Pessac, le 30 mars 2016

FscqP-2016-05

FEDERATION DES SYNDICATS ET COMITES DE QUARTIER DE PESSAC

SECTEUR DE PROJET CHAPPEMENT A PESSAC

AVIS ET PROPOSITIONS

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

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

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

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

Cela passe notamment par **le confortement des séquences urbaines** qui ponctuent la traversée de Pessac sur ces 17 km du Haut-Brion à Toctoucau. De même que ces séquences urbaines et notamment celles qui se situent sur la voie dite d'Arcachon concernent l'avenue Jean Jaurès, en cours de traitement, l'îlot 8 du centre-ville, la place du Monteil et celle de l'Alouette et le quartier de Toctoucau, le secteur de Chappement est au-delà même de Pessac un élément repérable qu'il est nécessaire de requalifier car celui-ci est actuellement signifié par un blockhaus, le Pacha (point de repère et d'identification qui sera à priori démoli) et côté Cestas le bâtiment Gifi.
La route d'Arcachon a contribué à développer le style architectural dit « arcachonais » très présent sur Pessac de Toctoucau au Haut Brion et son vocabulaire architectural qui pourrait valablement être adapté en ce site de Chappement.
Il convient également de rappeler le caractère résidentiel et paysager des quartiers de Magonty et de Cap de Bos.

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

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

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

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

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

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

- **les zones affectées au logement se limitent à celles dénommées 1A, 2A, B, C, D et E** du plan daté du 11 décembre 2015. Sur ces zones de logements, le programme devrait être adapté tel que proposé par l'avis des 3 syndicats de quartier avec des

typologies de logement pour des usages diversifiés notamment inter générationnel et prévoyant 30% de logements locatifs sociaux.

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

- pour ce secteur de logement **les hauteurs des constructions** soient adaptées à leur environnement immédiat et celui des quartier existants.. La fixation de la hauteur n'est pas un préalable mais doit être décidée en fonction de l'ensemble du projet, lors des réunions de travail pour la mise au point du projet. L'accessibilité par ascenseurs doit être envisagée dans tous les logements situés à l'étage pour permettre la disponibilité des nouveaux logements aux personnes âgées ou handicapées.

- pour les programmes de logements collectifs, des stationnements en sous-sol doivent être prévus pour éviter la prolifération de stationnement en surface et l'imperméabilisation des sols.

- des reculs suffisants le long des avenues du général Leclerc et de Lattre de Tassigny doivent être prévus pour permettre des plantations d'arbres de haute tige

- **les Espaces Boisés Classés** initialement prévus au POS aux abords de l'avenue du Dauphiné, avant le PLU actuel, soient adaptées pour réaliser un parc public aménagé et protégé et que soient intégrés au projet les arbres remarquables situés sur le site actuel du Pacha.

- **le bassin de retenue d'eau** soit aménagé en bassin en eau « permanent » du type de celui actuellement sur Cap de Bos

- **des réserves foncières** soient effectuées pour des équipements notamment scolaires, une salle polyvalente et pour des équipements et services futurs, sans identification à ce jour, préservant ainsi l'avenir.

Pessac le, 30 mars 2016

Fédération des syndicats et comités de quartier de Pessac

Dominique Lestynek
Jacques Da Rold