

Révision du PLU de la Métropole Bordelaise

Observations du Comité de quartier de Magonty (PESSAC)

Déposées au registre de l'enquête publique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

De 162 habitants au recensement de 1936, la population du quartier peut être estimée aujourd'hui à 7 000 habitants, avec une croissance moyenne de 3 à 4% depuis 20 ans.

Dans son avis¹, la ville de Pessac affirme son souhait de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, de respecter l'identité locale existante (gabarit, recul et retrait) et d'ajouter une valeur paysagère au projet.

Sur son site internet à la rubrique de présentation de la révision du PLU², la ville précise « parmi les orientations définies et finalisées pour la ville de Pessac: **un frein à l'urbanisation à l'ouest de la commune et un renforcement du bâti dans les secteurs intra-rocade et centre-ville ; l'extension et la protection des espaces naturels** avec une ouverture au grand public ».

Le Comité de quartier de Magonty partage ces grandes orientations, mais souligne que son évolution doit veiller à préserver son identité basée sur un urbanisme pavillonnaire avec des parcelles relativement importantes. Un quartier largement arboré avec de vastes espaces forestiers et agricoles, des coulées vertes publiques majeures et un urbanisme pavillonnaire conservant et développant de beaux arbres, souvent de haute tige.

Après une brève présentation du quartier et de ce qui le caractérise, qui nous semble recueillir un accord général³ et partagé avec la Mairie, nous détaillerons les questions soulevées par le Projet de PLU arrêté et nos propositions de modifications pour que l'application du PLU ne conduise pas à des réalisations en contradiction avec les objectifs partagés.

A – Présentation et caractérisation du quartier de MAGONTY (PESSAC)



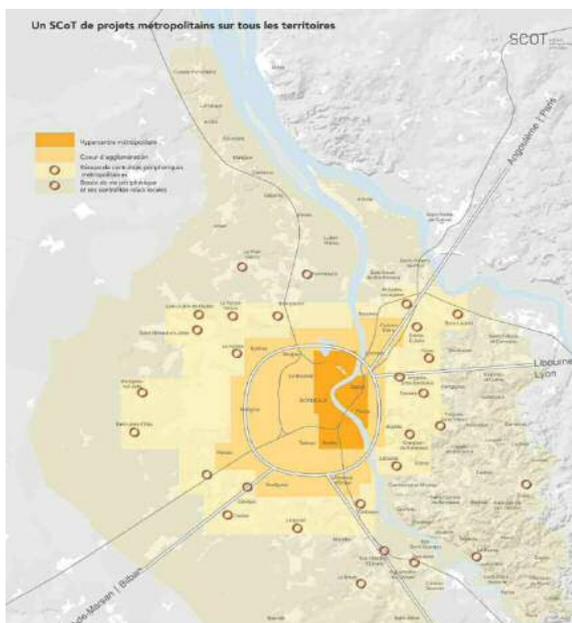
Situé dans le secteur Sud-Ouest de Pessac à 6km de Pessac centre et à 4,5 km à l'extérieur de la rocade, Magonty s'avère être la limite de l'urbanisation (en dehors du bourg de Toctoucau plus à l'ouest). Il est limitrophe de ST Jean d'Illac et de Cestas (villes hors métropole) de Mérignac et des quartiers de Cap de Bos et Monballon vers le centre de Pessac.

Quartier résidentiel de 7 000 habitants, il est dépourvu de services à l'exception d'un groupe scolaire et d'un petit centre commercial et médical. Mais de grands équipements de loisirs (Golf, Plaine des sports de Romainville) y sont localisés, ainsi que le bois des sources du Peugeot, et la piste cyclable Cestas-Mérignac.

¹ Délibération du 9 nov 2015 sur le projet de PLU arrêté.

² Cf Annexe 1 : extrait du site internet de Pessac concernant le PLU

³ Le comité de quartier a animé de nombreuses réunions d'informations sur le PLU depuis sa mise en révision. En particulier une réunion publique en Juin 2015, une rencontre avec les habitants le 27 janvier 2016 et un débat lors de son AG annuelle du 13 février 2016. Une exposition de présentation du PLU étoffée de nos observations a été présentée pendant plus d'1 mois dans la maison de quartier. Chaque réunion a accueilli plus de 100 personnes. Nos propositions ci-après ont, à chaque fois, rencontré une très large adhésion.



Le SCOT. Dans son document d'orientations et d'objectifs⁴ Magonty est localisé dans la 3^{ème} couronne du réseau des centralités périphériques, secteur qui concentre une part importante de la population. L'enjeu porte sur le développement des services, notamment les transports (le Bus qui dessert le quartier met 1/2h pour relier Pessac-centre et plus d'1h pour rejoindre Bordeaux centre). En parallèle, par l'attention particulière notamment portée aux démarches paysagères, comme support d'articulation entre espaces construits et espaces ouverts, la qualité urbaine doit devenir une ambition majeure.

Le SCOT insiste également sur la nécessité de structurer et valoriser les lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers : le quartier de Magonty de par sa situation en limite d'urbanisation est particulièrement concerné.

L'urbanisation du quartier.

Le quartier est composé à 99% de maisons individuelles dont 63% de T5 et +. La moitié des constructions de logements a été construite au cours de ces 20 dernières années, souvent dans de grands lotissements. La taille des parcelles est le plus souvent supérieure à 1000 m² et 2/3 des ménages possèdent 2 voitures ou plus.

La densité des logements dans les opérations réalisées jusqu'à ces toutes dernières années est de moins de 10 logt/ha.

Paysage

Outre le secteur agricole et forestier protégé, le quartier bénéficie de la vaste coulée verte du Peugue (bois et cours d'eau) préservé de l'urbanisation et des projets routiers. L'habitat peu dense a permis de préserver des arbres de haute tige en terrain privé. Toutefois les modifications réglementaires et intervenues dans le PLU ont conduit ces dernières années à une morcellisation excessive conduisant à des parcelles de moins de 300 m², ceinturées de murs et dénuées de toute plantation, en rupture complète avec le quartier.

Le travail⁵ effectué par l'Aurba et la ville, en préalable à la révision du PLU a mis en évidence ce phénomène.

MAGONTY est un quartier pavillonnaire, en limite d'urbanisation et de la métropole. Son habitat de maisons individuelles sur de grandes parcelles largement arborées a évolué ces dernières années vers des petites parcelles ceinturées de murs disgracieux, lui faisant perdre son originalité et son charme.

En cohérence avec les objectifs affichés tant par la ville, que par la Métropole de freiner l'urbanisation vers l'Ouest en priorisant l'intensification urbaine à l'intérieur de la rocade et le long des TCSP, et compte tenu de la localisation très périphérique de Magonty, nous souhaitons que le PLU permette une évolution du quartier en préservant son identité de quartier résidentiel périurbain, largement arboré, et qui - de par sa situation excentrée - restera certainement peu équipé en services malgré sa population importante.

Nous espérons que la commission d'enquête sera attentive à nos propositions de modifications des règles proposées par le PLU qui nous apparaissent non-conformes avec les objectifs affichés et l'identité du quartier et les intégrera dans son avis.

⁴ SYSDAU – SCOT DOO, approuve le 13 février 2014. Cf extraits en Annexe 2

⁵ A'Urba 2013/15 « préserver les qualités résidentielles d'un quartier aux limites du territoire communautaire et contribution du CQM 2013 « paysages des rues de Magonty » en Annexe 3

B – Observations sur le projet de PLU

1 - Les zonages :

Le respect de la limite d'urbanisation défini par les rues du Général de Montsabert et de la princesse ainsi que la limitation du nombre de Zones Urbaines (essentiellement UM15 et UM 30 et une petite zone UM 5) est une bonne chose, mais :

- Pourquoi créer une zone UM20 rue du merle en limite d'urbanisation ?

Aucun projet, ou justificatif n'a été présenté justifiant que ce petit secteur en limite urbaine ait un aménagement différent du secteur avoisinant.

Afin de ne pas créer, ensuite, un cas particulier non justifié, nous demandons l'intégration de ce secteur dans le zonage environnant

Demande N°1 : Rue du merle remplacer le secteur UM 20 par UM15.



- A quoi correspondent les secteurs Nh2 (secteur princesse) ?

Si nous partageons l'objectif de permettre une respiration pour les quelques constructions existantes dans le secteur non ouvert à l'urbanisation, ces zonages Nh2 qui ouvrent un droit de construire de 250 m² et autorisent le changement de destination des constructions et leur cession en dehors des usages agricoles créent un risque réel de mitage et de pression pour une ouverture ultérieure à l'urbanisation.

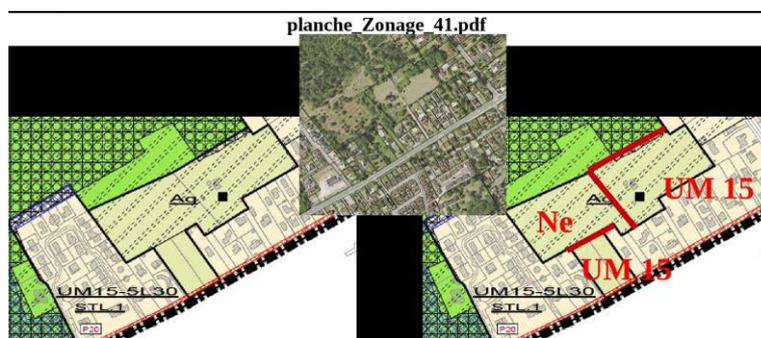
Demande N°2 : Remplacer les zones Nh2 par une possibilité d'extension limitée (25%, plafonnée à 100m²) pour les habitations existantes en secteur N.



- Pourquoi créer des zones constructibles au bois des sources du Peugue ?

Dans son avis pris en Conseil Municipal du 9 novembre 2015, la ville demande la suppression du zonage Ag du 68-74 av du Mal de Lattre de Tassigny au profit d'un zonage UM15. Ces parcelles ont été acquises par la ville pour permettre d'aménager un accès supplémentaire au bois des sources du Peugue et conforter ce secteur naturel protégé.

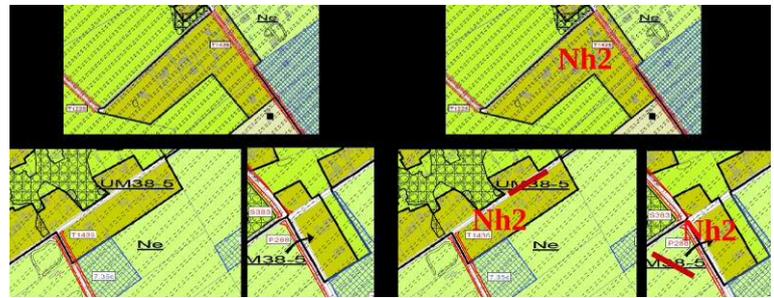
Cette demande nous semble inappropriée et cette urbanisation viendrait en contradiction avec l'objectif affiché d'éviter les constructions en 2^{ème} rang. De plus l'accès à la voirie est difficile. Si un projet d'équipement municipal était envisagé, un classement US nous semblerait plus adapté



Demande N°3 : conserver un zonage Nf (ou Ag) bois des sources du Peugue au 68/74 av Mal De Lattre de Tassigny

- Modification du zonage UM 38

Dans ce secteur du ZOO, la ville demande une modification en Nh2 d'une partie du zonage UM 38. Le zonage Nh2 a vocation agricole ne nous semble pas correspondre à ce secteur. De plus le projet d'amener le réseau d'assainissement collectif au ZOO, apportera une forte pression d'urbanisation sur ce secteur.



Demande N° 4 : Maintenir le zonage UM 38 ou redéfinir un zonage UM très peu constructible.

- Secteur Chappement/Pacha

Dans le cadre de la concertation ouverte sur l'aménagement du secteur, les 3 comités de quartiers concernés ont fait part de leurs observations⁶ (limitation de hauteur à 12m, modification des ER voiries et mise à double sens des rues, ER pour TC, ER pour équipements, maillage des cheminements et pistes cyclables). De nombreuses observations ont été faites et des pétitions circulent. La ville a souhaité approfondir la concertation ce que nous approuvons. De ce fait les règles qui seront applicables devront être précisées dans une modification ultérieure du PLU. Il convient donc de mettre en place des mesures conservatoires sur le PLU .

Demande N°5 : Supprimer le zonage UP 54 et les ER correspondants. Créer un secteur de projet, incluant la possibilité d'aménager les coulées vertes et les projets de pistes cyclables demandés. Garder dans l'attente des conclusions un zonage UM 30 correspondant au secteur. Mettre un ER pour une salle multiactivités .

Demande N°6 : inscrire en EBC et arbres remarquables les pins parasol et cèdres au niveau du Pacha.

2 – Le règlement des zones UM.

Le CQM approuve la généralisation de la demande de pouvoir inscrire un cercle de diamètre 10 m dans les zones UM de Magonty. Les règles favorisant les toits en pente, les règles de stationnement, la prise en compte des cheminements doux ainsi que la demande de 30% de logements sociaux dans les opérations importantes lui semblent conforme au quartier. De même l'application des règles doit induire une taille minimale des parcelles plus importante pour les constructions individuelles. A l'inverse, nos craintes sont vives que le règlement permette d'atteindre des réalisations trop denses, le maximum souhaité pour l'évolution du quartier étant d'environ 25 logts/ha (les lotissements récents ont une densité d'environ 10logts/ha)

- Zone UM 5 : Les commerces actuels et le secteur médical existant démontrent qu'ils ne peuvent fonctionner qu'avec des parkings suffisants en respectant le paysage du quartier.

Demande N°7 : 3 places minimum de stationnement pour les commerces en UM 5 (vendeur + client).

Demande N° 8 : Maintenir un cercle de diamètre 10 m (au lieu de 5) en UM5, la distinction entre les zonages du quartier n'apparaissant pas pertinente.

- Zones UM15 et 30 :

Le recul de 5m ne correspond pas au quartier. Outre le fait qu'il ne permet pas un stationnement aisé d'une voiture entre la façade et le portail, l'espace vert devant la maison se trouve supprimé ou très réduit en contradiction avec l'identité du quartier et se traduit par l'impossibilité de faire respecter la règle sur les clôtures avec l'édification de murs bahuts allant jusqu'à 2m de haut le long de la rue !

Demande N°9 : UM 15 et UM 30 : Recul de 8 m.

Le comité de quartier a affirmé dans ses rencontres en mairie que cette modification était une de ses demandes majeures pour garantir l'identité paysagère du quartier. Ce recul de 8 m, permet aussi d'implanter le cercle de plantation en façade de rue, ce qui confortera le paysage arboré du quartier, la très grande majorité des rues n'ayant aucun arbre sur l'espace public. Le respect des règles concernant les clôtures avec haies s'avère concrètement

⁶ Cf. annexe 4 : avis conjoint du syndicat de quartier de France, de Cap de Bos et du comité de quartier de Magonty sur le projet Chappement/Pacha du 30 janvier 2016

impossible si la maison ne respecte qu'un recul de 5m et si les voitures stationnent en travers. Inévitablement, avec un recul de 5m on constate que les clôtures sont opaques et souvent plus hautes que ne l'autorise le PLU.

- Constructions en 2^{ème} et 3^{ème} rang.

La ville affiche sa volonté de préserver les cœurs d'îlot et demande la suppression des bandes d'accès. Sur Magonty, il y a effectivement de nombreuses constructions qui se sont faites en 2^{ème} et 3^{ème} rang suite à des divisions parcellaires de grandes propriétés. Cet urbanisme est accepté et correspond à l'urbanisation pavillonnaire. En n'imposant aucune règle de retrait latéral pour les constructions en 2^{ème} et 3^{ème} rang, le règlement des Zones UM 15 et UM 30 autorise ces constructions et leur donne même plus de droits à construire que sur la parcelle sur rue. Dans ces conditions nous nous interrogeons sur l'intérêt d'interdire un mode d'accès par bandes, alors que d'autres modes (copropriétés, division après construction, parcelles communes, voie privée,...) restent possibles. Nous craignons que cette disposition se traduise par une plus grande difficulté pour les particuliers de procéder à une vente partielle (montage plus complexe) et à la réalisation massive de mini-résidences après démolition de maisons existantes. Le CQM est favorable aux résidences sur les grands terrains permettant de préserver de grands espaces boisés, mais est très inquiet des conséquences de la construction de résidences sur des parcelles de moins de 2 000m², les règles de retrait ne permettant pas de se protéger des nuisances et vues obliques.

Demande N° 10 : UM 15 et UM 30 : Maintien de la possibilité de bandes d'accès, avec un encouragement au regroupement et à la mutualisation (6 m de large pour desservir 2 ou 3 maisons).

Demande N°11 : UM 15 et UM 30 : Appliquer les mêmes règles de retrait pour les constructions de rang 1, 2 ou 3 (sauf annexes).

Dispositions applicables au logement collectif.

La ville estime que la réalisation de résidences permettrait de préserver les masses boisées des grandes parcelles et de diversifier l'offre de logements en permettant la mixité sociale. Le CQM partage ces objectifs, mais les réalisations récentes montrent que les problèmes de voisinage sont réels et que des nuisances nouvelles apparaissent. Comme exprimé précédemment, il nous semble que sur les propriétés de moins de 2000 m², les règles du PLU doivent plutôt inciter à la construction de maisons individuelles, l'intérêt pour la réalisation de logements collectifs devant être plutôt fléché pour les grandes propriétés de plus de 5 ou 10 000m². Le quartier souhaite que les règles conduisent à limiter l'urbanisation à moins de 25 logements/ha. L'habitat pavillonnaire résidentiel du quartier se caractérise par les maisons dont les pièces à vivre se situent en RdC, la possibilité de jouer dans le jardin, de nombreuses piscines, et le stationnement de tous les véhicules en propriété privée. Le logement collectif n'est acceptable que s'il est compatible avec ce mode de vie dominant dans le quartier. Nous proposons, en conséquence les adaptations suivantes dans le règlement de la zone UM 15 principalement concernée, mais qui peut aussi s'appliquer en zone UM 30.

- Gabarit :

Le règlement de la zone interdit les terrasses accessibles à moins de 2m d'une limite séparative. Cette interdiction est importante pour assurer une protection contre les vues indésirables sur les espaces de vie des riverains et notamment des piscines. Et il est pratiquement impossible de se protéger des terrasses situées à un niveau R+2 (attique). Nous demandons :

Demande N°12 : UM 15 et UM 30 : terrasses accessibles interdites à moins de 10m d'une limite séparative et à plus de 3m du sol et attique interdit.

- Stationnement :

Compte tenu d'une desserte insuffisante de transports en commun qui n'offrent pas un service acceptable pour les déplacements liés aux loisirs, aux centres commerciaux, aux services de santé et encore moins pour l'accès aux zones d'emploi, le taux de motorisation est très élevé. Chaque adulte dispose d'une voiture en pavillon ou en collectif. La desserte insuffisante en TC (un bus toutes les 20 minutes ; ½ h pour aller à Pessac-centre, 1H pour Bordeaux centre) n'offre pas d'alternative à un fort taux de motorisation sur le quartier.

Demande N°13 : UM 15 et 30 : 2 places de stationnement pour T2 et+. Et 20% de places supplémentaires pour les visiteurs dans les opérations groupées.

- Opérations de plus de 2 000 m² de construction :
Ces opérations importantes doivent prévoir des logements sociaux. Elles nous semblent aussi devoir prévoir des aires de jeux pour les enfants et des aires sportives polyvalentes. L'évolution constatée des actes d'incivilité et de petite délinquance conforte ce besoin d'équipements de proximité en faveur des jeunes.

Demande N° 14 : Aménager des aires de jeux et de grand air quand la surface construite est > 2 000 m².

3 – Les Espaces verts et boisés à conserver.

Rappel : **Demande N°6 : inscrire en EBC et arbres remarquables les 2 bosquets de pin parasol et cèdres au niveau du Pacha.**

Protection des espaces verts et cheminements des résidences.

Lors des réunions de concertation préalables à la délivrance des Permis de construire de résidences, les promoteurs ont accepté que les Espaces verts de leur projet soient ensuite intégrés en EBC dans la prochaine révision du PLU. La ville a validé cette démarche et nous demandons donc le classement en EBC de ces réalisations.

De même, dans son avis, la ville demande qu'un certain nombre de servitudes de localisation de voirie correspondant à des cheminements doux dans des opérations d'aménagement soit retranscrits dans le PLU. Nous soutenons cette demande et souhaitons qu'elle concerne également les opérations récemment autorisées. Ces inscriptions sont importantes pour garantir la pérennité des espaces boisés et assurer la continuité de l'ouverture au public des cheminements doux.

Les dispositions relatives aux continuités paysagères, nous semblent intéressantes mais moins contraignantes que les EBC. Elle s'appliquent sur des zones en partie bâties et la demande de plans de paysages nous semble insuffisante, la plantation de jeunes plants ne pouvant compenser l'abattage de beaux sujets. Nous demandons le rétablissement des EBC sur les propriétés ayant fait l'objet d'une délivrance de permis et pour assurer la protection de masses boisées stratégiques.

De plus on constate que les EBC ne sont pas repris dans la fiche de servitude. Ils sont maintenus pour certains sur la planche de zonage, mais certains ne le sont pas. Cela crée des incompréhensions et beaucoup d'interrogations et incertitudes.

- C 3075
Les espaces verts et le cheminement vers la piste cyclable du PC 3331814Z1240 du 26/03/2015 à la SCCV le hameau de Magonty au 99 rue de la poudrière doivent être repris en servitudes au PLU, conformément à l'accord du promoteur et de la mairie

Demande N°15 : C 3075 inscriptions de l'EBC et servitude voirie sur la planche de zonage (cf. détail planche 1 en annexe).

- C 3077
2 permis ont été délivrés dans ce cœur d'îlot.
Permis d'Aménager N° 03331814Z3003 du 12/09/2014 SARL B et G immobilier
Et PC N° 3331815Z1158 du 06/11/2015 SCI des Girondins
De plus il y a des variations des limites de l'EBC sur le plan de zonage par rapport aux servitudes existantes. Nous demandons le rétablissement des limites de l'EBC y compris aux abords de cette servitude. Nous demandons l'inscription en EBC des espaces verts et EBC ainsi que les cheminements piétons tels que figurant dans les permis délivrés. Les promoteurs et la ville ont donné leur accord.

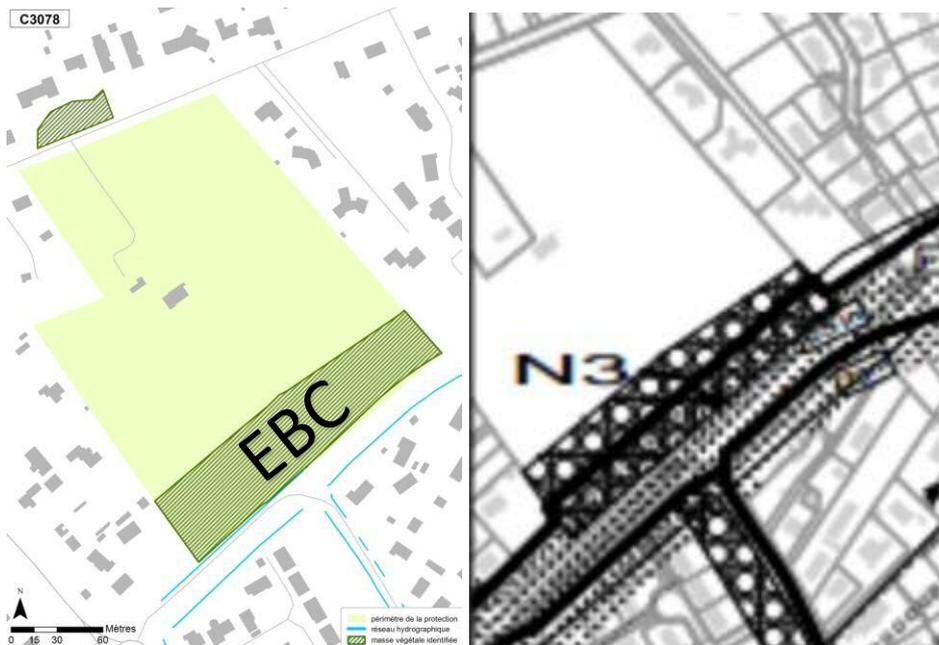
Demande N° 16 : C 3077 et Plan de Zonage : inscription EBC et Cheminement doux (cf. planche 2 en annexe).



- C 3078

Afin d'assurer le maintien du paysage arboré le long du peugue ainsi que la préservation de cette coulée écologique et de sa faune et flore, nous avons évoqué avec la mairie l'intérêt qu'offrirait une servitude non aedificandi d'au moins 50 m par rapport au lit du peugue. La mairie avait indiqué que les protections notamment d'EBC lui semblaient suffisantes. Ce terrain est un élément majeur du secteur et il nous semble que son aménagement ne peut être autorisé sans une étude écologique et sans le respect de l'EBC.

Demande N°17 : Compléter les prescriptions de C 3078 par une étude écologique sur la faune et la flore préalable à tout aménagement et réinscription de l'EBC le long du peugue actuel avec indication d'un cheminement doux .



4 – Circulation et voirie.

Le quartier est soumis à une circulation de transit importante correspondant au flux de voiture souhaitant éviter les bouchons du secteur de la rocade, quittant de ce fait l'autoroute A 63 à Cestas (ou empruntant l'ex RN depuis le bassin d'Arcachon) et désirant se rendre dans le plus grand secteur d'emploi de la métropole à Mérignac. L'augmentation de la population du secteur génère aussi un accroissement sensible de la circulation, la diminution des tailles des parcelles entraînant un besoin de stationnement sur la voirie.

Pour se protéger des nuisances (bruit, vues,...) les habitants ont alors tendance à ériger des murs de béton de 2m de haut non conformes aux règles du PLU. De plus comme précisé ci-dessus⁷, le faible recul des façades se traduit par la suppression des arbres du domaine privé en limite des rues.

L'identité du quartier repose sur des rues à 2voies (6m maxi de chaussée) avec des fossés en bord de rue et des cheminements au-delà, encore bordées parfois par des alignements d'arbres.

Il n'y a pas de sens unique dans le quartier.

Nos demandes portent sur un gabarit de 13m en règle générale (hors voies des lotissements) permettant d'implanter une chaussée de 6m, 2 trottoirs piétons/vélo de 3m ou 1 trottoir et un fossé, ou des plantations ou du stationnement sur un côté.

Pour les voies en limite d'urbanisation (Montsabert, Princesse, Beutre, poudrière), il convient de pouvoir conserver le caractère semi rural avec des accotements enherbés et fossés, de prévoir la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle et de répondre aux préconisations du Scot par la création de lisières avec fossés et plantations. Avec une chaussée de 6m, le gabarit nécessaire de ces voies est alors de 18 à 20 m.

⁷ Cf. annexe 3 sur le paysage des rues du quartier

Le réseau de cheminements doux piéton/vélo fait également partie de l'identité du quartier et le besoin de poursuivre le maillage est un impératif pour répondre à la fois aux demandes d'accès aux grands espaces du Peugue et du Bourgailh ainsi qu'aux usages scolaires, et de déplacements domicile-travail, de courses ou d'accès aux écoles. L'expérience acquise montre qu'entre clôtures, si on veut permettre le croisement des vélos et des piétons, il convient de disposer d'une emprise de 5 m constituée d'un cheminement de 3m et de bandes latérales d'1m assurant l'écoulement des eaux et souvent partiellement occupées par le débordement des haies végétales des propriétés riveraines. Nous proposons également, pour pérenniser l'usage public de ces cheminements d'inscrire au PLU une servitude de localisation de voirie et de compléter en ce sens la liste - planche 24 - de la demande formulée par la ville. Pour la rue de la poudrière l'emplacement T 789 doit intégrer la faisabilité d'un cheminement piéton entre les domaniales du golf et l'av de magonty



Demande N° 18 : Emplacements réservés de voirie⁸

P 20 : intégrer largeur pour une piste cyclable double sens

P 288, T 789, T 964, T 1224, T 1225, T1435 : emprise de 20 m pour réalisation de fossés, plantations et piste cyclable.

T 1436 : maintien de l'ER pour pouvoir réaliser un accès piéton et une piste cyclable vers le ZOO.

T 1487, T1488. Secteur Chappement : suppression de l'ER qui sera repris dans le projet de secteur.

En cas de maintien, demande de 13m avec rue à double sens et aménagement des carrefours.

Demande N° 19 : Cheminements doux

T 1541 : 5m

Servitude à inscrire pour les ch doux de l'opération Concordia, rue de la poudrière.

Servitude à inscrire des ch doux des opérations en cours du 99 rue de la poudrière et continuité entre l'opération du 57 av de Magonty et 33 rue des fauvettes (cf. note sur C 3075 et 3077).

Servitude à inscrire de 5m traversant l'EBC à rétablir vers le peugue sur C 3078, 18 rue des fauvettes.

Par ces observations, le comité de quartier souhaite réaffirmer son acceptation à la poursuite de l'évolution de ce quartier, résidentiel, pavillonnaire en limite de l'urbanisation et de la métropole. Le quartier ne dispose que de très peu d'équipements mais offre un environnement encore largement boisé, même si son peuplement d'arbres a beaucoup souffert ces dernières années.

Les propositions faites par le Comité de quartier visent à conserver ce qui fait cette identité et préserver le cadre de vie de ses habitants.

Ces propositions ont recueilli l'accord des nombreux participants aux réunions organisées ainsi que lors de la présentation d'une exposition sur ce projet de PLU. Lors de ces réunions l'inquiétude des habitants était réelle sur les risques liés à une sur-urbanisation, l'évolution de la circulation et les problèmes de stationnement associés.

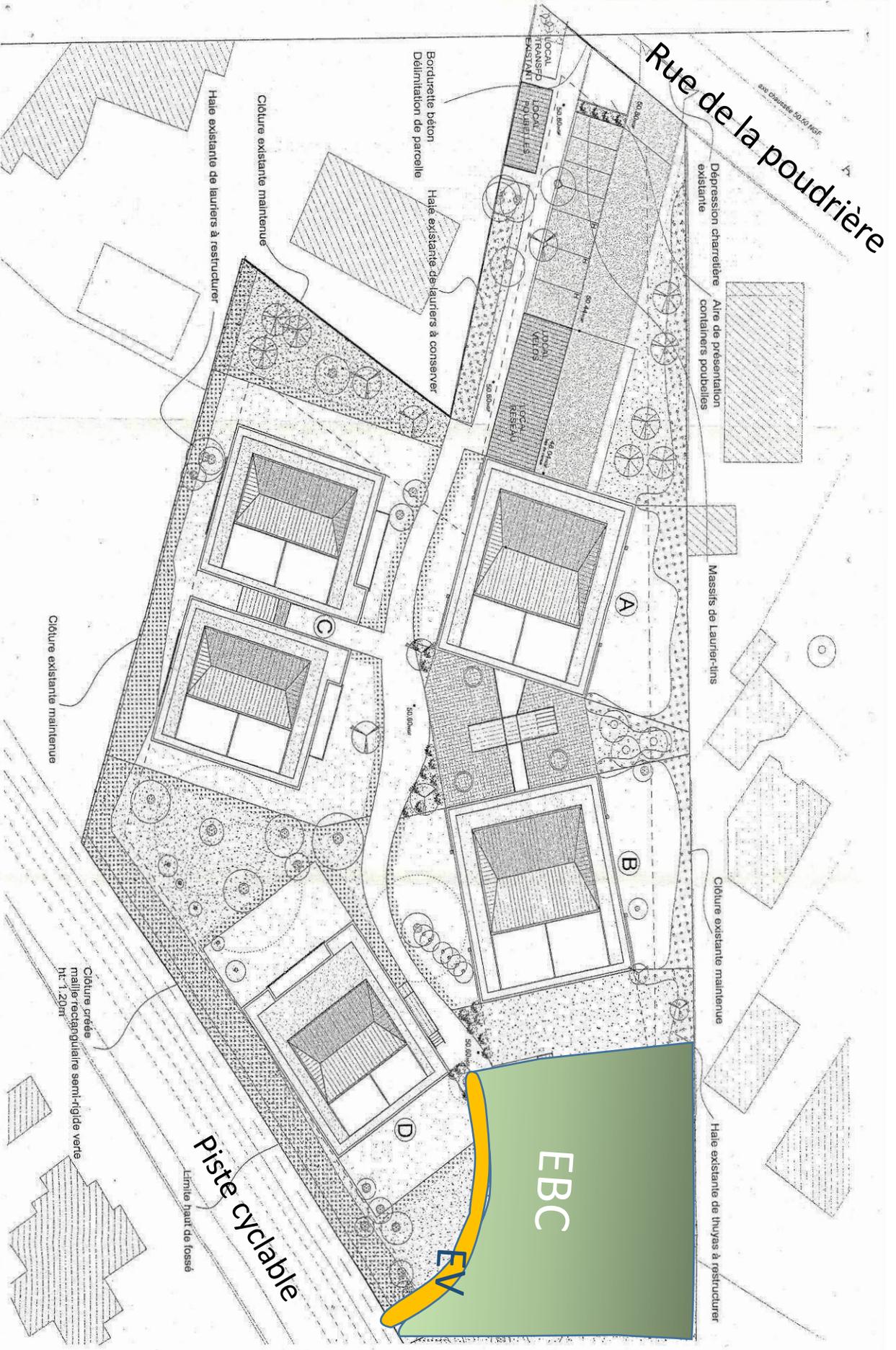
Le présent rapport a été adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (1 personne MC Charrier n'a pas pris part au vote) par le Conseil d'Administration du quartier de Magonty le 2 mars 2016.

Nous souhaitons vivement que la commission d'enquête porte attention à nos requêtes fondées et légitimes, qu'elle en prenne acte et puisse les faire inscrire au projet définitif.

La Présidente du Comité de Quartier de Magonty

⁸ Cf. Planche 3 en annexe.

Planche N°1 C 3075*PC EBC et servitude de cheminement doux à inscrire
 PC 33318 14 Z 1240 du 26 mars 2015 . SCCV Le hameau de magonty,99 rue de la poudrière



- EBC espace boisé classé
- EV

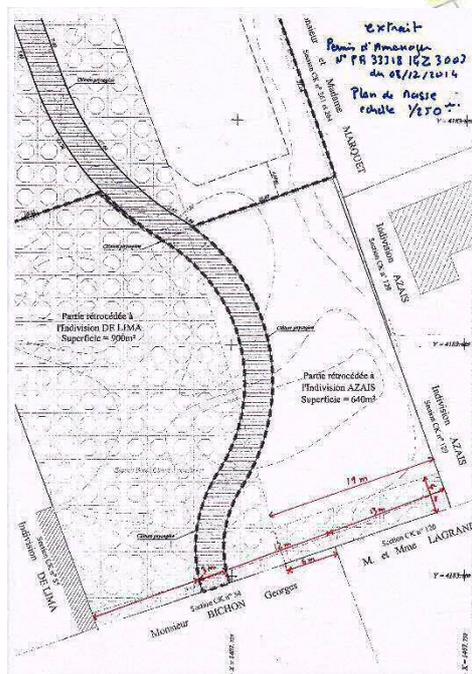
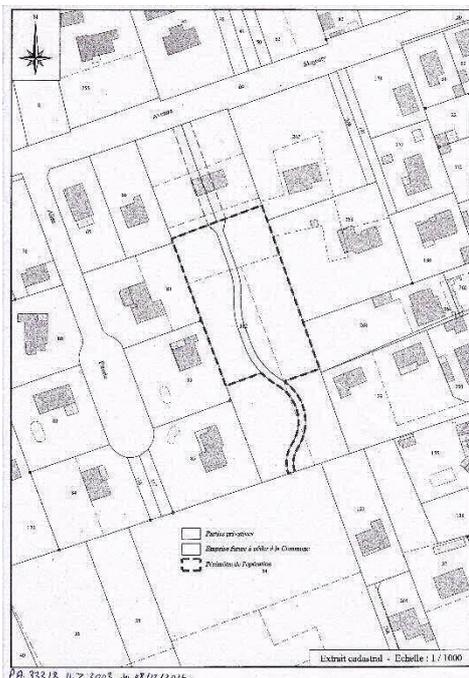
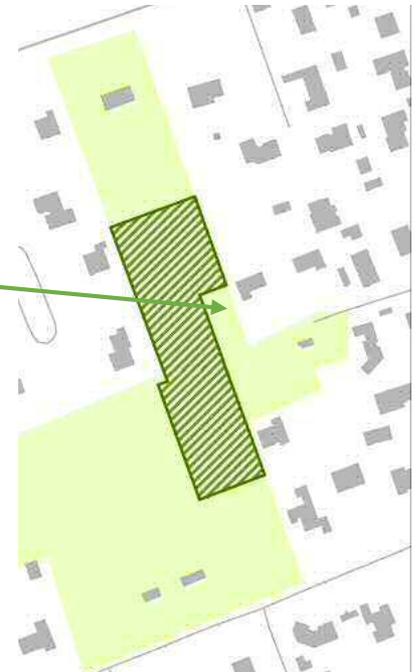
Planche 2 : EBC cœur d'îlot fauvelles/Magonty et continuité paysagère C 3077

Le PLU actuel (planche 38)

le PLU projeté



1. Indépendamment de la continuité C3077, le CQM ne comprend pas les modifications du tracé de l'EBC :
 - a. Contour sans le remplissage EBC parcelle 129 (qui est en fait un chemin d'accès pour partie et un espace vert pour une autre partie)
 - b. Nouvel EBC sur bâtiment existant parcelle 155
2. La continuité C 3077, introduit un nouveau tracé des masses végétales sur ce secteur qui ne correspond pas aux limites EBC, et présente des différences avec le boisement réel. A cet égard, comment expliquer et interpréter le nouvel EBC sur la planche du PLU (parcelle 112 d) dans la continuité C 3077, alors qu'il ne figure pas sur le plan C 3077 comme boisement repéré
3. Par ailleurs cette continuité a fait l'objet de 2 Permis d'aménagement et de construire :
 - a. Permis d'aménagement N° 3331814Z3003 sur la parcelle 112, au 57 av de magonty, intégrant un cheminement piéton traversant et le maintien des EBC du PLU actuel :



- b. PC N° 3331815Z1158 sur la parcelle 34 au 33 rue des fauvelles :

Ce permis respecte l'EBC du PLU.

Il intègre et assure la continuité avec le cheminement piéton réalisé dans le cadre du PA ci-dessus du 57 av de Magonty.

Il intègre également (zone grisée foncée) un complément d'espaces verts ; le promoteur ayant donné son accord pour que ceux-ci soient intégrés en EBC dans le PLU.



4. Le respect des objectifs étant assuré sur cette partie de la continuité C 3077, et pour éviter toute ambiguïté et problème d'interprétation, nous demandons que la planche 41 du PLU, intègre :

- L'inscription de la servitude de voirie telle qu'elle figure sur les 2 plans validés
- Le tracé des EBC figurant dans les permis délivrés et rectifiés sur les propriétés voisines en tenant compte des zones boisées .

Repris sur le schéma suivant :

