

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 28 septembre 2018	N° 2018-564

Convocation du 21 septembre 2018

Aujourd'hui vendredi 28 septembre 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Emmanuelle AJON à M. Arnaud DELLU
M. Jean-Jacques BONNIN à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphane DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Marik FETOUH à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Nicolas BRUGERE
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Serge TOURNERIE à Mme Andréa KISS

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h00
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h45
M. Yohan DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Jean-Louis DAVID à partir de 11h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h30
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick BOBET à partir de 12h30
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 10h30
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 28 septembre 2018	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2018-564

PESSAC - Secteur Chappement - Approbation du bilan de la concertation - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Au regard des réflexions et orientations issues des études réalisées depuis 2005 sur le secteur Chappement à Pessac, et dans la perspective de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé, par délibération n°2015-0445 du 10 juillet 2015, d'engager, sur le fondement de l'article L300-2 du code de l'urbanisme (aujourd'hui articles L103-2 et suivants du même code) une procédure de concertation préalable relative au projet urbain reposant sur les objectifs suivants :

- Développer une offre d'habitat mixte proposant des logements en accession libre, accession à prix modéré, accession sociale et locatif social,
- Assurer un maillage du secteur en 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.

Les orientations initialement présentées au public, dans le cadre de cette concertation, prévoyaient notamment le développement d'environ 700 logements, d'activités artisanales, de commerces et services.

Déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée du 31 juillet 2015 au 13 juillet 2017, les avis d'ouverture et de clôture de la concertation ayant été diffusés dans la presse, dans le Sud-Ouest du 31 juillet 2015 et du 23 juin 2017.

Un registre et un dossier ont été respectivement déposés l'un à la Mairie de Pessac et l'autre au siège de Bordeaux Métropole. Une contribution a été recensée sur les registres papier, il s'agit en fait de la pétition également transmise au Maire de Pessac, signée par 500 personnes.

Le dossier de concertation était également disponible en ligne sur le site de la Participation de Bordeaux Métropole, afin que le public puisse faire part de ses remarques. Soixante-dix-neuf contributions ont été déposées sur le site (63 avis et 16 réactions).

De plus, trois réunions publiques et quatre groupes de travail ont été organisés pendant cette concertation. La tenue des réunions publiques a été annoncée sur le site de la Participation de Bordeaux Métropole ainsi que

sur les pages actualités des sites de la Métropole et de la ville de Pessac. La Métropole a également diffusé l'information via les réseaux sociaux. Une parution dans le journal Sud Ouest a eu lieu le 8 décembre 2015 pour la réunion publique du 11 décembre 2015 et des affiches ont également été apposées à Pessac, notamment à la Mairie.

Les groupes de travail constitués de représentants des syndicats et de riverains intéressés et constitués en association ont été alertés de la tenue des groupes de travail par mail personnel ou adressé au représentant des organismes.

Dès la première réunion publique, les personnes présentes ont exprimé des premiers points de désaccord et ont manifesté le souhait d'une nouvelle présentation du projet urbain, ce qui a été fait par l'organisation d'une deuxième réunion publique tenue le 17 mars 2016.

A l'issue de cette deuxième réunion publique, réunissant près de 600 personnes intéressées, un groupe de représentants du public s'est spontanément constitué, proposant au Maire une co-construction du projet et un temps d'échange préalable aux réunions publiques. Le Maire a accepté de mettre en place ce groupe de travail avec une vingtaine de représentants identifiés, afin d'échanger sur les thématiques faisant l'objet de discussions et de co construire un projet urbain partagé par les différents acteurs.

A l'issue des travaux de ce groupe restreint, de nouvelles orientations ont été proposées lors d'une troisième réunion publique.

Les contributions du public principalement abordées lors des réunions publiques et sur le site internet de la participation ont porté sur des sujets récurrents qui peuvent être regroupés sous les grands thèmes ci-après :

- Qualités environnementales et paysagères du site
- Intégration des constructions nouvelles
- Densité / nombre de logements
- Circulation / Stationnement
- Mobilité douce
- Surcharge écoles / équipements sportifs
- Qualité de vie

Les principales réactions ont porté sur la densité du projet développant dans la première proposition environ 700 logements, ainsi que sur les flux supplémentaires générés sur la circulation jugée déjà saturée autour du carrefour du Pacha. Globalement, les riverains ont estimé que la qualité de leur cadre de vie serait dégradée avec la réalisation d'un tel projet.

La concertation, initialement engagée dans le cadre d'une procédure de création d'une zone d'aménagement concertée, a finalement permis de faire évoluer significativement le projet urbain, aux termes de nombreux échanges et discussions avec les personnes intéressées.

La Zone d'Aménagement Concertée a été abandonnée au profit de l'instauration d'un périmètre de Taxe d'Aménagement à Taux Majoré sur un périmètre restreint, permettant le financement de l'extension de deux classes.

En outre, le PLU3.1 a intégré les évolutions proposées et un cahier des charges de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales a été validé par la Mairie, à l'attention des opérateurs, afin d'encadrer les futures opérations de construction sur le secteur.

Le bilan de la concertation est joint en annexe, il présente à la fois les remarques et observations des contributeurs ainsi que les réponses apportées, et en l'occurrence les propositions d'évolution du projet urbain engendrées par les échanges dans le cadre de cette phase de participation.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L5217-2 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L.103-2 et suivants,

VU la délibération n°2015-445 du Conseil de Métropole du 10 juillet 2015 portant ouverture d'une concertation au sens de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que la concertation relative à l'opération Chappement s'est déroulée conformément aux modalités prescrites dans la délibération d'ouverture et que les habitants et usagers ont pu s'exprimer via les supports mis à leur disposition,

CONSIDERANT que les contributions du public ont fait évoluer le projet, conduisant à l'abandon de la Zone d'Aménagement Concertée, dont la création nécessitait cette concertation préalable,

CONSIDERANT que le projet modifié est qualifié d'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain,

CONSIDERANT que les évolutions apportées au projet n'ont pas remis en cause les objectifs de la concertation tels que définis dans la délibération n°2015-445 du Conseil de Métropole,

DECIDE

Article 1 : d'arrêter le bilan de la concertation relative au projet Chappement, à Pessac, annexé à la présente délibération.

Article 2 : d'approuver les caractéristiques principales suivantes du projet Chappement :

- Le développement d'un habitat mixte,
- La préservation des qualités paysagères du site,
- La réalisation d'équipements en adéquation avec la densification,
- L'insertion urbaine du projet en lien avec l'urbanisation existante et le contexte environnemental.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur DUBOS, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE, Madame TOURNEPICHE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 septembre 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 OCTOBRE 2018	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 5 OCTOBRE 2018	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE

Pessac | Secteur Chappement

Bilan de la concertation ouverte au titre de l'article L300-2 de l'article de l'urbanisme

Contexte

Par délibération n°2015-0445 du 10 juillet 2015, le Conseil de Métropole a décidé en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme (devenus depuis articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme), d'ouvrir à la concertation le projet urbain sur le secteur Chappement, à Pessac.

Ce périmètre d'environ 21 hectares se situe en limite ouest de la commune de Pessac, à l'extérieur de la rocade, au nord de l'ancienne route d'Arcachon. Au regard des potentialités de développement sur ce secteur, ainsi que des mutations à prévoir à court terme, des études d'urbanisme avait été menées sur ce périmètre et un projet urbain proposé à partir des objectifs suivants a fait l'objet d'une concertation :

- Développer une offre d'habitat mixte proposant des logements en accession libre, accession à prix modéré, accession sociale et locatif social,
- Assurer un maillage du secteur en préservant les qualités paysagères du site et offrant des cheminements apaisés aux futurs habitants,
- Proposer une offre d'activité artisanale, des services et petits commerces,
- Maitriser l'insertion urbaine du projet en lien avec le tissu existant et le contexte environnemental.

Déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée du 31 juillet 2015 au 13 juillet 2017, selon les modalités prévues dans la délibération du Conseil de Métropole du 10 juillet 2015 portant ouverture de la concertation.

Dossier de concertation

Le dossier de concertation était constitué des éléments suivants :

- Une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet d'aménagement ;
- Un plan de situation ;
- Un plan du périmètre ;
- La délibération du Conseil de métropole du 10 juillet 2015 portant ouverture de la concertation relative au projet de ZAC sur le secteur Chappement, à Pessac ;
- La délibération du Conseil communautaire instaurant un périmètre de prise en considération en date du 23 juillet 2007 ;
- L'étude d'impact environnementale provisoire.

Il a été amendé des différents supports de présentation issus des réunions organisées au fur et à mesure de la période de concertation, ainsi que des compte rendus de celles-ci.

Publicité et accessibilité du dossier et des registres de la concertation

Les avis d'ouverture et de clôture de la concertation ont été diffusés dans la presse (respectivement Sud Ouest du 31 juillet 2015 et du 23 juin 2017).

Un registre et un dossier ont été respectivement déposés l'un à la Mairie de Pessac et l'autre au siège de Bordeaux Métropole. Une contribution a été recensée sur les registres papier, il s'agit en fait de la pétition également transmise au Maire de Pessac, signée par 500 personnes.

Le dossier de concertation était également disponible en ligne sur le site de la Participation de Bordeaux métropole, afin que le public puisse faire part de ses remarques. Soixante-dix-neuf contributions ont été déposées sur le site (63 avis et 16 réactions).

Réunions publiques

Trois réunions publiques et quatre groupes de travail ont été organisés pendant cette concertation. La tenue des réunions publiques a été annoncée sur le site de la Participation de Bordeaux Métropole ainsi que sur les pages actualités des sites de la Métropole et de la ville de Pessac. La Métropole a également diffusé l'information via les réseaux sociaux. Une parution dans le Sud Ouest a eu lieu le 8 décembre 2015 pour la réunion publique du 11 décembre 2015 et des affiches ont également été apposées à Pessac, notamment à la Mairie. Les groupes de travail constitués de représentants des syndicats et de riverains intéressés et constitués en association ont été alertés de la tenue des groupes de travail par mail personnel ou adressé au représentant des organismes.

Les réunions suivantes ont été organisées :

Groupe de travail n°1 : Le 20 novembre 2015, une première présentation du projet est organisée à l'attention des représentants du syndicat de quartier de France Alouette, de Cap de Bos, de Magonty, ainsi qu'à la fédération des syndicats de quartier.

Réunion publique n°1 : Le 11 décembre 2015, la présentation proposée en novembre a été présentée au public à la Mairie de Pessac, en présence de Monsieur Franck Raynal, d'une partie de son équipe municipale et des équipes techniques de Bordeaux métropole et de la Ville de Pessac. Une cinquantaine de participants étaient présents, essentiellement des riverains directs du périmètre concerné.

Réunion publique n°2 : Le 17 mars 2016, une réunion publique a lieu à la Salle du Galet, en présence du Maire de Pessac. Environ 600 personnes étaient présentes à cette occasion. Les représentants des syndicats se sont exprimés, ainsi que les représentants du collectif CLAC (Collectif pour Limiter l'Aménagement Chappement), constitué pour représenter les riverains.

A l'issue de cette deuxième réunion publique, un groupe de représentants du public s'est spontanément constitué, proposant au Maire une co-construction du projet et un temps d'échange préalable aux réunions publiques. Le Maire a accepté de mettre en place ce groupe de travail avec une vingtaine de représentants identifiés, afin d'échanger sur les thématiques faisant l'objet de discussions et de co construire un projet urbain partagé par les différents acteurs.

Groupe de travail n°2 : Le 26 mai 2016, le groupe de travail restreint, regroupant 20 à 30 personnes (élus, techniciens, représentant syndicats, membres du collectif CLAC), s'est rencontré pour examiner les évolutions du projet urbain au regard des propositions faites lors de la réunion publique du 17 mars 2016.

Groupe de travail n°3 : Le 22 juin 2016, le même groupe de travail s'est réuni, préalablement à la réunion publique prévue le 30 juin 2016. Les évolutions du projet et les propositions de développement de l'opération y ont été présentées.

Réunion publique n°3 : Le 30 juin 2016, une dernière réunion publique a permis de faire un retour à la population sur la concertation et les évolutions apportées au projet. Le Maire a présenté ces éléments devant plusieurs centaines de personnes, à la salle du Galet.

Groupe de travail n°4 : le 11 avril 2017, le groupe de travail a été invité afin de lui présenter l'aboutissement des propositions actées en 2016 en réunion publique, et notamment la mise en œuvre des outils opérationnels proposés (périmètre de Taxe d'Aménagement à Taux Majoré, cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales).

Les contributions du public issues à la fois des réunions publiques et du site internet de la participation de Bordeaux Métropole ont porté sur des thématiques récurrentes que nous avons regroupées ci-après :

Qualités environnementales et paysagères du site

L'attachement des contributeurs à leur cadre de vie, notamment dans sa dimension environnementale, a été plusieurs fois relayé. La préservation de l'environnement tel qu'il existe est attendue par les riverains, ils ne souhaitent pas voir un projet d'aménagement dénaturer les qualités environnementales et paysagères du site. Une demande de préservation des espaces boisés et de l'écoulement des eaux dans la zone est clairement formulée. L'idée de maintenir la nature par la création d'une Cité jardin et la confortation de continuités paysagères est également proposée.

Intégration des constructions nouvelles

S'agissant des constructions proposées, au-delà du nombre de logements, les participants ont globalement exprimé leur souhait de minimiser l'impact visuel des bâtiments, soit en créant ou préservant un écran végétal depuis les quartiers pavillonnaires, soit en diminuant significativement leurs hauteurs. Les contributeurs notent fréquemment une disproportion entre les hauteurs existantes et celles proposées dans le projet qu'ils estiment aberrantes, voire inacceptables.

Densité / nombre de logements

De manière générale, le nombre de logements proposé en début de concertation (environ 700 logements) est jugé trop important par les participants. Ils craignent des nuisances sonores, des perturbations du trafic routier, une surcharge d'effectifs dans les équipements, notamment les écoles, et jugent de façon générale que le quartier n'est pas adapté pour recevoir autant de nouveaux habitants. Le souhait de préserver les formes et l'environnement pavillonnaires est manifesté.

Circulation / Stationnement

La circulation et la gestion des flux aux abords du carrefour du Pacha sont jugées problématiques dans la situation actuelle. Les participants craignent que la population supplémentaire vienne compliquer cette situation difficile. Une étude de trafic plus poussée est demandée autour du carrefour du Pacha, jugé dangereux par les contributeurs.

En outre, les riverains craignent des nuisances sonores liées à ces nouveaux déplacements.

Il est craint que des nappes de stationnement aérien occupent l'espace afin de répondre aux besoins de parking des nouveaux habitants. Il est demandé au maximum d'intégrer les aires de stationnement.

Mobilité douce

En alternative à la saturation par l'automobile, les participants estiment que peu de modes alternatifs sont développés. Les transports en commun sont insuffisamment développés pour susciter leur intérêt et les liaisons cyclables restent dangereuses sur certains tronçons. En exemple, la voie ferrée reste une barrière infranchissable à vélo alors qu'un bassin d'emploi potentiel se trouve de l'autre côté de celle-ci.

Surcharge écoles / équipements sportifs

Les participants ont évoqué la qualité de services et des équipements à mettre en adéquation au regard du projet proposé. Principalement, le sujet de l'accueil des élèves en écoles maternelle et primaire a été posé. De même, pour les équipements de superstructure plus globalement, la crainte d'une surcharge et d'une saturation est exprimée.

Qualité de vie

Les habitants ont exprimé de façon assez unanime leur attachement à leur quartier et à la qualité de vie qu'il offre. La perturbation de leur environnement, essentiellement perçue au travers de constructions en R+5 maxi et par la génération d'un trafic supplémentaire, a poussé les riverains à exprimer leur désaccord vis-à-vis du projet et à solliciter auprès de la Mairie une proposition de co-construction d'un projet d'aménagement.

Réponses apportées et prise en considération des contributions du public dans le cadre de l'élaboration du projet urbain

Suite à la première réunion publique, les personnes présentes ont exprimé de premiers points de désaccord et ont manifesté le souhait d'une nouvelle présentation du projet urbain, ce qui a été fait par l'organisation d'une deuxième réunion publique en mars 2016.

A l'issue de cette deuxième réunion publique, réunissant près de 600 personnes intéressées, le Maire a proposé de mettre en place un groupe de travail avec une vingtaine de représentants identifiés, afin d'échanger sur les thématiques ci-dessus exposées et de co construire un projet urbain partagé par les différents acteurs.

Les principales réactions ont porté sur la densité du projet proposant environ 700 logements, ainsi que sur les flux supplémentaires générés sur la circulation jugée déjà saturée autour du carrefour du Pacha. Globalement, les riverains ont estimé que la qualité de leur cadre de vie serait dégradée avec la réalisation d'un tel projet.

Les contributions du public ont donc **significativement fait évoluer le projet urbain initialement proposé**, en particulier en matière de programmation puisque le nombre de logements validé dans le projet final s'établit à environ 300. En outre, les modifications apportées au projet ont impacté le montage envisagé de façon notable. En effet, **la Zone d'Aménagement Concertée ne s'est plus révélée être l'outil adéquat afin d'encadrer le projet finalement validé**. Le recours à un périmètre de **Taxe d'Aménagement à Taux Majoré** permettant de financer les **besoins en équipements scolaires** générés par les nouvelles populations a été retenu. L'écriture d'un **cahier des charges de prescriptions**

architecturales, paysagères et environnementales a également été proposé pour accompagner les porteurs de projet. Enfin, **l'évolution du PLU** et l'inscription des règles traduisant le projet a été intégré dans le cadre de l'approbation du PLU3.1.

L'attachement du public à l'environnement naturel existant a conduit à préserver la zone centrale, notamment les îlots identifiés 3B et 3C dans les plans présentés lors de la première réunion publique. Ainsi, les zones humides pré identifiées sont préservées sur ce secteur, de même que la biodiversité présente, bien qu'elle fût ménagée au maximum par le projet initial. Un cœur d'îlot boisé est donc proposé et identifié clairement sous la zone D inscrite au zonage du PLU (UP54).

Une attention particulière sera attendue dans le traitement des clôtures qui devront permettre d'assurer des continuités ou liaisons paysagères. Les prescriptions encadrant cet effort sont détaillées dans le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales destiné aux futurs opérateurs, y compris le choix des essences végétales.

Les réponses apportées aux contributeurs concernant l'intégration des bâtiments par l'architecture et par un travail sur les formes des bâtiments, ainsi que leur intégration dans l'environnement paysager déjà constitué n'ont pas permis aux riverains de se projeter dans l'opération. Les nombreux échanges ont conduit à une réduction de la hauteur maximale des futurs bâtiments à développer sur le site. Les hauteurs des bâtiments seront donc adaptées au contexte, sans être plus importantes sur les façades urbaines en contact avec les grands axes routiers.

De fait, le nombre de logements initialement envisagé sur ce site a substantiellement diminué, évoluant d'environ 700 à environ 300 logements.

Cette modification du projet urbain a également un impact sur les flux et la circulation supplémentaire engendrée par les nouveaux habitants. Toutefois, selon les usagers, le carrefour du Pacha reste très saturé et la circulation difficile à ses abords. Une étude de réaménagement de cette zone va être menée afin de sécuriser et fluidifier ce secteur, en lien notamment avec la commune de Cestas. Cette étude sera réalisée parallèlement à l'opération d'aménagement, ce nouveau projet venant révéler une situation pré existante sans pour autant la provoquer.

Le stationnement nécessaire pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers sera intégré de façon privilégiée et devra recevoir un traitement qualitatif en cas de réalisation d'aires de parking aériennes.

L'évolution du projet met en avant le besoin de 2 classes supplémentaires pour accueillir les élèves de maternelle et primaire des nouveaux habitants. La Taxe d'aménagement à Taux Majoré permettra le financement de l'extension de ces deux classes dans le groupe scolaire de cap de Bos.

De manière générale, les ambitions initiales sont partagées par les contributeurs, mais dans de moindres mesures. Les ambitions en termes de développement de l'offre de logements ont en effet évoluées, de même que le développement des équipements publics initialement envisagés. La prise en compte du contexte environnemental reste un élément partagé et intensifié du fait de la préservation du cœur d'îlot boisé.

Une dernière réunion publique de restitution du travail réalisé avec le groupe restreint a permis d'acter les évolutions du projet d'aménagement et un retour positif a été exprimé par les personnes présentes, notamment relayé par les représentants du groupe de travail restreint.

Annexes

Présentations et compte rendus des 3 réunions publiques

Contributions émises sur le site Internet de la participation Bordeaux métropole

Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales



Concertation Réunion publique du 11 décembre 2015

Pessac – projet de ZAC Chappement

ORDRE DU JOUR

- 1/ Historique du projet
- 2/ Etudes engagées et concertation
- 3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine
- 4/ Prise en compte du contexte environnemental
- 5/ Evolution du projet urbain
- 6/ Outils de mise en œuvre du projet urbain
- 7/ Echanges

1/ Historique du projet - Présentation



2/ Etudes engagées et concertation

Instauration d'un Périmètre de Prise en Considération

(Délibération n °2007/0116 du 23 février 2007)

Réalisation d'une étude pré opérationnelle d'urbanisme

(Délibération n °2011/0076 du 11 février 2011)

Mandataire : James Augier,

associé à Atelier Arcadie Paysagistes, Atis Conseil urbanistes, G. Garbaye écologue

Réalisation, en parallèle, d'une étude environnementale à partir de 2011

mandataire : Somival /O2 Environnement

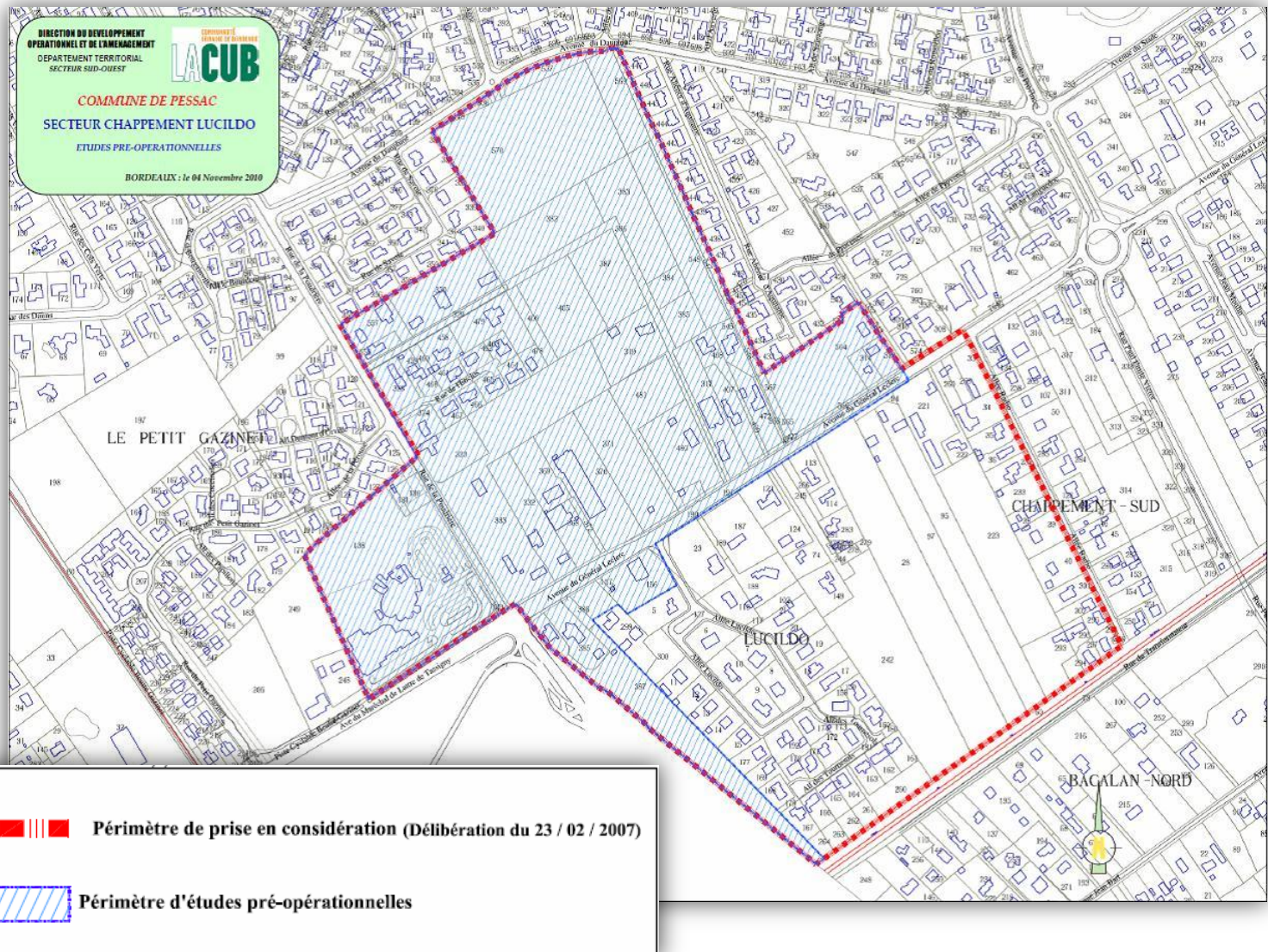
Réalisation d'une expertise spécifique Zone Humide (2012-2013)

par les bureaux d'études Gereaa /Solenvie

Ouverture de la concertation

(Délibération n °2015/0445 du 10 juillet 2015)

3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine



3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine



Des orientations urbaines et environnementales

- Constituer une façade urbaine structurée en entrée de ville, afin de permettre l'accueil d'activités artisanales et de services.
- Habitat : développer une offre nouvelle et diversifiée
- Paysage : structurer les espaces boisés et développer un réseau de cheminements doux
- Equipements : accompagner le développement du quartier avec la création d'équipements publics

LEGENDE

 Périmètre d'études pré-opérationnelles

ECHELLE 1/3500

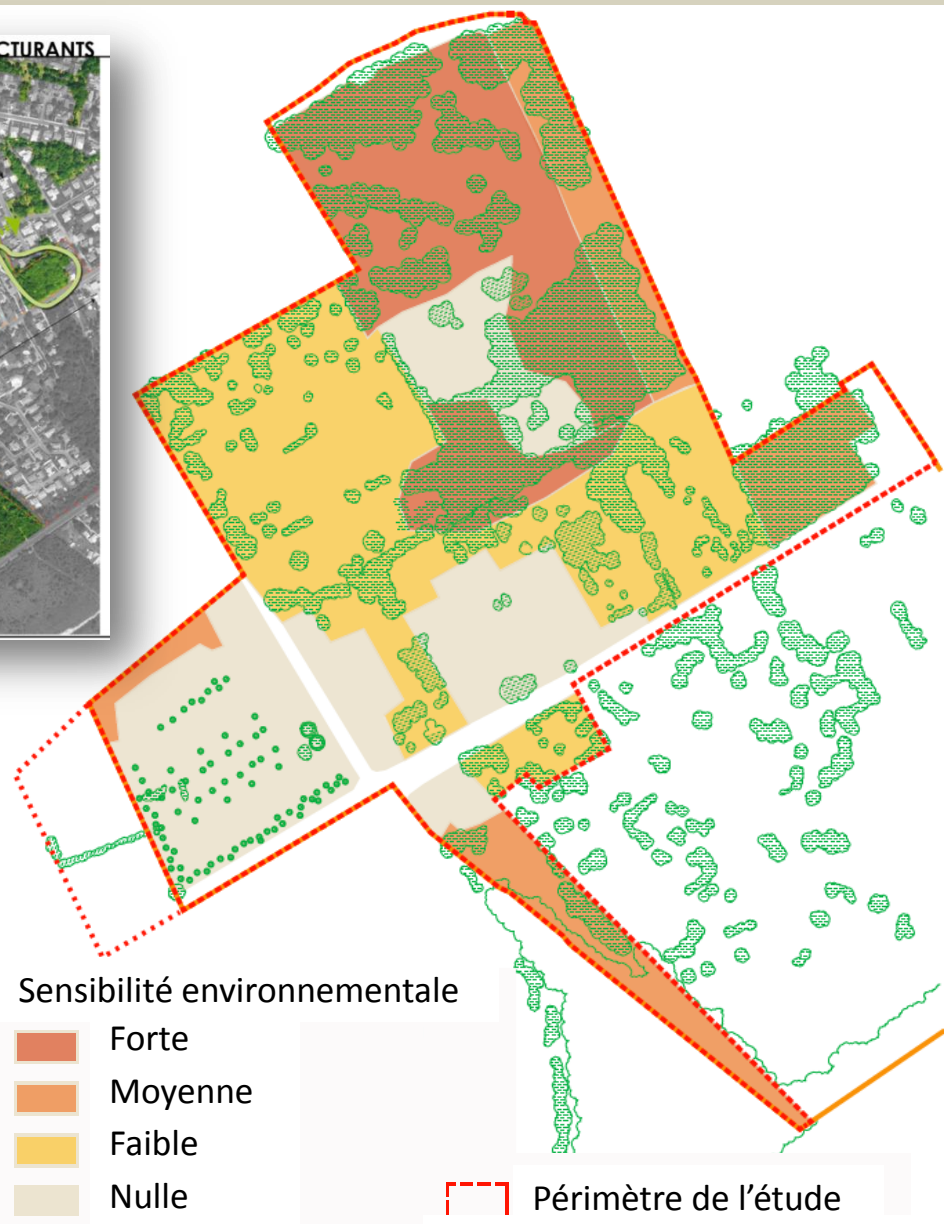
4/ Prise en compte du contexte environnemental

Une étude d'impact réalisée
dès le début
de l'étude urbaine,
afin d'alimenter les réflexions
relatives à l'élaboration
du projet urbain



- Diagnostic environnemental, comportant notamment un diagnostic faune – flore (O2 environnement)

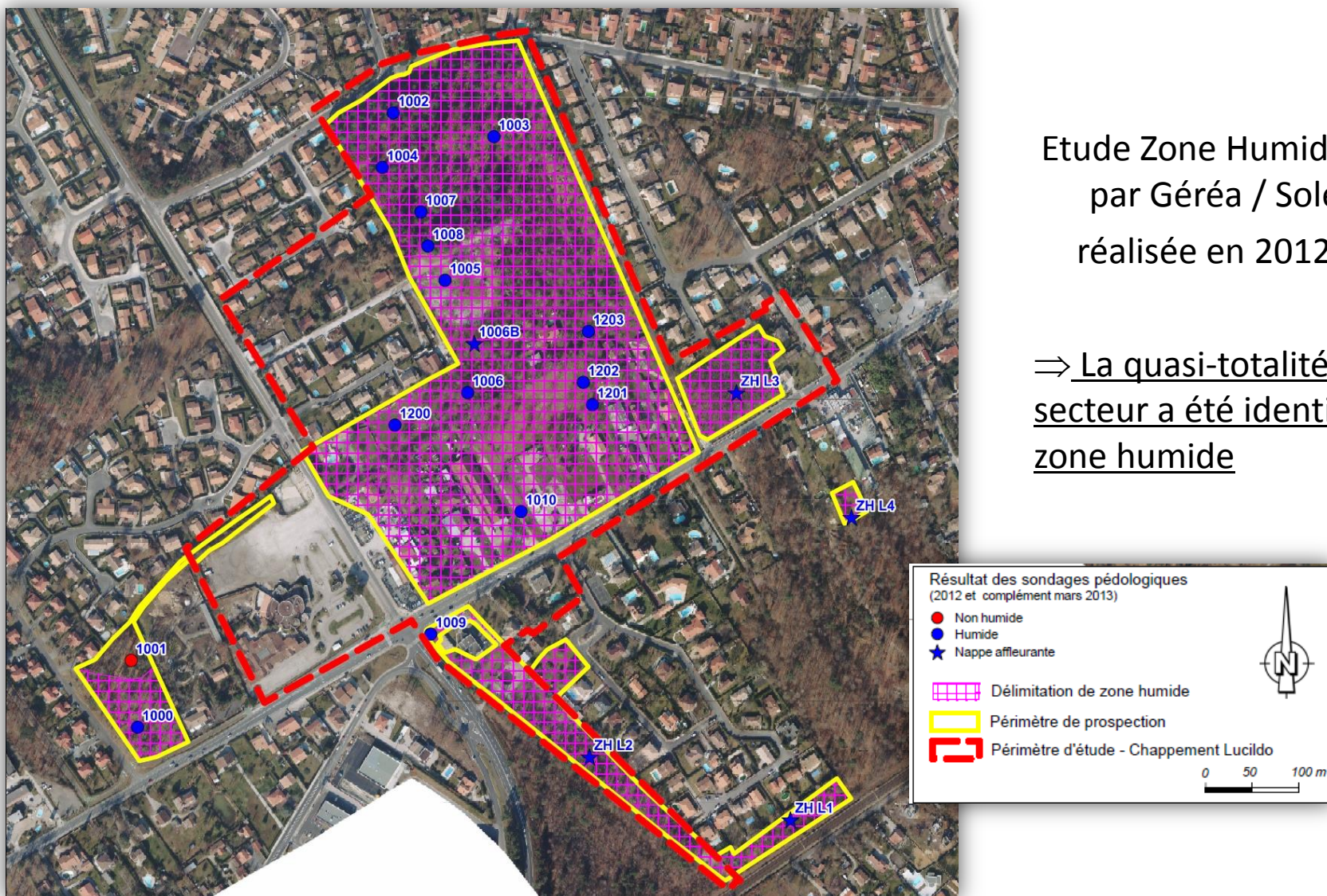
- Etude des zones humides repérées au SAGE (SMIDDEST)



4/ Prise en compte du contexte environnemental

Etude Zone Humide menée
par Géréa / Solenvie)
réalisée en 2012- 2013

⇒ La quasi-totalité du
secteur a été identifiée en
zone humide



5/ Evolution du projet urbain



Plan guide de l'étude pré opérationnelle
(James Augier)

← version de 2012

➤ Evolution du projet urbain
pour atteindre un équilibre entre
les objectifs métropolitains
suivants :

- Production d'une offre de logements diversifiée
- Préservation de l'environnement (préservation des zones humides, gestion raisonnée)

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

Evolution du périmètre du projet urbain

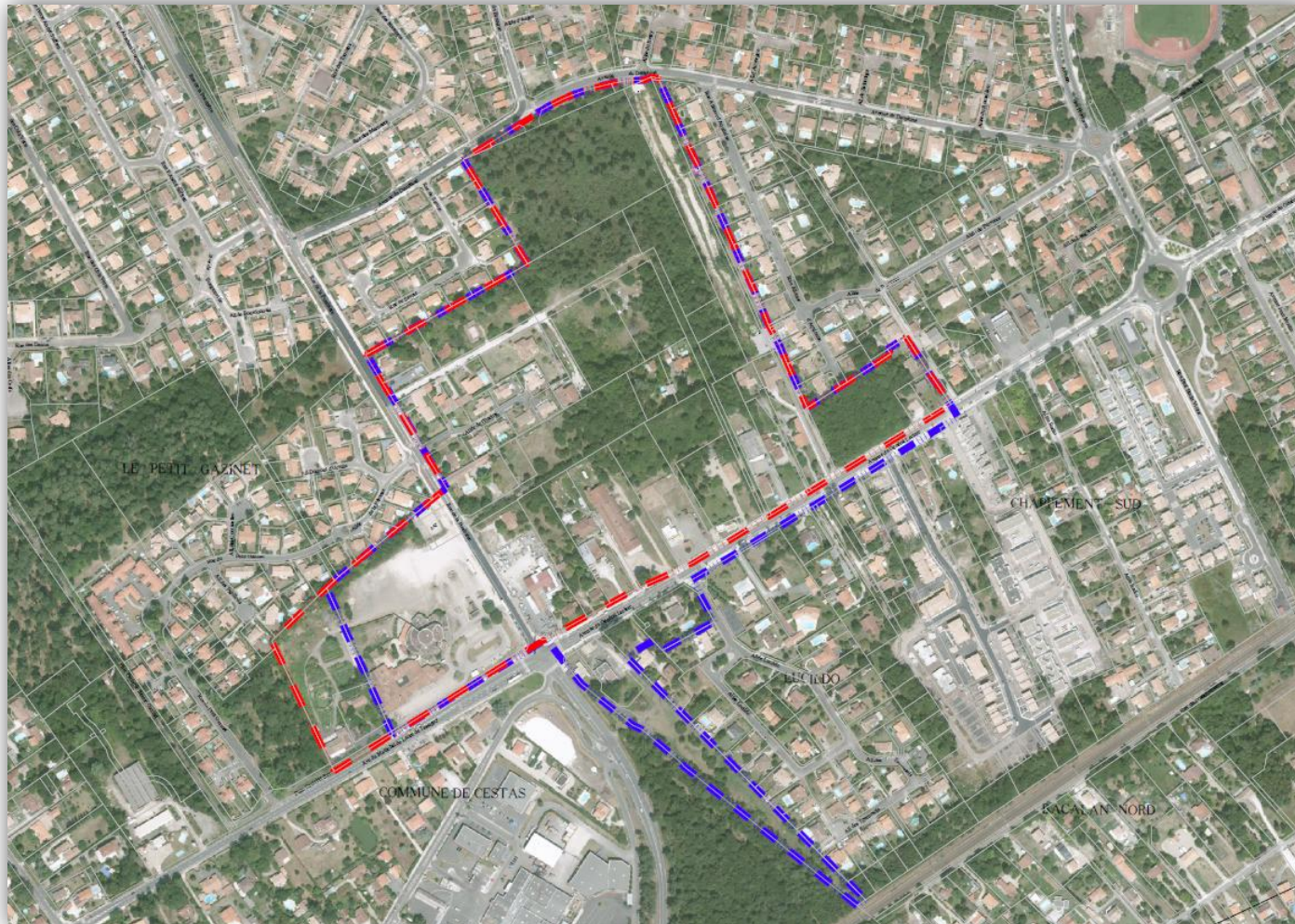


Périmètre
d'études
en 2011

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

Evolution du périmètre du projet urbain



Recadrage du
périmètre
sur le secteur
Chappement,
au nord de l'avenue
du Général Leclerc

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

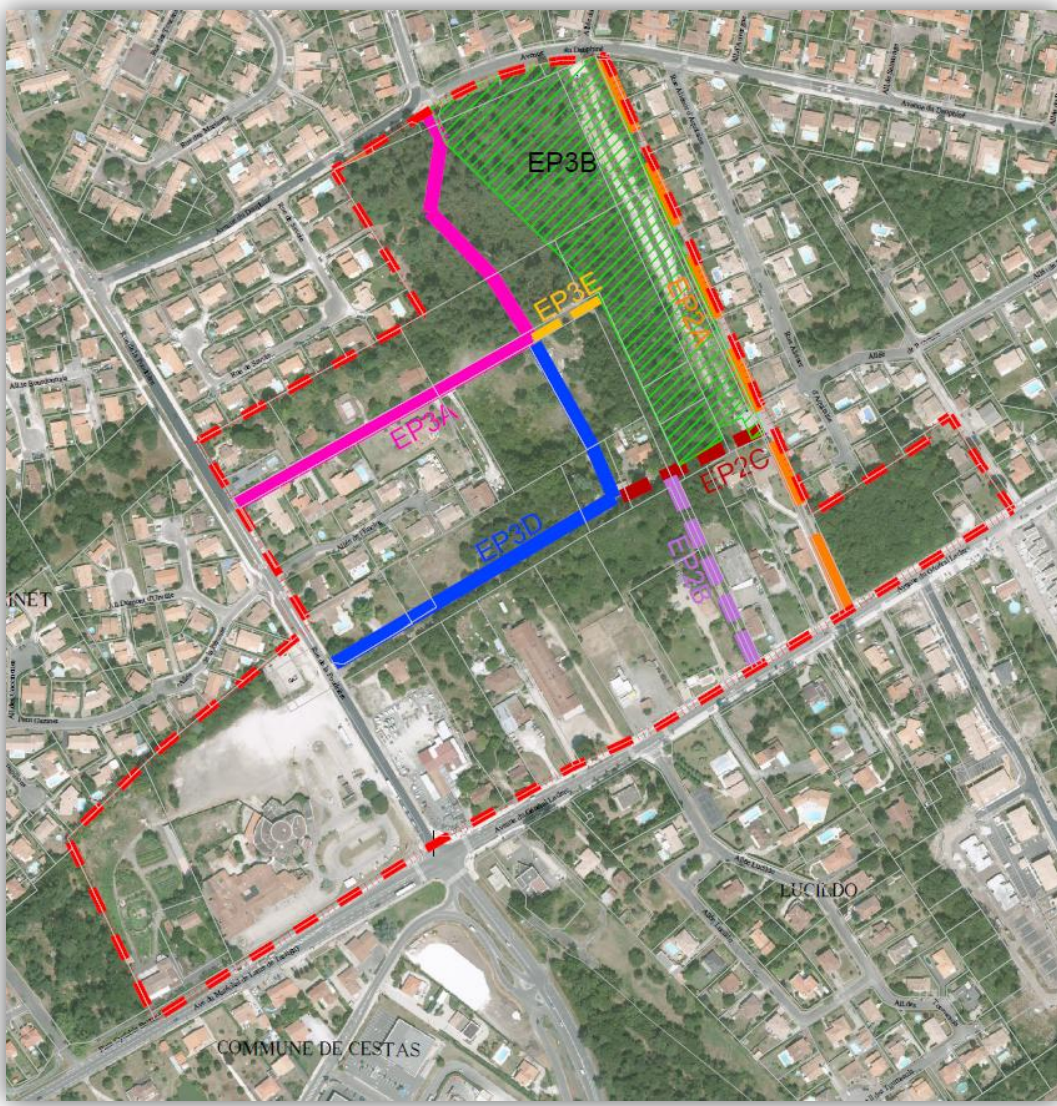
Evolution du périmètre du projet urbain



périmètre
de projet de ZAC
(21 ha environ)

5/ Evolution du projet urbain

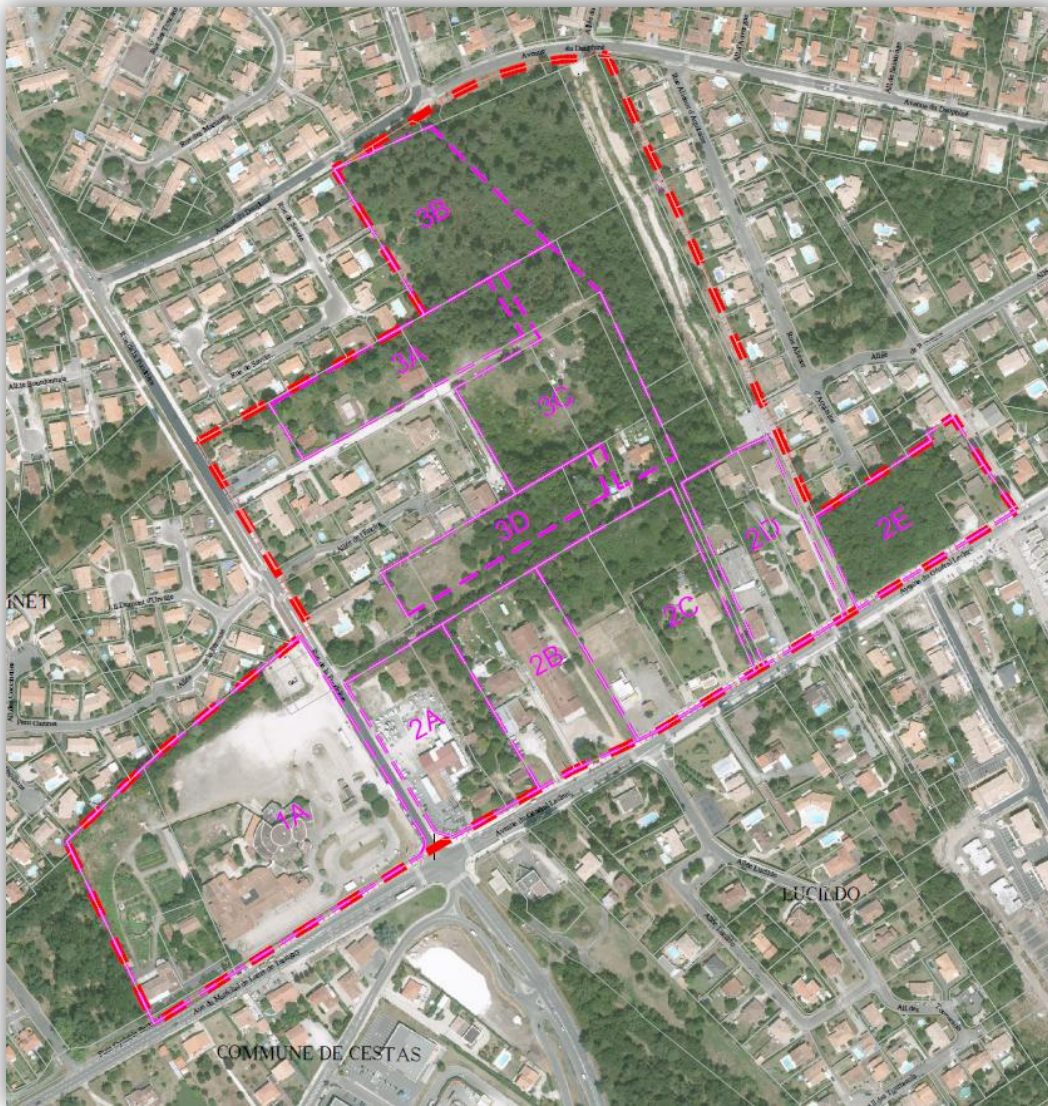
Programme des équipements publics



- 1 maillage de voies de desserte interne
- 1 maillage de voies douces publiques
- 1 parc public autour du bassin d'orage
- participation à l'extension du bassin d'orage Chappement
- participation à la réhabilitation de zones humides en dehors du périmètre (bassin Grand Semis , Forêt de Toctoucau, Bois des sources du Peugue)
- participation à l'extension d'un groupe scolaire existant (6 classes)

5/ Evolution du projet urbain

Programme de construction



Pessac – projet de ZAC Chappement



- Un découpage d'îlots découlant des entités foncières actuelles
- Répartition par nature de logements :
 - 50 % d'accession libre
 - 10% d'accession à prix maîtrisé
 - 10 % d'accession sociale
 - 30 % de locatif social



Évolution du projet urbain :

Optimisation de la combinaison des exigences environnementales avec la production de logements

Ajustement des superficies dédiées à l'activité d'artisanat

Limitation des infrastructures imperméabilisées

➤ **Projet urbain intégrant au mieux la valorisation des espaces naturels**

5/ Evolution du projet urbain

Programme de construction



➤ ZAC à maîtrise foncière partielle

> 58 000 m² SdP (96% de logts. / 4% d'activités)

➤ Îlots maîtrisés par l'aménageur :
environ 34 300 m² SdP, soit 450 logements
et 2 400 m² d'activité

➤ Îlots soumis à participation :
23 750 m² SdP environ , soit 335 logements

➤ Nombre de logements prévu

- Secteur 1 : 180

- Secteur 2 : 304

- Secteur 3 : 301

Total : 785

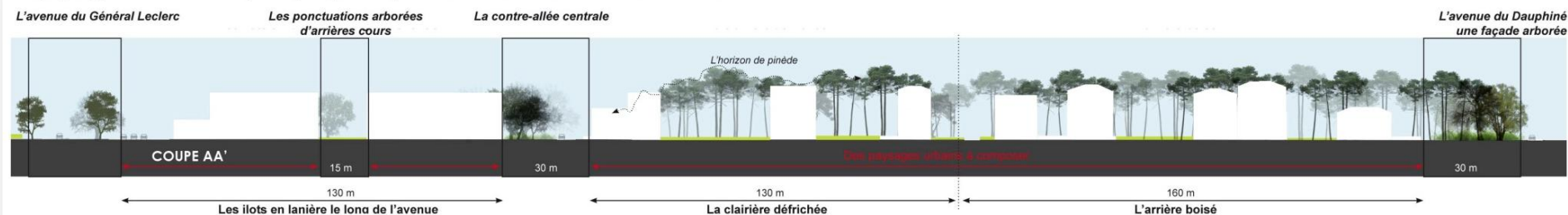
5/ Evolution du projet urbain

Schémas de principe

Un épannelage s'inscrivant dans le gabarit des futaies existantes et se raccrochant au tissu existant



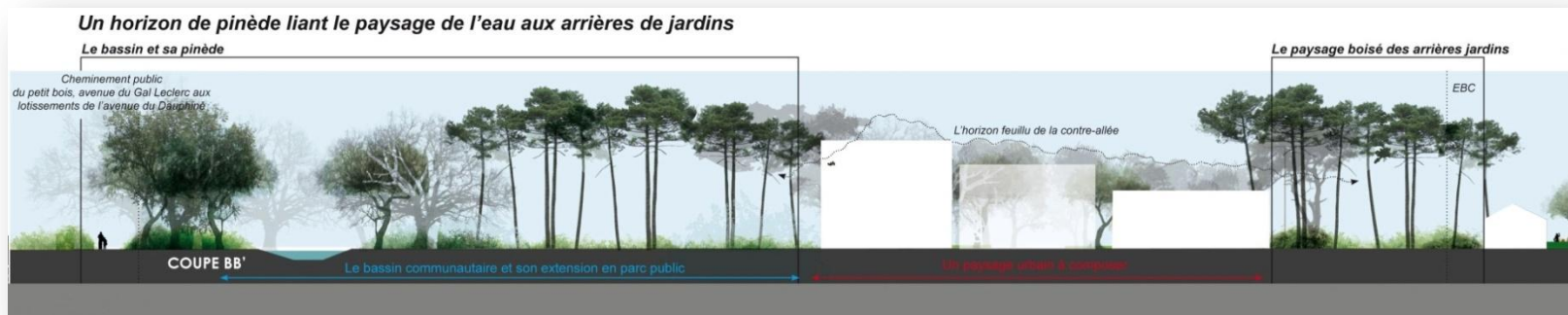
Un paysage urbain à recomposer, séquencé par des « structures arborées durables »



5/ Evolution du projet urbain

Schémas de principe

Un épandage s'inscrivant dans le gabarit des futaies existantes et se raccrochant au tissu existant



5/ Evolution du projet urbain

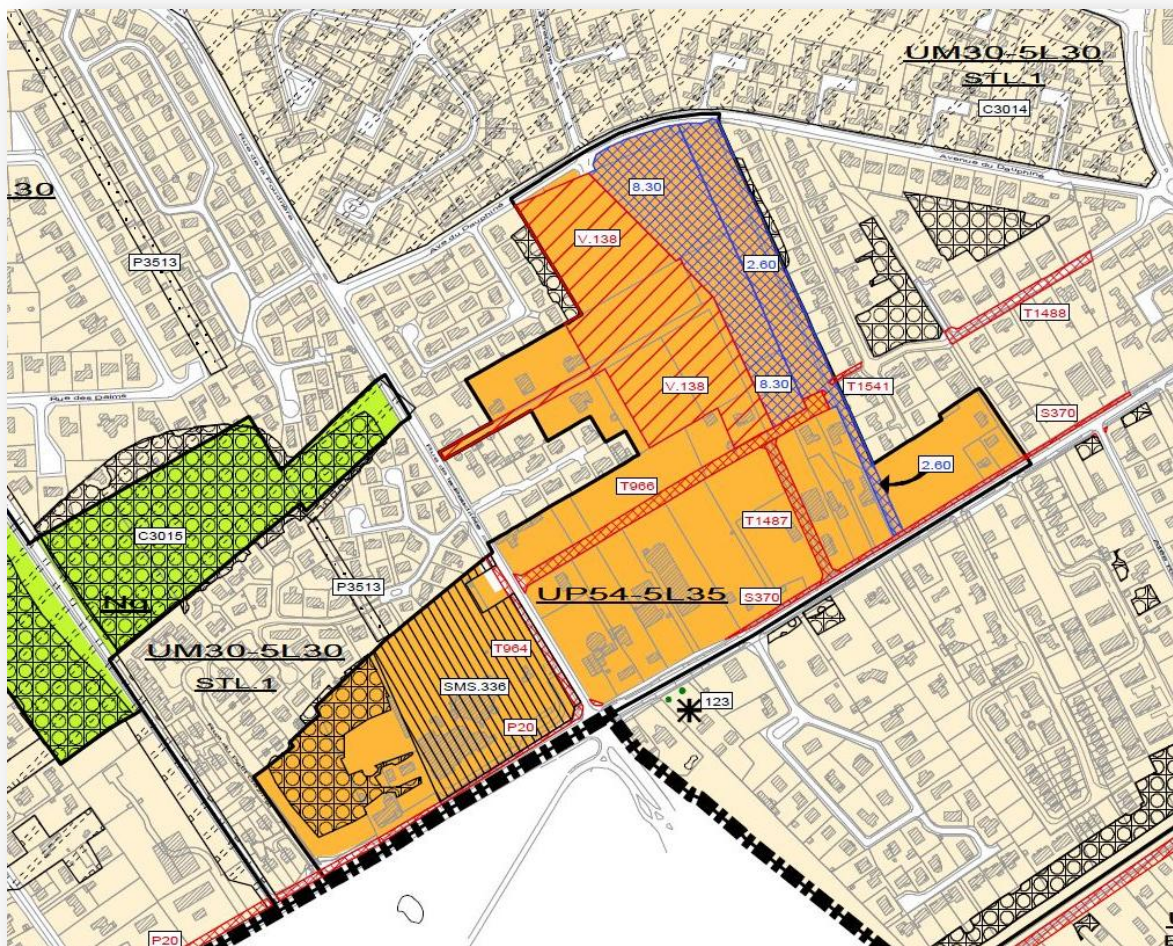
Schémas de principe

Hauteurs des bâtiments envisagées



Un épannelage gradué
se raccrochant aux bâtiments existants
et s'inscrivant dans le gabarit des futaies
existantes

PLU 3-1 en cours : projet «arrêté», soumis à enquête publique en 2016



- Typologie encadrée par l'OAP habitat
- SMS définie particulièrement sur le Pacha
- Hauteurs : épannelage gradué de R+1 à proximité du tissu existant à R+5 au cœur du parc (U Projet 54)
- Encadrement des typologies dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLU
- Reprise des E.R. en vigueur et instauration d'une servitude localisation de voirie (SLV)

Procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) :

- Outil permettant une maîtrise foncière
- Gestion de la compensation des zones humides détruites, à une échelle globale
- Développement urbain maîtrisé (surface de plancher définie, et équipements publics créés en adéquation avec le projet)
- Projet architectural encadré (établissement de prescriptions + désignation d'un architecte en chef de la ZAC)

- Concertation réglementaire (juillet 2015 – 1^{er} trimestre 2016)
- Réunion publique (11 décembre 2015)
- Poursuite de l'étude d'impact et de l'analyse écologique des sites de compensation
- Approbation du dossier de création de ZAC par Bordeaux Métropole (1^{er} semestre 2016)
- Etudes techniques et environnementales, étude de desserte énergétique
+ finalisation de l'étude d'impact nécessaire à l'élaboration du dossier de réalisation
Poursuite de l'analyse écologique des sites de compensation
- Désignation de l'aménageur
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC concomitamment à l'approbation du PLU 3.1 (fin 2016)

7/ Echanges



Suites de la réunion de concertation :

- Les documents de la concertation sont disponibles :
 - en Mairie de Pessac
 - dans les locaux de Bordeaux Métropole (31-41, cours du maréchal Juin à Bordeaux - quartier Mériadeck)
 - en ligne, sur le site de la concertation de Bordeaux Métropole, à l'adresse :
<http://participation.bordeaux-metropole.fr/>
 - > rubrique : Projets locaux / Pessac-Chappement
- La fin de la concertation sera annoncée par voie de presse



COMPTE RENDU

Affaire suivie par Virginie Cailleaud - Poste : 28 542
DUPP/SPrU/SC/PA/VC/AS/026

OBJET : Pessac – Chappement – Étude pré-opérationnelle Réunion publique du 11 décembre 2015	
PARTICIPANTS : Présents : • M. Raynal, Maire, Ville de Pessac • M. Capot, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'habitat et au cadre de vie, Ville de Pessac • M. Landreau, Adjoint au maire délégué au développement durable et participation • Mme Trautmann, Adjointe au maire déléguée à l'économie, emploi et la formation • Mme Bouakkaoui, Adjointe au maire du secteur 3, déléguée à la promotion de la diversité • Mme Poustynnikoff, Conseillère municipale déléguée à l'accès au logement • M. Desplat, Conseiller municipal aux espaces verts ruraux et forestiers • M. Rautureau, Conseiller municipal au commerce, artisanat et marché de plein air. • M. Leredde, Ville de Pessac • M. Caillaud, Ville de Pessac • M. Gallardo, Ville de Pessac • Mme Cailleaud, Bordeaux Métropole • Mme Plénard, Bordeaux Métropole	DESTINATAIRES : • Les participants • Pour information :
Pièce jointe : - Liste des participants - Document de présentation - Graphique illustrant les besoins scolaires	
Pierre Amen Chef du service du projet urbain 	

Monsieur le Maire ouvre la séance en remerciant les participants et rappelle le cadre réglementaire de la présente réunion publique relative au secteur Chappement, à Pessac. Il précise qu'à chaque question, une réponse sera apportée et donne la parole à M. Capot.

M. Capot balaye l'historique du dossier en rappelant les différentes phases d'études et de présentations passées.

Virginie Cailleaud présente l'ordre du jour puis déroule la présentation, qui sera jointe au dossier de participation.

Elle précise le périmètre concerné, entre l'avenue du Général Leclerc, la rue de la Poudrière et l'avenue du Dauphiné y compris le terrain du Pacha.

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

Bernard Chatelier souhaite savoir comment interpréter la **sensibilité environnementale** évoquée dans la présentation.

Virginie Cailleaud indique qu'il y a plusieurs thématiques et qu'il faut considérer la sensibilité en valeur relative. Elle reprend la carte proposée dans le powerpoint afin de cibler les secteurs à enjeux prioritaires. Jean-Philippe Gallardo précise que la classification est relative au enjeux du site.

Sophie Kerloc'h (FCPE Magonty, habitante de Romainville) s'étonne de l'impact du plan de masse proposé sur les **zones humides**.

M. le Maire précise que les temps d'études sont longs, et que les études pré-opérationnelles ont démarrées avant la détermination des limites de la zone humide.

Virginie Cailleaud indique que l'analyse de l'impact du projet fait partie de la deuxième partie de l'étude d'impact (à venir). Le projet tente d'éviter, de réduire, puis de compenser sur des secteurs plus éloignés, de plus grande qualité environnementale et en dehors de l'enveloppe urbaine, comme Toctoucau.

M. Ballion demande le **schéma de circulation**.

Virginie Cailleaud précise les deux sens uniques montants, depuis la rue de la Poudrière vers l'avenue du Dauphiné.

Fabrice Marie demande pourquoi il n'existe pas de connexion avec l'avenue du Général Leclerc et soulève les difficultés de trafic au niveau de la rue de la Poudrière.

Stéphane Caillaud précise que le souhait est de ne pas favoriser les flux de transit pour disposer d'un quartier apaisé.

Pascal Fossat (FCPE Magonty) s'interroge sur le mode de calcul utilisé permettant de proposer **6 classes** liées au développement de secteur.

M. le Maire évoque la réflexion engagée sur la carte scolaire et précise que les classes pourraient être réalisées en extension du groupe scolaire de Cap de Bos.

M. Caillaud précise que les éléments chiffrés du secteur sont pris en compte dans le calcul des effectifs scolaires et qu'une réflexion sur l'ensemble de secteurs a été menée. Il commente un document graphique illustrant cette approche (document ci-joint).

Gilles Capot indique que ces classes seront financées par Bordeaux Métropole.

Frédéric Van Lauwe est perplexe sur les extensions des équipements existants et notamment sur les capacités foncières du groupe scolaire de Cap de Bos à accueillir de nouvelles classes.

M. le Maire ne partage pas ce point et affirme qu'un agrandissement est possible sur Cap de Bos.

Marcel Gastelier (Syndicat de quartier Cap de bos) partage l'avis de M. le Maire et demande si les besoins en **crèche** ont été étudiés.

M. le Maire précise qu'il est difficile d'avoir une vision précise, mais que les projections pointent surtout un besoin en élémentaire. Il ajoute qu'une attention devra être portée sur les besoins en places de crèches.

Marie-Pierre Lafarge (Syndicat de quartier Magonty) précise que la **Maison de quartier** de Magonty arrivera à saturation avec l'arrivée des nouvelles populations. Elle demande ce qu'il est envisagé pour y faire face sur le secteur.

M. le Maire indique qu'une nouvelle maison de quartier n'est pas prévue mais que c'est tout l'intérêt de la concertation de déceler ce genre de besoins.

Laurence Pommies demande si le **bassin d'orage** va venir au ras des maisons et quelles sont les **liaisons douces** prévues vers Aliénor d'Aquitaine.

Michel Leredde précise que le parc sera accessible depuis Aliénor d'Aquitaine.

Bernard Chatelier rappelle qu'en 2008, le bassin était prévu à sec, or il est en eau. Il estime que le réseau est insuffisant (Ø 400 au lieu de Ø 800m).

Il demande en outre la **hauteur des constructions** qui sont prévues derrière chez lui.

M. le Maire répond que le plan propose, à titre indicatif des bâtiments en rez-de-chaussée + 2 étages, ponctuellement 3 étages. Il souhaite mettre en avant la notion de parc habité.

M. Chatelier veut garder sa tranquillité et ne comprend pas pourquoi les hauteurs ne sont pas adaptées en frange du pavillonnaire, alors que c'est le cas sur les autres limites de l'opération.

M. Dussubieux rappelle qu'il a accueilli M. Chatelier il y a quelques années, de même que d'autres voisins et il faut que ce soit réciproque aujourd'hui.

M. le Maire indique qu'il n'est pas question de porter atteinte aux habitants et que l'épannelage à cet endroit pourra être revu pour une meilleure intégration.

Marcel Gastelier s'inquiète sur les sorties liées aux 600 logements sur l'avenue du Dauphiné

Virginie Cailleaud répond que l'analyse du **trafic** sera affinée dans le dossier de réalisation et ce sujet sensible sur ce secteur sera traité à la suite d'un examen complémentaire.

M. le Maire partage cet avis et souhaite que les flux ne soient pas négligés.

Didier Dor (rue de Savoie) estime que l'avenue du Dauphiné est saturée et reste sceptique sur une sortie depuis la rue de la Poudrière.

M. le Maire indique qu'il faut étudier les flux de transit routier.

Didier Dor demande s'il y aura d'autres giratoires.

M. le Maire indique qu'il doit y avoir des modes alternatifs, tenant compte des éléments déjà existants.

Frédéric Van Lauwe demande à nouveau pourquoi n'y a-t'il pas de R+1 le long d'Aliénor d'Aquitaine.

Gilles Capot indique qu'il sera tenu compte de cette remarque récurrente.

Mme Lafarge suggère de donner la priorité au **transport en commun** notamment au carrefour du Pacha, de faire une voie en site propre et de faire des navettes entre le Pacha et l'Alouette.

M. le Maire est favorable et confirme qu'en effet cette question est légitime et qu'une étude pour un mini-bus électrique pourrait être menée en lien avec Keolis.

Fabrice Marie revient sur le **PLU** et s'interroge sur le positionnement de la limite du zonage UP54, incluant les parcelles limitrophes au lotissement de l'enclos.

Virginie Caillaud indique que le règlement permettra d'éviter d'avoir du R+5 en limite des zones pavillonnaires, par l'obligation de créer un épannelage. Et que la ZAC permettra d'encadrer les constructions réalisées.

Gilles Capot précise que c'est un quartier nouveau qui doit permettre le développement d'une certaine densité, tout en respectant le quartier pavillonnaire existant.

M. Lévy demande si le secteur du Pacha constituera une « cité à l'ancienne ».

Virginie Cailleaud précise qu'une **servitude de mixité sociale (SMS)** est prévue sur ce terrain, développant une diversité de produits (accession libre, abordable et locatif social).

M. Gastelier précise que la liane 4 est déjà obsolète par rapport au projet et qu'il conviendrait d'envisager un maillage de navettes électriques.

Jacques Lajujie souhaite savoir si la partie nord du Pacha sera maintenue boisée.

M. le Maire précise que le projet urbain prévoit la préservation de cette bande verte.

Frédéric Van Lauwe demande quelle est la politique d'urbanisation sur Pessac.

M. le Maire précise que la ville accompagne les projets à maturité, en analysant les différents équilibres. Il s'agit aussi d'identifier les capacités de la collectivité à financer les équipements. Pour Chappement l'outil de la ZAC y répond.

À Pessac, la volonté est de maintenir, sans l'accroître, le taux de logements sociaux à 30% dans les grands projets, il faut maintenir l'équilibre avec l'accompagnement de l'ensemble des personnes (de tout âge). Il n'y a pas d'autres grands projets que l'îlot 8 du Centre-Ville et la continuation du PAE du Pontet à ce jour.

Frédéric Van Lauwe estime que le PLU 3.1 propose une densification

Gilles Capot répond qu'il s'agit d'une urbanisation maîtrisée.

Christine Alain (l'enclos) s'inquiète de la densification proposée à côté du pavillonnaire.

M. le Maire répond que tout le monde ne peut pas avoir une maison ou vivre dans le tissu pavillonnaire.

L'absence de surconsommation des espaces naturels est un but, mais pas la densification. De plus, les bâtiments en R+5 ne sont pas des tours, ils seront inscrits au milieu d'un parc, dans un espace vert de qualité.

M. le Maire ne partage pas le regard négatif sur cette densité et pense qu'il faut offrir des logements de qualité aux futurs occupants.

Roger Lévy rappelle que la question de l'activité n'a pas été abordée. **L'artisanat** est évoqué mais pas le commerce.

M. le Maire ne souhaite pas fragiliser les commerces de Cap de Bos.

Il faut essayer d'aider les commerces à attirer la clientèle et notamment la circulation.

Gilles Capot précise que c'est un choix délibéré pour éviter de générer de la concurrence avec les commerces existants.

Mme Charrier revient sur **l'écoulement des eaux pluviales** vers Cestas/voie ferrée. Quid de l'évacuation vers le Peugue ?

Jean-Philippe Gallardo répond que la partie sud du projet s'écoule vers le bassin versant de l'eau Bourde et l'autre va vers le Peugue. La gestion des eaux pluviales est régie par le PLU qui prescrit un débit de fuite réduit à chaque projet. L'extension du bassin d'étalement sera réalisée au prorata des besoins générés par les équipements. L'idée est de maintenir dans l'espace vert un milieu humide avec un bassin en eau.

Sophie Kerloc'h souhaite que soit prévu dans l'aménagement, la restauration des écoles ainsi que des centres de loisirs.

M. le Maire en a conscience et prend en compte les nécessités d'accueil en centre de loisirs actuelles. Une réponse satisfaisante devra être trouvée pour accueillir les nouveaux jeunes.

Une personne demande si des logements dédiés aux personnes âgées sont prévus.

M. le Maire répond que ce n'est pas prévu à cet endroit mais qu'il s'accorde sur le fait de privilégier le maintien à domicile. C'est une mission qui incombe surtout au département. Ce n'est pas la mission de la ville de gérer une RPA.

Gilles Capot rappelle que la politique de logements en faveur des personnes âgées est prioritairement envisagée près du centre, à proximité immédiate des services et équipements.

Jean-Michel Mujica (SQ Cap de Bos) demande des précisions sur les éventuels travaux autour du **Bassin du Grand Semis**.

Jean-Philippe Gallardo répond qu'il n'y a pas de travaux sur le Grand Semis, c'est un bassin de rétention.

Michel Leredde indique qu'il servira à réguler les eaux.

M. Souquet demande si en attendant la finalisation PLU, un promoteur peut déposer un permis de construire.

Virginie Cailleaud indique qu'il aurait l'application d'un sursis à statuer d'une durée de 2 ans.

Fabrice Marie demande des précisions sur les îlots.

Virginie Cailleaud commente et précise le document présentant le plan masse.

M. le Maire remercie les participants et clôt la réunion à 20h35.

Réunion publique Pessac – Secteur Chappement
vendredi 11 décembre 2015
Feuille de présence

Nom – Prénom	Situation (commerçant, riverain, association,...)	Adresse
BETIN Paul	Comité Verthamon H+B	17 rue de l'Avenir
LO CASCIO Pierre	Sd2 Cap de Bos	
MUGICA Jean-Michel	Sd2 Cap de Bos	22 allée des Ruges Gorges
GASTELIER Marcel	SDQ Cap de Bos	2 Allée de Lorraine
SOUQUET-Jean-Marc	194 Allée de LECLERC PESSEAC	Comité de Quartier
BALLION Jean-Pierre	26, rue de la Poudrière PESSEAC	Riverain -
BALLION Jean-Luc	31 rue de la Poudrière PESSEAC	RIVERAIN
COCCO Etienne	7 rue de Savère	→
DELAGÉ Hervé	Riverain	9, rue de Savère
FOSSAT Pascal	21 rue de Rouville	

Réunion publique Pessac – Secteur Chappement
vendredi 11 décembre 2015
Feuille de présence

Nom – Prénom	Situation (commerçant, riverain, association,...)	Adresse
Mr MERIC TRISTAN	CARROSSERIE ENZO	144 AVENUE DU GENERAL LECLERC.
Godard de Beaufort Claude	ASCPA cyclotourisme	25 rue des martinelli
Dureux Florence	riverain	30 B rue de P. Boudier
SCHWEITZER JULIEN	RIVERAIN	16 rue ALIENOR D'AQUITAINE
BRAS Grégory	Riverain	14 Rue Aliénor d'Aquitaine
CHATELLIER Bernard	rue Aliénor d'Aquitaine proche riverain.	26 rue Aliénor d'Aquitaine
JR LAFONT	Aquitaine	
Michel Berette	DGACU ville de Pessac	
Arensio Sylvie -	Asso Aliénor d'Aquitaine	30 Rue Aliénor d'Aquitaine -
Alvo de JC	ASL Le Parc d'Aliénor	6 rue Aliénor d'Aquitaine.

Réunion publique Pessac – Secteur Chappement
vendredi 11 décembre 2015
Feuille de présence

Nom – Prénom	Situation (commerçant, riverain, association,...)	Adresse
POTNIÈS Lawrence	rue Adrien d'Aquitaine. Proche Riverain.	24 rue A. d'Aquitaine 33600 PESSAC.
MAZATAUD Elisabeth	Retraitée	26 ter rue des Fauvettes PESSAC 33600 <i>Lozeland</i>
MC CHARRIER	CA Megant	<i>MF</i>
LAFARGE Pierre Pierre	Pr CH9 Megant	24 rue des Perdus.
LEUY Roger	Pr Syndicat français de France	40, rue Margie Bastie <i>MF</i>
PEYRANO Nathalie	Adjointe direction historique et patrimoine	
RAUTROU Benoit	Conseiller Municipal. Conseiller Métropolitain	1. rue Teres. 33600 PESSAC <i>BR</i>
POUSTYNNIKOFF Dominique	//	
TRAVINANN Sylvie		
LANDREAU Jérôme	//	

Réunion publique Pessac – Secteur Chappement
vendredi 11 décembre 2015
Feuille de présence

Nom – Prénom	Situation (commerçant, riverain, association,...)	Adresse
DUSSUBIEUX	Riverains -	180 Av. du 2 ^e LECTERC 33600 PESSAC.
DHÉLIAT Beatrix	Riverain	6 Rue d'Italie - PESSAC
CASTINEL Yves	Riverain	6 Rue d'Italie 33600 Club des Pêcheurs PESSAC
DOR Bernadette Didier	Riverains	25 Rue de Savoie 33600 PESSAC
VAN LALIWE Frédéric	Riverains + Asso Parents Elèves Nagonty	16, Rue Jean Carmel 33600 Pessac
KERLOC'H Sophie	Riverains + Asso Parents d'élèves Ecoles de Nagonty	76 B rue de Romainville 33600 PESSAC
RAUTUREAU Bernard	Riverain.	2 Allée des Mouettes 33600 PESSAC
LASUGIE Jacques	Riverain	3 Allée des Papillons Pessac
ALBERT Jean Marc	Riverain	4 rue de Savoie Pessac
DECONZANET Sabine	Riverain	17 Rue de Savoie PESSAC

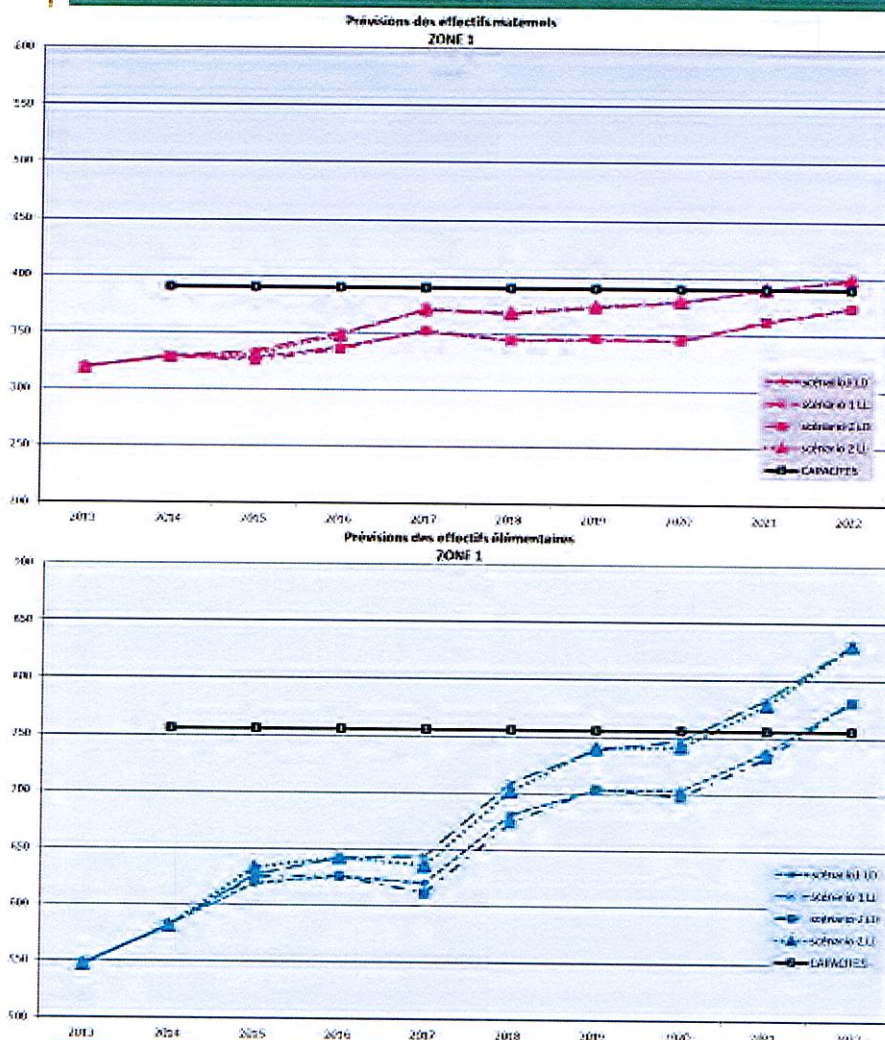
Réunion publique Pessac – Secteur Chappement
vendredi 11 décembre 2015
Feuille de présence

Nom – Prénom	Situation (commerçant, riverain, association,...)	Adresse
MARIE Fabrice	riverain	7 allée de l'Enclos
MARIE Isabelle	riverain	7 allée de l'Enclos.
TEIXEIRA ANTONIO	Riverain	10, allée de l'enclos
MORELLETTE J. François	Riverain	6 allée enclos
LEMONNIER Bernard	Riverain	6 allée de l'Enclos
ALAIN Christine	Riverain	5 allée de l'Enclos
ALAIN René	Riverain	5, allée de l'Enclos -
Teixeira Ana	Riverain	10 allée de l'enclos
DABOURE Thierry	commerçant Paysan.	162400 rue de l'Enclos de TAVIANG
SOUPHET François	Riverain	20 Rue de la Boudière

Réunion publique Pessac – Secteur Chappement
vendredi 11 décembre 2015
Feuille de présence

Nom – Prénom	Situation (commerçant, riverain, association,...)	Adresse
SALVERT Jacques	Riverain	h Allée de SAINTONGE
M. Le Maire		
M. Capot		
S. Cailleaud		
V. Cailleaud		
SP Gallardo		

ZONE 1: Magonty / Cap de Bos – La Farandole



- Les effectifs maternels devraient augmenter d'une cinquantaine d'élèves au maximum d'ici 2019.
- Les effectifs élémentaires devraient connaître une plus forte progression d'ici 2019 : entre +120 et +150 élèves.



Un secteur qui fonctionnera au maximum de ses capacités maternelles dès la rentrée 2020.



Des besoins en capacités élémentaires à partir de la rentrée 2020.

Besoins de +1 à +3 classes élémentaires d'ici 2022, par rapport à la capacité potentielle maximale sans extension.



Concertation Réunion publique du 17 mars 2016

Pessac – projet de ZAC Chappement

ORDRE DU JOUR

- 1/ Historique du projet
- 2/ Etudes engagées et concertation
- 3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine
- 4/ Prise en compte du contexte environnemental
- 5/ Evolution du projet urbain
- 6/ Outils de mise en œuvre du projet urbain
- 7/ Echanges

1/ Historique du projet - Présentation



1/ Historique du projet - Présentation

Etude préalable (*A'Urba 2005 - 2006*)

Instauration d'un Périmètre de Prise en Considération
(*Délibération n°2007/0116 du 23 février 2007*)

Etude village artisanal (*mars 2010*)

Etude pré opérationnelle d'urbanisme
(*Délibération n°2011/0076 du 11 février 2011*)

Concertation avec les syndicats de quartier (*Juin 2012*)

Concertation avec les acteurs économiques (*Juin 2012*)

Ouverture de la concertation
(*Délibération n°2015/0445 du 10 juillet 2015*)

Concertation avec les syndicats de quartier (*Nov. 2015*)

2/ Etudes engagées et concertation

Instauration d'un Périmètre de Prise en Considération

(Délibération n°2007/0116 du 23 février 2007)

Réalisation d'une étude pré opérationnelle d'urbanisme

(Délibération n°2011/0076 du 11 février 2011)

Mandataire : James Augier,

associé à Atelier Arcadie Paysagistes, Atis Conseil urbanistes, G. Garbaye écologue

Réalisation, en parallèle, d'une étude environnementale à partir de 2011

mandataire : Somival /O2 Environnement

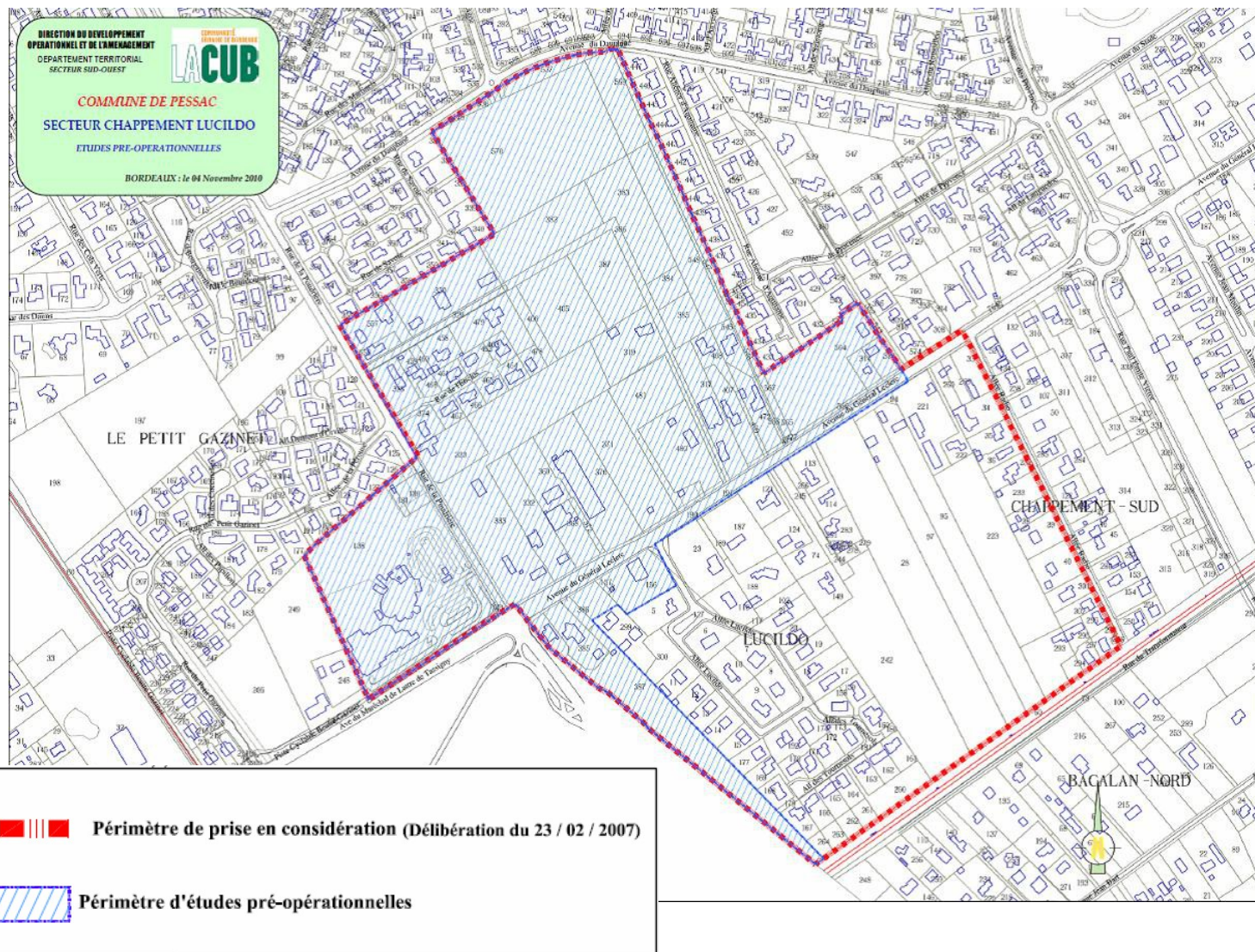
Réalisation d'une expertise spécifique Zone Humide (2012-2013)

par les bureaux d'études Gereia /Solenvie

Ouverture de la concertation

(Délibération n°2015/0445 du 10 juillet 2015)

3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine



3/ Rappel des objectifs de l'étude urbaine



Des orientations urbaines et environnementales

- Constituer une façade urbaine structurée en entrée de ville, afin de permettre l'accueil d'activités artisanales et de services.
- Habitat : développer une offre nouvelle et diversifiée
- Paysage : structurer les espaces boisés et développer un réseau de cheminements doux
- Equipements : accompagner le développement du quartier avec la création d'équipements publics

LEGENDE

 Périmètre d'études pré-opérationnelles

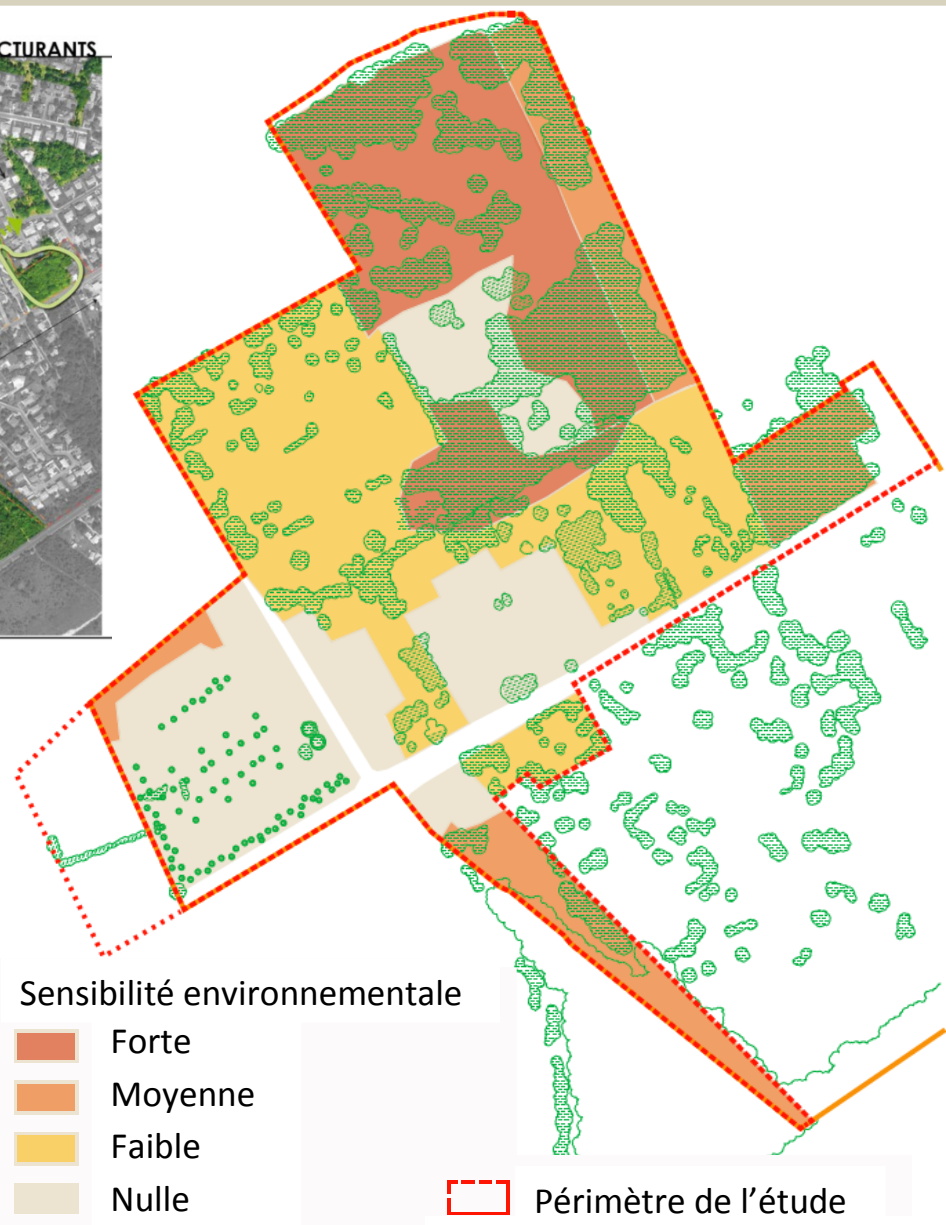
4/ Prise en compte du contexte environnemental

Une étude d'impact réalisée
dès le début
de l'étude urbaine,
afin d'alimenter les réflexions
relatives à l'élaboration
du projet urbain



- Diagnostic environnemental, comportant notamment un diagnostic faune – flore (O2 environnement)

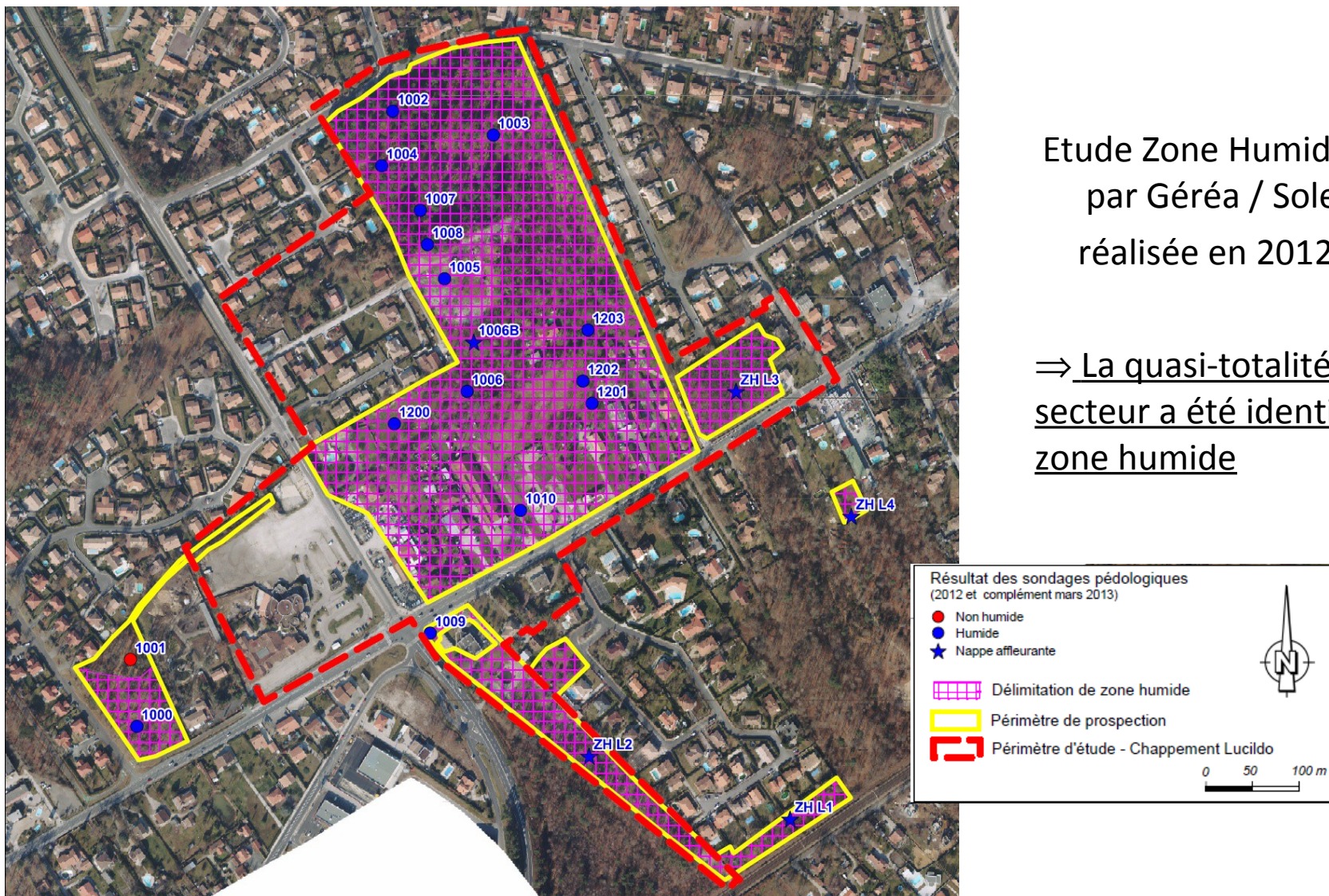
- Etude des zones humides repérées au SAGE (SMIDDEST)



4/ Prise en compte du contexte environnemental

Etude Zone Humide menée
par Géréa / Solenvie)
réalisée en 2012- 2013

⇒ La quasi-totalité du
secteur a été identifiée en
zone humide



5/ Evolution du projet urbain



Plan guide de l'étude pré
opérationnelle (James Augier)

← version de 2012

➤ Evolution du projet urbain
pour atteindre un équilibre entre
les objectifs métropolitains
suivants :

- Production d'une offre de logements diversifiée
- Préservation de l'environnement (préservation des zones humides, gestion raisonnée)

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

Evolution du périmètre du projet urbain

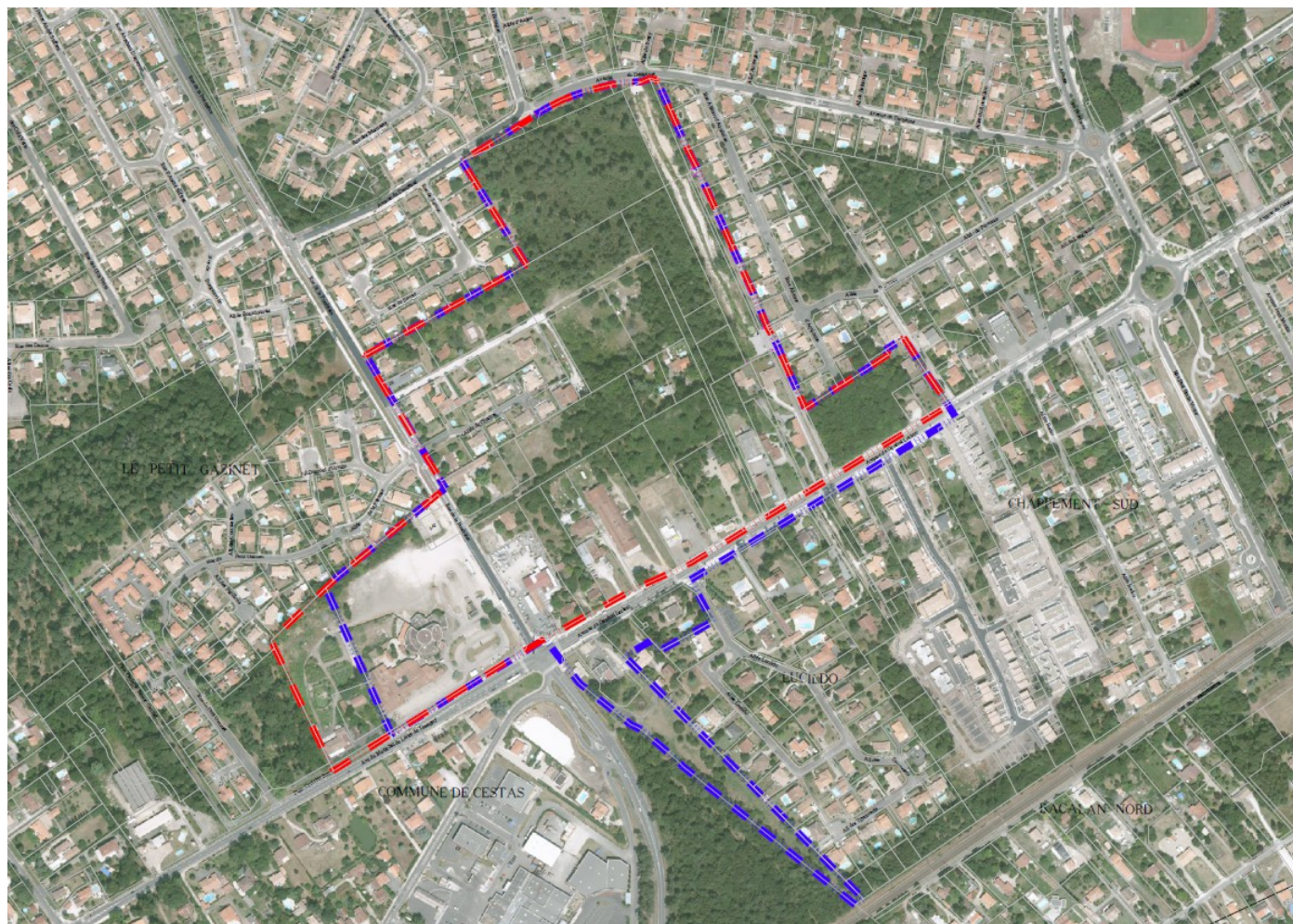


Périmètre
d'études
en 2011

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

Evolution du périmètre du projet urbain



Recadrage du
périmètre
sur le secteur
Chappement,
au nord de l'avenue
du Général Leclerc

5/ Evolution du projet urbain

Périmètre

Evolution du périmètre du projet urbain



périmètre
de projet de ZAC
(21 ha environ)

5/ Evolution du projet urbain

Programme des équipements publics



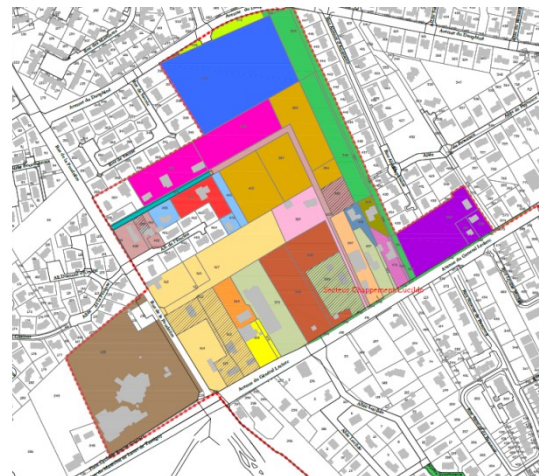
- 1 maillage de voies de desserte interne
- 1 maillage de voies douces publiques
- 1 parc public autour du bassin d'orage
- participation à l'extension du bassin d'orage Chappement
- participation à la réhabilitation de zones humides en dehors du périmètre (bassin Grand Semis , Forêt de Toctoucau, Bois des sources du Peugue)
- participation à l'extension d'un groupe scolaire existant (6 classes)

5/ Evolution du projet urbain

Programme de construction



Pessac – projet de ZAC Chappement



- Un découpage d'îlots découlant des entités foncières actuelles
- Répartition par nature de logements :
 - 50 % d'accession libre
 - 10% d'accession à prix maîtrisé
 - 10 % d'accession sociale
 - 30 % de locatif social



Évolution du projet urbain :

Optimisation de la combinaison des exigences environnementales avec la production de logements

Ajustement des superficies dédiées à l'activité d'artisanat

Limitation des infrastructures imperméabilisées

➤ **Projet urbain intégrant au mieux la valorisation des espaces naturels**

5/ Evolution du projet urbain

Programme de construction



➤ ZAC à maîtrise foncière partielle

> 58 000 m² SdP (96% de logts. / 4% d'activités)

➤ Îlots maîtrisés par l'aménageur :
environ 34 300 m² SdP, soit 450 logements
et 2 400 m² d'activité

➤ Îlots soumis à participation :
23 750 m² SdP environ , soit 335 logements

➤ Nombre de logements prévu

- Secteur 1 : 180
- Secteur 2 : 304
- Secteur 3 : 301
- Total : 785

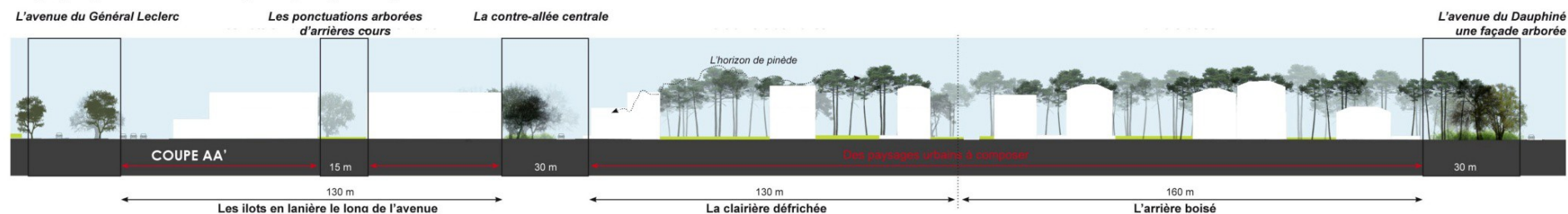
5/ Evolution du projet urbain

Schémas de principe

Un épannelage s'inscrivant dans le gabarit des futaies existantes et se raccrochant au tissu existant



Un paysage urbain à recomposer, séquencé par des « structures arborées durables »



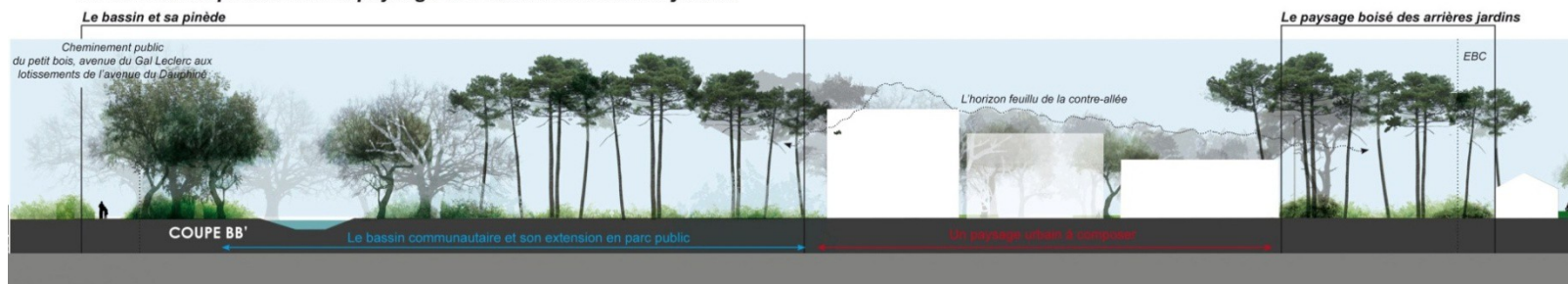
5/ Evolution du projet urbain

Schémas de principe

Un épannelage s'inscrivant dans le gabarit des futaies existantes et se raccrochant au tissu existant



Un horizon de pinède liant le paysage de l'eau aux arrières de jardins



5/ Evolution du projet urbain

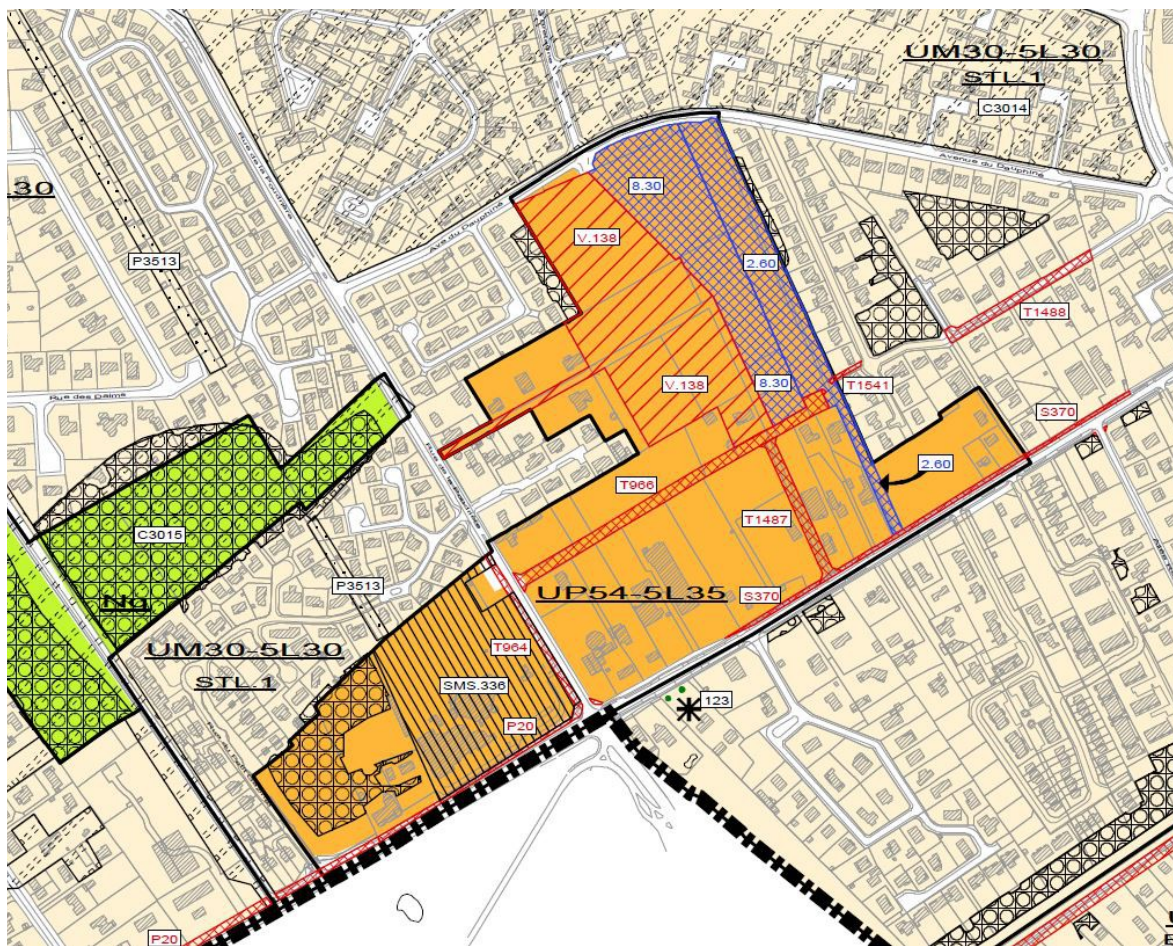
Schémas de principe

Hauteurs des bâtiments envisagées



Un épannelage gradué
se raccrochant aux bâtiments existants
et s'inscrivant dans le gabarit des futaies
existantes

PLU 3-1 en cours : projet «arrêté», soumis à enquête publique en 2016



-Typologie encadrée par l'OAP habitat

-SMS définie particulièrement sur le Pacha

- Hauteurs : épannelage gradué de R+1 à proximité du tissu existant à R+5 au cœur du parc (U Projet 54)

- Encadrement des typologies dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLU

- Reprise des E.R. en vigueur et instauration d'une servitude localisation de voirie (SLV)

Procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) :

- Outil permettant une maîtrise foncière
- Gestion de la compensation des zones humides détruites, à une échelle globale
- Développement urbain maîtrisé (surface de plancher définie, et équipements publics créés en adéquation avec le projet)
- Projet architectural encadré (établissement de prescriptions + désignation d'un architecte en chef de la ZAC)

- Concertation réglementaire (juillet 2015 – 1^{er} trimestre 2016)
- Réunion publique (11 décembre 2015)
- Poursuite de l'étude d'impact et de l'analyse écologique des sites de compensation
- Approbation du dossier de création de ZAC par Bordeaux Métropole (1^{er} semestre 2016)
- Etudes techniques et environnementales, étude de desserte énergétique
+ finalisation de l'étude d'impact nécessaire à l'élaboration du dossier de réalisation
Poursuite de l'analyse écologique des sites de compensation
- Désignation de l'aménageur
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC concomitamment à l'approbation du PLU 3.1 (fin 2016)

7/ Echanges



Suites de la réunion de concertation :

- Les documents de la concertation sont disponibles :
 - en Mairie de Pessac
 - dans les locaux de Bordeaux Métropole (31-41, cours du maréchal Juin à Bordeaux - quartier Mériadeck)
 - en ligne, sur le site de la concertation de Bordeaux Métropole, à l'adresse :
<http://participation.bordeaux-metropole.fr/>
> rubrique : Projets locaux / Pessac-Chappement
- La fin de la concertation sera annoncée par voie de presse

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 : • 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 : • Les présents • Pour information : Diffusion sur le site de la participation et dans le registre de la concertation
Pièce jointe : - Document de présentation	
Pierre Amen Chef du service du projet urbain 	

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 devaient 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.

An aerial photograph of the town of Pessac, France, showing residential areas, roads, and green spaces. Overlaid on the right side of the image is a decorative graphic consisting of several thick, colorful lines (blue, orange, green, purple, red, pink, yellow) radiating from a central point, each ending in a black circle. The text 'PESSAC' and 'Secteur Chappement' is centered over the image.

PESSAC

Secteur Chappement

Réunion publique du 30 juin 2016

Déroulement de la réunion

Retour sur les réunions publiques et réunions de travail

Evolution du projet

- Nombre de logements
- Insertion urbaine et paysagère
- Outil de mise en œuvre

Echanges



Retour sur les rencontres du 1^{er} semestre 2016

Une réunion publique

le 17 mars 2016

Pour écouter et répondre aux propositions des riverains suite à la réunion publique du 11 décembre 2015



Retour sur les rencontres du 1^{er} semestre 2016



Deux réunions de travail

le 26 mai et le 22 juin 2016

Pour construire avec les représentants des habitants et des riverains un nouveau projet urbain

Groupe de travail :

Représentants du CLAC (Collectif pour Limiter l'Aménagement Chappement)

Représentants des ASL (Aliénor, les Hameaux de l'Alouette 2, le Petit Gazinet, l'Enclos de la Poudrière, les Cottages)

Représentants de la Fédération des Syndicats de quartier (Cap de Bos, Magonty et France)

Elus et services de la Ville de Pessac

Services de Bordeaux Métropole



Evolution du projet urbain

Disparition de la
programmation
activités artisanales

Passage de 785
logements à 300
logements environ



Evolution du projet urbain

LE PLU 3.1

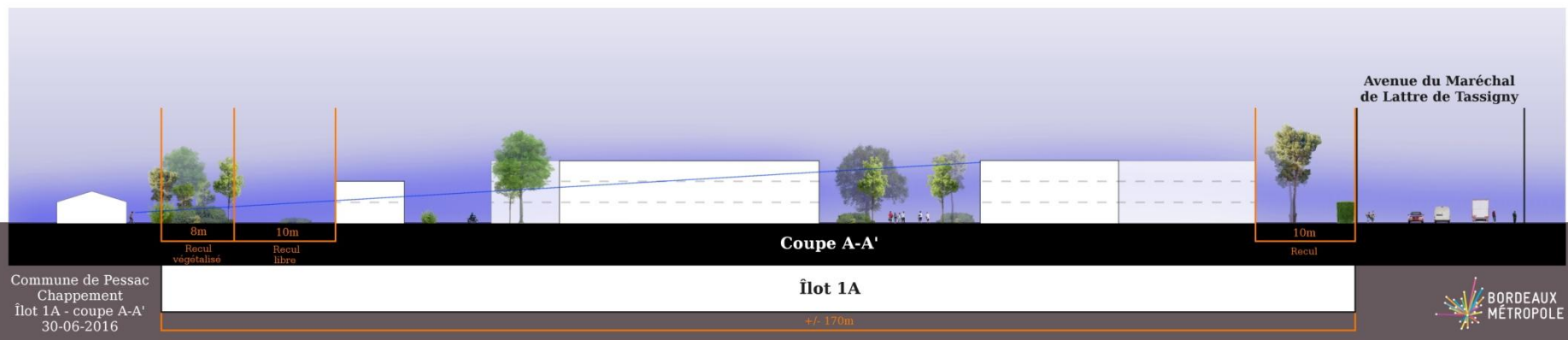
Des dispositions réglementaires :

- Préservant le cœur d'îlot boisé
- Favorisant les liaisons paysagères
- Limitant les hauteurs à R+1 en limite du pavillonnaire existant et maximum R+2

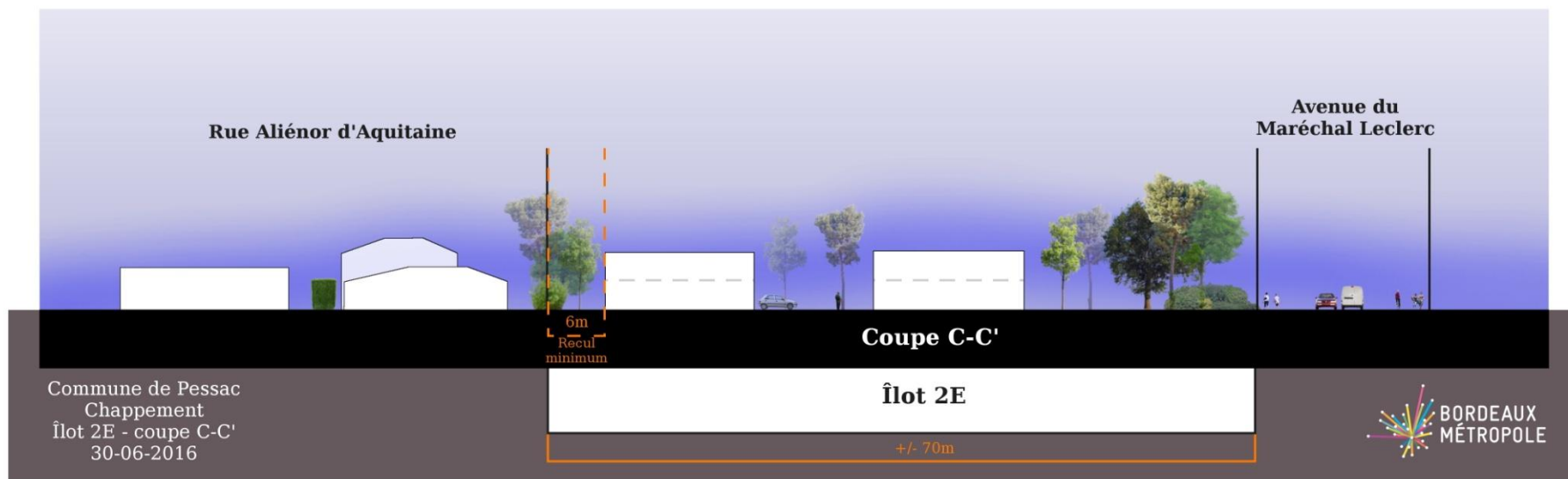


Insertion urbaine et paysagère

3 coupes illustrant
l'insertion urbaine et
paysagère



Insertion urbaine et paysagère



Outil de mise en œuvre

- Abandon du projet de ZAC => Diminution du financement des équipements publics
- Recours à un nouvel outil de financement des équipements publics :
La Taxe d'Aménagement à taux Majorée (TAM) qui permettra de financer exclusivement l'adaptation des équipements scolaires (2 classes)





Merci de votre attention



Direction générale Valorisation du territoire
DGA Aménagement
Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages
Service du projet urbain

Bordeaux le **07 OCT. 2016**

COMPTE RENDU

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

OBJET : Pessac – Secteur Chappement – Évolution du projet urbain Réunion publique du 30 juin 2016, de 19h00 à 20h30	
PARTICIPANTS : Présents : • 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 Gaïffas, 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	DESTINATAIRES : • Les présents • Pour information : Diffusion sur le site de la participation et dans le registre de la concertation
Pièce jointe : - Document de présentation	
Pierre Amen Chef du service du projet urbain 	

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 Gaïffas – 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'inscriront 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.



Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Participations par thématiques](#) > [Urbanisme](#) >

Des logements à Pessac Chappement : principes d'aménagement

PARTICIPATION TERMINÉE

Publiée le 06 / 04 / 2016
Modifiée le 13 / 07 / 2017

À l'ouest de Pessac, le secteur Chappement présente un fort potentiel de mutation. Ses qualités paysagères et les premières réalisations sur Lucildo justifient de lui porter une attention particulière.

Pour encadrer son aménagement futur, Bordeaux Métropole et la Ville de Pessac proposent une **opération d'aménagement développant les objectifs suivants** : production de logements diversifiés, préservation des qualités environnementales du site, développement d'un maillage doux, proposition d'activités artisanales, de services et d'équipements en adéquation avec la densification.

Au fil des réunions publiques, **le projet initial a profondément évolué**. Le nombre de logements potentiel a été fortement réduit (de 785 à 300 logements), le périmètre de l'opération également, les outils de financement ont changé (l'outil ZAC est remplacé par la TAM) avec des conséquences sur le niveau d'équipements publics possibles (nombre de classes supplémentaires, maillage et dessertes locales, abandon du projet de parc public).

Donnez **votre avis sur les principes et outils** qui encadreront l'aménagement du secteur Chappement !

La concertation a été clôturée le 13 juillet 2017.

Etat de la participation : Terminée

Type : Réglementée / Concertation simplifiée ?

Thématique : [Urbanisme](#)

Porteur de la participation : [Bordeaux Métropole](#) ?

Gestionnaire de la participation : [Virginie Cailleaud](#)

Mairie associée : Mairie de Pessac ?

Communes et quartiers : [Pessac](#)

Localisation de la participation : [Voir le plan](#)



VISUEL GÉNÉRAL DE LA RUBRIQUE "URBANISME"

Calendrier simplifié de la participation

- 13 / 07 / 2017 : [Clôture de la concertation](#)
- 11 / 04 / 2017 : Groupe de travail #4
- 30 / 06 / 2016 : [Réunion publique #3](#)
- 22 / 06 / 2016 : Groupe de travail #3
- 26 / 05 / 2016 : Groupe de travail #2
- 17 / 03 / 2016 : Réunion publique #2
- 11 / 12 / 2015 : Réunion publique #1
- 20 / 11 / 2015 : Groupe de travail #1
- 31 / 07 / 2015 : Début de la concertation
- 10 / 07 / 2015 : Délibération d'ouverture de concertation

Éléments clés

10,2 HECTARES pour l'opération d'aménagement (en substitution du projet initial de ZAC)

300 LOGEMENTS potentiellement constructibles

60 % de logements en accession libre

30 % en locatif social

Avancée de la participation en ligne

52

participants ?

63

avis

16

réactions

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE

La concertation ouverte en juillet 2015 a fait profondément évoluer le projet. La Zone d'aménagement concerté (ZAC) initialement envisagée, avec un programme de 785 logements sur 21 hectares, a finalement été abandonnée, au profit d'une Opération d'aménagement de 300 logements sur 10,2 hectares. L'évolution du projet, construite au fil des réunions publiques avec les riverains, est détaillée ci-dessous.

Localisation géographique du projet

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.

- Voir [le plan de localisation](#).

Définition des enjeux

Des études préalables avaient été engagées dès 2005 par l'A'urba, en lien avec la Communauté Urbaine, devenue Bordeaux Métropole au 1er 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, le Conseil de Communauté a instauré un périmètre de prise en considération.

- Consultez [la délibération du 23 février 2007](#) et [son annexe](#).

Définition des objectifs du projet

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

Documents à télécharger

[Plan de situation](#)

PDF 529.3Ko

TÉLÉCHARGER 
[Périmètre du projet \(version juillet 2015\)](#)

PDF 2.8Mo

TÉLÉCHARGER 
[Délibération d'ouverture de concertation \(10 juillet 2015\)](#)

PDF 4Mo

TÉLÉCHARGER 

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.

Réduire les impacts environnementaux du projet

En parallèle, **une étude d'impact environnemental** 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.

- Consulter [l'étude d'impact environnemental](#) (version provisoire de décembre 2011).

En outre, une expertise réalisée par les bureaux d'études Gereia 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.

- Consulter [la carte des zones humides](#) présentée le 11 décembre 2015.

Le projet initial de ZAC présenté en juillet 2015

Le secteur sud, correspondant au quartier Lucildo, s'est largement urbanisé depuis les premières réflexions de 2005. Les opportunités de développement urbain se situent essentiellement au Nord de l'avenue du Général Leclerc / avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

La ZAC proposée en juillet 2015, à l'ouverture de la concertation, comportait **un programme de 785 logements, répartis** de la façon suivante :

- 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 m² de commerces, services, activités ou artisanat.

Le détail du projet sera finalisé en tenant compte du contexte environnemental du secteur. 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.

Le projet sera également défini en lien avec l'urbanisation existante. En particulier, **la hauteur des nouveaux bâtiments sera modulée** en fonction des constructions déjà existantes à leurs abords immédiats : entre R+1 (c'est à dire bâtiment en rez-de-chaussée assorti d'un étage) à proximité des pavillons existants et R+5 (5 étages) au cœur du parc.

[Notice de concertation \(version juillet 2015\)](#)

PDF 23.4Ko

TÉLÉCHARGER 

[Périmètre de prise en considération \(délibération 23 février 2007\)](#)

PDF 24.3Ko

TÉLÉCHARGER 

- Voir le plan du [périmètre du projet de ZAC](#) (version juillet 2015).

Le **programme prévisionnel des équipements publics** se compose des éléments suivants :

- des voies de desserte interne,
- des voies « douces » (réservées aux piétons et cyclistes) publiques,
- un parc public autour du bassin d'orage,
- participation financière à l'extension du bassin d'orage Chappement,
- participation financière à la réhabilitation des zones humides en dehors du périmètre (bassin Grand Semis, Forêt de Toctoucau, Bois des sources du Peugue),
- participation financière à l'extension (6 classes) d'un groupe scolaire existant (Cap de Bos).

Abandon du projet de ZAC et remplacement par une opération d'aménagement

La concertation a fait considérablement évoluer le projet initial. Au fil des réunions publiques et des rencontres avec les riverains, Bordeaux Métropole et la Mairie de Pessac ont **abandonné le projet de ZAC. D'autres propositions ont émergé**, dans le sens d'une réduction du nombre de logements à construire, d'une adaptation des formes urbaines et d'une préservation de l'environnement.

En savoir plus :

- sur **les nouvelles propositions** faites aux habitants lors des diverses réunions : en rubrique "Participation hors ligne" ci-dessous.
- sur **le projet finalisé** : en rubrique "Décision" ci-dessous.

Participez en donnant votre avis sur les grands principes d'aménagement

L'ouverture de la concertation, au titre de l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, sur le secteur Chappement à Pessac, a été approuvée par délibération métropolitaine n°2015/0445 en date du 10 juillet 2015.

- Consulter la [délibération d'ouverture de la concertation](#).

Faites-nous part de **votre avis sur les objectifs généraux, les grands principes** d'aménagement proposés, **le programme de construction** et celui des équipements publics, les évolutions du projet suite aux réunions publiques, etc.

La concertation a été clôturée le 13 juillet 2017.

[Orientations d'aménagement \(annexe à la délibération 23 février 2007\)](#)

PDF 1.7Mo

TÉLÉCHARGER 

[Etude d'impact environnemental \(version provisoire - décembre 2011\)](#)

PDF 7.2Mo

TÉLÉCHARGER 

Vous aussi, réagissez et participez à cette démarche !

[Charte de modération](#)

[63 Avis et 16 réactions](#)



Avis de
vope
Le 5 juillet 2017
à 20h36

Bonjour
Concernant les créations des nouvelles voies :
- celles-ci devront respecter en totalité l'arrêté du 15 janvier 2007 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics
- je propose que chaque voie nouvellement créée bénéficie d'une piste cyclable indépendant des trottoirs et de la chaussée

Aucune réaction



Avis de
remilej
Le 11 juillet 2016
à 12h37

Présent à la réunion publique du 30 juin 2016 au Galet, le CLAC se félicite de l'annonce du nouveau projet urbain pour Pacha/Chappement, et souhaite contribuer à sa réalisation (PLU3.1 et aménagements à venir).

Parmi les annonces formulées par la mairie de Pessac et Bordeaux Métropole lors de cette réunion, nous avons relevé :

300 logements, concentrés sur la zone Sud le long de la route d'Arcachon.
100 logements sur le Pacha, 170+ 30 à Chappement Sud.
Un épannelage culminant à R+2 au Sud, et descendant à R+1 au Nord, incluant des retraits et continuité paysagères préservant le bâti existant.
Pas de voiries (automobiles) supplémentaires.
30% de logements sociaux par opération
Une zone centrale préservée, avec réservations pour équipement public (peut-être un parc).
Plus de ZAC mais une taxe d'aménagement à taux majoré permettant de financer la création de 2 classes dans un groupe scolaire proche.
La rénovation du carrefour du pacha (financement indépendant du projet).
Le CLAC

Aucune réaction



Avis de
remilej
Le 15 juin 2016
à 08h46

Ci-dessous, le texte de la lettre envoyée par le CLAC le 25 avril 2016 à monsieur le Maire de Pessac :

Monsieur Le Maire,

Nous tenions à vous remercier au nom des signataires des deux pétitions et des trois ASL (Les Hameaux de l'Alouette 2, le Lotissement l'Enclos de la Poudrière et le lotissement Aliénor) d'avoir organisé le 17 mars 2016 une réunion de concertation au Gallet. Elle a rassemblé plus de 500 personnes et elle a permis une expression plus large et plus représentative des avis des citoyens concernés par l'aménagement de la zone Chappement. Durant cette réunion, une très grande majorité du public a manifesté son opposition au projet initialement présenté (présentation projet 11/12/2015). L'ensemble des revendications portait sur les nuisances et les dérives générées par un tel projet. Aussi, le souhait de tous était la limitation des impacts négatifs liés à l'aménagement de la zone Chappement. Et des propositions concrètes vous ont été faites, notamment sur la modification du PLU 3.1 concernant la zone UP 54. Nous vous remercions également pour votre volonté de revoir significativement le projet initial et nous avons pris note de vos propositions en séance :

- ▣ Zone Nord restera boisée avec une protection de type EBC (ou EC moins restrictive) : zones EP3B, EP3E et EP3A (îlots 3A, 3B et 3C).
- ▣ Réduction du nombre de logements à moins de 500.
- ▣ Habitations R+1 maximum au droit des zones pavillonnaires existantes.
- ▣ R+3 maximum, plutôt sur le côté sud.
- ▣ Renforcement des transports publics.

Vous avez également émis l'idée qu'un établissement scolaire de type primaire ou un collège pourrait être prévu dans le secteur 3.

Afin que vous puissiez soutenir notre action auprès de Bordeaux Métropole, nous avons suivi vos conseils et nous avons déposé nos revendications pour la modification du PLU 3.1 auprès des enquêteurs de la commission d'enquête publique PLU à la Mairie de Pessac,

Lors de la réunion du 18 mars 2016 du syndicat de quartier Cap de Bos, vous avez réaffirmé votre volonté de nous soutenir. Et vous avez également souhaité que les collectifs, les syndicats et les ASL soient partie prenante dans la construction du nouveau projet. Vous nous avez aussi assurés qu'une autre réunion de concertation publique sera de nouveau organisée avant l'été pour présenter le projet remanié. Dans cet objectif, le collectif CLAC (Collectif pour la Limitation de l'Aménagement Chappement) qui rassemble des citoyens des deux pétitions, ainsi que les trois ASL (les Hameaux de l'Alouette

2, Lotissement l'Enclos de la Poudrière et Aliénor) vous proposent les réflexions et revendications suivantes :

1. Préservation des Zones boisées :

Le PLU doit sanctifier les zones boisées existantes (repères 2E, 3B, et 3C en partie) afin qu'aucune construction ne puisse y avoir lieu. Le Classement EBC assure cette protection, mais toute autre proposition qui la garantirait serait acceptable. Nous demandons que ces zones boisées soient portées hors du périmètre de la ZAC et fasse l'objet d'un classement protecteur dans le règlement de PLU.

2. Réduction du nombre de logements

Si on considère le secteur d'aménagement, en dehors des zones boisées à conserver, et que l'on

applique une densification pavillonnaire équivalente aux zones récemment construites sur Lucildo, on arrive à un nombre de logements inférieur à 300.

Votre proposition de 500 logements nous semble bien trop élevée en rapport à l'existant et compte tenu de la saturation actuelle des voies lors des mouvements pendulaires.

Pour cela, nous proposons que le PLU assure sur cette zone Sud (qui exclut la partie boisée) :

- o Hauteur maximale de 9 mètres avec épannelage des hauteurs.
- o Limitation à R+0 pour les franges (1A, 3A, 3C et 3D) situées au droit des zones pavillonnaires.

- o Une emprise bâtie au sol limitée à 30%.

- o Un minimum de 50% en espace de pleine terre au niveau de chaque parcelle.

- o Une limitation haute à L30 des critères de mixité sociale permettant de conserver

les équilibres actuels de la zone.

- o Une mixité sociale modérée et équilibrée répartie de manière plus homogène sur l'ensemble des ilots, les minimums prévus par le PLU devant également être des maximums.

3. Transports et voirie.

L'urbanisation de cette zone interface nécessite une réflexion particulière. Les commentaires recueillis lors de la concertation et des pétitions montrent bien une sensibilité importante des citoyens sur ces questions. Il apparaît que les études existantes ne sont plus à jour (2009).

Aussi, nous demandons que soit menée une étude de trafic autour du carrefour dangereux du Pacha et que l'aménagement de la zone propose un schéma de voirie compatible avec les contraintes du secteur. Il sera nécessaire de rendre obligatoire un nombre suffisant de stationnements résidentiels et commerciaux.

Le schéma directeur des transports de la zone devra également tenir compte de l'augmentation de la population en proposant des services adaptés sans porter préjudice à la circulation. Le pôle intermodal Alouette France doit pouvoir être relié par des transports rapides et fréquents, en favorisant les transports doux (stations VCub, Bluecub, Bus fréquents,...)

Les voies cyclables et piétonnes doivent être améliorées et surtout sécurisées pour favoriser leur utilisation par les citoyens.

4. Services et réseaux

De nombreux citoyens redoutent que l'augmentation de la population se fasse sans être accompagnée de la mise à niveau des services et des réseaux, y compris l'évacuation des eaux qui pose un souci particulier dans cette zone. Il nous faut donc des garanties sur la capacité des réseaux et des services à absorber les besoins des nouveaux arrivants: Eaux de pluie, Eau potable (souci de pression), gaz, électricité, téléphone, internet... mais également crèches, écoles, et collèges...

C'est dans ce sens que nous aimerions discuter des zones centrales 3A et 3C, que vous avez réservées pour un équipement collectif à définir.

Aussi, pour avancer ensemble sur la définition du futur projet, et conformément à votre souhait de concertation active, nous proposons de venir vous rencontrer lors d'une réunion de travail sur le projet.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sentiments distingués.



Avis de
LESTYNEK
Dominique

Le 6 juin 2016
à 20h26

Les propositions communes exprimées dans les échanges relatifs à Chappement réalisés par les quartiers avec les collectifs appellent les observations suivantes en guise de poil à gratter... les méninges:

Zonage: il m'avait semblé comprendre que c'était le projet d'ensemble qui faisait le zonage spécifique à Chappement!

Nombre de logements: Si 300 logements est un minimum est-ce 785 ou 480 le maximum? Je crains (peut-être à tort) que si l'on n'atteint pas un seuil critique, les propriétaires (toujours oubliés en l'espèce) ne soient fondés à se considérer lésés et spoliés par le sursis à statuer et à faire annuler cette décision pour revenir au statu quo ante (PLU en vigueur à ce jour). Ce risque juridique en l'absence d'un intérêt public décisif et évident ne semble pas nul.

De plus il convient aussi de rappeler une loi économique de base: quand la demande est supérieure à l'offre de logements les prix montent (en locatif comme en accession). Les primo-accédants (les jeunes couples en général) ne pourront plus se loger sur la Métropole et devront s'installer loin de leur lieu de travail. La fracture générationnelle se prépare maintenant!

Stationnement: Si les résidents doivent stationner en souterrain, il convient de prévoir 2 places en surface pour les services (déménagement, dépannage, médecin ou infirmière...).

Logements sociaux: il faut rappeler que 70% de la population peut prétendre à un logement dit social. Il serait intéressant de savoir pour connaître l'équilibre à réaliser, de savoir le nombre de logements sociaux existants dans chaque zone et chaque quartier et le pourcentage par rapport au parc total de logements sur les mêmes bases. Il serait également utile de connaître le parc privé locatif de chaque quartier susceptible de pallier ce manque. Ces informations donneraient une idée des capacités d'accueil sur l'extérieur.

Espaces verts: Il conviendra de mesurer avec précision l'apport en espaces verts lié au projet de cité-jardin. En revanche les espaces centraux (je crois propriété de la ville) doivent être conservés au titre de réserves foncières pour préserver l'avenir pour un équipement à définir ultérieurement à l'horizon 2030.

Parc public: la protection doit permettre les équipements de sports de parcours libres et des bancs publics.

Chemins modes actifs: Maillage à réaliser avec les pistes de Beutre, de Toctoucau, Salvador Allende et du domaine universitaire. Egalement avec les équipements de quartier. Ces modes peuvent constituer une alternative crédible à la voiture à la condition d'offrir une sécurité forte pour la desserte des écoles et des universités notamment.

Transports collectifs: Cette dispose d'une liane 4. Malheureusement sous-employée. Cette sous utilisation a entraîné la création d'un terminus partiel. Le "plat de nouilles" que constitue son parcours actuel en est la source. Les lianes doivent avoir le parcours le plus simple et le plus direct possible. La desserte en boucle avec le terminus du tram de l'Alouette relève d'une autre logique

complémentaire.

Carrefour du Pacha: on observe qu'une des problématiques de ce carrefour est constitué par les files cumulées de tourne-à-gauche. Le giratoire est la meilleure solution de ces problématiques. Sans parler des avantages induits: embellissement, "végétalisation", signal et repère géographique, fonctionnement automatique sans panne ni alimentation électrique, apaisement de la vitesse, conduite fluide sans stop and go... Assainissement: il convient de vérifier les capacités des réseaux actuels et de limiter l'imperméabilisation des sols avec l'urbanisme adapté.

Aucune réaction



Avis de
DA ROLD
Le 29 mars 2016
à 20h28

Dans le cadre de la concertation en cours concernant le secteur Chappement à Pessac, la fédération des syndicats et comités de quartier de Pessac, s'appuyant sur son avis sur le PLU 3.1 adopté par son Conseil d'Administration le 10 novembre 2015, et sur l'avis des 3 quartiers de Magonty, Cap de Bos et France-Alouette en date du 30 janvier 2016, en ce qui concerne ce secteur de projet, leur demande de classement au PLU en dehors des secteurs de projet étant celui des zones UM 30 :

- rappelle sa demande que ce secteur comme les autres secteurs de Pessac faisant l'objet de fortes tensions foncières et d'intérêt général par son emplacement soient traités en « secteur de projet »
 - o avec un plan d'ensemble précisant l'identité du futur secteur, la typologie des logements
 - o assurant la maîtrise foncière par la collectivité
 - o ainsi que la qualité urbaine d'un ensemble cohérent s'intégrant aux quartiers environnants.

- rappelle que le PLU 3.1 intègre tant les domaines de l'occupation des sols que ceux qui concernent les déplacements, l'habitat que l'environnement et à cet effet pour le secteur de Chappement concerne
 - o les espaces boisés classés à préserver ainsi que les zones humides,
 - o la réservation de terrains ou de programmes pour du locatif social à prix abordable et des logements en accession sociale notamment pour favoriser l'acquisition par les primo accédants,
 - o la réservation d'espaces pour des équipements publics notamment scolaires ou de futurs services non identifiés à ce jour,
 - o une desserte de transports en commun à renforcer tant pour répondre aux besoins actuels que futur
 - o un aménagement du carrefour du Pacha, indispensable dès à présent compte tenu de sa dangerosité actuelle et du trafic sur cette voie desservant le bassin d'Arcachon et Cestas.

D'autre part, la fédération des syndicats et comités de quartier de Pessac a mis en exergue dans son avis sur le PLU 3.1 l'importance de l'identité des quartiers de Pessac, qui assurent d'ailleurs une des particularités importantes de la ville de Pessac dans la Métropole Bordelaise, par rapport à bien d'autres communes. Conforter l'identité des quartiers de Pessac participe ainsi à développer la notoriété de Pessac au sein de la Métropole Bordelaise.

Cela passe notamment par le confortement des séquences urbaines qui ponctuent la traversée de Pessac sur ces 17 km du Haut-Brion à Toctoucau. De même que ces séquences urbaines et

notamment celles qui se situent sur la voie dite d'Arcachon concernent l'avenue Jean Jaurès, en cours de traitement, l'îlot 8 du centre-ville, la place du Monteil et celle de l'Alouette et le quartier de Toctoucau, le secteur de Chappement est au-delà même de Pessac un élément repérable qu'il est nécessaire de requalifier car celui-ci est actuellement signifié par un blockhaus, le Pacha (point de repère et d'identification qui sera à priori démolé) et côté Cestas le bâtiment Gifi. La route d'Arcachon a contribué à développer le style architectural dit « arcachonais » très présent sur Pessac de Toctoucau au Haut Brion et son vocabulaire architectural qui pourrait valablement être adapté en ce site de Chappement. Il convient également de rappeler le caractère résidentiel et paysager des quartiers de Magonty et de Cap de Bos.

A partir de ces éléments, la fédération des syndicats et comités de quartier de Pessac demande au niveau de la méthodologie pour la poursuite de la concertation pour la mise en œuvre de ce secteur de projet dans un esprit de co-construction, que soient mis en place, sous l'égide de Bordeaux Métropole au cours du trimestre à venir et durant toute la durée du projet, des ateliers permanents d'urbanisme associant la fédération, les 3 syndicats de quartier et des habitants riverains.

Parmi les pistes de réflexion pour ce projet, la fédération des syndicats et comités de quartier propose que :

- l'identité du secteur de Chappement s'appuie sur la qualité paysagère des sites avoisinants tant à Magonty qu'à Cap de Bos avec des continuités paysagères entre espaces publics et privés ce qui suppose de préserver suffisamment d'espaces susceptibles d'être plantés tant sur domaine public que sur espaces privés, par exemple dans l'esprit des « cités jardin » et que soit maintenu le caractère résidentiel de ces quartiers.

- le carrefour du Pacha soit traité tant au niveau des circulations routières, cyclables et piétonnes permettant de régler et fluidifier les trafics et accès de part et d'autre notamment des avenues du général Leclerc et de Lattre de Tassigny, ainsi que la revalorisation de l'image de cet espace et ses abords. Pour cet espace, type place urbaine, un traitement paysager serait à envisager sur son ensemble côté Pessac tant que côté Cestas.

- le réseau de transports en commun soit revu tel que demandé dans l'avis des trois syndicats de quartier avec notamment un espace prévu pour une aire de co-voiturage et que soient prévus les reports modaux entre les différents modes de transports..

- soit assuré un maillage des cheminements doux sécurisés, cyclables et piétonniers, tant au sein du secteur qu'avec les quartiers voisins tant sur Pessac que sur Cestas , en les reliant aux réseaux existants ou en projet.

- les zones affectées au logement se limitent à celles dénommées 1A, 2A, B, C, D et E du plan daté du 11 décembre 2015. Sur ces zones de logements, le programme devrait être adapté tel que proposé par l'avis des 3 syndicats de quartier avec des typologies de logement pour des usages diversifiés notamment inter générationnel et prévoyant 30% de logements locatifs sociaux.

- pour ce secteur de logement les accès s'opèrent par un réseau de voirie parallèle aux avenues du général Leclerc et de Lattre de Tassigny, sans accès, ni bande d'accès sur les voies sur sus

nommées.

- pour ce secteur de logement les hauteurs des constructions soient adaptées à leur environnement immédiat et celui des quartier existants.. La fixation de la hauteur n'est pas un préalable mais doit être décidée en fonction de l'ensemble du projet, lors des réunions de travail pour la mise au point du projet. L'accessibilité par ascenseurs doit être envisagée dans tous les logements situés à l'étage pour permettre la disponibilité des nouveaux logements aux personnes âgées ou handicapées.
- pour les programmes de logements collectifs, des stationnements en sous-sol doivent être prévus pour éviter la prolifération de stationnement en surface et l'imperméabilisation des sols.
- des reculs suffisants le long des avenues du général Leclerc et de Lattre de Tassigny doivent être prévus pour permettre des plantations d'arbres de haute tige
- les Espaces Boisés Classés initialement prévus au POS aux abords de l'avenue du Dauphiné, avant le PLU actuel, soient adaptées pour réaliser un parc public aménagé et protégé et que soient intégrés au projet les arbres remarquables situés sur le site actuel du Pacha.
- le bassin de retenue d'eau soit aménagé en bassin en eau « permanent » du type de celui actuellement sur Cap de Bos
- des réserves foncières soient effectuées pour des équipements notamment scolaires, une salle polyvalente et pour des équipements et services futurs, sans identification à ce jour, préservant ainsi l'avenir.

2 réactions argumentées ▼



Avis de
Bernard
Le 31 mars 2016
à 14h36

Vous préconisez que les hauteurs des constructions doivent être adaptées à celui des quartiers existants or dans ces quartiers il n'y a que des maisons individuelles, majoritairement sans étage, donc je suis d'accord il ne peut y avoir que des petites constructions. Pour ma part je trouve inacceptable d'envisager l'expropriation des habitants actuels pour construire des blocs. Les initiateurs de ce projet ont-ils pensé à eux, aimeraient-ils vivre une pareille situation ?



Avis de
**MORANGE
Philippe**
Le 30 mars 2016
à 16h33

Je suis propriétaire d'une maison à l'intérieur de la future ZAC et notamment dans la zone signalée 2 D. Je suis donc en désaccord avec votre proposition de limitation du projet à ces zones le long de l'avenue et constate que vous ne représentez pas l'ensemble des avis des riverains. Vous ne prenez en compte que les gênes éventuelles de riverains relativement éloignés. Par contre pour ceux (en petit nombre) qui habitent sur les parcelles prévues en construction et dont les propriétaires risquent l'expropriation aucune prise en considération. Je ne me sens absolument pas représenté par ces associations.

Quand le secteur Chappement sera transformé et



Avis de
habitant de
Magonty
Le 29 mars 2016
à 16h23

qu'il comptera environ au moins 500 logements de plus qu'à l'heure actuelle, les quartiers qui en sont tout proches ne seront plus réellement des quartiers pavillonnaires ...

Selon toute bonne logique le niveau des impôts locaux devrait donc diminuer ... JE N'EN AI PAS ENTENDU PARLER ... COMME C'EST BIZARRE !!!!

Vous trouvez ça NORMAL ? Pas moi ...

Aucune réaction



Avis de
aboulafia
Le 26 mars 2016
à 08h19

Bonjour,

Lors de ma dernière intervention j'insistais sur le faible rendement économique des investissements à réaliser dans des zones difficilement constructibles.

J'ai bien participé à la réunion Publique, sans pouvoir poser mes questions compte tenu du nombre et de la qualité des interventions.

M le Maire a évoqué quelques pistes pour défendre le projet d'aménagement en ZAC de la zone du PACHA appelé Pessac Chappement.

Je veux insister sur la faiblesse du réseau de desserte de cette zone en matière de transport. D'ici 2020 nous avons plusieurs points noirs à régler :

- desserte SIAO Cestas pas la D2500 , engendrant un trafic camion important du Rond Point Pacha jusqu'à TOCTOUCAU

- L'arrêt de la desserte train sur la ligne ARCACHON-PESSAC du fait du manque de conducteur

- La desserte en Lianes par les lignes 4 et 44 sont largement insuffisantes pour fluidifier le trafic routier -voiture pour l'essentiel sur l'Avenue Général Leclerc , Avenue de la Poudrière , Avenue Cap de Bosc , Avenue du Dauphiné , D2500.

- L'absence de tramway (rien de programmé à H2020) de cette zone qu'il faudra équiper d'écoles voir collèges , voir commerces de proximités - cabinet médical ne va qu'accroître la problématique devenue invivable aux heures de pointes (y compris rond point Cap de Bosc)

Les voies douces (Vélos, piétons) sont problématiques :

interruption de la liaison Avenue de la Poudrière niveau Lotissement Alouette 2 et Pacha) traversée Rond Point Pacha vers Cestas hyper dangereuse

chemin piéton entre 50 rue Suffren et 12 rue Bougainvilliers interdit par pose clôture interdisant la circulation piétonne entre lotissements mitoyens (Orée du Bois -Alouette 1 et Alouette 2).

La création de nouveaux axes de dessertes et l'arrivée de 1000 véhicules sans solutions alternatives sont gravement nuisibles aux riverains et à la pollution déjà importante sur cette zone.

Des solutions doivent être étudiées et mises en œuvre dès à présent , ainsi qu'un plan de prévention lors de la réalisation de la première tranche.

Le rendement financier des promoteurs sera grandement affaibli du fait de la faiblesse des infrastructures routières avec la concurrence de 50 000 voitures et camions qui transitent sur ces axes chaque jour, pour faire porter les matériaux et main d'oeuvre durant la phase opérationnelle du fait des nombreux points de blocages routiers.

Des comptages s'imposent rapidement dans une étude qui n'a pas été menée, l'engorgement des toitures et murets permet de faire un état des lieux rapide.



1 réaction argumentée ▾



Avis de
remilej
Le 5 mai 2016
à 23h53



Merci pour cette contribution avec laquelle je suis globalement d'accord. Je n'ai néanmoins pas bien compris cette phrase (si vous pouvez l'expliquer, merci!): "L'arrêt de la desserte train sur la ligne ARCAHON-PESSAC du fait du manque de conducteur"



Avis de
Collectif CLAC
Le 22 mars 2016
à 13h58

A la commission d'enquête sur la concertation:

Nous sommes un collectif, créé autour de la pétition en ligne sur le site change.org (mot clef pessac) qui rassemble maintenant plus de 700 signatures.

Le blog de notre collectif est accessible à <http://clacpessac.blogspot.fr/>

Nous nous sommes constitués pour réfléchir entre usagers et citoyens aux implications effectives du projet de ZAC proposé à la concertation.

Le collectif CLAC réaffirme son indépendance vis-à-vis de tout syndicat, association, ligne politique car il est né spontanément suite au succès de la pétition qui rassemble plus de 700 personnes indépendantes, de profils variés et pas forcément situées en directe proximité du secteur.

Nous agissons sur la base des grandes lignes exposées dans notre pétition:

La Zone Chappement est excentrée, en bordure de bordeaux métropole et mal desservie en transport en commun, par ailleurs le trafic est de plus en plus problématique sur ce secteur. Dans ce contexte il est tout à fait étonnant de vouloir créer 785 logements dans ce secteur, ce qui correspond en s'en référant aux statistiques de Bordeaux métropole à environ 1800 habitants, et plus de 1000 voitures. C'est dès lors évident que les nouveaux arrivants utiliseront principalement leur voiture pour la plupart des déplacements.

Nous demandons une profonde révision du projet intégrant les points suivants :

1. un nombre de nouveaux logements nettement réduit, plus en rapport avec les contraintes du site, en particulier en matière de circulation et transport.
2. une mise à niveau de la desserte de la zone, et des moyens de transport plus rapides et plus efficaces, des stations VCUB, l'extension du maillage cyclable, afin d'endiguer l'accroissement de la circulation automobile.
3. un réaménagement du carrefour du Pacha et de l'accès à la zone commerciale de Cestas, avec pour priorité la sécurité des vélos et piétons, ainsi que la fluidité de la circulation.
4. la préservation des espaces boisés, et de l'écoulement des eaux dans la zone.
5. des choix architecturaux et des hauteurs de bâtiments en harmonie avec le style local et le site d'implantation.

Les plus de 700 signataires de la pétition, dont on vient de vous rappeler les objectifs, ne se sont pas contentés de cliquer sur Internet.

Ils ont aussi exprimé leurs avis, en déposant de nombreux commentaires, plus de 200 à ce jour. Ces commentaires, nous les avons lus avec attention, viennent renforcer ceux qui sont déposés sur le site de la concertation.

Le projet a ainsi été jugé : Disproportionné, Honteux, Délirant, Dangereux, Inapte, Incongru, Irrresponsable, Incohérent, Démesuré, Inadéquat, Aberrant, Monstrueux, Bruyant, Déconcertant, Trop volumineux, Effrayant, Déraisonnable, Pharaonique, Inadapté, Gigantesque, Énorme et Anti-écologique ...

Nous nous trouvons en face d'une expression massive et très unanime. L'inquiétude est principalement focalisée sur l'une des caractéristiques du projet : sa démesure.

Nous avons bien compris que la révision actuelle du PLU (PLU3.1) est la clef du problème que nous abordons.

Aussi, nous avons lu avec attention le contenu du règlement de zone UP54 qui est spécifique à la zone Chappement.

Aussi pour être raisonnables, nous demandons une modification du règlement de zone UP54 du PLU 3.1 aux valeurs suivantes:

- o Hauteur maxi de 9 mètres (au lieu de 18), avec épannellage des hauteurs.
- o Une emprise bâti au sol limitée à 30% (sinon aucune limite prévue)
- o Un minimum de 50% en espace de pleine terre (alors que seulement 35% sont prévus)
- o Le Rétablissement d'espaces boisés à conserver (EBC) pour préserver le site naturel et la biodiversité.
- o Une prise en compte des problèmes de circulation inhérents au projet par une limitation du nombre des nouveaux logements.

Il faut donc revoir la copie et c'est pour cela que nous venons de déposer une requête accompagnée des signatures et commentaires auprès de la présidente de la commission d'expertise sur le PLU 3.1.

Nous sommes convaincus que vous prenez la mesure de l'étendue du mécontentement des Pessacais et usagers de la zone Chappement, exprimée lors des pétitions (700 et 500 signataires), de la réunion publique du 17 mars qui a rassemblé près de 500 personnes, de la large expression sur le site de la concertation Zone Chappement et sur le site de la concertation PLU 3.1.

Nous souhaitons vous faire confiance pour prendre en compte notre demande de modification du projet. Nous pourrions alors discuter du contenu mis à jour d'une éventuelle ZAC, à la densité mieux encadrée.

Notre collectif, ainsi que les 700 signataires de la pétition en ligne resterons dans tous les cas attentifs à vos réponses et à l'évolution de cette zone.

Collectif CLAC pour la Limitation de l'Aménagement Chappement.
33600 PESSAC

Aucune réaction



Avis de
Pierre
Le 22 mars 2016

Je lis Sud Ouest régulièrement et je suis ébahi de ce jeu de patate chaude auquel se livrent les politiques. Oui, le projet d'un périmètre de prise en

à 09h57

considération a été porté en 2007. Oui il a été réduit par la suite. Cette étape vise à définir la zone sur laquelle peut être proposé une ZAC.

Mais le projet démesuré de 785 logements a bien été porté par la Mairie d'aujourd'hui qui a HEUREUSEMENT reculé face à la mobilisation des habitants. {{Qu'elle agisse maintenant en responsable puisque c'est elle qui est aux commandes !}}

On nous parle maintenant de 500 logements, de R+3, d'un collège.....Jugeons aux actes mais cela me semble encore bien trop important pour le caractère pavillonnaire du quartier.

J'espère que la concertation sera bien un travail commun avec les habitants et pas une nouvelle réunion en format "pièce de théâtre" tel que nous avons pu voir au Galet.

Aucune réaction



Avis de
**Engages pour
Pessac**
Le 18 mars 2016
à 20h24

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les élus,
Mesdames et Messieurs,

Je vous remercie de me donner l'occasion de prendre la parole. Je le fais en tant qu' élu municipal et métropolitain au nom « du groupe des élus engagés pour Pessac » mais aussi comme habitant du quartier de Magonty concerné par ce projet.

Dans votre présentation, Monsieur le Maire, vous avez rapidement rappelé l'historique de ce projet et je souhaiterais y revenir pour préciser certains points car à défaut nous pourrions laisser s'installer une confusion néfaste à la bonne compréhension des enjeux et des responsabilités.

Lorsque nous avons posé les bases du réaménagement de ce site en 2007 par une délibération en conseil municipal et en conseil de CUB (la métropole de l'époque), nous avons esquissé des hypothèses. Ces hypothèses ont été complétées en 2011 par une étude environnementale.

Déjà en 2007, les options comportaient toutes la volonté d'une urbanisation mesurée et la présence d'un équipement public (collège ou groupe scolaire ou équipement sportif...). J'invite chacun à consulter ce document qui est en ligne sur le site de la concertation initiée par Bordeaux Métropole.

Ces hypothèses ont été précisées en 2011 par une étude d'impact réalisée par le cabinet Saunier et associés qui prévoyait notamment que « les programmes à réaliser devront rester en cohérence avec les caractéristiques générales du quartier et en préserver les qualités paysagères. »

Ces orientations, il me semble important de les rappeler pour les mettre en regard avec la proposition que vous avez portée lors de la réunion du 11 décembre 2015 :

- développer une offre d'habitat mixte proposant des logements en accession libre, à prix modéré et sociale
- assurer un maillage doux préservant les qualités paysagères du site
- proposer une offre d'activité artisanale, des services ou des petits commerces ;
- assurer un niveau d'équipements en adéquation avec la densification et maîtriser l'insertion urbaine du projet en lien avec l'urbanisation

existante et le contexte environnemental.

Gardons à l'esprit les grands principes que je viens d'énoncer et regardons ce qu'ils deviennent dans votre projet:

- la volonté de « maîtriser l'insertion urbaine du projet en lien avec l'urbanisation existante et le contexte environnemental » disparaît au profit d'une volonté « d'optimisation de la combinaison des exigences environnementales avec la production de logement ».
- pour la première fois, un zonage en UP 54 est avancé soit R+5 dans la partie relative au projet urbain
- pour la première fois, nous découvrons le chiffre de 785 logements.

Nous avons posté une contribution sur le site de la Métropole que chacun ici peut consulter et qui demande, Monsieur le Maire :

Premièrement que tant que la concertation n'est pas terminée, le zonage de l'ancien PLU (UM 30) soit conservé dans ce secteur, comme il l'est dans les quartiers avoisinants.

Deuxièmement que le zonage UP 54, qui est envisagé dans le prochain PLU et qui permet des constructions allant jusqu'à R+5 soit supprimé.

Notre volonté n'est pas d'ouvrir un front de contestation polémique mais de participer à ce que les conditions pour la réussite de ce projet soient réunies. Pour ce faire, nous pensons que la copie doit être intégralement révisée.

Vous avez parlé dans votre présentation « d'évolutions », pouvez-vous préciser de quelles évolutions il s'agit ?

Envisagez-vous par exemple une diminution du nombre de logements et quels équipements publics sont prévus ?

Aucune réaction



Avis de
Laure Curvale
Le 18 mars 2016
à 10h58

Le projet de ZAC Chappement, tel qu'il est présenté en concertation par l'équipe municipale actuelle, suscite de nombreuses inquiétudes des riverains mais aussi des syndicats de quartiers sur le nombre et la hauteur des logements, les déplacements, la préservation de l'environnement.

Nous comprenons ces inquiétudes vis-à-vis d'un projet que les Pessacais ont commencé à découvrir en réunion publique seulement à partir de décembre 2015 et qui était absent du programme de campagne du maire actuel. Constatons un{{ déficit de communication et de concertation}} sur le projet, en cours de rattrapage avec la nouvelle réunion publique du 17 mars à Pessac.

{{
Des enjeux environnementaux forts}}

Nos inquiétudes d'écologistes concernent d'abord les{{ limites de l'étude d'impact environnementale}}l de décembre 2011 et l'annonce de compensations dans la présentation faite en réunion en décembre 2014, sur la base d'une expertise spécifique zone humide de 2012-2013. Or, cette expertise n'est pas disponible dans les documents versés à la concertation. Nous demandons que ce manque soit réparé au plus tôt, pour pouvoir disposer de toutes les informations nécessaires.

Le site de Chappement comporte des zones humides identifiées par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Gironde. L'étude d'impact de 2011 identifie des enjeux forts

pour la conservation des zones humides, des enjeux forts aussi pour le fonctionnement écologique des paysages (trame verte et bleue) et pour le maintien des corridors biologiques (synthèse des enjeux, page 47). Les enjeux pour la faune sont évalués moyens à forts (plusieurs espèces protégées sur le site : insectes, amphibiens, oiseaux...). Mais cette étude faite en 2011 souligne ses propres limites (étude faune et flore faite seulement en un mois, en août) et indique qu'il reste encore à évaluer les impacts du projet de ZAC et les mesures d'accompagnement (page 48). D'où sans doute l'étude supplémentaire de 2012-2013 qui n'est malheureusement pas accessible sur le site de la concertation.

En France, selon l'article 2 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, { « on entend par zone humide les {terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles } pendant au moins une partie de l'année »} . Les zones humides abritent en France métropolitaine environ 25 % de la biodiversité, mais comptent parmi les habitats écologiques qui ont le plus régressé (-67 % en France métropolitaine au XXe siècle), selon le ministère chargé de l'environnement, en particulier sous la pression de l'urbanisation.{{ Support des landes humides atlantiques, les zones humides de l'ouest de Pessac, constituant de vastes sites de stockage d'eaux de surface, déterminants pour préserver les secteurs urbanisés des pluies d'orage}}.

Nous notons que le projet de ZAC impacte au nord toute une partie des zones humides et des espaces boisés, partie jugée de sensibilité environnementale forte dans la présentation de décembre. Cette partie doit être sauvegardée complètement. Lors de la réunion du 17 mars, le maire s'est engagé à rétablir une protection paysagère sur cette zone naturelle qui devait être impactée par les constructions les plus hautes à R+5.

{{ Nous demandons un complément d'informations sur l'évaluation de l'impact du nouveau projet : la majeure partie des zones humides sera-t-elle préservée, en cohérence avec l'application de la loi sur l'eau, ce que nous, écologistes souhaitons, ou disparaîtront-elles en échange de pseudo-mesures compensatoires, ce que nous refusons ? }}

{{Des logements accessibles ? Pour qui ?}}

Le nombre de logements (785), leur typologie, la nature des équipements publics induits par le projet et à faire financer dans le cadre de la ZAC, rien n'a été justifié jusqu'à présent. S'agit-il d'un calcul fait pour équilibrer le bilan de la ZAC ? Réduire le nombre de logements à 500, comme le maire s'y est engagé en réunion le 17 mars, va-t-il remettre en cause le choix de faire une ZAC ?

Nous ne sommes évidemment pas opposés à la construction de nouveaux logements à Pessac et nous sommes même tout à fait favorables aux orientations du PLU de la métropole et du projet des « 50 000 logements » pour densifier en priorité le long des axes de transport en commun, tram ou couloirs de bus. Nous partageons aussi l'objectif d'identifier des secteurs de projet plutôt que de laisser de grandes emprises foncières à la merci des promoteurs, sans cohérence d'aménagement global et sans maîtriser les impacts sur les déplacements et les équipements publics rendus nécessaires par de nouvelles opérations de logements. Car l'absence de maîtrise par la collectivité crée du mitage urbain et se fait aux

dépens de la qualité paysagère des quartiers et d'espaces boisés qui ne sont pas toujours protégés mais qui peuvent pour autant présenter un fort intérêt environnemental.

Mais force est de constater que la majorité municipale a fait des propositions dans le PLU, actuellement soumis à l'enquête publique, qui ne vont pas dans le sens d'une ville dense et durable : ainsi, le zonage dans un quartier proche du tramway, de la gare et de la liane 4, entre le centre ville et Saige, a été changé pour diminuer les hauteurs (de R+3 à R+2). Et au contraire, comme l'ont souligné plusieurs contributions sur le projet de ZAC Chappement, dans ce secteur extra-rocade, la mairie propose un zonage UP 54 autorisant à construire jusqu'à R+5.

Lors de la réunion du 17 mars, le maire s'est engagé à abandonner le R+5 sur le secteur de Chappement. Il a évoqué des zones plus faciles à densifier le long de l'avenue du Général Leclerc. Nous nous demandons ce qu'il adviendra de la zone du Pacha qui présente un fort potentiel foncier. C'est a priori une servitude de mixité sociale qui doit permettre plusieurs types de logements (accession libre, abordable et locatif social). Mais jusqu'à présent la mairie n'a pas indiqué pour qui elle voulait construire des logements, qui elle voulait attirer.{{ Elle prévoit 50 % en accession libre : quel sera le niveau d'accessibilité ? Pour qui ces logements seront-ils abordables ? Nous sommes favorables à une offre d'habitat mixte mais qui propose suffisamment de logements à prix modéré. }}

En termes de qualité du cadre de vie et des espaces, nous demandons la{{ réalisation d'aires de jeux }} pour les enfants et que des solutions soient trouvées pour le stationnement pou{{r éviter des « nappes » }}{{de bitume}} autour des immeubles (par exemple, en consacrant une partie du rez-de-chaussée au stationnement).

{{Tout pour la voiture ?}}

Enfin, aucune étude des déplacements et aucun schéma de circulation ne sont actuellement consultables sur le site. On peut supposer que la localisation de ces logements intéressera ceux qui travaillent dans la ceinture des zones d'activités de part et d'autre de la rocade.{{ Les déplacements à vélo ne doivent pas être traités de manière anecdotique, juste pour le loisir : !}}a voie ferrée représente une barrière pour les cyclistes alors que 17 000 emplois environ se trouvent de l'autre côté, à portée de vélo. Pour aller dans la zone d'activités de Bersol (avenue Archimède), il faut 45 mn en bus ; mais l'avenue Archimède, c'est à 5 km du Pacha, donc tout-à-fait à portée de vélo. Et la gare d'Alouette France est à environ 2,5 km. Mais il manque une partie de piste cyclable le long de la voie ferrée côté Cestas, qui permet de rejoindre à vélo assez rapidement l'arrêt de Pessac Alouette. Il manque aussi du {{stationnement sécurisé}} pour les vélos dans les gares de Gazinet et Alouette, pour faciliter la connexion vélo-TER. Nous demandons que soit étudié de près le{{ maillage des passages piétons-vélos}} et que soient supprimées les{{ discontinuités cyclables}} (carrefour Pacha, carrefour Alouette, piste cyclable le long de la rue Paul Emile Victor et raccord avec le chemin latéral, prolongement par Cestas de la piste le long de la voie ferrée...).

{{Un calendrier trop serré}}

A l'issue de la réunion du 17 mars, le maire a annoncé une nouvelle présentation d'ici l'été et veut boucler le projet d'ici la fin de l'année. Ce temps nous paraît bien court pour modifier le

projet, réévaluer les impacts et concerter les habitants en leur permettant de réellement s'informer et de réagir.

1 réaction argumentée ▼



Avis de
habitant de
Magonty
Le 29 mars 2016
à 16h13

Bonjour,

Savez-vous si l'aménagement d'un rond-point est prévu au carrefour "du Pacha" ?
Si oui, pour quand ?

Cordialement.



Avis de
habitant de
Magonty
Le 18 mars 2016
à 10h07

Mieux vaut une ZAC que des projets totalement libres, sauf si le PLU restait RAISONNABLE et en harmonie avec les habitations existantes du quartier concerné.

Il est donc déjà impératif de revoir le PLU dans ce sens !

A partir de là, il ne devrait pas y avoir de bâtiments allant au-delà de R+1, cela me semble évident pour préserver les qualités du quartier et de ce fait l'augmentation de la population serai ainsi nettement plus raisonnable et respectueuse du cadre de vie. Les espaces verts pourraient être davantage préservés.

De plus, il me semble OBLIGATOIRE, si on ne veut pas que l'imposant carrefour extrêmement dangereux, actuellement géré par des feux tricolores (nombreux accidents souvent graves) devienne ENCORE PLUS DANGEREUX, de le REAMENAGER TOTALEMENT AVCEC UN ROND-POINT COMME LA MAJORITE DES AUTRES CARREFOURS DE CETTE ROUTE très empruntée et qui sera encore plus à l'avenir ! ! !

En conclusion, il est PRIMORDIAL d'intégrer l'aménagement du carrefour dans ce sens au projet de cette ZAC Pessac- Chappement et de limiter TOUTES les constructions à R+1.

Aucune réaction



Avis de
LESTYNEK
Dominique
Le 17 mars 2016
à 16h05

{{Faire}} évoluer le projet Chappement vers une {{cité-jardin}}

Cet important secteur situé à l'entrée de la zone agglomérée de Pessac et de la Métropole ne peut pas être l'objet d'une urbanisation "au fil de l'eau" et au gré de décisions individuelles et dispersées (successions, vieillissement, opportunité financière, harcèlement des promoteurs...). Il faut qu'un intérêt général local l'emporte, évitant ainsi une parcellisation outrancière (qui favoriserait l'imperméabilisation des sols et la disparition des arbres) et ferait de ce secteur un quartier dortoir sans services publics de proximité . La Zone d'Aménagement Concerté est l'outil qui semble répondre le mieux au besoin d'une vision globale du projet et à son intégration dans le contexte général des réseaux divers et des équipements publics de proximité. Notre proposition vise à faire évoluer le projet Chappement vers une cité jardin.

{{Les}} équipements publics de {{proximité}}

Il doivent permettre de réduire sensiblement les besoins de déplacements en ayant le maximum de services à portée de marche et de vélos. Des réserves foncières nécessaires doivent permettre de préserver l'avenir.

{Premier équipement à réaliser: une école } car les besoins existent déjà, certains enfants allant à Pierre Castaing (France Alouette) ou à Cap de Bos et Joliot-Curie! Magonty est déjà à son optimum.

{Réservation pour un collège}. Cela éviterait aux enfants de l'ensemble du secteur des trajets importants et fatigants. Compétence du Département cela nécessite une coopération des collectivités publiques entre elle et une programmation correspondante créant ainsi des synergies qui optimisent l'usage des deniers publics.

{Une salle polyvalente (}sport, activités, réunions...) liée à l'école ou (et) au collège.

{Une maison des services publics.} Là encore c'est au Département de prendre des initiatives sachant aussi que cet équipement serait ouvert aux Cestadais.

{{Les modes de déplacement à prendre en considération}}

{Privilégier les modes actifs (marche, vélo). } Chappement doit être le point de convergence des pistes cyclables structurantes à achever avant la réalisation du projet:

- La piste de rocade venant du Campus et allant à la limite de Cestas en longeant la voie ferrée Bordeaux-Arcachon. Reste à réaliser la piste le long de la rocade jusqu'à Arago et à Cestas la jonction avec la piste Salvador Allende en passant le long de la voie ferrée;
- Jonction de la piste précitée avec la piste de Beutre (ancienne voie ferrée);
- Jonction de cet ensemble avec Toctoucau et liaison avec la gare de Gazinet.

S'agissant de réseaux à la fois métropolitains et extérieurs (principalement Cestas) le Département doit s'impliquer pour faire "la couture" entre les territoires.

{Ne pas ignorer la voiture } tout en limitant au maximum par des mesures incitatives d'alternatives crédibles son usage et sa place en surface. Il faut fluidifier la circulation automobile en particulier en aménageant le carrefour du Pacha en une place giratoire paysagère avec des circulations spécifiques protégées pour les piétons et les vélos (passages avec îlot central...). Le tout en paysageant les limites. Le raccordement au giratoire de la zone commerciale devra être pris en considération. Ici encore l'implication du Département doit s'imposer. Le stationnement doit être prévu sous les immeubles avec un nombre de places réalistes. En surface les services publics, ceux d'assistance et de secours ou de déménagement et livraisons doivent pouvoir y trouver leur place. Au préalable des relevés détaillés et fins des flux de circulation de l'ensemble du secteur doivent être réalisées pour étudier les éventuelles possibilités de shunt (Jean Bart depuis Allende?...) pour limiter le passage sur le giratoire.

{{Les transports collectifs}}

Sont concernés le train sur la ligne Bordeaux-Arcachon et les bus des réseaux TBC et Transgironde. Il y a nécessairement une exigence de coopération effective entre les diverses autorités de transport!

- {Le train } avec la gare de Gazinet peut être une

solution de transport pour rejoindre la ligne B de tramway à la gare de l'Alouette, la ligne A par la gare de Pessac-Centre ou encore la gare TGB de Bordeaux Saint-Jean. Mais une condition est nécessaire pour rendre viable cette intermodalité: le billet unique de transport ou en attendant l'installation de composteur TBC dans les gares concernées.

- {Les bus } TransGironde devraient aussi être mis à contribution parallèlement au réseau de bus TBC (23 et 4) qui devrait être repensé en fonction de l'arrivée du tram à l'Alouette (cabotage circulaire?) et en fonction des trajets les plus directs évitant "le plat de nouilles" actuel. Une zone de report modal au niveau du Pacha serait utile pour favoriser le passage de la voiture au bus.

Ces modes de déplacement et ces équipements publics de proximité conditionnent la réussite de la cité jardin proposée.

{{La cité jardin elle-même}}

{La composante "nature"} est fondamentale qu'elle soit existante ou à créer.

- La nature existante composée essentiellement par l'EBC et le bassin actuels doit être maintenue voire confortée pour en faire un parc public avec un bassin d'étalement aménagé dans le style de celui de Cap de Bos avec des espaces ludiques et sportifs (parcours santé).

- La nature à créer sous forme de mails et d'allées avec des végétaux et des arbres (référence les quais de Bordeaux) offrant des promenades avec une relative intimité (totalement en dehors des circulations automobiles réduites au minimum nécessaire) pour relier les immeubles et le jardin public. Sont ainsi privilégiés les modes actifs de déplacement (marche et vélo) avec un accès au réseau structurant de pistes cyclables précité. De la même façon un écran végétal systématique devra être réalisé entre les immeubles et l'habitat existant ainsi qu'en lisière des principales voies de communication comme la route d'Arcachon principalement.

{La composante architecturale } doit préserver une unité de style dans la qualité en évitant les sinistres tôles ondulées noires comme à Bacalan ou des bois qui ne résistent pas au temps. En revanche l'utilisation de végétaux en surface ou en toiture pourrait être intéressante et cohérente avec le programme général d'une cité jardin. Cette qualité dès le départ permettra de réduire les coûts d'exploitation ultérieurs.

{Surmonter le tabou de la hauteur}. En effet rapporté au nombre d'habitants un immeuble collectif occupe moins de surface au sol qu'un pavillon individuel. L'imperméabilisation des sols est donc moindre d'autant que les véhicules sont placés en sous-sol. Dans le pavillon individuel les véhicules sont pratiquement toujours en surface avec des allées d'accès au garage bétonnées! De plus sur les parcelles réduites les arbres de hauteur significative disparaissent. Il y a dans l'immeuble collectif une mutualisation des communs, des garages et des espaces verts, ce qui permet de réduire sensiblement les coûts et de rendre ces logements accessibles à plus de personnes. Avec le vieillissement de la population le logement collectif est une réponse à l'impossibilité de continuer à entretenir un pavillon individuel avec son jardin souvent lié à un isolement de fait accentué avec la disparition d'un conjoint. La hauteur acceptable peut se faire par référence à la hauteur de la canopée avec les épanelages adaptés aux abords de l'habitat existant sachant que cette hauteur conditionne les équilibres financiers en particulier pour les équipements publics de proximité

{L'avenir du secteur Chappement est dans une cité jardin qui puisse répondre à la demande de logement insatisfaite aussi bien pour les habitants actuels dont le pavillon individuel est devenu inadapté que pour de futurs habitants voulant se rapprocher de leur lieu de travail tout en vivant dans un cadre agréable. De plus cette "entrée" de métropole donnerait une image valorisante de notre commune. Le projet Chappement doit donc évoluer vers la réalisation d'une cité jardin dont le contexte favorable d'équipements publics et de réseaux de déplacements implique une coopération de la Métropole avec les diverses autorités publiques concernées (Pessac, Cestas, Département et Région)}.

Aucune réaction



Avis de
Nathalie et
Chr...

Le 16 mars 2016
à 14h02

Nous savons bien que tout le monde a besoin de se loger. Mais en l'espèce, le quartier a depuis 5 ans déjà très largement apporté sa contribution en supprimant la bande verte le long de la voie ferrée et en construisant de petits immeubles au sein de chaque terrain encore disponible (à Cap de Bos et le long de la route d'Arcachon). De fait, les nuisances dues aux difficultés de déplacement ne cessent de s'amplifier.

En outre, l'espace vert Chappement est une zone humide remarquable reconnue par tous les plus anciens pessacais. Ce projet de presque 800 logements est donc à notre sens totalement à revoir.

Aucune réaction



Avis de
Engages pour
Pessac

Le 14 mars 2016
à 20h07

Les orientations générales du PLU qui résultent du projet adopté le 10 juillet 2015 et les intentions affichées par la Mairie de Pessac sur le site internet de la ville mettent en avant des objectifs essentiels comme notamment la volonté de repenser le territoire par la nature et le paysage ou encore le renforcement du lien urbanisme/mobilité. Sur ces fondements, la ville de Pessac confirme les objectifs développés depuis plus de 20 ans par les municipalités précédentes comme par exemple le frein à l'urbanisation à l'ouest de la commune ou encore le renforcement du bâti dans les secteurs intra-rocade et en centre-ville. De plus, la ville de Pessac a mis en avant la nécessité de respecter l'identité des différents quartiers.

Si l'on ne peut que s'accorder avec ces intentions, il semble qu'il y ait des risques de contradiction évidente entre ces volontés affichées et certains projets envisagés. L'exemple du projet Chappement est particulièrement révélateur de ce risque.

Ce projet date d'une dizaine d'années et les premières études préalables engagées par l'A'Urba avait mis en avant les enjeux suivants :

- 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.
- Suite à la mise en place d'un périmètre de

concertation et à la réalisation de plusieurs études pré-opérationnelles plusieurs objectifs ont été définis en 2011 comme notamment :

- développer une offre d'habitat mixte proposant des logements en accession libre, à prix modérée et sociale ;
 - assurer un maillage doux préservant les qualités paysagères du site ;
 - proposer une offre d'activité artisanale, des services ou des petits commerces ;
 - assurer un niveau d'équipements en adéquation avec la densification et maîtriser l'insertion urbaine du projet en lien avec l'urbanisation existante et le contexte environnemental.
- L'ouverture de la concertation a été autorisée en juillet 2015 et s'est traduite par une présentation en décembre 2015. Les éléments essentiels de celle-ci en termes d'évolution du projet urbains sont :
- une ZAC à maîtrise foncière partielle (58 000 m² SDP, 96 % de logements, 4% d'activités) ;
 - 2 îlots maîtrisés par l'aménageur (environ 34 300 m² SDP, 450 logements et 2400 m² d'activité) ;
 - 3 îlots soumis à participation (environ 23 750 m² SDP, 335 logements) ;
 - Nombre de logements prévu : Secteur 1 : 180 ; Secteur 2 : 304 ; Secteur 3 : 301.

Nous estimons qu'en l'état actuel, ce projet est en totale contradiction avec l'esprit du PLU 3.1 et ses orientations générales.

Un projet qui semble également en rupture avec les hypothèses esquissées en 2007 (Délibération 2007-0116) comme en attestent les scénarios envisagés dans la présentation réalisée le 30 novembre 2006 jointe en annexe de la délibération susmentionnée.

Il est également contraire aux priorités officiellement affichées par la Mairie, et notamment celles visant au renforcement du bâti dans les secteurs intra-rocade et dans le centre-ville.

En effet, envisager des constructions en R+5 à 6 km du centre ville va en effet totalement à l'encontre de cet objectif, alors même que la qualité de desserte en transports en commun a récemment été affaiblie. De plus, ce projet risque fortement de porter atteinte à l'identité du quartier qui se caractérise par une urbanisation essentiellement pavillonnaire.

Ce projet doit également se montrer plus volontaire en matière de mixité sociale car si l'objectif de 30% de logement locatif social est annoncé, il n'est pas fait état de la nature de ces logements et de l'objectif de répartition entre PLUS (prêt locatif à usage social) / PLS (prêt locatif social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). De plus, cet objectif de 30% de logements sociaux doit être replacé dans un contexte plus global. Il ne s'appliquera que dans les opérations développant plus de 2 000 m² de surface de plancher. Le taux de logements locatifs sociaux de la ville risque de ce fait de diminuer ne permettant pas de répondre à la demande de logements abordables, excluant de fait les Pessacais les plus fragiles.

Par conséquent, nous demandons que tant que la concertation n'est pas terminée, le zonage de l'ancien PLU (UM 30) soit conservé dans ce secteur, comme il l'est dans les quartiers avoisinants. Nous demandons également que le zonage UP 54, qui est envisagé dans le prochain PLU et qui permet des constructions allant jusqu'au R+5 soit supprimé.

Aucune réaction



Avis de
Famille Galaud

Le 13 mars 2016
à 16h00

Je ne ferais qu'abonder dans le sens général .Ce projet pour quoi ? Pessac tout comme Bordeaux et l'ensemble de la " Métropole " croule sous les Nouvelles Constructions les Réalisations en cours et les Projets immobiliers à venir .Tous ces nouveaux quartiers pourquoi ? pour qui ? Arrivera t'on à remplir toutes les constructions en cours ou a venir ? Qu'en sera t'il de l'état de tous ces immeubles dans quelques années ?
Ce projet ne correspond à aucune nécessité absolue tant du point de vue du logement social Pessac étant nettement au dessus du quota national que de la construction de nouveaux logements les chantiers en cours et en prévision étant pléthore sur la commune et ses alentours . Il ne peut que dénaturer l'essence du quartier et faire de Pessac une énième cité dortoir inhumanisée et sans âme .
Je ne reviendrais pas sur le détail du projet tout aillant été fort bien dit dans les commentaires précédents .
Hormis l'impérieuse nécessité d'un Maire de vouloir à tout pris laisser une trace bétonnée de son passage à la tête de la commune je ne vois pas l'intérêt immédiat et absolu d'un tel projet !!!

Aucune réaction



Avis de
Collectif CLAC

Le 12 mars 2016
à 11h19

Madame la Présidente de la commission d'enquête sur la révision du PLU 2016,

Nous nous adressons à vous dans le cadre de la concertation sur la modification du PLU sur la commune de PESSAC qui a pour but de conduire au PL.U 3.1 .

Nous souhaitons vous informer qu'une protestation importante des riverains et usagers de cette zone se manifeste contre le projet de ZAC Chappement prévue au Sud de Pessac.

La concertation en cours reçoit de nombreux avis négatifs, fortement argumentés.

Cette concertation a donné lieu à deux pétitions de plus de 500 signatures chacune entre décembre 2015 et mars 2016. Ces deux pétitions qui ont été présentées à la mairie de Pessac, renforcent l'ensemble des avis recueillis sur le site de Bordeaux Métropole.

Parmi nos revendications, nous nous opposons à la modification du PLU telle qu'envisagée dans le projet PLU 3.1 sur la zone Chappement. En permettant la construction de bâtiments de grande hauteur jusqu'à R+5 (UP54 - 5L35) , cette modification conduirait à une forte augmentation de la population dans un quartier très excentré et mal desservi, où les infrastructures de tous types sont déjà bien saturées.

Aussi, dans le cadre de l'analyse de modification du PLU , nous vous prions instamment de bien vouloir tenir compte des avis exprimés par les

habitants et usagers du quartier .

Nous restons à votre disposition pour vous apporter les arguments et les preuves de l'incohérence de

ce projet avec les grandes orientations du PLU pour Pessac et avec le Plan Climat de Bordeaux Métropole.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos meilleures salutations.

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

Aucune réaction



Avis de

Mu62

Le 8 mars 2016
à 08h50

L'équipe municipale de Pessac fait la promotion de l'opération de sauvegarde du patrimoine vert "1 arbre, 1 jour" et en même temps, elle ne cesse de développer les projets immobiliers avec notamment la densification de la zac-chappement où on va construire plus de 780 logements. Une hyper urbanisation où il y aura peu de place aux arbres !! Un non sens.
Habitant à proximité de l'avenue du port aérien, plusieurs projets de lotissements avec du collectif sont en cours d'achèvement.
Un vrai problème va se poser sur ce secteur pour les transports, la circulation, l'accès aux services (écoles, médecins, commerces...etc).
Dans ce secteur pavillonnaire, faire des immeubles de 5 étages, une aberration.

Aucune réaction



Avis de

ELISABETH ET HE...

Le 6 mars 2016
à 19h03

Nous habitons rue de Savoie à la limite de la future (?) ZAC. Lors de la réunion de "concertation" du 11 décembre 2015 organisée en catimini à la Mairie de Pessac, Monsieur le Maire nous parlait "d'un épannelage gradué de R+1 à proximité du tissu existant à R+5 au cœur du parc". Après consultation du projet sur ce site nous constatons qu'il est prévu la construction de bâtiments R+2 en toute limite de propriété de certains riverains de la rue de Savoie. Le projet présenté le 11 décembre 2015 n'est donc pas en adéquation avec la réalité. Plus généralement ce projet nous semble être d'un autre temps. Il est peu respectueux de l'environnement et de nature à perturber la qualité de vie des riverains actuels.

1 réaction argumentée ▼



Avis de

fabre

Le 7 mars 2016
à 15h02

Résidant au petit gazinet, donc à quelques encablures de ce fameux projet donc nous avons eu infos par le biais de notre voisinage, nous trouvons une fois de plus que notre ville et surtout nos quartiers paisibles sont à devenir des zones d'habitations extrêmes, nous avons déjà droit à un lotissement le long de la piste cyclable où les pavillons du 1er étage ont un direct vis à vis sur notre terrain de part la pièce principale, merci de nous donner ce vis à vis et surtout merci d'avoir remblayer une ancienne mare avec de l'everite et autres matières inacceptables pour du remblais



Avis de
vope
Le 6 mars 2016
à 11h27

Bonjour

Conformément au Grenelle de l'Environnement, les entrées de ville doivent être de qualité. Ce projet ne semble pas le respecter : Les immeubles R+4 prévus au niveau du carrefour d'entrée de ville de Pessac (Carrefour D1250 du "Pacha") ne vont pas dans ce sens.

La qualité du Carrefour doit être repensé avec des espaces verts plus importants et des immeubles d'entrée de ville beaucoup moins hauts.

D'autre part, il est regrettable que le carrefour D1250 avec Gazinet ne soit pas repensé simultanément à l'étude. L'accès au Centre Commercial de Cestas-Gazinet (Hyper-Intermarché) est très dangereux et peu fluide.

Il faudrait également intégrer dans cette zone (ex : emplacement du Pacha) un établissement d'éducation secondaire public (Lycée ou Collège)

Merci.

Aucune réaction



Avis de
**MORANGE
Philippe**
Le 1 mars 2016
à 21h04

Nous pouvons comprendre l'accroissement des besoins en logements de la commune. Néanmoins, il me semblait, dans l'historique du projet, que l'aménagement devait être un juste équilibre entre habitats individuels, habitats collectifs, commerces et artisanat. D'après les présentations, l'aménagement a évolué vers un habitat purement collectif, donc déséquilibré.

De plus, cette densité (800 logements) va probablement créer des problèmes de circulation sur l'avenue du Général Leclerc, déjà saturée à certaines heures.

Habitant au 168 de l'avenue du Général Leclerc, cela nous positionne A L'INTERIEUR du périmètre de la ZAC. Les schémas présentés montrent des immeubles positionnés sur notre propriété, ce qui nous laisse craindre une possibilité d'être expropriés.

Malgré notre positionnement géographique au cœur du projet, nous n'avons pas été contactés ni consultés avant la réception du courrier de la mairie de Pessac du 12 février 2016 provoqué par des inquiétudes de riverains. Vous comprendrez notre vision peu favorable du projet dans son état.

1 réaction argumentée ▼



Avis de
oliwdm
Le 9 mars 2016
à 14h11

vous pouvez voir ici qqs informations
<http://clacpessac.blogspot.fr/>



Avis de
**Frederic
FURRER**
Le 27 février
2016
à 08h29

Résident du quartier de Bacalan, donc proche du projet de la ZAC, je suis inquiet de l'avenir des infrastructures routières en place. L'avenue Jean Bart, depuis plusieurs années, a vu une augmentation rapide de la circulation routière, allant même jusqu'à la formation de bouchons aux heures de pointe. Parallèle à deux grands axes routiers D1250 et A63, elle est trop souvent utilisée comme itinéraire de délestage naturel. D'un côté,

elle permet d'éviter bon nombre de feux tricolores en évitant toute la zone du quartier de France et de l'autre, elle permet d'éviter les zones de bouchon connues de l'A63 entre PESSAC et CESTAS. L'arrivée de la ZAC Chappement, va créer un accroissement de circulation automobile. Ne négligeons pas que l'avenue Jean Bart est souvent utilisée par des personnes se rendant au Groupe Hospitalier Haut-Lévêque et dans les diverses zones industrielles situées à quelques centaines de mètres (PESSAC, CANEJAN, GRADIGNAN).

L'avenue Jean Bart est une voie exiguë en rapport avec la D1250 ou l'avenue de Magellan et ne présente aucun aménagement cyclable. Les aménagements piétonniers sont quasi inexistant. Et je n'aborde pas le problème de l'avenue Surcouf, fortement empruntée aussi comme délestage et inadaptée à de tels flots de véhicules. Le croisement entre deux véhicules est souvent difficile. Je n'aborde pas le problème de la circulation des camions...

Ces paramètres des quartiers et infrastructures environnants ont-ils été pris en compte ? En tout état de cause, ils seront fatalement éclaboussés par cette "Super structure d'habitat". Créez les aménagements nécessaires (pistes cyclables, chemins piétonniers, etc.) antérieurement à l'ouverture d'un tel chantier. En France, nous sommes trop souvent habitués à voir sortir des projets de terre et qui nécessitent après des travaux dans l'urgence, car mal ou pas pensés auparavant.

Aucune réaction



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 25 février
2016
à 13h05

Directement concernée par ce projet, je n'ai à ce jour reçu aucun courrier de M. le Maire. Le point presse Pessac de septembre ne fait pas état de ce projet. Nous sommes 2 foyers dans notre habitation acquise il y a 3 ans....sans aucune indication sur ce projet par le vendeur et par la Mairie. J'ai été informée par un voisin de la réunion à venir le 17 mars prochain. Je refuse totalement ce projet. Maryse VAN-OVERSTRACEN Emmanuel ROGER Emilie ABARITURIOZ 168bis, avenue du Général Leclerc

Aucune réaction



Avis de
Marielle
Le 24 février
2016
à 14h46

Depuis quelques années, l'Pessac connaît une augmentation trop rapide de sa population. Le moindre espace est utilisé pour construire immeubles ou lotissements. Le temps d'attente pour toute démarche quotidienne que ce soit acheter son pain, prendre RV chez un médecin, se déplacer ... détériore la qualité de vie et les rapports sociaux. Les services municipaux sont saturés, les établissements publics bondés (exp: stade nautique où nager relève de l'exploit!). Plus grave, les écoles, collèges et le lycée général sont sur chargés remettant en cause les principes d' égalité des chances et du "bien vivre" ensemble. Imaginer 785 nouveaux logements en plus sur un espace aussi restreint me semble aberrant! Présenter ce projet comme une volonté de mixité sociale me paraît trompeur. Cette dernière est,

certes, capitale mais demande des conditions d'espace et des aménagement d'infra structures qui , déjà, manquent à Pessac. Créons-les d'abord, avant de penser à "entasser" des gens dans des cités!

Aucune réaction



Avis de
Nadege YOUNG
Le 13 février
2016
à 14h08

En tant que parents d'élèves je peux m'inquiéter d'un tel afflux de nouveaux logements et donc de nouveaux arrivants. Nos classes sont déjà surchargées à 30 par classe, on nous déplace la carte scolaire pour absorber encore de nouveaux enfants et...aucune école ne fait partie de ce projet...Les salles sont restreintes dans les écoles existantes puisque la dernière classe de la maternelle de ce secteur va être ouverte l'an prochain pour accueillir les enfants déjà installés sur le secteur et l'école élémentaire n'a pas de possibilité d'évolution...
Nouveaux logements veut dire nouvelles familles et donc demande accrue.
il en est de même pour toutes les infrastructures sportives où il y a une liste d'attente longue pour pouvoir s'inscrire....
Quelques kilomètres plus loin, l'école de Pessac Toctoucau,elle, aimerait bien avoir autant de logements pour garder ses classes....

Je me rajoute à tous les points où la hauteur des bâtiments absolument en inadéquation avec la dynamique du quartier et le réseau urbain incapable d'absorber un afflux de véhicules sont en cause. Nous ne voulons pas devenir une banlieue parisienne. Nous tenons à nos arbres, notre verdure et notre quartier résidentiel à échelle humaine....

Aucune réaction



Avis de
Loïc
Le 10 février
2016
à 12h02

{{Voitures/circulation: }}
795 logements, c'est plus de 1200 véhicules supplémentaires le matin et le soir sur les routes (déjà saturées).
{{Ecole:}}
795 logements, c'est une nouvelle école à créer car celles de Magonty et Cap de Bos ont déjà plus de 30 enfants par classe (primaire et maternelle) - rectorat n'est pas au courant.
{{Ordures:}}
795 logements, c'est un ramassage d'ordures complet à revoir.

Cela n'apparaît pas dans le dossier présenté donc ce n'est pas traité! ou alors plus tard?

Pessac est déjà au-dessus statistiques en terme de logement sociaux.
R+5, c'est plus de 20m, plus haut que beaucoup d'arbres alors que la CUB limite à 12m les habitations.

A qui profite cet aménagement? Un aménageur (Pessacais)?, A l'équipe municipale pour laisser sa trace pour les générations futures? A un ami?

Aucune réaction



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 8 février 2016
à 16h17

Un projet totalement absurde. J'habite avenue de Bretagne et le 1er bâtiment R+5 sera à moins de 100m de mon domicile. 30 ans que l'on entend parler de ce projet . Toutes les constructions actuelles dans le secteur ne dépassent pas le R+2, même à Pessac centre , près de la Mairie on ne trouve aucune construction récente d'une telle hauteur. Alors pourquoi à Cap de Bos détruire une partie du seul bois restant, c'est du n'importe quoi. Sans parler également de la circulation déjà très importante aux heures de pointe qui sera encore amplifiée par l' accès de ce lotissement sur l'avenue de Bretagne et Dauphiné. Dans sa mouture actuelle ce projet est incohérent quant à la hauteur de ces bâtiments et du nombre de logements prévus. Avec actuellement 29% de logements sociaux Pessac est déjà largement pourvu. Donc copie à revoir !!!

Aucune réaction



Avis de
Bernard
Le 5 février 2016
à 17h52

Cap de Bos a été aménagé entre 1972 -1975. Les premiers habitants ,dont je fais partie , avaient choisi d'habiter dans un environnement calme et agréable . Sur une vue aérienne actuelle , on voit que de très nombreuses familles ont fait le même choix . A présent il ne reste qu'un petit terrain par rapport a ce qui a été loti depuis 40 ans. Il serait beaucoup plus cohérent et logique de continuer ce type de constructions , au plus R+1. Je partage également l'idée que les désagréments qui seront engendrés par cet afflux de personnes et de voitures ,dégraderont très vite la qualité de vie de ces quartiers de Pessac. Quand aux arbres , qui soit disant cacheront les bâtiments , les pins actuellement en place,risquent de disparaître les uns après les autres par la proximité des habitations . Quand aux "arbres de qualité" , certainement des feuillus , que cacheront-ils en hiver ? Que vont devenir les constructions actuelles , privées ou commerciales , implantées sur la zone concernée ?

Aucune réaction



Avis de
elc
Le 4 février 2016
à 17h56

Ce projet est en totale contradiction avec l'environnement pavillonnaire actuel. Pourquoi vouloir tout bétonner ? Pourquoi ne pas conserver les espaces verts actuels ? Le projet actuel ne propose aucune solution pour fluidifier la circulation déjà très importante dans ce secteur. De plus, aucun équipement public n'est prévu alors que les besoins sont grandissants : maison de quartier, écoles, maison de services aux personnes âgées....

Aucune réaction



Avis de
GUIARD
Le 2 février 2016

Habitant avenue du Port Aérien, je suis ahurie de voir que l'équipe municipale actuelle souhaite continuer à l'identique de la précédente,

à 09h33

l'urbanisation massive sans aucune considération de la préservation de la qualité de vie de ce quartier à savoir les espaces verts et la tranquillité.

Ce projet, si il est maintenu, engendrera entre autre, d'énormes problèmes de saturation de voiries.

Ce quartier deviendra invivable et les propriétaires actuels, écœurés de voir comment il est possible de dégrader un environnement en si peu de temps, finiront par vendre.

Maintenant, le but recherché est peut-être celui-là finalement, à savoir que les propriétés actuelles soient vendues de façon hyperparcellisée pour continuer dans cette voie de dégradation urbaine à grande vitesse.

Il reste à espérer un sursaut de discernement au sein de cette nouvelle équipe qui risque sinon de décevoir bon nombre des électeurs ayant voté pour elle, principalement pour mettre un arrêt à cette course folle dans laquelle s'était lancée le précédent maire à savoir d'urbanisation sans queue ni tête.

Aucune réaction



Avis de
BARON PEROT
Le 1 février 2016
à 23h19

Bonjour,

J'habite au 20 rue Alienor d'Aquitaine. J'ai pris connaissance du projet Chappement et partage les inquiétudes déjà exprimées, notamment sur les impacts de la densification du secteur (transports, espaces boisés, ...).

Je rejoins en particulier les propositions de limiter les immeubles en R+2 (et non R+5 comme actuellement envisagé) pour ceux situés à l'arrière de nos terrains.

Mme Perot Lydie

1 réaction argumentée ✓



Avis de
GUARD
Le 2 février 2016
à 09h11

Propriétaire avenue du Port Aérien, j'ai effectivement souscrit au projet de campagne de Franck Raynal espérant ainsi que ces constructions à tout va, engagées par la précédente mairie, sans aucune considération de la préservation esthétique, des espaces verts et du bien-vivre de ce quartier, allaient s'arrêter et je suis ahurie de voir que ces arguments de campagne ne sont pas respectés.

Ce projet Chappement, si il est maintenu, va engendrer entre autre, d'énormes problèmes de saturation quant aux voiries. Le cadre de vie de ce quartier va en être énormément dégradé risquant de provoquer un départ des propriétaires actuels. Maintenant, c'est peut-être là le but recherché, à savoir que toutes les propriétés individuelles finissent par être vendues de façon hyperparcellisée pour continuer cette urbanisation dégradante initiée par le précédent maire.

Notre beau quartier continuera ainsi à perdre le cachet qui le distinguait des autres.

Il reste à espérer un sursaut de discernement dans cette nouvelle équipe municipale pour annuler ce projet sans queue ni tête.



Avis de
IreneF
Le 31 janvier
2016
à 13h16

Mais quelle idée de construire autant de logements dans ce trou. Ca va créer des bouchons partout c'est évident!

Pourquoi ne pas plutôt les construire autour du carrefour de l'alouette (Renault, et semi-no man's lands alentours). La bas au moins les gens auraient le tram sous la main, seraient plus près de tout. Et ceux qui prendraient quand même la voiture disparaîtraient bien vite sur la rocade sans bloquer tout le quartier.

Aucune réaction



Avis de
Roger Levy
Le 31 janvier
2016
à 09h16

La densification de la zone de Chappement par la construction de 785 logements nouveaux, les riverains le dénoncent, entraînera une aggravation des problèmes de circulation dans les rues de Cap de Bos, mais aussi sur l'avenue du Général Leclerc jusqu'à la rocade, et sur la rocade elle-même.... Bordeaux-Métropole refuse, jusqu'à maintenant, de comprendre que le problème des transports dans le cadran qui va de Gradignan au Haillan doit être traité comme une priorité absolue. 44 % des déplacements quotidiens de la Métropole (!) ont lieu dans cet espace qui relie d'importantes zones d'habitat et les plus gros bassins d'emploi (Pessac-Bersol, zone aéroportuaire, Le Haillan).

L'impérieuse nécessité d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) circulant extra-rocade, est la seule solution pour désengorger à la fois la rocade (95000 véhicules/jour à hauteur de Pessac), et toutes les voies qui lui sont plus ou moins parallèles. La lianes 4 doit également être redessinée, plus directe, avec un fréquentement plus grand, et des navettes de rabattement, (électriques) doivent la compléter pour la desserte des quartiers de Cap de Bos et Magonty.

La liaison Alouette/aéroport retenue, par un bus circulant sur la bande d'arrêt d'urgence de la rocade, ne répond absolument pas à ce besoin pressant, même si elle a le mérite de pouvoir être mise en œuvre assez rapidement. Rappelons ici qu'une "balade urbaine" aura lieu le 6 février prochain à 14 h 00, départ du Bistrot de l'Alouette (organisée par Bordeaux-Métropole). Ce sera le moment et le lieu pour en débattre. Auparavant à 10 h 00 aura lieu l'AG annuelle du Syndicat de Quartier de France, à la Salle de France, 39 rue Anatole France. Vous y êtes conviés.

Aucune réaction



Avis de
Roger Levy
Le 31 janvier
2016
à 08h42

L'une des aberrations de ce projet que tous jugent démesuré (le comité de quartier de Magonty, (les syndicats de quartiers de Cap de Bos et de France déposeront un avis commun auprès des élus), c'est qu'il est largement situé dans une zone humide. Une densification importante entraînera de graves problèmes d'écoulement des eaux : le bassin d'orage actuel fonctionne mal et il a fallu de nombreuses interventions des deux syndicats de quartiers concernés (France et Cap de Bos), pour qu'une prise en compte et une amélioration y soit apportée.

Le stationnement des nombreuses constructions prévues se ferait largement dans le sous-sol des nouveaux bâtiments. Nous prenons le pari que, comme dans d'autres zones de Pessac, des

problèmes récurrents d'eau dans les sous-sols se produiraient. D'autre part, le bassin versant de cette zone est orienté vers le sud, vers Lucildo. Une imperméabilisation des sols induite par une telle densité de construction entraînerait inévitablement une augmentation des volumes d'eau présents dans les jardins de ce quartier, ce qui est déjà fréquemment le cas en cas de fortes précipitations.

Nous engageons les riverains à se rapprocher de leur comité ou syndicat de quartier (et à y adhérer). Ce sont des lieux de réflexion, des contre-pouvoirs organisés au sein de la Fédération des Syndicats de Quartiers de Pessac, au service des habitants, PAR les habitants.

1 réaction argumentée ▼



Avis de
aboulafia
Le 20 février 2016
à 17h49

Les études montrent que nous sommes en zone humide, voir très humide...la "mémoire" des occupants et premiers riverains vous le diront. Les études des sous-sols ont-elles été correctement menées?

Quelle société a réalisé cette étude de résistance au sol? quelles sont les conclusions et préconisations pour la réalisation de constructions?

L'implantation d'immeubles de plus de 2 étages est-il réalisable dans des conditions économiques et environnementales soutenables dans ces anciennes zones "marécageuses" ?

Quels sont les précautions pour la sauvegarde des nappes de surfaces, phréatique et d'infiltration sont préconisées ?

N'avez-vous pas peur qu'avec la disparition des 3/4 de la végétation les sol et sous-sol soient insuffisamment drainés?

Quelle densité de logement les infrastructures actuelles peuvent-elles supporter (eau fluviale et eaux usées) dans cette zone ?



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 30 janvier
2016
à 13h50

on dit merci monsieur raynal pour ce projet incohérent et pour lequel personne ne semble d'accord avec vous.

Vous êtes donc venu pour faire de genre de choses ??

Aucune réaction



Avis de
FC
Le 30 janvier
2016
à 09h10

C'est un projet complètement incohérent qui aura pour effets de défigurer l'environnement de ce quartier avec des constructions en R+5 et d'engorger encore plus la circulation qui est déjà très difficile à certaines heures. À repenser depuis le début ! !

Aucune réaction



Avis de
MFC
Le 29 janvier
2016
à 13h41

Je viens de découvrir ce projet. Il est honteux... on est loin de la promesse 1 jour 1 arbre.

Comment est-il possible de venir implanter plus de 700 logements dans cette zone ? Quid des infrastructures, des aménagements urbains, des

besoins des riverains, des écoles ? ? Vous, têtes pensantes, avez vous pris en considération toutes les problématiques que peuvent engendrer l'ampleur de ce projet?

Les embouteillages se sont accrus ces dernières années dans cette zone.

Un très gros lotissement est déjà en cours de construction derrière le Bastan, à côté de celui ci un autre projet de 23 logements collectifs est à venir et en face idem.

Cet accroissement de population n a semble t il pas été bien mesuré?

La circulation quotidienne va être de pire en pire, la quiétude du quartier pourra être oubliée. ..

Envisager un tel projet qui dénaturait complètement nos paysages alors qu'à ce jour il n'existe même pas de trottoir pour circuler juste après le pacha ni même de passage piéton pourtant promis par la Mairie est une aberration !

Ce projet doit impérativement être repensé et réévalué, le nombre de logements fortement diminué et surtout pas de R+5. Respectons notre environnement, notre qualité de vie, il en est encore temps!!!

Aucune réaction

Avis de
Lejeune
Le 29 janvier
2016
à 02h13

En complément de la concertation et de la pétition papier, je lance une pétition en ligne sur change.org, dans l'espoir en cas de succès que cela aidera à diffuser plus largement et mettre en avant les demandes souvent très légitimes exprimées sur ce site.

à signer et à partager, merci:
[\https://www.change.org/p/mairie-de-pessac-un-projet-de-zac-chappement-%C...

1 réaction argumentée ▼

Avis de
MFC
Le 29 janvier
2016
à 20h40

Bonjour
Ou est cette pétition papier ? Qui gère ça ? Et comment prendre contact avec ceux qui s'en occupe ?
Merci

Avis de
Carlouche
Le 28 janvier
2016
à 21h38

Je me pose beaucoup de questions sur ce projet .
En effet je suis interrogatif sur les retombées positives de ces aménagements ?
Ce projet sert il à couvrir les 20% de logements sociaux que chaque ville doit prendre en compte ?
La voilerie ,les écoles ,les transports en commun ,les cantines ,le ramassage scolaire, les centres sportifs et culturels ,les centres d'animation pour les jeunes vont coûter cher je pense ?...
Sur le plan écologique ?
Sur le plan sécuritaire ?

L'architecte, c'est formuler les problèmes avec clarté.
Le Corbusier .

Aucune réaction



Avis de
Daugan
Le 27 janvier
2016
à 11h05

Bonjour,
Nous avons pris connaissance du projet Chappement et partageons les inquiétudes déjà exprimées sur ce site par les habitants.

Plus précisément, nous voyons sur le plan un projet d'immeuble en R+2 juste à côté de notre terrain, alors que l'engagement a été pris lors des réunions de limiter dans ce cas les constructions à R+1 !

Nous habitons au n° 28 rue Aliénor d'Aquitaine. A ce niveau, les constructions prévues sont à quelques mètres de notre terrain (il n'y a plus de zone humide entre les deux). L'impact est donc immédiat et important, comme vous le comprenez.

Merci de nous rassurer sur ce point et de revoir le projet.

M. Mme Daugan

Aucune réaction



Avis de
Philippe
Le 17 janvier
2016
à 22h38

800 logements, des artisans et pas d'évolution des transports en communs ! Les politiques devraient venir en semaine entre 7h et 8h et sans chauffeur pour constater sur le terrain des résultats de leur géniale politique prise dans leurs bureaux.... !

Aucune réaction



Avis de
Chabassier
Le 17 janvier
2016
à 21h36

785 appartements en zone péri urbaine correspondent à plus de 785 véhicules additionnels, il faut pratiquement multiplier par 1,5 ce nombre, sans compter les visiteurs et intervenants, et la clientèle des nouveaux commerces.

Il est malheureusement illusoire et utopique de penser que le « transport doux » va s'imposer dans une zone où il n'y a pas d'échappatoire à la voiture pour aller travailler, pour aller aux écoles et pour se rendre aux centres villes et aux activités de loisir.

De ce fait, aller trop vite dans la densification de zones péri urbaines consiste à bloquer la circulation tous les matins, de 7H30 à 9H30 et tous les soirs de 17H à 19H30.

C'est l'assurance de l'insatisfaction de milliers de personnes et la source de pollutions et de nuisances totalement hors de ce que cherchent les habitants de ces secteurs encore préservés.

Aussi, l'idée étant d'évoluer vers une densification de l'habitat urbain, il faut recommander qu'elle se fasse autour des pôles d'échanges de transport, puis doucement et de manière plus raisonnée sur les zones plus éloignées. La zone du carrefour de l'Alouette est beaucoup mieux adaptée pour entamer une telle densification.

A noter également : La sortie de la zone commerciale de CESTAS présente un danger quotidien pour les centaines d'usagers. L'aménagement de la zone Chappement doit se faire en concertation avec la commune de CESTAS afin de créer un carrefour aménagé garantissant à la fois une meilleure fluidité et une meilleure sécurité.

Nous espérons que les interventions des riverains

pourront être entendues pour faire en sorte que le projet devienne plus respectueux de la qualité de vie et du respect de l'environnement.

1 réaction argumentée ▼



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 18 janvier
2016
à 10h42

"densification autour des pôles d'échanges de transport" =>
c'est d'ailleurs l'objet du programme
<http://50000logements.bordeaux-metropole.fr/>,
lancé il y a 3 ans, dont les objectifs en terme de
développement durable semblent totalement en
décalage avec l'actuel projet de ZAC Chappement.

Par ailleurs, le carrefour du "pacha" et l'accès à la
zone commerciale de Cestas sont effectivement
problématiques. Le trafic manque de fluidité et la
traversée de ce point noir est dangereuse pour les
cyclistes et les piétons.



Avis de
rv
Le 16 janvier
2016
à 14h51

Bonjour,

Tout d'abord, je rejoins de nombreux
commentaires déjà postés en m'interrogeant sur
l'utilité de densifier les habitations dans une zone
aussi excentrée de la Métropole...
Est ce qu'un plan de développement des
transports en communs accompagnera ce
développement ?
On peut noter qu'en journée, le parking du Pacha
se transforme en parc relais (gratuit !!) car des
automobilistes y laissent leur véhicule pour
prendre le bus.
Si cette zone, toute ou partie, est transformée en
habitat, on aura deux cas de figure :
1 - les personnes laissant habituellement leur
véhicule n'auront plus la possibilité de le faire et
iront engorger le centre ville...
2 - Ces mêmes personnes continueront à laisser
leur véhicule, mais sur un parking de résidence, ce
qui ne manquera pas de créer des tensions.
Conserver une zone de stationnement et
d'échange de moyens de transport en périphérie
de la Métropole me paraît indispensable si l'on
veut réduire le nombre de véhicules dans les
centres urbains. De même, une augmentation du
cadencement des lignes de bus desservant cette
zone augmenterait le succès de ce parc relais.
Enfin, d'un point de vue architectural, il est clair
que des résidences de plus de trois étages
dénoteraient dans une zone pavillonnaire.

Aucune réaction



Avis de
Olive
Le 16 janvier
2016
à 14h40

En tant que riverain depuis 1997, j'ai choisi ce
quartier de Pessac pour sa qualité et pour son
environnement. Le projet dit "de Chappement"
m'a d'abord laissé sans voix, moins par son côté
démensuré que devant l'absence de prise en
compte de ses impacts par les élus.

Chaque année, le temps de parcours pour
rejoindre le centre de Bordeaux s'allonge de
quelques minutes ; qu'en sera-t-il après ce projet ?
Quels aménagements seraient prévus pour
sécuriser les routes (celle menant à la déchetterie
est par exemple hautement accidentogène, les élus
le savent mais ne font rien...) ?

Tout le monde doit se loger, certes, et notre belle ville se doit d'accueillir de nouveaux habitants, mais pas au détriment de ceux qui ont construit ou acheté leur maison et verraient leur bien perdre de sa valeur subitement à cause d'un changement radical d'habitat !

Car c'est cela que l'on peut reprocher à ce projet : sa soudaineté, la violence de la rupture avec le passé du quartier ! Comment ne pas prendre cela comme une agression, délibérément validée par une équipe fraîchement élue qui affichait plutôt sa modération quant à l'urbanisation...

Alors mesdames et messieurs les responsables, agissez comme si vous résidiez vous-même dans notre quartier et offrez la possibilité à vos administrés de contribuer REELLEMENT à l'évolution de leur environnement. Et si on reprenait tout depuis le début ? Et si on entendait la voix des riverains non pas pour s'offusquer, comme aujourd'hui, mais pour co-construire ?...

Aucune réaction



Avis de

Lejeune

Le 13 janvier

2016

à 23h03

Les contributions qui se succèdent ces derniers jours montrent une très nette difficulté à percevoir les motivations stratégiques du projet. On ne mentionne pas d'éventuels points positifs du projet, (disparition du Pacha, façade urbaine cohérente le long de l'avenue du général leclerc). Ce qui pose réellement question pour tous, c'est le nombre très élevé de logements créés et l'impact évident sur le paysage et l'environnement au sens large, alors même que la zone ne semble pas naturellement s'y prêter.

Peut-être s'agit-il, au moins en partie, d'un manque d'information, d'un défaut de communication?

Je cherche en vain, parmi les documents attachés à cette concertation sur le site bordeaux metropole:

* celui qui explique pourquoi il est stratégiquement nécessaire de densifier autant ce quartier périphérique excentré.

* celui qui explique en quoi le déboisement et la construction d'immeubles de 6 étages dans des zones où les habitants utilisent majoritairement la voiture répond à une "exigence environnementale" et correspond à une "haute qualité environnementale".

* celui qui étudie les déplacements des futurs habitants ("apaisés" et "doux" en local, et c'est très bien, mais beaucoup d'entre eux auront des occupations professionnelles, et ils ne se rendront pas tous à Bordeaux en liane 4 ou à Merignac à vélo)

* celui qui anticipe les besoins d'équipements scolaires et d'accueil petite enfance liés aux nouveaux logements

* celui (peut-être à venir?) qui, en cours de concertation, fera une synthèse du retour et ressenti des habitants et riverains des quartiers concernés, et détaillera les indispensables et substantielles corrections apportées au projet pour tenir compte de ceux ci.

Il existe peut-être par ailleurs un plan directeur qui prévoit de créer un arrêt de TER "Lucildo" avec des rames cadencées toutes les 15 minutes vers Bordeaux Saint-Jean, de passer la route d'Arcachon en 2x2 voies, une prolongation du tram jusqu'au carrefour du pacha... Bref, un élément extérieur qui jetterait une lumière

nouvelle sur le sens de ce projet, et permettrait de penser qu'il ne s'agit pas simplement de créer le maximum de logement, de manière opportuniste au premier endroit où du foncier disponible se dégage.

A défaut de document nouveau, une nouvelle réunion de concertation pourrait permettre aux élus et aux responsables du projet de mieux expliquer leur vision, et aux habitants qui n'étaient pas encore au courant en décembre de la tournure du projet de leur faire part de leur légitimes préoccupations.

Aucune réaction



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 13 janvier
2016
à 11h37

Je rejoins évidemment l'idée générale de tous les avis laissés ici et qui tombe sous le sens de tout un chacun, sauf visiblement sous celui de nos élus, bien malheureusement.

Comment {{peut-on même imaginer construire des immeubles en R+5}} dans un environnement complètement hétérogène, et à une telle distance du centre-ville. Centre-ville qui plus est très mal desservi en transport en commun depuis cette zone, alors qu'elle fait bien partie de la métropole.

Réveillez-vous les élus, la démocratie ne consiste pas à imposer un projet qui ne plait pas aux habitants !! R+5, une telle densité d'habitation, vous êtes sérieux ??

Aucune réaction



Avis de
Fredipessac
Le 12 janvier
2016
à 12h05

En ma qualité d'habitant de Cap-de-Bos (depuis 40 ans !), j'ai constaté ces dernière années une détérioration de la circulation dans et à proximité de notre quartier, notamment sur la route d'Arcachon et les voies transverses. La saturation des voies affecte les conducteurs de véhicules mais aussi les usagers des transports en commun (AAAAHHH, le plaisir de la ligne 4 Magonty-Bordeaux !).

Sauf à reconsidérer l'ampleur de ce projet titanesque, ou bien à proposer une solution pour la fluidité du trafic (je ne vois pas laquelle !), je vois se profiler de gros problèmes à l'horizon.

En dehors des problèmes prévisibles de trafic, je trouve légitime que chacun trouve à se loger dans Pessac, dans la mesure où le respect de tous et de l'environnement soient au coeur du projet. Ce qui ne me paraît pas le cas : l'habitat prévu bien que périphérique est très dense, beaucoup de logements donneront sur la route d'Arcachon très passante, seuls un minimum d'espaces verts seront conservés parce que non constructibles (!). En bref : un quartier dortoir sur un axe saturé !

En conclusion, il me semble que ce genre de projet serait très adapté et pertinent dans un quartier qui propose une offre de transports en commun performante. Le centre ville de Pessac par exemple mérite de se densifier de part et d'autre de la route d'Arcachon afin que le plus grand nombre puisse profiter de ses infrastructures, services et autres commerces.

Merci de votre attention.
Frédérique

Aucune réaction



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 11 janvier
2016
à 13h52

Bonjour,

pas spécialiste de l'aménagement mais habitant et donc bien placé pour appréhender ce lieu de vie, je conteste comme beaucoup d'autres habitants ce projet démesuré qui ne correspond en rien à la physionomie de ce quartier pavillonnaire majoritairement. Les derniers lots de résidences construits sont acceptables. Des barres d'immeubles ne sont pas en rapport avec cette zone de Pessac et ne dessineront pas une "entrée" de ville telle que Pessac se revendique, surtout en venant du sud ou la forêt alterne avec maisons et champs. L'autre raison de contester ce projet pharaonique est la prise en compte de la desserte routière; nous sommes déjà à saturation plusieurs fois par jour (carrefour du "Pacha", rond point de Cap de Bos,...) qu'en sera t il avec mille voitures en plus? Densifier, offrir du logement: bien sûr cela devient une nécessité mais doit s'accompagner d'une réflexion sur la facilitation de circulation sinon, ce n'est plus offrir un lieu de vie mais de galère quotidienne ! Aucun aménagement de routes n'est réalisé depuis la construction des nouvelles résidences de nos quartiers et chacun doit s'en accommoder comme il peut. Portant cela aussi relève de votre responsabilité. En vous remerciant d'avoir pris intérêt à me lire.

Aucune réaction



Avis de
riverain
Le 10 janvier
2016
à 23h10

Bonjour,

Le projet d'aménagement tel que prévu aujourd'hui suscite de fortes inquiétudes sur le maintien de la qualité paysagère et la densité du quartier.

Prévoir du R+5 dans une zone pavillonnaire sans respect d'un écartement des hauteurs dégradera la physionomie du quartier, raison pour laquelle nous y sommes opposés et avons signé la pétition qui circule.

Nous nous sommes installés dans ce secteur pour ses qualités environnementales, son équilibre et son harmonie.

Prévoir plus de 800 logements soit en moyenne 2400 habitants, et donc près de 1000 véhicules supplémentaires ne fera que congestionner davantage des axes en passe d'être saturés aux heures de pointe.

Les études d'impact sur la circulation et le besoin d'équipements publics en écoles notamment sont peu concrètes. La réalité sera la surcharge des classes des écoles existantes et la difficulté plus accrue d'avoir une place en crèche.

Le respect d'un quota de logement sociaux et le produit des futurs impôts locaux ne doivent pas être le seul moteur de ce projet. La recherche de densité s'expliquerait davantage et en priorité en secteur intra rocade et à proximité du tramway.

Ayant conscience de la possibilité d'aménager cette zone à terme, les riverains (et électeurs) s'opposeront à ce que cet aménagement se fasse au détriment de l'esprit des quartiers cap de bos et magonty dans lesquels prédominent les constructions R+1.

Aussi, les constructions proposées en R +5 sont inacceptables en tant que tel.

Nous souhaitons par ailleurs davantage d'informations régulières et notons que la publicité de la réunion publique du 11 décembre dernier n'a pas été suffisante pour permettre à un plus grand nombre de riverains d'y participer.

Vous en souhaitant bonne réception,

1 réaction argumentée ▼



Avis de
Raymond
Le 11 janvier
2016
à 07h28

Les nuisances sonores et visuelles seront importantes

les problèmes d'évacuation des eaux pluviales et usées qui existent déjà seront accentués
le calibrage de l'avenue du Dauphiné date de la création du lotissement la Garenne et payé par leurs habitants



Avis de
Julien
Le 10 janvier
2016
à 20h37

Une pétition est en cours sur le secteur autour de la zone Pessac Chappement.

Elle a déjà réuni plus de 500 signatures.

Les mails des signataires ont été récupérés afin de créer une liste de diffusion pour informer des avancées de ce projet démesuré.

Cette pétition sera transmise aux personnes décisionnaires (Bordeaux métropole, Maire de Pessac Monsieur Franck RAYNAL et Monsieur Gilles CAPOT).

Ci-dessous une copie de la pétition distribuée :

Monsieur le Maire,

Nous avons pris connaissance du projet Pessac Chappement lors de la réunion d'information du 11 décembre 2015.

Ci-dessous les objectifs mentionnés dans la présentation du dossier :

- 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.

Nous comprenons la nécessité de densifier la métropole intra rocade pour éviter l'étalement urbain. L'intérêt de ce projet gigantesque en limite Pessac / Cestas, très éloigné du centre, ne va pas dans ce sens.

Il est impossible de concilier les deux objectifs ci-dessus (en jaune) et la construction d'immeubles en R+5 et R+4.

Les quartiers environnant cap de bos et magonty sont des zones pavillonnaires résidentielles, construites très majoritairement en rez-de-chaussée, dans lesquelles les occupants se sont installés à dessein.

Tous les projets immobiliers développés récemment ou en cours de construction en bordure de l'avenue du général Leclerc sur Pessac

et Cestas sont en rez-de-chaussée et R+1.

L'épannelage en hauteur des bâtiments prévus n'est absolument pas accepté par les riverains. Cet épannelage doit se limiter à du R+3 maximum sur l'ensemble du secteur. Aller au-delà constituerait une modification radicale du paysage urbain environnant et de la qualité des quartiers.

Sur ce point les riverains sont totalement opposés.

Pour être intégré au site, le niveau de construction maximum ne doit pas dépasser le niveau R+3 tout en respectant un épannelage véritablement progressif des hauteurs afin de ne pas déséquilibrer l'urbanisation existante et détériorer les qualités paysagères pour les habitants actuels.

Propositions :

□ Limiter la construction des ensembles immobiliers prévus sur l'ensemble de la ZAC à R+3 maximum également à l'intérieur du parc afin de concilier qualités paysagères du site et cadre de vie des habitants actuels et futurs et en respectant un épannelage véritablement progressif des hauteurs.

□ Améliorer dès maintenant la ligne d'arbres entre le chemin public (en arrière des maisons rue Aliénor d'Aquitaine et le bassin d'orage) afin de limiter le vis-à-vis des futurs habitats avec des arbres de qualité.

□ Créer de nouveaux espaces boisés en périphérie des quartiers existants allée de l'Enclos et rue de Savoie pour améliorer l'intégration paysagère de nouveaux ensembles.

Nous vous adressons une première pétition, qui a été d'ores et déjà signée par 500 de nos concitoyens. Monsieur le maire, nous comptons sur vous pour préserver notre cadre de vie.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

Les riverains

2 réactions argumentées ▼



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 14 janvier
2016
à 09h00

Bravo pour votre pétition.
Néanmoins une remarque, elle se focalise essentiellement sur la hauteur incongrue de certaines constructions, et les nuisances au voisinage immédiat.
Hors c'est bien l'ensemble des quartiers alouette, cap de bos et magonty qui vont être impactés par ce projet, du fait de l'augmentation importante et abrupte de population qu'il va générer. Cet angle de vue est peut-être plus fédérateur au delà de quelques rues en covisibilité avec les nouvelles constructions.
Ca pourrait être l'objet d'une seconde pétition ouverte à un public élargi.



Avis de
Anonyme (non
vérifié)
Le 13 janvier
2016
à 11h22

Je vous suggère de ne pas envoyer votre pétition uniquement aux personnes décisionnaires, mais aussi aux élus de l'opposition ainsi qu'aux différents médias locaux.



Avis de

MOCH

Le 10 janvier

2016

à 18h21

Le projet de Pessac Chappement consiste à implanter dans ce "polygone" de 21ha l'équivalent d'un "village". 785 logements c'est de l'ordre de 3000 habitants et au minimum 785 véhicules soit une superficie de stationnement équivalente au parking "Intermarché" près du "Pacha". La surface de stationnement nécessaire est manifestement sous estimée sur les plans.

Rien ne démontre que l'environnement logistique esquissé (scolaire, loisirs, commercial et routier) pourra absorber un tel flux supplémentaire.

Il n'y a pas de "parc" là où l'on va implanter 4 bâtiments R+5. Nous résidons rue de Savoie depuis 1989. Nous sommes surpris par les croquis d'épannelage nous faisant croire qu'ils seront dissimulés par des pins de plus de 18m. Que restera t il de ces pins après la construction des routes, chemins, parking, dans ce soi disant "parc"? Enfin les R+5 ne sont manifestement pas à la même échelle que les R+2, R+3. Pourquoi ne pas mettre les R+5 le long de "l'avenue du gal Leclerc" et "de Lattre de Tassigny". Cela ferait peut être mauvaise impression.

Actuellement en fin de journée, nous avons une file d'attente de véhicules sur "le chemin de la Poudrière" qui va des feux tricolores du carrefour du "Pacha" au delà de "l'avenue du Dauphiné".

Nous ne devons qu'à la courtoisie des conducteurs de nous insérer dans la file. Par "l'avenue des Provinces" nous avons une file d'attente sur "l'avenue du gal Leclerc" depuis le carrefour du "Pacha" jusqu'au delà du rond point avec "l'avenue des Provinces" vers Pessac centre.

La municipalité de Pessac et la CUB, depuis plusieurs années, se montrent peu soucieuses, de refaire, dans notre lotissement, l'enrobé d'un chemin de 5m de large et 15m de long. Comment seront ils capables de mettre à hauteur notre infrastructure routière face à un tel accroissement des flux?

Dans le domaine scolaire il n'y a qu'une promesse d'agrandissement d'un établissement scolaire. Et pour les autres établissements? On se débrouillera. Concernant les loisirs des enfants et des adolescents qu'y aura t il? Le bassin d'orage pour se baigner.

Dans le domaine commercial nous aurons le plaisir d'avoir des files d'attente plus longues aux heures de pointe. Ainsi nous aurons le temps de faire connaissance ou de nous impatienter.

Ce projet n'est acceptable, pour les "contribuables" que nous sommes, que s'il se limite à du R+2. Il y aura suffisamment de retour sur investissement pour les promoteurs et une assurance, pour l'avenir de la municipalité, d'offrir, d'entretenir et d'améliorer un cadre agréable aux futurs résidents, tout en laissant à cet espace son qualificatif de "pavillonnaire". Ne faisons pas de ce projet "le domaine Pessac Chappement cages à lapins".

Cette étude a été élaborée dans des bureaux d'études, autour de tables dans des salles de réunion. Il serait souhaitable que les élus locaux viennent, même discrètement, dans ce "polygone", imaginer ce qu'ils veulent nous imposer.

2 réactions argumentées ▼



Avis de

Lejeune

Le 10 janvier

2016

Tout à fait d'accord.

Ce n'est pas parce qu'il y a actuellement quelques arbres de 18 mètres, qu'on peut tenter d'y dissimuler des barres d'habitation de même

à 20h32

hauteur sans compromettre durablement le paysage. Les arbres poussent, vivent et meurent (tempêtes, parasites...), et ne sont pas malheureusement pas toujours remplacés. Le béton reste.



Avis de
Gerard
Le 10 janvier
2016
à 20h04

Excellent message plein de verités !



Avis de
Lejeune
Le 10 janvier
2016
à 11h46

Habitants à proximité de la future ZAC, nous nous joignons aux autres observations concernant d'une part la hauteur des futures constructions et par ailleurs l'impact de la création d'un important nombre de logements dans ce quartier sur la circulation et les nuisances associées.

Ce quartier est principalement desservi pour des axes routiers déjà assez encombrés. Le tram est à plus de 3km, et le TER a plus d'1,5km. Il convient de ne pas le densifier de la même manière qu'un centre ville directement desservi par ces équipements. Une attention soignée doit être par ailleurs portée aux circulations douces, pour espérer convertir une partie des déplacements de proximités. Les pistes cyclables sont nécessaires, mais pas suffisantes. Une {{offre VCUB}}, de bons équipements de stationnement 2 roues dans l'habitat collectif sont également indispensables.

Enfin, un point peu évoqué mais également important : l'impact sur {{la pollution lumineuse}}. Pessac est dans une zone charnière entre le ciel nocturne laiteux de l'agglomération de Bordeaux à l'Est, et le ciel pur et étoilé de la forêt des landes à l'Ouest. Il est très important de limiter et bien orienter les éclairages publics créés dans la ZAC, sur la voirie publique comme dans l'habitat collectif. On peut également étudier la possibilité de les éteindre ou d'en diminuer l'intensité entre 1h et 5h du matin, comme cela se pratique déjà dans de nombreuses villes.

Propositions concrètes (et cumulatives):

- 1) Réduction du nombre total de logements construits à un volume plus maîtrisé (400?).
- 2) Réduction de la hauteur des constructions (R+3 grand maximum).
- 3) Implantation de stations VCUB le long de l'avenue du général Leclerc (au niveau du 48, de provinces, du pacha), ainsi que près du stade andré nègre et des autres sites importants du nouveau quartier).
- 4) Création d'un plan pour maîtriser l'impact du nouveau quartier sur la pollution lumineuse du secteur, avec des directives claires (!) sur l'orientation, l'intensité et la durée des éclairages publics.

1 réaction argumentée ✓



Avis de
GTSOU
Le 10 janvier
2016
à 14h12

Habitant dans le lotissement LA GARENNE dans CAP de BOS je suis entièrement d'accord avec les remarques et propositions de Mr LEJEUNE.



Avis de
Julia
Le 10 janvier
2016
à 10h10

Nous avons pris connaissance de ce projet lors de la réunion de concertation du 11/12/2015.

Dans la présentation du projet, vous proposez de :

- Assurer un maillage doux préservant les qualités paysagères du site et offrant des cheminements apaisés aux futurs habitants.
- Maîtriser l'insertion urbaine du projet en lien avec l'urbanisation existante et le contexte environnemental.

Forcé de constater que ce que vous proposez (puisque nous en sommes encore en mode projet) ne correspond pas aux deux points ci dessus et va détériorer la qualité du quartier aussi bien d'un point de vu paysagé, densification et circulation.

Les habitants des quartiers alentours sont venus s'installer ici pour bénéficier d'un cadre de vie de qualité dans un secteur résidentiel proche de la nature.

Je me souviens d'ailleurs du slogan de Monsieur le Maire lors de sa candidature à la mairie de Pessac "1 jour, 1 arbre planté à Pessac" ...
On en est loin.

Tous les projets passés, ou en cours, ne dépassent pas R+1.

Le dernier projet en cours en parallèle de la rue du Petit Gazinet est cohérent avec les habitations alentours et nous sommes en R+1.

Les logements "sociaux" construits de l'autre cote de l'avenue du Général Leclerc en R+1 s'intègrent bien dans le quartier.

Atteindre des hauteurs de bâtiments (pour les plus hauts) de 18 mètres dans un quartier résidentiel est totalement inacceptable.

Le document présenté avec les vues en coupe sur la hauteur des bâtiments prouve bien que l'intégration visuel est impossible avec les hauteurs de bâtiments proposés.

Pour que le nouveau quartier soit intégré en terme d'urbanisme, paysagé et visuel, il est impératif qu'il reste dans le même niveau de volumétrie que l'existant et que les quartiers en construction, c'est à dire en rez-de-chaussée, R+1 voire R+2 via un épannelage réellement progressif.

Pour conclure, les gens ont besoin de se loger.
Oui à une concertation qui permette une nette évolution du projet dans le but de préserver la qualité de vie des habitants actuels et futurs en respectant un épannelage réellement progressif avec les bâtiments actuels.

Aucune réaction



Avis de
Olivier
Le 9 janvier 2016
à 13h20

Habitants du quartier de Magonty, nous comprenons aisément la nécessité de mieux structurer l'entrée de notre ville et de densifier l'habitat afin de limiter l'étalement de la métropole.

Néanmoins, ce projet urbain ne doit pas dénaturer l'environnement paysager actuel et préserver l'équilibre notre quartier résidentiel.

Il est notamment inacceptable de valider une distorsion significative entre les règles d'urbanisme à laquelle notre zone pavillonnaire est contrainte (zone UPM) et celles du projet Pessac Chappement (zone UP54). En effet, les règles de notre zone imposent une faible emprise au sol de 25% et une hauteur de construction

limitée à 6 mètres, alors que la nouvelle zone qui jouxtera notre quartier autorisera une emprise au sol de 65% et des hauteurs de bâtiments jusqu'à 18 mètres !

Outre le désagrément que pourraient engendrer de telles constructions sur la qualité environnementale et paysagère de notre quartier, nous sommes inquiets quant aux conséquences d'un accroissement disproportionné de la population. De toute évidence, une densification excessive de population occasionnera nécessairement des nuisances sonores, des perturbations du trafic routier déjà très encombré aux heures de pointe, une surcharge des effectifs dans les écoles...

Nous espérons vivement que nos remarques seront prises en considération afin notamment de limiter la hauteur des constructions futures. Ainsi, un niveau maximum en R + 3 contribuerait en partie à la préservation paysagère de notre secteur tout en modérant l'augmentation de population.

Aucune réaction



Avis de
MORCLETTE
JeanF...

Le 8 janvier 2016
à 13h12

Suite à la réunion du 11 décembre 2015 et à la publication de éléments présentés je tiens à signaler mon incompréhension sur certains éléments du PLU 3.1 : Autorisation sur la zone Chappement d'une emprise au sol de 65% et hauteur de 18 mètres alors que dans les secteurs existants la hauteur est limitée à 6 mètres et l'emprise au sol est réduite à 25%(ce qui m'a contraint de renoncer à un projet d'agrandissement de 10 m2 de ma résidence). De plus ce grand écart ne cadre pas avec l'esprit d'intégration d'un nouveau quartier.

En effet nous constatons que les programmes de résidences sur cet axe d'entrée de ville se limitent à des constructions en R+1 pour « Les Jardins de la Vigne » avenue M. De Lattre de Tassigny, ou R+2. Pour « Les terrasses de Pessac » avenue G. Leclerc.

Quant à la circulation déjà difficile aux heures de pointes sur les axes, rue Poudrière vers Cestas et notamment au carrefour avenue du Dauphiné, sortie allée de l'enclos et carrefour du « Pacha », qui sera accentué par un apport de population avec leurs véhicules et qu'il n'y a rien de prévu dans ce projet pour l'aménagement de ce carrefour.

J'espère que cette concertation permettra d'offrir une qualité de vie aux nouveaux arrivants sans entrainer une détérioration de celle des riverains.

Aucune réaction



Avis de
Marie

Le 7 janvier 2016
à 21h19

Nous avons pris connaissance avec beaucoup d'attention des documents présentés lors de la réunion de concertation du 11/12/15 :

- Si l'on peut comprendre la nécessité de densifier l'urbanisation au centre de la métropole (intra-rocade), le développement d'un projet aussi important en densité de logements et en hauteur n'est pas compréhensible à Chappement, secteur très éloigné du centre, au cœur d'une zone pavillonnaire de qualité, essentiellement en rez-de-chaussée et parfois en R+1, présentant des caractéristiques environnementales et paysagères remarquables et que les habitants du secteur ont

choisie sur ces critères.

- Nous notons que la concertation sur Chappement intervient alors même que le PLU 3.1 est déjà arrêté avec un classement de la zone Chappement en UP54, zone qui autoriserait des emprises au sol jusqu'à 65 % et des hauteurs jusqu'à 18 mètres quand tous les secteurs environnants existants sont soumis à des règles d'emprise au sol de 25 % maximum et à une hauteur maximale de 6 mètres. Ce grand écart de réglementation entre deux secteurs accolés n'est pas adapté pour l'intégration du nouveau quartier en terme d'urbanisme et d'intégration de l'existant.

- Des emplacements réservés de voirie ont également été portés au PLU 3.1, ce qui paraît d'ores et déjà figer un schéma de desserte interne avant le lancement de la concertation et alors même qu'aucune étude de flux et de sécurité ne semble avoir été menée. L'avenue de la Poudrière et l'avenue du Dauphiné sont déjà des rues à trafic important aux heures de pointe. Il est notamment très difficile de s'engager sur la rue de la Poudrière en venant de la rue du Dauphiné ou de l'allée de l'Enclos. Il apparaît donc indispensable qu'une étude de circulation soit menée car il s'agit là de faire absorber par le quartier de l'ordre de 1200 véhicules supplémentaires. Il paraît évident dès à présent qu'il faut prévoir une voie principale de desserte de ce nouveau quartier depuis l'axe structurant qu'est l'avenue du Général Leclerc via un carrefour aménagé.

- La volonté de construire haut en bordure de la route d'Arcachon, R+3 et R+4, est notamment présentée comme étant de nature à marquer « une entrée de ville ». Si le carrefour du « Pacha » a pu à une époque marquer une forme d'entrée dans une partie plus urbanisée de la commune, force est de constater que ce n'est plus du tout le cas aujourd'hui. L'urbanisation est maintenant continue sur l'avenue De Lattre de Tassigny depuis le rond point de la Princesse jusqu'au carrefour du « Pacha », aussi bien côté Pessac que côté Cestas. La vitesse y est limitée à 50km/h et les derniers terrains non bâtis viennent de faire l'objet de programmes immobiliers récents ou en cours de construction (en Rdc ou R+1).

- L'élément le plus incongru dans la séquence urbaine en venant par l'ouest est le carrefour à feux du « Pacha ». De conception ancienne et très routière, il est aujourd'hui inadapté et source de nombreux accidents. La prise en compte des modes doux y est déplorable, particulièrement les liaisons Poudrière vers Cestas. Le projet de ZAC qui va amener des flux supplémentaires considérables doit impérativement intégrer un aménagement de ce point singulier.

- Le document de concertation présente deux vues en coupe avec l'épannelage des bâtiments et le gabarit des futaies existantes. Ces coupes et notamment la seconde confirment bien la disproportion entre les bâtiments existants et les bâtiments projetés. L'épannelage annoncé comme « gradué » n'est en réalité pas progressif puisque d'ouest en est, on rencontre du Rdc (existant) accolé à du R+2 (6 mètres supplémentaires) accolé à du R+5 (9 mètres supplémentaires) pour finalement revenir à du Rdc, R+1 (existant, 12 mètres en dessous...). De plus, en faisant la coupe dans l'alignement de l'allée de l'Enclos, on s'aperçoit qu'il n'y a aucune futaie existante entre le lotissement allée de l'Enclos et les R+5 envisagés, ce qui rend impossible toute intégration visuelle. Ce point est inacceptable. La hauteur des bâtiments doit être réduite et l'épannelage doit être réellement progressif. Pour que le nouveau quartier soit intégré en terme d'urbanisme, paysager et visuel, il est impératif qu'il reste dans

le même niveau de volumétrie que l'existant et que les quartiers en construction, c'est à dire en rez-de-chaussée, R+1 voire R+2 via un épannelage réellement progressif.

Souhaitant que la concertation permette une nette évolution du projet allant dans le sens d'une véritable intégration et d'une préservation de la qualité de vie autant pour les riverains que pour les nouveaux arrivants dans ce secteur périphérique de l'agglomération.

Aucune réaction



Avis de
Gregory Bras
Le 16 décembre
2015
à 05h58

Bonjour,

Propriétaire d'une maison 14 rue Aliénor d'Aquitaine, je suis directement concerné par le vis-à-vis que va occasionner la construction des ensembles R+5 du projet de ZAC chappement. Pour minimiser ce désagrément, il serait intéressant de densifier le bosquet existant entre le chemin public (en arrière des maisons de la rue Aliénor d'aquitaine) et le bassin d'orage (présentation réunion de concertation, 5-évolution du projet urbain, schéma de principe, schéma de coupe N°2).

En effet cette ligne d'arbre n'est pas homogène sur toute la longueur et laisse donc des « espaces vides » (notamment face à mon domicile).

La plantation rapide de nouveaux arbres de qualité dans ces espaces vides leur permettrait de grandir raisonnablement avant la finalisation du projet et ainsi d'atténuer voire d'oblitérer la vision des futurs grands ensembles.

Cette solution à moindre coût (qui rentre dans le projet de campagne de Mr Raynal : 1 jour 1 arbre planté à Pessac) permettrait de limiter ce vis-à-vis qui nous inquiète particulièrement, d'une part, car nous sommes très attachés à notre cadre de vie, mais aussi, d'autre part, pour la dépréciation de la valeur de notre bien qu'il risque d'engendrer.

Mr Bras
14, rue Aliénor d'Aquitaine

Aucune réaction



Avis de
S. DECONZANET
Le 12 octobre
2015
à 21h09

Concernés par ce projet, nous habitons rue de Savoie, et tout comme nos voisins de l'allée de l'enclos, nous sommes dans l'attente d'une concertation et de réunions publiques. En effet pour le moment, aucun document permettant de connaître les principes d'aménagement envisagés n'ont été présentés.

Fortement attachés à la grande qualité environnementale et paysagère du périmètre d'étude, nous espérons que les projets d'aménagement sauront conserver une même densité et emprise au sol ainsi que le maintien de la tranquillité en terme de nuisances sonores. Les hauteurs des constructions, les trames vertes et bleues de ce périmètre doivent être aussi conservées.

La rue de savoie formée d'habitat pavillonnaire de qualité en rez-de-chaussée, situé dans une zone « UPM » du PLU où une faible emprise au sol des constructions (25% maximum), une hauteur limitée et des marges de recul ont été imposées selon la règle. Nous tenons donc à ce que les constructions nouvelles sur les parcelles

limitrophes assurent une continuité harmonieuse avec ces habitats et donc que les règles d'urbanisme continuent de s'appliquer et de garantir une densité et une typologie d'habitat équivalent, soit de l'individuel en rez-de-chaussée.

Le périmètre d'aménagement soumis à la concertation a été élargi par rapport aux précédentes études, englobant désormais nos quartiers et des parcelles bâties situées au Nord dont certaines ont déjà été démolies.

La proximité directe du lotissement situé rue de Savoie, justifie une continuité urbanistique avec une même typologie d'habitats sur les parcelles situées entre les deux secteurs, soit un logement individuel en rez-de-chaussée ainsi qu'une densité et hauteur équivalentes. Des constructions plus denses ou plus élevées contribueraient à dénaturer complètement aussi bien le lotissement de « L'allée de l'Enclos » que celui de la rue de Savoie.

Nous sommes demandeurs d'informations plus complètes.

Aucune réaction



Avis de
Teixeira
Antonio

Le 27 août 2015
à 19h15

Nous sommes dans l'attente d'une concertation et de réunion publiques. En effet pour le moment, aucun document permettant de connaître les principes d'aménagement envisagés n'ont été présentés.

Nous tenons à préciser que nous sommes attachés à la grande qualité environnementale et paysagère du périmètre d'étude. Nous espérons fortement que les projets d'aménagement sauront conserver une même densité et emprise au sol. Les hauteurs des constructions, les trames vertes et bleues de ce périmètre doivent être aussi conservées.

Nous habitons le lotissement « Allée de l'Enclos » formé d'habitat pavillonnaire de qualité en rez-de-chaussée. Il est situé dans une zone « UPM » du PLU où une faible emprise au sol des constructions (25% maximum), une hauteur limitée et des marges de recul sont la règle. Nous tenons fortement à ce que les constructions nouvelles sur les parcelles limitrophes assurent une continuité harmonieuse avec ces habitats et donc que les règles d'urbanisme continuent de garantir une densité et une typologie d'habitat équivalent, soit de l'individuel en rez-de-chaussée.

Le périmètre d'aménagement soumis à la concertation a été élargi par rapport aux précédentes études, englobant désormais notre quartier et des parcelles bâties situées au Nord dont certaines ont déjà été démolies.

La proximité du lotissement de « l'allée de l'Enclos » et de celui situé au Nord, rue de Savoie, justifie une continuité urbanistique avec une même typologie d'habitats sur les parcelles situées entre ces deux secteurs, soit un logement individuel en rez-de-chaussée ainsi qu'une densité et hauteur équivalentes. Des constructions plus denses ou plus élevées dénatureraient complètement le lotissement de « L'allée de l'Enclos ».

Nous sommes demandeurs de nouvelles informations.

Aucune réaction



Avis de
ALAIN Rene
Le 22 août 2015
à 16h50

Nous sommes dans l'attente d'une concertation et de réunions publiques. En effet pour le moment, aucun document permettant de connaître les principes d'aménagement envisagés n'ont été présentés.

Nous tenons à préciser que nous sommes attachés à la grande qualité environnementale et paysagère du périmètre d'étude. Nous espérons fortement que les projets d'aménagement sauront conserver une même densité et emprise au sol. Les hauteurs des constructions, les trames vertes et bleues de ce périmètre doivent être aussi conservées.

Nous habitons le lotissement «Allée de l'Enclos» formé d'habitat pavillonnaire de qualité en rez-de-chaussée. Il est situé dans une zone « UPM » du PLU où une faible emprise au sol des constructions (25% maximum), une hauteur limitée et des marges de recul sont la règle. Nous tenons fortement à ce que les constructions nouvelles sur les parcelles limitrophes assurent une continuité harmonieuse avec ces habitats et donc que les règles d'urbanisme continuent de garantir une densité et une typologie d'habitat équivalent, soit de l'individuel en rez-de-chaussée.

Le périmètre d'aménagement soumis à la concertation a été élargi par rapport aux précédentes études, englobant désormais notre quartier et des parcelles bâties situées au Nord dont certaines ont déjà été démolies.

La proximité du lotissement de « l'allée de l'Enclos » et de celui situé au Nord, rue de Savoie, justifie une continuité urbanistique avec une même typologie d'habitats sur les parcelles situées entre ces deux secteurs, soit un logement individuel en rez-de-chaussée ainsi qu'une densité et hauteur équivalentes. Des constructions plus denses ou plus élevées dénatureraient complètement le lotissement de « L'allée de l'Enclos ».

Nous sommes demandeurs de nouvelles informations.

Aucune réaction



Avis de
MORCRETTE JeanF...
Le 18 août 2015
à 17h11

Suite à l'ouverture à la concertation et dans l'attente des réunions publiques, je tiens à présenter mon avis : Il n'y a pas encore de document permettant de connaître les principes d'aménagement envisagés, néanmoins la qualité environnementale et paysagère du périmètre d'étude est remarquable et les projets d'aménagement ne doivent pas le dénaturer la densité, l'emprise, les hauteurs des constructions ni conduire à une destruction des trames vertes et bleues de ce périmètre.

Le lotissement que nous habitons allée de l'Enclos est constitué d'habitat pavillonnaire de qualité en rez-de-chaussée. Il est soumis à des règles d'urbanisme du PLU (Zone UPM) qui imposent une faible emprise au sol des constructions (25% maximum), une hauteur limitée et des marges de recul. Il est indispensable que les constructions nouvelles sur les parcelles limitrophes assurent une continuité harmonieuse avec ces habitats au travers de règles d'urbanisme qui garantissent une densité et une typologie d'habitat équivalentes (individuel RdC ou R+1 maximum).

Ceci est d'autant plus nécessaire que le périmètre d'aménagement soumis à la concertation a été élargi par rapport aux précédentes études,

englobant désormais notre quartier et des parcelles bâties situées au Nord, dont certaines ont d'ores et déjà été démolies. La proximité du lotissement de l'allée de l'Enclos et de celui situé au Nord rue de Savoie justifie une continuité urbanistique et de typologie d'habitats sur les parcelles situées entre ces deux secteurs (logement individuel rez-de-chaussée ou R+1 maximum, densité et hauteur équivalente). Des constructions plus denses ou plus élevées transformeraient le lotissement de l'allée de l'Enclos en enclave. Dans l'attente de nouvelles informations...

Aucune réaction



Avis de

Marie

Le 14 août 2015
à 19h54

Dans le cadre de l'ouverture à la concertation et dans l'attente des réunions publiques, nous tenons à présenter un premier avis :

- De façon générale, les documents présentés ne permettent pas à ce stade de connaître les principes d'aménagement envisagés. La qualité environnementale et paysagère du périmètre d'étude est remarquable et le projet d'aménagement ne doit pas le dénaturer que ce soit par la densité, l'emprise, les hauteurs des constructions ni conduire à une destruction des trames vertes et bleues de ce périmètre.

- Le lotissement que nous habitons situé de part et d'autre de l'allée de l'Enclos est constitué d'habitat pavillonnaire de qualité en rez de chaussée. Il est soumis à des règles d'urbanisme du PLU (Zone UPM) qui imposent une faible emprise au sol des constructions (25% maximum), une hauteur limitée et des marges de recul. Il est indispensable que les constructions nouvelles sur les parcelles limitrophes assurent une continuité harmonieuse avec ces habitats au travers de règles d'urbanisme qui garantissent une densité et une typologie d'habitat équivalentes (individuel rez de chaussée ou R+1 maximum).

- Ceci est d'autant plus nécessaire que le périmètre d'aménagement soumis à la concertation a été élargi par rapport aux précédentes études, englobant désormais notre quartier et des parcelles bâties situées au Nord, dont certaines ont d'ores et déjà été démolies. La proximité du lotissement de l'allée de l'Enclos et de celui situé au Nord rue de Savoie justifie une continuité urbanistique et de typologie d'habitats sur les parcelles situées entre ces deux secteurs (logement individuel Rdc ou R+1 maximum, densité et hauteur équivalente). Des constructions plus denses ou plus élevées transformeraient le lotissement de l'allée de l'Enclos en enclave. Dans l'attente de nouvelles informations.

Aucune réaction



Avis de

Roger Levy

Le 3 août 2015

Le Syndicat des Quartiers de France, Alouette et environnants avait pris connaissance avec beaucoup d'intérêt du projet présenté en mairie

à 17h24

par l'A'Urba en 2012. Malheureusement nous n'en avons aucune trace, les documents présentés alors ne nous ayant pas été communiqués pour archivage ni travail d'étude. Nous le regrettons vivement, d'autant que ce projet ménageait l'existant naturel, prévoyait de consacrer cet espace en bordure de l'avenue du Général Leclerc principalement à des activités artisanales en s'appuyant sur les bâtiments existants. Les logements n'étaient qu'une partie (non exclusive) de l'aménagement, plutôt situés sur la partie située à la place du Pacha. Un équipement public y trouvait également sa place nous semble-t-il (un collège). C'est autour de ce projet que nous souhaitons débattre. Il n'en est plus question dans les documents présentés, ce que nous regrettons. Ils ne sont pas présents, non plus sur le site de l'A'Urba. La zone de Chappement est située en entrée de ville et ne doit pas constituer, à notre sens, un "mur urbain" mais une zone de transition entre une urbanisation lâche et des zones pavillonnaires. C'est avec intérêt que nous participerons à toute concertation dans ce sens.

Aucune réaction

PARTICIPATION HORS LIGNE ?

En complément du présent site internet, d'autres modalités de participation vous sont offertes.

Un dossier et un registre papier

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, Cité municipale au 4 rue Claude Bonnier à Bordeaux (bureau 646).

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.

Prochaines actions hors ligne à propos de cette participation

13 / 07 / 2017 : [Clôture de la concertation](#)

30 / 06 / 2016 : [Réunion publique #3](#)

BILAN DES PARTICIPATIONS EN LIGNE ET HORS LIGNE ?

Publié le 06/04/2016

La présentation du **projet initial de ZAC** pour le secteur Chappement, le 11 décembre 2015, a suscité une **forte mobilisation des riverains contre le projet**. Leurs craintes et oppositions concernaient notamment : le nombre de logements proposé sur le périmètre, la hauteur des bâtiments (R+5), la suppression d'espaces boisés ainsi que l'intensification induite du trafic déjà chargé sur le carrefour du Pacha.

Les habitants ont soumis des contre-propositions à Bordeaux Métropole et à la Ville de Pessac. Un **travail collaboratif** s'est alors engagé, au sein d'un groupe restreint regroupant syndicats de quartier, collectif de riverains et associations syndicales, élus et services.

Le **projet initial s'en est trouvé profondément modifié** pour tenir compte des préoccupations des riverains.

Un bilan détaillé de la concertation sera rédigé **après la clôture de la concertation, effective le 13 juillet 2017**.

Comme annoncé en réunion publique du 30 juin 2016, **la ZAC prévue sur le secteur Chappement à Pessac a été abandonnée. Une opération d'aménagement s'y substituera**, selon les principes suivants :

- Construction de 300 logements environ (au lieu des 785 prévus initialement avec la ZAC).
- Préservation paysagère.
- Des hauteurs limitées à un rez-de-chaussée + 2 étages supplémentaires maximum.
- Recours à un nouvel outil de financement des équipements publics : la Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) qui permettra de financer exclusivement l'adaptation des équipements scolaires, soit 2 classes supplémentaires.

Depuis, les équipes de Bordeaux Métropole et de la Ville de Pessac ont traduit ces grands principes en outils opérationnels :

- Le projet urbain modifié a été **intégrée au PLU 3.1**, en remplacement du projet de ZAC, à l'exception de quelques points qu'il n'a pas été possible d'intégrer après la clôture de l'enquête publique. Le zonage UP54 encadrera les règles de construction sur le secteur Chappement. [Le PLU 3.1, approuvé le 16 décembre 2016](#) est opposable depuis le 24 février 2017.
- Une **taxe d'aménagement à taux majoré (TAM)** a été créée par [délibération du 21 octobre 2016](#) pour financer la création de 2 classes supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.
- Un **cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales** a été finalisé. Il sera remis à tout opérateur souhaitant construire dans le secteur Chappement.

HAUT DE PAGE ↑

Bordeaux Métropole a besoin de VOUS !

Participez, inscrivez vous !

Donnez votre avis, échangez avec les autres inscrits, suivez des participations.... La création de votre profil (public ou privé) est la première étape de votre participation.

CRÉER UN COMPTE



COMMUNAUTÉ

[Les membres](#)



matrubeth

a ajouté un avis sur

[Extension du réseau de tramway vers Saint-Médard-en-Jalles et Le Haillan](#)



matrubeth

a rejoint la communauté

Restez informé

Pour suivre les actualités de la Métropole, n'hésitez pas à vous abonner à la newsletter.

Votre adresse e-mail

S'INSCRIRE



Le participation utilise des cookies pour
et vous assurer une meilleure expérience sur
vous acceptez notre utilisation des cookies.

J'accepte

Plus d'infos



Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

PESSAC – secteur Chappement

- Contexte et démarche
- Présentation du projet
 - Le site
 - Identification des îlots
 - La programmation
 - Les outils de mise en œuvre
 - Les enjeux en termes de développement, qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

► Contexte et démarche

- Dans le cadre de l'urbanisation du secteur Chappement, la ville de Pessac et Bordeaux Métropole souhaitent préciser leurs intentions qualitatives en terme de développement urbain durable et accompagner les porteurs de projet dans la requalification de cette entrée de ville.
- Elaboré à la suite d'études urbaines et environnementales approfondies, ce cahier de prescriptions vise à présenter l'ensemble des thématiques à étudier préalablement au dépôt d'une autorisation d'urbanisme, afin d'atteindre les qualités urbaines, paysagères et environnementales à la hauteur des ambitions attendues sur ce site.
- Ce document est un outil complémentaire au PLU 3.1* destiné à accompagner la réflexion des opérateurs quant à l'impact urbain et environnemental de leurs projets. Il vient compléter le règlement par des recommandations et des conseils éclairants sur les choix de conception des projets.
- Ce présent cahier a donc pour vocation de développer une cohérence globale sur les futurs opérations de constructions qui devront s'insérer dans le tissu existant.

* Les prescriptions relevant des exigences du PLU 3.1 sont signalées par le logo  dans le présent cahier

► Présentation du projet

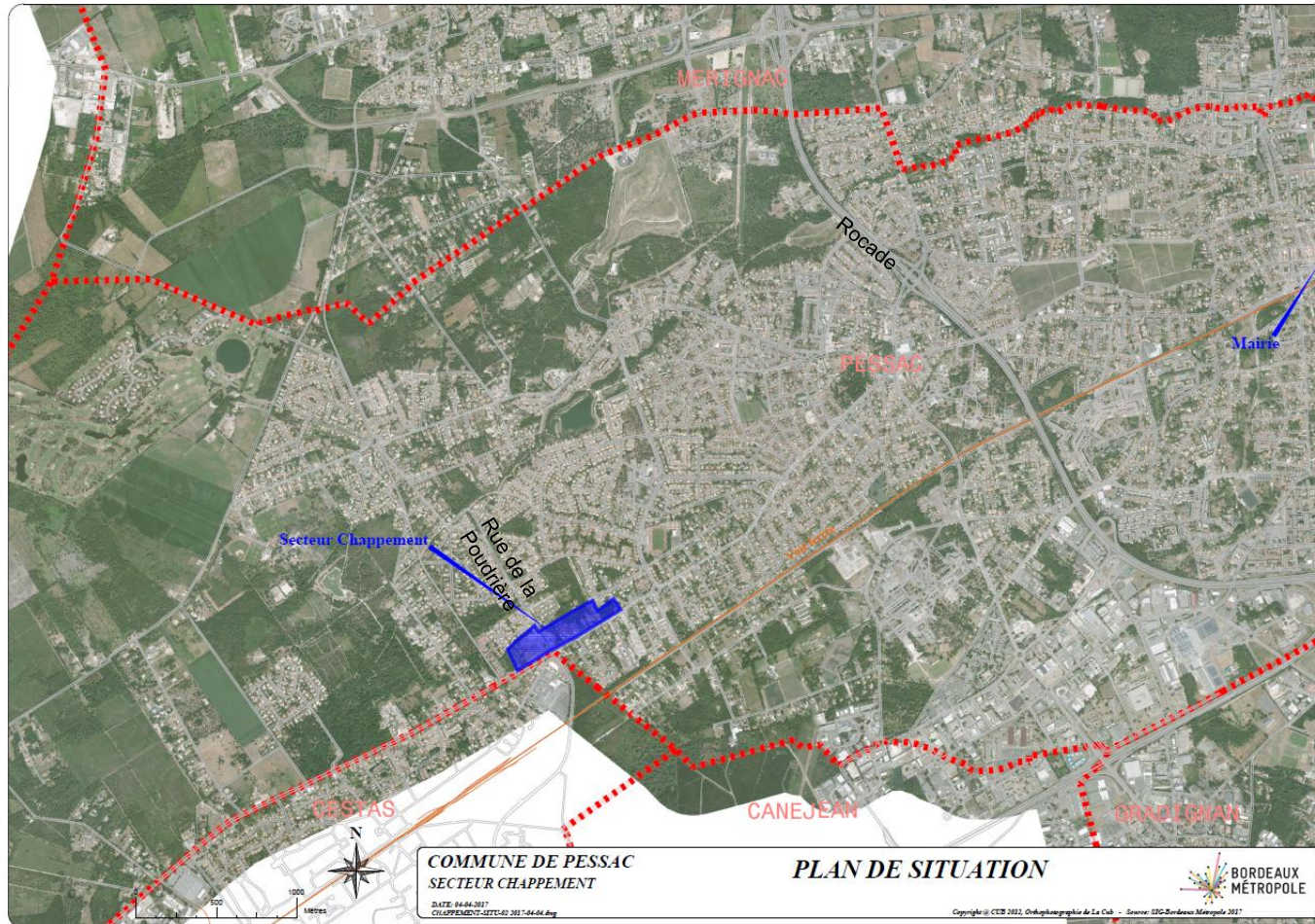
► Présentation du site

- Le secteur de Chappement est situé à l'ouest de la commune de Pessac, à l'extérieur de la rocade, le long des avenues du Général Leclerc et du Maréchal de Lattre de Tassigny, en limite du territoire métropolitain.
- Sa situation d'entrée de ville relativement stratégique mais aussi la volonté de préserver au mieux le cadre naturel existant avaient incité les collectivités à initier une réflexion global, sur un secteur élargi Chappement Lucildo, dès le début des années 2000.
- A la suite de plusieurs phases d'études urbaines préalables et pré opérationnelles, d'études environnementales et de concertations, le projet s'est recentré sur la partie nord des avenues précitées, de part et d'autre de la rue de la Poudrière.



► Présentation du projet

► Présentation du site



► Présentation des îlots

► Identification des îlots

- Le secteur faisant l'objet du présent cahier des charges invite, de par son découpage foncier, à considérer le projet selon plusieurs îlots dont le découpage est ci-après présenté :



- Ces limites d'îlots sont ainsi préconisées à la fois au regard du contexte existant mais également au regard des futures dessertes depuis l'avenue du Général Leclerc et la rue de la Poudrière.

► Présentation du projet

► Programmation

- A la suite des ajustements issus des phases d'études et de concertations, la programmation est exclusivement dédiée aux logements, environ 300 sur le périmètre de la taxe d'Aménagement à Taux Majoré, dont 100 sur l'îlot « du Pacha », situé à l'angle de la rue de la Poudrière et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

► Répartition par nature de logements :

- 60% accession libre
- 10% accession aidée
- 30% locatif social conventionné

- Avec une SMS (ci-contre) sur l'îlot du Pacha

SMS	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale
SMS 336	Magonty / Rue de la Poudrière	100 %	>=30 %	>=10 %

► Répartition par typologie :

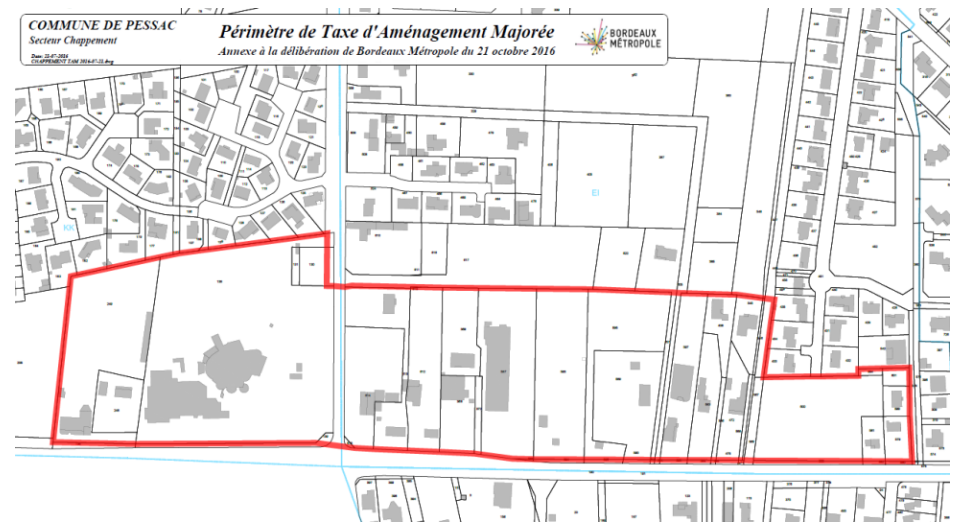
- 30% T1/T2
- 40% T3
- 30% T4 et +

N° du secteur	Commune	Part minimum de logements de type T3 ou plus	Part minimum de logements de type T4 ou plus	Date d'inscription au PLU3.1
STL 1	Mérignac, Pessac	70 %	30 %	Date de révision

► Présentation du projet

► Outils de mise en œuvre

- La décision d'instaurer une Taxe d'Aménagement à Taux Majoré (TAM) a été approuvée par le conseil métropolitain en octobre 2016, permettant ainsi de financer l'extension de 2 classes liées à l'arrivée des nouvelles populations sur ce site de projet.



- Au-delà de cet outil fiscal et du PLU 3.1 approuvé par le conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016, la Ville de Pessac et Bordeaux Métropole ont souhaité ce doter du présent outil afin d'encadrer au mieux l'évolution de cette zone de projet.

► Présentation du projet

► Qualité des logements

Esprit et objectifs attendus

- Offrir des logements lumineux, agréables, fonctionnels, voire évolutifs, facilitant le bien-être et la vie quotidienne de leurs occupants

Prescriptions

- Surfaces moyennes des logements à respecter, par typologie (issues du Programme d'Orientations et d'Actions PAO de l'Habitat – PLU 3.1):

T1	T2	T3	T4	T5 et +
28,5 m ²	47,5 m ²	65 m ²	85 m ²	105 m ²

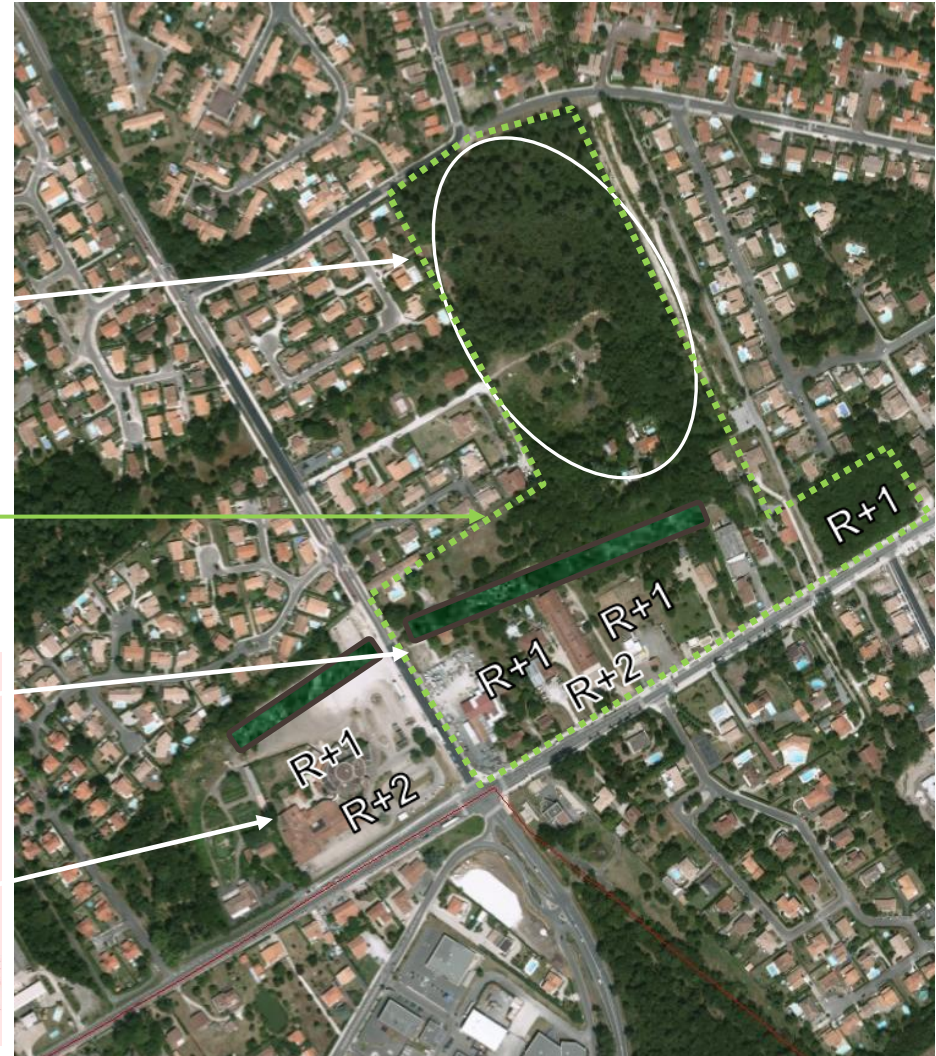


- Chaque logement de plus de 47m² sera traversant ou à double orientation. Aucun logement ne sera mono-orienté vers le nord.
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur (terrasse, loggia, balcon) généreux et fonctionnel.
- Les vis à vis seront limités.

► Présentation du projet

► Dispositions générales de la zone

- Préservant le cœur d'îlot boisé
- Un site classé Zone Humide, (participant de la trame verte et bleue du territoire)
- Favorisant les liaisons paysagères
- Limitant les hauteurs à R+1 en limite du pavillonnaire existant et maximum R+2

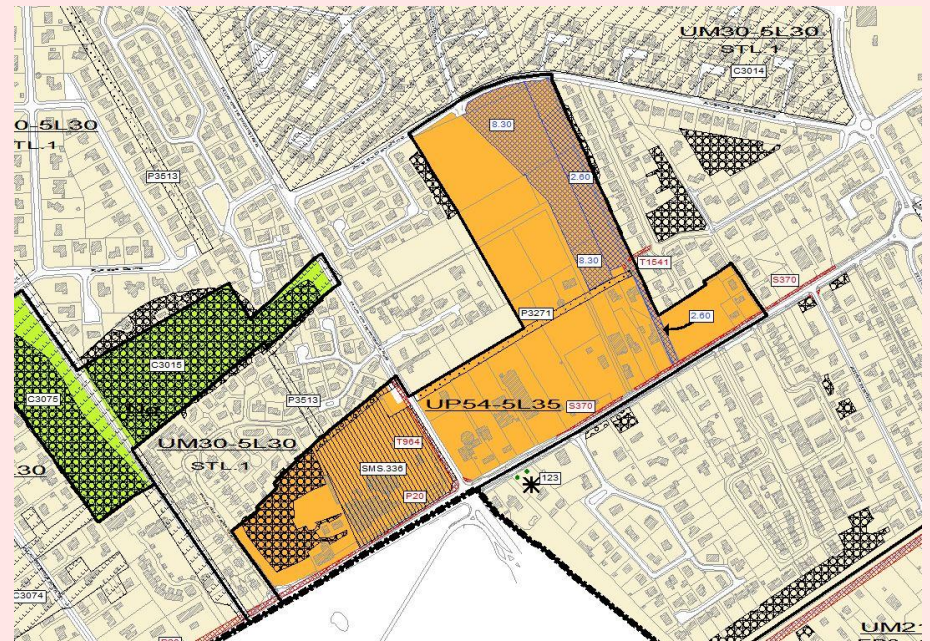
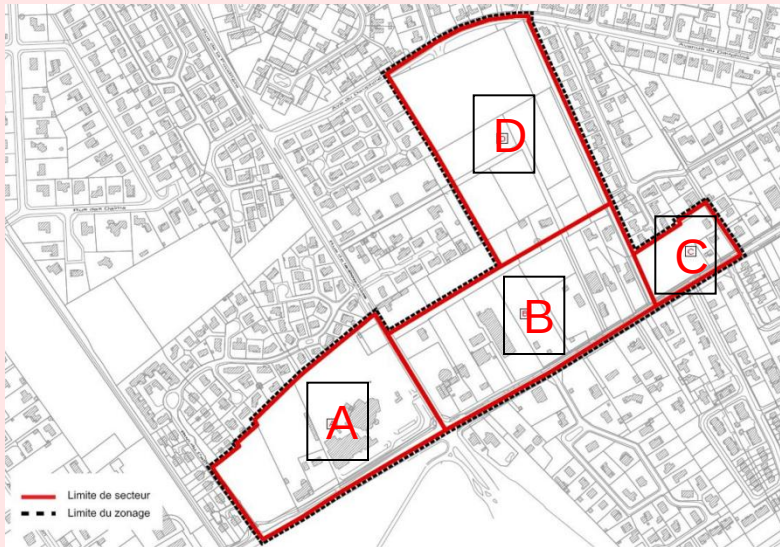


PLU 3.1
BORDEAUX
MÉTROPOLE

► Présentation du projet

► Un zonage adapté au projet

- Le secteur Chappement s'inscrit dans le zonage UP54 défini au PLU3.1 et est décomposé en 4 sous-secteurs :



► Prescriptions urbaines et architecturales

► Formes urbaines et densité envisagées

► Hauteurs et épannelages :

- Les hauteurs attendues sont variables selon les 3 secteurs déterminés, tenant compte d'une hauteur maxi à R+2.
- Une variation des hauteurs au sein d'un même îlot est souhaitée afin de créer une diversité volumétrique, en cohérence avec son environnement immédiat.
- Les effets de «barres continues» à hauteurs constantes sont à éviter. Des ruptures dans l'épannelage et des percées visuelles (transparences) sont à aménager ponctuellement et de manière régulière.



Densités et hauteurs attendues

► Prescriptions urbaines et architecturales

► Implantation des constructions et perméabilités

- Le recul devra être supérieur ou égal à 10 mètres ($R >$ ou $=$ à 10m) avec, en front de rue, une masse végétale à conserver ou à créer. Cette marge de recul sera composée majoritairement d'essences caduques.
- Les cœurs d'îlots seront composés de jardins communs de taille généreuse. Un volet paysager présentant l'aménagement ainsi que les mobiliers urbains sera étudié et travaillé en accompagnement du projet architectural.
- L'accès aux logements devra être facilité depuis les jardins communs et cheminements intérieurs.
- Les espèces végétales proposées pour les projets devront être choisies dans les palettes issues de la Charte paysagère de Pessac et du Guide « Zones Humides » de Bordeaux Métropole.



► Prescriptions urbaines et architecturales

► Composition des façades

- Une diversité de matériaux et de teintes est souhaitée. Toutefois, il faudra éviter la multiplication trop importante de matériaux différents.
- Des matériaux ayant un faible impact sur l'environnement seront employés.
- L'utilisation de matériaux de type minéraux, tels que la brique, le béton, la pierre, les céramiques sont à privilégier.
- Les architectes devront limiter les surfaces enduites. (Les jeux d'enduits sont proscrits). Les bois seront protégés afin d'éviter le vieillissement prématuré (loggias, intérieur ilot...)
- Les matériaux composites, enduits plastiques et menuiseries en PVC sont à proscrire.

► Prescriptions urbaines et architecturales

► Aspect extérieur :

- Les façades auront un caractère « domestique ». Leur composition sera sobre et rigoureuse.
- Les façades intérieures des îlots devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.
- Les édicules techniques (gaines techniques, garde-corps de protection collective...) seront intégrés dans le volume afin de limiter leurs impacts visuels.
- Une attention particulière sera apportée au dessin des menuiseries et aux proportions des baies.
- Les effets de mur-manteau et autres résilles seront à utiliser avec parcimonie afin de ne pas générer des façades trop abstraites.



► Prescriptions urbaines et architecturales

► Traitement des toitures

Une architecture de toitures est à privilégier. Les tuiles noires sont proscrites.

- Les terrasses extérieures seront, dans la mesure du possible, intégrées à l'intérieur des toitures. (Terrasses encaissées).
- Les toitures plates sont autorisées de manière ponctuelle. Elles seront obligatoirement accessibles ou /et plantées.



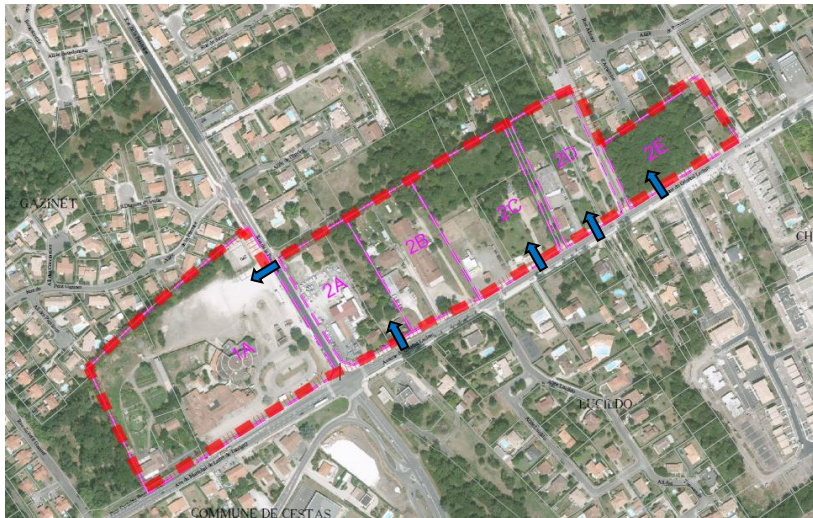
► Prescriptions urbaines et architecturales

► Organisation des accès et du stationnement

Les accès devront être proposés sur les accès existants et, dans la mesure du possible, mutualisés. Les places de stationnement devront être regroupées, proposant un aménagement paysager travaillé en cohérence avec le reste du projet.

Les cœurs d'îlots seront dégagés et réservés à des aménagements communs autres que le stationnement.

Le stationnement intégré sera privilégié. Les places devant être proposées en aérien devront être traitées avec soin.



Les accès piétons et vélos seront clairement traités. Le stationnement vélo sera privilégié au rez de chaussée à proximité des halls.

➡ Desserte des îlots

► Prescriptions urbaines et architecturales

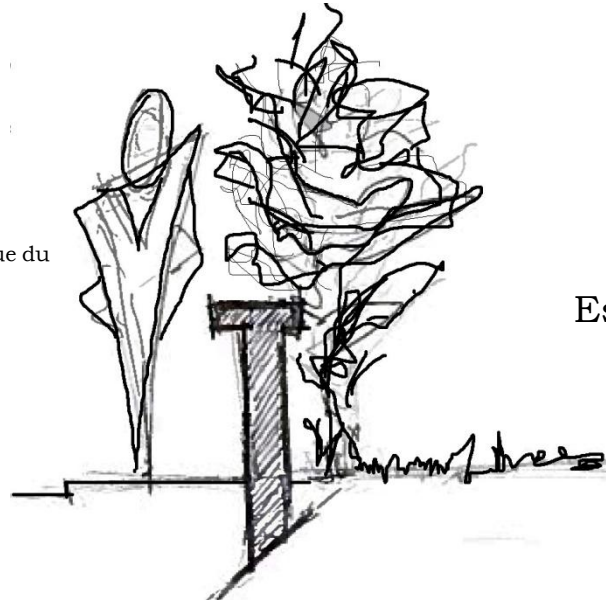
► Traitement des limites privées / public

► Traitement des clotures

- Sur les grands axes : La clôture sera composée d'un muret en maçonnerie de 60 à 80 cm. Il comportera un couronnement bloc-marche béton. Elle sera doublée d'une haie végétale afin d'assurer la liaison paysagère en front de rue.

Espace public

Rue de la Poudrière / avenue du
général Leclerc



Espace privé

► Prescriptions urbaines et architecturales

► Traitement des limites privées / public

- Clôture intérieure (Lisière des ilots 2A, 2B, 2C, 2D) : Ambiance de clôtures plantées en continuité avec le cœur d'îlot boisé situé au Nord des parcelles).
- Elle sera composée d'un grillage toute hauteur. (Grille, serrurerie à déterminer)
- Proposer un principe de transparence (rapport plein/vide) afin que les plantations puissent profiter aux usagers des voies et qu'elles s'insèrent dans les clôtures.



► Prescriptions paysagères

► Un environnement à intégrer

- Le territoire de Chappement subit l'influence du paysage de landes humides et son aménagement présente des enjeux de préservation de la biodiversité existante liée à ce contexte.
- Les opérations devront se conformer à la réglementation en terme de compensation des zones humides notamment. Les zones humides ayant été identifiées sur le secteur, un dossier loi sur l'eau sera à présenter si nécessaire.
- Les espaces extérieurs seront conçus de façon à prendre le caractère humide du site en compte, afin d'assurer l'intégration du projet dans le contexte environnant. L'infiltration sera privilégiée et une attention particulière sera apportée pour veiller à l'entretien futur (arrosage, tonte, recours aux engrais végétaux...).

► Prescriptions paysagères

► Prescriptions liées aux zones humides

- Le triptyque éviter réduire et compenser est à appliquer pour l'ensemble des projets, et les porteurs de projet seront soumis à compensation (déclaration loi sur l'eau pour les surfaces de plus de 1000m² et inférieures à 1ha, autorisation pour les surfaces de plus d'1ha).
- Le projet essaiera de limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant l'exploitation des surfaces déjà artificialisées ou en proposant des choix en lien avec les enjeux environnementaux du secteur
- Une gestion différenciée des espaces communs pourra être proposée pour favoriser une biodiversité plus importante et une gestion nécessitant moins d'intrants (hydrauliques notamment) : prairie avec fauche tardive par exemple
- La compensation sera idéalement mutualisée (lieux et méthodes) et se fera en priorité sur une zone proche ou en lien avec le site.

► Prescriptions paysagères

► Sont à éviter :

- Les essences invasives et/ou exotiques
- Les essences peu adaptées au contexte zone humide

► Sont à privilégier :

- Les essences qui participent de la biodiversité du secteur
- Pour les arbres et arbustes, les essences caduques permettant de réguler la chaleur en été et de profiter de l'ensoleillement en hiver

► Palette végétale :

Plantes locales ayant un intérêt paysager



▲ Lysimachie commune
Lysimachia vulgaris
Insectes pollinisateurs, filtration
de l'azote et du phosphore



▲ Salicaire
Lythrum salicaria
Insectes pollinisateurs, filtration
de l'azote et du phosphore



▲ Populage des marais
Caltha palustris
Insectes pollinisateurs



▲ Reine des prés
Filipendula ulmaria
Insectes pollinisateurs, filtration
de l'azote et du phosphore

Plantes pour l'épuration



▲ Roseau
Phragmites australis
Espace de quiétude
et de nidification



▲ Iris faux-acore
Iris pseudoacorus
Insectes pollinisateurs,
intérêt paysager



▲ Massette à larges feuilles
Typha latifolia
Intérêt paysager



▲ Lalche élevée
Carex elata
Lutte contre l'érosion

► Prescriptions paysagères

► Palette végétale (suite):

Plantes favorables à la biodiversité (zones de cache et de quiétude)



Carex flacca

Espace de cache pour la petite faune, filtration de l'azote et du phosphore, plante haute du Fadet des laïches



Galium aparine

Espace de quiétude et de nidification, intérêt paysager



Carex panicea

Espace de cache pour la petite faune, filtration de l'azote et du phosphore, lutte contre l'érosion



Juncus effusus

Espace de cache pour la petite faune, filtration de l'azote et du phosphore, lutte contre l'érosion

Plantes aux fonctions propres à certaines espèces



▲ Succise des prés
Succisa pratensis

Plante hôte du Damier de la succise, intérêt paysager



▲ Prunellier
Prunus spinosa

Grandes épines permettant à la Pie grièche écorcheur d'empaler ses proies, espace de quiétude et de nidification, ressource alimentaire



▲ Chêne pédonculé
Quercus robur

Ressource alimentaire essentielle pour le Geai des chênes, espace de nidification



▲ Patience aquatique
Rumex hydrolapathum

Plante hôte du Cuivré des marais

Plantes offrant une ressource alimentaire pour la faune



▲ Noisetier
Corylus avellana

Espace de nidification



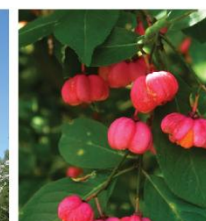
▲ Sureau hible
Sambucus nigra

Intérêt paysager



▲ Merisier
Prunus avium

Espace de nidification



▲ Fusain d'Europe
Euonymus europaeus

Espace de nidification

Plantes amphibies (adaptées aux variations de niveau d'eau)



▲ Menthe aquatique
Mentha aquatica

Insectes pollinisateurs



▲ Plantain d'eau
Alisma plantago-aquatica

Insectes pollinisateurs



▲ Rubanier émergé
Sparganium erectum

Insectes pollinisateurs, intérêt paysager



▲ Renoncule sclératée
Ranunculus sceleratus

Insectes pollinisateurs, intérêt paysager

//// Issue du Guide des zones humides de Bordeaux Métropole

► Prescriptions environnementales

- Au-delà de la réglementation thermique en vigueur, les constructeurs sont encouragés à présenter des constructions éligibles au label EFFINERGIE +.
- De ce fait, une conception bioclimatique des bâtiments est attendue, notamment par la maximisation des apports solaires, la limitation des pièces sans lumière naturelle, la plantation en bordure des façades sud.
- Les bâtiments devront maximiser l'apport de biodiversité (selon les prescriptions du Label Biodiversity)
- La gestion des déchets devra se faire de manière qualitative. Les conteneurs enterrés seront privilégiés.
- Le chantier devra mener à la protection des éléments paysagers à conserver par des zones interdites aux engins et au stockage. En particulier les arbres seront protégés dans leur ensemble (tronc, racines et houppier).

- PLU 3.1 : UP54 + documents graphiques
- Délibération TAM + périmètre
- Charte paysagère Ville de Pessac
- Guide des zones humides Bordeaux Métropole (gestion différenciée voir p. 64-65)