



N/Réf : FscqP-2014-25

PLU 3.1 de Pessac

Etat des réflexions au 16 septembre 2014 adopté en CA du 15 octobre 2014

Préambule

Le PLU actuellement en vigueur est en phase de révision, de même que les projets de territoire de la CUB (Métropole bordelaise) et de la Ville de Pessac.

Des réunions de travail ces deux dernières années ont permis de préciser le "projet de territoire", phase préalable à la mise au point du document PLU lui-même.

Le PLU 3.1 devra prendre en compte les problématiques liées à l'occupation des sols, les formes urbaines... comme le PLU actuel, mais **également traduire le projet de territoire avec ses composantes:**

- **habitat,**
- **déplacements,**
- **et environnement.**

C'est dans cet esprit que nous avons rédigé en 2012 le document d'évaluation du PLU actuel, document de travail élaboré à partir de contributions de syndicats de quartier enrichi par le débat en assemblée générale le 21 avril 2012 puis par la poursuite d'appels à contributions et en 2013 après des réunions de travail avec les services et élus de la Ville notre note d'octobre 2013.

Il est ainsi apparu que le PLU était demeuré essentiellement **un document pour préciser les droits des sols, comme l'était le POS, et non un réel document d'urbanisme** permettant une vision cohérente de la Ville choisie. **Le PLU n'a pas permis de maîtriser la tension foncière** ce qui a eu pour effet une augmentation importante de certains prix du foncier et de l'immobilier et par conséquent l'accélération des changements d'affectation des sols, au gré des opportunités foncières. **Cette dérive entre les intentions affichées et la réalité, entre le guide élaboré par Francis Cuillier et la médiocrité des réalisations** doit nous conduire à la vigilance pour le futur PLU 3.1 en demandant que les règles et règlements tiennent davantage compte des spécificités et identités locales, des usages et d'une urbanisation qui ne se limite pas à la parcelle mais à des ensembles au niveau des quartiers et **qu'ainsi, le PLU 3.1 futur :**

- **fassse davantage place à la concertation et à la négociation,**
- **favorise l'urbanisme de projet allant dans le détail notamment des secteurs en mutation, au-delà du programme des 50 000 logements,**
- **permette la maîtrise publique des mutations de la Ville (et de la Métropole) et notamment la maîtrise foncière,**
- **permette à chaque Commune et notamment à Pessac de maîtriser l'évolution de son identité, et son positionnement au sein de la Métropole,**

- **maintienne un cadre de vie équilibré et une mixité entre nature et urbanisation, voire même une reconquête de la nature particulièrement intra rocade,**
- **permette tant l'accueil de nouveaux habitants que l'offre de logements de qualité pour les habitants actuels et leurs familles, avec une mixité sociale effective en tous quartiers,**
- **prenne mieux en compte les différents aspects du développement durable avec ses composantes déplacements, emploi, bio diversité, protection de la ressource en eau.... et la participation des citoyens à l'élaboration des décisions.**

Ainsi la Fédération des Syndicats et Comités de Quartier de Pessac réaffirme que Pessac est partie prenante de la Métropole Bordelaise et doit être entendue par celle-ci non seulement par son niveau démographique mais aussi par:

- o sa position géographique, porte du bassin d'Arcachon, porte océane, de l'Aquitaine Sud et au-delà de la péninsule ibérique et, d'autre part vers l'Est, Toulouse et la Méditerranée
- o ses liens avec le campus universitaire (60% sur Pessac) et le CHU (groupe Sud)
- o ses activités économiques dont certaines en lien avec le campus (transferts de technologie, filières laser-optique, biotechnologies...),
- o son cadre de vie en lien avec la nature, son patrimoine bâti et viticole, ses potentialités touristiques
- o sa vitalité culturelle et associative
- o son ancrage dans la "démocratie participative".

Ainsi avec le **PLU 3.1**, il ne s'agit pas seulement de loger et de favoriser la spéculation sur le foncier et l'immobilier grâce aux efforts de la Collectivité comme le fit le précédent PLU, mais **d'habiter avec la conjugaison des éléments nécessaires à la qualité de celui-ci:**

- **l'emploi,**
- **le cadre de vie avec l'architecture et le patrimoine,**
- **les transports notamment en commun, tous les déplacements (voiture, vélo, piétons...)**
- **les équipements et services.**

Au niveau du logement il convient de **stopper la dérive des coûts du foncier et des loyers** rendant sur Pessac difficile, voire impossible pour beaucoup de familles pessacaises, tout à la fois le parcours résidentiel et l'habitat des enfants, voire même le maintien dans l'habitat.

Les règles du PLU doivent:

- permettre davantage d'emplacements réservés pour logements social, à loyer vraiment modérés, y compris dans programmes réalisés par les promoteurs immobiliers au titre de leur "quote part",
- être accompagnées de mesures au niveau de la CUB telles que la réalisation de ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) et de réserves foncières.

D'autre part des actions de rénovation de l'habitat sont à poursuivre dans les quartiers de politique de la Ville et à entreprendre sur des quartiers nouveaux tel que la cité Larrue dans le quartier de France.

Les réflexions entreprises en 2012 et 2013 en lien avec les services de la Ville puis stoppées suite au "gel du PLU" pour cause d'élections municipales, ont été reprises par

nos syndicats et comités de quartier à partir de juillet 2014, avec notamment l'examen du PLU 3.1 de la CUB de mars 2014¹.

Table des matières

titre	sous titre	page
Préambule		1
Evaluation du PLU		4
Le PLU 3.1		5
I- Identité des quartiers		5
	I- a- règles de recul	6
	I- b- règles de hauteur	6
	I- c- constructions en cœur d'îlot	7
	I- d- clôtures	7
	I- e- franges avec les villes voisines	8
II- Stationnement , voirie, cheminements doux		8
	II- a- stationnement	8
	II- b- maillages entre secteurs d'habitat	9
	II- c- cheminements doux	9
	II- d- emprises publiques	9
III- Architecture, patrimoine		10
	III- a- architecture	10
	III- b- séquences urbaines et entrées de ville	11
	III- c- patrimoine bâti	11
	III- d- des zones hors règles	11
IV- Logement		11
V- Activités, services, emplois		12
	V- a- commerces, services et équipements de proximité	12
	V- b- secteur d'activité de Bersol	13
	V- c- réserves foncières, emplacements à réserver	13
VI- Transports et déplacements		13
	VI- a – réseaux existants	13
	VI- b- liaison avec aéroport/zone aéroportuaire	14
VII- Ville nature		14
VIII- Divers		15
	VIII- a- pollutions	15
	VIII- b- points déchets et poubelles	16
	VIII- c - ressource en eau	16
	VIII- d - mémoire des immeubles démolis et archéologie préventive	16
IX - Concertation		16
Schéma des déplacements		17

¹ Version non approuvée par les instances de la CUB

Evaluation du PLU actuel

Tel que nous l'avons rappelé lors de la rencontre organisée par la CUB à la salle Bellegrave, en 2012, il aurait convenu en effet d'évaluer le PLU actuel avant de mettre au point le futur PLU 3.1, ce qui n'avait pas été fait alors ni par la CUB ni par la Ville.

La version 1 du PLU 3.1 de la CUB de mars 2014, dans son évaluation:

- **constate:**

- les dérives des coûts du foncier et de l'immobilier...ainsi que des loyers des commerces de quartiers. il nous apparaît en ce qui concerne que cette dérive est accentuée sur Pessac par le morcellement des parcelles et les changements d'affectation de parcelles avec augmentation des droits à construire,
- la poursuite de l'étalement urbain avec des communes "hors CUB" qui "profitent" de l'aire métropolitaine sans participer à sa maîtrise (cf. Cestas, St Jean-d'Illac...et même des communes de la CUB, extra rocade,
- le maintien de l'usage de la voiture individuelle malgré la réalisation du TRAM
- les retards pris dans le développement des cheminements doux piétonniers et cyclables, et leur usage notamment pour les piétons sur des distances inférieures à 2km (un quart d'heure)
- l'existence "d'entrées de ville" mais oublie les différentes séquences urbaines au sein de chaque ville et notamment à Pessac, également "entrée d'agglomération"

- **oublie notamment :**

- l'absence de maîtrise de l'évolution de la morphologie des quartiers et de leurs identités tant en milieu construit qu'en contact avec la nature et les vignobles, spécificité pessacaise peu développée dans le constat du PLU
- l'absence de solution aux stationnements sur trottoirs ou voirie pour les arrêts minute, les livraisons... tant en secteurs d'individuels que de collectifs
- la destruction des cœurs d'îlots, avec notamment les constructions non maîtrisées en 2^e et 3^e rang

- **ignore:**

- pour la trame bleue l'existence des ruisseaux de Pessac dont le Peugeot, l'Artigon, le Serpent et le Madran,
- l'importance des gares SNCF-TER de Pessac
- les liens entre le campus et la Ville et l'action engagée à Pessac avec la mission campus
- les dérives dans la réalisation des clôtures en façade de voies ou en fond de parcelle donnant sur des voies, l'absence de contrôle en ce domaine et l'ignorance de la charte paysagère mises en place

Pour illustrer ces propos, la fédération demande à la mairie que soient analysées les contestations et problèmes évoqués par les syndicats et comités de quartier dans

l'application du PLU actuel et l'incidence du PLU 3.1 de mars 2014 sur ces cas situations.

Le PLU 3.1

Le PLU 3.1 est de compétence de la CUB (loi ALUR-Duflot) et au 1^{er} janvier 2015 de la Métropole bordelaise (loi MAPAM- affirmation des Métropoles)

Le nouveau PLU 3.1 propose un nouveau zonage sans que l'on en comprenne le sens notamment dans le cadre d'un projet métropolitain, ne disposant pas de références sur d'autres communes pour des quartiers similaires à ceux de Pessac.

La plupart des remarques formulées en 2013 n'a pas été prise en compte dans la plupart des quartiers que ce soit pour les emplacements réservés pour voiries, les liens avec le campus, les secteurs de projet notamment dans le quartier d'Alouette....

A partir de l'ensemble de ces réflexions, la fédération des syndicats de quartier reprend ces principales demandes dans cette note de cadrage pour l'élaboration du futur PLU 3.1 en conservant les chapitres qui ont servi de base à l'évaluation du PLU en 2012 et à sa note de cadrage d'octobre 2013 :

- I- identité des quartiers
- II- stationnement, voirie, trottoirs, cheminements doux
- III- architecture
- IV- logement
- V- activités, services
- VI- transports et déplacements
- VII- ville nature
- VIII- divers, pollutions, ressource en eau, histoire et archéologie
- IX- concertation....

Cette note constitue ainsi un **point d'étape** pour l'élaboration du futur PLU 3.1 de Pessac et **devra être complétée des demandes spécifiques de chaque quartier et par l'analyse du projet de Territoire de la Métropole bordelaise et de Pessac.**

I- Identité des quartiers

L'identité de certains quartiers a évolué sans être maîtrisée notamment aux abords du campus (avec des petits logements pour étudiants) et dans la plupart des secteurs à dominante d'habitat individuel. Les constructions nouvelles s'implantent au gré des opportunités foncières sans plan d'ensemble au niveau d'un espace cohérent sur le quartier et sans réelle maîtrise de la typologie des logements, laissée à la loi du marché et à la volonté des promoteurs. De même la collectivité a peu de moyens pour maîtriser les changements d'affectation de propriétés qui se font sans permis de construire lorsqu'il n'y a pas de modification d'aspect extérieur.

Cela change la morphologie des quartiers et son type de population, donc les types de liens sociaux créés entre ses habitants.

Cette évolution de l'identité des quartiers se traduit particulièrement par:

- **la vision de la ville depuis la rue, le "paysage urbain", influencé particulièrement par les règles de recul, les continuités (ou non) dans les constructions, les règles de hauteur...**

- **les continuités entre espaces publics et espaces privés, notamment paysagères**
- **les clôtures**
- **le traitement de l'espace public...**

Le morcellement des terrains et les constructions en 2^e ou 3^e rang, au cœur des îlots ont conduit à un "paysage" sur rue sans réelles continuités urbaines, provoquant la suppression d'espaces boisés au cœur des quartiers notamment intra rocade, l'appauvrissement de la biodiversité sur les parcelles privées, l'imperméabilisation des sols et concourent à la prolifération de stationnements de voitures sur les chaussées et les trottoirs.

Face à cette situation de modification de l'identité des quartiers, des mesures et "zones de compensation" devraient être prévues pour pallier ces inconvénients car il ne s'agit pas de figer l'urbanisation, de "fossiliser" l'identité des quartiers mais d'en **assurer une évolution maîtrisée dans un "péri-urbain"** où tel que l'a rappelé Jean-Marc Offner, directeur de l'A'Urba, **"la pensée urbaine est en panne"**.

D'autre part, il est demandé **que se développe l'urbanisme de projet**. Cet urbanisme par secteur de projet prôné dans les intentions reprises par le PLU de mars 2014, au niveau des axes du PADD, mais non traduit dans les faits concerne également tous les quartiers en forte mutation, tel que cela était prévu à Magonty. Il le faudrait notamment aux abords du campus, dans le centre et au Monteil ou à proximité de la nouvelle ligne du tramway et dans le secteur de Cazalet et du Haut Lévêque, Chapement Lucildo.... A cet effet dans le secteur de l'Alouette la Fédération demande la création d'une ZAC dont le périmètre ne se limiterait pas au secteur "50000 logements", pour assurer une maîtrise publique des emprises foncières qui muteront dans ce secteur en incluant notamment le garage Renault dans l'éventualité du déplacement de celui-ci.

I- a- Règles de recul

Les règles de recul par rapport au domaine public, favorisant les "jardins en façade de rue" et les continuités paysagères espaces publics-espaces privés, doivent tenir suffisamment compte de l'identité même des quartiers. Ces espaces de jardins sur rue devraient être intégrés dans les réflexions sur les 55000 ha de la CUB et ne pas être compromis par **la prolifération de clôtures hautes en parpaing dénaturant le paysage urbain des quartiers**.

Il convient de prévoir des **marges de recul suffisantes pour permettre les stationnements "minute"** et sans portail ni clôture, 5 m étant d'ailleurs insuffisant pour garer voiture et poubelles lorsqu'il y a un portail.

Les règles de recul devraient être également adaptées en fonction de l'emprise des voies, chaussée et trottoirs, pour créer un paysage urbain adapté à son environnement.

I-b- Règles de hauteur

Les règles de hauteur posent souvent question, le R+1 de certains quartiers est une garantie pour éviter trop de dérives, mais conduit souvent à la banalisation de l'architecture et ne permet pas l'implantation de petits immeubles sur grandes parcelles dans les quartiers de maisons individuelles extra rocade. La diminution de la taille des parcelles, avec les

conséquences en ce domaine de la loi ALUR-Duflot, conduit également à la multiplication des constructions en limites de propriété et ne tient pas compte des modifications d'ensoleillement des parcelles riveraines et des dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires. Face à ces situations et à ces demandes nullement contradictoires, des règles adaptées à la typologie des lieux et à l'environnement du projet, voire au niveau de la parcelle sont nécessaires et pour le "droit à l'ensoleillement", non prévu par le Code de l'Urbanisme il convient d'appliquer des règles de prospect adaptées. En ce domaine, les notions de "bien vivre ensemble" pour éviter les conflits de voisinage doivent prévaloir dans un urbanisme "homéopathique" en "dentelle" selon l'expression de Chemetoff.

I-c- Constructions en cœur d'îlot

Bien souvent, ces constructions modifient l'identité des quartiers et dégradent la bio diversité. La Fédération demande d'autre part que **les constructions en cœur d'îlots soient l'exception et envisagées dans le cadre de plans d'ensemble** intégrant l'ensemble des parcelles voisines avec des règles de prospects satisfaisantes par rapport aux parcelles concernées par ce cœur d'îlot, sans possibilité de construire en limite de parcelle et dans le cadre d'un urbanisme de projet et non par simple analyse à la parcelle. Un retrait minimum de 4 m par rapport à toutes les limites séparatives doit ainsi être appliqué pour ces constructions en cœur d'îlots.

Le PLU version 1 de mars 2014 prévoit:

- possibilité de construire plus haut à l'intérieur des parcelles qu'en façade sur rue: quel paysage sur rue ?
- possibilités dans certaine zones UM de construire avec un plan d'ensemble lorsqu'il n'y a pas de division parcellaire (co propriété...): C'est une solution qui rejoint notre demande s'il y a concertation avec les riverains.

Il conviendrait de disposer de simulations sur les constructibilités et le "paysage urbain" induit en fonction des règles de recul appliquées. De même le questionnement sur les "bandes d'accès" à ces parcelles en cœur d'îlot ne pourrait il pas conduire à envisager des regroupements plutôt que de permettre des bandes de 3 m , insuffisamment larges notamment lorsqu'il faut déposer sa poubelle sur la parcelle (et non sur le trottoir en encombrant celui-ci).

I-d- Clôtures

Les règles du PLU actuelles sur les clôtures ne sont pas respectées. Les murs en béton ou parpaing, souvent même pas enduits, tant en façade qu'en fond de parcelle donnant parfois sur des rues existantes (l'urbanisme de fond de jardin) prolifèrent.

L'article sur les clôtures (2-4-4-6) est incompréhensible, voire même dangereux. Il doit être abrogé ou clarifié sans amalgame entre protection contre le bruit dans certaines voies à préciser et la sécurité.

Les règles concernant les clôtures doivent tenir compte des caractéristiques des quartiers et notamment du bruit de la circulation sur certaines voies. Il convient de réaliser des clôtures paysagères denses, doublées éventuellement d'un mur plein, et de hauteur adaptée et ainsi de favoriser les continuités paysagères entre espaces publics et espaces privés. **A cet effet, les modalités de réalisation de ces clôtures doivent être précisées ainsi que les voies concernées** pour éviter que ce type de paysage de murs sur rues ne s'étende à l'ensemble de la Ville au nom de la sécurité; **le PLU doit être clair** à cet effet, ce qu'il n'est pas dans sa version de mars 2014.

Sur ce thème, **la charte paysagère de Pessac** est ignorée de la plupart des particuliers. Certaines de ses suggestions devraient être intégrées dans le règlement et des règles inscrites dans le PLU pour **favoriser la biodiversité** devraient y être introduites tant au niveau des clôtures que de l'aménagement des parcelles (diversité des espèces végétales, imperméabilisation des sols...).

Les règles de **continuité paysagère entre espaces public et privé** doivent également s'appliquer aux propriétés viticoles dont certaines ont tendance à se clore, hors de la vue du passant (cf. propriété dite "Château Pape Clément"). Il conviendrait de maintenir des marges naturelles autour de ces propriétés tout à la fois pour valoriser ces "paysages" mais également limiter les pollutions liées aux traitements chimiques encore utilisés.

L'urbanisme résidentiel, se développe et il convient que celui-ci, même s'il correspond à la demande des promoteurs (argument de vente), ne conduise pas à l'absence de lien social et à l'intégration des nouveaux habitants à la vie du quartier. A cet effet des continuités piétonnes doivent être prévues au sein des quartiers et l'accessibilité aux boîtes aux lettres doit être assuré pour permettre notamment aux réseaux associatifs et aux syndicats de quartier de diffuser leurs informations.

I- e- Franges avec villes voisines

Compte tenu de l'imbrication des quartiers avec les communes voisines certains étant d'ailleurs tel qu'à Toctoucau communs à deux communes, en l'occurrence Cestas, et d'autres en lisière de Mérignac ou de Talence, Gradignan (pour les quartiers aux abords du campus). **Le PLU doit prendre en compte ces franges de la Ville et de la CUB**, aujourd'hui souvent délaissées.

II- Stationnement- voirie- trottoirs- cheminements doux

II- a- Stationnement

Il n'est pas suffisamment tenu compte de la trame viaire existante et de ses possibilités d'accueil de nouvelles populations. Pour les nouvelles constructions, au-delà des règles, **il convient de tenir compte des usages qui à Pessac conduisent à deux places de stationnement par logement**. Le tramway et le développement des transports en commun ne supprimeront pas le besoin d'une voiture chez la plupart des pessacais, notamment ceux qui travaillent la nuit, et les dérogations pour les logements sociaux sont considérées tout à la fois discriminatoires et aberrantes dans les faits. De même si le stationnement en sous sol est une bonne solution pour limiter l'imperméabilisation des sols et laisser le maximum de place à la nature cela n'empêche pas la nécessité de disposer de quelques places en surface pour les visites, les livraisons, le portage des repas à domicile pour les personnes âgées...

Partout, tant en collectif qu'en secteur d'individuel il convient de demander **le stationnement sur les parcelles privées** et dans les lotissements de maisons individuelles favoriser le stationnement sur ces parcelles avec un recul du portail d'entrée (en biais ou cône), sur la parcelle privée. Cela limitera les stationnements sur voiries et trottoirs et dans le cas de modification de l'affectation de maisons sans permis de construire, notamment dans les quartiers riverains du campus (création de studios, co locations), des liens entre les règles et services de l'urbanisme et ceux des services fiscaux sont à envisager. Des stationnements minute, pour livraisons... sont également à prévoir pour les immeubles collectifs au-delà des places pour les habitants. A cet effet, il convient **de prévoir des places stationnements, si**

possible enterrées pour limiter les imperméabilisations et conserver suffisamment d'espaces verts, **en nombre suffisant quelque soit le type de logement y compris pour les logements sociaux.**

II- b- Maillages entre secteurs d'habitat

Les dérogations d'emprise des voiries nouvelles pour les lotissements (à 80 d'emprise) ont conduit à des voies à sens unique et des difficultés de stationnement et un "urbanisme de fond de jardin" avec la prolifération de clôtures- béton le long du domaine public.

Il convient de privilégier **les maillages entre secteurs de construction**, les passages notamment piétons et cyclables de l'un à l'autre et d'éviter le renfermement sur eux-mêmes de ces nouveaux secteurs d'habitat. La rétrocession de ces cheminements piétons à la ville (ou à la CUB) doit être facilitée et prévue dès l'engagement des opérations de construction.

Le développement des cheminements piétons dans les quartiers, au cœur des quartiers doit ainsi être favorisé et concrétisé graphiquement sur les plans du PLU.

Pour permettre ces communications inter quartier, entre lotissements (avec des espaces suffisamment larges et rétrocedés dans le domaine public): il faut que cela figure au PLU et lors des réalisations de lotissements dans les règlements et cahiers des charges de ceux-ci dès le départ.

II-c- Cheminements doux

L'encombrement des trottoirs demeure un problème non résolu tant au niveau des services concessionnaires, des enseignes, panneaux, poteaux, ...et des poubelles et containers. Il convient de prévoir pour les constructions collectives et dans les constructions collectives des zones de stockage des containers sur les parcelles privées, en limite du domaine public, sans négliger la qualité architecturale et en privilégiant les collecteurs enterrés. L'usage des cheminements piétons (et bien sûr adaptés pour les **handicapés**) nécessite des réalisations de **qualité au niveau des détails et la démarche Pessac en Marche est à prendre en compte avec au niveau du PLU** avec l'indication de cheminements piétons à privilégier.

Les liens inter quartiers sont ainsi à privilégier et à réserver au niveau des permis de lotir ou de construire (pour des ensembles immobiliers) pour accéder au centre ville, aux principaux services et équipements et permettre la réduction des effets de coupure urbaine générés par les grandes infrastructures. Cela concerne notamment la liaison Bacalan-France par Jozereau et bien d'autres à préciser sur un plan des cheminements doux.

En ce qui concerne **les cheminements cyclables**, son réseau structurant est à achever d'urgence pour permettre la cohérence de celui-ci et ses liaisons avec les autres circuits notamment départementaux (piste de rocade vers Madran, Cestas, cheminement le long du Peugue...), continuités de voies cyclables (à l'Alouette avec le TRAM, voie de rocade.... circuits vélos sur Magonty et au-delà de la rocade jusqu'à Toctoucau. Il convient de **concrétiser sur les plans du PLU ces circuits structurants** à l'échelle de la CUB voire au-delà avec les communes voisines.

Et, il est rappelé au niveau de la rocade, la demande de passages pour piétons et cycles à prévoir:

- au niveau du quartier du Monteil vers le quartier des 3M, rue Paul- Boncour, (rétablissement de la continuité de la rue de la Princesse)
- et sur le campus vers le bois de Laburthe.

II- d- Emprises publiques

En ce qui concerne les emplacements réservés pour élargissement de voiries, le projet de PLU de mars 2014 ne tient pas compte des décisions prises à Pessac en 2013.

De même, les demandes formulées dans le cadre des liens entre la Ville et le campus n'ont pas été prises en compte, demandes toujours d'actualité tant au niveau des circulations voitures et des liaisons piétonnes vers les stations de Tram ainsi que de la coulée verte.

Les emprises de voiries et leur traitement doivent être dimensionnées en fonction du quartier. Si possible la réalisation de noues de récupération des eaux est à prévoir notamment extra rocade.

III- Architecture, patrimoine

III-a- Architecture

On assiste à une **banalisation de l'architecture**, malgré quelques essais timides en collectif comme en maisons individuelles. Il y a **peu d'effort pour une harmonie entre architecture contemporaine et architecture pré existante** ainsi que **l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement**. Ceci est à prendre en compte tout autant dans des secteurs symboliques tel que l'entrée du centre de Pessac à proximité du quartier du Casino qu'en tous quartiers marqués par des patrimoines de qualité, avec plus de 300 maisons d'inspiration "arcachonnaise" recensées sur Pessac.

Cette harmonisation et cette insertion peuvent se faire par la négociation entre riverains (négociation nécessaire même pour une seule construction nouvelle) et par la qualité des architectes qui disposent d'une palette suffisante de matériaux et de techniques, certains exemples locaux tel qu'au "domaine Ile Verte" prouvant qu'harmonisation entre architectures diversifiées est possible.

L'architecture contemporaine de qualité n'est pas incompatible avec le patrimoine pessacais, son environnement si elle le prend en compte, ce qui conduit à "oser l'architecture" et l'harmonie avec l'environnement et les typologies et identités des différents quartiers. Elle peut mettre en valeur ce patrimoine pessacais qui inclut des secteurs tels que Saige et le campus, au-delà de la trilogie Casino, Castors, Frugés...et les châteaux viticoles.

Quand au paysage urbain issu des **rez de chaussée aveugles**, il nous apparaît devoir être proscrit sauf exceptions analysées avec attention, en limitant les linéaires et en paysageant ces murs aveugles (espaces paysagés si murs en retrait ou murs paysagés).

III-b- Séquences urbaines et entrées de ville

Le PLU doit prendre en compte et **matérialiser les séquences urbaines de Pessac et l'identité des quartiers** pour éviter un paysage urbain uniforme. A cet effet, nous demandons que ces **séquences urbaines soient identifiées et fassent l'objet de secteurs de projet**, comme des "entrées de ville". Ces secteurs se situent tout autant dans la traversée de Pessac sur ses 17 km que dans ses entrées de la zone d'activité de Bersol, ses accès à la rocade et les liens avec le campus. La fédération en a identifié plus d'une dizaine dont au Haut Brion, au triangle des Echoppes, au centre ville/avenue Jean Jaurès /îlot 8, au Monteil, à l'Alouette, au Pacha, à Toctoucau, aux trois entrées de Bersol, le long de l'avenue Schweitzer....et il en a d'autres au contact avec Mérignac, aux accès de rocade...

III-c- Patrimoine bâti

D'autre part il convient de prendre en compte **le patrimoine bâti, ou ses vestiges ainsi que la mémoire de ses personnages associés comme facteur de développement de l'économie touristique locale et de notoriété de Pessac**. Pessac a par le passé perdu d'importants éléments patrimoniaux ou laissé se dévaloriser ceux qui concernent les chemins de Saint Jacques; il convient donc de valoriser ce qui subsiste et de porter témoignage de l'histoire tant du patrimoine bâti ayant existé que des personnages ayant fréquenté ces lieux. Ces éléments de patrimoine, matériel et immatériel participent à l'identité de Pessac.

Le projet de PLU de mars 2014 prévoit **l'élargissement de l'inventaire et de la notion de patrimoine** : inventorier les traces de l'histoire du territoire, des éléments remarquables au patrimoine modeste, ou aux éléments singuliers qui façonnent l'identité et les paysages des centralités périphériques, des périodes les plus anciennes au 20ème siècle. Nous ne pouvons qu'être d'accord avec cette intention d'autant que la commission patrimoine de Pessac (COPAT) et le C2D ont fait des propositions concrètes en ce domaine. Cela justifie **notre défense des "arcachonnaises" de Pessac**, en tant que paysage urbain spécifique de Pessac. Cela implique de communiquer sur ce type d'habitat, d'aider les propriétaires à en prendre conscience, et leur proposer des conseils pour leur restauration, mise aux normes, etc.

La COPAT doit être associée aux réflexions du PLU pour l'ensemble de la Ville, au-delà même des secteurs sauvegardés et certaines propriétés doivent être acquises par la Collectivité.

III- d- Des zones hors règles

Dans les zones US du PLU de mars 2014, il n'y pas de règles pour les collectivités??? et sur certains terrains, une absence de précisions d'affectation !!!

Ces deux points doivent être précisés afin de permettre tout à la fois, comme en chaque secteur une architecture innovante et de qualité, en bonne intégration avec son environnement et concertation avec les syndicats et comités de quartier.

IV- Logement

Les règles d'introduction de logements sociaux dans les nouveaux programmes sont un élément favorisant la mixité de populations mais certains quartiers manquent encore de logements sociaux, à véritables loyers modérés

Face à cette situation pour le futur PLU 3.1, la fédération est favorable au renforcement des actions permettant la réalisation de logements sociaux dans tous les quartiers avec de véritables mixités sociales dans les programmes réalisés par les promoteurs privés.

La mixité sociale devra être effective tant :

- au sein du programme des promoteurs en évitant les coupures entre immeubles en accession et immeubles locatifs, en créant des espaces communs (squares, jardins partagés mis à la disposition de tous au sein du projet et géré par les habitants, espaces de rencontre...)
- au sein du quartier ce qui suppose l'ouverture de tous les programmes de construction sur leur quartier, sans phénomène de résidentialisation à outrance, et des liaisons avec les services de proximité et particulièrement les écoles, centres commerciaux, maisons de quartier

La **mixité** au niveau des programmes de logement doit également être **intergénérationnelle**, intégrant les demandes des étudiants, des jeunes travailleurs, des mères de familles avec enfants, des personnes âgées...et permettant la cohabitation d'usages différents dans le temps (occupation à l'année ou temporaire, année universitaire, temps des stages...) pour permettre aux quartiers de vivre tout au long de l'année et limiter ainsi l'isolement de certaines personnes.

Mais le PLU 3.1 de mars 2014 ne prévoit guère et suffisamment de **zones réservées (SMS)** à cet effet sur l'ensemble du territoire de la Ville.

Le PLU 3.1 fait état de **STL (Surface de taille minimum des logements)**: quelle justification de cette stipulation, dans tels ou tels quartiers??

Au niveau des quartiers, se pose également la question du **parcours résidentiel**, difficile, voire impossible pour la plupart des pessacais compte tenu des coûts de l'immobilier mais également notamment pour les personnes âgées du fait de l'absence de programmes de logements collectifs leur permettant de demeurer dans leur quartier, avec également la nécessité des services correspondant à l'évolution de l'âge. Le PLU devra tenir compte de cette demande de demeurer dans son quartier en permettant une adaptabilité des logements, notamment pour les personnes avec handicaps, en prévoyant **les réserves foncières pour les équipements publics de proximité**.

D'autre part, il convient de n'oublier ni les gens du voyage ni l'habitat d'urgence qui seront d'ailleurs de la compétence de la Métropole:

- **gens du Voyage et accueil de familles de malades hospitalisés**

Effectuer une évaluation de l'aire de gens du voyage de Mérignac- Pessac (fréquentation, usages...)

Nécessité de **l'accueil des familles de malades hospitalisés à Pessac** tant pour les gens du voyage que pour tous (résidence hôtelière dont le terrain devrait être réservé au PLU): où sont les emplacements réservés pour ces réalisations dans le secteur du Haut-Lévêque?

-**logement d'urgence et loi DALO**

Ce sera de la compétence de la Métropole au 1^{er} janvier 2015, quelles sont les mesures prises ??? au niveau de la Métropole, sur Pessac?? les emplacements réservés pour des villages d'insertion, des logements d'urgence???

V- Activités- services- emploi

V-a- Commerces et services de proximité

Les commerces et services de proximité, les services publics sont à maintenir et développer dans les quartiers tel que par exemple la poste de Cap de Bos ou les écoles notamment dans des secteurs tel qu'à Magonty où la population va augmenter.

Les services et commerces de proximité contribuent à la vitalité et à l'animation des quartiers mais le coût des loyers et des charges conduit dans de nombreux cas à leur fermeture!

Le PLU devra **favoriser l'emploi de proximité** dans les quartiers et maintenir dans des conditions favorables des secteurs d'emploi actuellement négligés tel que sur le quartier des Echoppes ou développer ceux sur Bacalan.

Cela peut être aussi le cas de **l'Alouette, centralité secondaire de Pessac**. On pourrait imaginer sur le site de Renault (1ha) du logement, du commerce de proximité. Sur la propriété Thomasson le SQF demande un équipement public ou d'utilité collective (comme un cabinet médical, par exemple,) avec un cadre naturel préservé –maintient des beaux arbres, aménagement en jardin public ou square, clôtures enlevées, accès au public et non, comme proposé par Chemetoff et auparavant l'A'Urba seulement des logements et des commerces.

Les dessertes en transports en commun doivent être adaptées à cet effet.

V-b- Secteurs d'activités

La requalification de la zone du Grand Bersol, qui est à Pessac une entrée de ville, ne doit plus faire partie des bonnes intentions et projets mais devenir réalité avec notamment la reconversion des sites de Thalès.

Les autres secteurs d'activité tel qu'aux Echoppes, sur Bacalan et au sein des quartiers doivent également être pris en compte.

V- c- Réserves foncières- emplacements à réserver

L'augmentation de la population doit intégrer cette demande de services supplémentaires, sans oublier l'animation du centre ville.

Le PLU devrait prévoir les emplacements à réserver dans chaque quartier pour ces équipements et espaces publics correspondant à une augmentation de population et les besoins non satisfaits dans les domaines des services de proximité, du sport, de la culture, de l'éducation ou d'espaces publics (aires de grand jeux, squares...) et prévoir les mutations susceptibles d'être engagées dans le temps de validité du PLU.

Cette demande n'apparaît pas dans les documents présentés à ce jour.

VI- Transports et déplacements

VI-a- Réseaux existants

Pour les transports et les secteurs d'urbanisation associés, il convient de se référer essentiellement aux réseaux fixes dans le temps tel que le tram, alors que la liane 4 pourra avoir des modifications dans son tracé. La fédération des syndicats de quartier maintient cette demande au niveau des secteurs de densification.

Le Tram actuellement favorise Bordeaux et Talence (dont l'animation de la place du 7^e art-le forum évolue positivement). Des services partiels avec un terminus à Montaigne-Montesquieu sur le campus ne feront que renforcer cette tendance, en créant un réseau avec desserte de Pessac et de son centre à "plusieurs vitesses".

Les inter modalités se développent mais elles se heurtent encore actuellement à l'impossibilité de billet unique réseau TBC-RER et pour les étudiants du campus à l'absence de communication privilégiant l'accès à la gare Saint Jean, le bassin d'Arcachon et l'Aquitaine Sud via Pessac centre. Le schéma des Transports ignore encore l'existence et l'importance des gares SNCF-TER de Pessac (et de Cestas-Gazinet/Toctoucau)

D'autre part, il convient de prévoir des emplacements réservés pour les transports en commun, des plates forme de correspondances (ex ligne A/ liane 4) et, le Schéma des Déplacements doit être complété par la description **des cheminements doux pour accéder aux stations de**

bus ou de TRAM, aux principaux équipements de quartier...en lien avec la démarche "Pessac en Marche" sur l'ensemble de la Ville.

La fédération des syndicats de quartier rappelle sa demande de **liaisons entre les lignes A et B du tram et le prolongement de la ligne B jusqu'à Macedo.**

VI-b- liaison avec l'aéroport/zone aéroportuaire

En ce qui concerne **la desserte de l'aéroport et de la zone aéroportuaire, par TRAM en intermodalité au niveau de la gare d'Alouette**, la **Fédération des Syndicats de Quartier confirme qu'il s'agit d'une de ses priorités** adoptée lors de son Assemblée Générale de 2011, suite aux réflexions BM 3.0 du C2D de Pessac.

D'autre part privilégier la qualité des transports, et en particulier du TRAM, favorise l'usage de ceux-ci et transforme les temps de transports en temps positifs notamment pour les déplacements domicile-travail.

Cette liaison Alouette-zone aéroportuaire doit être prévue dans le PLU, en prenant en compte les demandes des quartiers concernés concernant la limitation du bruit, des pollutions et dégradations du milieu naturel et l'amélioration des trafics locaux de desserte de ces quartiers 3M et Alouette-France, indépendants de la liaison avec l'aéroport. (PJ: note et schéma) **La liaison par TRAM Alouette- aéroport/zone aéroportuaire est prioritaire non seulement au niveau de Pessac mais de l'ensemble de la Métropole Bordelaise et au-delà pour l'Aquitaine:**

- mettant en relation les principaux secteurs d'activité de l'agglomération (Bersol, cité de la Photonique, Bio Parc, zone aéroportuaire...), avec
 - o les différents pôles du CHU, la clinique des sports
 - o le campus
 - o le bassin d'Arcachon par le pôle multimodal d'Alouette
 - o le parc du Bourgailh
 - o le cimetière communautaire, l'aire de la Chaille.....
 - o et des zones d'habitat sur la seconde couronne de l'agglomération bordelaise.
- faisant du secteur d'Alouette France, le second lieu de centralité de Pessac, le pôle multimodal complet, exemplaire à l'échelle de l'Aquitaine, répondant à tous les critères existants ou à venir du développement durable (train- tram- bus- voitures- cycles- avions...).
- permettant la liaison la plus simple et la plus rapide entre l'aéroport et la gare St Jean ...puis Paris, Toulouse, l'Espagne.
- permettant un bouclage du réseau des TRAM permettant des permutations entre lignes A et B en cas de problème sur une de ces lignes....

VII- Ville nature

Les solutions qui se substitueront au PEANP seront à examiner en concertation avec les habitants concernés **avec une maîtrise des franges entre secteurs.**

La Ville nature dans le PLU actuel concerne essentiellement les secteurs extra rocade; le PLU futur doit **prendre en compte l'intra rocade** avec notamment la protection du domaine Forestier dans le centre, du bois de Bernis au Monteil...et l'aménagement paysager du campus en lien avec ses quartiers riverains.

La prise en compte du projet **55 000 ha de nature dans la CUB doit concerner tous les secteurs du territoire et tout autant les espaces publics que privés**. La nature doit ainsi pénétrer dans la Ville. Un travail important est à engager **à partir des ruisseaux** non seulement le Peugue mais également ceux qui ont été malencontreusement canalisés ou appropriés par les riverains tels que le Madran, le Serpent ou Lartigon (ex avec l'ancien domaine de la Réserve).

Les cheminements tant piétonniers que cyclables en sites propres doivent être développés en cohérence avec ces actions au titre de la Ville Nature.

Les demandes d'intégration dans le règlement du PLU d'éléments de **la charte paysagère** sont rappelés de même que la qualité des liaisons espaces publics/espaces privés ainsi que le traitement de l'espace public (végétalisation de voiries, limitation de l'imperméabilisation des sols par des solutions alternatives, effacement des réseaux, limitation de la publicité...)

D'autre part des solutions alternatives, respectueuses de l'environnement et de la santé des riverains, seraient à envisager au lieu des épandages de produits phyto sanitaires **dans les vignes, et en prévoyant des franges paysagères aux abords des vignes**.

Les jardins partagés sont à favoriser y compris au sein des copropriétés privées (avec un % du terrain à réserver à cet effet) et dans le cadre d'espaces publics réservés.

La Ville Nature concerne également **le Campus**, justifiant ainsi son nom de campus paysager, pour lequel la fédération rappelle la nécessité d'aménagements paysagers tant à l'intérieur du Campus qu'en liaison avec les quartiers riverains, tel que figuré dans nos propositions avec le C2D sur le projet campus, mais ignorées par la version de mars 2014 du PLU 3.1 notamment de part et d'autre de l'avenue Albert Schweitzer.

Ces actions concernent **le domaine public** avec une politique offensive de développement des squares et placettes avec des aménagements paysagers, "lieux de convivialité" et l'intégration dans les programmes de voirie de plantations d'arbres d'alignement.

Il doit ainsi dans Pessac, Ville Nature synergie entre les espaces publics et les espaces privés, les uns et les autres contribuant à la qualité du cadre de vie, en maintenant et favorisant les continuités paysagères entre espaces publics et espaces privés.

La trame bleue semble oubliée pour Pessac hors nos ruisseaux valent bien ceux des autres communes. Le Serpent, l'Artigon et le Madran ne demandent qu'à être valorisés, y compris dans leurs traces enfouies dans le sol et dans leurs "résurgences". Quand au **Peugue**, ignorer son existence et les cheminements qui y sont liés, est faire injure aux pessacais et ce ruisseau doit être inscrit au PLU dans la trame bleue de la Métropole.

La réhabilitation de **l'Etang de Jozereau** entre également dans ce thème de trame bleue.

VIII- Divers

- VIII- a- pollutions

On peut citer trois sources majeures de pollutions affectant particulièrement Pessac avec la rocade et la voie ferrée:

- **le bruit**
- **la pollution de l'air**

○ **les vibrations**

Des travaux restent à effectuer, tant vis-à-vis de la rocade que de la voie ferrée, (pour tous les quartiers de Pessac urbanisés concernés d'Alouette-France à Verthamon- Haut Brion et Brivazac-Candau), sans oublier l'impact des vibrations. A cet effet il convient de rappeler que la diminution du bruit à la source par modernisation des voies et des équipements notamment les convois de marchandises doit demeurer prioritaire de même que nos demandes réitérées de contournements routiers et ferroviaires de l'agglomération bordelaise pour les trafics de transit tant pour les voyageurs que pour les marchandises.

D'autre part, des fissures sont constatées sur des maisons aux abords de la rocade avec la mise à 2 fois 3 voies!

- **VIII- b- points déchets et poubelles**

La fédération demande que la mise en place de l'implantation des points déchets se fasse en concertation avec les syndicats de quartier et que soient prévus lors de l'examen des permis de construire ou de lotir, avant leur délivrance, les lieux de dépôts des conteneurs et poubelles, hors trottoirs, sur domaine privé.

Il convient d'autre part, de privilégier les conteneurs enterrés pour la desserte collective des immeubles.

En ces domaines il ne s'agit pas de détails avec des règles, non appliquées et bien souvent non applicables mais d'une **analyse fine qui n'est pas à négliger pour un bon usage des espaces publics et notamment des trottoirs.**

- **VIII- c – ressource en eau**

Toutes les actions pour préserver la ressource en eau, la réalimentation des nappes phréatiques, limiter les effets du ruissellement des eaux et l'imperméabilisation des sols doivent être respectées, tant pour les constructions publiques et privées que dans le traitement des espaces publics.

- **VIII- d- mémoire des immeubles démolis et archéologie préventive**

Pour garder la mémoire des lieux, il est demandé que chaque permis de démolir intègre un dossier sur la mémoire du lieu (avec une version numérique).

En ce qui concerne l'archéologie préventive, il convient de rappeler à chaque promoteur ses obligations et de permettre l'action des sentinelles archéologiques, en lien avec les professionnels de ce domaine.

IX- Concertation

- La concertation avec les "riverains" et les syndicats de quartier est essentielle que ce soit pour les opérations "au coup par coup" que pour les ensembles d'habitation ou les opérations d'aménagement. Le nombre de logements n'est pas un critère, une seule construction pouvant nuire à la qualité d'un quartier.
- Le document interprétatif du PLU, s'il existe pour le futur PLU 3.1 devra être à la disposition des syndicats de quartier.
- Et, dans le cadre des nouvelles compétences des Métropoles et de la mutualisation des services (loi d'affirmation des Métropoles et loi ALUR-Duflot), quels seront nos interlocuteurs politiques (élus locaux et communautaires, maire...) et technique, et où seront-ils installés?

PJ : Schéma des déplacements

