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.

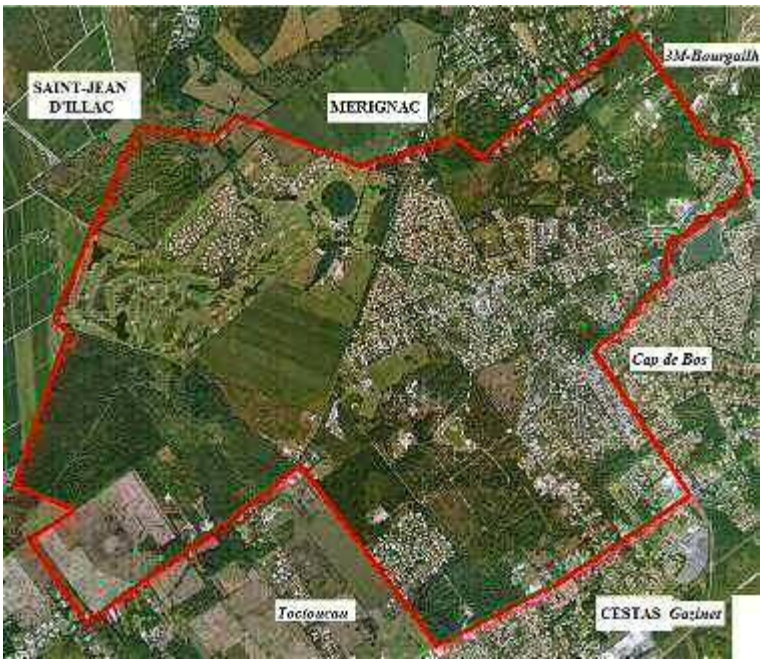
Dans son avis[1], la ville de Pessac affirme son souhait de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, de respecter l'identité locale existante (gabarit, recul et retrait) et d'ajouter une valeur paysagère au projet.

Sur son site internet à la rubrique de présentation de la révision du PLU[2], 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 général[3] 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)



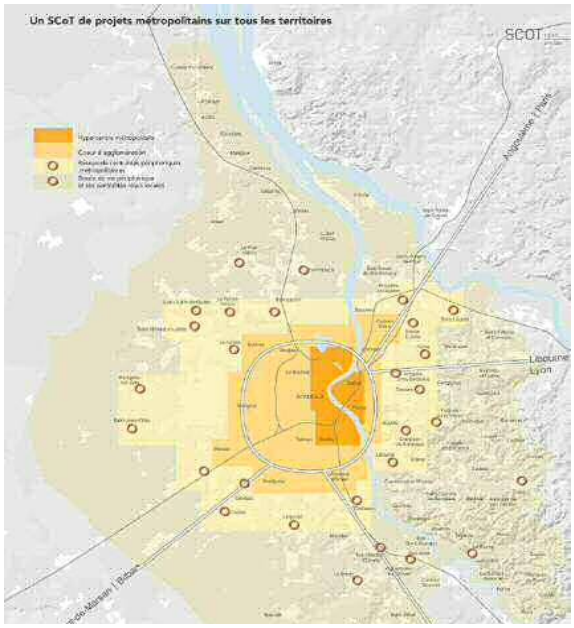
Situé dans le secteur Sud-Ouest de Pessac à 6km de Pessac centre et à 4,5 km à l'extérieur de la rocade, Magonty s'avère être la limite de l'urbanisation (en dehors du bourg de Toctoucau plus à l'ouest). Il est limitrophe de ST Jean d'Illac et de Cestas (villes hors métropole) de Mérignac et des quartiers 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 Peugue, 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'objectifs[4] Magonty est localisé dans la 3ème 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 travail[5] 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 intègrera dans son avis.

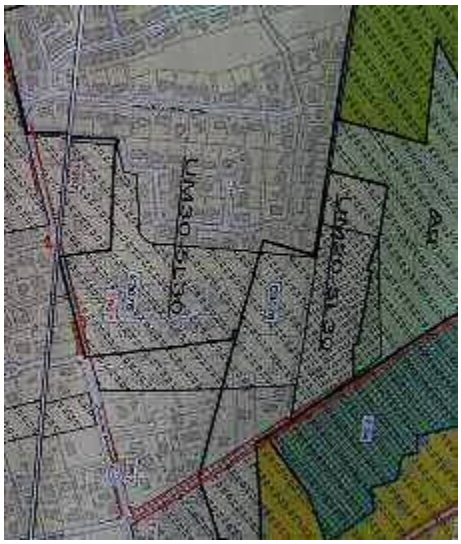
[4] SYSDAU – SCOT DOO, approuve le 13 février 2014. Cf extraits en Annexe 2

[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

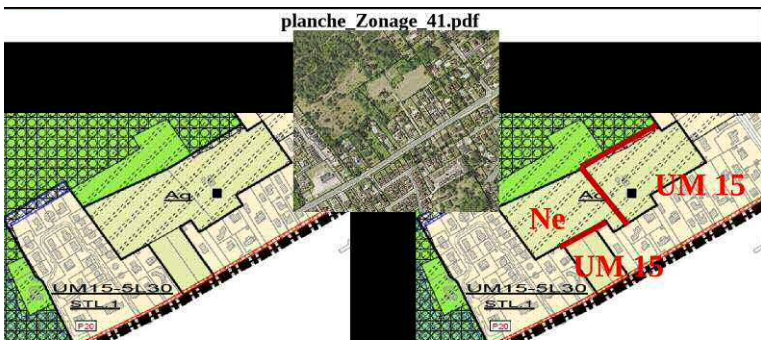
Demande N°1 : Rue du merle remplacer le secteur UM 20 par UM15.

- *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 ?*

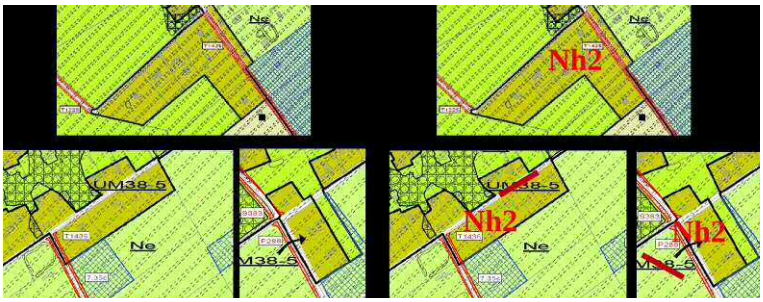


Dans son avis pris en Conseil Municipal du 9 novembre 2015, la ville demande la suppression du zonage Ag du 68-74 av du Mal de Lattre de Tassigny au profit d'un zonage UM15. Ces parcelles ont été acquises par la ville pour permettre d'aménager un accès supplémentaire au bois des sources du Peugue et 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 2ème 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 observations[6](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 2ème et 3ème rang.
  La ville affiche sa volonté de préserver les cœurs d'ilot et demande la suppression des bandes d'accès. Sur Magonty, il y a effectivement de nombreuses constructions qui se sont faites en 2ème et 3ème 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 2ème et 3ème 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.**

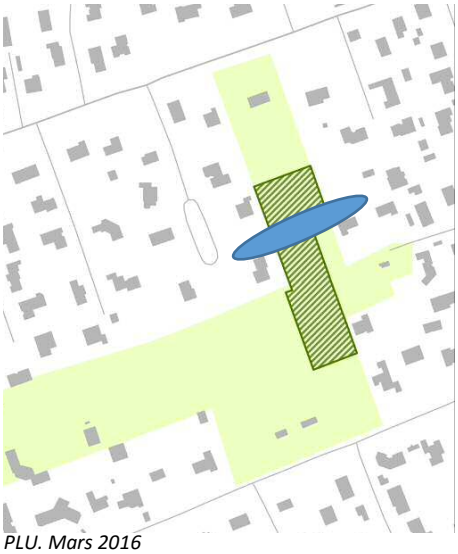
Protection des espaces verts et cheminements des résidences.

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).

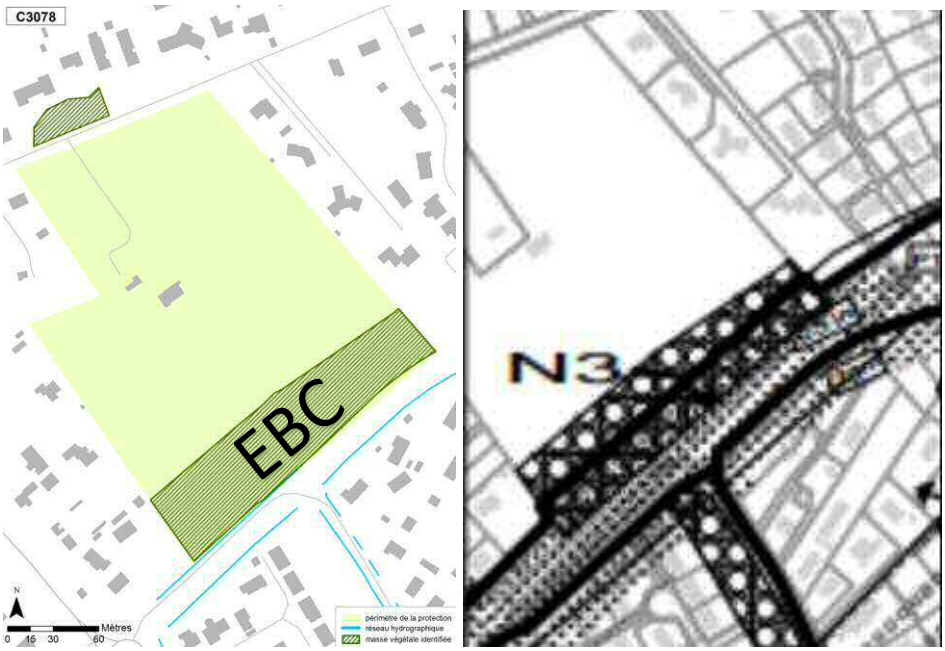
- C 3077
  2 permis ont été délivrés dans ce cœur d'ilot.
  Permis d'Aménager N° 0333181 4Z3003 du 12/09/2014 SARL B et G immobilier
  Et PC N° 3331815Z1158 du 06/11/2015 SCI des Girondins
  De plus il y a des variations des limites de l'EBC sur le plan de zonage par rapport aux servitudes existantes. 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 avions évoqué avec la mairie l'interêt 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-dessus[7], 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° 17 : Emplacements réservés de voirie[8]

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° 18 : 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.

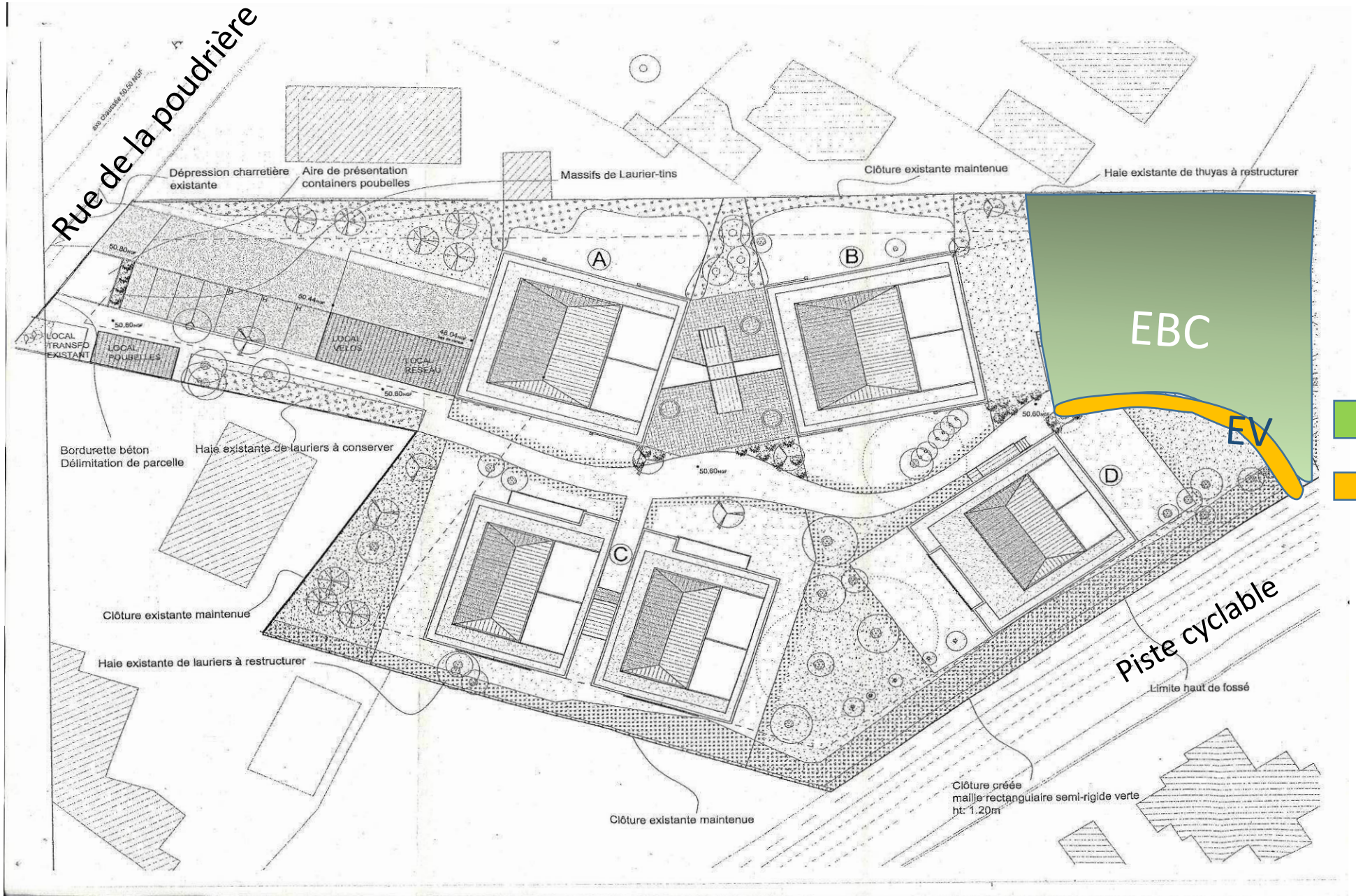
Le présent rapport a été adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (1 personne MC Charrier n'a pas pris part au vote) par le Conseil d'Administration du quartier de Magonty le 2 mars 2016.

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

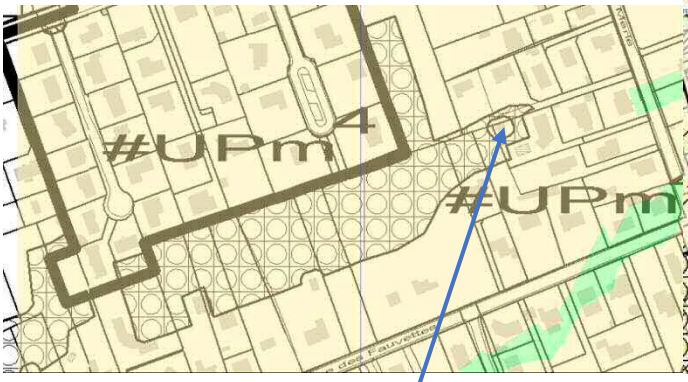


EBC espace boisé classé

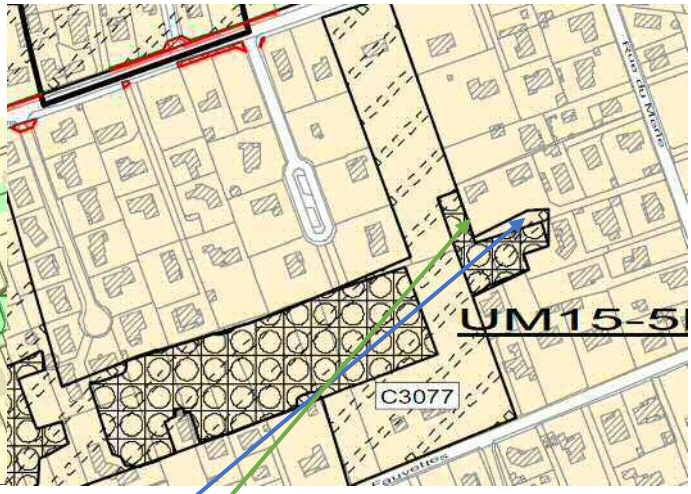
EV

Planche 2 : EBC cœur d'ilot fauvettes/Magonty et continuité paysagère C 3077

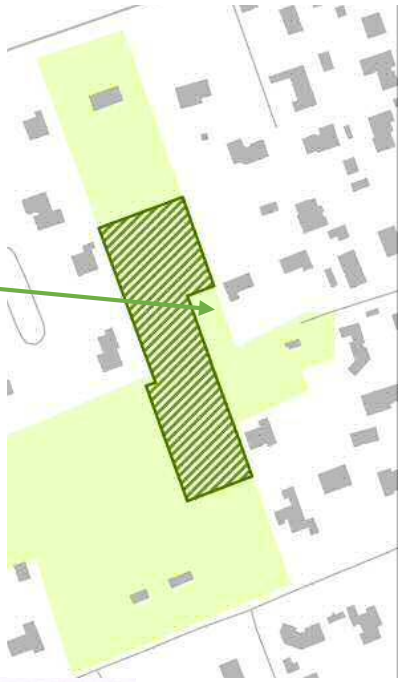
Le PLU actuel (planche 38)

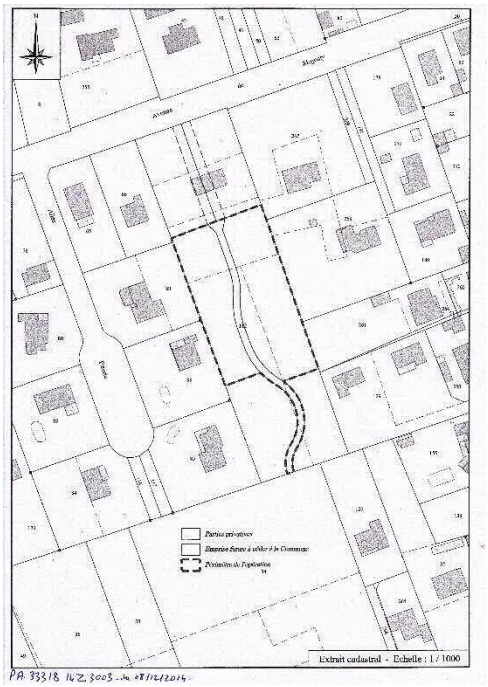


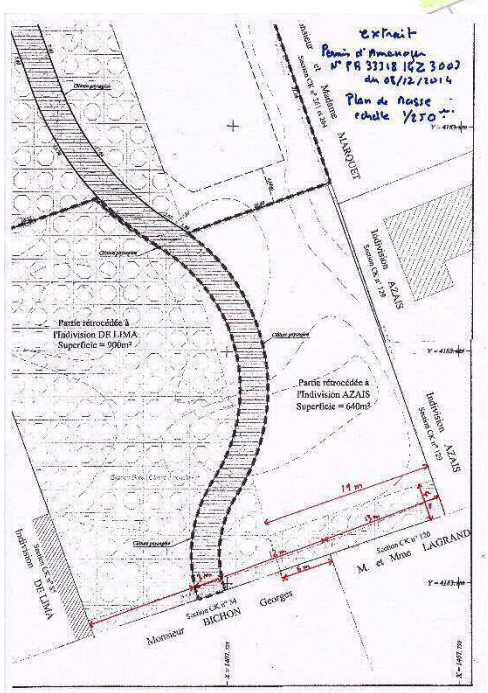
le PLU projeté

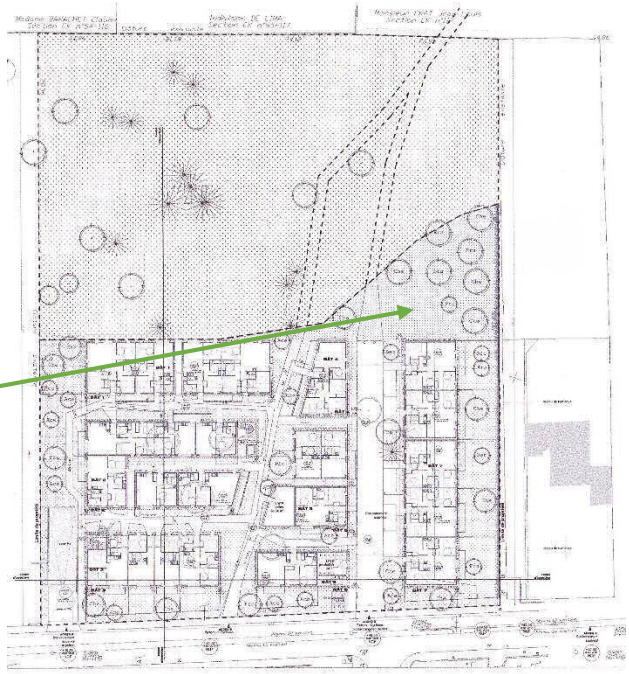


1. Indépendamment de la continuité C3077, le CQM ne comprend pas les modifications du tracé de l'EBC :
    a. Contour sans le remplissage EBC parcelle 129 (qui est en fait un chemin d'accès pour partie et un espace vert pour une autre partie)
    b. Nouvel EBC sur bâtiment existant parcelle 155
2. La 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 :







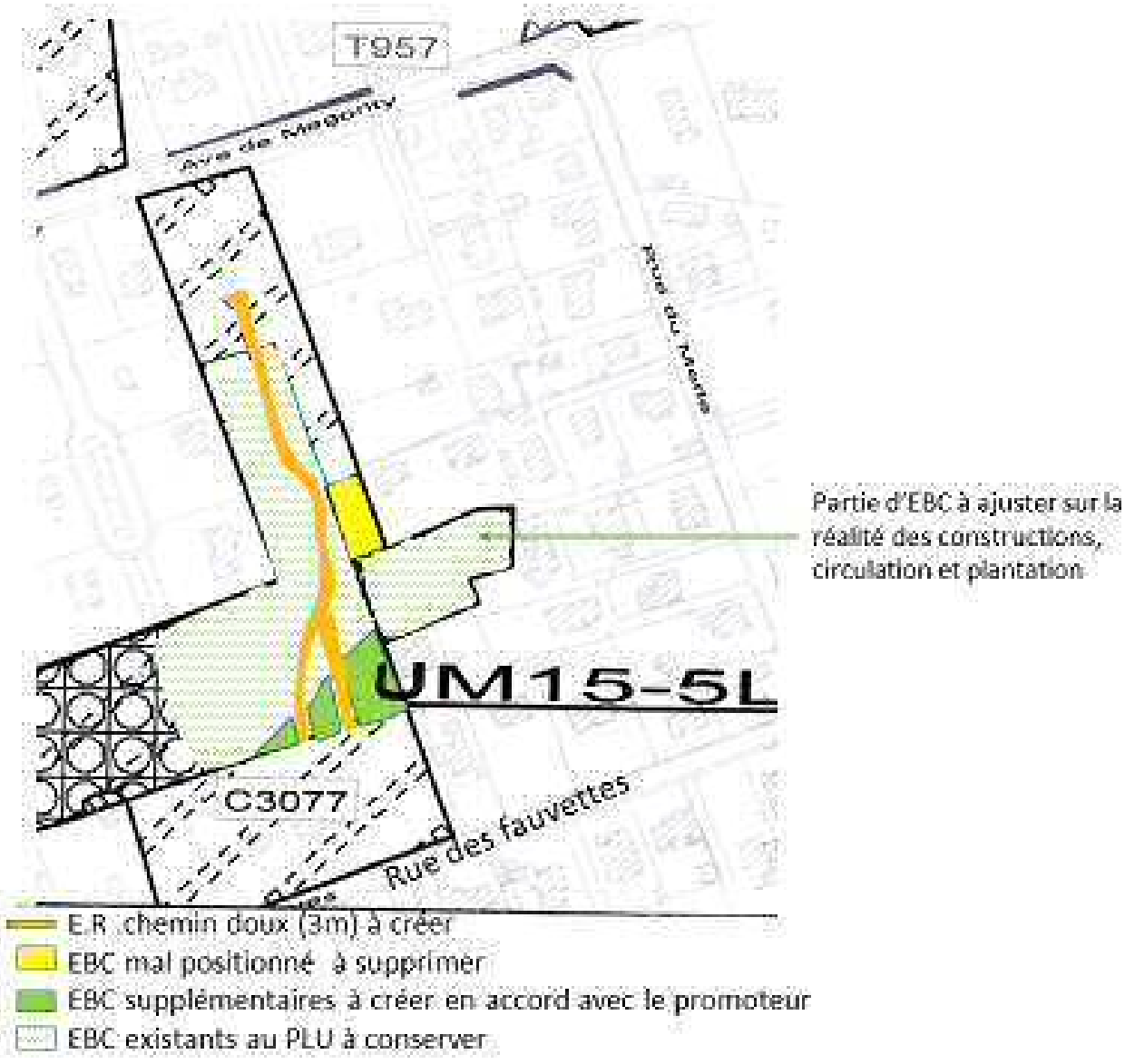


b. PC N° 3331815Z1158 sur la parcelle 34 au 33 rue des fauvettes :

   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 ambiguité et problème d'interprétation, nous demandons que la planche 41 du PLU, intègre :
   a. L'inscription de la servitude de voirie telle qu'elle figure sur les 2 plans validés
   b. Le tracé des EBC figurant dans les permis délivrés et rectifiés sur les propriétés voisines en tenat compte des zones boisées .

   Repris sur le schéma suivant :



Annexe 1
Extrait du site internet de la mairie de Pessac. (Copier-coller du 22/02/2016)
http://www.pessac.fr/plu.html

PLU

Concertation PLU 3.1

La concertation du PLU 3.1 se déoule du 16 février au 30 mars 2016. Chaque habitant est invité à venir en mairie prendre connaissance librement de ce projet dans ses grandes disposition dans son intégralité. Un registre sera disponible où chacun pourra consigner commentaires et avis. Des explications pourront également être fournies par le commissaire enquêteur qui assurera des permanences les 16 et 24 février, puis les 10, 18 et 30 mars.

Les grandes orientations du PLU pour Pessac

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) réalisé par Bordeaux Métropole (sur les 28 communes qui la composent), expose la politique d'aménagement de la ville dans plusieurs domaines : voirie, transports en commun, cheminements piétons-vélos, zones de projet, préservation des espaces naturels, droits du sol, ...

Les orientations définies et finalisées pour la ville de Pessac sont retranscrites dans ce nouveau document réglementaire. Parmi elles : **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 ; la réservation d'emplacements pour des équipements : **création d'une Cité des Métiers** près du lycée Philadelphe de Gerde, réalisation de l'**Ecosite du Bourgailh.**

Sysdau

SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Document d'Orientation et d'Objectifs

1 Rapport principal

Document d'aménagement commercial

Dispositions particulières liées à la loi Littoral

Cartographies

Atlas des territoires

Espaces agricoles, naturels et forestiers protégés

Enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées

SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

approuvé le 13 février 2014

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle métropolitaine

Donner les conditions d'un développement urbain polarisé et équilibré à l'échelle métropolitaine

Donner les conditions d'un développement urbain polarisé et équilibré à l'échelle métropolitaine

Alors même qu'un nouveau cycle de croissance et de transformation urbaine s'exprime sur le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise, démultipliant par là-même ses atouts portés par un essor d'attractivité et de vitalité au bénéfice d'une situation plutôt enviable et convoitée, l'obligation d'adopter une nouvelle posture s'impose. C'est celle de la recherche constante d'une économie et d'une sobriété des sols, des ressources, des mobilités et des énergies.

Dans ce contexte, et conformément au projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs confirme le parti pris de développer une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle de l'aire métropolitaine, qui constitue le cadre de cohérence des grands axes du SCoT et de leur déclinaison réglementaire.

La définition de cette organisation s'insère aussi dans le cadre des engagements du défi 2 de l'InterSCoT, dont l'objectif commun pour les territoires de SCoT girondins est la promotion, dans l'ensemble des centralités identifiées, de la cohérence durable entre l'offre de services, d'équipements, de mobilités, et l'urbanisme. Le polycentrisme, clé de voûte de l'armature départementale, est ici décliné à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise.

Une organisation urbaine, fondée sur trois principes complémentaires, se déclinant à l'échelle de chaque grand territoire de projets

Cette organisation urbaine, qui s'inscrit dans la réalité de fonctionnement actuel de l'agglomération tout en prenant en compte ses potentialités, fixe comme priorité de définir les conditions d'un développement urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle métropolitaine. Elle se fonde sur trois principes complémentaires :
- le centrage du développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;
- la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement ;
- le renforcement des centres-bourgs et des cœurs de village dans les bassins de vie.

Sur la base de ces trois principes, l'organisation urbaine peut ainsi être déclinée à l'échelle de chacun des quatre grands territoires du projet d'aménagement de développement durables :
- l'hypercentre métropolitain ;
- le cœur d'agglomération ;
- les centralités périphériques métropolitaines ;
- les bassins de vie.

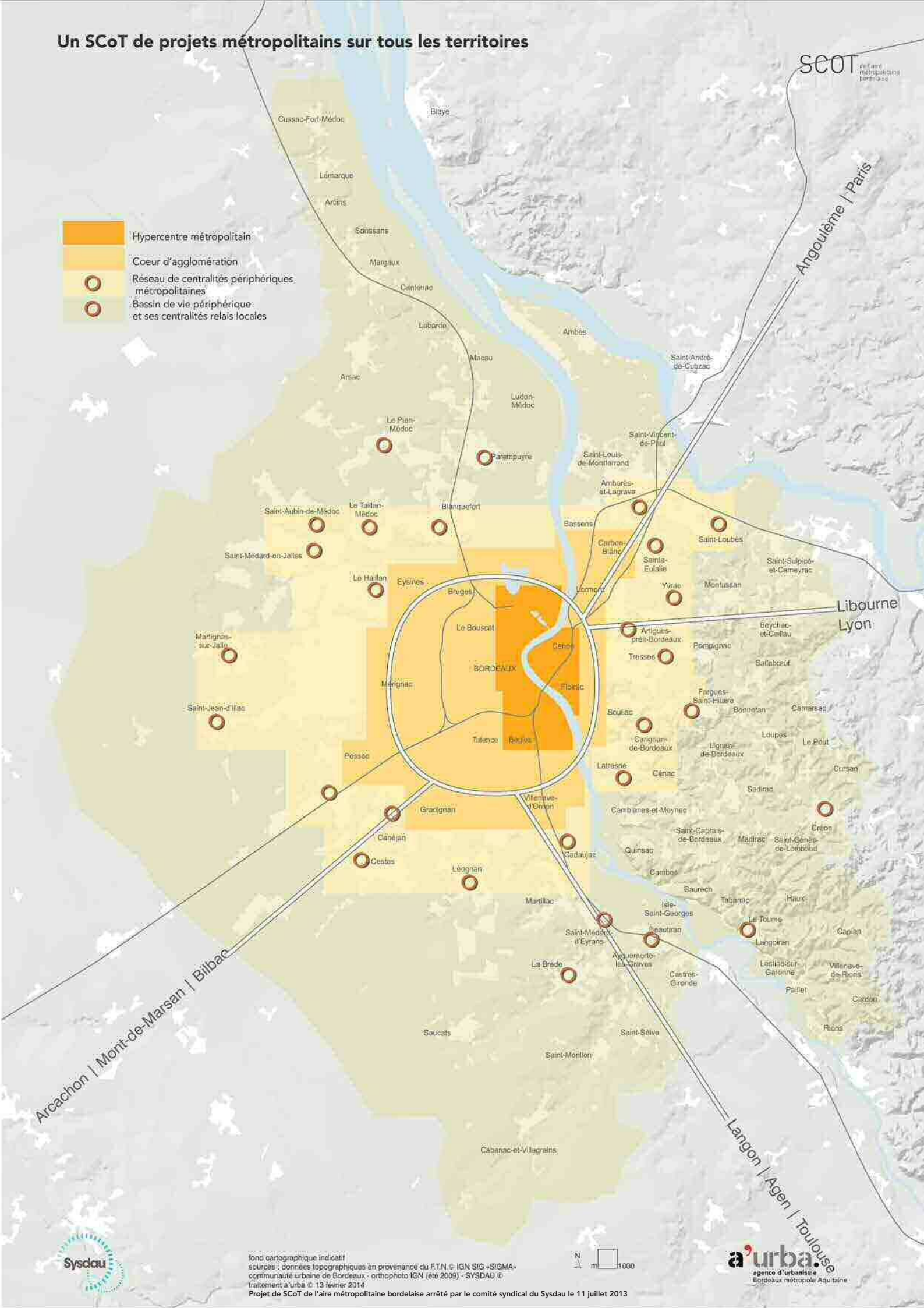
Ces territoires, qui se détachent de toute limite administrative ou institutionnelle, prennent tous une place à part entière au sein du projet de l'aire métropolitaine, dans la Communauté urbaine de Bordeaux comme hors de la CUB. Complémentaires dans la réussite de cette ambition, ils doivent tous être confortés, mais autour de projets qui leur sont propres, de telle sorte qu'ils contribuent, en fonction de leur identité et de leur potentiel respectif, au développement global de l'aire métropolitaine bordelaise. Ainsi, ils poursuivent des objectifs différenciés, des stratégies singulières, et portent des orientations de développement qui leur sont propres, et notamment en matière de développement démographique et économique.

L'hypercentre métropolitain : une nouvelle attractivité par la concrétisation de projets fondateurs

Territoire d'intensité urbaine par excellence, l'hypercentre garde une place centrale dans l'organisation urbaine dessinée. À cheval sur plusieurs communes (Bordeaux, Bruges, Le Bouscat, Bègles, Lormont, Cenon et Floirac), il reste profondément ancré sur le fleuve, qui constitue toujours son axe de développement et de recomposition urbaine.

Malgré la véritable mutation que ce territoire a connue ces dernières années, il n'en reste pas moins qu'il recèle encore d'importantes emprises évolutives qui font aujourd'hui l'objet de nombreux projets à travers des réflexions et des stratégies opérationnelles engagées. Ces sites, exceptionnels et stratégiques, opportunité rare, voire unique en France pour une aire urbaine de cette importance, doivent ainsi rester un élément central du futur projet métropolitain.

Un SCoT de projets métropolitains sur tous les territoires



fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG «SIGMA» communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto IGN (été 2009) - SYSDAU ©
traitement a'urba © 13 février 2014

Projet de SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise arrêté par le comité syndical du Sysdau le 11 juillet 2013

N
m 1000

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

L'enjeu qui se pose donc aujourd'hui est de donner à ce territoire une nouvelle dimension stratégique de manière à promouvoir une centralité d'agglomération d'échelle métropolitaine ancrée sur le fleuve, accessible, lisible et rayonnante à différentes échelles : agglomération, département, région, grand Sud-ouest, etc., centralité qui fédère l'ensemble des territoires.

Le cœur d'agglomération : une dynamique urbaine au service d'un territoire polarisé, performant et apaisé

Territoire de la mixité urbaine par essence, le cœur d'agglomération présente lui aussi une place importante dans l'organisation urbaine dessinée.

Regroupant une large part des communes de la CUB, le cœur d'agglomération s'étend de part et d'autre de la rocade, ouvrant ainsi la porte à une possible reconquête de délaissés urbains et de nombreux espaces monofonctionnels à vocation économique.

Particulièrement bien équipé, notamment en termes de transports collectifs, ce territoire qui concentre une large part des fonctions économiques de la métropole peut encore évoluer, tant dans la forme de ses tissus que dans son fonctionnement. Il est notamment capable d'absorber une large part de la croissance dans les années à venir, tant du point de vue de l'habitat, de l'emploi, que des équipements et services à la personne, sans pour autant remettre en question ses qualités et les espaces de respiration qui le caractérisent.

Mieux encore, au-delà de la densification et de la structuration des corridors de transports collectifs, qui restent encore aujourd'hui un objectif prioritaire, ce territoire offre la possibilité de porter une véritable ambition de revalorisation de ses tissus dans un objectif de mixité fonctionnelle.

La couronne des centralités périphériques métropolitaines : entre mise en réseau de continuités vertes d'espaces agricoles, naturels et forestiers et renforcement des centralités urbaines

Au sein des territoires périphériques, la première couronne de communes entourant le cœur d'agglomération présente un visage plus « urbain ». Elle concentre ainsi une part importante de la population de la périphérie et a su développer de fait, progressivement, un niveau de commerces, services et équipements de plus en plus satisfaisant.

Ce territoire a un véritable rôle à jouer dans la construction du projet porté aujourd'hui. Il doit poursuivre de façon spécifique sa forme d'urbanité. Pour cela, il doit concentrer le développement des territoires périphériques en vue de renforcer davantage les services urbains, et notamment les transports collectifs peu présents sur ces territoires, au service des nouvelles populations, mais aussi des populations en place dans les bassins de vie. 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 pour faire une métropole autrement.

Les bassins de vie : un développement qui s'organise autour des centralités relais locales

Couvrant une grande part de l'aire métropolitaine bordelaise, ils constituent les territoires de la diversité, tant du point de vue des paysages qu'ils offrent que des situations urbaines qu'ils présentent. Sous un visage rural, ce territoire est composé de communes plus lointaines, moins peuplées, équipées de manière inégale, qui s'organisent entre agglomération et centralités locales .

Dans ce contexte, l'enjeu est de maîtriser le développement des communes plus éloignées, et de renforcer les centralités relais locales, qui jouent un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie tout en préservant le cadre des paysages ruraux.

Un équilibre global à affirmer entre les territoires

Au-delà des perspectives démographiques, qui apparaissent comme particulièrement ambitieuses au regard des évolutions démographiques connues jusqu'alors, c'est bien l'équilibre entre les territoires défini par l'organisation urbaine proposée qui est fondamental.

En effet, en hiérarchisant ainsi les perspectives démographiques (40 % de la croissance dans l'hypercentre, 30 % dans le cœur d'agglomération, 20 % dans les centralités de première couronne et 10 % dans les bassins de vie), l'organisation urbaine démontre la volonté de centrage du développement.

Parallèlement, elle poursuit un objectif tout aussi ambitieux de maîtrise et de structuration du développement urbain dans les territoires périphériques, en particulier dans les espaces peu équipés ou éloignés des fonctions urbaines.

Une déclinaison visible également au travers l'InterSCoT

La définition de cette organisation s'insère aussi dans le cadre des engagements du défi 2 de l'InterSCoT, dont l'objectif commun pour les territoires de SCoT girondins est la promotion, dans l'ensemble des centralité identifiées, de la cohérence durable entre l'offre de services, d'équipements, de mobilité et l'urbanisme. Le polycentrisme, clé de voûte de l'armature départementale, est ici décliné à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le manifeste de l'InterSCoT définit les axes de travail suivants :
- Promouvoir à tous les niveaux de centralité la cohérence durable entre l'offre de services, la mobilité et l'urbanisme en s'appuyant notamment sur les Orientations Départementales d'Aménagement Commercial de la Gironde et le plan départemental de l'habitat ;
- Adopter le principe de cinq axes d'articulation entre l'urbanisme et les déplacements pour structurer l'étoile girondine des transports en commun à haut niveau de service ;
- Anticiper le développement et l'aménagement des arcs entre territoires périphériques, en particulier dans l'est du département ;
- Organiser la « Gironde à distance », celle des accès numériques d'aujourd'hui et de demain, en particulier pour les services d'intérêt public de santé et d'éducation.

La trame verte des paysages

En constituant des continuités écologiques et paysagères, depuis les vastes espaces forestiers et agricoles jusqu'aux espaces de nature urbains, le SCoT conforte le réseau écologique du territoire et contribue à en préserver la biodiversité, même la plus ordinaire. En intégrant les modes de gestion et de valorisation existants, la trame verte concilie les fonctions environnementales, sociales et économiques nécessaires à la pérennité de ces espaces. En effet, ce « socle d' espaces de nature et d'agriculture(s) » permet au projet de :

- conforter les équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces de « nature ordinaire » qui font le caractère et la qualité des paysages : les extensions urbaines doivent être contenues afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- prendre en compte les fonctionnalités écologiques, existantes et potentielles, des espaces agronaturels pour compléter la trame verte du territoire par la mise en réseau de l'ensemble des espaces de nature remarquables et ordinaires ;
- améliorer le cadre de vie par la présence d'une nature de proximité et l'accessibilité aux grands espaces de nature périurbains lorsque que cela ne nuit pas à ces derniers ;
- contribuer à la valorisation économique des espaces en permettant le développement des usages et pratiques adaptés à leur situation périurbaine (espaces de loisirs et maillage de circulations douces) et en mettant en place les conditions nécessaires pour développer et/ou maintenir des modes de valorisation agricoles, sylvicoles et récréatifs afin d'en faire de véritables sites de projets à vocation naturelle, agricole ou sylvicole.

Une couronne de sites de projets de nature et d'agriculture urbains et périurbains

La structuration et la planification d'une ceinture périurbaine autour d'un chapelet de sites de projets de nature et d'agriculture ont pour objet de :

- pérenniser la présence des espaces naturels, agricoles et sylvicoles (espaces de nature) dans le tissu urbain et périurbain, en mettant en place les conditions nécessaires pour y développer et/ou maintenir des modes de valorisation agricoles, sylvicoles et récréatifs adaptés à leur situation périurbaine et afin d'en faire de véritables sites de projets à vocation naturelle, agricole ou sylvicole ;
- poursuivre le développement des usages et pratiques (espaces de loisirs et maillage de circulations douces) ;
- renforcer les qualités du paysage et du cadre de vie par la présence d'une nature de proximité et l'amélioration de l'accessibilité aux grands espaces de nature périurbains lorsque cela ne nuit pas à ces derniers.

Ces sites de nature et d'agriculture constituent ainsi autant de points d'ancrage à la mise en œuvre de la métropole nature. L'émergence de démarches de projets spécifiques doit se faire à la lumière des spécificités géographiques et topographiques de chaque site, selon un périmètre à définir, pour garantir leur pertinence et leur pérennité.

Structurer et valoriser les lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers

Au sein et au contact des enveloppes urbaines, lorsqu'une opération de renouvellement urbain ou une zone d'urbanisation future est contiguë avec des espaces du socle agricole, naturel et forestier, il est recommandé :

- de définir les conditions d'aménagement de ces sites dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU ;
- et/ou d'aménager ces sites sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Dans ces deux cas de figure, les principes d'aménagement suivants sont déclinés à l'échelle du projet tout en tenant compte des contraintes liées au risque feux de forêt (en lien avec la DFCI) :

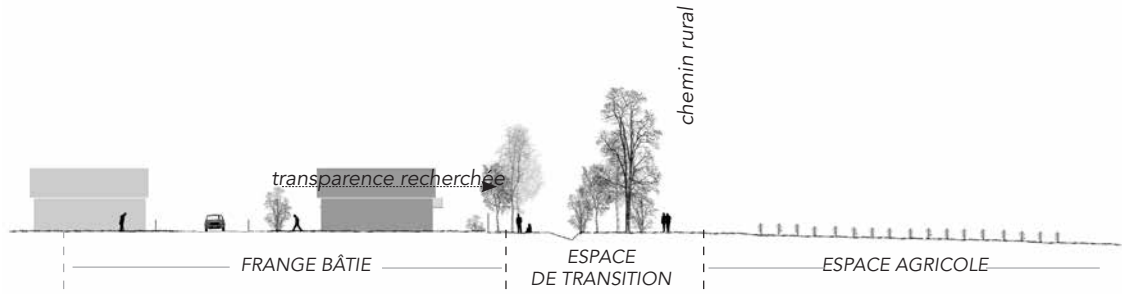
- la préservation et la valorisation d'une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué ;
- l'implantation du bâti le long de ce nouveau front urbain, qui doit permettre le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 m environ, ainsi que de perméabilités visuelles. L'ensemble de ces perméabilités doit être orienté vers les espaces de nature voisins.

Les lisières urbaines au contact des espaces agricoles ou forestiers peuvent être aménagées selon les principes illustrés dans la coupe de principe ci-après.

Enfin, la circulation des engins agricoles et sylvicoles doit être prise en compte et l'accès aux exploitations doit pouvoir être garanti, notamment dans le cadre de travaux de voiries.

LISIÈRES URBAINES AU CONTACT DE L'ESPACE AGRICOLE

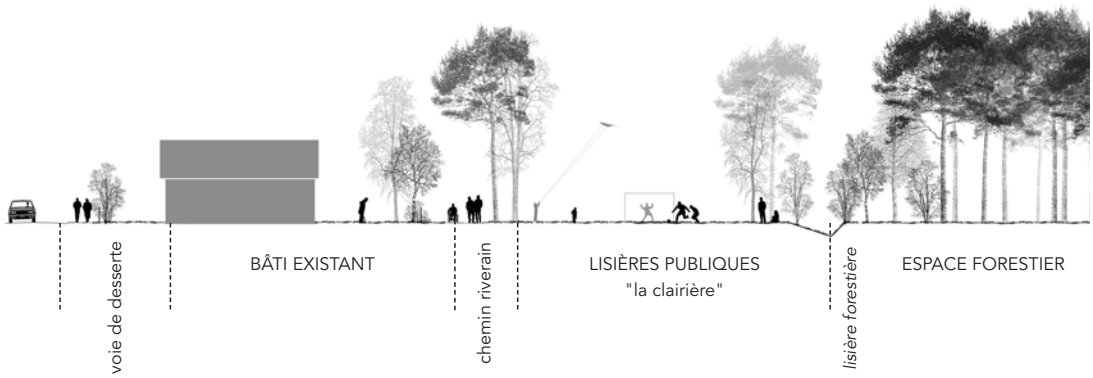
Illustration du principe de création d'un espace public de transition entre bâti (existant/projeté) et espace agro-viticole.



LISIÈRES URBAINES AU CONTACT DE L'ESPACE FORESTIER

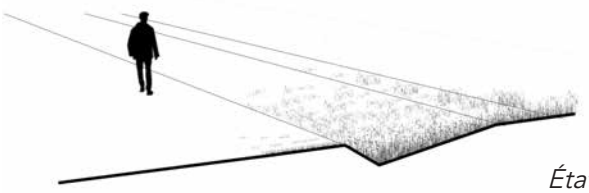
Illustration du principe de création d'un espace public de respiration entre bâti (existant/projeté) et boisement.

> Les franges de la ville comme espace public d'échange entre la ville et la forêt, déclinaison des possibles.

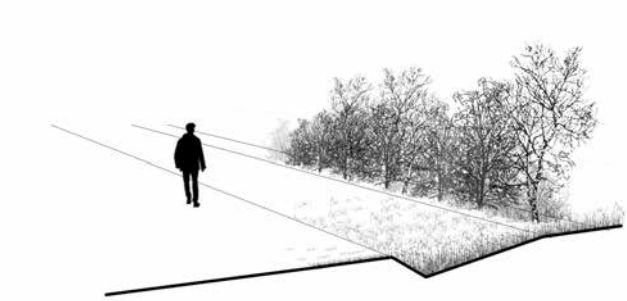


EAU ET CORTÈGE VÉGÉTAL

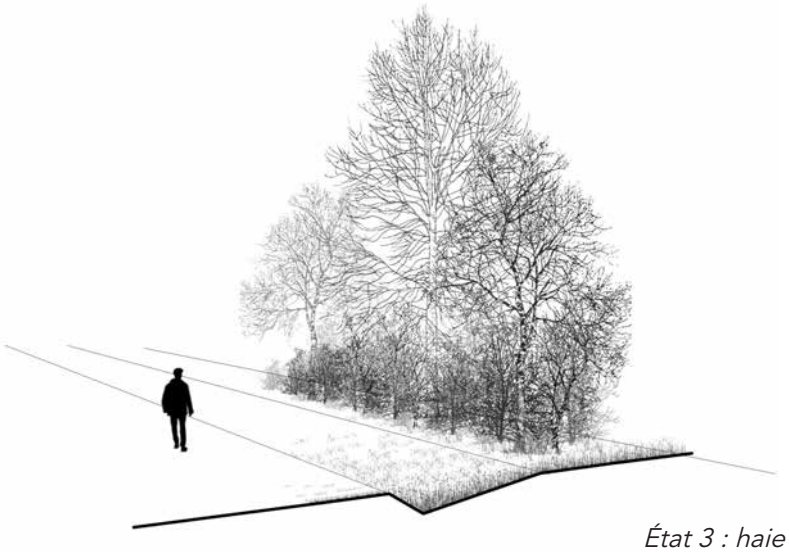
« Privilégier une gestion hydraulique à ciel ouvert, tirer parti du développement spontané de la végétation »



État 1 : prairie de fauche



État 2 : haie libre arbustive



État 3 : haie libre arborée

résidentielles ou économiques, il est demandé de créer une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 m d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces non bâtis.

L'implantation de ces espaces de transition boisés, arborés ou de haies doit se faire en limite des parcelles concernées ou le long de celles-ci. Les PLU doivent mettre en œuvre cette disposition par le biais d'outils réglementaires adaptés (ex. : règlement écrit, zonage, Orientations d'aménagement et de programmation, etc.).

L'aménagement de cette zone boisée est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination.

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone urbanisée, la création ou la restauration d'une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 m d'épaisseur doit être réalisée.

D'une manière générale, la création ou le rétablissement de haies ou de zones boisées entre espaces habités et viticoles favorisent la qualité paysagère des terroirs viticoles.

En outre, ces secteurs contribuent à la préservation de la biodiversité en constituant des espaces refuges, notamment pour les espèces auxiliaires des exploitations viticoles. Ils limitent également les effets sur l'environnement de l'utilisation des produits phytosanitaires.

Ces dispositions s'appuient sur un principe de réciprocité concédé entre les différents acteurs impliqués dans la mise en valeur des paysages viticoles.

Limiter l'utilisation de produits phytosanitaires dans l'activité agricole afin de préserver la qualité de l'eau et de l'air

Dans un objectif de protection des eaux et de la biodiversité qui s'y trouve, il convient de veiller, pour toute activité agricole, à l'application de certaines conditions strictes de protection des eaux du réseau. Les produits phytosanitaires sont les plus concernés, car leur utilisation peut, en l'absence de certaines mesures préventives, causer d'importants dégâts pour l'environnement voisin de la production agricole, et notamment les points d'eau.

Il est donc impératif de suivre des procédés de traitement des effluents phytosanitaires en suivant différents éléments :

- respecter des zones non traitées, qui correspondent à une distance minimale par rapport à un point d'eau, comprises entre 5 et 100 m selon le produit utilisé (arrêté du 12 septembre 2006), situées le long des points d'eau et cours d'eau signalés sur les cartes IGN au 1/25 000. Au sein de ces espaces, il est recommandé de procéder à la réalisation de zones enherbées qui contribuent d'une part à la protection de l'eau et d'autre part permettent de conserver une végétation plus riche en biodiversité le long des points d'eau ;
- assurer une gestion des effluents de pulvérisation en fonction des conditions météorologiques, notamment la pluie et le vent, pour limiter au maximum leurs effets sur l'environnement et donc sur la faune et la flore environnantes.

Élaborer une charte paysagère viticole et agricole

Il convient de mener des actions de valorisation des paysages de vigne impliquant la filière viti-vinicole et les collectivités territoriales.

Pour cela, dans le cadre de l'application et de la mise en œuvre du SCoT et des modalités concrètes de sa traduction opérationnelle, notamment du point de vue de la compatibilité des futurs documents d'urbanisme locaux avec le SCoT, une charte paysagère sur l'ensemble du territoire doit être élaborée avec des déclinaisons particulières par secteur géographique (communautés de communes).

Cette charte paysagère viticole et agricole, établie sous maîtrise d'ouvrage du Sysdau, en totale concertation avec l'ensemble des professionnels viticoles, syndicats, élus, communautés de communes et communes et Conseil général de la Gironde, permet d'établir de manière simple et compréhensible :

- des recommandations à l'attention des communes et des communautés de communes pour la prise en compte de la dimension paysagère du vignoble et des terroirs agricoles dans l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux ;
- des recommandations à l'attention des exploitants agricoles et viticoles pour la prise en compte du paysage dans les projets de plantations et de constructions ou de réhabilitation

Document de travail

Magonty, porte de la Nature

Les arbres du quartier

Comité de quartier de Magonty – Novembre 2013

Paysages des rues de Magonty

Dans le cadre de l'étude confiée par la Mairie à l'A'Urba sur l'urbanisation du quartier, la question du paysage arboré est apparue comme essentielle.

A la suite du diagnostic paysager, il a été demandé au comite de quartier de faire sa propre analyse.

Ce document reprend une visite des rues traditionnelles du quartier, axée sur le paysage et la présence des arbres dans l'espace public, en partie privative, ou ce qui constitue « un horizon arboré » dimensions caractéristiques du quartier.

Av du Royaume uni

20 ans après sa création, cette voie de lotissement démontre qu'on peut aboutir à un paysage de qualité en travaillant la largeur des emprises, les haies et les plantations mais aussi les noues, les accotements verts et le cheminement piéton.

-1- les axes principaux du quartier

La rue de la poudriére dans le sens Nord-Sud et les avenues de Magonty et Romainville sont les 2 voies d'entrée et de traversée du quartier.

Elles se croisent au centre du quartier (ecoles et commerces) mais leur paysage a souffert de l'adaptation à l'augmentation de la circulation et aménagements successifs.

Points singuliers à mettre en valeur: les traversées avec « les chemins de Magonty » qui rythment ces rues.

Av de magonty (entre beutre et merle)

La qualité paysagère est créée par les arbres de l'espace libre du lotissement.
Il est menacé par les abattages , privatisation de cet espace et édification de murs de clôtures.

*Intégration dans le domaine public? Ser*vitude paysagère? EBC?
Quelques beaux arbres à identifier et préserver

Av de magonty (intersection avec la promenade du Bourgailh)

Présence de quelques beaux arbres , espace dégagé.
Le bois dense, de détente et loisirs donne une vue d'entrée à Magonty de qualité

Planter un massif d'arbres pour habiller l'intersection et l'afficher comme porte d'entrée du quartier et des deux espaces bassin de cap de bos d'un coté et promenade du Bourgailh de l'autre?

Av de magonty (entre Merle et poudrière)

Présence résiduelle de végétation
L'objectif de réduction de la vitesse est il perceptible dans la vision du conducteur?

Plantations d'arbres dans les surlargeurs d'emprises? Habiller les clôtures? Inciter les plantations en parties privatives?

Rue de Romainville

L'allée interne au club des princes marque le paysage
Quelques arbres en propriété privée
.

Plantation sur espaces publics
Rendre visible et aménager les cheminements pietons/vélos vers lePeugue et romainville en arrière de la bande urbaine

rue de la poudrière (entre le peugue et le pacha)

Un beau massif privé d'arbres d'un coté mais peu entretenu
Un aménagement intéressant avec cheminement et fossés préservés, mais les murs hétéroclites ont remplacé le paysage!

EBC ou ER « surlargeur paysagère » ou convention d'entretien avec les riverains?
Quelques beaux sujets à classer
Planter le fossé?

Allée de la poudrière

A qui appartient ce bel espace arboré faisant massif d'entrée du peugue? Le lotissement voisin? Un privé? Un espace public?
Ce bois valorise l'entrée dans le quartier en s'inscrivant en bout de la ligne droite de la poudrière en venant depuis l'av du Gal Leclerc.
Cette allée est intégrée aux « chemins de Magonty »

EBC?
Recalibrer le fossé et l'aménager pour le conserver ?
Zone 30, voie apaisée?

Poudrière peugue et piste cyclable

Passages clés entre rue et réseau de cheminements doux, ces portes ponctuent les rues du quartier

Paysage arboré intéressant, mais situé sur terrains privés

.

La qualité paysagère a été maintenue sur des grandes propriétés, qui n'ont pas d'accès aux chemine de Magonty.

Nécessité de protéger par des EBC ou bandes de retrait importantes ?

rue de la poudrière (entre le peugue et l'av de Magonty)

Paysage confus
Quelques beaux sujets privés
.

Axe principal Nord Sud du quartier
Planter les surlargeurs, requalifier le paysage

Poudrière (princesse-romainville)

Emprise large
Accotements en herbe
Arbres en propriété privée

.

Protection par EBC ou convention d'entretien.
Quelques beaux arbres à protéger
Interdire les murs
Préserver les accotements en herbe et les fossés.

Poudrière (concordia)

Urbanisation récente s'inscrivant en rupture de la rue de la poudrière
2 chênes et 1 pin préservés!
Pauvreté du paysage interne
Arbres en propriété privée.

Quels enseignements en tirer ?

-2- les autres rues anciennes du quartier

- Les rues internes sont soumises à l'évolution de l'urbanisation et au morcellement des propriétes qui conduisent à une banalisation des espaces.
- En périphérie du quartier, ou en impasse, les rues non aménagées témoignent de la diversité et de la qualité des vues qu'elles offrent.
- Un enjeu fort sera de préserver ces voies tout en leur permettant d'évoluer en « ceinture du quartier ».

Av du Gal Montsabert

Paysage de transition intéressant, à conserver avec la vue sur la ferme.
Quelques beaux arbres à protéger
Les arbres à l'extremité sont sur domaine privé mais à l'extérieur de la clôture
.

Voie à préserver en « ceinture du quartier »
Interdire tout nouvel accès le long de la rue
Créer sur la partie cultivée un vaste ER pour fossés, cheminement piétons/vélos.
Prévoir plantations ou conserver la vue sur champ cultivé?
Protéger la bande de beaux arbres autour du carrefour princesse

Rue de la princesse (montsabert – romainville)

Paysage de transition intéressant ouvrant sur un secteur de ferme et culture
Frange du bois du peugue très dégradée

Voie à préserver en « ceinture du quartier »
Interdire tout nouvel accès le long de la rue
Créer sur la partie cultivée un vaste ER pour fossés, cheminement piétons/velo.
Conserver la vue sur champ cultivé et les haies intérieures à la ferme
Requalifier la lisière du bois du peugue

Rue de la princesse (romainville-poudrière)

Paysage de transition très intéressant constitué des haies le long de la ferme et de beaux arbres plantés le long d'un chemin historique.
Paysage en propriété privée

Voie à préserver en « ceinture du quartier »
Créer un ER, au-delà des arbres pour fossés, cheminement piétons/velo.
Protéger les beaux arbres situés en propriété privée
Interdire tout nouvel accès le long de la rue.

Rue de la princesse (poudrière-merle)

Limite entre Mérignac et Pessac
Paysage de grande qualité, mais intégralement sur propriété privée

Voie à préserver en « ceinture du quartier »
Créer un ER, au-delà des arbres pour fossés, cheminement piétons/velo
Protéger les beaux arbres situés en propriete privée (EBC)
Maintenir grandes parcelles, faible constructibilité et recul très important
Interdire clotures opaques et murs

Av de beutre (vers le bourgailh)

Une ambiance forestière en harmonie avec le site du Bourgailh.
Quelques beaux arbres sur propriétés privées (coté gauche) .
Des taillis donnant un beau volume à conserver coté droit

Gérer le taillis cote droit
Conserver dans l'aménagement à venir les beaux arbres coté gauche?
Où insérer les cheminements piétons et cyclistes?

Chemin du transvaal

Arbres en propriété privée
Murs clôtures en forte progression!
Fort enjeu: voie en impasse assurant un cheminement vers la rue de la princesse en cœur d'ilot (secteur du Zoo)

Aménagement Zone 30
Garder les fossés
Cheminement piéton à prévoir de l'autre coté du fossé sur la propriété de la ville

Rue du Merle (entre magonty et princesse)

L'urbanisation gagne sur le paysage!
Un arbre à préserver à l'entrée « des chemins de magonty ».

Surlargeur paysagère (Emplacement réservé) à inscrire au PLU?
Garder les fossés (protection dans le PLU)
Reporter les cheminements au-delà des rangées d'arbres?

Rue du Merle (entre magonty et fauvettes)

Paysage « banal »
Seules les haies vertes créent du paysage
Le cheminement du Peugue, à 100m, ne peut pas créer un horizon arboré. Seuls quelques pins isolés sont visibles!

Un projet de rue plantée avec les riverains?

Rue des fauvettes

Le paysage est lié à quelques grandes propriétés non urbanisées
Grand cœur d'ilot boisé
Horizon arboré de la coulée du peugue

Rue à intégrer dans les continuités piétonnes et vélos
EBC et cheminement en traversée d'ilot
Quelques arbres à protéger en bord de rue

Rue des bouvreuils

Le caractère de la rue est défini par les accotements en herbe et les haies végétales
Quelques beaux arbres à classer?
Le bois du peugue fait masse dans la 2ème partie de la rue, et le trottoir envahi par l'herbe s'intègre dans cette ambiance

.

Aménager un cheminement piéton tout en conservant au moins un fosse et l'enherbement?
Bannir les clôtures maçonnées au delà d'une hauteur de 50 cm?

Rue du port aérien

Présence du bois du peugue peu perceptible
Voitures très présentes, traduisant l'urbanisation de la rue
Quelques beaux sujets à protéger

Quels enseignements?

Cette promenade dans le quartier montre que:

- L'essentiel du paysage arboré est en propriété privée le long des rues du quartier
- Les voies historiques sont bordées d'arbres d'alignements
- Les fossés sont l'une des composantes du paysage
- Les murs envahissent les bords de rue
- Mais, il y a une diversité de paysages qui fait l'originalité de ce quartier frontière.

Quelles pistes peut-on esquisser :

- la diminution des tailles des parcelles condamne les grands arbres en propriété privée.
- Instituer des reculs importants de constructibilité?
- Classer les beaux arbres de feuillus
- Instaurer des ER de surlargeur paysagère?
- Repenser l'aménagement des rues en préservant les fossés et en aménagement un ou les cheminements au-delà d' une rangée d'arbre.
- Programmer un plan de plantations

Les lotissements qui ont été conçus avec des emprises de voie larges, intégrant les espaces verts réglementaires, présentent, 20 ans plus tard un paysage en harmonie avec le quartier. Peuvent – ils servir de référence ?

Quelle serait la rue type?

- Une rue à 2 voies
- Des accotements en herbe avec noues ou fossés.
- Des arbres en bordure, le plus souvent en propriété privée derrière une clôture verte.
- Un cheminement piéton/vélos derrière la rangée d'arbres, en tout cas de l'autre coté du fossé
- Un marquage fort en arbres de haute tige des traversées des cheminements doux, caractéristiques du quartier et assurant les liaisons en coeur d'ilots.

Concertation secteur Chappement – PESSAC

Avis conjoint du Syndicat de quartier de France, du syndicat de quartier de Cap de Bos et du Comité de quartier de Magonty.

**

Les trois quartiers de Pessac directement concernés par ce projet d'aménagement ont participé à une première réunion de travail de la mairie, puis à la réunion publique du 11 décembre 2015. Ils se sont réunis pour étudier le dossier, confronter leurs points de vue et prendre en compte les observations des habitants de ce secteur. L'avis ci-après reflète cette démarche et exprime leurs préoccupations et observations. Il soulève aussi des questions et interrogations sur lesquelles, ils souhaitent que des explications ou compléments d'études leur soient apportés avant que la décision définitive ne soit prise. D'autres observations pourront venir compléter cet avis conjoint.

Les Quartiers[1] rappellent que l'aménagement de ce secteur est évoqué depuis de nombreuses années et que le passage à une phase opérationnelle est attendue et souhaitée. Ils partagent l'objectif affiché de créer une entrée de ville attractive, en préservant les qualités paysagères et environnementales du secteur, mais souhaitent également que cet aménagement permette l'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement du secteur.

En préambule, les Quartiers rappellent que ce secteur s'inscrit dans le territoire « bassin de vie périphérique » du SCOT[2]. Ce territoire de transition entre le cœur d'agglomération et le secteur plus rural se doit d'être aménagé en préservant et développant les coulées vertes et continuités paysagères et privilégiant un urbanisme de transition.

A cet égard la construction de 59 000 m² semble trop importante, ne respecte pas l'orientation du SCOT et ne répond pas aux critères de développement affichés par la Métropole, c'est-à-dire une intensification urbaine le long des axes de TCSP et au cœur de l'agglomération.

L'environnement de cette opération en lisière d'urbanisation, s'inscrit dans un quartier pavillonnaire largement arboré aux portes de la forêt et du secteur rural.

Les quartiers souhaitent donc que le secteur CHAPPEMENT soit une vitrine attractive et qualitative d'entrée de ville, intégré dans la Métropole, mettent en évidence ses atouts particulièrement importants et singuliers :

-qualité du paysage

-respect des grandes coulées vertes du secteur Peugue et Bourgailh

-continuité paysagère

-maillage des pistes cyclables et promenades piétonnes existantes largement utilisées

[1] Dans tout le texte l'expression « les quartiers » doit être comprise comme « le Syndicat de quartier de France, le Syndicat de quartier de Cap de Bos et le Comité de quartier de Magonty »

[2] SCOT de l'agglomération Bordelaise ; Schéma de cohésion territoriale approuvé le 13 février 2014, P 24-26 et carte p 25

Pour affirmer et conforter ces différents points, les Quartiers émettent les propositions et demandes suivantes :

1 - programme global de construction

Demande N°1 : Réduire le programme de construction. Un programme de près de 800 logements, même s'il doit s'étaler sur plusieurs années, ne peut être intégré en tant que tel au secteur. S'il est exact que des immeubles R+5 existent au centre de Cap de Bos, ces constructions datent des années 70 et sont implantées avec de très grandes marges par rapport aux voies et leur densité reste bien inférieure à celle du projet. Nous demandons expressément une diminution du nombre de logements importante et une réduction de hauteur maximale des bâtiments à 12 m comme le PLU l'impose dans tout ce secteur.

Demande N° 2 : adapter le programme. Les quartiers pensent que de diversifier l'offre pavillonnaire par des petites résidences est intéressant pour répondre à une forte demande de logements pour des jeunes (en couple ou non) et les seniors, ainsi que de s'ouvrir à des logements sociaux. Mais nous demandons que les ascenseurs soient généralisés à partir de R+2 pour répondre à cette demande et qu'une **résidence services** à destination des seniors puisse être implantée. Il serait souhaitable que les services ainsi crées puissent être ouverts aux habitants des quartiers. Pour les constructions en R+1 proches des constructions existantes, les maisons devront être privilégiées par rapport aux appartements. En effet les balcons et terrasses des appartements situés à 3m du sol entrainent inévitablement des problèmes de voisinages.

2 - Voirie, circulation et transports :

La nuisance principale de nos quartiers est liée à l'intensité de la circulation automobile qu'elle soit de transit par la recherche d'itinéraires de délestage entre l'autoroute et le secteur aéroportuaire, ou locale générée par l' obligation de déplacements quotidiens nombreux qui ne peuvent se faire qu' en voiture.

Demande N°3 : Aménager le carrefour du Pacha. Demande constante, l'aménagement de ce carrefour est une priorité car il est très accidentogène. De plus la conception du carrefour aura nécessairement un impact sur le choix urbain qui sera fait aux abords ainsi que sur la desserte des ilots bordant ce carrefour. Il nous semble donc important que le projet soit pensé et dessiné en harmonie avec l'aménagement global du quartier.

Demande N°4 : Revoir le schéma de voirie de l'opération. Le schéma de voirie présenté comprenant des voies, principalement à sens unique, avec des carrefours non aménagés sur les rues de la Poudrière et de l'av du Général Leclerc, est insuffisant. Les 1 500 voitures (minima) générées par l'opération créeront, notamment aux heures de pointe (matin et soir), des problèmes de fluidité et de sécurité. De plus le report vers la rue du Dauphiné, elle-même déjà saturée à ces heures, créera inévitablement, des difficultés de circulation au sein des ilots 3B et 3C, en contradiction avec le parti affiché d'implantation de ces ilots au sein d'un vaste parc. Nous demandons l'étude d'un nouveau schéma de circulation s'articulant autour :

- d'une desserte directe depuis le giratoire à créer des ilots 1A, 2A, 2B
- et de voies d'emprise minimales 13 m (largeur type des rues du secteur) à double sens avec un carrefour aménagé av du gal Leclerc, rue de la poudrière, rue du Dauphiné.

Demande N°5 : Assurer une bonne desserte de transports en commun L'accueil de ces 2 500 nouveaux habitants ne peut pas se concevoir sans une amélioration sensible des transports en commun, afin

d'être en cohérence avec les axes d'aménagement de la Métropole et de la ville. Ce nouveau quartier devant accueillir des populations jeunes et sénior, il est important de pouvoir effectuer une grande partie des démarches auprès des services, des commerces,… sans avoir l'obligation de recourir à la voiture.

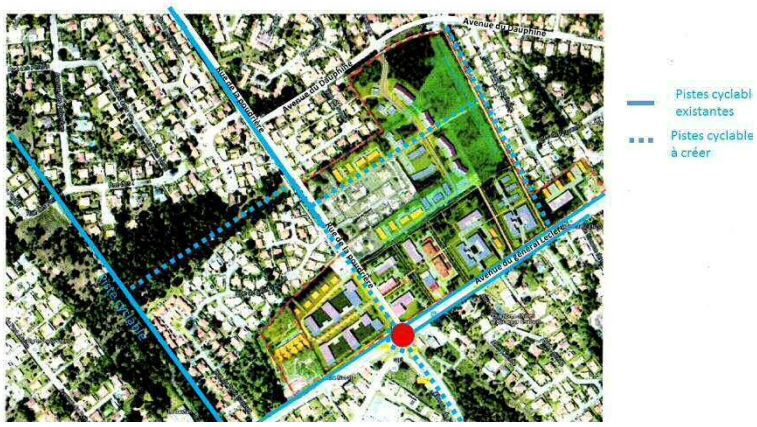
3 points nous semblent devoir être précisés :

- Assurer une fréquence attractive (un bus toutes les 10 min, même en période creuse)
- Aménager un pôle transport permettant les correspondances avec tous les services liés : affichage des horaires en temps réel, vente de titres, VCub, autopartage, parking de rabattement, abris voyageurs assez vastes.
- Mise en place d'une navette électrique (ou lignes de bus reconfigurées) rendue prioritaire et assurant en moins d'1/4h la desserte de l'Alouette, de la gare et des centres commerciaux et administratifs.

3- L'environnement et le développement durable.

Demande N°6 : Préserver et classer au PLU le bosquet des 2 pins parasols et Cèdre emblématiques du carrefour ainsi que le Pin Parasol à l'extrémité de la propriété / guinguette. Repères visuels du carrefour, arbres remarquables centenaires ils constituent un signal et un patrimoine à préserver. Leur emplacement ne semble pas un obstacle aux aménagements.

Proposition N°7 : Mailler le réseau de pistes cyclables.



Le raccordement entre les pistes cyclables Cestas-Léognan et Gazinet- Beutre au carrefour actuel n'est que provisoire. L'aménagement du secteur doit être qualitatif. Nous proposons outre les aménagements cyclables existants le long de l'av du Gal Leclerc, la réalisation de la piste prévue av du Maréchal de Lattre de Tassigny, d'une piste cyclable (3m de largeur) le long de la rue de la Poudrière avec un raccordement à la piste Gazinet-Beutre par l'utilisation de l'espace vert le long du lotissement de la clairière de Magonty en le reliant avec l'autre côté de la rue de la poudrière avec l'espace vert du canal (secteur 3A). Le réseau de cheminements doux interne à l'opération doit être défini afin de permettre à l'ensemble des résidences un accès aisé, confortable et rapide aux arrêts de bus et navettes desservant l'opération.

.

Proposition N°8 : Réaliser une coulée verte, en assurant une continuité verte et paysagère. Cette coulée verte s'inscrit en continuité entre le bois du Peugue et le canal vers le stade A. Nègre par l'espace vert de la Clairière de Magonty et l'ilot 3A. Notre proposition est d'aller au-delà de la simple réalisation d'un cheminement doux. Il s'agit de créer une continuité paysagère d'une largeur suffisante (incluant l'emprise de la voie et les espaces verts non-clos de façade des résidences 3A) pour que l'ensemble des 2 500 nouveaux habitants puissent rejoindre les grandes unités paysagères du Peugue et du Bourgailh. Cette coulée verte permettrait également d'assurer un espace de transition pour le lotissement de la rue de Savoie. La traversée de la rue de la Poudrière par cette continuité pourrait faire l'objet d'un traitement paysager renforcé.

Interrogation N°9 : gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Le secteur d'aménagement proposé nous semble très majoritairement faire partie du bassin versant « Lucildo » dont l'écoulement des eaux se fait par un ouvrage au débit limité sous la voie ferrée. L'importance des mesures compensatoires mises en œuvre lors de l'aménagement de l'av du gal Leclerc attestent du risque sérieux d'inondations. Il en est de même pour les travaux de réseau pluvial qui ont dû être fait récemment sur la rue Alienor d'Aquitaine. Nous demandons qu'une étude d'impact soit réalisée sur le dimensionnement des ouvrages à construire (bassin de retenue, évacuation vers le Peugue évoquée, réseau de fossés...) avant d'arrêter le programme définitif d'équipements de la zone. Les quartiers souhaitent être associés au déroulement de cette étude.

4-Programme d'équipements publics.

Le programme d'équipements publics nous semble sous-évalué, pas à même d'assurer la bonne desserte de l'opération (cf. ci-dessus voirie, transports notamment) et ne répond pas aux besoins des nouveaux habitants.

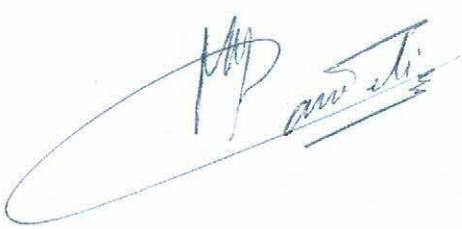
Demande N°10 : Partager les classes à créer entre les groupes scolaires de Magonty et Cap de Bos. Ce partage offrirait une meilleure répartition compte tenu du poids de l'ilot1, et favoriserait l'accès aux groupes scolaires par le réseau de pistes cyclables répondant aux nouveaux modes de vie et à l'évolution des quartiers.

Demande N°11 : Création d'une crèche. Le déficit de structures d'accueil de petite enfance sur Cap de Bos et Magonty justifie ce besoin pour faire face aux nouvelles demandes.

Demande N°12 : Création d'une salle polyvalente. Alors que les maisons de quartier sont déjà saturées, l'accueil de ces 2 500 nouveaux habitants rend nécessaire de compléter le programme d'équipements par une salle polyvalente supplémentaire pour les activités d'animation, sportives et culturelles. Cette salle pourrait être implantée ilot 1A ou 2A, proche du carrefour. Des terrains de jeux d'enfants et d'aires sportives sont également à prévoir dans le parc à créer.

Proposition N° 13 : Commerces et services. Les quartiers demandent à ce que les nouveaux commerces et services ne créent pas de concurrence avec les centres commerciaux et médicaux de Cap de Bos et Magonty dont l'équilibre économique est fragile. La recherche d'une complémentarité avec ces commerces déjà existants est une nécessité afin de ne pas créer une friche commerciale.

Ils rappellent également leur demande que cette opération intègre un « pôle sénior » incluant une résidence services, avec un accès facile aux transports en commun navette et aux services de proximité adaptés à cette population nouvelle.

Fait à Pessac, le 30 janvier 2015

Le président du Syndicat de quartier de France.	Le président du Syndicat de quartier de Cap de Bos	La présidente du comité de quartier de Magonty
Roger LEVY	Marcel GASTELIER.	Marie Pierre LAFARGE.