'objectif dans le projet de PLU est donc un peu moindre mais l'action sociale paraît normale sur un projet public.

Une habitante du 168 bis avenue du G^{al} Leclerc demande quel devenir pour leur maison s'ils ne souhaitent pas vendre ? Il s'agit de la dernière zone concernée par le projet, il n'y a pas d'intérêt public à exproprier sur cet endroit.

Une habitante, nouvellement installée sur Pessac demande qui a proposé ce PLU ? La hauteur de 18 m ?

Le PLU est proposé par la Ville et Bordeaux Métropole, en anticipation des projets opérationnels. Elle demande où sont les équipements publics ?

Le Maire rappelle les projections prévoyant 6 classes initialement sur groupes scolaires existants, avec aujourd'hui, la nécessité d'accroître les équipements scolaires. Un collège, dépendant toutefois du conseil départemental, pourrait être prévu sur Pessac, mais l'emplacement reste à définir.

Une riveraine demande quel devenir pour sa maison en location sur le secteur, et pour la carrosserie? Comme précisé avant, le Maire rappelle qu'il n'y a pas de mutation prévue à court terme sur cette zone.

Le Maire propose une synthèse malgré les demandes d'intervention qu'il n'est plus possible d'honorer. Il suggère aux participants n'ayant pu s'exprimer oralement de bien vouloir poser par écrit leurs remarques et de les déposer dans l'urne disponible à la sortie.

Sur la base d'un plan, le Maire précise qu'il n'y aura pas de R+5 au cœur du Parc.

Sur la zone d'EBC supprimée au PLU de 2006, il est proposé de supprimer l'îlot 3B. Les îlots 3A et 3C pourraient accueillir un équipement public type scolaire (à affiner avec le conseil départemental), sous réserve d'envisager la desserte de cet équipement. L'îlot 3D est également abandonné.

A priori, sur le secteur 3, 250 à 300 logements pourraient donc être abandonnés, soit un nouveau projet présentant environ 500 logements.

L'îlot 2D n'est pas prioritaire.

Les zones les plus faciles à densifier se situent le long de l'avenue du Gal Leclerc. La production de logements se concentrerait principalement sur les secteurs 1 et 2 avec des qualités paysagères et une qualité de vie pour les futurs résidents.

La proposition d'un nouveau rendez-vous avant l'été est annoncée par Monsieur le Maire pour l'examen de l'évolution des faisabilités.

Un dernier point sur les transports publics est évoqué, avec la priorité à donner à la ligne 4 pour une fluidification de la circulation.

Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la réunion.