



Mercredi 14 Septembre 2011

## Commission Extra-Municipale d'Urbanisme

### Révision et 6<sup>ème</sup> modification du PLU



Révision



#### Calendrier

- Lancement de la révision : 14 septembre 2010
- Arrêt du projet prévu mi 2012
- Approbation du PLU 1 ► prévu fin 2012

#### Concretisation

- Registre et dossiers (maires/ cab)
- Site internet de la CLU
- Forum de lancement : 11 octobre 2011 à la salle de la Mécanerie à Bordeaux
- Une série de réunions en communes sur les orientations : novembre/décembre 2011
- Foras intercommunales : janvier 2012
- Une série des réunions en communes : projet de territoire et traduction dans le PLU : février/mars 2012

#### 6<sup>ème</sup> Modification

Dernière modification avant révision : essentiellement évolution liée à l'avancement des projets et quelques ajustements

→ Recueil des demandes ( Printemps / été 2011)

Environ 700 demandes (communes/ services/ partenaires institutionnels)

→ En cours de finalisation (traitement - reproduction) → fin septembre 2011

→ Mise à la disposition de la commission d'enquête : mi-octobre 2011

→ Enquête publique prévue : mi-novembre / mi-décembre 2011

→ Avis des communes sur dossier ( printemps 2012)

→ Approbation 6<sup>ème</sup> modification avant été 2012

## Recul imposé de 12 mètres afin de conserver l'alignement de platanes





Identification d'arbres isolés à conserver :  
13 rue des Frères Rouyère (un cèdre)



6



Identification d'arbres isolés à conserver :  
7 avenue Aristide Briand (un marronnier)



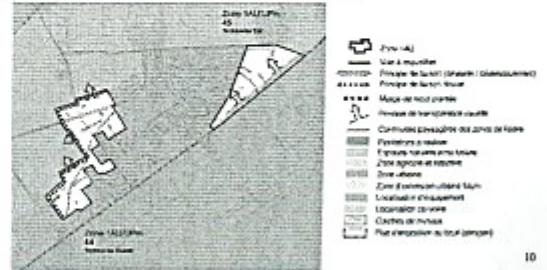
8



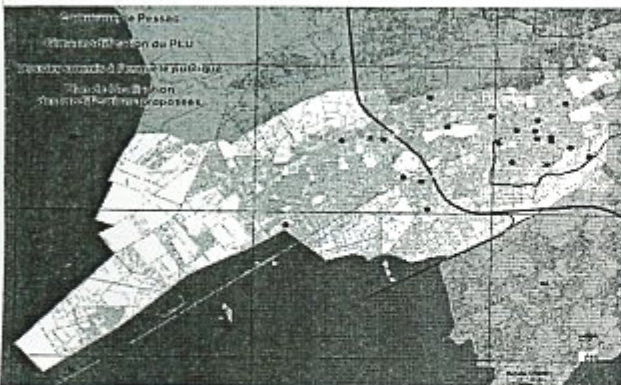
### Evolution de l'orientation d'aménagement du secteur Ouest de Toctoucau: passage en assainissement non-collectif

#### Conditions d'équipement

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectifs, dans la limite de capacité de traitement de la station d'épuration; installation d'assainissement autonome pour les habitations non raccordables au réseau collectif. Pour le secteur Toctoucau Ouest, aux vues de la capacité limitée des raccordements à l'assainissement collectif le secteur Toctoucau Ouest devra prévoir un dispositif d'assainissement non collectif.



### Propositions d'évolutions des Emplacements Réservés



### Propositions d'évolutions des Emplacements Réservés

Catégorie	Objet de la demande	№ ER / OA
Pr01	modification de l'ER P01 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P01 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P01 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7001
Pr02	modification de l'ER P02 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P02 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7002
Pr03	modification de l'ER P03 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P03 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7003
Pr04	modification de l'ER P04 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P04 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7004
Pr05	modification de l'ER P05 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P05 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7005
Pr06	modification de l'ER P06 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P06 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7006
Pr07	modification de l'ER P07 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P07 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7007
Pr08	modification de l'ER P08 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P08 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7008
Pr09	modification de l'ER P09 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P09 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7009
Pr10	modification de l'ER P10 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P10 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7010
Pr11	modification de l'ER P11 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P11 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7011
Pr12	modification de l'ER P12 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P12 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7012
Pr13	modification de l'ER P13 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P13 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7013
Pr14	modification de l'ER P14 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P14 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7014
Pr15	modification de l'ER P15 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P15 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7015
Pr16	modification de l'ER P16 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P16 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7016
Pr17	modification de l'ER P17 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P17 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7017
Pr18	modification de l'ER P18 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P18 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7018
Pr19	modification de l'ER P19 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P19 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7019
Pr20	modification de l'ER P20 (200g de la rue de St Marc) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc, modification de l'ER P20 (200g) pour autoriser la création d'un ER (200g) en face de la rue de St Marc	7020

## Modifications réglementaires

### Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'est avéré que dans certains cas, le respect de la limite stricte des bandes de constructibilité incitait à des façades "plates", appauvrissant ainsi certains projets architecturaux ou empêchant le développement de balcons "généreux, gages d'un certain usage et d'une certaine qualité de vie. La nouvelle règle proposée a pour volonté de pallier ce manque de souplesse.

Proposition d'évolution : " Le dépassement d'une bande de constructibilité est autorisé sur une profondeur de 3m maxi dans la limite de 50% du linéaire de la façade concernée de la construction pour les espaces à vivre extérieurs (balcons, loggias, terrasses...)"

La ville de Pessac n'est pas favorable à cette évolution, dans la mesure où cela risque d'aggraver les problèmes liés aux vues. De plus, une architecture bien pensée devrait permettre, dans le respect des bandes constructibles, la création de façades animées.

13

## Modifications réglementaires

### Article 9 : Emprise au sol des constructions

Une adaptation de l'article 9 est proposée en lien avec la nouvelle règle de l'article 7 visant à "épaissir et à moduler les façades et à permettre notamment la construction de grands balcons »

Proposition d'évolution : le dépassement d'une bande de constructibilité sur une profondeur maximale de 3m dans la limite de 50% du linéaire concerné n'est pas comptabilisé dans l'emprise au sol pour les espaces à vivre extérieurs (balcons, loggias, terrasses ...).

La ville de Pessac a émis des réserves de même nature que celles exprimées pour l'article 7 et liées à l'égalité de traitement des administrés

---

Proposition d'évolution : Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et à une seule construction inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 2,50m de hauteur totale".

La ville de Pessac a émis des réserves quant à la traçabilité des autorisations du droit des sols (non comptabilisées dans l'emprise au sol) successivement accordées et dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

14

## Suppression des Périmètres d'Attente d'un Projet Global (PAPG – "zones de gel")



15

## Suppression des Périmètres d'Attente d'un Projet Global (PAPG – "zones de gel")

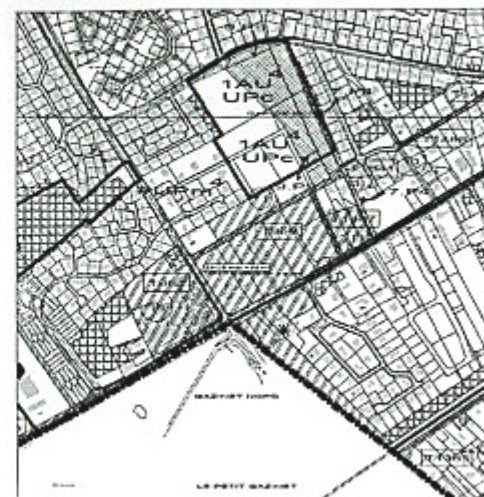


16

Suppression des Périmètres d'Attente d'un Projet Global  
(PAPG – "zones de gel")



Suppression des Périmètres d'Attente d'un Projet Global  
(PAPG – "zones de gel")



## Propositions d'évolutions des Emplacements Réservés

Codification	Objet de la demande	N° ER / O.A.
Pe08	modification de l'ER P293 (Elarg de la rue du Dr Narcos Pénard entre l'Av du Pont de l'Orient et la rue P. Montagne) en partie: modification de l'emprise (largeur variable de 75m à 18m)	P293
Pe09	modification de l'ER P295 (Elargissement de la rue du Dr Narcos Pénard entre le che Laroullat et la rue du Fin Vert) av du Docteur Narcos Pénard (en partie) entre Montagne et Marcade - modification d'emprise (largeur variable de 15m à 18m)	P295
Pe10	modification de l'ER P330 (Elargissement de la rue Marc Desbats entre l'Av de Gradignan et l'Av de Chiquet) - élargissement de l'emprise de 12m à 16m	P330
Pe11	modification de l'ER P331 (Elargissement de la R.Marc Desbats entre l'Av Chiquet et l'Av du Dr A.Schweitzer) - élargissement de l'emprise de 16m à 18m	P331
Pe12	Modification ER 5209 (Elargissement de l'Av Pey Berland entre l'Av du Dr A.Schweitzer et le cours de la Libération)	S 209
Pe13	modification de l'ER S326 (Elargissement de l'Av Dr Schweitzer entre l'Op P. Fédet locale Rive Gauche avec installation tramway)	S326
Pe14	modification de l'ER T1441 (Elargissement de la rue Francis Jammes entre les rues Bellevue et de la Garonne)	T1441
Pe15	modification de l'ER T1542 (Création d'une voie nouvelle pour le prolongement de la rue Grégoire avec site de stationnement sur la parcelle KC 742)	T1542
Pe19	création d'un ER av J Jaures entre la rue Adet et la rue du Bas Brion - emprise variable : 14m, 16m, 18m	T606
Pe20	création d'un ER av de Gradignan, entre la rue du Pont de Chiquet et la rue Chateaubriand - emprise à 11,50m	T504
Pe28	modification de l'ER T1971 (Création d'une voie de chemin de fer entre Marc Desbats	T1971

## Modifications réglementaires

### Article 9 : Emprise au sol des constructions

Une adaptation de l'article 9 est proposée en lien avec la nouvelle règle de l'article 7 visant à "épaissir et à moduler les façades et à permettre notamment la construction de grands balcons »

**Proposition d'évolution : le dépassement d'une bande de constructibilité sur une profondeur maximale de 3m dans la limite de 50% du linéaire concerné n'est pas comptabilisé dans l'emprise au sol pour les espaces à vivre extérieurs (balcons, loggias, terrasses ...).**

La ville de Pessac a émis des réserves de même nature que celles exprimées pour l'article 7 et liées à l'égalité de traitement des administrés : quid d'un dépassement d'emprise situé dans la bande constructible ? Est-il autorisable ?

\*\*\*

**Proposition d'évolution : Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et à une seule construction inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 2,50m de hauteur totale".**

La ville de Pessac a émis des réserves quant à la traçabilité des autorisations du droit des sols (non comptabilisées dans l'emprise au sol) successivement accordées et dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

## Modifications réglementaires

### Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'est avéré que dans certains cas, le respect de la limite stricte des bandes de constructibilité incitait à des façades "plates", appauvrissant ainsi certains projets architecturaux ou empêchant le développement de balcons "généreux, gages d'un certain usage et d'une certaine qualité de vie. La nouvelle règle proposée a pour volonté de pallier ce manque de souplesse.

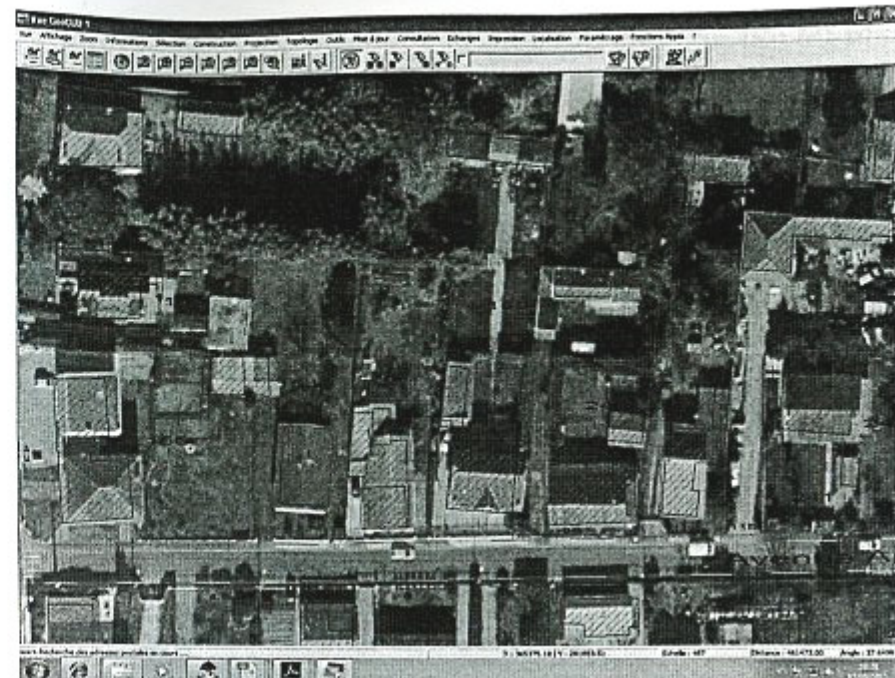
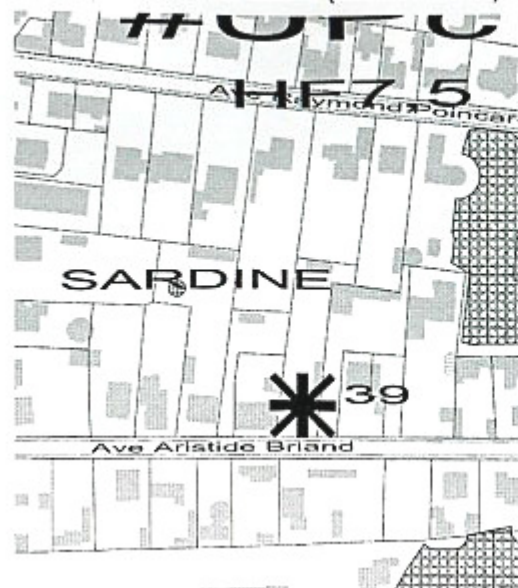
**Proposition d'évolution : " Le dépassement d'une bande de constructibilité est autorisé sur une profondeur de 3m maxi dans la limite de 50% du linéaire de la façade concernée de la construction pour les espaces à vivre extérieurs (balcons, loggias, terrasses...)"**

La ville de Pessac n'est pas favorable à cette évolution, dans la mesure où cela risque d'aggraver les problèmes liés aux vues. De plus, une architecture bien pensée devrait permettre, dans le respect des bandes constructibles, la création de façades animées.

### Suppression des Périmètres d'Attente d'un Projet Global (PAPG – "zones de gel")



Identification d'arbres isolés à conserver :  
7 avenue Aristide Briand (un marronnier)



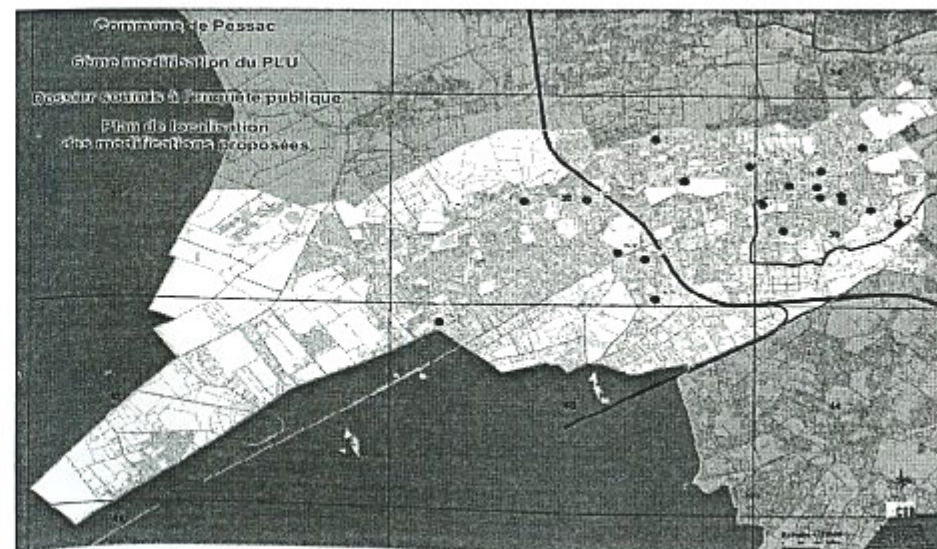
Evolution de l'orientation d'aménagement du secteur Ouest de Toctoucau:  
passage en assainissement non-collectif

### Conditions d'équipement

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectifs, dans la limite de capacité de traitement de la station d'épuration; installation d'assainissement autonome pour les habitations non raccordable au réseau collectif.  
Pour le secteur Toctoucau Ouest, aux vues de la capacité limitée des raccordements à l'assainissement collectifs le secteur Toctoucau Ouest devra prévoir un dispositif d'assainissement non collectif.



Propositions d'évolutions des Emplacements Réservés





Suppression des Périmètres d'Attente d'un Projet Global  
(PAPG - "zones de gel")



17

PESSAC  
PÉRIMÈTRE DÉTILÉ  
DU SECTEUR PIN VERT (25,5 ha)



PESSAC  
PÉRIMÈTRE DE PRISE EN CONSIDÉRATION  
DU SECTEUR ALOUÈTTE (144 ha)  
ET DU SCIP (Secteur Pin Vert)



19