

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 21 juin 2019	N° 2019-378

Convocation du 14 juin 2019

Aujourd'hui vendredi 21 juin 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, 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, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Maribel BERNARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Stéphan DELAUX à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Magali FRONZES à Mme Cécile BARRIERE
M. Bernard JUNCA à M. Daniel HICKEL
M. Marc LAFOSSE à M. Jacques BOUTEYRE
M. Bernard LE ROUX à Mme Véronique FERREIRA
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Brigitte COLLET
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Benoît RAUTUREAU à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

EXCUSE(S) :

M. Patrick PUJOL.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h55
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS à partir de 12h10
Mme Christine BOUTHEAU à M. Pierre HURMIC à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON jusqu'à 11h10
M. Yohan DAVID à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 12h10
Mme Laetitia JARTY-ROY à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h40
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 12h20
M. Michel POIGNONEC à Mme Arielle PIAZZA à partir de 12h25
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 11h30
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h10
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 11h55

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 21 juin 2019	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud	N° 2019-378

Programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » - PESSAC - Secteur d'aménagement du Pontet Sud - Demande au Préfet de l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire - Approbation et autorisation des dossiers soumis à enquête publique - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le secteur du Pontet Sud se situe au Sud-Est de la commune de Pessac et s'étend sur environ 7 ha le long du parcours de la ligne B de tramway. Ce site est intégré à l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux inno campus (OIM BIC) dans sa partie intra-rocade.

Il s'inscrit également en partie Sud du périmètre du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Pontet sur la commune de Pessac créé en 2010 ainsi que dans le programme métropolitain « 50 000 Logements » autour des axes de transports collectifs renommé « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature ».

Sur ce site, en lien avec la commune de Pessac, Bordeaux Métropole formule l'ambition de créer les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la ville et de la Métropole tout en **préservant les qualités paysagères et environnementales** des lieux.

1. Le processus d'élaboration de l'opération d'aménagement

La Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été missionnée par Bordeaux Métropole pour mettre au point le projet urbain en partie sud du PAE et préparer l'opération d'aménagement.

La Fab a alors lancé une étude préalable de faisabilité et de capacité urbaine permettant l'élaboration de premiers principes d'aménagement et d'un pré programme de constructions, des études environnementales (caractérisation de la zone humide, expertise arboricole, diagnostic écologique faune flore et diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines) permettant d'inscrire la conception du projet en amont dans une démarche d'Evitement, de réduction et de compensation (ERC) des impacts du projet urbain.

Par arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine a décidé que le projet d'aménagement urbain du quartier Le Pontet Sud n'était pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Par délibération n° 2018-165 en date du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a ouvert la concertation réglementée sur le projet d'aménagement urbain de Pessac Le Pontet Sud, qui s'est déroulée du 23 avril au 29 juin 2018.

Par délibération n° 2019-49 en date du 25 janvier 2019, Bordeaux Métropole a tiré le bilan de la concertation.

Les études préalables et la concertation ont permis de définir des objectifs d'aménagement confirmant l'enjeu d'intensification urbaine de ce secteur situé à proximité des axes de transports en commun, en lien avec la préservation des qualités paysagères et environnementales des lieux et la qualité d'usage des espaces publics.

Par délibération en date du 26 avril 2019, Bordeaux Métropole a approuvé la création et la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Le Pontet Sud.

Par délibération en date du 24 mai 2019, Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole.

Considérant les enjeux et objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement « Le Pontet Sud », sa mise en œuvre est envisagée par le biais d'une concession d'aménagement garantissant la réalisation du projet urbain dans son ensemble dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la ville de Pessac et Bordeaux Métropole.

2. Les objectifs et partis d'aménagement de l'opération :

Les objectifs initiaux, points d'appui de la démarche du projet, sont les suivants :

- répondre au besoin de logements, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements,
- lutter contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville,
- valoriser le patrimoine végétal existant,
- requalifier et créer des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site.

Le travail pré-opérationnel a conduit, avec l'apport des éléments issus de la concertation, à un choix de projet respectant un équilibre entre ville et nature, dont les partis d'aménagement sont présentés dans la délibération de création de l'opération du 26 avril 2019 et rappelés dans le dossier de DUP en annexe.

3. Le programme prévisionnel de construction

Le programme de construction prévoit environ 24 850 m² de Surface de plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

Ce programme s'inscrivant dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature », il vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée :

- 30% de logements locatifs sociaux, conventionnés, Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)/Prêt locatif à usage social (PLUS) afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH) pour la commune de Pessac,
- 15 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de Surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en Prêt social location accession (PSLA)),
- 20 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- 35 % de logements en accession libre.

Ainsi, le programme de logement comporte une forte dimension sociale, tant locative qu'en accession, élargissant le nombre de ménages modestes en capacité d'accéder à des logements qualitatifs à proximité immédiate d'un transport en commun performant, concourant à la mise en œuvre d'un parcours résidentiel.

4. Le programme prévisionnel des équipements publics

Le programme des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts. Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- la réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis situés à l'Ouest de l'opération,
- la réalisation d'un parvis d'entrée paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le Parking relais « Bougnard » du Tramway, et le futur terminus de bus,
- la réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers (« Coulée Verte ») du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige (comprenant cheminements piétons et cyclables),
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent (« Trame Bleue ») (comprenant cheminements piétons et cyclables),
- la pose des réseaux viabilisant le lot F au niveau du futur terminus de bus,

- la réalisation d'un cheminement doux, entre la voie nouvelle et l'avenue Bognard.

De manière générale, le programme des équipements publics intègre l'ensemble des travaux de réseaux nécessaires à l'alimentation, la desserte et à la viabilisation des îlots de construction.

5. Appréciation sommaire des dépenses

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à environ 11 M € HT.

Elles comprennent :

- les frais d'études,
- les frais d'acquisition et de libération des sols permettant la réalisation des îlots à bâtir et des équipements publics à réaliser par l'aménageur,
- les frais d'aménagement,
- les frais d'honoraires de concession,
- les frais de communication et d'information des riverains,
- les frais divers (frais financiers, aléas, actualisation).

Ces dépenses sont couvertes par les recettes prévisionnelles évaluées à environ 11 M € HT. Elles comprennent la vente des terrains viabilisés pour environ 8 M € HT, ainsi que la participation des collectivités au titre de la remise d'ouvrage, selon leurs compétences, fixée à 3 051 238 € HT.

6. Justification du projet

6.1. Justification de l'intérêt général de l'opération

L'opération d'aménagement Le Pontet Sud s'inscrit dans la dynamique communale et métropolitaine de développement en vue de répondre à l'augmentation de la demande en logements tout en garantissant une mixité sociale sur le secteur.

En particulier, il s'agit de disposer du foncier public avec parcimonie, en répondant aux objectifs de densité préconisés par le Plan local d'urbanisme (PLU) et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Ce projet possède également une forte dimension environnementale (présence d'une zone humide aux abords du ruisseau du Serpent, de masses boisées de qualité, et d'espèces protégées faune, flore), qui sera mise en valeur dans le prolongement direct du parc du Pontet au Nord qui relie le quartier au centre de Pessac et présente un atout indéniable du cadre de vie des futurs habitants du quartier.

Plusieurs éléments contribuent ainsi à justifier une action publique sur ce secteur.

6.1.1. Proposer une offre de logement diversifiée, attractive et économiquement accessible

Le projet du Pontet Sud répond à l'objectif de création de logements neufs et de logements accessibles économiquement, prévu dans les différents documents d'urbanisme mais également à l'échelle métropolitaine dans le cadre du programme renommé « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » et de la politique en matière d'habitat menée par la Commune de Pessac.

L'opération d'aménagement permettra ainsi de :

- poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune,
- maintenir l'offre actuelle de logements locatifs sociaux,
- développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

L'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie et donc à l'étalement urbain.

En outre, le projet du Pontet Sud permettra la réalisation de logements qualitatifs et peu consommateurs d'énergie, conformément aux objectifs de préservation de l'environnement poursuivis par la Métropole et la ville de Pessac.

Enfin, les bâtiments seront intégrés à l'environnement immédiat de manière à conserver une continuité entre le paysage et les habitations et inscrire une certaine cohérence dans le projet.

6.1.2. Préserver et valoriser le paysage et l'environnement

Le projet du Pontet Sud se caractérise par une forte présence du végétal, il dispose d'atouts paysagers existants, notamment de grandes masses boisées (pins et chênes) et d'une zone humide aux abords du

ruisseau du Serpent. Il intègre et compose avec les zones à enjeux environnementaux forts et moyens identifiés. Afin de répondre aux exigences des documents d'urbanisme et du projet de « 55 000 hectares pour la nature », le projet aura pour ambition de préserver et conforter les espaces de nature existants et de restaurer la zone humide du ruisseau du Serpent.

L'opération entend affirmer le fort caractère paysager prévu par le projet urbain en créant une relation basée sur l'équilibre ville-nature, dans une relation de cohérence avec l'environnement, puisqu'elle entend s'appuyer d'une part sur la trame paysagère existante ainsi que sur les cheminements d'usage existants.

6.1.3. Améliorer le cadre de vie

L'un des enjeux du projet du Pontet Sud est de permettre de désenclaver le quartier. L'opération a pour but d'ouvrir le site en restructurant les axes de circulation, en créant une voie nouvelle qui desservira les futures habitations.

Le quartier du Pontet sud étant très attractif du fait de son intégration au parc du Pontet, la proximité des transports en commun (tramway, bus et parking relais), du centre-ville de Pessac et son pôle d'échange intermodal (à 2 arrêts de tram ou 15 minutes à pied) et de plusieurs équipements collectifs, l'objectif de ce projet est de renforcer ce cadre de vie et de le valoriser en le structurant autour de la nouvelle voie et des cheminements déjà existants du quartier. L'opération permet ainsi de densifier le quartier tout en conservant son caractère agréable.

L'ensemble du projet s'attache à limiter la consommation d'espace à proximité d'un transport collectif, tout en proposant une densité en cohérence avec l'environnement immédiat.

6.2. Justification du recours à la procédure d'expropriation

Le bilan coûts / avantages est favorable à la réalisation du projet, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, pour la plupart temporaires liés à la phase chantier.

Dans ces conditions, l'opération Le Pontet Sud répond à un objectif d'intérêt général qui justifie l'intervention de l'action publique pour en permettre sa réalisation. Au regard de ces éléments et des bénéfices attendus, le bilan des avantages est supérieur aux inconvénients.

La stratégie foncière mise en œuvre sur l'opération Le Pontet Sud repose sur une maîtrise foncière totale. L'aménageur, Bordeaux Métropole ou son futur concessionnaire, acquerra d'une part les emprises foncières nécessaires à la réalisation des espaces publics de l'opération d'aménagement, et d'autre part les emprises nécessaires aux futurs programmes de construction. La quasi-totalité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération sont propriété publique.

Compte tenu du projet, les négociations avec certains propriétaires ont été anticipées et ont donné lieu à des acquisitions amiables par Bordeaux Métropole et la ville de Pessac.

Les parcelles privées à maîtriser par l'aménageur, dans l'optique de la réalisation des espaces publics (à des fins de cheminements doux, parc et maillage viaire), sont pour l'essentiel constituées de terrains nus non occupés. Elles représentent moins de 10% de l'emprise totale du projet. Ces dernières emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, représentent donc des acquisitions limitées au regard du périmètre de l'opération, avec des impacts fonciers et financiers faibles mais un intérêt majeur car indispensable à la desserte et au fonctionnement de l'opération.

Malgré des négociations engagées avec les propriétaires privés, la totalité de ces acquisitions foncières ne pourra être réalisée par voie amiable, notamment du fait d'une importante copropriété dont une partie non bâtie du terrain est nécessaire à la réalisation de la voie nouvelle.

7. Présentation du cadre réglementaire de la procédure d'enquête publique envisagée

Il est envisagé une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) permettant, le cas échéant, l'acquisition par voie d'expropriation.

Le maître d'ouvrage étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, a choisi de mettre en œuvre la procédure l'autorisant à réaliser l'enquête parcellaire en même temps que l'enquête préalable à la DUP, prévue à l'article R 131-14 du Code de l'expropriation.

Ainsi, indépendamment des acquisitions pouvant être effectuées à l'amiable, le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) est rendu nécessaire pour mener à bien d'éventuelles expropriations. Il convient donc de solliciter auprès de Monsieur le Préfet la prescription de l'enquête

parcellaire afin de poursuivre le processus d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Le présent projet relève de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m².

Au vu du dossier d'examen au cas par cas déposé le 8 juin 2018, le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine a considéré qu'il ne ressort pas des éléments soumis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles, que le projet soit susceptible d'impact notable sur l'environnement.

Le projet n'étant pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact, l'enquête sera organisée dans les conditions définies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La réalisation de cette opération d'aménagement impose une maîtrise des fonciers nécessaires par la collectivité ou son aménageur.

Le lancement d'une procédure préalable à la déclaration d'utilité publique est donc nécessaire en vue de garantir la réalisation de l'opération, conformément au projet pré établi.

A cet effet, le Conseil métropolitain est appelé à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire sur la base du dossier qui lui sera transmis, incluant les pièces listées ci-après.

a/ Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- Pièce A : les informations juridiques et administratives, permettant de situer l'enquête par rapport aux différentes procédures en amont et en aval de l'enquête. Il s'agit de donner les références des textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération du Pontet Sud,
- Pièce B : la notice explicative présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération. Elle fait ressortir l'objet de l'opération et démontre l'utilité publique du projet ; (R.112-4 du Code de l'expropriation),
- Pièce C : l'examen au cas par cas et l'avis rendu par l'autorité environnementale compétente,
- Pièce D : l'appréciation sommaire des dépenses permet aux intéressés de s'assurer que les travaux, compte tenu de leur coût total réel, tel que défini au moment de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique. L'appréciation indique notamment le montant des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, mais également le montant des travaux à réaliser ; R.112-4 du Code de l'expropriation,
- Pièce E : le plan de situation, permettant de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune de Pessac ; R.112-4 du Code de l'expropriation,
- Pièce F : le plan général des travaux, établi à une échelle permettant au public d'avoir une idée exacte des travaux envisagés, en faisant apparaître clairement le périmètre des travaux, et montrer la disposition d'ensemble des travaux de réaménagement de voirie et de création de la voie nouvelle prévus dans l'opération ; R.112-4 du Code de l'expropriation,
- Pièce G : les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants portant à la connaissance du public la description des ouvrages principaux de l'opération, avec notamment des informations plus techniques ; R.112-4 du Code de l'expropriation,
- Pièce H : les annexes : avis, délibérations, bilan de la concertation, comprenant les délibérations relatives à l'opération, le bilan de la concertation réglementaire ainsi que les avis émis par les autorités administratives et par la collectivité territoriale sur le projet.

b/ Le dossier d'enquête parcellaire R.131-3 du Code de l'expropriation

- Pièce I : l'état parcellaire permet l'identification des propriétaires et ayants droit pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet,
- Pièce J : le plan parcellaire indique l'ensemble des terrains concernés par l'opération.

Les différentes pièces des dossiers sont disponibles en annexe.

La déclaration d'utilité publique est sollicitée par Bordeaux Métropole. Elle devra être prise au bénéfice de son concessionnaire, la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Dès signature du traité de concession, selon ses termes, l'aménageur assurera la conduite des procédures

administratives visant à l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité ainsi que les procédures judiciaires lui permettant de s'assurer la maîtrise foncière.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 110-1, R 112-4 et suivants et R 131-3 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 300-1 et suivants et L 110-1,

VU l'arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2018 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, dispensant le projet d'aménagement Le Pontet Sud de la réalisation d'une étude d'impact,

VU la délibération en date du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la création de l'opération d'aménagement et sa mise en œuvre,

VU la délibération en date du 24 mai 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole,

VU l'estimation sommaire et globale n° 2019-33318V352 réalisée par Direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Gironde en date du 7 mars 2019,

VU les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire tenus à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient les consulter à la Direction des assemblées,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement le Pontet Sud, il est nécessaire d'engager une procédure d'utilité publique, afin de pouvoir procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation en l'absence de réalisation par voie amiable,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de l'opération Pontet Sud à Pessac,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à requérir, auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux envisagés au bénéfice de son concessionnaire et lui permettre de procéder, si nécessaire, aux acquisitions par voie d'expropriation,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à requérir auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde une enquête publique parcellaire,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document et acte nécessaire aux effets ci-dessus.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur DUBOS, Monsieur JAY, Madame TOURNEPICHE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 juin 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 25 JUIN 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 25 JUIN 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	---

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 21 mars 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie BAUDOIN
Téléphone : 05.56.00.13.66
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.00.13.63
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2019-33318V0665

Vos réf. : VJ/PBo/2019-0322

Monsieur le Directeur de la SPL
Fabrique de Bordeaux Métropole
60-64 rue Joseph Abria
33000 BORDEAUX

AVIS du DOMAINE

Estimation Sommaire et Globale

*Article L. 1211-1 du code général de la propriété des
personnes publiques
Article R1211-3 al 1 du code général de la propriété des
personnes publiques
Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du
code général des collectivités territoriales.*

COMMUNE : PESSAC

ADRESSE DE L'OPÉRATION : Avenue Bougnard, PAE du Pontet Sud à PESSAC

DÉPENSE PROVISIONNELLE : 8 446 000 € hors marge d'aléas

1 - SERVICE CONSULTANT	: La Fabrique de Bordeaux Métropole (FAB)
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Christelle Ferrière
2 - Date de consultation	: 12 mars 2019
Date de réception	: 12 mars 2019
Date de visite	: sans objet
Date de constitution du dossier « en état »	: 13 mars 2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération d'aménagement du Pontet Sud : réalisation d'espaces publics (voirie, cheminements et réseaux) et construction de 330 logements sur la partie Sud du PAE du Pontet (35 % de logements locatifs sociaux, 15 % de logements en accession sociale et 20 % de logements en accession abordable).

Dans le cadre de la concession d'aménagement de l'opération (« programme 50 000 logements »), la FAB sollicite l'avis de la Pôle d'Évaluation Domaniale afin de procéder à une étude sommaire et globale, en vue du dépôt en préfecture du dossier de DUP en avril 2019.

La délibération autorisant la saisine de la Préfecture par le Président de Bordeaux Métropole pour le dépôt de la DUP est prévue en mars 2019.

Une estimation a déjà été réalisée le 26 février 2018 (avis 2018-33318V0007) sur les parcelles publiques afin de valider le bilan du projet urbain.

Une autre estimation a été réalisée le 7 mars 2019 (avis 2019-33318V0352) sur des parcelles qui n'avaient pas encore été estimées.

La Fabrique de Bordeaux Métropole sollicite un seul et même avis reprenant la totalité des parcelles listées en annexe aux fins du bon accomplissement de la procédure d'enquête préalable à la DUP pour l'opération du Pontet Sud.

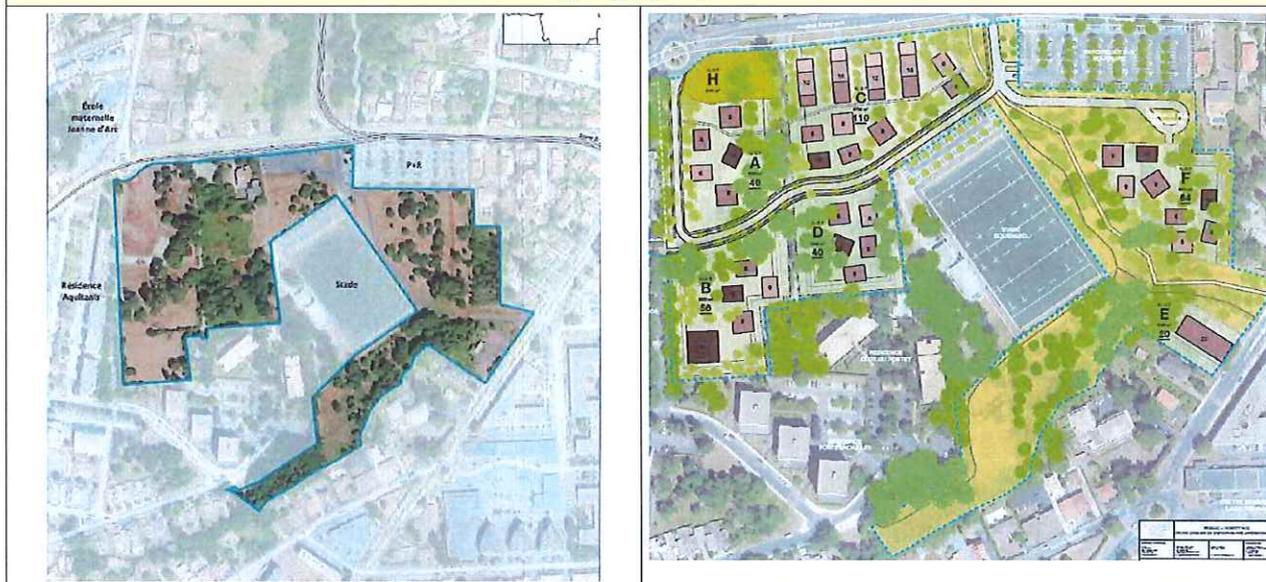
Au cas particulier, une marge d'aléas de 15 % est appliquée sur le montant des indemnités principales dues pour l'acquisition des seules propriétés privées ; les prix de celles de la ville de PESSAC et de Bordeaux Métropole étant fixés par des accords intervenus entre la FAB et ces collectivités.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Contenance impactée
PESSAC	PAE du Pontet Sud Avenue Bougnard	EW cf. parcelles répertoriées dans le tableau joint en annexe	69 155 m ²

Situation géographique du bien



B) Consistance actuelle du bien :

ensemble de parcelles non bâties à l'exception de la parcelle EW 337

C) Travaux programmés (le cas échéant) : aménagement des espaces publics et construction de logements dans la partie Sud du PAE

D) Compte rendu de la visite : sans objet

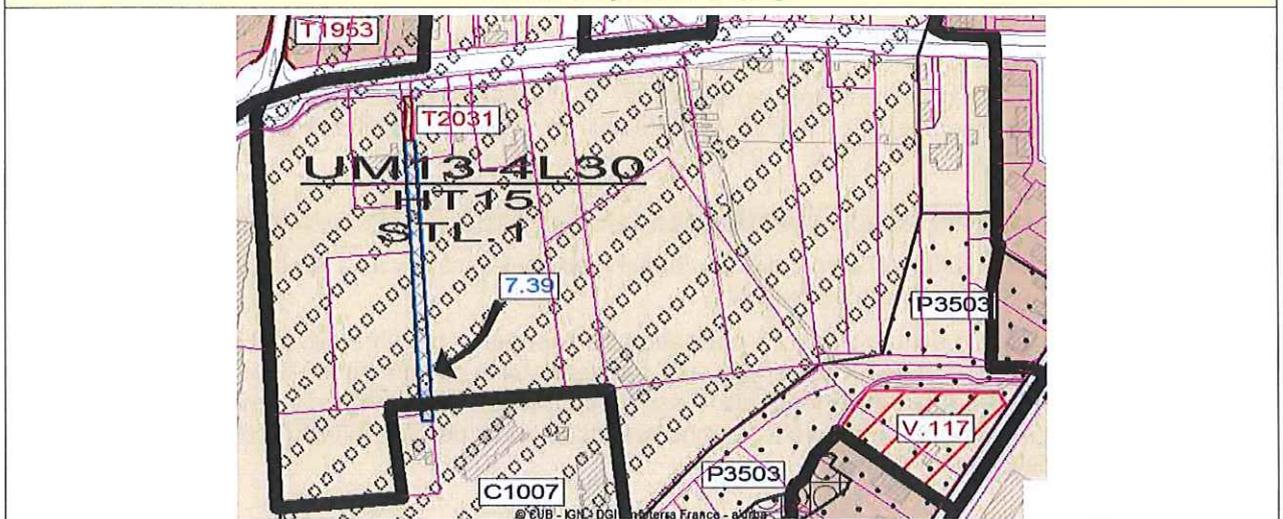
E) Détail des surfaces (surfaces foncières, d'emprise du bâti, surfaces des locaux) :

Cf. tableau en annexe

5.1 – Urbanisme

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 du 16 décembre 2016 devenu opposable aux tiers le 24 février 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UM13-4L30 HT 15 STL.1
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	PT1 (station de Pessac EDF) et PT2 (Pessac Cépage) – Gestionnaire : Orange
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	non
UM13	tissus mixtes à développer à dominante de grands ensembles
4	n° de secteur défini pour l'application des normes de stationnement
L30	secteur de diversité sociale dans lequel est imposé un pourcentage minimum de 30 % de logements locatifs sociaux pour tout programme de construction d'une SP de 2 000 m ² destinée à l'habitation
HT 15	Hauteur de façade : 15 m
STL.1	Secteur avec taille minimale de logement en zone U et AU
P3503 C 1007	Trame bleue discontinue P 3503 au sud du projet et trame verte C 1007 Continuité paysagère : élément de paysage, de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur
ER 7.39 ER T 986 ER T 2031	Emplacement réservé de superstructure Équipement sports, loisirs Jean Cordier-Bougnard Cheminement piétons/2 roues entre la rue du Serpent et la rue du Pontet Désenclavement de la parcelle EW 267

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage					
 Règlement pièces écrites Zone UM 13					
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs					
Implantation	<p>Principe d'îlots semi-ouverts : les césures ou RDC ouverts sont imposés et doivent ménager au minimum des transparences visuelles</p> <p>Terrain de superficie $\geq 5000 \text{ m}^2$: implantation différente admise en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur le terrain de l'opération et sur les terrains contigus (favoriser le regroupement)</p>				
Emprise bâtie (EB)	<p>$EB \leq 40 \%$ superficie du terrain</p> <p>$EB \leq 45 \%$ si espace en pleine terre $\geq 40 \%$</p>				
Recul (R)	<p>$R \geq 0 \text{ m}$ si $H_f \leq 6 \text{ m}$</p> <p>$R \geq 3 \text{ m}$ si $6 \text{ m} < H_f \leq 9 \text{ m}$</p> <p>$R \geq 6 \text{ m}$ si $H_f > 9 \text{ m}$</p> <p>Si la VEP $\geq 16 \text{ m}$: $R \geq 0 \text{ m}$ quelle que soit la hauteur de la construction</p>				
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">$\text{Si } H_f \leq 6 \text{ m}$</td> <td> <p>$L1 \text{ et } L2 \geq 0$ si $H_f \leq 3,50 \text{ m}$</p> <p>$L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies</p> <p>$L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ si $H_f > 3,50 \text{ m}$</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2">$\text{Si } H_f > 6 \text{ m}$: $L1 \text{ et } L2 \geq H - 3,50 \text{ m}$ minimum 4 m</td> </tr> </table>	$\text{Si } H_f \leq 6 \text{ m}$	<p>$L1 \text{ et } L2 \geq 0$ si $H_f \leq 3,50 \text{ m}$</p> <p>$L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies</p> <p>$L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ si $H_f > 3,50 \text{ m}$</p>	$\text{Si } H_f > 6 \text{ m}$: $L1 \text{ et } L2 \geq H - 3,50 \text{ m}$ minimum 4 m	
$\text{Si } H_f \leq 6 \text{ m}$	<p>$L1 \text{ et } L2 \geq 0$ si $H_f \leq 3,50 \text{ m}$</p> <p>$L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies</p> <p>$L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ si $H_f > 3,50 \text{ m}$</p>				
$\text{Si } H_f > 6 \text{ m}$: $L1 \text{ et } L2 \geq H - 3,50 \text{ m}$ minimum 4 m					
Espace en pleine terre	$\geq 35 \%$ superficie du terrain				
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_T)	<p>Hauteur fixée au plan de zonage A défaut : $H_T = 18 \text{ m}$ La hauteur peut être augmentée de 6 m sur 20% maximum de l'EB des constructions (sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>Pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$ avec un linéaire de façade $\geq 35 \text{ m}$</p> </td> <td> <p>H_f et/ou H_T peut être augmentée de 3 m en 3 m par séquences de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives.</p> </td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">$\text{Si } H_f \leq 6 \text{ m}$</td> <td> <p>Gabarit $H_f = 6 \text{ m}$ / Pente 100% / $H_T = 9 \text{ m}$ (schéma ci-après)</p> <p>Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, $H_f \leq 6 \text{ m}$ et $H_T \leq 9 \text{ m}$</p> </td> </tr> </table>	<p>Pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$ avec un linéaire de façade $\geq 35 \text{ m}$</p>	<p>H_f et/ou H_T peut être augmentée de 3 m en 3 m par séquences de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives.</p>	$\text{Si } H_f \leq 6 \text{ m}$	<p>Gabarit $H_f = 6 \text{ m}$ / Pente 100% / $H_T = 9 \text{ m}$ (schéma ci-après)</p> <p>Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, $H_f \leq 6 \text{ m}$ et $H_T \leq 9 \text{ m}$</p>
<p>Pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$ avec un linéaire de façade $\geq 35 \text{ m}$</p>	<p>H_f et/ou H_T peut être augmentée de 3 m en 3 m par séquences de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives.</p>				
$\text{Si } H_f \leq 6 \text{ m}$	<p>Gabarit $H_f = 6 \text{ m}$ / Pente 100% / $H_T = 9 \text{ m}$ (schéma ci-après)</p> <p>Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, $H_f \leq 6 \text{ m}$ et $H_T \leq 9 \text{ m}$</p>				

5.2– Date de référence

La date de référence est fixée au 24 février 2017, date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien (art. L. 213-4 du code de l'urbanisme).

6 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

A ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

7 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées **selon tableau joint en annexe**.

Dès lors, la dépense globale, hors marge d'aléas, pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Tableau de synthèse	Indemnités (*) principales	Indemnités de remploi	TOTAL
Montant des emprises privées à acquérir	1 161 120 €	120 112 €	1 281 232 €
Montant des emprises publiques à acquérir	6 823 740 €	341 187 €	7 164 927 €
Montant total de l'ESG hors marge d'aléas	7 984 860 €	461 299 €	8 446 159 €
Arrondi à			8 446 000 €

Au cas particulier, une marge d'aléas de 15 % est en outre applicable sur le montant des indemnités principales dues pour l'acquisition des seules propriétés privées ; les prix de celles de la ville de PESSAC et de Bordeaux Métropole étant fixés par des accords intervenus entre la FAB et ces collectivités.

(*) Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable deux ans**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de deux ans susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,
Le Directeur du Pôle Gestion Publique


Yves JULIEN



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

Mai 2019

Le présent dossier a été constitué pour demander le lancement des enquêtes publiques conjointes :

- Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- Comportant un volet « enquête parcellaire »,
- Portant sur l'opération d'aménagement Le Pontet Sud, située sur la Commune de Pessac.

La Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée par Bordeaux Métropole. Elle devra être prise au bénéfice de son concessionnaire, la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Dès signature du traité de concession, selon ses termes, l'aménageur assurera la conduite des procédures administratives visant à l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité ainsi que les procédures judiciaires lui permettant de s'assurer la maîtrise foncière.

Concédant :

BORDEAUX METROPOLE

Esplanade Charles-de-Gaulle

33076 Bordeaux cedex

Aménageur - concessionnaire :

LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

60-64 rue Joseph Abria

33 000 Bordeaux

Le dossier comprend :

1 / Le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Pièce A : Informations juridiques et administratives

Pièce B : Notice explicative du projet

Pièce C : Examen au cas par cas et la réponse de l'autorité environnementale compétente

Pièce D : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce E : Plan de Situation

Pièce F : Plan général des travaux

Pièce G : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

Pièce H : Annexes : Bilan de la phase de concertation, délibération et avis émis sur le projet

2 / Le dossier d'enquête parcellaire

Pièce I : Etat parcellaire

Pièce J : Plan parcellaire au 1/1000^e



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Mai 2019



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**A/ INFORMATIONS JURIDIQUES
ET ADMINISTRATIVES**

Mai 2019

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT LES ENQUETES PUBLIQUES	4
COMPOSITION DES DOSSIERS D'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
INSERTION DES ENQUETES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION.....	6
ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES.....	7
DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	9

PREAMBULE

Le projet urbain envisagé est une opération publique d'aménagement en partie Sud du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet sur la commune de Pessac, s'inscrivant dans une démarche métropolitaine de revitalisation des centres urbains autour des axes de transports collectifs (opération « 50 000 logements »). Il propose une densification résidentielle du secteur Sud du Pontet en répondant aux besoins en matière de logements, et respectueuse des qualités paysagères du lieu.

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent dossier est établi pour permettre le déroulement d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) pour son opération d'aménagement Pontet Sud sur la commune de Pessac.

L'enquête parcellaire est réalisée conjointement à la présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

L'enquête publique a pour objectif de donner une information complète au public sur le projet du Pontet Sud et de lui permettre de participer au processus de décision en consignant ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête.

La présente enquête est régie par les articles du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête publique poursuit divers objectifs dont principalement :

- Obtenir la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans le respect des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, permettant au maître d'ouvrage ou son concessionnaire d'acquérir les immeubles déterminés dans le dossier parcellaire, dans le respect des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Recueillir toute information relative aux titulaires de droits sur les parcelles concernées et soumises à l'enquête parcellaire ;
- Procéder au déclassement du terminus de bus urbains exploitée pour les besoins du réseau Transports de Bordeaux Métropole (TBM) et dont la fonction est reconstituée à proximité immédiate.

Le maître d'ouvrage, en la personne de son concessionnaire La Fab, a choisi de mettre en œuvre la procédure l'autorisant à réaliser l'enquête parcellaire en même temps que l'enquête préalable à la DUP, prévue à l'article R 131-14 du code de l'expropriation.

L'article R 131-14 du code de l'expropriation dispose que :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Les deux enquêtes sont ouvertes par un même arrêté préfectoral et font l'objet d'un même avis d'ouverture, sous la responsabilité d'un même commissaire-enquêteur, mais chacune des enquêtes reste régie par ses propres règles.

PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT LES ENQUETES PUBLIQUES

Le présent chapitre vient rappeler les textes du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui régissent l'enquête.

Textes généraux

L'article 1^{er} du code de l'expropriation dispose que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. (...)*

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

Les dispositions générales relatives à la Déclaration d'Utilité Publique sont régies par les articles L.121-1 à L.121-5 et R.121-1.

L'enquête publique est menée principalement au titre des articles L.1, L.110-1 al.1 et R.112-4 du Code de l'expropriation.

L'enquête publique est régie par l'article L.110-1 alinéa 1 : « *L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.* » [intitulé « Enquête publique », faisant ainsi référence à l'enquête traditionnelle.]

L'enquête et son déroulement sont régis par les textes L.110-1 al.1, L.112-1, R.111-1 et R.111-2, et R.112-1 à R.112-24 du code de l'expropriation.

Les dispositions relatives à l'autorité compétente et au contenu du dossier d'enquête sont régies par les articles R.112-1 à R.112-4 du même code.

Les dispositions relatives au déclassement du terminus de bus TBM sont régies par les articles L.2141-1 et L.2141-2 du code de la propriété des personnes publiques ainsi que l'article L.141-3 du code de la voirie routière.

Le maître d'ouvrage étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, une enquête dite « parcellaire » est menée simultanément à la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément aux articles L.131-1 et suivants et R.131-3 du code de l'expropriation.

COMPOSITION DES DOSSIERS D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier portant sur l'utilité publique du projet

Les articles R.112-4 à R.112-7 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique indiquent la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée. L'article R.112-4 précise les pièces devant obligatoirement être transmises au préfet.

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses. »*

1° La notice explicative indique l'objet de l'enquête, ainsi que les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à l'enquête. Elle présente ses aspects juridiques, matériels et géographiques. Elle indique les raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. Elle porte à la connaissance du public les avantages et les inconvénients justifiant le projet mis à l'enquête.

2° Le plan de situation sert à localiser l'opération réalisée à l'échelon communal.

3° Le plan général des travaux permet au lecteur de connaître l'implantation et la nature des travaux qui seront réalisés dans le cadre de l'opération.

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants informent le lecteur sur les caractéristiques principales relatives aux ouvrages les plus importants de l'opération.

5° L'appréciation sommaire des dépenses permet de connaître le coût global de l'opération, y compris les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à sa réalisation.

Dossier parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation et comprend :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments concernés par l'opération

2° Un état parcellaire présentant la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre, ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier, ou par tous autres moyens

L'enquête parcellaire est destinée à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droits », les titulaires de droits réels, et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits sur les registres déposés en Mairie prévus à cet effet ou à les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur.

Elle permet également de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est adressée par l'autorité expropriante, sous pli recommandé avec avis de réception, lorsque le domicile du titulaire de droits est connu. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double exemplaire au Maire, qui doit en afficher un exemplaire, et peut remettre en mains propres le second exemplaire à la personne si elle se présente.

INSERTION DES ENQUETES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

Le projet avant l'enquête

Eléments de Contexte

Bordeaux Métropole et la commune de Pessac ont souhaité structurer le développement urbain du secteur Sud du Pontet, sur la base d'un projet urbain renouvelé, issu du projet métropolitain et de la démarche des « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs ».

Il est opportun de préciser que le projet s'insère pour partie dans un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) instauré depuis le 19 février 2010.

Dans le cadre de la démarche des 50 000 logements, la partie Sud du PAE a fait l'objet d'une expertise confiée à un groupement d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes, en collaboration avec la ville de Pessac et Bordeaux Métropole, aboutissant à des propositions de densification résidentielle respectueuse des qualités paysagères du lieu. Ces propositions formalisées ont servi à illustrer des possibles, et à déterminer les qualités auxquelles devra répondre la construction de logements. La réflexion s'est également poursuivie dans le cadre du projet « 55 000 ha pour la nature ».

Dans ce contexte, l'opération – objet de la présente Déclaration d'Utilité Publique (DUP) – vise à l'aménagement du site Pontet Sud aux fins de réaliser un nouveau quartier respectueux des contraintes environnementales du site, développant une mixité sociale. Le projet urbain a ainsi fait l'objet d'une concertation préalable permettant au public de participer effectivement à l'élaboration de ce projet d'intérêt général.

La concertation préalable

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et compte tenu de la nature et des objectifs d'intérêt général du projet, Bordeaux Métropole a soumis le projet d'aménagement du Pontet Sud à la concertation y associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La délibération n° 2018/165 du 23 mars 2018 a ainsi ouvert la concertation et défini ses modalités. Un registre et un dossier ont respectivement été déposés au service urbanisme de la mairie de Pessac et à la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole, pendant toute la durée de la concertation du 23 avril au 29 juin 2018.

La concertation a été clôturée le 29 juin 2018, et bilan tiré par délibération du conseil communautaire n°2019-49 en date du 25 janvier 2019.

Le processus de concertation est détaillé dans la notice explicative (pièce B). Le bilan de la procédure de concertation est inséré dans la pièce H.

Situation de l'opération au regard des documents d'urbanisme

L'opération est compatible avec le règlement du PLU en vigueur (PLU 3.1 issu de la 1ère révision – opposable depuis le 24 février 2017). La programmation a été également définie en fonction des nouveaux enjeux métropolitains de production de logement inscrits dans la Programmation d'orientation et d'actions habitat du PLU 3.1 qui tient lieu de PLH.

Examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.110-1 du Code de l'expropriation, « ... lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. », à savoir lorsque l'on a affaire à des opérations soumises à étude d'impact en application de l'article L.122-1 du même code, et, par voie de conséquence, à enquête environnementale.

A cet effet, et conformément à l'article R.122-3 du code de l'environnement, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact, complétée d'un dossier détaillé, a été déposée par Bordeaux Métropole, reçue auprès du service de l'Etat compétent le 8 juin 2018 et enregistrée sous le n° 2018-006716.

Par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2018, l'autorité environnementale compétente a décidé que « (...) le projet d'aménagement urbain du quartier « Le Pontet Sud » sur la commune de Pessac (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact. »

La copie dudit arrêté est insérée dans la pièce C du dossier de DUP.

L'opération du Pontet Sud n'étant pas soumise à la réalisation d'une étude d'impact, les enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire seront régies par les articles du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Création de l'opération d'aménagement

Dans la continuité du processus de concertation, l'opération d'aménagement Le Pontet Sud a été créée par délibération du conseil communautaire n°2019-245 en date du 26 avril 2019. Cette délibération a permis de définir, au regard des objectifs poursuivis par la collectivité, le périmètre opérationnel de l'opération et le programme global prévisionnel de construction à édifier à l'intérieur de la zone.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES

Conformément à l'article L.1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête publique concernant le projet, sis sur la commune de Pessac, dans le département de la Gironde portera sur l'utilité publique de l'opération d'aménagement envisagée.

Le déroulement de l'enquête suivra les étapes décrites ci-après.

L'enquête publique

Conformément à l'article R.112-12 du code de l'expropriation, la durée de l'enquête ne peut être inférieure à 15 jours.

L'enquête permet au public d'être informé de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en œuvre et de réagir, s'il le souhaite, en faisant part de ses remarques. Elle est donc ouverte à tous les intéressés pour que le plus grand nombre possible de personnes physiques ou morales puissent faire connaître leurs remarques et apporter ainsi des éléments d'information qui peuvent être utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération.

L'enquête parcellaire

Les parcelles sur lesquelles va être réalisé le projet appartiennent pour partie à des propriétaires privés. Une enquête parcellaire destinée à identifier l'ensemble des propriétaires et titulaires de droits réels sur les biens concernés, et à recevoir leurs observations, sera réalisée conjointement, selon les dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ouverture des enquêtes publiques

L'enquête parcellaire étant menée conjointement à celle sur l'utilité publique, le préfet prend un arrêté d'ouverture conjoint pour les deux enquêtes, prescrivant notamment :

- L'objet de l'enquête,
- La date d'ouverture de l'enquête,
- La durée de l'enquête,
- Les heures et le lieu où le public pourra consulter le dossier d'enquête et venir apposer ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Cet arrêté préfectoral fait l'objet d'une publicité collective par les soins du préfet dans la presse régionale ou locale, au minimum huit jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci. Cette publicité est également réalisée par les soins du Maire par voie d'affichage, huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

La clôture des registres et le rapport d'enquête

Les enquêtes étant menées conjointement, le commissaire-enquêteur rendra deux rapports et avis distincts : sur l'utilité publique ainsi que sur l'enquête parcellaire.

A l'issue de la période d'enquête, chaque registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rédige ses conclusions motivées, claires et précises sur l'utilité publique des travaux ou des acquisitions demandées, après étude des observations recueillies au cours de l'enquête et des auditions de toutes personnes susceptibles de l'éclairer, en précisant si elles sont ou non favorables à l'opération projetée. Il remet le dossier et ses conclusions au Préfet, dans le délai de 30 jours après la fin de l'enquête. Une copie du rapport énonçant les conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, ainsi qu'en Préfecture.

Toute personne physique ou morale peut demander, après la clôture de l'enquête, communication des documents soumis à l'enquête publique ainsi que ceux résultant de l'enquête, à savoir le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur. Ces demandes devront être adressées au préfet du département du ressort de l'enquête.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique.

DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

A l'issue de l'enquête publique et sous réserve de l'avis favorable du commissaire enquêteur, plusieurs décisions seront adoptées afin d'assurer la mise en œuvre du projet d'aménagement du Pontet Sud à Pessac.

La déclaration d'utilité publique

Selon les conclusions de l'enquête, la Déclaration d'Utilité Publique sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Gironde. Elle fera, en outre, l'objet d'une publicité collective par voie d'affichage en mairie.

L'acte déclarant d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif pendant un délai de deux mois à compter de sa publication au dit recueil ou à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités de publicité précitées.

Le déclassement

Selon les conclusions de l'enquête, une délibération métropolitaine pourra être prise portant sur le déclassement du terminus de bus du réseau TBM.

L'arrêté de cessibilité et procédure d'expropriation en fixation judiciaire des indemnités

A l'issue de l'enquête parcellaire, le préfet pourra prendre un arrêté déclarant cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'utilité publique.

Une démarche de négociation foncière amiable sera privilégiée.

La phase judiciaire de la procédure d'expropriation sera mise en œuvre après un éventuel constat d'échec des négociations.

La phase judiciaire organise la fixation et le paiement des indemnités. Elle est codifiée aux articles L.311-5 et suivants et R 112-9 et suivants de Code de l'expropriation :

- Notification des offres par La Fab, concessionnaire de Bordeaux Métropole,
- Saisine du juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux,
- Visite des lieux par le juge de l'expropriation,
- Audience publique,
- Jugement de fixation des indemnités de dépossession et/ou d'éviction.

Les voies de recours

En cas de contestation de la DUP, un recours contentieux devant la juridiction administrative est possible dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de toutes les formalités de publicité réglementaires (affichage en mairie, insertion dans la presse, publication de l'arrêté de DUP au Recueil des Actes Administratifs).



DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

B/ NOTICE EXPLICATIVE

Mai 2019

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
I. CONTEXTE DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	6
1. La Commune de Pessac.....	6
1.1 Situation géographique.....	6
1.2 Situation socio-économique.....	6
1.3 Situation du parc de logement.....	6
1.4 La politique « habitat » de la commune de Pessac.....	7
2. Le secteur du projet d'aménagement : Le Pontet Sud.....	8
2.1 Contexte urbain.....	8
2.2 Description du site.....	9
2.3 Contexte environnemental.....	11
2.4 Déplacements et stationnement.....	14
3. Contexte politique et métropolitain.....	17
3.1 Une ambition métropolitaine.....	17
3.2 Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet.....	17
II. PRESENTATION DU PROJET.....	20
1. Historique du projet.....	20
1.1 Etudes réalisées et objectifs du projet urbain.....	20
1.2 Evolution du projet initial.....	20
2. La concertation réglementaire.....	23
2.1 Modalités de la concertation.....	23
2.2 Déroulé de la concertation.....	24
2.3 Bilan de la concertation.....	25
3. Les principes d'aménagement retenus et les raisons de ce choix.....	26
3.1 La conservation et la mise en valeur de l'existant.....	26
3.2 Le renforcement des continuités écologiques.....	28
4. Le programme global prévisionnel.....	33
4.1 Le programme prévisionnel de construction de l'opération.....	33
4.2 Le programme des équipements publics de l'opération.....	34
5. Insertion du projet dans son environnement.....	36
6. Effet sur le terminus de lignes de bus urbains - déclassement de domaine public.....	38
7. Calendrier et phasage prévisionnel.....	39
8. Économie du projet.....	40

9.	Dispositions réglementaires	41
9.1	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)	41
9.2	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	41
9.3	Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	41
9.4	Schéma de cohérence Territoriale (SCOT)	41
9.5	Plan Local d'Urbanisme (PLU)	42
III.	JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL DU PROJET.....	46
1.	Renouvellement de l'offre résidentielle.....	46
1.1	Densification de l'habitat et mixité sociale	46
1.2	Un habitat qualitatif	47
2.	La préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement.....	48
3.	Amélioration du cadre de vie	49
3.1	Désenclaver le site.....	49
3.2	Maintenir la qualité de vie du quartier	49
IV.	LES RAISONS DU RECOURS EVENTUEL A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION	50
1.	Intervention foncière.....	50
2.	Bilan Coûts – Avantages	55
	CONCLUSION	58
	TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	60

PRÉAMBULE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne l'opération d'aménagement « Le Pontet Sud » située intra-rocade, au Sud-Est de la commune de Pessac.

Sur ce site, Bordeaux Métropole, en lien avec la commune de Pessac, a entrepris la mise en œuvre d'un projet d'aménagement.

L'ambition portée par la commune de Pessac et Bordeaux Métropole est d'y créer les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la Ville et de la Métropole, tout en préservant les qualités paysagères et environnementales des lieux.

L'opération d'aménagement comprend un programme de construction de logements diversifiés, ainsi que l'aménagement d'équipements publics (création de deux parcs et d'une voie de desserte des îlots bâtis).

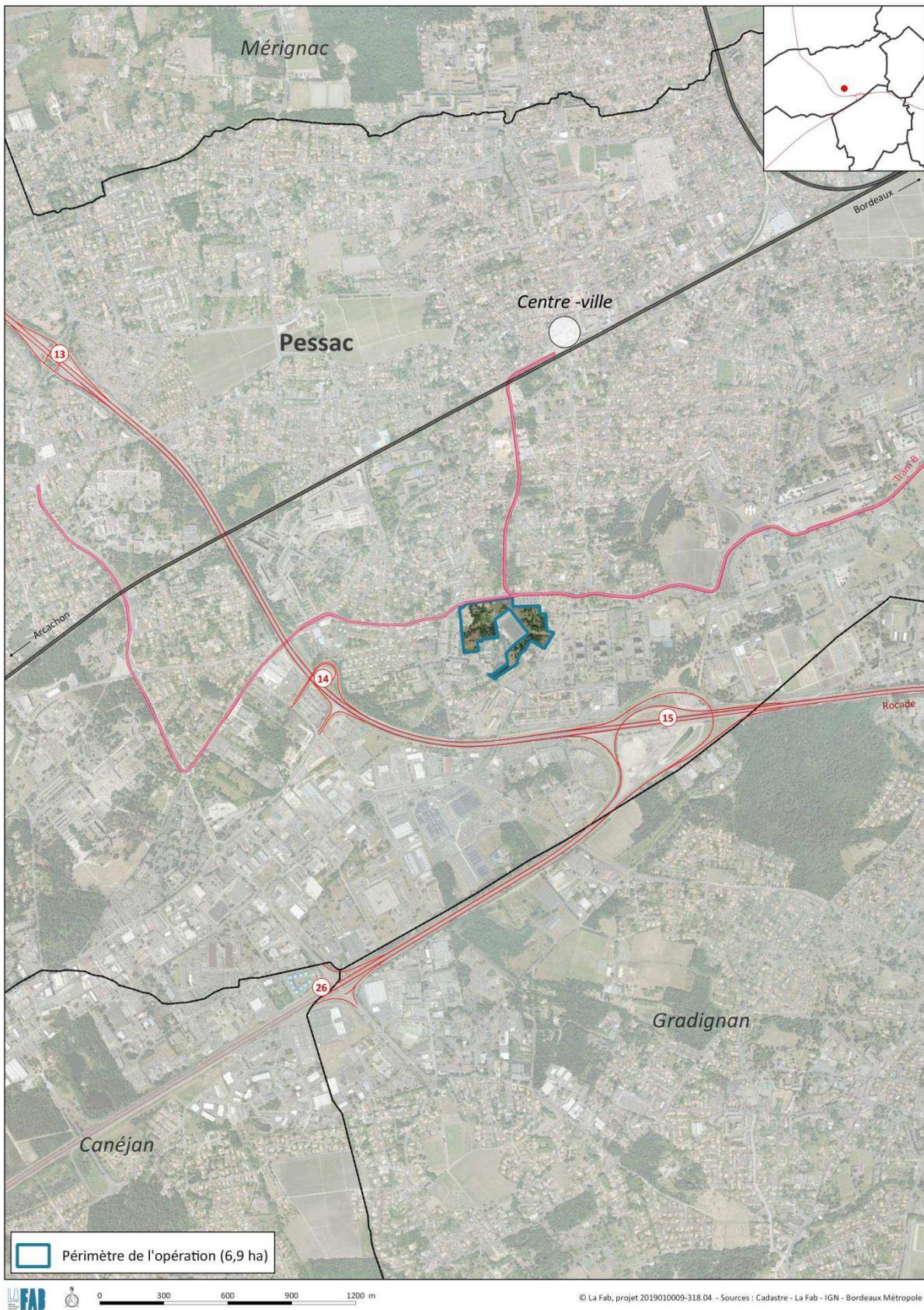
A cette fin, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) garantit la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'intérêt général envisagée, par le recours, le cas échéant, à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Bordeaux Métropole a pour mission d'engager la procédure en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique. Par une délibération communautaire, Bordeaux Métropole désignera prochainement la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de concessionnaire d'aménagement et lui confiera en application des dispositions des articles L. 300-4 à L. 300-5-2 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement dont la signature est prévue 2^{ème} trimestre 2019.

Après approbation du traité de concession d'aménagement au profit de la Fabrique de Bordeaux métropole, cette dernière poursuivra la mise en œuvre des phases administrative et judiciaire de l'expropriation.

La présente notice explicative doit permettre au lecteur d'apprécier les raisons qui justifient la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du site « Pessac Le Pontet Sud », répondant ainsi aux exigences de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Figure 1 : Plan de situation de la commune de Pessac



Source : La Fab

I. CONTEXTE DU PROJET D'AMENAGEMENT

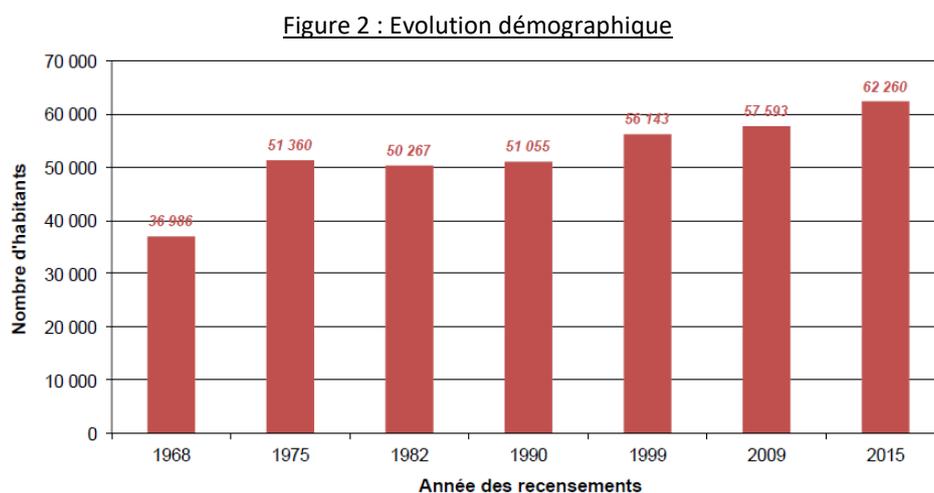
1. La Commune de Pessac

1.1 Situation géographique

La commune bénéficie d'une situation géographique privilégiée au Sud-Ouest de la métropole bordelaise, accessible par les autoroutes (A 63, 62, 630, A10), l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, le train (deux gares TER à Pessac) et le tramway (ligne B) et de nombreuses lignes de bus à proximité immédiate du campus universitaire de Pessac-Talence-Gradignan.

1.2 Situation socio-économique

La Commune de Pessac située est la troisième commune de la Métropole derrière Bordeaux et Mérignac avec 61 332 habitants au recensement légal de 2015 (INSEE). Elle connaît une croissance démographique régulière depuis 1982. Pessac accueille notamment une partie du campus universitaire au sein duquel se forme plus de 50 000 étudiants.



Source : données INSEE 2015, commune de Pessac 1968-2015

Sa population est regroupée principalement au centre du territoire communal et à l'Est. Ville très dynamique, elle possède un taux de chômage inférieur à celui de Bordeaux Métropole en 2014 (13,6 % contre 14,4 %), ainsi qu'un taux de création d'entreprises de l'ordre de 15,5 %¹.

1.3 Situation du parc de logement

La commune est résidentielle avec 95% des logements de résidences principales et moins de 4% de logements vacants en 2015.

En 2015, un peu plus de 50 % des habitants de la commune sont propriétaires et un peu moins de 19 % sont logés en HLM.

¹ Le taux de création d'entreprises est le rapport du nombre des créations d'entreprises d'une année n (en 2016, sur Pessac = 530) au stock d'entreprises au 31 décembre de l'année n-1 (en 2015, sur Pessac = 3 413).

Figure 3 : Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	28 302	100,0	59 620	13,6	25 097	100,0
Propriétaire	14 265	50,4	33 445	20,3	13 399	53,4
Locataire	13 412	47,4	25 171	6,7	11 120	44,3
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	5 216	18,4	11 775	11,0	4 758	19,0
Logé gratuitement	624	2,2	1 005	9,4	578	2,3

Source : INSEE 2015

Concernant l'ancienneté du bâti, plus de 59% des logements ont été construits sur la période 1946-1990.

La ville comptait au recensement de 2015, 5 216 logements sociaux, soit 18,4% des résidences principales. L'offre de logements sociaux est répartie de manière inégale sur la ville. En effet, les quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles² regroupent une forte proportion de logements sociaux tels que le quartier de Saige et le quartier de Arago-Châtaigneraie.

1.4 La politique « habitat » de la commune de Pessac

L'ambition métropolitaine est d'accueillir sur son territoire 230 000 habitants supplémentaires d'ici à 2030, portant ainsi la métropole au million d'habitants, tout en respectant les équilibres locaux et la qualité du cadre de vie existant. Ainsi, Bordeaux Métropole a la volonté de développer une offre de logements de qualité et à prix maîtrisés, adaptée à la diversité des besoins de sa population.

A ce titre, la Ville de Pessac poursuit ses efforts pour développer une offre de logements accessible et adaptée à tous, en veillant à maintenir et mieux répartir la mixité sociale de tous les quartiers. Au soutien de ce développement, la commune de Pessac a pour objectif de production de 650 logements neufs par an dont 195 logements locatifs conventionnés (soit 30%) et 97 logements en accession abordable (15%).

Bénéficiant d'une situation géographique avantageuse, la Ville de Pessac est à la fois desservie par des infrastructures routières majeures mais également par une offre de transports en communs et mobilité douce de proximité lui permettant d'être desservie de toute part.

Figurant dans les communes les plus peuplées de la Métropole, la Ville de Pessac connaît une croissance régulière. Son parc de logements est ancien et comprend principalement des résidences principales.

Aussi afin de répondre aux objectifs communaux et métropolitains en matière d'habitat, la commune tend à proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous.

² Une zone urbaine sensible (ZUS) est un ensemble de quartiers d'habitations dégradés considérés comme prioritaires sur un plan socio-économique dans le cadre de la politique de la ville.

2. Le secteur du projet d'aménagement : Le Pontet Sud

2.1 Contexte urbain

Le site du Pontet Sud est situé à l'Est de la Commune de Pessac, dans le secteur intra-rocade (1^{ère} couronne), et couvre une surface d'environ 7 hectares autour du Stade Bougnard.

Au sein du parc du Pontet à proximité immédiate de l'arrêt de tramway (Bougnard), du campus universitaire, des centres commerciaux de Saige et de Bersol, et du centre-ville de Pessac, le quartier du Pontet Sud bénéficie de nombreuses aménités et d'un environnement paysager qui offrent un cadre de vie de qualité.

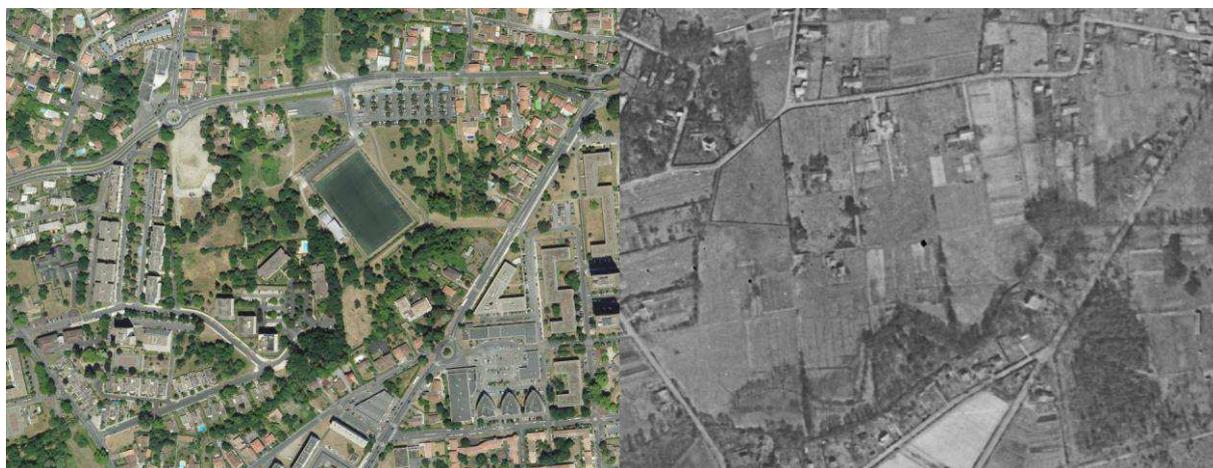
Figure 4 : Périmètre de l'opération d'aménagement Le Pontet Sud



Sources : photo aérienne - La Fab - Bordeaux Métropole

Historiquement (1950-1965), le secteur du Pontet Sud était composé essentiellement de terrains agricoles. Trois maisons individuelles étaient alors présentes sur site dont une toujours existante. L'avenue Bognard bordait déjà le nord du site de projet.

Figure 5 : Cartographie du site 2018/1950



Source : Géoportail

Aujourd'hui, ce site de projet se présente ainsi dans un contexte urbain mixte composé à la fois de zones pavillonnaires et de logements collectifs. On distingue parmi ces derniers, le quartier d'habitat social de Saige Formanoir (dont certains immeubles comptent 18 étages), la résidence Aquitanis (R+4), et la copropriété Le Pontet à proximité immédiate (R+3 à R+8).

Par ailleurs, aux abords immédiats du site de projet, un certain nombre de mutations urbaines sont en cours sous la forme d'opérations immobilières diffuses ou de projets de réhabilitation. En l'occurrence, la Résidence Bognard appartenant au bailleur social Aquitanis, située au 67 avenue Bognard, fera l'objet d'une réhabilitation et ses espaces extérieurs seront requalifiés. A l'est du site, le projet de requalification urbaine du quartier de Saige porté par la Ville de Pessac et Domofrance est en cours d'étude.

Enfin, l'usage du stade Bognard sera modifié d'un stade de football américain à un stade de rugby.

2.2 Description du site

Relativement peu artificialisé, le secteur du Pontet bénéficie d'un patrimoine naturel significatif. Il se situe pour autant en contexte urbain, au cœur d'une zone dominée par des résidences et propriétés privées.

A l'interface avec l'avenue Bognard se trouvent certaines emprises imperméabilisées du site, notamment une maison d'habitation de 150 m² attenante à un terrain de 1 400 m² ainsi que le terminus du bus.

Figure 6 : Photos du site du Pontet



Maison d'habitation

De nombreux chemins ou pistes cyclables traversent le site sur un axe Nord Sud et Est Ouest.



Source : La Fab

Pour l'essentiel, le site comprend des terrains nus non occupés prenant la forme d'espaces verts, que ce soit des milieux ouverts tels que des prairies et friches ou des milieux boisés. Ces espaces se trouvent notamment le long de la voie de tramway et des cours d'eau du Serpent (Trame Bleue).

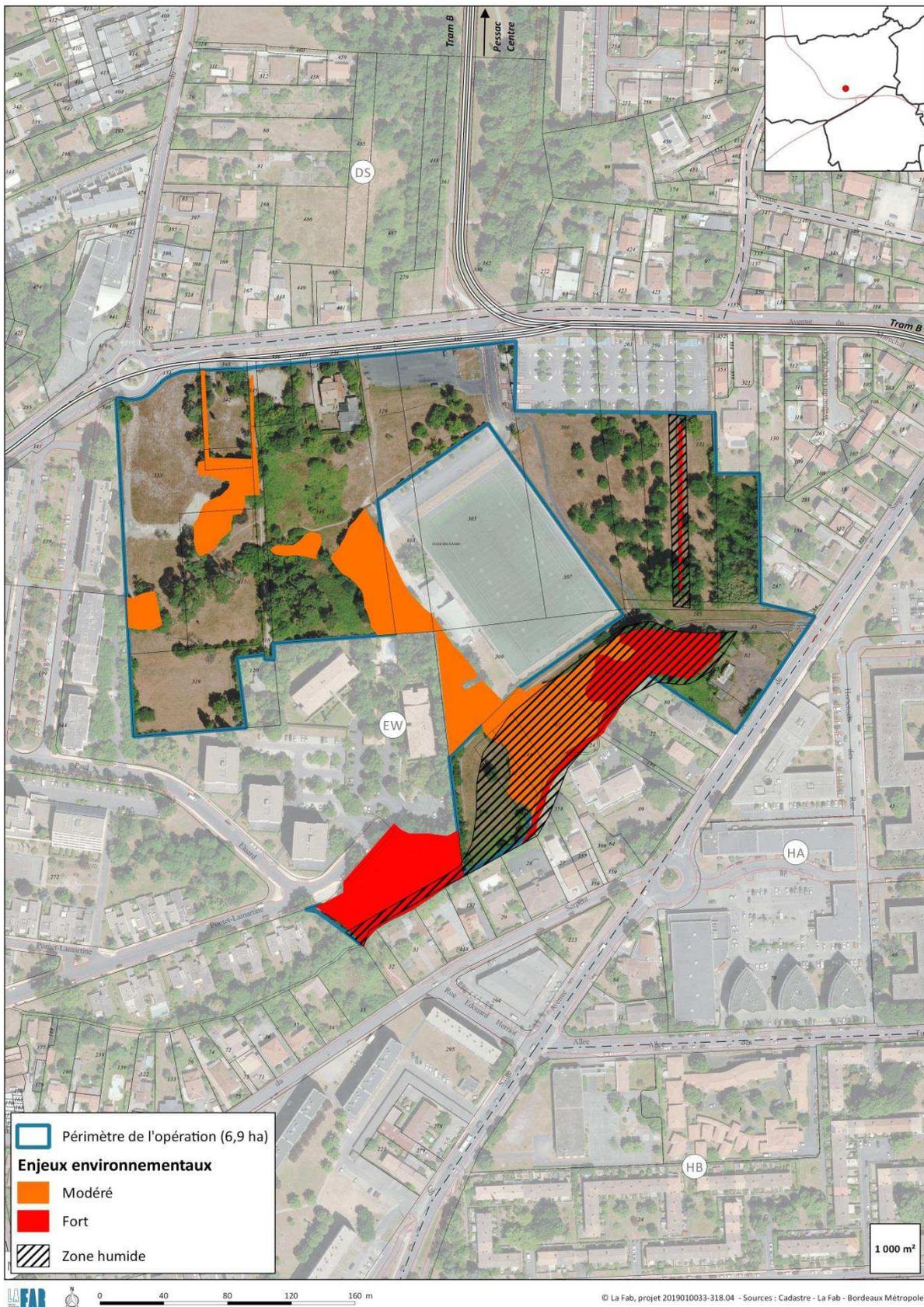


Source : La Fab

2.3 Contexte environnemental

Le site dispose d'un contexte environnemental prégnant. Une importante diversité écologique caractérise le site avec la présence de nombreuses espèces végétales et animales répertoriées et d'une zone humide.

Figure 7 : Enjeux environnementaux



Sources : La Fab, Bordeaux Métropole

Les enjeux faunistiques et floristiques présentés ci-dessus sont classifiés en deux catégories en fonction de la rareté des espèces et de la qualité de leur habitat :

- Enjeu fort : zone de reproduction, nidification ;
- Enjeu moyen : espèce non rare, zone de chasse ou de transit.

Des espaces boisés sont particulièrement présents sur la zone d'étude.

En l'occurrence, les boisements de Frênes et d'Aulnes constituent des formations arborées humides considérées comme des espaces boisés remarquables et pouvant abriter une faune patrimoniale. Ce boisement, longeant une partie aval du Serpent, forme non seulement un élément structurant du paysage mais également un espace tampon entre les espaces ouverts et le cours d'eau.

De plus, l'expertise arboricole réalisée en décembre 2014 et janvier 2015 pour le compte de La Fab a révélé la présence de 242 arbres répartis en 22 essences sur le secteur du Pontet Sud, principalement : des chênes, des aulnes (caractéristiques des zones humides), des pins, des bambous. L'état général des arbres est satisfaisant mais de nombreuses essences exotiques envahissantes ont pu être répertoriées (47 robiniers faux-acacia et 5 érables negundo). 200 espèces végétales ont également été recensées sur le site parmi lesquelles deux espèces patrimoniales (le lotier velu espèce protégée en Aquitaine et la Sérapia à languette orchidée quasi-menacée).

De nombreuses espèces animales sont également présentes : reptiles, amphibiens, oiseaux, chiroptères. Seules deux espèces protégées se trouvent sur le site, l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe. Mais elles présentent toutes deux un enjeu écologique faible au regard de leur forte présence sur le territoire de la Gironde.

Le site est traversé au Sud par le ruisseau du Serpent, à ciel ouvert sur une longueur de 300 m, qualifié de zone humide³ en raison de la composition du sol aux abords du ruisseau (fluviosoles sableux anthropisés ; rédoxisols) et de la végétation environnante (aulnaie – frênaie alluviale ; prairie/friche méso-hygrophile). Le débit n'y est plus que très temporaire, assuré presque uniquement par le recueil des eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées en amont. Le ruisseau est donc à sec une grande partie de l'année.

Cette zone humide est dégradée en raison notamment de l'entretien très régulier (tonte) de la strate herbacée du parc arboré. La présence de déchets verts accumulés sur une parcelle privée en bord du ruisseau, également d'espèces invasives, ou encore d'importants ronciers participent à la fermeture du cours d'eau et empêchent le développement d'une flore diversifiée caractéristique des zones humides.

Un certain nombre de fossés larges et profonds permettent la gestion des eaux pluviales sur le site, notamment celles du parking du Parc Relais Bougnard.

³ L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement. L'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2009 est venu modifier l'arrêté en date du 24 juin 2008.

Figure 8 : Photo du fossé classé en zone humide



Source : La Fab

Toutefois, la qualité paysagère reste inégale entre l'Ouest et l'Est du périmètre. En effet, à l'Est, l'espace ouvert est de moindre qualité en raison de la présence d'arbres de petites tailles qui fabriquent une clairière clairsemée alors qu'à l'Ouest, de grands boisements et des chambres paysagères confèrent une grande qualité au lieu.

2.4 Déplacements et stationnement

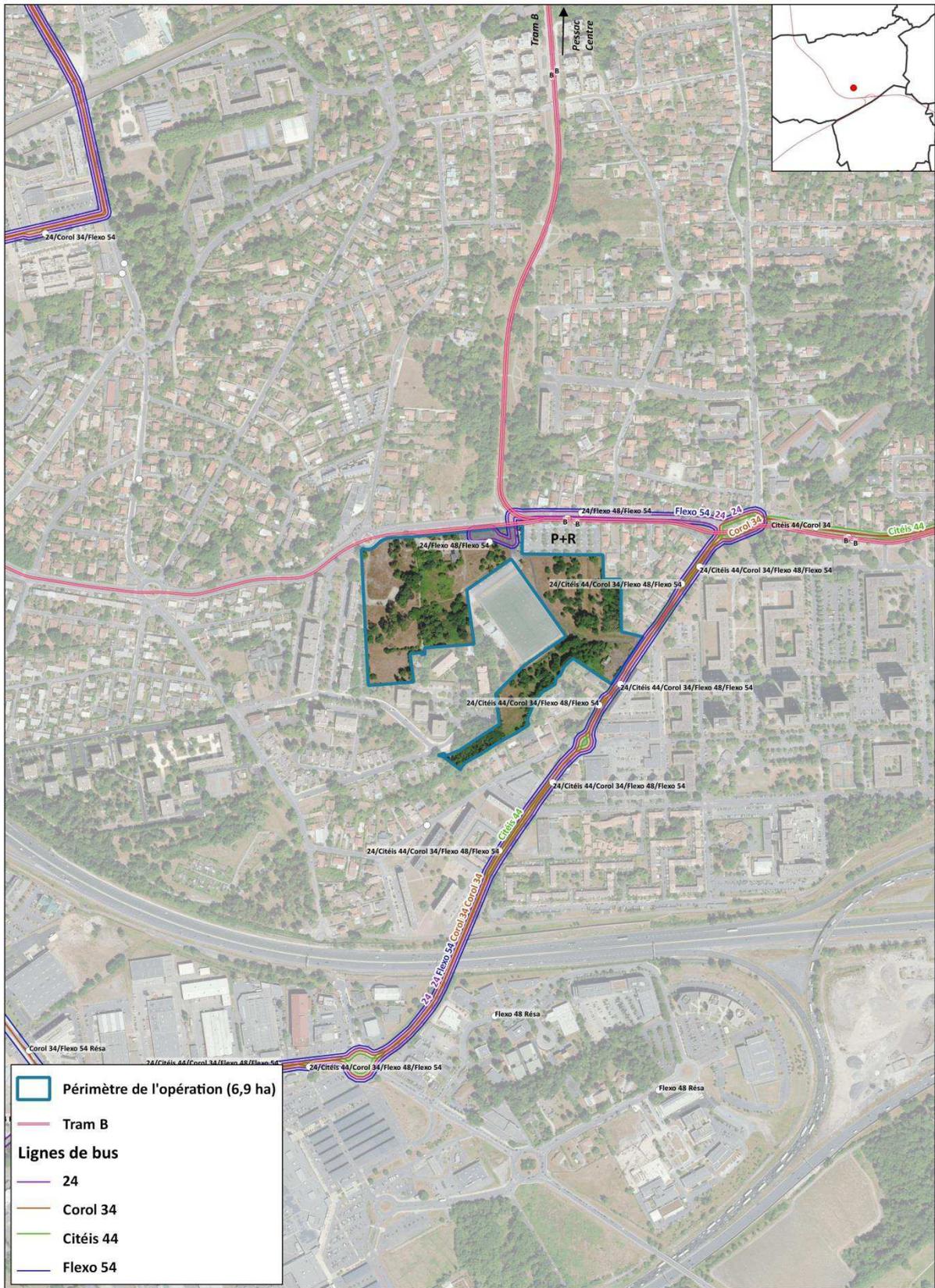
Le secteur est bordé par la route départementale de l'avenue Bognard au Nord, par l'avenue de Saige à l'Est et par les rues du Serpent et Paul Eluard au Sud.

Le secteur bénéficie d'une très bonne accessibilité, tant d'un point de vue routier (proximité de la rocade notamment) que du réseau de transports en communs (bus, tramway) et de pistes cyclables :

- La ligne B du Tram au nord qui relie le secteur « berges de la Garonne / Bassins à Flot » à Bordeaux à « Pessac Centre / France Alouette ». L'arrêt « Bognard » de cette ligne est localisé directement au Nord du site ;
- Plusieurs lignes de bus (24, 34, 44 et 54) qui permettent une connexion avec les villes de Bordeaux et de Mérignac ;
- Des voies de circulations douces (cheminements piétons, pistes cyclables) sont présentes au sein du site de projet. Une piste cyclable imperméabilisée traverse le site du Nord au Sud et permet de relier l'avenue de Saige à l'avenue Bognard. Un cheminement doux non imperméabilisé relie la rue du Serpent au stade Bognard et d'autres itinéraires piétonniers ont été créés par les usages des habitants.

Le site n'est actuellement pas desservi en son sein par une voie de desserte et n'est pas viabilisé.

Figure 9 : Ligne de transports collectifs à proximité de l'opération d'aménagement



© La Fab, projet 2019010010-318.04 - Sources : Cadastre - La Fab - Bordeaux Métropole

Sources : La Fab, Bordeaux Métropole

Afin de favoriser le report modal et les mobilités douces sur le secteur, un Parc Relais de 168 places et une station vélos V3 ont été aménagés sur l'avenue Bougnard à côté de l'arrêt de tramway.

On recense également le parking du stade Bougnard avec 24 places, le parking des bus de la TBM et des places de stationnement aménagées le long de certaines voiries.

Malgré la création de dépose-minutes et de quelques places de stationnement supplémentaires à proximité de l'école « Jeanne d'Arc Saint Joseph », des dysfonctionnements persistent. L'opération a vocation à y répondre par l'aménagement d'une offre de stationnement complémentaire.

Synthèse – Contexte du site de projet

Le secteur se situe dans un environnement caractérisé par un habitat à la fois pavillonnaire et collectif. Il est très bien desservi en transports en commun, tram et bus.

Cependant, bien que situé au sein du parc du Pontet, à proximité du tramway, du centre-ville de Pessac et du campus universitaire, le site présente aujourd'hui peu de lien ou d'accroche avec son environnement immédiat. Il se trouve en effet relativement enclavé par les voies de circulation et est difficilement franchissable. En outre, il existe de forts problèmes de stationnement aux abords du site de projet.

Le site dispose aujourd'hui, certes, d'atouts paysagers majeurs mais d'un environnement écologique dégradé qu'il conviendra de valoriser dans le cadre du projet d'aménagement.

3. Contexte politique et métropolitain

3.1 Une ambition métropolitaine

Avec l'objectif d'accueillir sur le territoire métropolitain 10 000 emplois supplémentaires d'ici 2030, dont une proportion significative d'emplois à forte valeur ajoutée, Bordeaux Métropole a décidé de créer l'Opération d'Intérêt Métropolitain Campus-Vallée-Créative (OIM) par une délibération en date du 3 mars 2016. Il s'agit d'une opération multi-sites sur six communes dont Pessac. L'OIM a pour objet la valorisation du potentiel de formation, de recherche et d'innovation de la Métropole en vue de promouvoir le rayonnement scientifique et le développement économique de la métropole.

Le projet d'aménagement du Pontet Sud s'insère dans le projet plus large de l'OIM et s'inscrit également dans une ambition métropolitaine forte, celle d'accueillir sur le territoire de Bordeaux Métropole 230 000 habitants d'ici 2030.

Le secteur du Pontet Sud s'inscrit également dans le programme « 50 000 logements autour des axes de transports en communs ». Cette démarche a pour objectif de susciter des processus de transformation des territoires desservis en transports en commun en y développant des projets de logements innovants, accessibles économiquement au plus grand nombre et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain périphérique.

Dans ce cadre, le site a ainsi fait l'objet d'une expertise particulière de juillet 2011 à avril 2012 confiée à l'équipe de l'AUC. Le groupement composé d'architectes - urbanistes - paysagistes, a travaillé avec la Ville de Pessac et Bordeaux Métropole, et placé la question d'une densification résidentielle respectueuse des qualités paysagères du lieu au cœur du projet. Les propositions formalisées ont servi à illustrer des possibles, à préciser le projet porté par la commune et Bordeaux Métropole, et à déterminer les qualités auxquelles devront répondre la construction de logements.

La réflexion s'est poursuivie dans le cadre du projet « 55 000 hectares » pour la Nature confié sur ce secteur à l'équipe Bas Smets.

Dans ce contexte, la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (SPL La Fab) a été missionnée par Bordeaux Métropole pour affiner le projet urbain en partie Sud du PAE et préparer une opération d'aménagement.

3.2 Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet

Le PAE est un outil de financement des équipements publics à réaliser permettant la perception, en cas de constructions nouvelles, de participations financières de la part des maîtres d'ouvrage de ces constructions, sur un secteur déterminé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Le secteur du projet d'aménagement se situe en partie Sud du périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010 par la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, afin de mettre en œuvre un projet urbain durable sur un périmètre d'environ 46 hectares, reliant le centre-ville de Pessac au grand quartier d'habitat social de Saige (Délibération n°2010/0051 du 19 février). Il a été instauré pour une durée de 15 ans et sera clôturé au plus tard en 2025.

Par délibération n°2013/0830 approuvée en Conseil communautaire le 15 novembre 2013, la programmation prévisionnelle du PAE a été modifiée de façon mineure.

Le périmètre du PAE couvre environ 46 hectares. Le programme prévisionnel de construction se développe sur environ 10 hectares. Il prévoit la construction d'environ 730 logements ainsi que 10 500 m² de surface de plancher de bureaux, commerces, services et équipement public (dont une Maison de Quartier).

Le projet d'aménagement du Pontet Sud bénéficiera des participations financières du PAE pour la réalisation d'une partie des futurs espaces publics correspondant au programme des équipements publics du PAE.

Synthèse – Contexte politique et métropolitain

Situé dans le périmètre de projets d'envergure métropolitaine, le projet développé sera conforme à leurs orientations et objectifs.

Le projet répondra ainsi à la lutte contre l'étalement urbain en proposant une intensification urbaine le long des axes de transports et à la nécessité de développer du logement diversifié.

Il s'inscrira également dans une démarche environnementale d'Evitement, de Réduction et de Compensation prenant en compte les différents enjeux environnementaux du site.

Enfin, il bénéficiera d'une partie des financements au titre du PAE pour la réalisation des futurs espaces publics.

Figure 10 : Périmètre du PAE du Pontet et de l'opération d'aménagement



Source : La Fab

II. PRESENTATION DU PROJET

1. Historique du projet

1.1 Etudes réalisées et objectifs du projet urbain

Afin de préciser le programme et le contenu du projet urbain, ainsi que ses modalités de mise en œuvre, La Fab a mené une étude préalable de faisabilité et de capacité urbaine comprenant une mission d'élaboration d'un plan d'aménagement et d'un pré programme de constructions, et une mission d'accompagnement des projets immobiliers. Cette étude a été confiée à l'Agence d'architecture Atelier Provisoire associée à Vanessa Leydier Paysagiste.

La Fab a également mené des études environnementales (caractérisation de la zone humide, expertise arboricole, diagnostic écologique faune flore, et diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines). Ces études ont été intégrées par l'équipe en charge de l'étude urbaine préalable afin de valoriser et préserver les enjeux identifiés, les éléments « remarquables », et inscrire la conception du projet en amont dans une démarche ERC d'Évitement, de Réduction et de Compensation des impacts du projet urbain.

Le dossier réglementaire d'examen « au cas par cas » a donné lieu le 11 juillet 2018 à un arrêté préfectoral portant décision au cas par cas en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement, dispensant Bordeaux Métropole de réaliser une étude d'impact dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

L'enjeu principal du projet d'aménagement urbain est l'intensification urbaine de ce secteur situé à proximité des axes de transports en commun, en lien avec la préservation des qualités paysagères et environnementales des lieux et la qualité d'usage des espaces publics.

Les études en cours lancées par La Fab et suivies conjointement par Bordeaux Métropole et la Ville de Pessac ont déjà permis de décliner cet enjeu à travers les objectifs suivants :

- La réponse au besoin de logements, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements, et accessibles économiquement au plus grand nombre,
- La lutte contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- La valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord,
- La requalification et la création d'espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

1.2 Evolution du projet initial

Le programme de construction du PAE prévoyait initialement en partie sud la réalisation de 26 850m² de SDP, réparti sur 36 690 m² de terrain. La répartition envisagée en partie sud du PAE était de 30% de logements locatifs sociaux, 20% d'accession sociale et 50% de logements libres.

Le programme des équipements publics comptait quant à lui en partie sud 6 930 m² de surface d'équipements publics représentant 2.1 millions d'euros HT de dépenses. Ce montant recouvrait la réalisation d'une voie nouvelle (1), de cheminements doux et d'une piste cyclable le long du Serpent (2) et aux abords du stade (3).

Il était envisagé la réalisation d'un second stade de sport aux abords du stade actuel (entre les îlots K et L).

Figure 11 : Programme initial du PAE (partie sud)



Source : La Cub 2010

En 2012, l'étude zone humide lancée par la Communauté urbaine de Bordeaux à l'échelle de l'agglomération identifiait une majeure partie du site en zone humide, contraignant sa constructibilité. Cette étude, basée sur des sondages épars, a pu être affinée par la suite dans le cadre d'une caractérisation zone humide plus précise, lancée par La Fab, et croisant les critères pédologiques et végétaux pour définir plus précisément le périmètre et l'état de la zone humide (Cf. figure 7).

En 2016, suite à la réalisation d'études environnementales complémentaires et de conception urbaine lancées par La Fab, le projet évolue et s'oriente vers la réalisation de 24 500m² SDP soit environ 350 logements allant du R+1 au R+4.

Il est ainsi proposé :

- Le repositionnement de la voie nouvelle à l'ouest du site (plutôt que de déboucher sur l'avenue de Saige comme initialement prévu) permettant de prolonger le parc urbain au Nord,
- La reconfiguration des îlots constructibles en fonction des enjeux écologiques (zones humides à l'Est) du site de projet,
- L'abandon du projet de nouveau stade.

L'hypothèse d'une mutualisation du parking relais de Bougnard avec le parking relais Unitec en superstructure (îlot H) permet de créer un îlot (H) sur l'emprise de l'actuel parking relais sur l'avenue Bougnard.

Figure 12 : Projet d'aménagement du Pontet Sud en 2016



Source : Etude de capacité, Atelier provisoire

Courant 2017, le projet de mutualisation des parkings relais est abandonné. Le parking relais Bougnard existant est désormais conservé en l'état sur site.

Par ailleurs, les hauteurs des constructions sont revues à la baisse de R+1 à R+3 s'adaptant à leur environnement immédiat. Ainsi, le long de l'avenue Bougnard des constructions en R+1 font le lien avec le quartier pavillonnaire voisin.

Ces évolutions entraînent une réduction de d'environ 20 logements sur l'ensemble du programme de constructions représentant désormais 330 logements.

Figure 13 : Projet d'aménagement du Pontet sud en 2017



Source : Etude de capacité, Atelier provisoire

Du projet initial en 2010 au projet d'aménagement du Pontet sud en 2017, la surface des équipements publics est multipliée par quatre soit un total de 27 344m².

Le programme de construction de logements a, quant à lui, été revu à la baisse afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement immédiat.

Enfin, les études écologiques et zones humides ont mis en avant les secteurs à fort enjeu environnemental. Cela a permis au projet de conserver et mettre en valeur les trames bleues et vertes existantes par la plantation de nouvelles espèces

2. La concertation réglementaire

Le bilan de la concertation réglementaire est versé à la pièce H du présent dossier.

2.1 Modalités de la concertation

Par délibération n° 2018-165 en date du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a ouvert la concertation réglementée sur le projet d'aménagement urbain de Pessac Le Pontet Sud. La délibération a été affichée en Mairie de Pessac et au siège de Bordeaux Métropole.

Les modalités de la concertation définies par la délibération 2018-165 du 23 mars 2018, étaient les suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation, en deux exemplaires, respectivement déposés l'un au service urbanisme de la Mairie de Pessac (Pôle territorial sud) et l'autre à la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole ;
- Mise en ligne du dossier sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante <http://participation.bordeaux-metropole.fr>,
- L'organisation d'une réunion publique.

2.2 Déroulé de la concertation

La concertation s'est déroulée du 23 avril au 29 juin 2018.

Le dossier initial mis à disposition du public comportait une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et un plan du périmètre de l'étude urbaine.

Ont ensuite été versés aux dossiers numériques de la concertation, sur le site de Bordeaux Métropole :

- Un courrier d'information largement diffusé, invitant le public à assister à la promenade urbaine du 16 mai 2018 ;
- Le livret distribué lors de la promenade urbaine du 16 mai 2018 ;
- Le diaporama diffusé en réunion publique du 6 juin 2018.

Deux rencontres ont été organisées :

Le 16 mai 2018 – Promenade urbaine

La première réunion participative s'est déroulée sous la forme d'une balade urbaine sur le site, ouverte à tous, animée par la maîtrise d'œuvre du projet et a débuté par un mot d'introduction du Maire de Pessac. Elle s'est tenue de 17h30 à 20h et a rassemblé entre 60 et 70 personnes.

Elle a été l'occasion de parcourir le site, de présenter les enjeux du projet et montrer la cohérence recherchée (en lien avec les quartiers avoisinants), de recueillir les attentes des habitants, leur vision et de partager les invariants.

Les quatre thèmes conducteurs suivants ont servi de base aux échanges :

- Prolonger le parc : la prolongation des continuités paysagères entre quartiers avec la création de deux parcs :
 - La « coulée verte » prolongeant le parc urbain du Pontet et recréant un lien paysager et d'usage entre le centre-ville de Pessac et le quartier de Saige (le débouché du parc au niveau de l'avenue de Saige sera élargi) ;
 - La « trame bleue » le long du ruisseau du Serpent ;
- Conserver les arbres : la conservation des masses boisées existantes et des arbres remarquables ;
- Circuler : la préservation des cheminements d'usage existants pour créer les liaisons piétonnes, cyclables et automobiles du site ;
- Habiter : le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre.

Le 6 juin 2018 – Réunion publique

Une réunion publique de format plus traditionnel s'est déroulée le 6 juin sous la forme d'une présentation suivie d'échanges contributifs afin de permettre aux habitants de mieux comprendre les intentions du projet et de répondre à leurs questions.

La réunion publique a été animée par l'équipe de maîtrise d'œuvre et les représentants de La Fab, en présence du Maire de Pessac, des élus de secteur et des représentants de Bordeaux Métropole.

Elle s'est tenue de 18h à 20h à la Salle de la Châtaigneraie, rue Ferdinand Antoune à Pessac, et a rassemblé une cinquantaine de personnes.

L'objectif de cette réunion était de présenter l'avancement des réflexions de l'équipe de concepteurs autour des principales thématiques du projet urbain, de restituer les principaux retours et avis émis lors de la balade urbaine et d'évoquer les prochaines échéances.

Afin d'informer les publics sur la tenue de ces deux événements, les moyens de communication suivants ont été mis en place :

- Annonce sur le site internet de Bordeaux Métropole (site de la participation) ;
- Encarts dans la Revue Municipale de la ville de Pessac ;
- Concernant la promenade urbaine : courriers d'information aux habitants à proximité du secteur de projet et Annonce dans l'infolettre Bordeaux métropole #79 (courriel) ;
- Mise en place de panneaux d'information autour du site ;
- Courriels aux syndicats de quartier.

La clôture de la concertation, annoncée par avis de presse le 22 juin 2018, a été clôturée le 29 juin 2018.

2.3 Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n°2019-49 du 25 janvier 2019.

De manière générale, les contributions font état d'un fort attachement des habitants à leur cadre de vie et d'une inquiétude quant à l'augmentation du trafic sur le secteur pour la tranquillité du quartier.

Les principales thématiques mises en exergue par le bilan après analyse des avis recueillis auprès des participants sont les suivantes :

- Les déplacements (nouveau maillage viaire, circulation, stationnement, liaisons douces) et principalement la localisation de la voie nouvelle de desserte,
- La programmation de l'opération (logements, commerces et équipements publics),
- La cadre de vie, paysage et environnement (préservation des espaces boisés et espaces verts),
- Et autres thématiques diverses sur le projet (périmètre, coût ...).

Le sujet des déplacements a été central lors des différents temps de la concertation et a reçu le plus d'observations, principalement :

- Un re-questionnement du raccordement de la voie nouvelle à la rue Alphonse Daudet et son passage entre les pignons de quatre bâtiments, aboutissant à une demande de préciser une solution alternative, celle du raccordement au giratoire situé avenue Bougnard,
- Des inquiétudes concernant les flux de circulation générés par le projet urbain et ses répercussions sur le trafic du secteur, les nuisances sonores et visuelles, et la sécurité pour les habitants les plus fragiles.

Il est également ressorti à plusieurs reprises :

- Une demande de favoriser les modes de déplacement doux (piétons, cycles),
- Une alerte sur les besoins de stationnement actuels (école Jeanne d'Arc) et futurs.

Plusieurs contributions ont exprimé des avis favorables concernant le projet paysager, l'attention portée à la conservation des masses boisées, la place de la nature et la densité raisonnée du projet.

Les échanges avec les participants ont permis aux collectivités et à La Fab de préciser, quand cela était possible, certains aspects du projet urbain et de prendre acte des attentes des participants pour la suite des études de conception.

Il est notamment proposé de retenir le principe d'un raccordement de la voie nouvelle directement au niveau du rond-point de l'avenue Bougnard (et non plus rue Alphonse Daudet comme cela était initialement envisagé).

La concertation réglementaire menée sur le secteur a permis à la fois l'information et la participation du public. Structurée autour de deux moments de rencontre majeurs : une promenade urbaine et une réunion publique, elle a donné lieu à différentes contributions principalement polarisées autour de la thématique de la circulation (notamment le nouveau schéma viaire proposé).

Le programme de construction ainsi que les principes d'aménagement proposés ont globalement été acceptés.

Après la clôture de la concertation réglementaire, au regard des contributions des participants, un nouveau moment d'échange a été organisé sous la forme d'ateliers afin de présenter différentes propositions relatives au schéma viaire, aboutissant au raccordement de la voie nouvelle au giratoire de l'avenue Bougnard, conformément aux demandes des contributeurs lors de la concertation.

3. Les principes d'aménagement retenus et les raisons de ce choix

3.1 La conservation et la mise en valeur de l'existant

Durant la phase conception depuis 2015 à aujourd'hui, le fil conducteur du projet d'aménagement a été régi par la conservation et la mise en valeur de l'existant à plusieurs niveaux :

- Des cheminements : le site relativement enclavé aujourd'hui par les voies de circulation, et les clôtures, fait émerger des cheminements qui irriguent le site et permettent notamment de relier le quartier au tramway. Ces cheminements qui naissent de pratiques quotidiennes des habitants semblent fondateurs pour un projet d'urbanisme.
- Du paysage : les chambres paysagères à l'Ouest, la ripisylve au Sud et la clairière clairsemée à l'Est vont être confortées et valorisées dans le cadre du projet. Ces singularités permettent de structurer le projet et donnent les bases de division parcellaire et de logique paysagère ancrant le projet d'urbanisme.

Figure 14 : Trame des cheminements existants

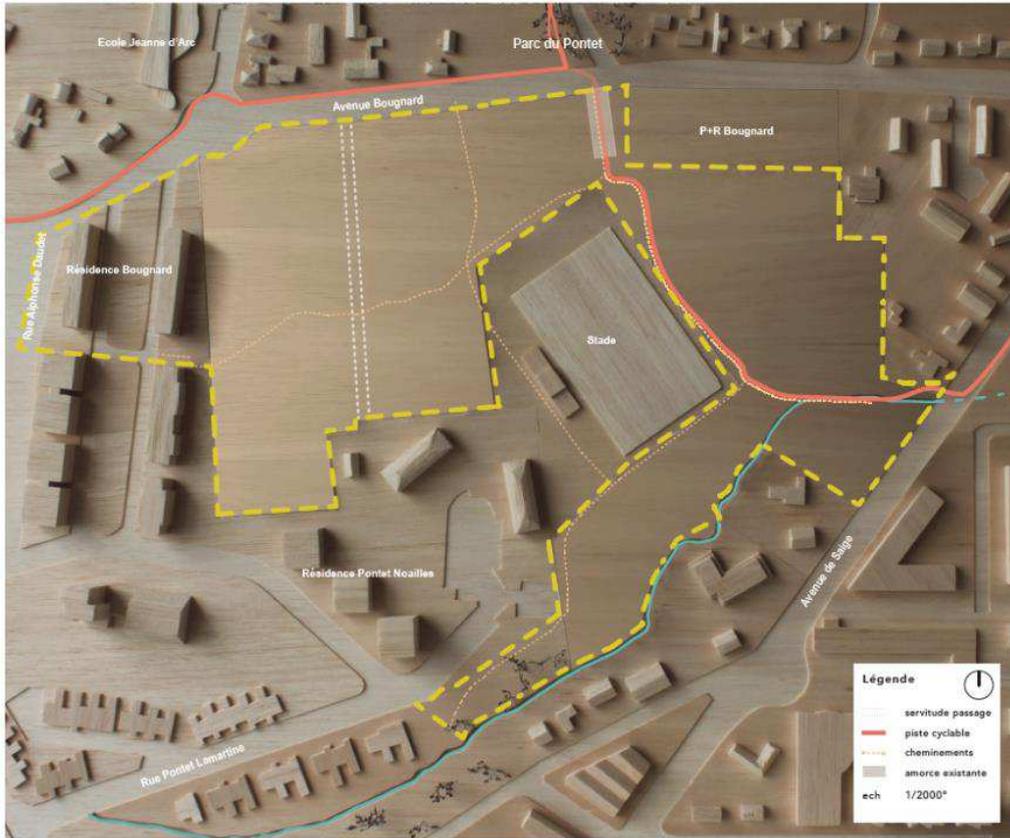
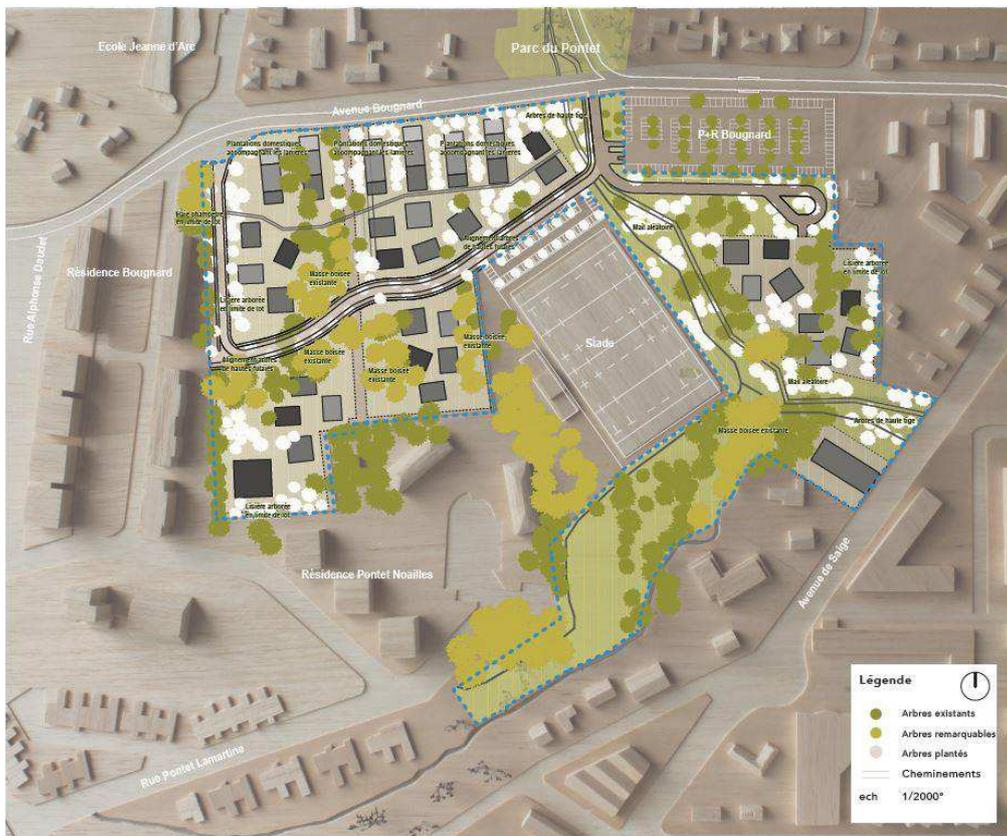


Figure 15 : Trame paysagère



Source : Atelier provisoire - Etude de capacité, 2019

L'épaisseur du site de projet rend nécessaire la création d'une voie nouvelle pour les besoins de desserte de la zone centrale du projet d'aménagement.

Cette voie, dont le tracé a été modifié, tient compte des éléments présents sur le site à savoir l'amorce de la voirie existante distribuant le P+R, les masses boisées à préserver, le tracé du chemin d'usage traversant le site et la mise à distance avec les immeubles existants environnants.

Cette voie nouvelle trouve son amorce avenue de Bognard au niveau de l'entrée du stade puis vient se boucler au giratoire de la même avenue.

3.2 Le renforcement des continuités écologiques

La présence du parc urbain du Pontet, les qualités environnementales et écologiques du site d'implantation ont dominé les réflexions sur la mise au point du projet d'aménagement du quartier du Pontet Sud. Ainsi, il s'agit de proposer une offre de logements au sein du Parc urbain du Pontet qui présente un cadre de vie qualitatif.

Le site de projet est traversé par le ruisseau du Serpent au Sud.

Au regard des enjeux écologiques importants liés à la préservation et à la mise en valeur de ces trames verte et bleue, le projet d'aménagement du Pontet Sud vise à la restauration de ces milieux naturels dégradés.

En l'occurrence, il s'agit de valoriser le ruisseau du Serpent en raison de la sensibilité avérée du milieu. En effet, la zone a été identifiée comme étant « humide » et bénéficie d'une potentialité d'amélioration et de compensation au regard de l'état dégradé de certaines sections. Le projet préservera de tout aménagement cette zone au sud du secteur aménagé.

Aussi, les travaux viseront à l'amélioration des écoulements du ruisseau du Serpent bien que ceux-ci soient naturellement faibles, à réaménager les berges et à réaliser un reprofilage du ruisseau afin de retrouver un aspect plus naturel et plus paysager du ruisseau.

Afin de préserver et de renforcer les continuités écologiques entre le site du Pontet Sud et le reste du PAE au Nord de l'Avenue Bognard, le choix a été fait de relocaliser la voie nouvelle de desserte à double sens qui reliera les avenues Bognard et Saige par rapport à ce qui était prévu initialement dans le PAE. En effet, l'ancienne configuration de la voie nouvelle constituait un véritable obstacle aux déplacements des espèces. La relocalisation de la voie permet ainsi d'élargir la coulée verte existante et de préserver les masses boisées.

Le projet privilégie l'évitement des zones à forts enjeux environnementaux et propose des solutions compensatoires pour certains secteurs à enjeu « moyen » (habitat de la Pipistrelle commune) et à enjeu « fort » (zone humide au sud du site).

En compensation des impacts sur le secteur, une superficie de 1,3 ha est préservée de tout aménagement en partie Sud et 0,65 ha en partie Ouest du site. Par ailleurs, des aménagements, des mesures d'entretien et de suivis permettront de restaurer les zones humides dégradées et de végétaliser les espaces verts par l'implantation de haies bocagères et haies basses.

En outre, bien que le projet implique la suppression de 77 arbres « non remarquables » au vu de l'expertise arboricole, les arbres jugés « à conserver en priorité » seront conservés.

Les grandes masses boisées identifiées sur le site sont principalement situées à l'Ouest du stade. Elles représentent une qualité paysagère forte et forment des entités déjà constituées qui seront conservées et valorisées. Il s'agira d'une part de renforcer les trames paysagères existantes en augmentant le nombre des plantations (133 nouveaux arbres seront plantés), créant de véritables clairières et proposant une transition plantée pour les îlots nouvellement construits. Ces plantations viennent également en complément de la ripisylve du ruisseau du Serpent que le projet cherche à conserver. Le long des voies sera créé un alignement d'arbres et des arbres de hautes tiges seront plantés sur les futurs espaces publics.

L'ensemble des arbres en bon état mécanique et phytosanitaire sera conservé et intégré au projet sous la forme d'unités représentatives afin d'assurer leur pérennité.

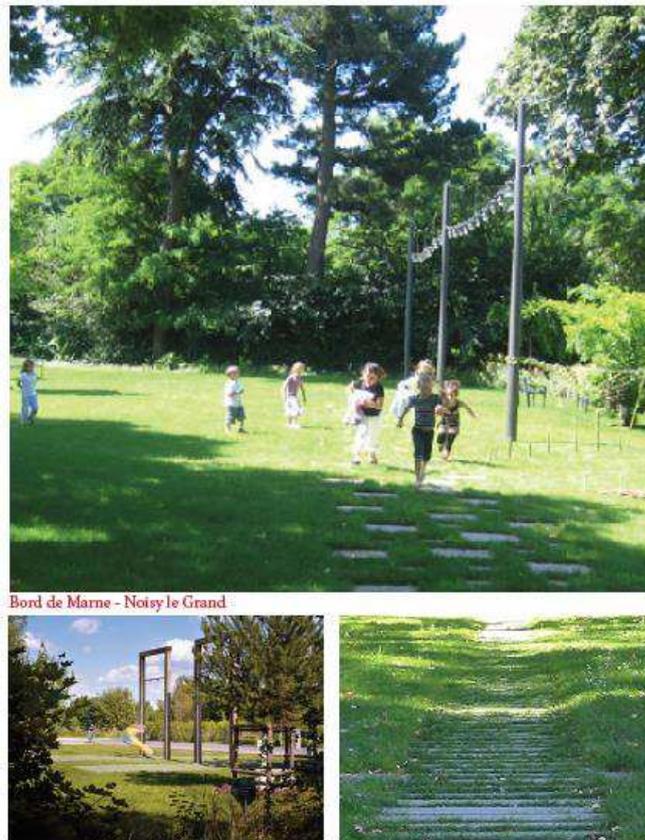
Elles seront aménagées de façon légère aux pieds des grands arbres, afin d'y proposer des espaces collectifs de rencontre pour les habitants du quartier, comme par exemple des cheminements et jeux pour enfants.

Figure 16 : Exemple de masse boisée conservée au sein de l'îlot A



Source : Atelier provisoire, études préalables 2017

Figure 17 : Références illustrant l'ambiance attendue au niveau de ces masses boisées



Source : Atelier provisoire, études préalables 2017

L'autre objectif est de consolider le maillage végétal en délimitant le nouveau parcellaire par de grandes lisières plantées ayant pour fonction la mise à distance et la protection des regards, le traitement qualitatif des limites de parcelles et la continuité écologique.

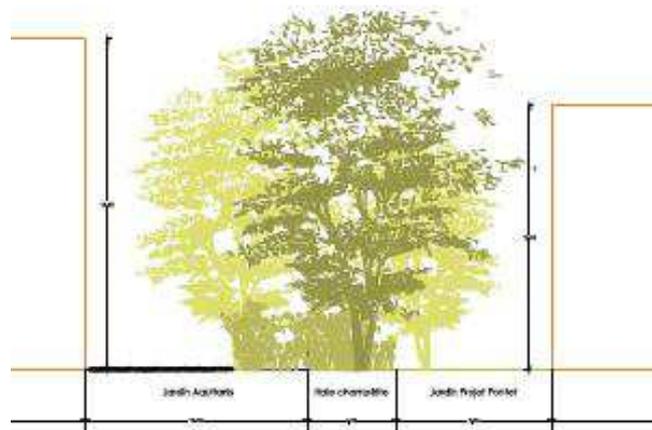
Les plantations dessinent à la fois le nouveau parcellaire et délimitent les lots des futures constructions. Elles auront également pour effet de mettre à distance et protéger des regards, de permettre un traitement qualitatif des limites des parcelles.

Plusieurs typologies de plantations seront proposées : des haies champêtres en limite des parcelles plantées dans les interstices non bâtis, un alignement d'arbres structurant la voie nouvelle, des plantations accompagnant les lanières de l'avenue Bognard, ou encore des plantations d'arbres sur les places et espaces publics.

Figure 18 : Références illustrant l'ambiance attendue



Gauguin-Millet - Val Fourré



Source : Atelier provisoire, études préalables 2017

Figure 19 : Références illustrant l'ambiance attendue des cheminements au sein des îlots



Armand Nouvet - Lille



Berlin Spandau

Source : Atelier provisoire, études préalables 2017

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre entre ville et nature, pilier du projet de la métropole millionnaire. Le site dispose d'atouts paysagers existants, notamment de grandes masses boisées (pins et chênes) et d'une zone humide aux abords du ruisseau du Serpent.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les axes structurants suivants :

- La prolongation des continuités paysagères entre quartiers avec la création de deux parcs, d'une part, la « coulée verte » prolongeant le parc urbain du Pontet et recréant un lien paysager et d'usage entre le centre-ville de Pessac et le quartier de Saige (le débouché du parc au niveau de l'avenue de Saige sera élargi), et d'autre part, la « trame bleue » le long du ruisseau du Serpent
- La conservation des masses boisées existantes et des arbres remarquables
- La préservation des cheminements d'usage existants pour créer les liaisons piétonnes, cyclables et automobiles du site.

4. Le programme global prévisionnel

Figure 20 : Plan général de l'opération Pontet Sud



Source : Atelier provisoire - Etude de capacité, 2019

4.1 Le programme prévisionnel de construction de l'opération

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 24 850 m² de surface de plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

Ce programme s'inscrivant dans le cadre de la démarche 50 000 logements, il vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée :

- **30% de logements locatifs sociaux**, conventionnés, PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le POAH pour la commune de Pessac, soit environ 107 logements,
- **15 % de logements en accession sociale**, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA), soit environ 52 logements,
- **20 % de logements en accession abordable**, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m² SHAB TTC parking compris, soit environ 62 logements,
- 35 % de logements en accession libre, soit environ 109 logements.

Le projet compte environ 35 % de logements en accession sociale et abordable, **soit 15% supplémentaires** par rapport au projet initial.

Il est donc prévu la construction d'environ 330 logements dont 107 en locatif social, 52 en accession sociale et 62 en accession abordable.

4.2 Le programme des équipements publics de l'opération

Le programme des équipements publics prévus par le projet est plus généreux qu'initialement envisagé. En effet, le programme compte aujourd'hui 27 344 m² dédiés aux équipements publics, soit 4 fois plus que le projet d'origine, ce qui s'explique principalement par la création de deux parcs (Coulée Verte et Trame Bleue).

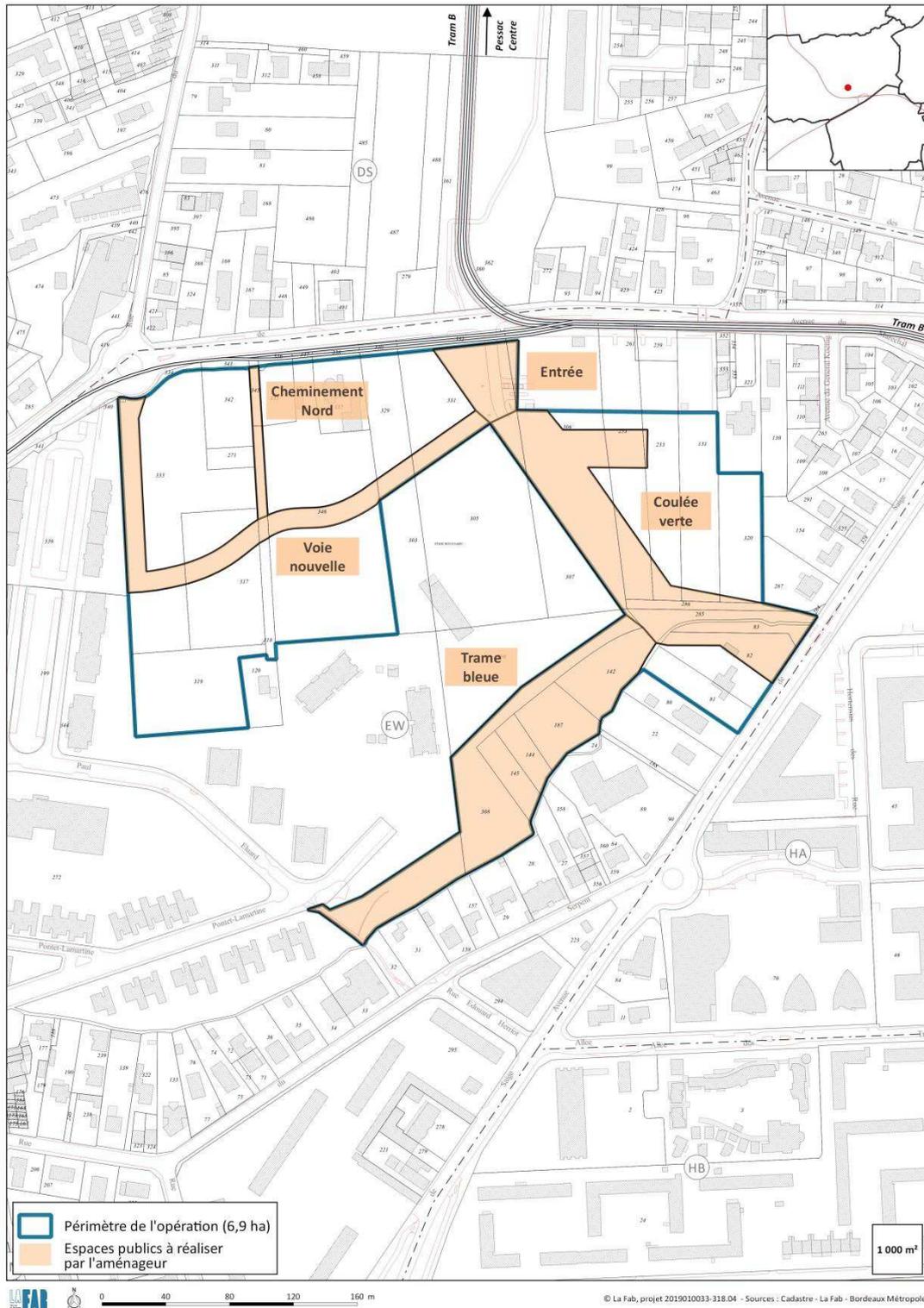
Pour accéder aux nouveaux logements, le programme prévisionnel propose également la création d'une voie nouvelle de desserte à double sens (reliant les avenues Bougnard et Saige au travers du projet), ainsi que l'aménagement de cheminements doux et d'une coulée verte et d'une trame bleue.

Le programme des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts. Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- La réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis situés à l'Ouest de l'opération y compris la pose des réseaux viabilisant les îlots ;
- La réalisation d'un parvis d'accès paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le Parking relais « Bougnard » du Tramway, et le futur terminus de bus ;
- La réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers (« Coulée Verte ») du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige (comprenant cheminements piétons et cyclables) ;
- La réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent (« Trame Bleue ») (comprenant cheminements piétons et cyclables) ;
- La réalisation d'un cheminement doux entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard ;
- La pose des réseaux viabilisant le lot F au niveau du futur terminus de bus.

De manière générale, le programme des équipements publics intègre l'ensemble des travaux de réseaux nécessaires à l'alimentation, la desserte et à la viabilisation des îlots de construction.

Figure 21 : Plan des équipements publics du projet



Source : La Fab - Etude de capacité, 2019

Chaque nouvelle résidence aura son propre parking enterré soit 330 places privées de stationnement créées au total. Ces places seront accessibles depuis la voie nouvelle à double sens permettant de desservir les nouvelles habitations et depuis la voie d'accès au Terminus de bus pour le lot F.

De plus, une trentaine de places pour les visiteurs complètera l'offre de stationnement le long de la voie nouvelle de desserte.

Les équipements publics de superstructure existants sur le secteur étant suffisants pour absorber les besoins des futurs habitants, le projet ne prévoit pas la création d'équipements publics supplémentaires.

Synthèse – Programme global prévisionnel

Le programme global de l'opération comprend un programme de construction de logements, représentant 24 850 m² de surface de plancher et un programme des espaces publics représentant 27 344 m².

Conformément à la démarche 50 000 logements, il est prévu la construction d'environ 330 logements dont 107 en locatif social, 52 en accession sociale et 62 en accession abordable.

Le secteur étant déjà pourvu d'équipements publics, de services et de commerces pour répondre aux besoins des futurs habitants, il portera exclusivement sur des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts. Les axes majeurs de ce programme résident essentiellement dans la réalisation de la voie nouvelle qui desservira tous les îlots opérationnels et dans la constitution d'une véritable coulée verte et d'une trame bleue.

5. Insertion du projet dans son environnement

A l'Est, le site est bordé par des immeubles de logements collectifs majoritairement. Au Sud et à l'Ouest, les immeubles collectifs prédominent, avec une présence résiduelle de logements individuels. Quant au Nord, les logements individuels sont majoritaires.

Le projet de construction des 330 logements de R+1 à R+3 s'inscrit donc dans un paysage urbain environnant constitué de pavillons en R+1 et d'immeubles de logements collectifs.

En limite Nord, le long de l'avenue Bognard, des bâtiments en lanières seront implantés perpendiculairement à la voie de tramway, ménageant des vues vers les masses boisées intérieures depuis l'espace public. Elles reprennent les gabarits des maisons qui leur font face, pour construire un premier plan homogène de part et d'autre de la voie (RDC à R+1). Ces lanières se développent ensuite en R+2 sur la profondeur, pour amorcer une transition douce avec les architectures plus hautes du cœur d'îlot (R+3).

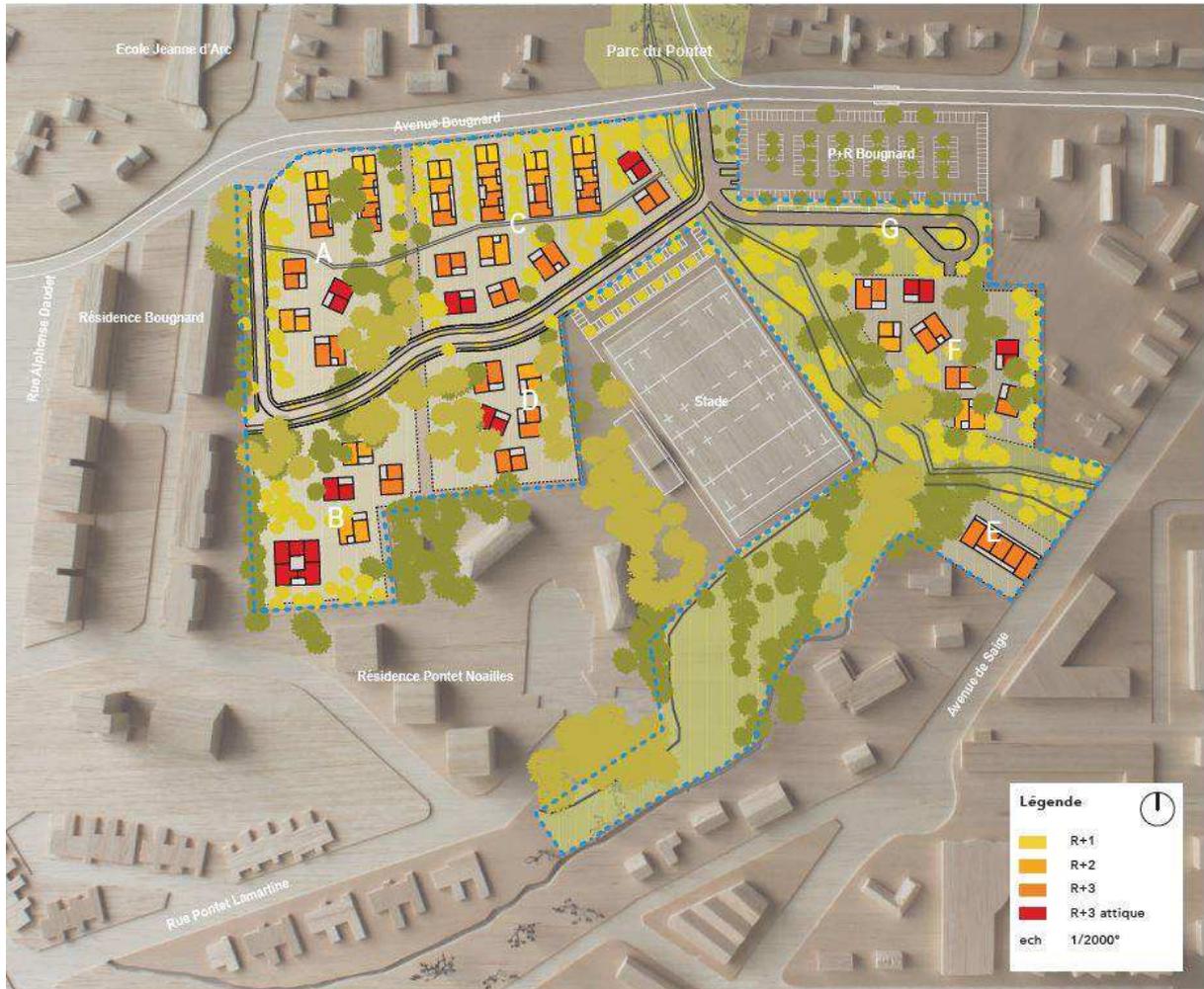
Au Sud, la prédominance du traitement végétal proposé en accompagnement de l'axe convivial laisse ponctuellement place à deux architectures raccordant le projet à son contexte :

- Un bâtiment en R+3+attique venant terminer la séquence du clos du Pontet à l'ouest,
- Un autre cadrant l'entrée du parc sur l'avenue de Saïge, au gabarit proche de celui lui faisant face.

A l'intérieur du site, la proposition architecturale se décline sur le principe unique de « grappes » de bâtiments occupant les vides laissés par les masses paysagères existantes. Les biais et décalages permettent de laisser passer la lumière et la vue dans de multiples directions.

En outre, ce travail sur la forme urbaine est envisagé également pour les logements eux-mêmes. Ainsi, l'un des enjeux du projet est de proposer des logements de qualité disposant d'une double orientation à minima et d'un espace extérieur par logement. Les constructions seront exposées de telle manière à ce qu'elles éviteront au mieux les vis-à-vis entre chaque logement.

Figure 22 : Plan masse et hauteurs du projet



Source : La Fab - Etude de capacité, 2019

Le projet entend reproduire la variété typologique existante du lieu et proposer des échelles variées de construction pour se raccorder à son environnement, en utilisant les architectures existantes du lieu comme éléments de référence.

De même, à l'instar des constructions, plusieurs typologies de plantations sont proposées à l'échelle du nouveau quartier, notamment en lisière des lots. Les plantations nouvelles dessinent le nouveau parcellaire tout en renforçant également les trames paysagères existantes.

6. Effet sur le terminus de lignes de bus urbains - déclassement de domaine public

Le déclassement du domaine public, prévu à l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, sera nécessaire pour réaliser le projet à déclarer d'utilité publique.

Ce déclassement sera prononcé par Bordeaux Métropole après le déroulement de la présente enquête publique.

Dans le cadre de la réalisation de l'opération Le Pontet Sud, le déclassement d'un terminus de lignes de bus urbains exploité notamment pour les besoins du réseau de Transports de Bordeaux Métropole (TBM) aura pour conséquence de porter atteinte à la réalisation de ce service public.

Il est à noter que ce terminus de lignes de bus urbains sera reconstitué dans les abords immédiats du site actuel, soit au Sud du Parc Relais Bougnard, sur des propriétés foncières de Bordeaux Métropole.

En conséquence, le présent dossier d'enquête publique porte également sur le déclassement de ce terminus de bus rendu nécessaire par la réalisation de l'opération d'aménagement et son programme de constructions et selon les dispositions de l'article L.141-3 du code de la voirie routière.

Figure 23 : Plan localisant l'actuel et le futur de lignes de bus TBM



Source : La Fab, 2019

7. Calendrier et phasage prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- 2019-2020 : Etude de maîtrise d'œuvre des espaces publics et coordination architecturale et urbaine
- 2020 à 2022 : Travaux d'aménagement des espaces publics
- 2021-2022 : Travaux de constructions du lot E
- 2022-2023 : Travaux de constructions des lots D et F
- 2023-2024 : Travaux de constructions des lots A et B
- 2024-2025 : Travaux de constructions des lots C

8. Économie du projet

Le montant prévisionnel des dépenses approuvé par Bordeaux Métropole lors de la création de l'opération est estimé à 11 235 288 € HT dont le détail suit :

Concernant les dépenses prévisionnelles

▪ Etudes <i>Nécessaires à la définition à la réalisation et au suivi de l'opération</i>	313 300 € HT
▪ Acquisition et libération des sols <i>Comprenant frais de libération de terrains, coût des évictions ou transferts et frais d'acquisition, aléas</i>	6 022 875 € HT
▪ Aménagement <i>Comprenant frais de maîtrise d'œuvre, coût des travaux, aléas et autres frais</i>	3 051 238 € HT
▪ Honoraires de concession	900 000 € HT
▪ Frais de communication	10 000 € HT
▪ Frais divers	752 425 € HT
▪ Actualisation	185 450 € HT
▪ TVA Encaissée / Reversée	391 956 € HT
TOTAL DES DEPENSES	11 235 288 € HT

Concernant les recettes prévisionnelles

▪ Cession des charges foncières <i>Logement (libre, accession abordable, accession sociale, locatif social) et commerces</i>	8 184 050 € HT
▪ Participation métropolitaine	3 051 238 € HT*
TOTAL DES RECETTES	11 235 288 € HT

*Le montant prévisionnel de la participation de Bordeaux Métropole au titre de la remise des ouvrages est fixé à 3 051 238 € HT. Celle-ci comprend la participation de la Ville de Pessac au titre de la remise des ouvrages relevant de sa compétence dont le montant est fixé à 336 959 € HT.

Au regard des dépenses et recettes prévisionnelles évaluées, le projet du Pontet Sud présente un bilan financier équilibré.

9. Dispositions réglementaires

9.1 Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

Le SRCAE Aquitaine a été approuvé le 15 novembre 2012 et vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre et consommations d'énergie, tout en augmentant la production d'énergies renouvelables.

Le projet est compatible avec le SRCAE Aquitaine en ce qu'il prévoit l'enfouissement de l'ensemble des réseaux, la construction d'immeubles s'intégrant naturellement dans le secteur et limitant leurs consommations d'énergies.

9.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE vise à définir les enjeux prioritaires pour la préservation de l'environnement régional et déterminer un plan d'actions pour y répondre. Le SRCE Aquitain a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux le 13 juin 2017. Toutefois les bases de données restent exploitables.

Des investigations écologiques ont été menées sur le périmètre du site. L'ensemble du projet de Pessac Le Pontet Sud tient compte des résultats obtenus, et vise à renforcer les Trames Verte et Bleue dans le secteur.

9.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SDAGE Adour-Garonne a été approuvé le 1^{er} décembre 2015 et établit les enjeux importants pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SAGE fixe les objectifs généraux en application du SDAGE, à l'échelle du bassin versant.

Le projet est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE Nappes profondes de Gironde et SAGE Estuaire de la Gironde, en ce qu'il intègre les considérations liées à la préservation de la ressource en eau, notamment par la conservation et la préservation du ruisseau du Serpent, et par une gestion et un traitement sain de la consommation en eau et par la restauration des zones humides.

9.4 Schéma de cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise a été révisé et approuvé par délibération n°13/02/14/06 en date du 13 février 2014.

Le projet répond aux grands axes d'intervention développés par le SCOT notamment :

- La préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers, et le développement des trames vertes et bleues ;
- La protection des personnes et des biens : sobriété foncière et énergétique, gestion durable des ressources (et notamment la ressource en eau), réduction de la vulnérabilité du territoire ;
- Le choix de la qualité de vie : schéma métropolitain des mobilités, géographie préférentielle autour des centralités, production de logements, équipement commercial.

9.5 Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux (PLU 3.1) a été approuvé le 27 juillet 2006, et révisé par délibération d'approbation du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016, et actuellement en cours de modification.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet du site de Pessac Le Pontet Sud répond aux grandes orientations du PADD :

- Agir sur la qualité urbaine en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales ;
- Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources ;
- Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance, tout en se mettant en conformité avec la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain solidarité qui impose 25% de logements sociaux.

- Programme d'Orientation et d'Actions – Habitat (POA – Habitat)

Le PLH de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été modifié et approuvé par délibération du Conseil communautaire n°2007/0545 du 13 juillet 2007. Il a depuis été intégré au PLU de Bordeaux Métropole en tant que POA Habitat.

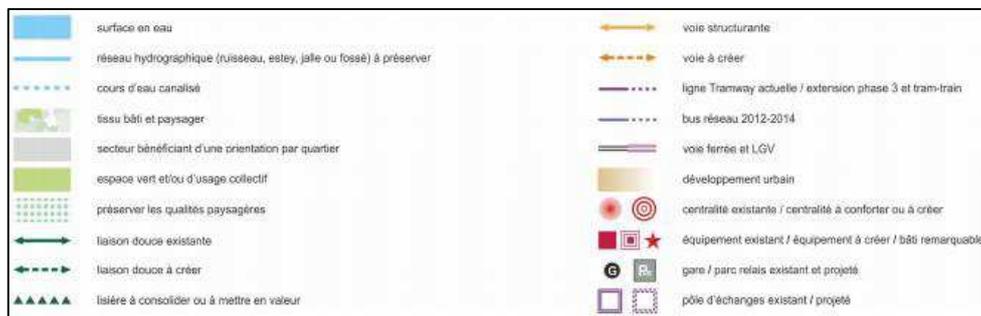
Il décline plusieurs enjeux pour la commune de Pessac en matière d'habitat dont notamment :

- Maintenir et renforcer son taux de logements sociaux dans son parc de résidences principales,
- Renforcer les centralités et les secteurs à proximité des transports en commun structurants,
- Développer les logements familiaux,
- Favoriser l'accession sociale et/ou abordable,
- Proposer une offre adaptée aux jeunes (jeunes s'installant, en formation, en insertion).

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été instaurée sur le secteur du Pontet.

Figure 24 : OAP Le Pontet



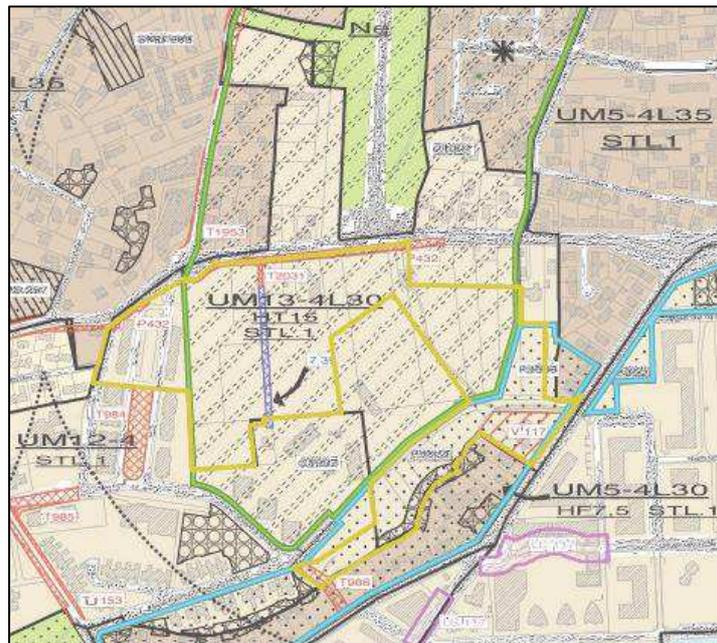
Source : Bordeaux Métropole PLU 3.1

Le Secteur Sud de l'OAP vise notamment à :

- Connecter le quartier de Saige aux autres quartiers ;
- Produire de nouveaux logements avec une qualité architecturale et paysagère ;
- Relier la station de tramway et le parc aux quartiers environnants ;
- Compléter le maillage de voirie du territoire.

- Le règlement du PLU

Figure 25 : Extrait du Plan de zonage du PLU



Source : Bordeaux Métropole

Le site de Pessac le Pontet Sud est situé en zones UM 13 du plan de zonage du PLU. Ces zones sont définies comme « tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes ».

Dispositions en faveur de la diversité de l'habitat

Le secteur est soumis à une servitude de taille de logement imposant une part minimale de 70% de logements de type T3 ou plus dont 40 % de logements de type T4 ou plus.

Par ailleurs, le site est couvert par une servitude de diversité sociale imposant la production de 30% de logements locatifs sociaux.

Emplacements réservés

Le secteur comprend un emplacement réservé de superstructure n° 7.39 dénommé « Équipement sports, loisirs Jean Cordier – Bognard » et de deux emplacements réservés de voirie suivants :

- Emplacement réservé n° T 986 pour la création d'un cheminement piétons/2 roues entre la rue du Serpent et la rue du Pontet ;
- Emplacement réservé n° T2031 pour le désenclavement de la parcelle EW 267.

Le site de projet est également grevé de la servitude de localisation n° V.117 pour la création à terme d'une liaison en mode partagé de l'avenue de Saige vers le ruisseau du Serpent.

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

La partie sud du périmètre du projet, autour du Ruisseau du Serpent, intègre la trame bleue discontinue n° P3503 de Pessac, et constitue un espace de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager. De la même manière, le site de projet intègre la trame verte n° C1007.

Un Espace Boisé Classé (EBC) y est notamment identifié (la ripisylve du Serpent).

- Servitudes d'utilité publique

Deux servitudes d'utilité publique concernent le site de Pessac le Pontet Sud :

- Servitude PT 1 : Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres et réception contre les perturbations électromagnétiques
- Servitude PT 2 : Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Le projet du Pontet Sud prend en compte l'ensemble des prescriptions des documents d'urbanisme, notamment concernant le pourcentage de logements accessibles économiquement, et la préservation de l'environnement paysager.

Ainsi, il a été élaboré au regard des prescriptions du PLU notamment en matière de préservation de l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine. Conformément au PLU, le projet s'intégrera dans l'environnement et il sera procédé à un renforcement de l'aspect paysager du secteur ainsi qu'une consolidation des berges du ruisseau du Serpent. Par ailleurs, le projet veille à la préservation de la zone au Sud inscrite comme « espace de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager ». Cet espace constitue le prolongement de la coulée verte parc du Pontet. L'espace Boisé Classé inscrit au PLU y est maintenu.

Le projet urbain du Pontet Sud s'intègre parfaitement dans le cadre de l'OAP en ce qu'elle valorise les trames verte et bleue, développe l'offre de logements et restructure les cheminements doux qui complètent les axes de circulation viaires.

En matière de logement, le projet d'aménagement sur le site de Pessac Le Pontet Sud répond à la fois aux enjeux déclinés pour la Commune de Pessac ainsi qu'aux orientations du POA Habitat.

Aucune incompatibilité du projet n'est relevée vis-à-vis de la présence de servitudes d'utilité publique sous réserve de respecter les prescriptions édictées.

Le projet prend également en compte la règle édictée pour la zone UM 13.

Par conséquent, le projet est compatible avec le PLU actuellement en vigueur.

III. JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL DU PROJET

Le projet s'inscrit dans la dynamique communale et métropolitaine de développement en vue de répondre à l'augmentation de la demande en logements tout en garantissant une mixité sociale sur le secteur.

Ce projet possède également une forte dimension environnementale en étant intégré directement au sein du parc du Pontet qui relie le quartier au centre de Pessac et présente un atout indéniable du cadre de vie des futurs habitants du quartier.

Les réponses apportées aux enjeux urbains et environnementaux du secteur permettent ainsi de conférer à l'opération d'aménagement envisagée son caractère d'intérêt général.

1. Renouvellement de l'offre résidentielle

Le projet urbain répond aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement proposée au plus grand nombre et attractive en terme d'usages.

1.1 Densification de l'habitat et mixité sociale

Le territoire métropolitain est relativement polarisé, avec une tendance au départ des familles du centre vers la périphérie, du fait du renchérissement des coûts du logement et de l'inadaptation de l'offre disponible aux besoins des populations.

L'opération du Pontet s'inscrit dans le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » porté par Bordeaux Métropole. Le projet vise à construire principalement le long des lignes de tramway de manière à réduire le temps de trajet du lieu d'habitation au lieu de travail et à réduire l'usage de la voiture en ville. L'objectif du programme est également de construire des logements à typologie et mixité variée à des prix de sortie maîtrisée. A ce titre, et outre la réalisation de logements locatifs sociaux, sera développée une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m². La part importante en logements maîtrisés permettra de les rendre accessibles au plus grand nombre.

En développant une nouvelle offre résidentielle en continuité de l'habitat pavillonnaire et collectif existant, le projet du Pontet Sud participe d'une part à limiter le phénomène d'étalement urbain et d'autre part à répondre au besoin de logements dû à l'augmentation de la population de Pessac.

En outre, le projet répond aux exigences du Plan Local d'Urbanisme en ce que le PADD, l'OAP du Pontet et le POA Habitat prévoient une augmentation de la capacité foncière et le développement de l'offre d'habitat. Par ce projet, La Fab vise également à répondre aux exigences du PADD qui fixe un taux de 25 % de logements sociaux. Le programme permettra d'atteindre 30% de logements locatifs sociaux.

Ainsi le projet prévoit la création de 330 logements environ autour des axes de transports en commun soit une surface de plancher d'habitations de plus de 24 850 m². Sur ces 330 logements, 107 seront en locatif social et 52 en accession sociale, soit un taux de 48 % environ des logements sociaux.

Le projet a privilégié l'accession sociale et abordable en prévoyant 15% de plus que ce qui était initialement prévu et en réduisant de 15% l'accession libre, ceci afin de proposer une offre de logements accessible au plus grand nombre.

L'enjeu de l'opération d'aménagement est également de réaliser des logements à typologie et mixité variée, à des prix de sortie adaptée au besoin des populations. Le projet urbain permettra notamment de poursuivre la diversification du parc de logement, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune.

Cet enjeu est d'autant plus important que l'opération d'aménagement du Pontet Sud bénéficie d'une situation géographique privilégiée en 1ère couronne de Bordeaux Métropole le long de la ligne B de tramway.

En complément de la construction d'une nouvelle offre de logements, des places de stationnement (environ 330) sont prévues pour les bâtiments nouveaux construits, et une trentaine de places visiteurs le long de la voie nouvelle.

1.2 Un habitat qualitatif

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie et donc à l'étalement urbain.

Le projet du Pontet Sud vise à promouvoir un habitat attractif en offrant des résidences qualitatives et durables tant au niveau de leur construction que de leur consommation énergétique.

Le projet entend ainsi mettre en œuvre la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » qui comprend un volet sur la qualité des logements et prévoit différentes mesures pour renforcer la qualité de l'habitat :

- Une implantation des bâtiments favorables à la réalisation de logements traversant ou bénéficiant d'une double orientation ;
- La réalisation d'espaces extérieurs privatifs attenants aux logements ;
- Une variation des gabarits de construction s'appuyant sur un épannelage avec des hauteurs de R+1 à R+3 et offrant une densité graduée à l'intérieur de chaque îlot.

L'opération répond ainsi aux exigences du POA Habitat du PLU qui encourage la qualité environnementale et énergétique des résidences. Ainsi, les bâtiments construits comprendront des dispositifs permettant de réduire leur consommation énergétique.

En outre, le projet vise également à intégrer les nouvelles habitations au sein de l'environnement en variant les échelles et typologies de constructions pour ainsi raccorder les nouvelles constructions à leur environnement immédiat. Le but est d'assurer une cohérence tant au niveau de l'architecture des bâtiments que du paysage du quartier.

Les futurs bâtiments seront implantés de manière à réduire au maximum les nuisances sonores liées principalement aux avenues de Saige et Bognard et de manière plus modérée au tramway, au terminal de bus et à la nouvelle voie de desserte. Les bâtiments respecteront également les exigences réglementaires en matière d'isolement acoustique.

Le projet du Pontet Sud répond à l'objectif de création de logements neufs et de logements accessibles économiquement, prévu dans les différents documents d'urbanisme mais également à l'échelle métropolitaine dans le cadre de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et de la politique en matière d'habitat menée par la Commune de Pessac. 330 logements seront ainsi construits dont environ 67% à prix maîtrisé et seront complétés par la création de places de stationnement.

En outre, le projet du Pontet Sud permet la réalisation de logements qualitatifs et peu consommateurs d'énergie, conformément aux objectifs de préservation de l'environnement mené par la Métropole et la Ville de Pessac.

Enfin, les bâtiments seront intégrés à l'environnement immédiat de manière à conserver une continuité entre le paysage et les habitations et inscrire une certaine cohérence dans le projet.

Ces différentes mesures contribuent à la caractérisation de l'intérêt général du projet du Pontet Sud de Pessac.

2. La préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre entre ville et nature, pilier du projet de la métropole millionnaire.

Le projet s'intègre dans la démarche « 55 000 hectares pour la nature » de Bordeaux Métropole qui vise à une meilleure prise en compte de la nature en ville⁴.

L'aménagement du secteur répond également aux exigences du PADD qui vise à consolider l'armature naturelle du site, en préservant le massif boisé et en assurant les grandes continuités écologiques de la commune. En plus des aspects réglementaires, concernant l'implantation des constructions, le projet intègre et compose avec les zones à enjeux environnementaux forts et moyens identifiés.

En effet, l'objectif du projet est de conforter et de valoriser la forte présence du végétal dans le quartier, dans la continuité des trames verte et bleue créées par le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Aquitaine en impactant le moins possible les secteurs à enjeux importants ou moyens identifiés par les études écologiques effectuées sur le site. L'évitement de la coulée verte et de la trame bleue constituée par le ruisseau du Serpent et sa ripisylve sera donc privilégié et des mesures ont été prévues pour compenser les impacts sur le milieu.

La zone humide, dégradée par les riverains et le manque d'entretien, sera restaurée grâce à la consolidation des berges du ruisseau du Serpent et le reprofilage du ruisseau afin de lui donner un aspect plus naturel et paysager.

⁴ <http://www.bordeaux-metropole.fr/Grands-projets/Grands-territoires-de-projets/55-000-hectares-pour-la-nature>

L'implantation de la voie nouvelle au sein du périmètre du secteur d'aménagement du Pontet sud a été relocalisée par rapport à ce qui était prévu dans le cadre du PAE initialement afin de réduire l'impact sur le déplacement des espèces. Cette relocalisation permet d'élargir la coulée verte et de préserver les masses boisées du parc du Pontet.

Plus de 150 arbres « remarquables » du point de vue phytosanitaire sur les 232 recensés seront conservés soit une proportion d'environ 67%. Par ailleurs, environ 133 nouveaux arbres seront plantés en compensation de la suppression du reste ainsi que de 77 arbres « non remarquables » du point de vue phytosanitaire.

Le Projet du Pontet Sud se caractérise par une forte présence du végétal. Afin de répondre aux exigences des documents d'urbanisme et du projet de « 55 000 hectares pour la nature », le projet aura pour ambition de préserver et conforter les espaces de nature existants et de restaurer la zone humide du ruisseau du Serpent.

Pour les quelques éléments des secteurs de la coulée verte et de la trame bleue impactés par le projet et qui représentent un enjeu « important » ou « moyen », des mesures compensatoires sont prévues afin de limiter la perte de ces espaces.

La préservation et la valorisation de l'environnement riche du site participent de la qualification de l'intérêt général du projet.

3. Amélioration du cadre de vie

3.1 Désenclaver le site

L'un des enjeux du projet du Pontet Sud est de permettre de désenclaver le quartier. L'opération a pour but d'ouvrir le site en restructurant les axes de circulation. Pour ce faire, une nouvelle voie de circulation sera créée pour desservir les nouvelles habitations et l'accès au parc de stationnement en-dessous des habitations nouvelles. Tenant compte des cheminements doux créés par l'usage des habitants, la voie nouvelle traversera le quartier d'Ouest en Est.

3.2 Maintenir la qualité de vie du quartier

Le quartier du Pontet sud est très attractif du fait de son intégration au parc du Pontet, la proximité des transports en commun, du centre-ville de Pessac et de plusieurs équipements collectifs. La démarche du projet de Pessac Le Pontet Sud est globale en ce qu'elle vise à conforter le cadre de vie du quartier. La faible emprise au sol du projet permet en ce sens d'accorder une large place aux espaces verts à proximité des nouveaux logements contribuant ainsi à la qualité de vie du futur quartier. De plus, le projet urbain offre aux nouveaux habitants et aux habitants des quartiers avoisinants des espaces publics de qualité de proximité.

L'objectif de ce projet est de renforcer ce cadre de vie et de le valoriser en le structurant autour de la nouvelle voie et des cheminements internes du quartier favorisant les déplacements de ses habitants. La création de logements et la plantation d'arbres le long des voies permettra de densifier le quartier tout en conservant son caractère agréable. L'opération d'aménagement visera en particulier à travailler sur le végétal et sur les réseaux de liaisons douces.

Le projet s'appuyant principalement sur l'existant, permet de conserver une continuité au sein du quartier. Sur cette base l'opération d'aménagement recréera un lien inter-quartiers et favorisera les mobilités douces afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier.

Actuellement peu franchissable et ne disposant que de peu d'accroches avec son environnement, la réalisation sur le site d'une nouvelle voie de circulation permettra de le désenclaver. Les cheminements d'usage au travers du site seront confortés et aménagés.

En outre, le projet du Pontet Sud vise à renforcer la qualité de vie des habitants du quartier. En conservant l'ensemble des aspects du site et en les confortant, il renforce le caractère agréable du site.

Afin d'y créer un cadre de vie végétalisé et apaisé, un travail important sur les futures plantations et sur les axes de circulation douce a été mené lors des études. Cet objectif limite l'impact environnemental du quartier et contribue à l'intérêt général du projet.

IV. LES RAISONS DU RECOURS EVENTUEL A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

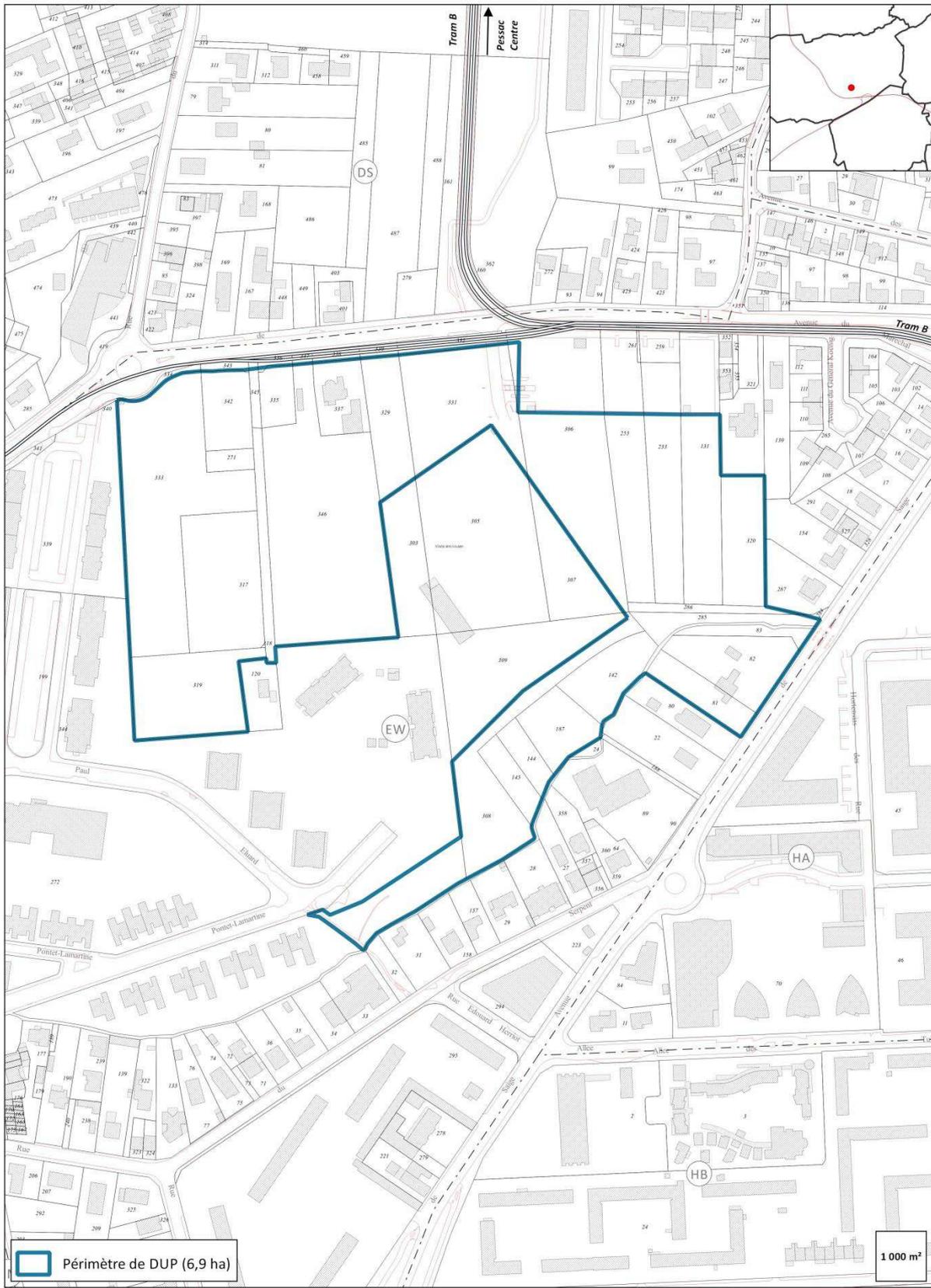
1. Intervention foncière

L'opération du Pontet Sud constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme. La mise en œuvre de l'opération d'aménagement a vocation à être confiée à La Fabrique de Bordeaux Métropole en vertu d'une concession d'aménagement qui garantit la réalisation du projet urbain dans son ensemble.

L'aménageur sera ainsi chargé de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

Le périmètre lié à l'opération d'aménagement urbain recouvre une superficie d'environ 7 hectares. Ce périmètre a été finalisé de manière à impacter le moins possible les propriétaires privés tout en satisfaisant les besoins d'intérêt général commandés par l'opération en termes d'accueil et de logements de la population, de restructuration des équipements publics et du cadre de vie. Aussi les besoins de l'opération nécessitent la maîtrise foncière totale du périmètre de l'opération.

Figure 26 : Périmètre de DUP de l'opération Le Pontet Sud

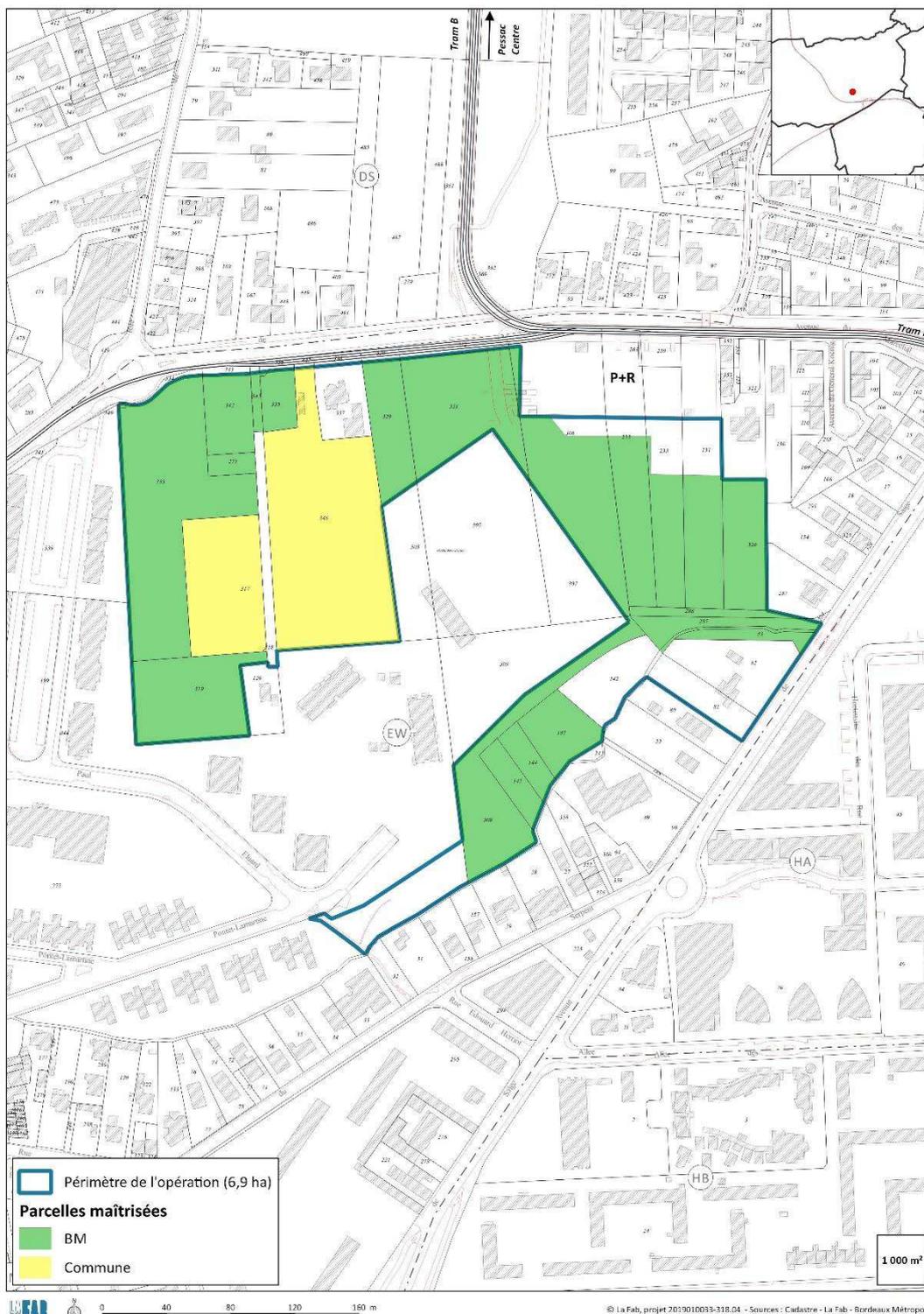


© La Fab, projet 2019010033-318.04 - Sources : Cadastre - La Fab - Bordeaux Métropole

Source : La Fab

Compte tenu du projet, les négociations avec certains propriétaires ont été anticipées et ont donné lieu à des acquisitions amiables par Bordeaux Métropole et la Ville de Pessac. Ainsi, les propriétés détenues par la personne publique représentent environ 90 % de la totalité des parcelles à acquérir par l'aménageur dans le périmètre de l'opération.

Figure 27 : Parcelles maîtrisées par Bordeaux Métropole et la ville de Pessac



Source : La Fab

Les parcelles privées à maîtriser par l'aménageur, dans l'optique de la réalisation des espaces publics sont pour l'essentiel constituées de terrains nus végétalisés non occupés.

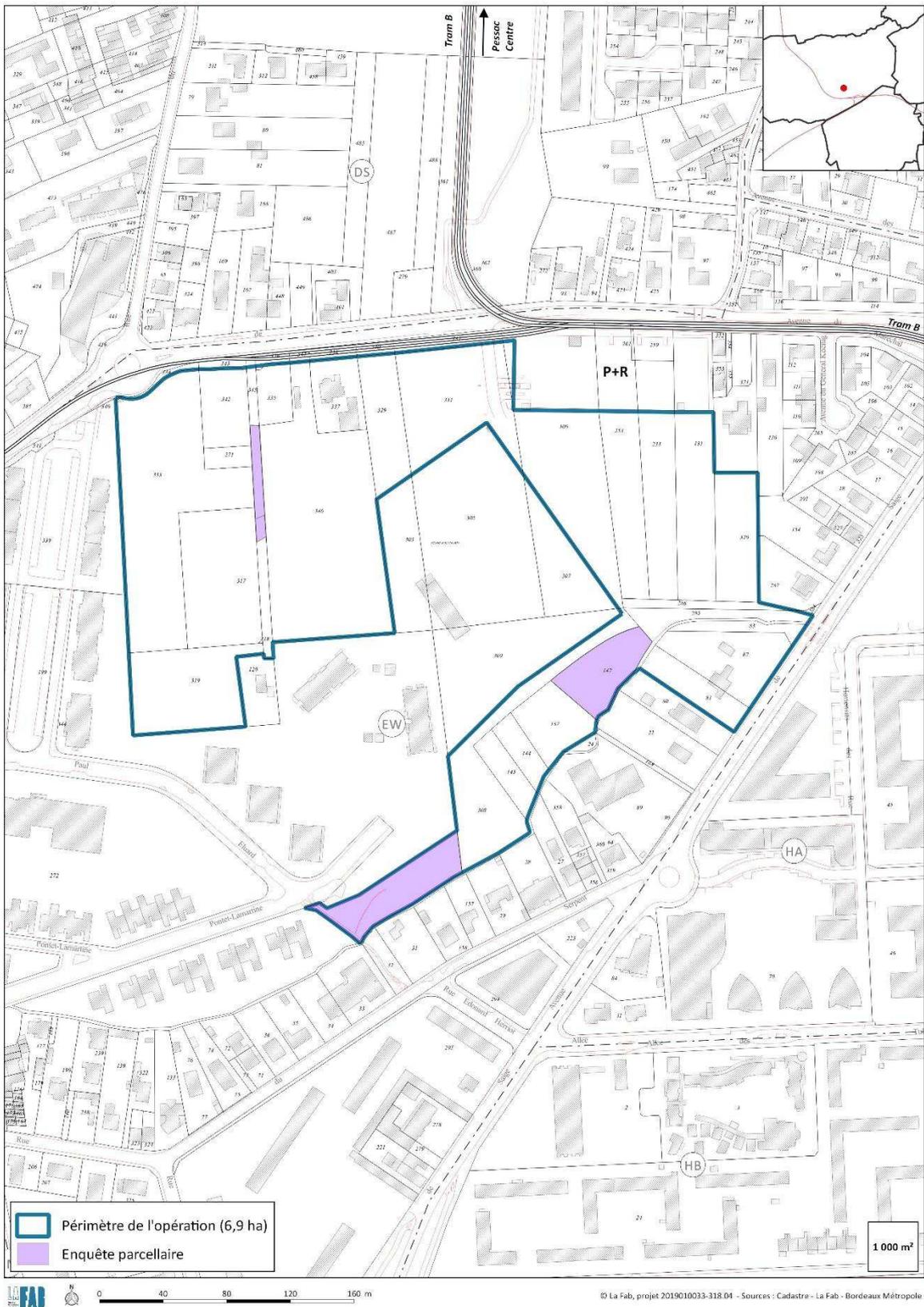
La réalisation de la voie nouvelle de desserte nécessite de se rendre propriétaire d'une partie de la parcelle faisant l'objet d'une servitude de passage au profit d'une copropriété située au Sud. Ce chemin constitue l'axe central de l'aménagement du site, en permettant notamment de désenclaver et de mieux desservir le site. La Fab a pris contact avec le syndic représentant le syndicat des copropriétaires de la résidence "Pontet Extension IV". En raison du grand nombre de lots de copropriété, les négociations sont rendues complexes.

L'opération impacte également une maison d'habitation dont l'acquisition amiable sera envisagée. Une rencontre a eu lieu afin de présenter le futur projet et l'impact sur la propriété. Avec l'accord du propriétaire, une visite du bien a eu lieu en sa présence.

Le parti pris par l'aménageur est de privilégier les négociations amiables. En ce sens, la plupart des propriétaires ont été contactés, des rencontres ont eu lieu, également des réunions avec les sociétés concernées. D'autres réunions restent à venir au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Des offres sont en cours de préparation permettant ainsi une base de discussion avec les propriétaires. Une offre a d'ores et déjà été remise au syndic de la copropriété.

Figure 28 : Parcelles privées à maîtriser



Source : La Fab

Pour l'acquisition des terrains privés, il ne peut être exclu à ce stade le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le droit des occupants expropriés ou évincés au cours d'une procédure d'expropriation fait l'objet d'une réglementation précise, notamment définie par les articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les mesures relatives à la protection des occupants seront mises en œuvre conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Si la quasi-totalité du foncier nécessaire au projet du Pontet Sud est déjà détenue par Bordeaux Métropole et la Ville de Pessac, la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains situés dans le périmètre est indispensable à l'aboutissement du projet.

Le recours à l'expropriation ne sera que subsidiaire, après échec des négociations amiables engagées avec les propriétaires des parcelles concernées.

2. Bilan Coûts – Avantages

** Concernant l'atteinte à la propriété*

L'intervention foncière est limitée. En effet, les acquisitions faites par Bordeaux Métropole et la ville de Pessac depuis plusieurs années ont permis de limiter le recours à l'expropriation à des parcelles non bâties excepté une maison.

Elle est également ajustée au regard d'une part de l'emprise des ilots opérationnels et des espaces publics, et d'autre part au recours le plus limité possible à l'expropriation.

Une grande majorité du foncier à acquérir concerne des emprises partielles (terrains nus), une seule maison est impactée. Ainsi, cette acquisition pourra être reportée du fait de la fragilité et l'âge des occupants.

L'atteinte à la propriété privée est parcimonieuse à l'échelle du quartier, résultant d'un processus de projet plusieurs fois remanié et mûri dans le temps. Bordeaux Métropole et La Fab ont engagé les démarches nécessaires pour favoriser les discussions amiables.

** Concernant l'environnement, la circulation et le cadre de vie*

Les effets temporaires

Les périodes de chantier induiront des effets négatifs potentiels notamment en engendrant des nuisances sonores et olfactives pour les riverains.

Toutefois, des mesures compensatoires seront mises en place pour compenser les nuisances induites par le chantier. A cette fin, une charte « chantier propre » sera adoptée et des mesures seront prises telles que l'évacuation des déchets, la limitation des horaires de chantier et la planification des tâches bruyantes.

En outre, un ensemble de mesures sera mis en place pour une meilleure gestion des déchets. Par exemple, des bennes seront mises en place selon la catégorie des déchets à évacuer, des conteneurs seront utilisés pour les déchets toxiques, la base de vie sera équipée d'un dispositif de tri des ordures ménagères, des secteurs seront spécifiquement dédiés et délimités aux aires de tri et de stockage des déchets, avant évacuation pour valorisation ou traitement approprié à la dangerosité du déchet...

Enfin, l'émission dans l'air de polluants et de gaz à effet de serre liée aux engins de travaux sera limitée grâce à l'utilisation d'engins en bon état de fonctionnement et répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

Les effets permanents

Le Projet du Pontet Sud engendrera une augmentation de la population dans le quartier, et donc de la consommation des ressources par exemple en eau et de la production de déchets.

Toutefois, les équipements publics déjà existants permettront d'absorber la production de déchets induite par l'arrivée des nouveaux habitants et l'augmentation de la consommation en eau.

De même, le projet, par la création de logements supplémentaires, apportera de nouveaux véhicules localement et augmentera le flux sur le réseau routier des avenues qui bordent le site de projet.

Pour autant, une étude acoustique et des comptages routiers ont été réalisés par le bureau d'études VENATHEC. Ils révèlent l'impact faible du trafic routier généré par le projet, y compris aux heures de pointe.

Afin de réduire les nuisances, le projet prévoit :

- Une zone de circulation apaisée (zone 30) avec la mise en place de dispositifs garantissant la limitation de la vitesse (de type chicane ou ralentisseurs) et privilégiant les circulations douces (piétonnes et cycles) vers les transports en commun (tramway et bus).
- La mise en place d'aménagements paysagers (de type haies, arbustes ou arbres) entre les bâtiments d'habitation et les voies de circulation.
- Une signalétique claire et bien visible de limitation de vitesse.

Néanmoins, le développement du maillage de circulations douces et la proximité directe de transports en commun performants limitera l'impact de la voiture sur le site et ainsi les émissions de gaz à effet de serre (bénéfiques à la qualité de l'air).

** Concernant l'offre de logements qualitative et favorisant la mixité sociale*

Le projet répond à un besoin de logements sur la commune de Pessac, prenant ainsi en compte les objectifs décrits dans les différents documents d'urbanisme. Au total, 330 logements seront ainsi construits.

En outre, le projet vise à répondre aux exigences de mixité sociale en construisant des logements accessibles économiquement (locatif social, accession sociale ou abordable). Deux tiers des logements construits seront à prix maîtrisé permettant ainsi un accès au logement au plus grand nombre.

Les bâtiments seront construits de manière à réduire leur consommation énergétique et ils respecteront les exigences réglementaires en matière environnementale.

L'implantation des futurs bâtiments privilégiera des logements traversant ou à double orientation, la création d'espaces extérieurs privatifs ainsi que la variation des gabarits pour renforcer la qualité de l'habitat. De plus, bien que le site soit relativement préservé des nuisances acoustiques, les futurs logements respecteront la réglementation en matière d'isolation sonore et seront implantés de manière à réduire au maximum les nuisances.

Enfin, la variété de typologies d'habitat et d'architecture permettra une intégration naturelle dans l'environnement existant. La qualité de construction des bâtiments est également un élément central du projet permettant par la suite une consommation énergétique moindre.

** Concernant la préservation de l'environnement*

La réalisation du projet du Pontet Sud s'articule autour de la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Il s'agit de maintenir les trames verte et bleue et de renforcer la zone humide par la consolidation des berges du ruisseau du Serpent.

** De manière générale, ce programme préservera la biodiversité présente sur le site.*

Le projet implique la suppression de 77 arbres « non remarquables » du point de vue phytosanitaire. En compensation, ce sont environ 133 nouveaux sujets arborés qui sont programmés limitant ainsi les impacts sur le sol et les eaux.

De plus, plusieurs mesures seront prises telles que l'arrosage naturel des massifs ou encore l'utilisation d'équipements économes en eau. Une attention particulière sera portée aux espèces végétales à caractère envahissant dès la phase de préparation du chantier.

En outre, afin de minimiser l'emprise au sol du projet et d'accorder une large place aux espaces verts, le parc de stationnement sera réalisé en sous-sol des futures constructions.

Quant à la conception des logements, elle sera basée sur des principes bioclimatiques simples et éprouvés, qui amèneront des économies d'énergie, confort d'été et d'hiver, et qualité d'ensoleillement des espaces et lieux de vie. Les constructions respecteront les indicateurs de performances énergétiques conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, le projet privilégie les modes de circulation doux. La piste cyclable qui relie le Parc du Pontet et le quartier de Saige est ainsi conservée. L'usage piéton des lieux est également favorisé. L'utilisation des modes doux limitera les émissions supplémentaires de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques et sera ainsi favorable à la qualité de l'air.

** Concernant la restructuration du quartier et l'amélioration du cadre de vie*

Le réaménagement du Pontet Sud confortera l'attractivité et la qualité de vie du quartier en mêlant habitat, nature, équipements existants aux abords du périmètre et axes de circulation.

En outre, la restructuration du quartier du Pontet Sud favorisera une meilleure lisibilité du secteur autour d'axes internes de cheminement doux, permettant ainsi de conserver le caractère paysager du site. De même, le renforcement du massif boisé favorisera la continuité écologique du quartier.

** Concernant l'amélioration des déplacements et mobilités*

L'opération développe tout un réseau de mobilités douces, favorisant ainsi la diversité des modes de déplacements sur le secteur et améliorant la qualité de vie de ses usagers et habitants. Ces cheminements doux permettront à la fois de traverser le site, d'accéder à l'arrêt de tramway et de créer des liaisons inter quartiers.

Le projet du Pontet Sud dispose d'avantages certains (offre de logements qualitatifs qui favorise la mixité sociale et accessibles économiquement, préservation et valorisation de l'environnement, restructuration du quartier pour une meilleure lisibilité et un désenclavement).

Néanmoins, le projet ne pourra être réalisable que si la Fabrique de Bordeaux Métropole dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains compris dans le périmètre d'intervention du projet.

Au regard de ce bilan coûts/avantages, l'utilité publique du projet est avérée et sa réalisation nécessitera le cas échéant le recours à la procédure d'expropriation.

CONCLUSION

L'opération d'aménagement Le Pontet Sud s'inscrit dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble lancé en 2010, les qualités paysagères du site ayant été identifiées dès cette période pour y accueillir un éco-quartier. Le site présente un positionnement géographique favorable pour la Métropole et pour Pessac.

Le projet d'aménagement vise à conserver et valoriser les qualités intrinsèques du quartier que constituent son emplacement privilégié à proximité du tramway et du centre-ville de Pessac et son intégration dans le parc du Pontet. Il porte à la fois des enjeux urbains et paysagers forts puisqu'il entend s'appuyer d'une part sur la trame paysagère existante ainsi que sur les cheminements d'usage existants, et d'autre part sur les variétés typologiques de bâtis existants pour ancrer le projet dans son environnement et créer le réseau viaire du site. La création d'une voie nouvelle au sein du quartier permettra de desservir les nouveaux immeubles construits à l'intérieur du périmètre d'aménagement.

Le projet vise à renforcer les trames verte et bleue et valoriser l'aspect environnemental du secteur grâce à la réalisation de nouvelles plantations et la consolidation de celles existantes ainsi qu'en préservant le ruisseau du Serpent qui constitue aujourd'hui une zone humide dégradée.

L'état des lieux met en évidence un potentiel environnemental important présentant toutefois une qualité paysagère inégale selon les endroits. De plus, bien que très bien desservi en transports en commun, puisqu'il bénéficie d'un arrêt de tram, d'un parking relais et d'un terminus de bus, le réseau viaire borde le site mais ne le traverse pas et laisse apparaître un site enclavé.

L'opération tend à développer une pluralité d'usages, pour lui conférer la dimension et les composantes d'un quartier intégré au projet urbain de la ville de Pessac.

Sur la base d'un projet concerté avec la population, l'opération propose ainsi une nouvelle configuration urbaine s'appuyant sur les objectifs suivants :

- Le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre,
- La lutte contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- La valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord,
- La requalification et la création d'espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers,
- La création d'environ 330 logements proposant des typologies et des tailles de logements variés répondant aux besoins identifiés de la ville dans le POA Habitat du PLU 3.1.

Le secteur Sud du Pontet est identifié dans les documents d'urbanisme comme un secteur à fort potentiel pour la création de logements. Le parti d'aménager retenu doit impulser et encadrer la transformation du secteur dans le respect des documents d'urbanisme réglementaire en vigueur :

- Au travers du ScOT, notamment en matière de sobriété foncière, de gestion durable et de renforcement des centralités et de mise en valeur des trames vertes et bleues ;
- Dans le cadre du PLU 3.1., de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de son programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat : le projet affirme des objectifs précis en matière de mixité sociale, prévoyant 30% de logements locatifs sociaux,

15% d'accèsion sociale, 20% pour l'accèsion abordable, le solde correspondant à l'accèsion libre.

En cela, l'opération d'aménagement répond aux objectifs poursuivis par Bordeaux Métropole au travers notamment des projets « 50 000 logements » et « 55 000 hectares pour la nature », et par la commune de Pessac en lui permettant de maintenir et consolider ses efforts en matière de développement du parc social, de production de grands logements et d'amélioration de l'accessibilité au parc de logements, tout en portant le projet de territoire de la ville de recréer des centralités et des liaisons entre les quartiers de Pessac en valorisant le patrimoine naturel.

La mise en œuvre de l'opération justifie la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de l'opération tout en limitant au maximum les impacts sur la propriété privée.

La plupart des parcelles impactées par le projet sont propriété Ville et Bordeaux Métropole. Par conséquent la consommation foncière du projet peut être considérée comme limitée au regard du périmètre de l'opération, même s'il ne peut être écarté la possibilité de recourir à la procédure d'expropriation.

Les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients, notamment ceux liés à l'atteinte au droit de propriété qui reste mesurée au regard de l'intérêt indéniable de l'opération pour la population et l'environnement, et ceux principalement temporaires liés à la phase chantier.

Le projet Le Pontet Sud, dans ses objectifs et fondamentaux, par la variété de ses composantes, répond à un objectif d'intérêt général et justifie l'intervention de l'action publique pour permettre sa réalisation.

Une opération peut être déclarée d'utilité publique à partir du moment où elle présente un caractère d'intérêt général, et dès lors qu'elle ne porte pas une atteinte excessive à la propriété privée, que le coût financier en est maîtrisé, et que les inconvénients d'ordre social sont contenus.

L'expropriation pour être mise en œuvre, doit répondre à un but d'intérêt général. L'opération d'aménagement Le Pontet Sud poursuit un but d'intérêt général par la mise en œuvre d'un programme mixte privilégiant l'accèsion sociale et abordable, dans un contexte urbain paysager qualitatif, opération connectée et ouverte sur le paysage, créant ainsi les conditions d'un cadre de vie attractif pour les actuels et futurs habitants du site.

Dans ces conditions, l'opération projetée ne porte pas une atteinte disproportionnée à la propriété privée au regard du bilan précédemment exposé et compte tenu de l'intérêt général ainsi démontré, il est demandé à M. le Préfet de déclarer d'utilité publique l'opération Le Pontet Sud.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Plan de situation de la commune de Pessac	5
Figure 2 : Evolution démographique	6
Figure 3 : Résidences principales selon le statut d'occupation	7
Figure 4 : Périmètre de l'opération d'aménagement Le Pontet Sud	8
Figure 5 : Cartographie du site 2018/1950	9
Figure 6 : Photos du site du Pontet	10
Figure 7 : Enjeux environnementaux.....	12
Figure 8 : Photo du fossé classé en zone humide	14
Figure 9 : Ligne de transports collectifs à proximité de l'opération d'aménagement	15
Figure 10 : Périmètre du PAE du Pontet et de l'opération d'aménagement	19
Figure 11 : Programme initial du PAE (partie sud)	21
Figure 12 : Projet d'aménagement du Pontet Sud en 2016	22
Figure 13 : Projet d'aménagement du Pontet sud en 2017	23
Figure 14 : Trame des cheminements existants.....	27
Figure 15 : Trame paysagère	27
Figure 16 : Exemple de masse boisée conservée au sein de l'îlot A	29
Figure 17 : Références illustrant l'ambiance attendue au niveau de ces masses boisées.....	30
Figure 18 : Références illustrant l'ambiance attendue	31
Figure 19 : Références illustrant l'ambiance attendue des cheminements au sein des îlots	32
Figure 20 : Plan général de l'opération Pontet Sud	33
Figure 21 : Plan des équipements publics du projet	35
Figure 22 : Plan masse et hauteurs du projet	37
Figure 23 : Plan localisant l'actuel et le futur de lignes de bus TBM.....	38
Figure 24 : OAP Le Pontet.....	43
Figure 25 : Extrait du Plan de zonage du PLU.....	44
Figure 26 : Périmètre de DUP de l'opération Le Pontet Sud	51
Figure 27 : Parcelles maîtrisées par Bordeaux Métropole et la ville de Pessac	52
Figure 28 : Parcelles privées à maîtriser.....	54



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**C/ ARRETE PREFECTORAL PORTANT DECISION
D'EXAMEN AU CAS PAR CAS**

Mai 2019



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Arrêté préfectoral
portant décision d'examen au cas par cas en application
de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2018-6716 relative au projet d'aménagement urbain du quartier « Le Pontet Sud » sur la commune de Pessac (33), demande reçue complète le 8 juin 2018 ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 27 mars 2018 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 2 juillet 2018 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à aménager un terrain d'une superficie de 7,8 ha en vue de la construction sur six lots d'un ensemble immobilier de 330 logements d'une surface prévisionnelle de plancher de 23 100 m²,

Étant précisés que les travaux comprennent notamment :

- la création d'une voie nouvelle de desserte entre l'avenue de Saige au niveau du parking « Bougnard » et la rue Alphonse Daudet au niveau de la résidence « Bougnard »,
- le raccordement aux réseaux secs et humides des six lots constructibles,
- l'aménagement de cheminements et d'espaces verts dans le prolongement du parc urbain,
- la mise en valeur du ruisseau « Le Serpent » et de la zone humide associée ;

Considérant que ce projet relève de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les projets d'opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² ;

Considérant que le projet a pour principaux objectifs de :

- densifier la ville le long du tramway et à proximité du centre-ville de Pessac,
- répondre aux besoins en logements en proposant un habitat diversifié et de qualité,
- préserver et pérenniser la trame verte et bleue par la conservation et la consolidation du contexte boisé,
- valoriser, consolider et pérenniser le ruisseau « Serpent » et la zone humide associée ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une concertation publique aux mois de mai et juin 2018 ;

Considérant la localisation du projet situé :

- dans un secteur résidentiel du quartier « Le Pontet » sur la commune de Pessac,
- au sein du périmètre de 46 ha du projet d'aménagement d'ensemble (PAE) « Le Pontet »,
- dans le prolongement sud du parc urbain du Pontet identifié au PLUi comme trame verte à préserver,
- immédiatement au sud de l'avenue de Bougnard desservie par une ligne de tramway,
- dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, site classé, site inscrit, ZNIEFF, ...),
- en zone urbaine (UM) du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole ;

Considérant que les eaux usées générées par le projet seront rejetées dans le réseau d'assainissement séparatif de Bordeaux Métropole ;

Considérant que les eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées du projet seront infiltrées et/ou rejetées à débit régulé dans le réseau d'assainissement séparatif de Bordeaux Métropole en fonction des résultats d'une étude spécifique de sol à réaliser ;

Considérant que le projet pourra faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant que les futures constructions seront raccordées au réseau d'adduction en eau potable de Bordeaux Métropole ;

Considérant qu'il ressort des investigations, faunistique, floristique, paysagère et pédologique que :

- le terrain d'assiette du projet se caractérise par la présence en partie ouest d'une clairière parsemée de grands boisements de chênes pédonculés, chênes verts et pins maritimes et en partie est d'un espace ouvert parsemé d'arbres de plus petite taille,
- une zone humide d'une surface de 0,7 ha se développe au sud du stade « Bognard », le long du ruisseau « Le Serpent » au bord duquel se développe une aulnaie (habitat d'intérêt communautaire),
- deux-cents espèces végétales ont été recensées dont deux protégées : le Lotier velu et le Sérapia à languettes présentes ponctuellement sur deux stations,
- les espèces animales protégées suivantes ont été observées : le Lucane cerf-volant et le Grand capricorne dans le boisement sud du terrain et la Salamandre tacheté et le Triton marbré dans le ruisseau « Le Serpent » et un fossé ;

Considérant que le projet évite la zone humide à l'exception d'une surface 241 m² que le pétitionnaire propose de compenser notamment par la restauration des fonctionnalités écologiques de cette zone humide dont certaines parties sont dégradées à fortement dégradées ;

Considérant que les arbres sains d'un point de vue phytosanitaire et mécanique ont été conservés, que les masses boisées situées à l'est et à l'ouest du terrain ont été préservées et que le pétitionnaire prévoit de planter 133 arbres en remplacement des 77 arbres abattus ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à solliciter une dérogation à l'interdiction de capturer, déplacer ou détruire les espèces protégées et leurs habitats, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réductions des atteintes dommageables du projet à ces espèces et habitats d'espèces ;

Considérant qu'une étude portant sur la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines a notamment révélé la présence d'un fond de pollution aux hydrocarbures des remblais situés au nord-ouest du terrain et un enrichissement des eaux souterraines en métaux (arsenic, plomb, nickel) dont les teneurs sont supérieures aux limites de qualité fixées pour les eaux destinées à la consommation humaine ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire et constructeurs de s'assurer de la compatibilité des milieux (air, eau et sol notamment) avec les nouveaux usages projetés, notamment sur l'emprise des remblais situés au nord-ouest du terrain et d'une ancienne station-service pour partie démantelée ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en place un plan de gestion des sols pollués et un suivi particulier de la phase chantier ;

Considérant l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiellement dommageables du projet sur l'environnement ;

Considérant les mesures prescrites dans la charte de chantier propre et à faibles nuisances de la fabrique métropolitaine, charte dont l'objectif principal est l'amélioration de la gestion des chantiers afin d'en limiter les nuisances (pollutions, trafic, bruits, odeurs, ...) pour le personnel, les riverains et l'environnement ;

Considérant qu'il ne ressort pas des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet soit susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe II de la directive 2011/92 UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;

Arrête

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement urbain du quartier « Le Pontet Sud » sur la commune de Pessac (33) **n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux, le 11 juillet 2018.

Pour le Préfet et par délégation,

Pour le Directeur et par délégation
Pour le Chef de la Mission
Evaluation Environnementale
Le Chef du Pôle Projets
Samila TKOUB

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :

Monsieur le ministre d'État, ministre de la Transition Écologique et Solidaire

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

à adresser au Tribunal administratif

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

D/ APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Mai 2019

Appréciation sommaire des dépenses (€/HT)

1. ETUDES ET FRAIS DIVERS

Le coût prévisionnel comprend :

- Etudes de définition
- Frais financiers, taxes et assurances
- Frais de communication
- Actualisation

Il s'élève à la somme de : **1 261 175 Euros Hors Taxes**

2. FRAIS D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES SOLS

Le coût prévisionnel des acquisitions foncières et frais de libération des sols, toutes indemnités comprises (remploi, frais accessoires tels que notaires, procédure ...) s'élève à la somme de :

6 022 875 Euros Hors Taxes

3. FRAIS D'AMENAGEMENT

Le coût prévisionnel comprend :

- Travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur
- Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics
- Aléas
- Frais ERDF

Il s'élève à la somme de : **3 051 238 Euros Hors Taxes**

4. COUT DE LA CONCESSION

Le coût prévisionnel des honoraires de la concession s'élève à la somme de :

900 000 Euros Hors Taxes

TOTAL DES DEPENSES DE L'OPERATION

Le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération, toutes indemnités comprises, s'élève à :

11 235 288 Euros Hors Taxes

13 145 721 Euros Toutes Taxes Comprises

Les dépenses de l'opération seront compensées par des recettes. Les recettes prévisionnelles sont présentées dans la notice explicative (pièce B du dossier du DUP).

COÛT D'AMENAGEMENT DU TERMINUS DE BUS DEPLACÉ AU SUD DU P+R BOUGNARD

512 133, 60€ TTC correspondant à une estimation prévisionnelle au stade Avant-Projet
Cet aménagement sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage directe de Bordeaux Métropole.



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

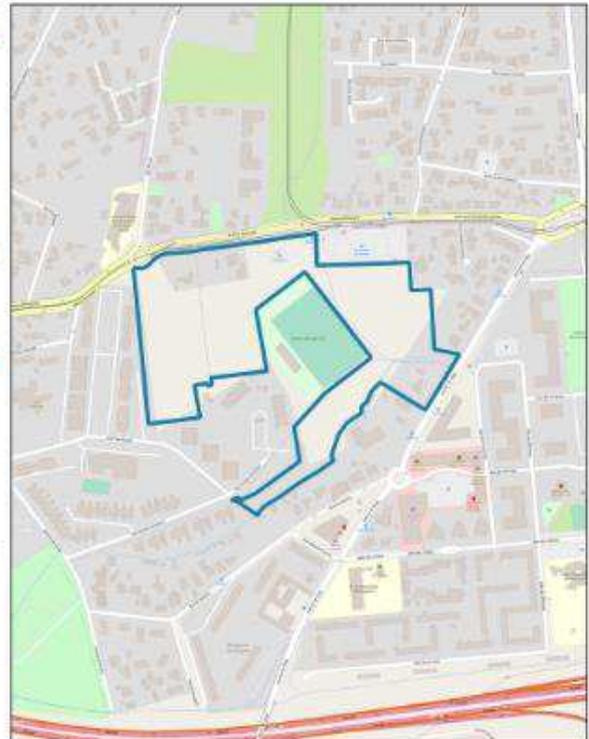
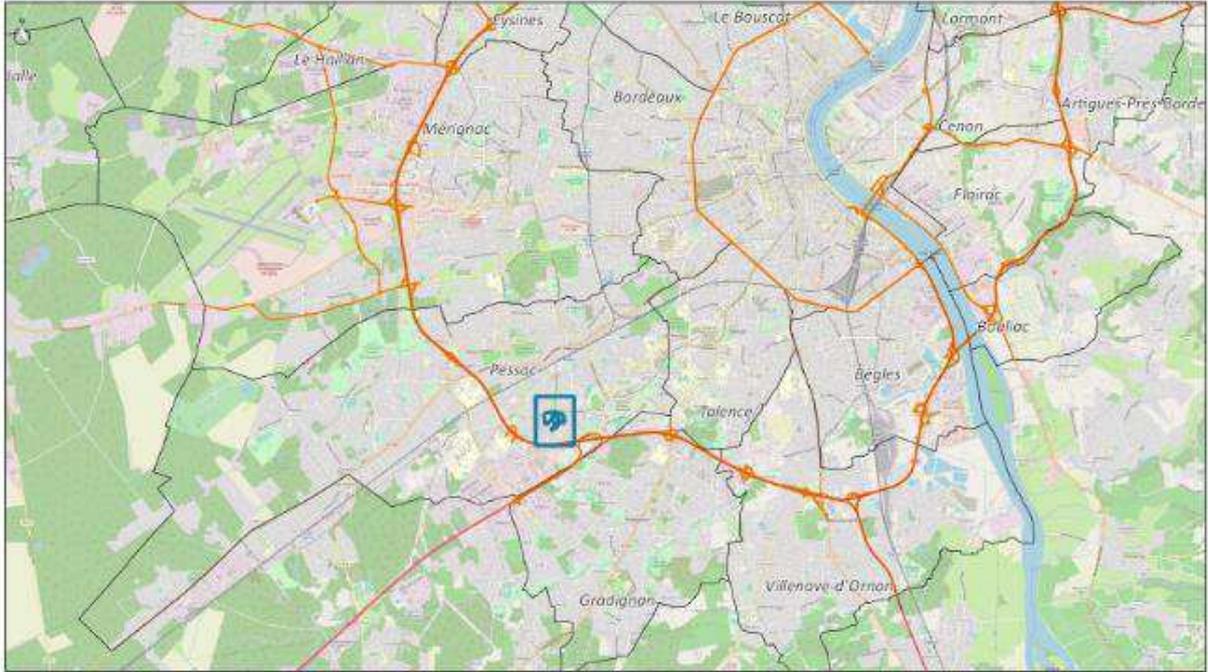
COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

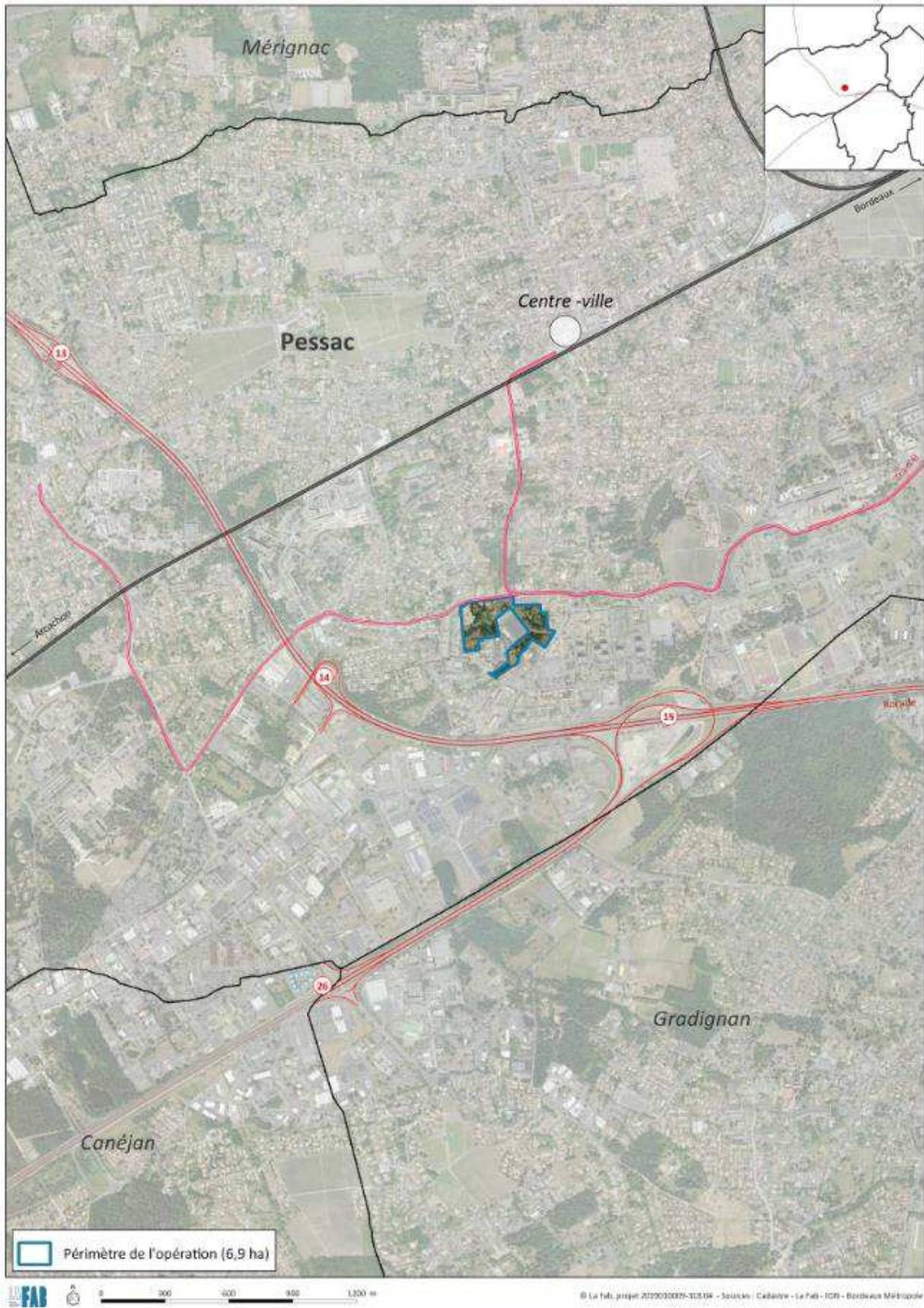
1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

E/ PLAN DE SITUATION

Mai 2019



 Périmètre de la DUP (6,9 ha)





DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**H/ ANNEXES : BILAN DE LA CONCERTATION,
DELIBERTATIONS ET AVIS RENDUS SUR LE PROJET**

Mai 2019

Annexes : Bilan de la phase de concertation, délibérations et avis émis sur le projet

Délibération du Conseil Métropolitain n°2018/165 du 23 mars 2018 portant ouverture de la concertation réglementaire relative au projet urbain du Pontet Sud	p. 3
Avis de l'Autorité environnementale du 11 juillet 2018 exonérant le projet d'aménagement Le Pontet Sud de réaliser une étude d'impact	p. 7
Délibération du Conseil Métropolitain n°2019-49 du 25 janvier 2019 portant approbation du bilan de la concertation	p. 10
Bilan de la concertation	p. 16
Délibérations du Conseil Métropolitain en date du 21 juin 2019 portant sur :	p. 35
- le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP)	
- la désignation de l'aménageur,	
- le traité de concession,	
- la délégation du droit de préemption urbain.	

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 23 mars 2018	N° 2018-165

Convocation du 16 mars 2018

Aujourd'hui vendredi 23 mars 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, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, 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. Kevin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Lona BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DJBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETCUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Nagal FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zolneb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaëtan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, 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, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARCH
Mme Isabelle BODINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Emile MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Arielle PIAZZA à Mme Cécile BARRIERE
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Virginie CALMELS à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h35
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 13h25
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA à partir de 12h52
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h05
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h25
Mme Anne BREZILLON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h07
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 11h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 13h40
M. Marik FETCUH à Mme Nagal FRONZES à partir de 12h20
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h05
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST à partir de 10h40
Mme Conchita LACUEY à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h35
M. Eric MARTIN à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 mars 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud	N° 2018-165

**PESSAC - Opération d'aménagement du Pontet sud - Ouverture de la concertation réglementaire -
 Décision - Approbation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

I – Contexte

Le Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Pontet a été insauré le 19 février 2010 (délibération n°2010/0051) afin de mettre en œuvre un projet urbain durable sur un périmètre d'environ 46 hectares, reliant le centre-ville de Pessac au grand quartier d'habitat social de Saige. Par délibération n°2013/0830 approuvée en Conseil communautaire le 15 novembre 2013, la programmation prévisionnelle du PAE a été modifiée de façon mineure.

Dans le cadre de la démarche des 50 000 logements, la partie Sud du PAE a fait l'objet d'une expertise, confiée à l'agence d'architecture l'AUC. Le groupement composé notamment d'architectes d'urbanistes et de paysagistes, a travaillé avec la ville de Pessac et Bordeaux Métropole, et a proposé une densification résidentielle respectueuse des qualités paysagères du lieu. Ces propositions formalisées ont servi à illustrer des possibles, et à déterminer les qualités auxquelles devra répondre la construction de logements. La réflexion s'est poursuivie dans le cadre du projet « 55 000 ha pour la nature », confié sur ce secteur à l'équipe du paysagiste Bas Smets.

Dans ce contexte, la Société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (SFL La Fab) a été missionnée par Bordeaux Métropole pour affiner le projet urbain en partie sud du PAE, et encadrer et piloter les opérations immobilières de ce secteur.

Afin de préciser le programme et le contenu du projet urbain, ainsi que ses modalités de mise en œuvre, La Fab a confié à l'agence d'architecture Atelier Provisoire, une étude préalable de faisabilité et de capacité urbaine, comprenant une mission d'élaboration d'un plan d'aménagement et d'un préprogramme de constructions.

En parallèle, La Fab a lancé plusieurs études environnementales : caractérisation de la zone humide, expertise arboricole, diagnostic écologique faune flore, et diagnostic de pollution des sols et des eaux

souterraines. Ces études ont été intégrées par l'équipe en charge de l'étude urbaine afin de valoriser et préserver les enjeux identifiés, et inscrire la conception du projet en amont dans une démarche d'évitement, de réduction et de compensation de ses impacts. La réalisation d'un dossier réglementaire d'évaluation environnementale au cas par cas a été confiée au bureau d'études EREA et sera soumis à l'autorité environnementale pour recueillir son avis.

Au regard des dernières réflexions et orientations de ces études, et dans la perspective de création d'une opération d'aménagement comprenant la réalisation d'un investissement routier supérieur à 1 900 000 euros, il est décidé d'ouvrir une concertation portant sur le projet urbain du Pontet sud.

II – Les objectifs du projet urbain

Les études en cours lancées par la Fab et suivies conjointement par Bordeaux Métropole et la ville de Pessac ont déjà permis de définir les objectifs suivants :

- la réponse au besoin de logements, en proposant une offre qualitative et diversifiée,
- la lutte contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- la valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au nord,
- la requalification et la création d'espaces publics, favorisant les liaisons inter-quartiers.

III – Ouverture et modalités de la concertation

Conformément aux articles L.103-2 et R.103-1 du Code de l'urbanisme, il convient de procéder à l'organisation d'une concertation d'initiative et de responsabilité métropolitaine, permettant de porter à la connaissance des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, les objectifs publics poursuivis et de recueillir leurs remarques et propositions tout au long des études du projet.

Cette concertation sera conduite par Bordeaux Métropole, en lien avec la ville de Pessac et La Fabrique métropolitaine. Le plan annexé présente le périmètre de l'étude urbaine préalable engagée.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- un dossier de concertation sera mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pessac (Pôle territorial sud), et à la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole, aux jours et heures d'ouverture, en vue de recueillir les observations et suggestions éventuelles. Il sera composé à minima d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et d'un plan du périmètre de l'étude urbaine,
- le dossier de concertation sera également disponible sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante <http://participation.bordeaux-metropole.fr>, afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques,
- une réunion publique à minima sera organisée au cours de l'avancement du projet.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Pessac et au siège de Bordeaux Métropole ainsi que d'une mesure de publicité par voie de presse.

La clôture de la concertation sera également annoncée par voie de presse, puis le Conseil de Bordeaux Métropole en tirera le bilan par délibération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales,
VU les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-2 et R.103-1,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la concertation, processus participatif indispensable à l'adhésion et à l'élaboration du projet par les habitants et tiers concernés, est nécessaire dans le cadre de la réalisation du projet urbain du pontet sud,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver les objectifs poursuivis par le projet urbain sur le secteur du « le Pontet sud » à Pessac,

Article 2 :

d'ouvrir la concertation relative au projet urbain du Pontet Sud Conformément à l'article L.330-2 du Code de l'urbanisme,

Article 3 :

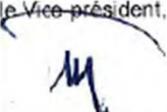
d'arrêter les modalités de cette concertation telles que décrites dans le rapport de présentation,

Article 4 :

d'autoriser Monsieur le Président à prendre les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation et à en fixer la date de clôture.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 mars 2018

<p>Le Service du Contrôle de la légalité des actes administratifs de la Préfecture de La Gironde a déclaré avoir reçu ce document le :</p> <p>- 6 AVR. 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Michel DUCHENE</p>
--	---



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**Arrêté préfectoral
portant décision d'examen au cas par cas en application
de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2018-6716 relative au projet d'aménagement urbain du quartier « Le Pontet Sud » sur la commune de Pessac (33), demande reçue complète le 8 juin 2018 ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 27 mars 2018 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 2 juillet 2018 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à aménager un terrain d'une superficie de 7,8 ha en vue de la construction sur six lots d'un ensemble immobilier de 330 logements d'une surface prévisionnelle de plancher de 23 100 m²,

Étant précisés que les travaux comprennent notamment :

- la création d'une voie nouvelle de desserte entre l'avenue de Saige au niveau du parking « Bognard » et la rue Alphonse Daudet au niveau de la résidence « Bognard »,
- le raccordement aux réseaux secs et humides des six lots constructibles,
- l'aménagement de cheminements et d'espaces verts dans le prolongement du parc urbain,
- la mise en valeur du ruisseau « Le Serpent » et de la zone humide associée ;

Considérant que ce projet relève de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les projets d'opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² ;

Considérant que le projet a pour principaux objectifs de :

- densifier la ville le long du tramway et à proximité du centre-ville de Pessac,
- répondre aux besoins en logements en proposant un habitat diversifié et de qualité,
- préserver et pérenniser la trame verte et bleue par la conservation et la consolidation du contexte boisé,
- valoriser, consolider et pérenniser le ruisseau « Serpent » et la zone humide associée ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une concertation publique aux mois de mai et juin 2018 ;

Considérant la localisation du projet situé :

- dans un secteur résidentiel du quartier « Le Pontet » sur la commune de Pessac,
- au sein du périmètre de 46 ha du projet d'aménagement d'ensemble (PAE) « Le Pontet »,
- dans le prolongement sud du parc urbain du Pontet identifié au PLUi comme trame verte à préserver, immédiatement au sud de l'avenue de Bognard desservie par une ligne de tramway,
- dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, site classé, site inscrit, ZNIEFF, ...),
- en zone urbaine (UM) du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole ;

Considérant que les eaux usées générées par le projet seront rejetées dans le réseau d'assainissement séparatif de Bordeaux Métropole ;

Considérant que les eaux pluviales interceptées par les surfaces imperméabilisées du projet seront infiltrées et/ou rejetées à débit régulé dans le réseau d'assainissement séparatif de Bordeaux Métropole en fonction des résultats d'une étude spécifique de sol à réaliser ;

Considérant que le projet pourra faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant que les futures constructions seront raccordées au réseau d'adduction en eau potable de Bordeaux Métropole ;

Considérant qu'il ressort des investigations, faunistique, floristique, paysagère et pédologique que :

- le terrain d'assiette du projet se caractérise par la présence en partie ouest d'une clairière parsemée de grands boisements de chênes pédonculés, chênes verts et pins maritimes et en partie est d'un espace ouvert parsemé d'arbres de plus petite taille,
- une zone humide d'une surface de 0,7 ha se développe au sud du stade « Bournard », le long du ruisseau « Le Serpent » au bord duquel se développe une aulnaie (habitat d'intérêt communautaire),
- deux-cents espèces végétales ont été recensées dont deux protégées : le Lotier velu et le Sérapia à languettes présentes ponctuellement sur deux stations,
- les espèces animales protégées suivantes ont été observées : le Lucane cerf-volant et le Grand capricorne dans le boisement sud du terrain et la Salamandre tacheté et le Triton marbré dans le ruisseau « Le Serpent » et un fossé ;

Considérant que le projet évite la zone humide à l'exception d'une surface 241 m² que le pétitionnaire propose de compenser notamment par la restauration des fonctionnalités écologiques de cette zone humide dont certaines parties sont dégradées à fortement dégradées ;

Considérant que les arbres sains d'un point de vue phytosanitaire et mécanique ont été conservés, que les masses boisées situées à l'est et à l'ouest du terrain ont été préservées et que le pétitionnaire prévoit de planter 133 arbres en remplacement des 77 arbres abattus ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à solliciter une dérogation à l'interdiction de capturer, déplacer ou détruire les espèces protégées et leurs habitats, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réductions des atteintes dommageables du projet à ces espèces et habitats d'espèces ;

Considérant qu'une étude portant sur la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines a notamment révélé la présence d'un fond de pollution aux hydrocarbures des remblais situés au nord-ouest du terrain et un enrichissement des eaux souterraines en métaux (arsenic, plomb, nickel) dont les teneurs sont supérieures aux limites de qualité fixées pour les eaux destinées à la consommation humaine ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire et constructeurs de s'assurer de la compatibilité des milieux (air, eau et sol notamment) avec les nouveaux usages projetés, notamment sur l'emprise des remblais situés au nord-ouest du terrain et d'une ancienne station-service pour partie démantelée ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en place un plan de gestion des sols pollués et un suivi particulier de la phase chantier ;

Considérant l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiellement dommageables du projet sur l'environnement ;

Considérant les mesures prescrites dans la charte de chantier propre et à faibles nuisances de la fabrique métropolitaine, charte dont l'objectif principal est l'amélioration de la gestion des chantiers afin d'en limiter les nuisances (pollutions, trafic, bruits, odeurs, ...) pour le personnel, les riverains et l'environnement ;

Considérant qu'il ne ressort pas des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet soit susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe II de la directive 2011/92 UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;

Arrête

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement urbain du quartier « Le Pontet Sud » sur la commune de Pessac (33) **n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.**

Article 2 :

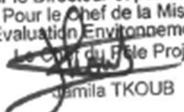
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine.

À Bordeaux, le 11 juillet 2018.

Pour le Préfet et par délégation,

Pour le Directeur et par délégation
Pour le Chef de la Mission
Evaluation Environnementale
Le Chef du Fila Projets

Samira TKOUB

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :

Monsieur le ministre d'État, ministre de la Transition Écologique et Solidaire
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

à adresser au Tribunal administratif
(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 janvier 2019	N° 2019-49

Convocation du 18 janvier 2019

Aujourd'hui vendredi 25 janvier 2019 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 Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, 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, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Michel DUCHENE à M. Dominique ALCALA
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET
M. Jean-Pierre GUYOMARCH à M. Didier CAZABONNE
Mme Martine JARDINE à Mme Isabelle BOUDINEAU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Daniel HICKEL
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Christophe DUPRAT à Mme Dominique IRIART à partir de 12h25
Mme Andréa KISS à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h00
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h40
M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h00
M. Nicolas BRUGERE à Mme Virginie CALMELS jusqu'à 10h45
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN jusqu'à 10h35
Mme Nathalie DELATTRE à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h30
M. Vincent FELTESSE à M. Arnaud DELLU à partir de 12h20
M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Magali FRONZES à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h10
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE à partir de 12h00
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h15
M. Bernard LEROUX à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h00
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h25
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 25 janvier 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud	N° 2019-49

Programme 50 000 logements - PESSAC - Secteur d'aménagement du Pontet Sud - Bilan de la concertation - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1 – Contexte et objectifs

Localisé au sud-est de la commune de Pessac, intra-rocade, le site du Pontet sud s'étend sur environ 8 hectares le long du parcours de la ligne B de tramway, aux abords du stade Bougnard et du ruisseau du Serpent. Il est intégré à l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux inno campus (OIM BIC) et se situe en partie sud du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010.

Sur ce site de projet situé en partie Sud du PAE du Pontet, la première ambition portée par la commune de Pessac et Bordeaux Métropole est de créer les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la Ville et de la Métropole, tout en **préservant les qualités paysagères et environnementales** des lieux. Il est donc souhaité développer sur ce secteur une opération d'aménagement.

En application de l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme », dont les caractéristiques ont été précisées par la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. L'opération d'aménagement du Pontet Sud, situé en partie sud du PAE du Pontet serait bien une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, dans la mesure où elle est située dans le périmètre du PAE du Pontet et qu'elle s'inscrit dans la programmation « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

La mise au point du projet urbain en partie Sud du PAE du Pontet et la préparation d'une future opération d'aménagement a été confiée par Bordeaux Métropole à la société publique locale d'aménagement La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

La Fab a, dans ce cadre, lancé :

- une étude préalable de faisabilité et de capacité urbaine permettant l'élaboration de premiers principes d'aménagement et d'un pré programme de constructions,

- des études environnementales (caractérisation de la zone humide, expertise arboricole, diagnostic écologique faune flore, et diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines) permettant d'inscrire la conception du projet en amont dans une démarche ERC d'Evitement, de réduction et de compensation des impacts du projet urbain.

Ces études ont permis de définir les objectifs suivants d'aménagement de ce secteur sud :

- **répondre au besoin de logements**, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements,
- **lutter contre l'étalement urbain**, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- **valoriser le patrimoine végétal existant** et le mettre en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord, et le long du ruisseau du Serpent,
- **requalifier et créer des espaces publics** en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

Une concertation organisée au titre des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme relative au projet d'opération d'aménagement urbain Pessac Le Pontet Sud a été ouverte par délibération n° 2018-165 du 23 mars 2018, reprenant ces objectifs poursuivis et précisant les modalités de la concertation.

2 – Déroulé et modalités de la concertation

L. Rappel des modalités de la concertation

Au regard du contenu du projet et au vu des objectifs précités, et ce, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole a ouvert la concertation sur le projet du site de Pessac Pontet Sud, associant les habitants et les personnes concernées.

Les modalités de la concertation définies par la délibération 2018-165 du 23 mars 2018, étaient les suivantes :

- mise à disposition du public d'un dossier de concertation, en deux exemplaires, respectivement déposés l'un au service urbanisme de la Mairie de Pessac (Pôle territorial sud) et l'autre à la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole,
- mise en ligne du dossier sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante <http://participation.bordeaux-metropole.fr>,
- l'organisation d'une réunion publique a minima.

La délibération a été affichée en Mairie de Pessac et au siège de Bordeaux Métropole.

L'ouverture de la concertation s'est effectuée le 23 avril 2018. Elle a été annoncée par voie de presse le 16 avril 2018.

2. Déroulé de la concertation

La concertation s'est déroulée du 23 avril au 29 juin 2018 suivant les modalités préalablement définies.

Le dossier initial mis à disposition du public comportait une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et un plan du périmètre de l'étude urbaine.

Ont ensuite été versés aux dossiers numériques de la concertation, sur le site de Bordeaux Métropole :

- la délibération du Conseil de Métropole du 23 mars 2018,
- un plan du périmètre de l'opération,
- une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet d'aménagement,
- un courrier d'information largement diffusé, invitant le public à assister à la promenade urbaine du 16 mai 2018,
- le livret distribué lors de la promenade urbaine du 16 mai 2018,
- le diaporama diffusé en réunion publique du 6 juin 2018.

Deux rencontres ont été organisées :

1. Le 16 mai 2018 – promenade urbaine

La première réunion participative s'est déroulée sous la forme d'une balade urbaine sur le site, ouverte à tous, animée par la maîtrise d'œuvre du projet et a débuté par un mot d'introduction du Maire de Pessac. Elle s'est tenue de 17h30 à 20h et a rassemblé entre 60 et 70 personnes.

Elle a été l'occasion de parcourir le site, de présenter les enjeux du projet et montrer la cohérence recherchée (en lien avec les quartiers avoisinants), de recueillir les attentes des habitants, leur vision et de partager les invariants.

Les quatre thèmes conducteurs suivants ont servi de base aux échanges :

- **prolonger le parc** : la prolongation des continuités paysagères entre quartiers avec la création de deux parcs :
 - o La « coulée verte » prolongeant le parc urbain du Pontet et recréant un lien paysager et d'usage entre le centre-ville de Pessac et le quartier de Saige (le débouché du parc au niveau de l'avenue de Saige sera élargi) ;
 - o La « trame bleue » le long du ruisseau du Serpent ;
- **conserver les arbres** : la conservation des masses boisées existantes et des arbres remarquables ;
- **circuler** : la préservation des cheminements d'usage existants pour créer les liaisons piétonnes, cyclables et automobiles du site,
- **habiter** : le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre.

2. Le 6 juin 2018 – Réunion publique

Une réunion publique s'est déroulée le 6 juin sous la forme d'une présentation suivie d'échanges contributifs afin de permettre aux habitants de mieux comprendre les intentions du projet et de répondre à leurs questions.

La réunion publique a été animée par l'équipe de maîtrise d'œuvre et les représentants de La Fab, en présence du Maire de Pessac, des élus de secteur et des représentants de Bordeaux Métropole.

Elle s'est tenue de 18h à 20h à la Salle de la Châtaigneraie, rue Ferdinand Antoune à Pessac, et a rassemblé une cinquantaine de personnes.

L'objectif de cette réunion était de présenter l'avancement des réflexions de l'équipe de concepteurs autour des principales thématiques du projet urbain, de restituer les principaux retours et avis émis lors de la balade urbaine et d'évoquer les prochaines échéances.

Afin d'informer les publics sur la tenue de ces deux événements, les moyens de communication suivants ont été mis en place :

- annonce sur le site internet de Bordeaux Métropole (site de la participation),
- encarts dans la revue municipale de la ville de Pessac,
- courriers d'information concernant la promenade urbaine : courriers d'information aux habitants à proximité du secteur de projet et annonce dans l'infolettre Bordeaux métropole #79 (courriel),
- mise en place de panneaux d'information autour du site,
- courriels aux syndicats de quartier.

3. Le bilan de la concertation

La concertation réglementée a été clôturée le 29 juin 2018. Cette clôture a été annoncée par avis de presse le 22 juin 2018.

Le bilan de la concertation est joint en annexe 1 à la présente délibération. Celui-ci rappelle de manière synthétique le contexte de la concertation et ses modalités matérielles d'information et d'association du public. Il restitue les principales contributions, émises sous forme d'avis, d'observations ou de questions, tout au long de la concertation, ainsi que leur prise en compte dans l'élaboration du projet.

3 – Synthèse du bilan

Les principales thématiques mises en exergue par le bilan après analyse des avis recueillis auprès des participants sont les suivantes :

- les déplacements (nouveau maillage viaire, circulation, stationnement, liaisons douces) et principalement la localisation de la voie nouvelle de desserte,
- la programmation de l'opération (logements, commerces et équipements publics),
- la cadre de vie, paysage et environnement (préservation des espaces boisés et espaces verts),
- et autres thématiques diverses sur le projet (périmètre, coût ...).

De manière générale, les contributions font état d'un fort attachement des habitants à leur cadre de vie et d'une inquiétude quant à l'augmentation du trafic sur le secteur pour la tranquillité du quartier.

Le sujet des déplacements a été central lors des différents temps de la concertation et a reçu le plus d'observations, principalement :

- un questionnement du raccordement de la voie nouvelle à la rue Alphonse Daudet et son passage entre les pignons de quatre bâtiments, aboutissant à une demande de préciser une solution alternative, celle du raccordement au giratoire situé avenue Bognard,
- des inquiétudes concernant les flux de circulation générés par le projet urbain et ses répercussions sur le trafic du secteur, les nuisances sonores et visuelles, et la sécurité pour les habitants les plus fragiles.

Il est également ressorti à plusieurs reprises :

- une demande de favoriser les modes de déplacement doux (piétons, cycles),
- une alerte sur les besoins de stationnement actuels (école Jeanne d'Arc) et futurs.

Plusieurs contributions ont exprimé des avis favorables concernant le projet paysager, l'attention portée à la conservation des masses boisées, la place de la nature et la densité raisonnée du projet. Les habitants ont ainsi été sensibilisés aux incidences environnementales du projet urbain et informés que celles-ci avaient fait l'objet d'un dossier d'examen « au cas par cas » ayant donné lieu le 11 juillet 2018 à une décision de dispense de réalisation d'étude d'impact dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale menée par Bordeaux Métropole.

Une des difficultés rencontrée lors de la concertation a été le décalage entre l'attente forte des participants d'avoir à disposition des éléments précis et aboutis sur le projet urbain et la temporalité d'une concertation réalisée en phase de conception du projet, qui a vocation à venir alimenter le travail des concepteurs urbains pour la poursuite des études.

Le bilan présente également les réponses apportées, et dans quelle mesure les sujets débattus tout au long de la concertation ont été pris en compte et permettront d'alimenter les études et dossiers de demande d'autorisation, avant la création de l'opération d'aménagement.

4 – Conclusions

Les échanges avec les participants ont permis aux collectivités et à La Fab de préciser, quand cela était possible, certains aspects du projet urbain et de prendre acte des attentes des participants pour la suite des études de conception.

Il est notamment proposé de retenir le principe d'un raccordement de la voie nouvelle directement au niveau du rond-point de l'avenue Bognard (et non plus rue Alphonse Daudet comme cela était initialement envisagé).

A l'issue de la concertation règlementée, des ateliers ont été organisés, vendredi 30 novembre 2018, afin de présenter aux habitants :

- la synthèse des observations émises dans le cadre du bilan de la concertation,
- la manière dont il allait être proposé aux élus métropolitains de prendre en compte ces observations dans le projet urbain.

Il a ainsi été présenté aux habitants les avantages et inconvénients du scénario de schéma viaire vers lequel ils avaient souhaité s'orienter, à savoir le raccordement de la voie nouvelle au rond-point, au regard du scénario initial.

Les études urbaines vont pouvoir se poursuivre sur la base des éléments de programme alimentés et consolidés par les résultats de la concertation.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les dispositions des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 et son annexe,

VU la délibération n° 2018-165 en date du 23 mars 2018, décidant d'ouvrir à la concertation le projet du site de Pessac Pontet sud,

VU le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'une concertation s'est déroulée du 23 avril au 29 juin 2018 sur le projet urbain envisagé sur le secteur le Pontet sud à Pessac, au sein du périmètre du programme d'aménagement d'ensemble du Pontet,

CONSIDERANT QUE la concertation a permis de préciser certains aspects du projet et de prendre en considération les remarques des habitants pour la suite des études de conception du projet,

DECIDE

Article unique :

D'approuver le bilan ci-annexé de la concertation ouverte par délibération n°2018-165 en date du 23 mars 2018 portant sur le projet d'opération d'aménagement du Pontet sud, à Pessac.

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

Abstention : Monsieur JAY;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 janvier 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 31 JANVIER 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 31 JANVIER 2019	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE



Opération d'aménagement urbain Pessac Le Pontet Sud

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

**Annexe à la délibération de Bordeaux métropole
n°2019- du 25 janvier 2019**

I. Préambule

La présente annexe a pour objet de présenter le bilan de la concertation réglementaire préalable à la création de l'opération d'aménagement située sur le site de Pessac Le Pontet Sud.

II. Le déroulement de la concertation

1. L'ouverture de la concertation

Par délibération n° 2018-165 en date du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé d'ouvrir la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement urbain du Pontet Sud à Pessac, au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. L'ouverture a pris effet le 23 avril 2018.

2. La mobilisation du public

Un dossier de concertation a été mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pessac (Pôle territorial sud), et à la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux métropole aux jours et heures d'ouverture, en vue de recueillir les observations et suggestions éventuelles.

Ont été versés au dossier de la concertation :

- une notice explicative définissant les objectifs poursuivis ;
- un plan du périmètre de l'étude urbaine.

Le dossier était également disponible sous forme numérique sur le site de la participation de Bordeaux métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr).

Ont ensuite été versés aux dossiers papiers et numériques de la concertation :

- un courrier d'information à la promenade urbaine du 16 mai 2018 ;
- le livret distribué lors de la promenade urbaine du 16 mai 2018 ;
- le diaporama diffusé en réunion publique du 6 juin 2018 ;

3. Les intervenants de la concertation

Les différents intervenants de la concertation ont été les suivants :

- Bordeaux Métropole ;
- La Ville de Pessac ;
- La Fabrique de Bordeaux Métropole ;
- L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine : Atelier Provisoire et Vanessa Leydier Paysagiste.

4. Les sessions de la concertation

a) Promenade sur site

Une balade urbaine ouverte à tous s'est déroulée le mercredi 16 mai 2018 de 17h30 à 20h sur site.

Moyens de communication mis en œuvre pour informer les publics de la tenue de la balade urbaine

- Annonce sur le site internet de Bordeaux Métropole (site de la participation) et celui de la Ville
- Encarts dans la Revue Municipale de la ville de Pessac ;
- Dépôt des courriers d'information dans les boîtes aux lettres des habitants à proximité du secteur de projet ;
- Mise en place de panneaux d'information autour du site, en quatre points différents.

Nombre de participants mobilisés

- 60-70 personnes présentes



Le Pontet Sud en projet
promenade urbaine
mercredi 16 mai 2018
de 18h à 20h

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation ouverte pour l'aménagement du Pontet Sud, Bordeaux Métropole et le SDU de Pessac nous convient à une promenade urbaine animée par les architectes et paysagistes du projet.

Ce moment sera la première occasion d'échanger avec vous sur le dossier de ce lieu.

Deux autres rencontres auront lieu ultérieurement.

Venez nombreux pour échanger et vous informer sur le projet!

Rdv sur site à 17h45

pour un point de bienvenue en présence de Franck Reynal, Maire de Pessac et vice-président de Bordeaux Métropole, et de Baptiste Laroche, architecte paysagiste.

pour plus d'information : <https://participation.bordeaux-metropole.fr>

Information de la balade urbaine

Déroulé de la balade urbaine

La promenade a été animée par les architectes et paysagistes du projet (Atelier Provisoire et Vanessa Leydier Paysagiste) et a débuté à 17h30 par un mot d'introduction du Maire de Pessac.

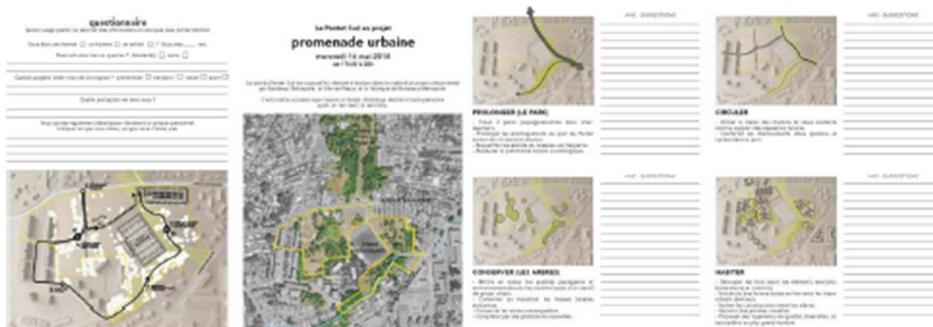
A partir du parking Relais Bougnard, plusieurs points d'arrêts ont été prévus autour des thèmes conducteurs suivants :

- Prolonger le parc ;
- Conserver les arbres ;
- Circuler ;
- Habiter.

Les objectifs de la balade étaient :

- de parcourir à pied le site pour mettre en lumière les usages actuels et les qualités du site sur lesquels le projet doit prendre appui ;
- de présenter les enjeux du projet et montrer la cohérence recherchée (en lien avec les quartiers avoisinants) ;
- de recueillir les attentes des habitants, leur vision et de partager les invariants.

Des livrets, supports de présentation des premières intentions du projet et le recueil des avis des habitants, ont été remis à l'ensemble des habitants présents à la promenade urbaine.



Livrets de la balade urbaine

Des panneaux grand format installés sur site ont permis d'illustrer les enjeux du projet et de présenter aux habitants les premières intentions.



Un point d'arrêt pour présenter les intentions liées au prolongement du parc urbain lors de la promenade du 16 mai 2018. (crédit photo : Bordeaux Métropole et La Fab)



Le projet valorisera les cheminements existants, notamment ceux empruntés par les participants à la promenade du 16 mai 2018. (crédit photo : Bordeaux Métropole)



Les participants à la promenade du 16 mai 2018 ont aussi discuté des orientations d'habitat, notamment autour du stade Bougnard. (crédit photo : La Fab)

La promenade s'est clôturée autour d'un pot réunissant les habitants, temps d'échange convivial permettant aux habitants de s'exprimer de façon plus directe, informelle et personnelle.

A l'issue de la balade urbaine

- 15 livrets ont été remis à l'issue de la balade ;
- Les échanges avec les habitants ont permis de partager les enjeux du projet et recueillir les attentes des habitants ;
- Une synthèse cartographiée des avis a été réalisée et présentée en réunion publique du 6 juin.

b) Réunion publique

La réunion publique d'information et de participation du public s'est tenue le 6 Juin 2018 à la Salle de la Châtaigneraie, rue Ferdinand Antoune, à Pessac, de 18h à 20h.

Moyens de communication mis en œuvre pour informer de la réunion publique

- Courriers d'information des habitants à proximité du secteur de projet ;
- Annonce aux personnes présentes lors de la balade urbaine du 16 mai ;
- Annonce sur le site internet de Bordeaux Métropole (site de la participation);
- Mise en place de quatre panneaux d'information autour du site.

Nombre de participants mobilisés

- Une cinquantaine de personnes étaient présentes.

Déroulé de la réunion publique

L'objectif de cette réunion était de présenter l'avancement des réflexions de l'équipe de concepteurs autour des principales thématiques du projet urbain en apportant un niveau de détail supérieur à la fois précédente, et de restituer les principaux retours et avis émis lors de la balade urbaine.

Le Maire de Pessac, les élus de secteur, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les représentants de Bordeaux Métropole et de La Fab étaient présents pour répondre aux questions et apporter toute précision.

La réunion publique s'est déroulée en deux temps :

1. D'abord sous la forme de présentation générale ;
2. Puis sous la forme d'échanges plus directs avec les participants autour des thématiques spécifiques de la concertation

La présentation a démarré par un mot d'introduction de Gilles CAPOT, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme, à l'Habitat et au Cadre de vie. Il a ensuite été présenté :

- Les 3 axes structurants du projet urbain :
 1. La prolongation des continuités paysagères entre quartiers avec la création de deux parcs (la « coulée verte » prolongeant le parc urbain du Pontet et recréant un lien paysager et d'usage entre le centre-ville de Pessac et le quartier de Saige) et la « trame bleue » le long du ruisseau du Serpent ;
 2. La conservation des masses boisées existantes et des arbres remarquables ;
 3. La préservation des cheminements d'usage existants pour créer les liaisons piétonnes, cyclables et automobiles du site ;
- Les enjeux environnementaux, paysagers et urbains ;
- Les principes structurant du projet (typologies d'habitat variées, percées visuelles entre les bâtiments, implantation des bâtiments, adaptations de l'échelle des constructions à leur environnement immédiat, hauteurs) ;
- Les différents types de plantations ;
- La programmation (environ 300 à 330 logements) répondant à un objectif de mixité sociale important :
 - 1/3 de logements locatifs sociaux ;
 - 1/3 de logements en accession sociale et abordable ;
 - 1/3 de logements en accession libre ;
- Les premiers retours de la participation issus de la balade urbaine et du site de la participation de Bordeaux Métropole ;

- Les prochaines étapes.

S'est ensuite tenu un temps d'échanges et de questions réponses.

A l'issue de la réunion publique

- Les éléments présentés ont été mis en ligne sur le site de la participation de Bordeaux Métropole et dans les registres de la concertation ;
- Une feuille de présence a permis de recueillir les coordonnées des personnes présentes afin de pouvoir les tenir au courant de l'organisation éventuelle de prochains temps de concertation non réglementaire.

5. La clôture de la concertation

La concertation réglementaire a été clôturée le 29 juin 2018. Elle a été annoncée par voie de presse (journal Sud-Ouest) et sur le site de Bordeaux Métropole le 23 juin 2018.

I. Synthèse générale des contributions et réponses apportées par thématique

1. Les contributions issues des registres métropolitains et communaux

Les registres mis à disposition du public à la direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole et au Pôle Territorial Sud de Bordeaux Métropole n'ont pas reçu d'avis.

2. Les contributions issues de la promenade urbaine

Les avis, émis lors de la promenade ainsi que recueillis dans les 15 fiches réponses retournées à l'issue de la promenade, peuvent être regroupés sous les thématiques suivantes :

- Importance de la préservation des éléments naturels (arbres, faune, flore, ruisseau du Serpent), de leur valorisation et des nouvelles plantations ;
- Hauteur et modalités de construction (gabarits, emprise bâtie) notamment celles en lien avec les logements existants ;
- Nécessité d'une nouvelle voie de desserte ;
- Offre de stationnement (école, futurs résidents).

Une synthèse cartographiée des avis a été réalisée et présentée en réunion publique du 6 juin :



3. Les contributions issues de la réunion publique

Les contributions émises lors de la réunion publique du 6 juin 2018 ont principalement concerné la thématique des déplacements et notamment :

- Les flux de circulation amenés par les nouveaux habitants et les nuisances pour les habitants
- Le choix du tracé de la voie nouvelle de desserte des véhicules.

Un habitant a également interpellé le Maire sur la possibilité de réaliser un second stade de rugby par la réalisation de bâtiments de logements plus haut et avec une emprise au sol moindre.

Plusieurs habitants ont demandé des précisions concernant les types de logements, les hauteurs et les stationnements prévus.

Une des difficultés rencontrée est le décalage entre l'attente forte des participants d'avoir à disposition des éléments précis et aboutis sur le projet urbain dès le démarrage de la concertation. Il a ainsi été expliqué que l'objectif d'une concertation en amont est d'avancer en même temps que le travail des concepteurs urbain afin de l'alimenter.

A noter, plusieurs interpellations ont été l'objet de dérives sur les propos tenus et le professionnalisme des intervenants. Les réponses correspondantes ont été apportées.

4. Les contributions issues du site internet de la participation de Bordeaux métropole

Les contributions sur le site internet de la participation de Bordeaux métropole ont été réalisées de 23 avril au 29 juin 2018. 70 commentaires ont été rédigés (55 avis et 15 réactions), dont 23 en double, par 34 participants. Au total, 47 commentaires ont exprimé une centaine de contributions (avis et réactions confondus).

L'analyse thématique suivante résulte des différentes contributions consignées sur le registre numérique de la participation de Bordeaux métropole.

Les contributions faites de manière individuelle et celles faites au nom d'associations/ collectifs soulèvent plusieurs sujets qui peuvent être regroupées sous les grandes thématiques ci-dessous :

- a) Les déplacements (voie nouvelle, circulation, liaisons douces et stationnement) ;
- b) La programmation de l'opération (logements, commerces et équipements publics) ;
- c) Le cadre de vie, paysage et environnement (espaces verts, ...)
- d) Thématiques diverses sur le projet (périmètre, coût ...).

D'un point de vue général, les contributions se sont polarisées autour d'une thématique celle des déplacements avec 57 mentions dans les contributions et notamment sur la création de la voie nouvelle débouchant sur la rue Alphonse Daudet (évoquée à 27 reprises). Inquiets par l'augmentation du trafic sur le secteur, les contributeurs craignent pour la tranquillité de leur quartier considéré comme paisible. Quelques-uns font état des dysfonctionnements actuels. De manière plus accessoire, la préservation et la valorisation du patrimoine végétal ont été comprises et acceptées. Quelques inquiétudes concernent la densité du projet. Enfin, certaines contributions témoignent d'une compréhension partielle du projet.

a) Les déplacements

Cette thématique a fait l'objet de 57 mentions pouvant être regroupées sous les thèmes suivants :

- Création de la voie nouvelle ;
- Incidences sur la circulation et nuisances occasionnées ;
- Liaisons douces ;
- Stationnement.

Création de la voie nouvelle (thématique évoquée dans 27 commentaires)

Un certain nombre de contributions fait état de la tranquillité actuelle du quartier et témoigne de la forte présence piétonne aux abords des collectifs et notamment des usagers qualifiés de vulnérables tels que les enfants, les personnes âgées, les personnes handicapées.

Une trentaine de contributions exprime une opposition forte à la création de la voie entre rue A. Daudet et les résidences Aquitanis / Pontet Pascal / Robert Desnos, et remettent en question le schéma de circulation au niveau du débouché de la Voie nouvelle en avançant les motifs suivants :

- Altération du paysage ;
- Remise en question la tranquillité du quartier ;
- Danger pour les enfants, handicapés et personnes âgées ;
- Source de nuisances sonores permanentes.

Ces motifs sont également repris dans une pétition rassemblant 64 signatures adressée au Maire de Pessac le 21 juin 2018.

Une dizaine contributions préconise le raccordement de la voie nouvelle directement sur le giratoire de l'avenue Bougnard et de la rue du Luc.

Contributions	Réponses
<p>Impacts du débouché de la voie nouvelle sur la rue Alphonse Daudet</p> <ul style="list-style-type: none"> – Impacts auprès des résidents de la rue A. Daudet du fait du tourne à gauche pour arriver rue A. Daudet depuis l'Est du site de projet – Report des contraintes du projet sur les riverains et non sur les futurs usagers – Rue A. Daudet déjà actuellement trop étroite et peu sécurisée – Qualité de l'aménagement 	<p>Il n'est pas prévu de tourne à gauche vers la rue A. Daudet depuis la voie nouvelle dans le sens Est > Ouest. Ainsi, les nouveaux habitants ne circuleront pas au niveau des habitations existantes de la rue A. Daudet.</p> <p>La création de la voie nouvelle donnera lieu à des travaux de requalification de voirie, améliorant les conditions de circulation dans les rues concernées par le débouché de la voie nouvelle. Ainsi l'extrémité Nord de la rue A. Daudet débouchant avenue Bougnard sera requalifiée, les trottoirs seront élargis et des travaux de paysage et de plantations accompagneront la requalification de la voie raccordée à la voie nouvelle du projet.</p> <p>L'objectif de raccorder la voie nouvelle à l'extrémité Nord Est de la rue A. Daudet est de recréer un lien urbain, paysager et d'usage entre les quartiers afin de favoriser les échanges et de permettre l'accès à tous aux équipements, services publics et aménités (nouveaux parcs créés dans le cadre du projet, station de tramway, arrêt de bus, centre-ville, centre commercial de Saige).</p>
<p>Passage de la voie nouvelle entre les pignons des bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> – Emprise trop réduite pour deux voies de circulation et un trottoir – Proximité avec les pignons des bâtiments – Risque de fissure des bâtiments 	<p>Un scénario de passage de la voie nouvelle en sens unique a été étudié afin de permettre de réduire l'espace de la chaussée au profit des circulations douces (trottoir et piste cyclable) et d'une bande d'espaces verts plantés entre les pignons des bâtiments et la voie nouvelle.</p> <p>L'espace compris entre les pignons des bâtiments est de 11,5 et 13 m, permettant de développer confortablement ce type d'aménagement en réservant 5,5 m à 8 m d'espaces verts en complément d'une voie à sens unique et d'un trottoir.</p> <p>Le choix de faire passer la voie nouvelle à cet endroit est également justifié par l'impact moindre sur les logements à proximité, impact qui serait alors réduit aux pignons de quatre bâtiments : les pignons des deux bâtiments de la résidence Aquitanis et celui de la résidence Robert Desnos. Ces derniers sont des pignons aveugles (pas de fenêtres) et les seuls pignons présentant des fenêtres (celui de la résidence Pontet Pascal) n'ouvrent exclusivement que sur les cuisines de 10 logements.</p>

	<p>Cette solution permet de ne pas créer de nouvelle voirie le long des pièces de vie du bâtiment Est de la résidence Bougnard Aquitanis.</p> <p>La création de la voie n'aura pas d'impact sur la structure et les fondations des bâtiments existants, bien distinctes. Enfin, la voie nouvelle sera interdite aux poids lourds.</p>
<p>Demande de solution alternative de tracé</p> <p>- raccordement de la voie nouvelle directement sur le giratoire de l'avenue Bougnard et de la rue du Luc</p>	<p>Cette solution a été étudiée et les avantages et les inconvénients ont été présentés aux habitants lors des ateliers tenus le 30/11 (à la suite de la concertation réglementaire).</p> <p>Ce scénario ne modifie pas le schéma de circulation actuel. Par contre, il engendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une réduction de l'emprise réservée aux futurs stationnements pour l'école Jeanne d'Arc, - un détour pour les habitants de la copropriété Pontet Extension IV souhaitant rejoindre l'avenue Bougnard (ils devront passer par le Sud, rue Paul Eluard et avenue du Pontet), - la création d'un linéaire de voie important devant les pièces de vie du bâtiment Aquitanis, - la réduction des franges arborées et l'augmentation du vis-à-vis du bâtiment Aquitanis et des futurs logements, - une empreinte écologique supérieure (imperméabilisation des sols plus importante) - un coût supplémentaire.

Incidences sur la circulation et nuisances occasionnées (thématique évoquée dans 22 commentaires)

Une dizaine de contributions exprime une inquiétude concernant le surplus de voitures amené par la voie nouvelle notamment d'un point de vue des nuisances sonores, visuelles mais également d'un point de vue de la pollution générée. Les problèmes de sécurité liés à la forte présence d'enfants ou d'usagers fragiles du quartier reviennent également à plusieurs reprises.

Plusieurs contributions interrogent les études de circulation effectuées qui sous estimeraient la circulation future sur le secteur. Une contribution interroge également les études réalisées au titre des impacts sur la pollution de l'air et des nuisances sonores.

Contributions	Réponses
Nuisances occasionnées par l'augmentation du trafic routier	La Fab a missionné un bureau d'études spécialisé (VENATHEC) pour réaliser un diagnostic de l'existant (étude acoustique et comptages routiers) et pour évaluer l'impact du projet sur le trafic routier et les nuisances acoustiques.

<ul style="list-style-type: none"> - Impact sur la circulation - Nuisances visuelles 	<p>L'étude a démontré que la projection de trafic au niveau de la voie nouvelle est similaire voire inférieure à celle de la rue Paul Eluard, qui est actuellement de 20 véhicules/heure. L'estimation projetée de la voie nouvelle est équivalente au regard du nombre de logements futurs, de la part du report modal (augmentant tous les ans au profit des transports en communs et modes de déplacements doux) et de la motorisation des ménages (baissant chaque année). L'impact sur la circulation est donc jugé faible, y compris aux heures de pointe.</p> <p>La voie nouvelle de desserte ne sera pas un court-circuit car elle sera limitée en gabarit, en vitesse débouchera sur un carrefour à feux et ne créera pas de raccourci.</p> <p>Elle sera accompagnée d'aménagements paysagers de qualité (plantations d'arbres d'alignement et bande d'espaces verts).</p> <p>L'objectif est d'améliorer la situation actuelle et l'environnement immédiat des résidences principalement constitué aujourd'hui de voiries.</p> <p>Le projet de résidentialisation de la résidence Bougnard Aquitanis (réaménagement des espaces extérieurs) participera à l'apaisement de la circulation du quartier en ne permettant plus de traverser la résidence via deux voies à double sens pour rejoindre l'avenue Bougnard.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la circulation sur les axes existants 	<p>La circulation actuelle sur les axes longeant le site est d'environ 300 véhicules par heure avenue Bougnard et 830 véhicules par heure avenue de Saige (dans les deux sens, moyennes journalières en semaine en 2017). La voie nouvelle dont le trafic est estimé à environ 20 véhicules par heure aura donc un impact faible sur la circulation existante.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Circulation des camions lors des travaux de construction 	<p>Lors des travaux, un plan de circulation adapté pour minimiser les nuisances sur les riverains sera mis en place.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores 	<p>L'étude a démontré que le site du projet est principalement impacté par le bruit des infrastructures de transport situées en limite du site : l'avenue de Saige et l'avenue Bougnard.</p> <p>Le niveau de bruit actuel relevé en journée au niveau de l'avenue Bougnard entre les résidences Aquitanis, Pontet Pascal et Robert Desnos est d'environ 45 dB en moyenne contre 60 à 65 dB avenues Bougnard et Saige.</p> <p>L'étude démontre que la future voie de desserte n'aura qu'un impact faible : en effet, sur les façades les plus impactés (pignons de bâtiments), les niveaux de bruit sont sensiblement plus élevés en période diurne (+4 à 5 dBA), ainsi qu'en période nocturne (+3 à 4 dBA). La différence de bruit occasionnée par cette nouvelle voie sera a priori peu perceptible de la part des riverains.</p> <p>Par mesure conservatoire, l'étude d'impact acoustique a considéré un débit projeté de 50 au lieu de 20 véhicules/heure estimés.</p> <p>Afin de réduire les nuisances sonores, le projet prévoit :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone de circulation apaisée (zone 30) avec la mise en place de dispositifs garantissant la limitation de la vitesse (de type chicanes) et privilégiant les circulations douces (piétonnes et cycles) vers les transports en commun (tramway et bus). - La mise en place d'aménagements paysagers (de type haies, arbustes ou arbres) entre les bâtiments d'habitation et les voies de circulation. - Une signalétique claire et bien visible de limitation de vitesse.
Sécurité des piétons du secteur	<p>Comme évoqué ci-dessus, de nombreux dispositifs seront mis en place afin de sécuriser davantage les piétons. La voie nouvelle sera une voie de desserte apaisée à faible trafic, comparable à la rue P. Eluard. Elle sera en zone 30. Les trottoirs seront généreux et bordés de plantations.</p> <p>Le projet de résidentialisation de la résidence Bognard Aquitanis (réaménagement des espaces extérieurs) participera à la mise en sécurité des piétons car elle sera fermée à la circulation publique et proposera de nouveaux espaces extérieurs de qualité et accessibles aux riverains pour jouer, se reposer ou cheminer en toute sécurité.</p> <p>Enfin, le projet urbain prévoit l'aménagement de deux parcs à proximité directe des résidences existantes, espaces protégés des flux de circulation permettant aux enfants de jouer en sécurité et à tous de profiter d'espaces verts en toute quiétude.</p>
Pollution de l'air - secteur visiblement déjà pollué	<p>L'association agréée de surveillance de la qualité de l'air (AIRAQ) a défini les indices de qualité de l'air (indice ATMO) sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole. Les résultats présentés en avril 2017 basés sur la synthèse annuelle de 2016 démontrent que le site de projet présente une qualité de l'air bonne. Les zones de moindre qualité sont localisées à environ 400 m au sud (« Rocade de Bordeaux ») et avenue de Saige.</p> <p>Le projet s'attachera à ne pas dégrader la qualité de l'air en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développant les modes doux et l'accessibilité aux transports en commun desservant déjà de façon très satisfaisante le secteur, afin de réduire l'utilisation de la voiture particulière - Conservant un maximum d'espaces de nature et d'arbres permettant de limiter l'effet d'îlot de Chaleur Urbain et donc d'améliorer la qualité de l'air ; - Développant avec les concepteurs de l'opération un projet alliant conception pragmatique, bioclimatique et performante (matériaux, principe énergétique, énergies renouvelables), économique pour les usagers, et durable (préservation de la santé et de la nature).
Détours générés par le nouveau schéma viaire et accès à la rocade	<p>Il n'y aura aucun détour ni impacts pour les habitants de la rue A. Daudet et de la résidence Bognard Aquitanis dont la desserte est inchangée.</p> <p>Pour les habitants de la copropriété, du fait du projet de réaménagement des espaces extérieurs de la résidence Aquitanis,</p>

	ils devront circuler par la voie nouvelle pour rejoindre l'avenue Bournard. La sortie rue Paul Eluard reste inchangée.
--	--

Liaisons douces (thématique évoquée dans 3 commentaires)

Quelques interrogations concernent les liaisons douces, cheminements piétons essentiellement.

Contributions	Réponses
<p>Favoriser les modes de déplacement doux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons piétonnes entre les résidences voisines et l'arrêt du tramway - Maintien du chemin rural 	<p>Le site de projet est desservi de façon très satisfaisante par les transports en commun (à l'intersection des deux branches de la ligne B de tramway et de 4 lignes de bus), eux-mêmes bien alimentés en modes alternatifs et voies douces. Un parc relais est également localisé à l'arrêt de tramway « Bournard ». Aussi, les modes de déplacements doux vers ces infrastructures seront favorisés en alternative aux modes de déplacement motorisés (générateurs de nuisances et d'émissions de gaz à effet de serre).</p> <p>Les aménagements encourageant la mobilité douce seront pérennisés et développés dans le cadre du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La piste cyclable existante qui relie le Parc du Pontet (au Nord) et le quartier de Saige (au Sud) est conservée. Le maillage est renforcé par un nouveau cheminement piéton, qui invite les nouveaux habitants à s'emparer de cet espace public collectif et qui se poursuivra le long du ruisseau. - Le chemin de terre champêtre (chemin rural) en partie Ouest du site présente de grandes qualités paysagères : il sera à ce titre conservé en cheminement doux partagé en partie Nord et maintenu en l'Etat en partie Sud pour permettre la desserte de la maison existante à son extrémité. - De nouveaux cheminements piétons seront aménagés à l'emplacement du chemin d'usage existant pour relier la station de tramway et les nouveaux parcs depuis les résidences situées à l'ouest du site en bordure de la voie nouvelle. Ils seront traités de façon ergonomique (matériaux et largeur adaptée). - Les cyclistes bénéficieront de stationnements spécifiques tant dans les bâtiments d'habitation que sur l'espace public. Ils pourront rejoindre les différents aménagements dédiés de la commune, dont les premiers sont à proximité immédiate du site du projet (pistes et bandes cyclables sur les avenues Bournard et Liautey).
<p>Accessibilité des espaces verts protégés</p>	<p>Des liaisons douces irrigueront tout le périmètre d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Les espaces verts protégés au niveau des deux parcs seront accessibles depuis l'espace public. Les masses boisées conservées en partie Ouest du site qui se situeront sur des parcelles privées seront également visibles et accessibles par les riverains.</p>

Stationnement (thématique évoquée dans 5 commentaires)

Plusieurs contributions concernent le manque de place de stationnement actuel pour les résidents et les parents de l'école Jeanne d'Arc, et questionnent sur le nombre de places prévues dans le cadre du projet.

Contributions	Réponses
<p>Manque de place de stationnement en l'état actuel</p> <ul style="list-style-type: none">- pour l'école Jeanne d'Arc- stationnement sauvage des parents d'élèves- depuis la construction de nouvelles résidences	<p>Il est constaté un manque de place de stationnement et donc des stationnements sauvages par les parents qui déposent leurs enfants à l'école Jeanne d'Arc. Cela occasionne des nuisances au niveau de la résidence Bougnard Aquitanis qui se voit occuper ses places de stationnement.</p> <p>Aussi, pour y remédier, le projet prévoit la possibilité de dédier une emprise du site à la création d'un parking en face de l'école Jeanne d'Arc (au niveau du rond-point de la rue du Luc).</p> <p>De plus, Aquitanis engage son projet de résidentialisation des espaces extérieurs de la résidence, dont l'accès véhicules ne sera possible que pour les habitants de cette résidence. Un contrôle d'accès sera mis en place.</p>
<p>Nombre de place de stationnement du projet</p> <ul style="list-style-type: none">- Au regard des besoins futurs- Parkings aériens	<p>Le site de projet se situe en périmètre de modération (à moins de 500 m de la station de tramway Bougnard). A ce titre, et conformément à la réglementation du PLU applicable sur l'ensemble de l'agglomération, il sera prévu 1 place de stationnement par logement en moyenne. Les parkings enterrés sous les bâtiments seront privilégiés afin de préserver un maximum d'espaces de pleine terre (masses boisées existantes, futures plantations et espaces verts) et limiter la hauteur des bâtiments.</p> <p>En complément, une trentaine de places visiteurs seront prévues le long de la voie nouvelle.</p> <p>Le parking de l'école J. d'Arc pourra être aérien et regrouper une vingtaine de places de stationnement.</p> <p>Le projet de résidentialisation de la résidence Bougnard Aquitanis prévoit de restituer un nombre de places équivalent à l'existant en aérien.</p>

b) Programmation de l'opération (évoquée par 19 contributions)

Deuxième thématique relevée au regard du nombre de contributions, la programmation du projet a donné lieu à :

- 12 contributions concernant la programmation de logements (nombre de logements, densité, formes urbaines, hauteurs),
- 7 contributions concernant les équipements sportifs, les commerces et services de proximité

Logements (thématique évoquée dans 12 commentaires)

4 contributions expriment un avis favorable à la densité de logements proposée, inférieure au seuil autorisé par le PLU, alors que 5 contributions expriment une inquiétude voire une opposition au projet de densification (secteur jugé déjà trop dense, inquiétude liée aux problèmes de voisinage consécutifs à l'augmentation de la population).

Contributions	Réponses
<p>Types de logements projetés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avenue Bougnard notamment - Mixité sociale 	<p>Le projet prévoit des logements collectifs à typologie et mixité variée avec le respect de la constante suivante : chaque logement bénéficiera d'une pièce à l'extérieur (balcon, terrasse ou jardin).</p> <p>Cette diversité se retrouve également dans les différents produits de logement proposés devant répondre à un objectif de prix de sortie maîtrisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un tiers de locatif social ; - un tiers en accession sociale et abordable (moins de 2 500 € HT le m² parking compris) ; - un tiers en accession libre. <p>Il est prévu, conformément au PLU, environ 30% de T1 et T2 et 70% de T3 ou plus.</p>
<p>Implantation des futurs bâtiments</p>	<p>Lors de la réunion du 6 juin 2018, les principes structurants ont été présentés. Parmi ces principes, figurent deux implantations bâties choisies pour le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en grappes de plots articulés autour des masses boisées afin de limiter les vis-à-vis et de proposer une typologie de « parc habité » ouvert sur les espaces verts ; - en lanières perpendiculaires à l'avenue Bougnard afin de rendre visible depuis l'avenue et l'espace public les cœurs d'îlots paysagers.
<p>Ratios emprise bâtie et emprise non bâtie</p> <ul style="list-style-type: none"> - place restante suffisante pour la réalisation de deux parcs urbains 	<p>L'emprise foncière est de 7,8 ha, dont 2 ha entièrement dédiés aux parcs publics.</p> <p>Les îlots (hors voirie et parcs) du projet auront une emprise bâtie moyenne d'environ 22% afin de permettre la conservation des masses boisées existantes et l'aménagement d'une masse boisée par îlot, alors que le PLU en autorise 40%. La faible emprise au sol du projet permet d'accorder une large place aux espaces verts et de nature, privilégiant les lieux de partage et les cheminements piétons.</p>
<p>Hauteurs et densité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de réduction de la constructibilité - Demande d'abaissement en R+2/ R+3 pour s'intégrer au mieux au paysage végétal 	<p>Les hauteurs du projet présenté en concertation s'échelonnent progressivement de R+1 à R+3+ attique avec une moyenne à R+2. Les hauteurs sont adaptées à l'environnement immédiat du programme et inférieures à celles autorisées par le PLU (possibilité de construire jusqu'en R+4).</p> <p>De plus, l'emprise bâtie étant deux fois inférieure au PLU, la densité du projet est environ trois fois moindre que celle autorisée au PLU.</p>
<p>Intégration d'un bâtiment d'accueil spécialisé (type logements d'urgence, aide aux personnes en difficultés)</p>	<p>En l'état actuel du projet, il n'est pas prévu d'intégrer ce type de programme.</p>

<p>Conception bioclimatique des logements</p>	<p>La conception des logements qui composent le projet sera basée sur des principes bioclimatiques éprouvés, qui amèneront naturellement des économies d'énergies, confort d'été et d'hiver, et qualité d'ensoleillement et de ventilation des espaces et lieux de vie : les logements traversants ou multi-orientés seront privilégiés, pas de logements mono-orientés au Nord ne seront acceptés.</p> <p>De plus, les performances énergétiques respecteront a minima la réglementation en vigueur, déjà performante en termes de consommation d'énergie et d'isolation.</p> <p>Le projet étudiera les potentialités en énergies renouvelables (par exemple : panneaux photovoltaïques sur toitures- terrasses, raccordement géothermique...).</p> <p>L'étude de l'usage des toitures sera également prise en compte pour gérer les eaux pluviales, mettre en place des énergies renouvelables, ou simplement les végétaliser pour mieux isoler les bâtis. L'objectif étant ici de limiter l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU).</p>
--	--

Equipements sportifs, commerces et services de proximité (thématique évoquée dans 7 commentaires)

Quatre contributions expriment une demande concernant un 2nd stade de rugby pour l'entraînement (Pessac Rugby). Deux autres contributions questionnent sur les commerces et services prévus. Une dernière préconise la création d'une aire de repos.

Contributions	Réponses
<p>Création d'un second stade de rugby pour l'entraînement</p>	<p>La Ville de Pessac souhaite reconvertir l'actuel stade de football américain en stade de rugby.</p> <p>Toutefois, à la demande des habitants, l'hypothèse de la création d'un second stade de rugby pour l'entraînement (en remplacement du stade du Chiquet) sur ce site de projet a fait l'objet d'une étude spécifique dont les impacts ont été analysés. A l'issue, la possibilité de créer un second stade a été écartée pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le coût financier important à la charge de la Ville ; - Au regard de l'emprise occupée, la nécessité de densifier davantage le projet avec des hauteurs supérieures sur une emprise plus réduite et une augmentation des emprises bâties remettant en cause la préservation des masses boisées, enjeux environnementaux, et restauration de la zone humide. <p>De plus, le stade de rugby du Chiquet se situe rue Marc Desbats à moins de 2 km du site de projet.</p>
<p>Création de commerces ou services de proximité autour d'une zone de rencontre</p>	<p>Il n'est pas prévu de commerces ni de services en raison de l'existence de pôles commerciaux à proximité (centre-ville et Saige).</p>

Création d'une aire de repos dans les espaces naturels	Des aires de repos pourront être envisagés dans les parcs. Des bancs seront installés a minima.
--	---

c) Cadre de vie, paysage et environnement (thématique évoquée par 18 commentaires)

Les contributions font état d'un fort attachement des habitants à leur cadre de vie. Une dizaine de contributions expriment un avis favorable pour la sauvegarde des espaces verts. D'autres soulignent le caractère environnemental du projet (notamment par sa localisation à proximité des transports en communs).

Contributions	Réponses
Etude environnementales menées	<p>Plusieurs études environnementales ont été engagées par la Fab dans l'objectif d'identifier de manière précise, en amont du travail de conception urbaine, les sensibilités et les enjeux existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diagnostic écologique et environnemental (ELYOMIS / ANTEA) – 2014/2015 - Diagnostic du patrimoine arboré (AAPA) – 2015 - Caractérisation zones humides (ELYOMIS/ ANTEA) – 2016 - Pré-diagnostic « Sites et sols pollués » niveau 1 (Soler Environnement) – 2016 - Diagnostic « Sites et sols pollués » niveau 2 (ARCAGEE) – 2016 - Actualisation diagnostic écologique (EREA-CONSEIL) – 2017 - Etude acoustique et comptages routiers – Diagnostic et modélisation (VENATHEC) – 2017 - Expertise zones humides et plan d'actions (BECHERER CONSEIL / SIMETHIS) – 2017 <p>Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, le dossier d'examen « au cas par cas » a recueilli un avis favorable de l'Autorité Environnementale le 11 juillet 2018.</p>
<p>Conservation de masses arborées existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre - choix conservation - Impact voie nouvelle 	<p>Même si le paysage est fortement urbanisé, des espaces boisés sont particulièrement présents sur la zone d'étude, notamment le long du cours d'eau du Serpent et en partie Ouest du site. Ils confèrent un intérêt paysager et environnemental au site.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site comprend environ 242 arbres adultes. Les essences rencontrées sur la zone d'étude sont principalement : des chênes, des aulnes (caractéristiques des zones humides), des pins, des bambous. - Il est prévu la conservation de 165 arbres dont 54 sont jugés remarquables. Les arbres existants remarquables (Chênes, Pins âgés) et le boisement caducifolé (habitat d'espèces patrimoniales et/ou protégées) au Sud seront conservés. - 77 arbres en mauvais état phytosanitaire et mécanique seront impactés par le projet. - Les deux grandes masses végétales à l'Ouest du stade constituent une armature végétale qui sera conservée et sur laquelle le projet d'aménagement s'est appuyé (espaces collectifs à l'échelle du quartier : jeux, bancs, tables, ...). Elles seront renforcées par des plantations supplémentaires.

	Le projet s'attache à préserver au maximum les arbres existants sur la base de l'expertise arboricole réalisée en 2015 et complétée par un diagnostic paysager en 2017. Le projet compensera les arbres ne pouvant être conservés.
Plantation de nouveaux arbres	133 arbres d'essences rustiques et adaptés au milieu seront plantés dans le cadre du projet. Au terme de l'opération, 300 arbres seront présents sur ces 8 ha.
Préservation des arbres du mail entre les résidences Aquitanis et Pontet Pascal	Le projet urbain n'impacte pas les arbres du mail. Dans le projet de résidentialisation de la résidence Bougnard, Aquitanis s'attachera à préserver les arbres en bon état phytosanitaire et mécanique.
Continuité de la coulée verte - risque de rupture au niveau du parking de bus - espaces verts préservés accessibles à tous	<p>Le projet s'attache à conserver les traces de ce qui est déjà-là et à renforcer les usages existants au-delà des limites du site. Le Parc du Pontet situé au Nord du site est un parc urbain offrant un cheminement doux qui traverse le site de projet du Nord au Sud. Le projet propose de s'appuyer sur cet axe structurant à l'échelle urbaine et de le prolonger sur sa partie Sud par un travail sur le végétal et sur le renforcement des réseaux de liaison douce (piste cyclable conservée et cheminement piéton créé).</p> <p>Le prolongement du parc permet une véritable liaison du centre de Pessac jusqu'au quartier de Saige, au Sud du site. Aussi, la coulée verte sera préservée et consolidée et à vocation à rester un espace public accessible à tous. L'objectif est de conforter une trame de « nature en ville ».</p> <p>Elle sera ponctuellement interrompue au niveau du passage le plus étroit situé entre le stade et le parking relais. La largeur insuffisante permet uniquement l'aménagement de la voie d'accès au terminus de bus qui se situera à l'arrière du P+R.</p> <p>Afin de limiter l'effet de rupture, des réflexions sont engagées dans le cadre de l'étude d'aménagement du nouveau terminus de bus concernant notamment le traitement du revêtement de sol et la mise en retrait du déplacement du local technique.</p>
Création d'un espace éco-citoyen	Un espace éco citoyen permettant de sensibiliser à la préservation de l'environnement en lien avec la constitution d'une coulée verte n'est pas prévu à ce jour mais une initiative des habitants dans ce sens serait la bienvenue. Des panneaux d'information pédagogiques pourront être mis en place en lien avec la restauration de la zone humide.
Aménagements aux abords du ruisseau du Serpent - canaliser le cours d'eau du Serpent pour limiter le nombre de moustiques	<p>Des investigations écologiques et zones humides (habitats, faune, flore et continuités écologiques) ont été menées sur l'ensemble du périmètre. Le projet a tenu compte de ces résultats dans le déploiement de la démarche « Eviter Réduire Compenser ».</p> <p>Le projet compose donc avec la présence du ruisseau du Serpent qui sera conservé et préservé. La trame bleue y sera renforcée. Des travaux seront engagés afin de restaurer et qualifier la</p>

- minimiser les aménagements aux abords du Serpent pour préserver la zone humide	fonctionnalité écologique du ruisseau et des zones humides, véritable atout écologique dans cet environnement urbain. Un plan d'actions a d'ores et déjà été produit et pris en compte par la Maîtrise d'ouvrage pour le déploiement dans le temps et la pérennisation de celle-ci.
--	--

d) Sur les thématiques diverses relatives au projet (évoqués dans 9 commentaires)

Plusieurs contributions expriment un avis favorable sur le projet en général. Cinq contributions concernent l'économie du projet. Les contributions ponctuelles restantes concernent divers sujets : périmètre du projet, agrandissement du parking relais, information des habitants aux réunions publiques, ou les plans présentés en concertation.

Contributions	Réponses
Economie du projet - reconfiguration coûteuse	L'intérêt d'une opération d'aménagement de ce type est de faire supporter aux promoteurs privés une partie importante du coût réel des équipements publics d'infrastructures (rues, réseaux, parcs...) Le projet a également été étudié dans un objectif de limiter l'impact financier pour les collectivités.
Intégration de la résidence Aquitanis « Bognard » qui est en dehors du périmètre du PAE	La résidence Aquitanis « Bognard » est bien incluse dans le périmètre de l'opération d'aménagement mais pas dans celui du PAE instauré en 2010. Le PAE est exclusivement un outil de financement des équipements publics, permettant la perception en cas de constructions nouvelles de participations financières de la part des maîtres d'ouvrage de ces constructions.
Agrandissement du parking relais Bognard	Il n'est pas prévu d'agrandissement du parking relais dans le cadre du projet urbain. Un projet de requalification des revêtements est à l'étude par Bordeaux Métropole.
Information des habitants à la réunion publique pour les habitants de la rue Alphonse Daudet	Les moyens de communication suivants ont été mis en œuvre pour informer de la réunion publique : - Courriers d'information aux habitants à proximité du secteur de projet - Annonce aux personnes présentes lors de la balade urbaine du 16 mai - Annonce sur le site internet de Bordeaux Métropole (site de la participation) - Mise en place de panneaux d'information sur le site
Plans communiqués lors de la concertation - caractère peu réaliste des emprises des bâtiments et de la voirie	La concertation réglementaire étant menée en amont, le projet n'est pas encore défini précisément. L'objectif d'une concertation en amont est d'avancer en même temps que le travail des concepteurs urbains afin de l'alimenter. Les plans présentés traduisent les intentions urbaines et paysagères qui permettront de définir lors de la poursuite des études le plan masse plus précis du projet urbain.

II. Conclusions et suites de la concertation

La concertation relative au projet urbain du Pontet Sud a suscité de nombreuses réactions et contributions. Celles-ci ont été de différentes natures sur de multiples sujets et toutes ont été prises en compte pour élaborer les réponses apportées dans le cadre de ce bilan.

Le sujet des déplacements a été central lors des différents temps de la concertation et a reçu le plus de réactions des participants et de nombreux avis et observations (circulation, stationnement, ...). Le bilan relève d'ailleurs quelques incompréhensions concernant le projet d'aménagement, notamment au niveau de l'impact du nouveau schéma de circulation pour les habitants actuels.

A contrario, les questions moins saisissables en termes d'impact sur le quotidien des habitants telles que celles relatives à l'offre de logements accessibles économiquement, la qualité des nouveaux logements, la vision globale du projet urbain et sa relation avec les quartiers existants, et la temporalité de la conception et de la réalisation du projet urbain ont peu été soulevées.

Une des difficultés rencontrée lors de la concertation a été le décalage entre l'attente forte des participants d'avoir à disposition des éléments précis et aboutis sur le projet urbain et la temporalité d'une concertation réalisée en amont. Il a ainsi été expliqué que l'objectif de cette dernière est d'alimenter le travail des concepteurs urbain pour la suite.

Les échanges avec les participants ont permis aux collectivités et à La Fab de préciser, quand cela était possible, certains aspects du projet urbain et de prendre acte des attentes des participants pour la suite des études de conception et de programmation sur les principaux sujets suivants :

- Sur les déplacements :
 - Raccorder la voie nouvelle au niveau du rond-point de l'avenue Bougnard ;
 - Limiter les incidences sur la circulation et les nuisances occasionnées ;
 - Conforter le réseau des circulations douces en privilégiant la sécurité et le confort des piétons ;
 - Eviter le stationnement sauvage par une offre de stationnement adaptée (création d'un parking pour l'école Jeanne d'Arc) et inciter à l'utilisation d'autres modes de déplacements plus respectueux de l'environnement.
- Sur le cadre de vie, paysage et environnement :
 - Conforter les deux parcs comme trame de « nature en ville » ;
 - Favoriser la bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements (« habiter un parc urbain ») ;
 - S'assurer du respect par les opérateurs des différentes masses boisées par les opérateurs ;
 - Préserver les continuités écologiques et la zone humide.

La phase de concertation réalisée au titre du code de l'urbanisme étant close, elle constituait la première étape d'accompagnement dans la conception du projet urbain avant sa mise en œuvre ; mais le dialogue avec le public a vocation à être poursuivi.

A noter, à l'issue de la concertation réglementaire, des ateliers ont été réalisés vendredi 30 novembre 2018 afin de présenter aux habitants :

- La synthèse des observations émises dans le cadre du bilan de la concertation,
- La manière dont celles-ci ont été prises en compte dans le projet urbain.

Il a ainsi été présenté aux habitants les avantages et inconvénients du scénario de schéma viaire vers lequel ils avaient souhaité s'orienter, à savoir le raccordement de la voie nouvelle au rond-point, au regard du scénario initial.

Les études urbaines vont pouvoir se poursuivre sur la base des éléments de programme alimentés et consolidés par la concertation.



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

F/ PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Mai 2019

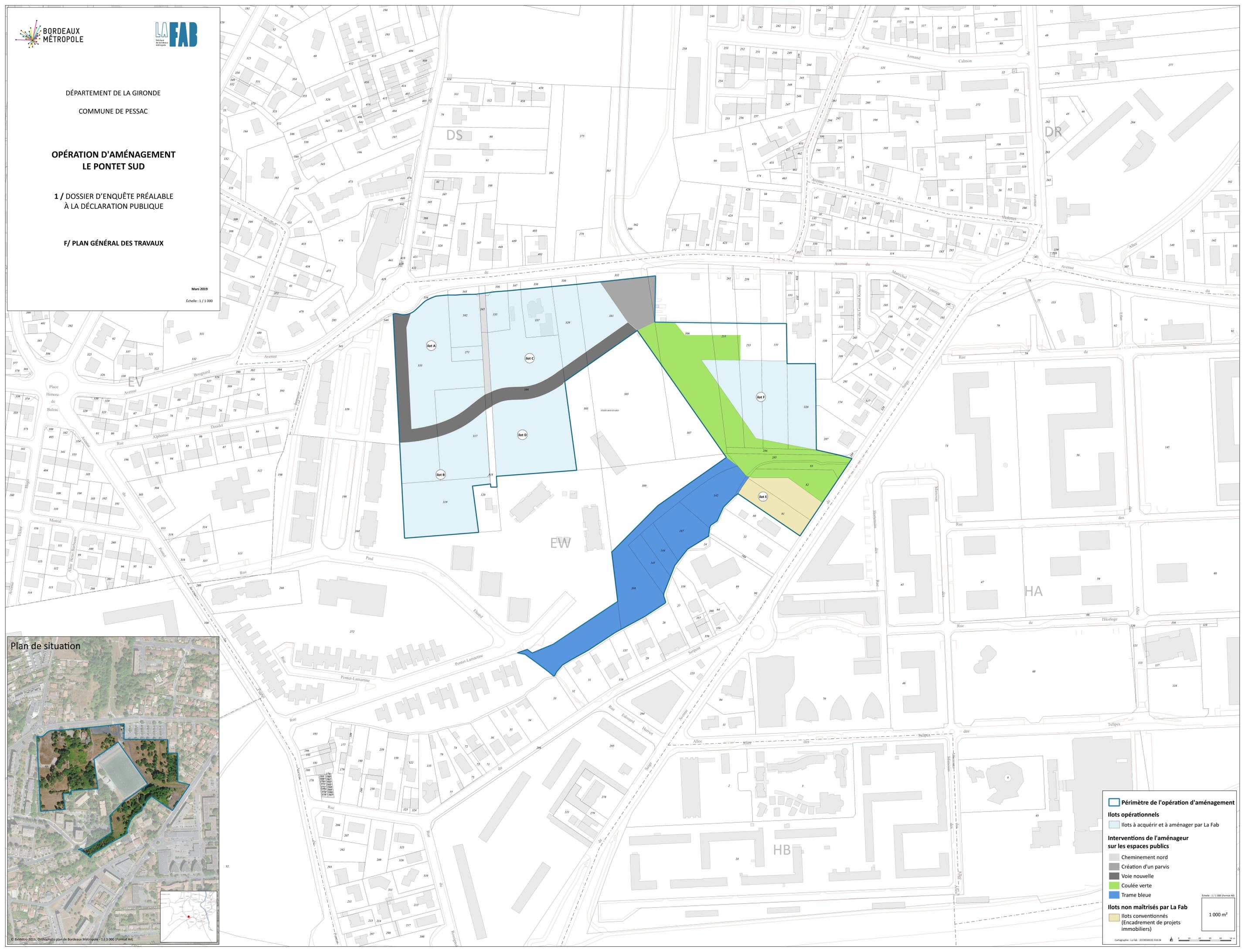
DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE PESSAC

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
LE PONTET SUD

1 / DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE
À LA DÉCLARATION PUBLIQUE

F / PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Mars 2019
Échelle : 1 / 1 000



■ Périmètre de l'opération d'aménagement

■ Ilots opérationnels
■ Ilots à acquérir et à aménager par La Fab

Interventions de l'aménageur sur les espaces publics

- Cheminement nord
- Création d'un parvis
- Voie nouvelle
- Coulée verte
- Trame bleue

Ilots non maîtrisés par La Fab
■ Ilots conventionnés (Encadrement de projets immobiliers)

Échelle : 1 / 1 000 (Format A4)
1 000 m²

Cartographie : La Fab - 2019/03/2020-1518-04



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PESSAC

OPERATION D'AMENAGEMENT LE PONTET SUD

1/ DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**G/ CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

Mai 2019

Sommaire

PROGRAMME DES PRINCIPAUX OUVRAGES	3
1. LES ESPACES PUBLICS	4
1.1 Les espaces verts	5
1.2 Le maillage / les voies publiques	8
2. L'ADAPTATION DES RESEAUX	11
TABLEAU DES FIGURES	13

PROGRAMME DES PRINCIPAUX OUVRAGES

L'aménagement de l'opération Le Pontet Sud à Pessac nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics composé de trois éléments :

- Les travaux d'espaces verts,
- Les travaux de voirie,
- Les travaux de réseaux.

Il prévoit :

- La réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis situés à l'Ouest de l'opération ;
- La réalisation d'un parvis d'accès paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le Parking relais « Bougnard » du Tramway, et le futur terminus de bus ;
- La réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent (« Trame Bleue ») (comprenant cheminements piétons et cyclables) ;
- La réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers (« Coulée Verte ») du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige (comprenant cheminements piétons et cyclables) ;
- La pose des réseaux sous voirie commune au futur Terminus de bus et à un îlot bâti du projet.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira notamment d'assurer la desserte par l'ensemble des réseaux et le raccordement électrique de l'opération.

Le coût prévisionnel des dépenses relatives aux équipements publics est d'environ 3 640 000 € HT pour une superficie dédiée d'environ 27 344 m².

Une partie du programme des équipements publics sera portée à la charge de l'aménageur La Fab, futur concessionnaire de l'opération, et une autre sera à la charge de Bordeaux Métropole ou de la Ville de Pessac suivant la compétence de ces équipements.

Le tableau suivant liste la désignation des équipements publics concernés :

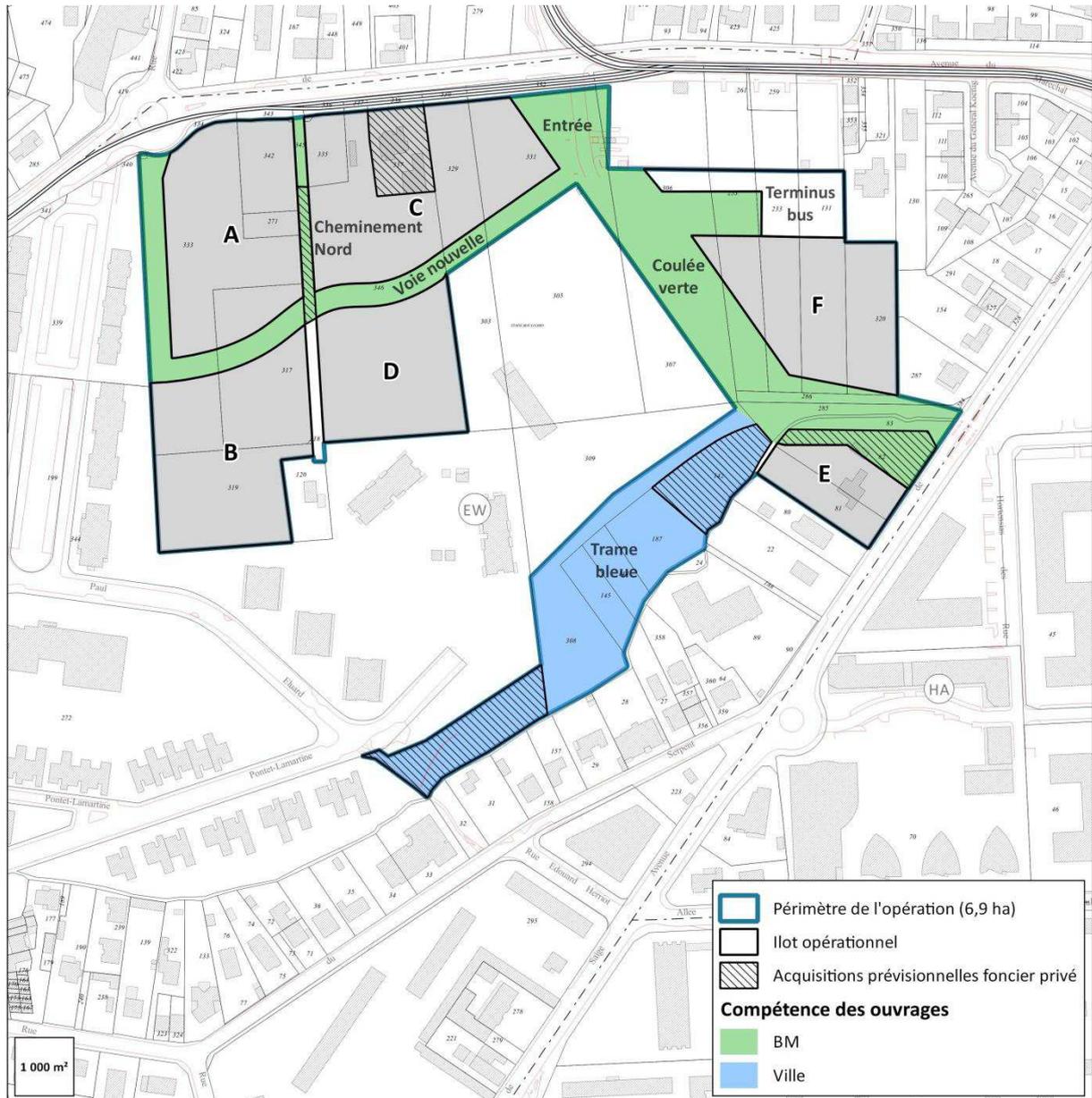
	<i>Désignation des espaces publics</i>	<i>Nature des travaux</i>	<i>Maîtrise d'ouvrage</i>	<i>Domanialité future</i>	<i>Gestionnaire futur</i>
1	Voie Nouvelle 1	Création	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac*
2	Voie Nouvelle 2	Création	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac*
3	Cheminement Nord	Création	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac*
4	Entrée	Création / Requalification	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac*
5	Coulée verte	Création / Requalification	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac*
6	Trame bleue	Création / Requalification	Aménageur	Ville de Pessac	Ville de Pessac
7	Réseaux sous voirie du terminus bus	Création	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac*

*Eclairage Public

1. LES ESPACES PUBLICS

Le projet comporte un programme de requalification et de développement de nouveaux espaces publics, dont notamment la création de deux parcs (Coulée Verte et Trame Bleue), permettant l'accès à chacun à un espace de nature de qualité et sécurisés.

Figure 1 : Espaces publics dans l'opération



Source : La Fab, 2019

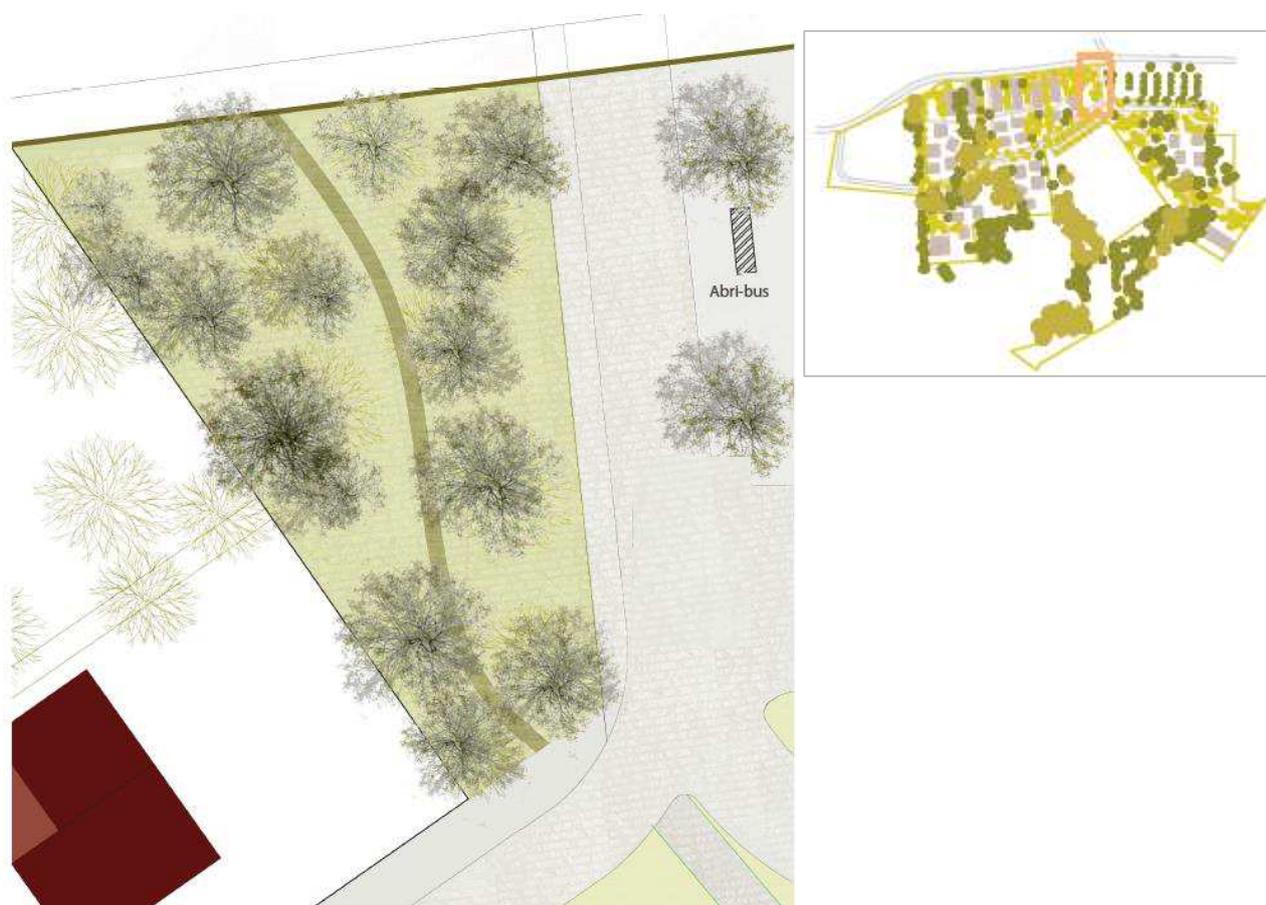
1.1 Les espaces verts

Une composante essentielle du projet réside dans la création de deux parcs publics dans le prolongement du parc du Pontet : la Coulée verte et la Trame bleue, reliant le centre-ville au quartier d'habitat social de Saige.

▪ *Entrée sur le parc depuis l'avenue Bognard*

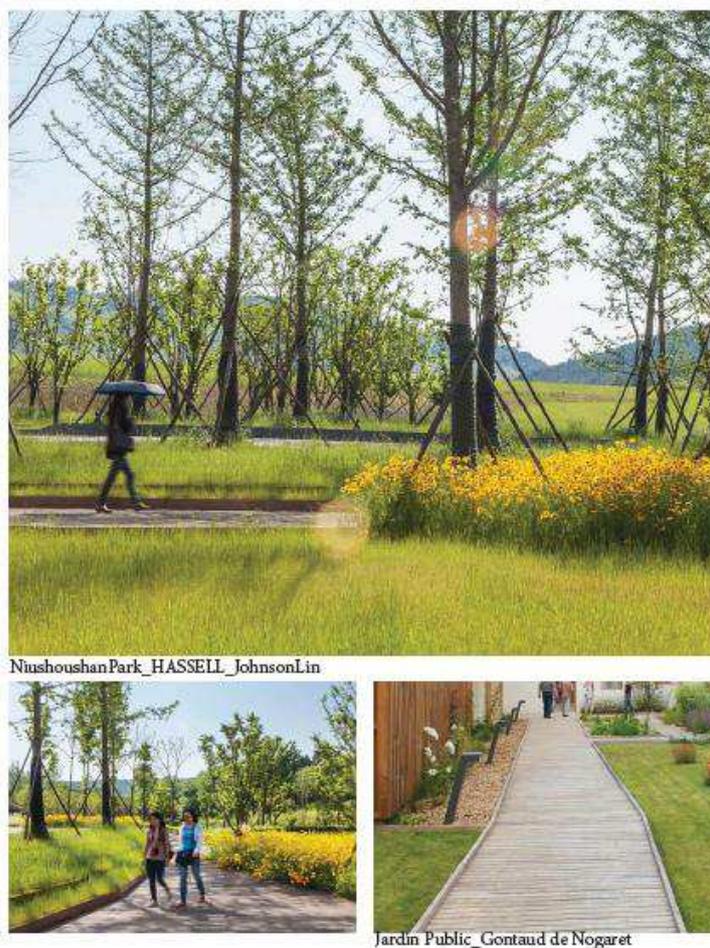
Véritable espace de transition entre l'avenue Bognard et le parc du Pontet Nord l'entrée du site se constituera d'un aménagement paysager généreux distinct de la voie nouvelle, accueillant cheminement piéton, piste cyclable et espaces verts dans le prolongement du parc urbain du Pontet Nord.

Figure 2 : Entrée du site, entre le parc urbain Nord et la Coulée Verte



Source : Atelier provisoire, 2019

Figure 3 : Références illustrant l'ambiance attendue au niveau de l'espace vert d'entrée



Source : Atelier provisoire, 2019

▪ **Prolongement du parc urbain sur le site du Pontet : la Coulée Verte**

La Coulée Verte s'inscrit dans le prolongement des aménagements paysagers existants au nord du site, afin d'y créer un axe convivial. Le projet propose de s'appuyer sur cet axe structurant et de le prolonger sur sa partie Sud par un travail sur le végétal et sur le renforcement des réseaux de liaisons douces.

A cet effet, la piste cyclable existante qui relie le parc Nord du Pontet à Saige est requalifiée et un nouveau cheminement piéton confortable et sécurisé sera créé.

Des nouvelles plantations viendront compléter les essences existantes afin de créer un espace de détente agréable et appropriable par les habitants du quartier et plus largement de la commune, et respectueux des qualités environnementales du lieu.

D'une largeur moyenne d'environ 36 m, la coulée verte s'élargit pour atteindre environ 50 m à son débouché avenue de Saige, afin de favoriser les échanges et les liens avec le quartier d'habitat social de Saige. Cet axe vert permettra de rejoindre l'arrêt de tramway Bougnard présent au Nord du site, ainsi que le centre-ville de Pessac, à pied ou à vélo.

Figure 4 : Représentation visuelle de la coulée verte



Source : Atelier provisoire, 2019

Figure 5 : Références illustrant l'ambiance attendue au niveau de la coulée verte



Agence Territoire - Sermange



Conservation de la piste cyclable existante



Source : Atelier provisoire, 2019

▪ **Aménagement des abords du ruisseau du Serpent : la Trame Bleue.**

L'aménagement consistera à révéler les qualités environnementales et paysagères du site. Plus naturel, avec des espaces gérés de façon différenciés, le parc de la Trame Bleue accueillera une circulation douce et des nouvelles plantations aux abords du ruisseau.

Au regard de la sensibilité avérée du milieu, le projet d'aménagement du Pontet Sud vise la restauration de la zone humide et la valorisation du ruisseau du Serpent.

1.2 Le maillage / les voies publiques

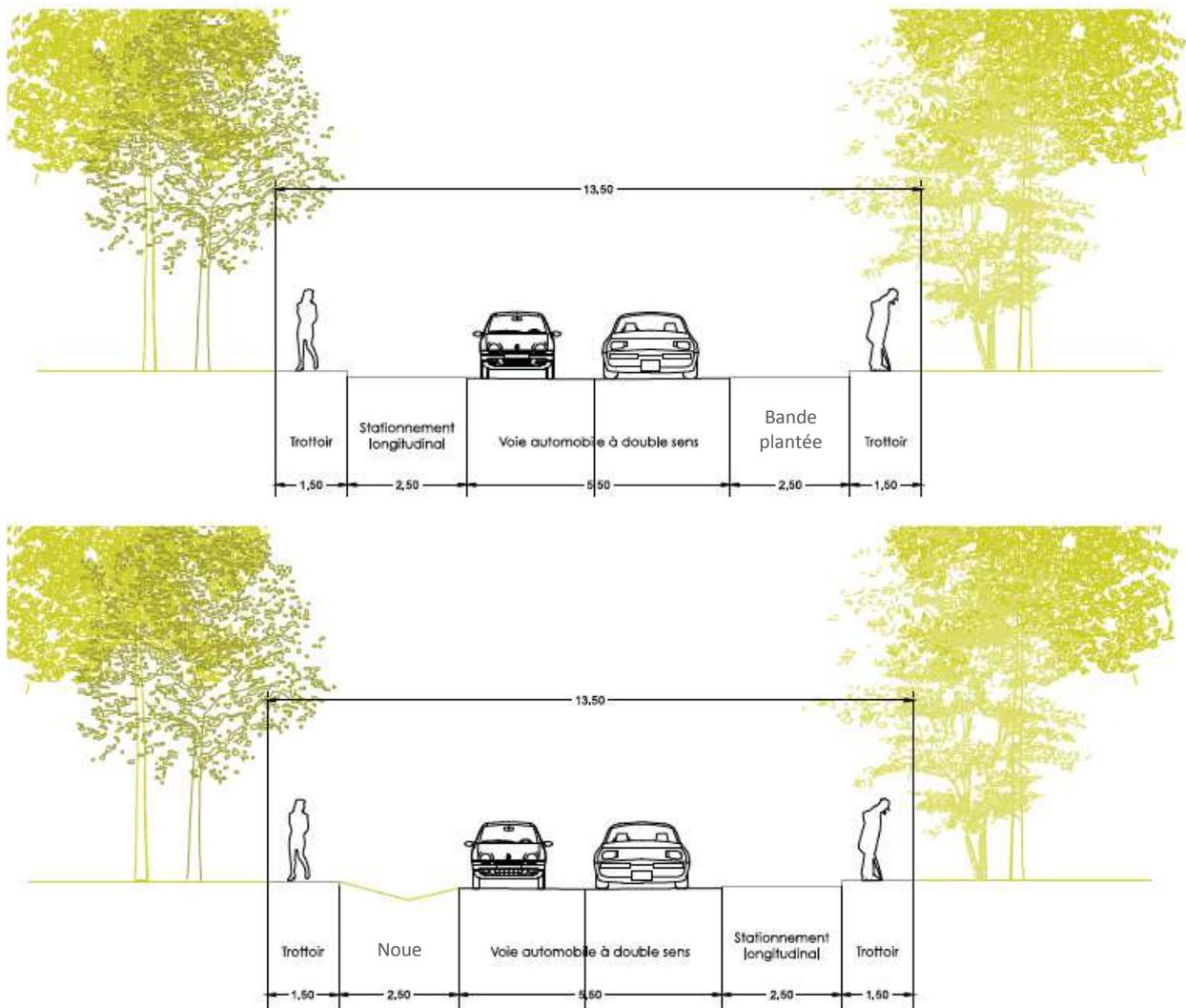
Afin de permettre la desserte des ilots de l'opération, l'opération d'aménagement s'appuiera sur des voies et espaces existants en les requalifiant, mais aussi sur de nouveaux espaces publics (voies, etc.).

▪ La voie nouvelle

La rue principale de l'opération réside dans la voie nouvelle qui desservira la majorité des ilots opérationnels. Cette voie nouvelle trouve son amorce avenue de Bougnard au niveau de l'entrée du stade puis vient se boucler au giratoire de la même avenue.

La voie pourra être à double sens et accueillir du stationnement longitudinal, avec une prévision d'environ une trentaine de places. La largeur de la voie est d'environ 13 m intégrant trottoirs de part et d'autre, stationnement, noue ou bande plantée.

Figure 6 : Proposition d'aménagement de la rue principale



Source : Atelier provisoire, 2019

- **Le cheminement Nord**

Le projet prévoit la requalification du chemin existant aux qualités paysagères reconnues (de type chemin rural) situé entre l'avenue Bognard et la future voie de desserte. A l'intersection avec la voie nouvelle, un espace de transition pourra être créé sous la forme d'un plateau.

Figure 7 : Cheminement Nord



Source : Atelier provisoire, 2019

A noter, dans le prolongement de ce cheminement Nord, le chemin d'accès sud à la maison individuelle située à son extrémité est conservé dans son état actuel comme accès privé.

- **Le déplacement du terminus de bus et la réalisation de son aménagement définitif**

Le projet intègre le déplacement du terminus du bus qui était provisoirement implanté le long de l'avenue Bognard. Son aménagement définitif est prévu au sud du parking relai du tramway. Les travaux d'aménagement résident principalement dans des travaux de voirie, à savoir la réalisation d'une aire de retournement et d'environ 4 à 6 places de stationnement dédiées aux bus.

Figure 8 : Déplacement du terminus de bus et son aménagement définitif



Source : La Fab, 2019

2. L'ADAPTATION DES RESEAUX

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs, le déploiement de nouveaux réseaux techniques ainsi que la reprise de certains seront nécessaires. Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira notamment d'assurer la desserte par l'ensemble des réseaux et le raccordement électrique de l'opération.

Assainissement eaux usées / eaux pluviales

La carte d'aptitude d'infiltration des eaux pluviales, établie par Bordeaux Métropole, dans le cadre du guide de gestion des eaux pluviales de Bordeaux Métropole, précise les capacités théoriques d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de Bordeaux Métropole. Au regard de ces données, il a été considéré le cas le plus défavorable dans la configuration sur site, à savoir l'impossibilité d'infiltrer les eaux. Les eaux pluviales devront être stockées dans l'emprise parcellaire de chaque projet et rejetées dans le réseau public avec un débit limité à 3l/sec/ha.

Plusieurs types d'interventions sont identifiés :

Les réseaux existants :

Les abords nord et sud du site sont viabilisés en réseaux d'assainissement séparatifs. Le sens d'écoulement des réseaux converge vers l'angle des avenues Saige et Bognard.

La topographie du site révèle également la présence de fossés. Au sud du site, le ruisseau du Serpent transite depuis la rue Paul Eluard vers l'avenue Saige.

Gestion des eaux pluviales dans les espaces publics :

A ce stade des études, des solutions de stockage pour les voiries du projet n'ont pas encore été arrêtées. Sont présentées ci-après des propositions d'aménagement permettant d'intégrer l'ouvrage de stockage des eaux pluviales dans un projet de voirie publique.

- Voirie publique avec ouvrage de stockage :

Les nouvelles voiries stockeront les eaux de ruissellement dans des ouvrages enterrés et seront implantés sous l'espace public, tout en évitant les implantations sous chaussée.

- Voirie publique existante :

Dans l'opération, certaines emprises de voiries seront conservées.

Au droit de ces espaces existants, l'assainissement EP ainsi que les réseaux dont l'implantation est compatible avec le projet d'aménagement surfacique seront conservés.

Dans ce cas de figure, il ne sera donc pas prévu de solution compensatoire sur ces espaces.

- Voirie publique avec noue latérale :

Au droit des circulations douces, les voiries pourront être munies d'une noue latérale. Les eaux de ruissellement seront gérées en surface et ramenées grâce aux formes de pente de la voirie vers les noues.

Rejet des eaux pluviales des futurs ilots :

Les futurs ilots privés auront leurs propres solutions compensatoires de stockage des eaux pluviales avant rejet à débit limité vers le réseau public.

Adduction eau potable et défense incendie

La voie nouvelle sera parcourue par un réseau AEP de diamètre adapté aux besoins de simultanéité des ouvrages de défense incendie. Le réseau permettra d'alimenter les différentes bouches et bornes incendie du site implantées le long de l'espace public pour la défense incendie des ilots privés.

La défense incendie projetée vient en complément de la défense incendie existante sur les voiries publiques.

Electricité

Au regard du projet, le développement d'une infrastructure électrique HTA (haute tension) /BT (basse tension) est nécessaire.

Des bouclages seront réalisés au sein des voiries publiques créées avec raccordement aux voiries publiques existantes, permettant ainsi de fournir la puissance électrique nécessaire et suffisante aux futurs logements.

Les postes de transformation seront implantés au sein des nouvelles constructions. Une simulation de la consommation des futurs habitants a permis de déterminer un besoin de deux nouveaux postes en plus de ceux existants.

Télécommunications

Les réseaux de télécommunication existants devront être ponctuellement déviés en cas d'incompatibilité avec les aménagements du projet. Les infrastructures seront renforcées au droit de certaines voiries publiques nouvelles afin de desservir l'ensemble des futures habitations en fibre optique. Des chambres seront implantées en limite de propriété pour les branchements.

Gaz

Des canalisations de desserte en gaz existantes sont localisées sous les voiries aux abords du site de projet : sous l'avenue Bognard, sous la rue Paul Eluard et sous l'avenue Saige. Une infrastructure nouvelle sera mise en œuvre sous la voie nouvelle de manière à desservir l'ensemble des lots du site de projet. Ce nouveau réseau de gaz sera raccordé au réseau existant. Des coffrets de branchement seront installés en limite des propriétés.

En phase travaux, si des réseaux d'adduction privés étaient identifiés, des solutions de dévoiement ou d'abandons seront mises en œuvre.

Eclairage

L'ensemble des voiries créées seront pourvues d'un éclairage public conforme aux prescriptions de Bordeaux Métropole et de la ville de Pessac. Des candélabres munis de lanternes LED seront disposés le long des voiries créées et alimentés par un réseau d'éclairage réalisé au sein des voiries publiques. Des mises en valeur de certaines zones de l'espace public sont prévues.

Pour les zones déjà munies d'éclairage, telles que les abords du stade ou encore la piste cyclable reliant le parc relais à l'avenue Saige, l'éclairage pourra être conservé et complété si besoin.

TABLEAU DES FIGURES

Figure 1 : Espaces publics dans l'opération.....	4
Figure 2 : Entrée du site, entre le parc urbain Nord et la Coulée Verte.....	5
Figure 3 : Références illustrant l'ambiance attendue au niveau de l'espace vert d'entrée.....	6
Figure 4 : Représentation visuelle de la coulée verte	7
Figure 5 : Références illustrant l'ambiance attendue au niveau de la coulée verte.....	7
Figure 6 : Proposition d'aménagement de la rue principale.....	8
Figure 7 : Cheminement Nord.....	9
Figure 8 : Déplacement du terminus de bus et son aménagement définitif	10

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE PESSAC

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
LE PONTET SUD**

**1 / DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE
À LA DÉCLARATION PUBLIQUE**

F/ PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Mars 2019
Échelle: 1 / 1 000



■ Périmètre de l'opération d'aménagement opérationnels
■ Ilots à acquérir et à aménager par La Fab

Interventions de l'aménageur sur les espaces publics

- Cheminement nord
- Création d'un parvis
- Voie nouvelle
- Coulée verte
- Trame bleue

Ilots non maîtrisés par La Fab
■ Ilots conventionnés (Encadrement de projets immobiliers)

© Echelle: 1 / 1 000 (format A4)
1 000 m²
Cartographie: La Fab - 2019/03/2020-03/2024