

PLU 3.1 de Bordeaux Métropole



FEDERATION DES SYNDICATS ET COMITES DE QUARTIERS DE PESSAC

**Conseil d'Administration
du 10 novembre 2015**

Avis sur le projet de PLU arrêté le 10 juillet 2015

réf : FscqP- 2015- 24a

Pessac, le 25 novembre 2015

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
Presentation	3
Evaluation du PLU actuel	6
Le PLU 3.1	7
I - Identité des quartiers	7
I-a - Règles de recul	8
I-b – Règles de hauteur	9
I-c - Constructions en cœur d’îlot	9
I-d - Clôtures	10
I-e - Franges avec villes voisines même hors Métropole	11
II- Stationnement- voirie- trottoirs- cheminements doux	11
II-a - Stationnement	11
II-b - Maillages entre secteurs d'habitat	11
II-c - Cheminements doux	12
II-d - Emprises publiques	12
III- Architecture, patrimoine	13
III-a - Architecture	13
III-b - Séquences urbaines et entrées de ville	14
III-c - Patrimoine bâti	14
III-d - Des zones hors règles et transitions entre zones	15
IV- Logement	15
V - Activités- services- emploi	17
V-a - Commerces, services de proximité et équipements	17
V-b - Secteurs d'activités	18
V-c - Réserves foncières- emplacements à réserver	18
VI- Transports et déplacements	19
VI-a - Réseaux existants	19
VI-b - Liaison avec l'aéroport/zone aéroportuaire	20
VII - Ville nature	20
VIII- Divers	22
VIII-a - Pollutions	22
VIII-b - Points déchets et poubelles	22
VIII-c – Ressource en eau, imperméabilisation des sols	23
VIII-d - Mémoire des immeubles démolis et archéologie préventive	23
IX- Concertation	23
ANNEXE : Schéma des déplacements	24



PRESENTATION

Le PLU actuellement en vigueur est en phase de révision, de même que le sont les projets de territoire de la Métropole Bordelaise et de la Ville de Pessac.

Des réunions de travail ces trois dernières années ont permis de préciser le "projet de territoire" de Pessac, 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, des réunions de travail avec les services et élus de la Ville de Pessac se sont poursuivies et en 2014, nous avons remis tant à Bordeaux Métropole qu'à la Ville de Pessac l'état de nos réflexions

L'étape actuelle avec notre avis pour la mise à l'enquête publique qui se déroulera en 2016 prend en compte le projet adopté par les élus de Bordeaux Métropole le 10 juillet 2015, mais reprend également nos observations sur le PLU dans sa globalité :

- confortant ainsi ce qui nous apparaît positif et devoir être maintenu dans le projet de juillet 2015
- rappelant nos remarques et demandes dont la plupart concernent, au-delà de Pessac, la plupart des villes de Bordeaux Métropole.

Cet avis a été adopté à l'unanimité par l'ensemble des syndicats de quartier de Pessac réunis en Conseil d'Administration le 10 novembre 2015.

Il apparaît ainsi que le PLU actuellement en vigueur est 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 actuel n'a pas permis de maîtriser la spéculation 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.

La densification conduit si elle n'est pas maîtrisée par la collectivité mais laissée aux seules lois du marché à l'augmentation du foncier et de l'immobilier ; le PLU avec ses règles permettant la densification est ainsi un vecteur de spéculation foncière et immobilière.

Cette dérive entre les intentions affichées et la réalité, doit nous conduire à la vigilance pour le futur PLU 3.1.

Nous demandons ainsi que les règles et règlements tiennent davantage compte des spécificités et identités locales, ce qui n'est pas le cas dans le projet de juillet 2015 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 :

- **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. A cet effet une politique de réserves foncières tant pour des logements à des prix et loyers accessibles que pour les équipements publics... politique foncière volontariste qui fit défaut sur la CUB doit accompagner le PLU 3.1, tout en ayant conscience qu'elle ne portera ses fruits qu'au bout de quelques années,
- **prenne en compte les besoins d'équipements et de services nouveaux pour la décennie à venir**, suite notamment à l'augmentation et l'évolution des besoins de la population,
- **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, et un effort des collectivités pour les primo accédants,
- **prenne mieux en compte le vieillissement des populations ainsi que les situations de handicap**,
- **prenne mieux en compte les différents aspects du développement durable** avec ses composantes déplacements, emploi, bio diversité, protection de la ressource en eau, pollution de l'air....
- **fasse davantage place à la concertation et à la négociation** avec les habitants et leurs associations, dont à Pessac les syndicats et comités de quartier et leur fédération.

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

- 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
- ses liens avec l'Université (60% du campus Pessac-Talence-Gradignan sur Pessac) et le CHU (groupe Sud)
- ses activités économiques dont certaines en lien avec l'Université (transferts de technologie, filières laser-optique, biotechnologies...),
- son cadre de vie en lien avec la nature, son patrimoine bâti, historique et viticole, ses potentialités touristiques
- sa vitalité culturelle et associative
- son ancrage historique dans la "démocratie participative".

Ainsi avec le PLU 3.1, il ne s'agit pas seulement de loger mais d'habiter et de vivre la Ville et la Métropole, si possible en remettant de l'hédonisme dans la Ville, du plaisir de Vivre la Ville avec la conjugaison des éléments nécessaires à la qualité de celles-ci:

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

Au niveau du logement il convient de maîtriser 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. D'autre part, la qualité des constructions doit être préservée de même que la qualité architecturale contre les tendances à la « banalisation ».

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", et pour les primo accédants.
- être accompagnées de mesures au niveau de Bordeaux Métropole 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.



Quartier de l'Alouette



Centre ville

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 d'engager le futur PLU 3.1, ce qui n'avait pas été fait alors ni par la CUB ni par la Ville.

Le projet de PLU 3.1, 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 Bordeaux Métropole" qui "profitent" de l'aire métropolitaine sans participer à sa maîtrise (cf. Cestas, St Jean-d'Illac...) et même des communes de Bordeaux Métropole extra rocade,
- le maintien de l'usage de la voiture individuelle malgré la réalisation du TRAM d'ailleurs surchargé sur la ligne B,
- 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). Les réseaux structurants cyclables ne sont toujours pas achevés !
- 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 de logements individuels que 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, le Lartigon, le Serpent et le Madran,

- l'importance des gares SNCF-TER de Pessac (Centre et Alouette) ainsi que celle de Cestas-Gazinet,

- 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 mise en place.

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 toujours le sens notamment dans le cadre d'un projet métropolitain.

La plupart des remarques formulées en 2013 et 2014 n'ont 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, les séquences urbaines, l'identité des quartiers et le patrimoine local...même si quelques avancées sont proposées en ce qui concerne la limitation des bandes d'accès pour des découpages en cœur d'îlots.

A partir de l'ensemble de ces réflexions, la fédération des syndicats et comités de quartier reprend ces principales demandes dans cet avis 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....

Cet avis constitue ainsi un **point d'étape** pour l'élaboration du futur PLU 3.1 de Pessac et **sera complété, lors de l'enquête publique, des demandes spécifiques de chaque quartier.**

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. **Les règles de typologie des logements** ne s'appliquant que pour des programmes importants les mutations de petites parcelles notamment en secteur urbanisé pourra ainsi conduire à une évolution progressive de la typologie des logements vers la prolifération de petits logements ou de studios dans les secteurs proches du campus, sans possibilité de maîtrise par la collectivité. 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 leur type de population, donc les types de liens sociaux créés entre ses habitants.

La volonté de densification le long de la liane 4 va à l'encontre de l'objectif affiché de conserver leur caractère à tous les quartiers traversés.

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 séquences urbaines au sein de la Ville et de la Métropole, donc la lisibilité de la Ville
- 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, provoquent 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 conduisant à la privatisation de l'espace public.

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 "périurbain" où bien souvent « 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 3.1 de juillet 2015, au niveau des axes du PADD, mais non traduit dans les faits concerne tous les quartiers en forte mutation, tel que cela était prévu à Magonty ou à Chapement Lucildo. Il le faudrait notamment aux abords du campus, dans le centre et place du Monteil, aux abords de l'entrée au centre ville de Pessac (au-delà de la ZAC Centre Ville actuelle) ou à proximité de la nouvelle ligne du tramway et dans le secteur de Cazalet et du Haut Lévêque,.... 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.

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 Bordeaux Métropole 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 et permettre des plantations en lien avec l'espace public.

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, les plantations sur espaces privés étant primordiales pour créer et préserver l'aspect paysager des espaces de voirie dans la plupart des quartiers tant intra qu'extra rocade.

L'interface espace public/espace privé est primordial et à cet effet nous proposons que :

- dans les opérations nouvelles et les secteurs bénéficiant d'une protection, les clôtures fassent partie intégrante des travaux d'aménagement, afin d'assurer une harmonie au niveau de la rue et du quartier,
- dans le cas de construction à l'alignement, l'architecture de la façade crée la volumétrie et la vue. Les règles de faîtage, balcons, éléments de modénature créent le rythme, le relief et le charme du paysage urbain...sans oublier les rappels aux signes de l'architecture et du patrimoine local,
- dans des retraits inférieurs ou de 5 m c'est la façade et les portes qui marquent le paysage, dans une ambiance de « maisons de ville ». Dans ce cas il convient de ne pas clôturer sur rue notamment au droit des garages,
- en secteur pavillonnaire, le paysage est alors inversé, la maison étant en partie ou totalement masquée. Le paysage urbain est constitué de la clôture et des plantations en façade d'où la nécessité d'un recul supérieur à 5 m. Pour pouvoir stationner une voiture hors domaine public, un recul de 6 m est nécessaire, sans portail ou portail coulissant et 8 m pour les portails ouvrants. Il convient ainsi de privilégier toute forme de stationnement « minute » sur l'espace privé.

I-b – Règles de hauteur

Les règles de hauteur posent souvent question, le R+1 / R+2 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 de chaque quartier, 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 a toujours demandé que **les constructions éventuelles en cœur d'îlots soient 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. Là encore, s'impose un urbanisme de projet et non une simple analyse à la parcelle.

Le projet de PLU 3.1 de juillet 2015 limite les bandes d'accès futures mais maintient celles qui existent et vont se développer d'ici l'approbation du PLU dans un ou deux ans ! Il conviendrait de frapper ces projets de sursis à statuer, pour une analyse dans le cadre de projets d'ensemble.

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.

A cet effet il convient de ne pas mettre en avant tel que dans le projet de 2015 la solution clôture haute mais de privilégier les clôtures paysagères, voire l'absence de clôtures dans certaines opérations d'ensemble.

La règle prévue de prendre exemple sur ce qui est actuellement réalisé va conduire à la prolifération des clôtures hautes et à la médiocrité qui s'est développée ces dernières années avec l'usage des clôtures en plastique ou des bandeaux d'acier type « mur de cimetière ou de prison »

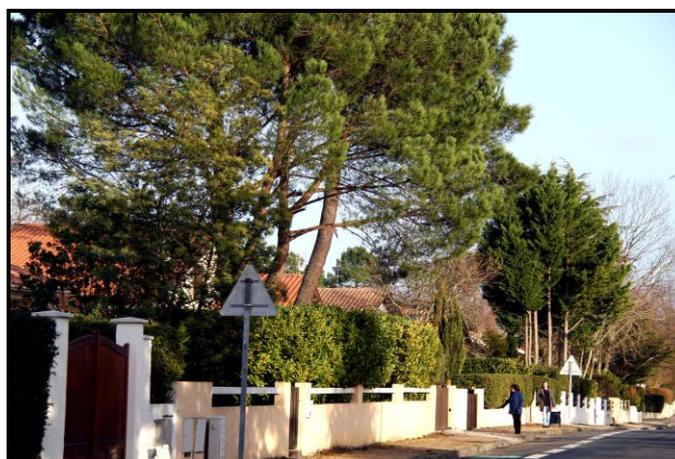
Les règles concernant les clôtures doivent tenir compte des caractéristiques des quartiers dans le sens de la qualité du paysage urbain qui est un élément primordial pour la pratique de la marche dans un quartier.

Il convient de favoriser la réalisation des clôtures paysagères denses, doublées éventuellement d'un mur plein si nécessaire sur des voies bruyantes, et de hauteur adaptée et ainsi de favoriser les continuités paysagères entre espaces publics et espaces privés.

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.

Nous refusons ainsi la Ville close, repliée sur elle-même, non communicante ...l'absence d'urbanité et de relations de voisinage.



I-e - Franges avec villes voisines même hors Métropole

Il convient de tenir compte de l'imbrication des quartiers avec les communes voisines certains en lisière de Mérignac ou de Talence, Gradignan (pour les quartiers aux abords du campus) et d'autres avec des communes hors Métropole tel que Cestas, Canéjan, St Jean d'Illac.

Le PLU 3.1 doit prendre en compte ces franges de la Métropole, aujourd'hui souvent non traitées, en réalisant les perméabilités et continuités urbaines (secteurs d'habitat et d'activités économiques), piétonnes et cyclables.

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 places en surface pour les visites, les livraisons, le portage des repas à domicile pour les personnes âgées...sans oublier les camions de déménagement. Ces places supplémentaires en surface sur espace privé sont nécessaires dans tous les cas même en secteur d'habitat individuel.

Partout, tant en collectif qu'en secteur d'individuel il convient de demander **le stationnement sur les parcelles privées** et, en rappel, 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. Bien sûr nous demandons que les logements sociaux disposent, tout comme les autres de places de stationnement, sinon cela conduit à l'anarchie dans le quartier, sur espaces publics et sur les trottoirs : lorsque la loi est mauvaise, il faut la changer ou l'adapter avec intelligence, en concertation avec les riverains, syndicats et comités de quartier.

II-b - Maillages entre secteurs d'habitat

Les dérogations d'emprise des voiries nouvelles pour les lotissements 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 Bordeaux Métropole) doit être facilitée et prévue dès l'engagement des opérations de construction ou réalisée simultanément avec celles des autres voiries et réseaux.

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 règlement et cahier 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. C'est à prendre en compte 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, tel qu'entre Monbalon1, la Clairière aux pins, la cité canadienne et le lycée pape Clément, entre l'école maternelle du Monteil et le stade nautique ...et en bien sûr le campus et d'autres lieux à définir en concertation avec les syndicats et comités de quartier dans l'année à venir et faire figurer dans le PLU.

En ce qui concerne **les cheminements cyclables**, leur réseau structurant est à achever prioritairement 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 passerelles pour piétons et cycles à prévoir:

- au niveau du quartier du Monteil vers le quartier des 3M, rue Paul- Boncour, rétablissant de la continuité de la rue de la Princesse. Cette passerelle était prévue par l'Etat lors de l'aménagement de l'échangeur 12.
- et sur le campus vers le bois de Laburthe à Gradignan.

Les V Cub participent au développement des déplacements doux et de nouvelles stations seraient à envisager tel qu'au Monteil dans le secteur de Madran...

II-d - Emprises publiques

En ce qui concerne les emplacements réservés pour élargissement de voiries, le projet de PLU ne tient pas compte des travaux déjà réalisés ces dernières années ! Une actualisation dans le détail serait nécessaire.

De même, les demandes formulées dans le cadre des **liens entre la Ville et le campus** n'ont pas été prises en compte dans les documents du PLU 3.1 de juillet 2015, demandes toujours d'actualité tant au niveau des circulations voitures que des liaisons piétonnes vers les stations de Tram ainsi que pour la coulée verte.

D'autre part, les emprises de voiries et leur traitement doivent être dimensionnées en fonction du quartier. Si possible la réalisation de noues de récupération des eaux pluviales 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 600 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, sans tabou notamment au niveau de la hauteur, certains exemples locaux tel qu'au "domaine Ile Verte" prouvant que c'est possible, même à proximité immédiate du centre-ville.

L'architecture contemporaine 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, le quartier des musiciens, au-delà de la trilogie Casino, Castors, Frugés...et les châteaux viticoles et il convient de favoriser, et non de proscrire, les signes du patrimoine local.

Quand au paysage urbain issu des **rez de chaussée aveugles**, parfois du fait d'une succession de garages, 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**).



Quartier du Casino



quartier de France-Alouette

III-b - Séquences urbaines et entrées de ville

Pessac et de nombreuses villes de la Métropole sont encore identifiables par diverses séquences urbaines qui « marquent » les différents quartiers. Cette richesse est à conserver et même à renforcer au lieu de la diluer dans la banalité et l'uniformité.

Malgré les déclarations d'intention, le PLU 3.1, dans sa partie réglementaire ne propose rien en ce domaine sur Pessac.

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 /lot 8, au Monteil, à l'Alouette, au Pacha, à Toctoucau, aux trois entrées de Bersol, le long de l'avenue Schweitzer en lien avec le campus...et il en a d'autres au contact avec Mérignac, aux accès de rocade ou avec Talence et Gradignan aux lisières du campus...



Le Monteil



Toctoucau

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. Parmi le patrimoine pessacais, il convient ainsi d'inclure le prieuré de Bardanac, le relais de Compostelle, la ferme du village de France (allée Edouard Manet).

Le projet de PLU prévoit l'élargissement de l'inventaire et de la notion de patrimoine pour inventorier les traces de l'histoire du territoire, des éléments remarquables au patrimoine modeste, ou des 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 l'ex C2D de Pessac 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...
Au-delà même de certains secteurs sauvegardés, des propriétés caractéristiques tel que le domaine forestier, doivent être acquises par la Collectivité.

III-d- Des zones hors règles et transitions entre zones

Dans les zones US du PLU, il n'y pas de règles pour les collectivités ??

D'autre part, la part réservée aux espaces verts semble trop faible et sur certains terrains, on constate une absence de précisions d'affectation.

Ces 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.

Les continuités et transitions entre zones UM et US ne sont pas précisées, tel qu'aux abords de la clinique mutualiste. Des « zones tampon » doivent être envisagées à cet effet.

De même dans des secteurs où se côtoient des zones de règles différentes avec parfois des règles apportant des nuisances aux riverains, il convient que soit envisagé **des « zones tampon »** pour que soient assurées harmonieusement les transitions de densité, de hauteur, d'architecture en un même 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

L'urbanisme résidentiel « sécurisé », 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 Collectivités, aux réseaux associatifs et aux syndicats de quartier de diffuser leurs informations.

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, en développant la convivialité notamment par échanges de services.

Mais le PLU 3.1 de juillet 2015 ne prévoit guère et suffisamment de zones réservées (SMS) et de réserves potentielles à cet effet sur l'ensemble du territoire de la Ville.

Tout comme pour les règles de typologie des logements, l'obligation faite aux promoteurs de réserver une partie en logements « dits sociaux » ne s'applique que sur des programmes importants et a donc une portée limitée.

Nous rappelons en ce chapitre notre demande d'implication des collectivités pour faciliter **l'accès au logement des primo accédants**, avec notamment une politique de réserves foncières et d'opérations maîtrisées par la collectivité, insuffisamment prévues dans le projet de juillet 2015.

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 chez soi le plus longtemps possible puis 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 et des équipements spécifiques** tel que la création d'un Espace de Vie Sociale sur le quartier du Monteil, par exemple.

Cela suppose aussi que l'on favorise le maintien à domicile par la mise aux normes handicapés et l'adaptation des logements, la mise en place d'ascenseurs dans les ensembles immobiliers...

D'autre part, il est beaucoup évoqué **le développement durable**, alors il convient d'en faciliter la mise en œuvre dans l'habitat par la mise en place d'une charte de développement durable au niveau de Bordeaux Métropole. Celle-ci pourrait, par exemple, préconiser :

- la création d'équipement de chauffage solaire des eaux,
- la mise en place des panneaux photovoltaïques permettant la production d'électricité,
- la mise en place de citernes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des pelouses,
- l'usage et le développement de la géothermie...

Et, 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

Il conviendrait préalablement d'effectuer une évaluation de l'aire de gens du voyage de Mérignac- Pessac dite de la Chaille (fréquentation, usages...).

Il y a nécessité de **l'accueil des familles de malades hospitalisés à Pessac** tant pour les gens du voyage (avec une aire d'accueil pour caravanes) que pour tous (résidence hôtelière). Il convient de préciser les emplacements réservés cet effet.

-logement d'urgence et loi DALO

C'est maintenant de la compétence de la Métropole. Il conviendrait, à son niveau de prévoir des emplacements réservés pour des villages d'insertion, des logements d'urgence en s'inspirant, pourquoi pas, de réalisations dans des situations de « catastrophes naturelles » tout en convenant qu'il s'agit de solutions temporaires.

V - Activités- services- emploi

V-a - Commerces, services de proximité et équipements

La population augmentant, il convient de prévoir les équipements et services pour le futur.

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, du centre ville et du campus 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!

Il conviendrait d'examiner plus finement les règles d'obligations commerciales dans les quartiers d'habitat ou aux abords du campus, avenue Schweitzer et dans le secteur de Compostelle. Sur le quartier du Monteil deux secteurs pourraient être concernés :

- au niveau du lycée pape Clément, avenue du pont de l'Orient
- au niveau du lotissement du Haut Monteil, le long de l'avenue Pasteur.

Mais, pour préserver les commerces, il faut les rendre accessibles et attractifs. Leurs clients sont les riverains et les clients de passage. A cet effet il convient de prendre en compte :

- le stationnement des voitures qui reste souvent difficile et anarchique aux heures de pointe
- les emplacements de stationnement pour les vélos
- les places de stationnement pour les handicapés
- le danger pour les piétons de traverser certaines voies telles que l'avenue Jean-Jaurés ou l'avenue Pasteur.

De nouveaux lieux de marché pourraient également être envisagés sur des places de Pessac, tel que place Henri Sellier ou place du Monteil ?

Le PLU 3.1 devra **favoriser l'emploi de proximité** dans les quartiers et maintenir dans des conditions favorables des secteurs d'emploi à requalifier tel que sur le quartier des Echoppes ou à développer sur Bacalan- St Médard.

Cela peut être aussi le cas de **l'Alouette, centralité secondaire de Pessac**. On pourrait imaginer sur le site de Renault (1ha) du logement et du commerce de proximité. Sur la propriété Thomasson il serait souhaitable d'envisager 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.

C'est valable en tous quartiers et 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 règles du PLU 3.1 doivent conforter à cet effet la vocation économique de ce secteur pour des entreprises de production et créatrices d'emploi.

Les liens avec les communes voisines dans l'action économique doivent être renforcés, avec certes Mérignac, Gradignan... mais aussi Canéjan.

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 3.1 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, des crèches 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 et devrait être identifiée, quartier par quartier, pour figurer dans le PLU 3.1.



Saige ...en continuité du campus



Sur le campus

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 en site propre dans le temps tel que le Tram, alors qu'une liane telle 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, par son réseau en étoile, 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'absence 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, au bassin d'Arcachon et à l'Aquitaine Sud via Pessac centre ou Pessac Alouette. Le schéma des Transports ne tient pas suffisamment compte encore l'importance **des gares SNCF-TER de Pessac** (centre et Alouette) 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 B/ 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 d'un plan « piétons » pour l'ensemble de la Ville et de la Métropole.

L'ensemble du réseau de transports en commun doit faire l'objet d'une évaluation régulière pour l'adapter aux besoins des usagers réguliers dans des conditions d'exploitation acceptables en termes de régularité, fréquences, rapidité ...et coût pour les contribuables métropolitains. L'ensemble des lianes actuelles devraient être particulièrement re-examiné et en ce qui concerne Pessac, notamment la liane 4 qui a un rôle de lien Nord Sud de la Ville, assurant la liaison avec de nombreux équipements de la Ville ainsi que les accès au TRAM et au gares TER et de desserte de Bordeaux centre. A cet effet les syndicats de quartiers concernés suggèrent d'en améliorer les fréquences, de revoir le terminus partiel actuel et d'envisager des mises en sites propres partiels là où c'est possible.



En centre ville

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

Dans ce cadre, la fédération des syndicats de quartier rappelle sa demande de **jonction entre les lignes A et B du Tram sur la zone aéroportuaire via Macedo Cazalet**, avec les emplacements réservés correspondants. **La desserte de l'aéroport et de la zone aéroportuaire, par TRAM en intermodalité au niveau de la gare d'Alouette demeure pour la Fédération des Syndicats de Quartier une de ses priorités** adoptée lors de son Assemblée Générale de 2011.

L'aménagement de la gare de Pessac Alouette est à cet effet urgente de même que la réalisation d'un cheminement doux sous la voie ferrée reliant au niveau de Jozereau les quartiers de Bacalan et de France.

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....

Ce projet doit s'inscrire dans une réalisation de Haute Qualité Environnementale, s'inspirant du concept de coulée verte du Pontet dans son aspect d'espace nature combiné à un mode de transport non polluant.

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 renforcée 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 Métropole** 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 le Madran, le Serpent et le Lartigon** qui ont été malencontreusement canalisés ou dont une partie des berges ont été appropriés par les riverains. Ces ruisseaux doivent être intégrés **dans la trame bleue**. La réhabilitation de **l'Étang de Jozereau** entre également dans ce chapitre de la trame bleue.

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 ou enfouissement 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 à leurs abords constituant ainsi des zones tampon.

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 de Pessac sur le projet campus, mais ne figurant pas dans le projet du PLU 3.1.

Ces actions concernent le domaine public avec une politique volontariste 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 y avoir 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.

Un recensement **des arbres remarquables** existe ; il convient qu'il soit pris en compte dans le PLU avec des compléments tel que la série des 14 chênes de la ferme expérimentale qui font l'objet d'un arrêté municipal de protection.

Au niveau des **Espaces Boisés Classés**, certaines demandes ont été prises en compte dans le projet de PLU de juillet 2015, mais il en manque tel que sur le secteur Sauvage, au château du Luc sur le campus ou aux abords du parc Lavielle....

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.

Les nuisances sonores sont de nos jours l'une des principales troubles pour les habitants qui vivent en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport. Pourtant, cette pollution n'est pas suffisamment prise en compte et traitée. Notre ville est traversée par la rocade et par la voie ferrée qui tout les deux génèrent des nuisances (bruit, vibrations et pollutions atmosphériques).

De même la proximité de l'aéroport génère des nuisances par l'usage de sa piste secondaire sécante. Ces nuisances seraient supprimées par la réalisation de la piste parallèle à la piste principale tel que prévu au SCOT.

La mise en place de la protection phonique le long de la rocade comme de la voie ferrée doit être validé par des mesures phoniques indépendantes. Or à ce jour nous constatons que malgré les travaux réalisés le ressenti du bruit dans le secteur de la Clairière aux Pins permet de constater que la protection phonique s'avère insuffisante. Le relais de la protection phonique individuelle ne permet pas aux riverains de ressentir un bien vivre.

Pendant ces travaux d'autres nuisances sont apparues telles que des fissures dues aux vibrations. Nous proposons à cet effet qu'avant chaque gros chantier réalisé qu'une expertise judiciaire soit diligentée par le maître d'œuvre afin de pouvoir régler les sinistres.

La pollution aux abords de la rocade et les perturbations générées au niveau du trafic routier dans les quartiers de Pessac ont déjà atteint un niveau trop important et risquent de s'accroître dans l'avenir. Nous réitérons notre demande d'un **contournement routier de la Métropole bordelaise pour les véhicules en transit, nécessaire comme l'est le contournement ferroviaire...**et l'inscription dans le PLU 3.1 des emplacements réservés à cet effet.

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, donc du paysage urbain et de la pratique de la marche dans les quartiers.

VIII-c – Ressource en eau, imperméabilisation des sols

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 doivent être mises en œuvre.

Pour l'imperméabilisation des sols, il conviendrait de tenir compte des surfaces des piscines et des zones de stationnement et d'accès aux garages imperméabilisées.

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 et comités 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.

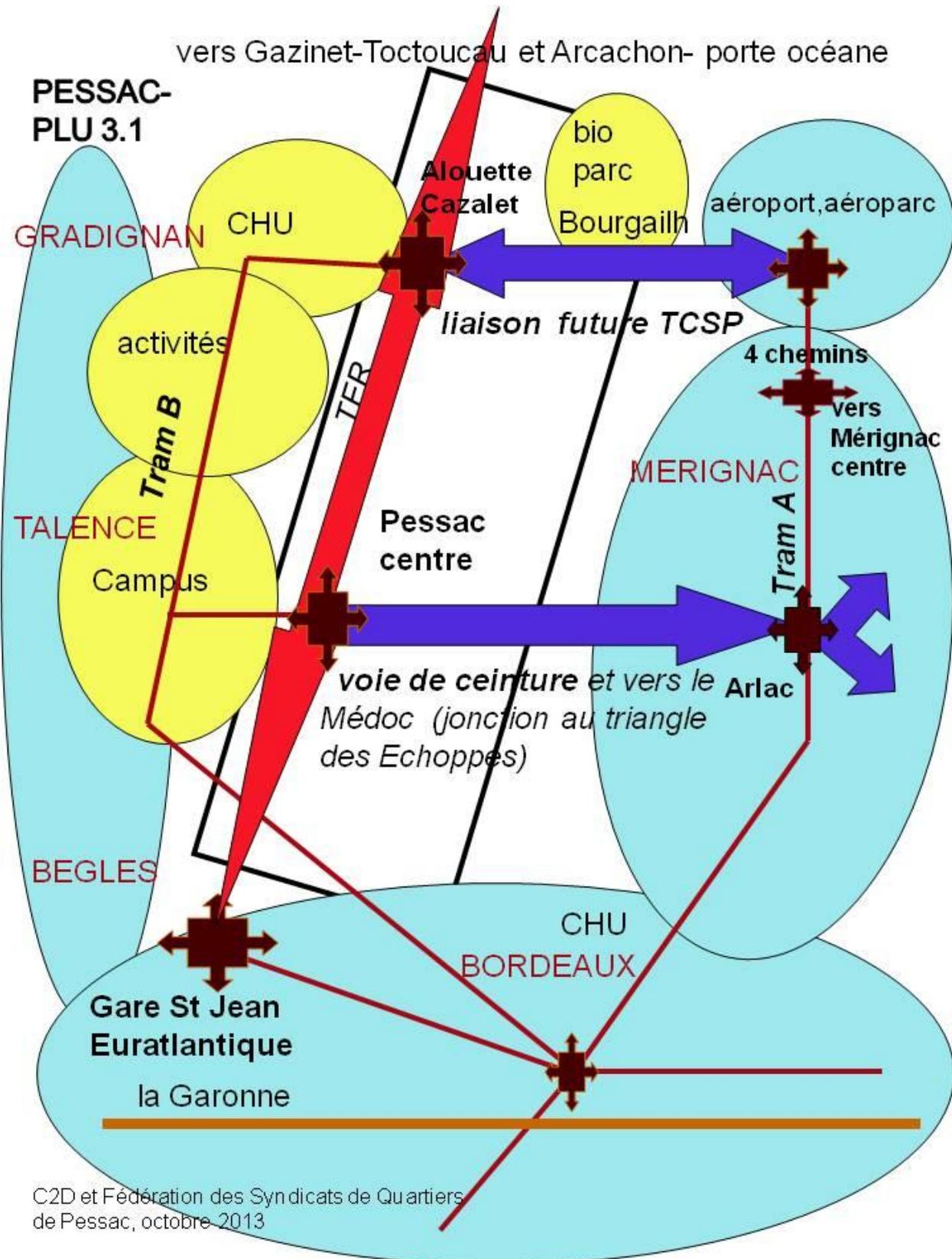
Le document interprétatif du PLU, s'il existe pour le futur PLU 3.1 devra être accessible aux habitants et à leurs associations de quartier.

Et, dans le cadre des nouvelles compétences des Métropoles et de la mutualisation des services (loi d'affirmation des Métropoles et loi ALUR-Duflot), les habitants et leurs associations de quartier s'interrogent pour savoir quels seront leurs interlocuteurs techniques et politiques pour la mise en œuvre et le suivi du PLU 3.1.

**Avis de la Fédération des Syndicats et Comités de Quartier de Pessac adopté à l'unanimité par le Conseil d'Administration du 10 novembre 2015 présidé par Dominique Lestynek .
(document rédigé par Jacques Da Rold, vice président à l'urbanisme)**



ANNEXE : SCHEMA DES DEPLACEMENTS



C2D et Fédération des Syndicats de Quartiers de Pessac, octobre 2013