VILLE DE Pessac

pessac.fr

Direction Générale Aménagement et Cadre de Vie
DIRECTION AMENAGEMENT URBAIN
Service Aménagement et Habitat
Affaire suivie par Stéphane CAILLAUD
☎ : 05.57.93 65 91- 🖷 : 05.57.93 66 68
Email : amenagement@mairie-pessac.fr

AmgtUrbain/Commission Extra Municipale d'Urbanisme/2011/CR
CR – CEU du 14/09/11 / PLU
Réf : SC/SB n° 2011-649

C.S.: DIR: Adj :

Commission Extra Municipale d'Urbanisme
du Mercredi 14 septembre 2011
Salle du Conseil Municipal

Présents: **Mme Danielle LEROY** (Adjointe au Maire déléguée à la Culture, Patrimoine et tourisme), **Mme Dany DEBAULIEU** (Adjointe au Maire déléguée à l'Education, jeunesse et centres de loisirs ville de Pessac), **M. Thierry HOFER** (Adjoint au Maire délégué aux Espaces verts, Modes de vie durables et Economie solidaire, ville de Pessac), **M. Patrice VERDON** (Adjoint délégué à l'Urbanisme, Habitat et Cadre de Vie, ville de Pessac), **Mme Dominique DUMONT** (Adjointe au Maire déléguée au Développement durable et vie associative), **M. Gérard DUBOS** (Conseiller Municipal délégué aux Transports et voirie, ville de Pessac), **M. Frédéric DANJON** (Conseiller Municipal, délégué à l'Eco-mobilité et circulation, ville de Pessac), **M. Franck RAYNAL** (Conseiller Municipal, ville de Pessac), **M. Pascal BREUZARD** (conseiller Municipal, ville de Pessac), **M. Michel LEREDDE** (Directeur Général de l'Aménagement et du Cadre de Vie, ville de Pessac), **M. Christophe PIETTE** (Directeur de l'Aménagement Urbain, ville de Pessac), **M. Stéphane CAILLAUD** (Chef de Service Aménagement et Habitat, ville de Pessac), **Mme Annie FARGEOT** (syndicat de quartier Les Echoppes), **M. Jean Philippe LAFON** (Directeur Aquitanis), **Mme Françoise LE GUERN** (CUB, Direction de l'Urbanisme), **Mme Stéphanie PRIVAT** (Conseil Général), **M. Raymond DELCROIX** (Président Syndicat de quartier les Echoppes le Vallon), **Michel MAGNE** (Président syndicat de quartier de Noës), **Mme Françoise LAFON** (Présidente syndicat de quartier Sardine), **M. Paul BETIN** (Président de syndicat de quartier Verthamon Haut-Brion), **M. JUZAN** (Président du syndicat de quartier du Monteil), **M. CHABERNAUD** (syndicat de quartier du Monteil) **Mme Sylvie TRAUTMANN** (Conseillère municipale), **M. Michel MENETRIER** (Président du syndicat de quartier La Paillère-Compostelle), **M. Jean Marc BORDIN** (syndicat de quartier La Paillère-Compostelle) **M. Paul FAUREL** (syndicat de quartier Pessac Bourg), **Mme CHARRIER** (syndicat de quartier Magonty), **Mme GUICHAOUA** (syndicat de quartier du Monteil), **M. KWIATKOWSKI** (syndicat de quartier Monteil), **M. Jean Claude LARREZET** (Président de Pessac-Bourg), **M. Louis LADET** (syndicat de quartier Sardine), **M. Jean-Pierre BERTHOMIEUX** (Président du syndicat de quartier de Toctoucau), **M. Jean-Pierre BARRIERE** (Syndicat de quartier de Noës), **Mme Ghislaine AGUILAR** (syndicat de quartier CCLAPS), **M. Jean-Claude ALVADO** (syndicat de quartier Cap de Bos), **M. Daniel ANE** (comité de quartier du Monteil)
Excusés : **M. Daniel MARIE-ANNE** (syndicat de quartier 3M),

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE PESSAC - Place de la Vᵉ République - BP 40096 - 33604 Pessac Cedex - Tél. 05 57 93 63 63 - Fax 05 57 93 63 35 - E-mail : courier@mairie-pessac.fr

M. VERDON rappelle l'ordre du jour, et présente les personnes autour de la table, Mme LE GUERN de la CUB, et Mme PRIVAT du Conseil Général.

Avant de passer la parole au Conseil Général pour la présentation relative au PEANP, il rappelle que les villes de Mérignac et Pessac étaient à l'initiative d'une première demande de travail auprès de la CUB lié à la coulée verte. Puis, à l'issue de cette première réflexion, il a été demandé au Conseil Général de mener une réflexion sur un PEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Péri-urbain).

Il y a déjà eu une première réunion publique avec les propriétaires en Mai pour présenter la démarche et la méthodologie. Il donne la parole à Mme PRIVAT.

Mme PRIVAT rappelle la compétence du département sur le projet du PEANP et évoque les 6 points à l'ordre du jour :

- Constat
- Démarche et procédure PEANP
- Historique et enjeux
- La méthodologie de l'étude
- Le périmètre d'étude
- Diagnostic et enjeux

Elle rappelle le contexte général avec la densification des espaces urbains dans le département. Tous les ans, 1000 ha sortent du foncier agricole. C'est pourquoi, le Conseil Général incite différentes actions.

Le Conseil Général s'est saisie de la nouvelle compétence avec l'Etablissement Public Foncier qui travaille avec la SAFER.

Le PEANP garantit le classement des espaces agricoles et naturels péri-urbains et un programme d'actions valorisant l'activité agricole et naturelle. Ce programme est en cours d'élaboration au sein de groupes de travail avant d'être soumis à enquête publique.

En 2009 le Conseil Général a accepté de donner suite à la demande des communes. Du point de vue de la méthodologie, un appel d'offre à été lancé et un groupement de 3 bureaux d'étude a été retenu : Étude foncière (CERCEAU géomètres) , environnementale (ADRET), et forestière (SDIGIT)

70 % du périmètre est sur la commune de Pessac avec 1040 ha au total.

25,4 % de cette surface est agricole (prairies : élevage laitier, élevage bovins, Chevaux, Moutons, terres : mise en valeur agricole et irriguées). Il est nécessaire de pérenniser l'activité agricole et d'en accueillir des nouvelles.

60,6 % du site est forestier (51 % en Espaces Boisés à Conserver avec un très bon entretien).

14 % est en zone « divers » (habitations, activités, occupations diverses - château d'eau, parcelle rattachée au golf, SPA, dépôts de matériaux -, voirie)

Les sols sont essentiellement des podzols de grande qualité. On trouve quelques sols lessivés hydromophes en partie est. Pour les potentialités agronomiques, les sols sont au départ de faible aptitude ; mais on obtient des bons à très bons rendements avec intrants, drainage, irrigation.

Pour le réseau hydrographique, la nappe phréatique est proche, avec une faible pente. On note l'absence de cours d'eau à l'exception de fossés mères.

3 bassins versants élémentaires :

- au sud, celui de l'Eau Bourde,
- au centre, celui du ruisseau de la Jalle,
- au nord, celui du ruisseau d'Estigeac, affluent élémentaire du ruisseau de la Jalle.

Présence de mares (14), points d'eau (7) et lagunes (22)

Habitats et Espèces :

• 6.4% de la surface concerne des habitats à enjeux environnementaux forts (habitats d'intérêt communautaire) : landes humides atlantique et chênaie acidifile

• Grande richesse environnementale en terme d'espèces remarquables : papillons (fadet des laiches, damier de la succise), oiseaux (engoulevent d'europe, milan noir, pie grièche écorceur), coléoptères (grand capricorne, lucarne cerf-volant)...

présentation de la Trame verte et bleue du site

Suite à la demande exprimée lors de la réunion publique de Pessac, il a été décidé d'étendre le périmètre à 1250 ha, en intégrant le golf et le bois des Sources du Peugue.

M. VERDON est d'accord sur cette extension mais à la condition que le projet ne contraigne pas l'évolution du site de Romainville afin qu'il puisse évoluer de manière qualitative.

La ville montre ainsi l'exemple. Il rappelle que l'ensemble des terrains de ce secteur était voué à l'urbanisme il y a 20 ans.

M. BETIN, interpelle sur le problème des fossés.

M. VERDON précise qu'il y a eu une réunion la veille à Mérignac pour le secteur de Beutre-Courtillas avec des propositions de financements croisés (CUB Ville Conseil Général, propriétaires). Il faut à Pessac veiller au bon entretien des fossés publics et privés.

Mme PRIVAT cite les objectifs généraux des actions du programme :

- Développer une agriculture et une filière bois viables
- Protéger et mettre en valeur un espace agricole et forestier de qualité
- Concilier le développement agricole et forestier, la protection du milieu naturel et la qualité des paysages
- Favoriser les rencontres entre les agriculteurs, les acteurs de la filière bois et les habitants

Mme CHARRIER demande des précisions sur une des cartes. Elle précise qu'elle représente l'association « avenir de la propriété foncière »...

M. VERDON répond que cette association n'est pas conviée à la Commission Extra Municipale d'Urbanisme, et elle ne peut la représenter à ce titre.

Mme CHARRIER demande des précisions sur le PPEANP.

M. VERDON indique que la présentation est faite à l'ensemble des membres de la Commission Extra Municipale d'Urbanisme pour fixer les grands enjeux, ... et il y aura de nouvelles réunions avec les propriétaires 2ème quinzaine d'octobre. L'idée générale est penser aux générations futures pour préserver la ceinture verte.

Mme CHARRIER demande que les enfants des propriétaires soient pris en compte.

M. DELCROIX demande quelles sont les incidences d'un PPEANP.

Mme PRIVAT précise que l'on ne contraint pas plus que ce qui existe au PLU.

M VERDON ajoute que ces terrains sont actuellement en zone naturelle avec des hameaux et donc une urbanisation partielle. Il renvoie sur la révision du PLU pour toutes les

questions relatives à la constructibilité.

Mme CHARRIER attire l'attention sur les chenilles et les scolytes. Les capricornes, c'est intéressant mais les chênes sont en train de mourir. Il faut tout prendre en considération lorsqu'on veut protéger.

Mme PRIVAT précise que le Conseil Général n'ignore pas ces problèmes sur les chenilles et les scolytes.

M. BERTHOMIEUX demande pourquoi le Conseil Général pilote ce projet. Pessac est impacté à 70% alors que les communes voisines hors CUB ne sont pas associées.

M. VERDON précise que la demande vient des villes. C'est une démarche volontaire des deux communes de Pessac et Mérignac. Il rappelle que Saint Jean d'Illac a été sollicité mais n'a pas souhaité s'associer.

Mme PRIVAT répond qu'il n'est pas exclu d'étendre le périmètre à une commune environnante par la suite.

Mme CHARRIER demande si le nouveau périmètre est officiel, en incluant le golf et le Bois des Sources du Peugue.

M. VERDON répond que oui, à partir du moment où l'on préserve les nécessaires évolutions de Romainville.

M. RAYNAL demande si la procédure PPEANP n'est pas plus contraignante que celle du PLU et s'il y aura association du Conseil Municipal. Il demande également s'il est possible d'avoir une copie de l'étude.

M. VERDON répond que le projet concerne essentiellement deux syndicats de quartier et les propriétaires. Pour la diffusion des documents, a priori pas de difficultés. Pour la gestion des espaces, il y a une volonté politique forte. Il précise que la modification du périmètre ne peut se faire qu'en Conseil d'Etat.

Mme LE GUERN précise que ce périmètre permet de figer le zonage mais c'est aussi un programme d'action.

M. VERDON précise que le Conseil Municipal en aura connaissance pour avis avant l'enquête publique.

M. RAYNAL demande si le Conseil Général et les communes peuvent supprimer ce zonage, et qu'elle est sa durée

M. VERDON répond par la négative et précise que seul le Conseil d'Etat peut intervenir.

Mme PRIVAT précise qu'il n'y a pas de durée.

M. DELCROIX demande s'il ne faut pas que d'autre communes y adhèrent.

M. VERDON répond que ça ne nous empêche pas d'être vertueux. Saint Jean d'Illac a le droit de définir son projet d'urbanisme, mais il partage les préoccupations exprimées sur la nécessaire cohérence des territoires.

Mme CHARRIER demande si la mise en oeuvre du projet peut permettre d'avoir une taxe foncière moindre car la SAFER préempte sur la base des domaines.

M VERDON lui répond que l'estimation du prix des terrains est liée à la zone naturelle. La ville connaît les velléités de certains propriétaires mais les terrains resteront en zone naturelle et agricole au PLU.

M. LADET demande si ce projet n'induit pas une densification sur les autres espaces non concernés par le PEANP.

M. VERDON rappelle que la politique municipale est constante pour un urbanisme modéré à l'ouest et la préservation de grands espaces naturels. La densification urbaine est déjà engagée avec les divisions parcellaires et les grands projets d'aménagement. Il n'y a pas de corrélation entre un gel à l'ouest et une densification à l'est.

M. HOFER rappelle que la ville de Pessac a pris les devants grâce à un inventaire patrimonial engagé sur un certain nombre de foncier communal. Le PPEANP permettra de mieux connaître ces territoires.

M. VERDON propose d'aborder le deuxième point à l'ordre du jour, le PLU.

Mme LE GUERN indique que le PLU actuel date de 2006, et que la procédure de modification permet son évolution régulière. Aujourd'hui, la 6ème modification sera la dernière avant la révision générale du PLU. Il n'y a pas de demandes importantes de la commune.

M. CAILLAUD présente les modifications proposées pour la ville de Pessac.

M. JUZAN indique que le projet de construction qui sera concerté le 26 septembre prochain ne prend pas en compte l'Emplacement Réservé proposé par le Comité de quartier du Monteil, et soulève le problème des vues.

M. PIETTE répond que le projet sera bien sûr calé en conséquence avant le dépôt du Permis de construire. A ce jour, l'emplacement réservé n'existe pas et ne peut être connu du porteur de projet.

M VERDON ajoute que le problème des terrasses et des balcons est regardé dans le cadre des permis afin de faire attention à la qualité du cadre de vie.

M. DELCROIX demande à ce qu'il n'y ait pas de construction supérieure à du R+1 et évoque le problème des investissements dans les énergies nouvelles.

M. VERDON renvoie ce point au cadre de la révision du PLU, mais il est difficile de rester sur du R+1. Il précise que des Périmètres de Prise en Considération vont être pris lors du prochain Conseil municipal sur le secteur du Pin Vert et de l'Alouette dans le cadre de l'opération 50 000 logements.

M. ANE demande quelle est la part de Pessac dans le projet métropolitain de l'agglomération millionnaire.

M. VERDON répond que cela ne sera pas évoqué ce soir, mais dans le cadre de la révision du PLU et du projet métropolitain, avec l'accueil de population supplémentaire pour éviter

les effets néfastes de l'étalement urbain. Puis il précise ce qui a été retenu dans le cadre du projet de territoire.

Proposition d'éléments <u>à retenir</u> issus des discussions menées dans les ateliers, rencontres et débats.

<u>Nature :</u>

Privilégier une urbanisation plus compacte
Mettre plus en valeur la charte paysagère et la réactualiser
Intégrer le prolongement de la coulée verte du Campus à Saige
Retravailler les axes conviviaux sur l'ouest de la commune (Magonty, Toctoucau)
Intégrer le périmètre du PEANP

<u>Déplacements :</u>

Développer des liaisons vertes à Magonty
Développer le parc relais en centre ville pour tous les usagers du tramway et du train (parking souterrain existant)

<u>Economie/Emploi :</u>

Travailler sur la desserte interne de la zone d'activité et les rabattements vers le tramway
Densifier la zone de Bersol
Réfléchir à une offre de style camping à proximité du projet Save

<u>Habitat :</u>

Privilégier un urbanisme négocié/de projet plutôt *qu'un urbanisme purement règlementaire*
Limiter le développement de l'urbanisme sécuritaire
Renforcer le parc privé ou alternatif à l'intérieur des grands quartiers d'habitat social
Développer une politique foncière communautaire en lien avec la ville
Développer le volet d'aménagement paysager dans les opérations d'urbanisme

Proposition d'éléments <u>non retenus</u> issus des discussions menées dans les ateliers, rencontres et débats.

<u>Nature :</u>

Rendre opposable la charte paysagère (document non opposable aux tiers)
Faire de la Rocade, une route parc (compétence de l'Etat)
Interdire les constructions en limite de domaine public
Développer des parcs et espaces de proximité à moins de 300 mètres des habitants (500m retenu)
Lever l'emplacement réservé instauré au niveau de la résidence Compostelle

<u>Déplacements :</u>

Problématique des emprises voiries à définir (thème non intégré au projet de territoire mais qui fera l'objet d'un travail spécifique par la suite)
Privilégier un usage différent de la Rocade (autopartage avec voie dédiée, TCSP ...) : compétence d'Etat

Economie/Emploi :

Renforcer le commerce (à Magonty cela relève de l'initiative privée).
Créer un marché à l'ouest de la commune (cette problématique ne concerne pas le projet de territoire, mais reste à discuter sur son opportunité)

Habitat :

Limiter les bandes d'accès
Instaurer un moratoire sur les studios et T1 (quartiers périphériques du campus)
Réduire la hauteur des bâtiments et la densité possible dans certains secteurs
Prévoir plus de places de stationnement dans les projets bâtis
Instaurer un minimum de superficie de parcelle (non conforme avec la loi SRU)

Mme LE GUERN précise qu'une AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) va aider la CUB pour savoir comment intégrer la problématique des petits logements au niveau local.

En réponse à la demande de réduction de la hauteur des bâtiments et de densité possible dans certains secteurs, **Mme LE GUERN** indique qu'en peu de temps, il sera difficile de définir une orientation d'aménagement pour tous les secteurs.

A la question des places de stationnement dans les projets bâtis, **M VERDON** répond que la modulation du stationnement se fait selon la proximité ou pas du TCSP.

En réponse au problème du minimum de superficie de parcelle, **M. VERDON** précise que la modification du paysage des quartiers est plus lié au découpage parcellaire. Il serait intéressant de disposer d'un Schéma d'aménagement pour une réflexion générale. La ville est aujourd'hui confrontée à des divisions parcellaires de 240 m² environ, soit environ 60 m² d'emprise au sol en secteur UPm.

Mme LE GUERN indique qu'avant il y avait le COS, et si l'on divisait on avait plus de droit à construire.

M. ANE demande des précisions sur Bersol.

M. VERDON explique que l'intérêt est de rationaliser davantage cette zone d'activités. Réaménager, rénover et faire de la qualité urbaine.

M. JUZAN regrette que par rapport à l'habitat, beaucoup d'éléments aient été abandonnés (récupération Eau de Pluie, rénovation bâtiment,...). D'autres points ont également été transmis par courrier par son comité de quartier :

- densification par rapport au Transport en commun.
- les aménagements paysagers que l'on impose, mais que deviennent-ils une fois terminés ? abandonnés après l'achèvement des travaux ?
- pour le commerce : 4 zones de sauvegarde sont proposées dont 2 à faire.
- souhait d'une plus grande sécurisation des piétons de la place du Monteil, avec la problématique de la signalétique interdite en raison de la "zone 30".

M. VERDON répond qu'il a bien reçu le document et il félicite le comité de quartier d'avoir organisé cette participation des habitants. Il attire l'attention de la CUB sur la nécessité de donner plus de force au volet paysager du Permis de construire.

Mme LE GUERN précise que la réforme de l'urbanisme en cours ne va pas aider à tendre vers cet objectif.

Mme CHARRIER remarque que le stationnement n'est plus obligatoire pour le logement social et demande où en est le Projet d'Intérêt Général (PIG).

M VERDON répond que le stationnement n'est plus exigible pour le logement social depuis longtemps, c'est la loi qui en a décidé ainsi. Pour le PIG, le résultat est plutôt mitigé.

Il remercie les participants et clôt la séance.

Le Chef de Service
Aménagement et Habitat

Stéphane CAILLAUD