



Comité de Défense et d'Animation du quartier de Magonty

Association loi 1901 - n° 714- J.O. du 01/04/2006

SIRET 753 785 716 00014

Ref : CQM-2013-10-CU

Contribution du Comité de quartier de Magonty à la définition du PLU

Participants :

Pierre LANGRAND (animateur)

Daniel BARRERE

Marie-Claude CHARRIER

Serge DEGUEIL

Philippe DESCHAMPS

Sandra LABRO

Rapporteur : Pierre LANGRAND

Le Comité de quartier partage les grandes orientations affichées lors de la présentation du projet. Toutefois, le PLU étant un document réglementaire, nous exprimons nos réserves et nos préoccupations sur le fait que la synthèse des propositions de la mairie (Plan, annexes et règlement) n'ait pas pu nous être présenté. En effet, le PLU en vigueur nous a montré que la dégradation du paysage et les types de construction inadaptés au quartier résulte de règles mal calibrées, et il est difficile de rapprocher un ensemble de documents de travail élaborés à des périodes différentes et qui de ce fait présentent des différences inexplicables.

Pour le quartier de Magonty, une étude est en cours pour préciser les adaptations du règlement à prévoir. Ses résultats ne seront pas forcément connus dans un temps compatible avec le calendrier du PLU. Nous proposons, en conséquence d'introduire des règles « provisoires » et de « précaution » pour se prémunir contre les dysfonctionnements unanimement dénoncés (cf. §1 nos propositions).

Globalement, le quartier de Magonty, est un quartier de limite d'urbanisation. Largement arboré, il convient de préserver son paysage, et d'autoriser son potentiel de croissance et d'évolution tout en préservant son caractère. Il est donc nécessaire de créer une certaine progressivité entre les secteurs naturels et agricoles, qu'il convient de préserver (en s'assurant de la viabilité de l'agriculture locale), et le secteur urbain.

1) Résumé de nos propositions

Proposition 1 : Des bandes de protection des paysages remarquables

Pour préserver les arbres sur parcelles construites, il faut éviter les très petites parcelles « cube- béton » et dans l'attente des conclusions de l'étude en cours sur Magonty, nous demandons la mise en place de bandes « non aedificandi » sur tous les terrains constructibles situés en limite de secteur urbanisable, en bordure d'espaces verts public et la long du Peugeot (cf. plan annexe 1)

- Ces bandes pourraient être progressives avec une partie stricte et une partie plus permissive (cf. § 3.1.2).
- Pour les parties strictes, nous proposons une largeur de 25m le long du Peugeot, des massifs forestiers et du bois des sources du Peugeot ; 15 m en bord de voie limitrophe de zones A ou N ; 10 m le long des autres voies du quartier (cf. §3.1.1).
- Les droits de construire restent inchangés, des adaptations à ces règles peuvent être accordées en fonction de la cohérence du projet et du projet de protection d'arbres ainsi que pour les annexes et constructions en continuité (notion de densité variable). Des dérogations aux règles de hauteur pourraient être acceptées pour des projets de belles demeures en copropriété (cf. § 3.1.2).

Proposition 2 : Soigner les clôtures

Les clôtures doivent être précisées selon le secteur (hauteur, matériau) et rendues obligatoirement réalisées par les aménageurs de lotissement. Elles doivent préserver une place de parking non close par logement sur l'espace privatif (Cf. § 3.1.1 et 3.2.2)

Proposition 3 : Inscrire le réseau de cheminement comme structure du quartier

Le réseau des cheminements doux et cyclables, validé avec la Mairie (cf. Plan Annexe 2), doit être intégralement reporté (y compris dans les espaces publics et le bois des sources du Peugue) dans les plans présentés. Les propositions de maillage complémentaires et de créations nouvelles pourront ainsi être mieux appréhendées. Nous proposons, pour permettre un entretien mécanique de ces chemins et la plantation d'arbres de haute tige, de porter leur largeur à 6m (sauf points singuliers) et de bannir les angles serrés. Les vues à préserver des espaces ouverts ou paysagers doivent alors s'appuyer, sauf exception, sur ces cheminements. Les lotissements et copropriétés doivent laisser un libre accès aux piétons et vélos (cf. § 4.1).

Proposition 4 : Protéger le quartier du transit automobile

Nous demandons que les rues de la Princesse et du général Montsabert fassent l'objet d'une réflexion pour préserver leur capacité à absorber le trafic routier de transit vers le secteur aéroportuaire et le projet Save. Nous proposons de les inscrire en emplacement réservé avec 6 m de chaussée dans des emprises de 20 m pour permettre leur aménagement avec fossé, plantation et piste cyclable/piétons (cf. § 4.1). Prévoir des emplacements réservés pour l'aménagement des carrefours ainsi que pour leur raccordement d'extrémité sur l'ex RN et la VAO (ce raccordement pourrait être réalisé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée parallèlement à l'actuelle piste cyclable). La desserte directe d'habitations sur ces voies doit être interdite. L'aménagement de ces voies est indispensable entre le golf et la piste départementale et pourra trouver son application dans la future liaison avec le domaine de Certes.

Proposition 5 : Conforter les transports en commun

On constate que l'amélioration des transports en commun se traduit par une nette amélioration de leur fréquentation. Pour le quartier nous demandons (cf. § 3.2.3)

- le renforcement de la ligne 23 et l'extension de la Liane 4,
- la création de vraies correspondances pour accéder aux gares de l'Alouette et de Gazinet
- une nouvelle ligne Bersol, CHR, Gare et Tram Alouette, Save, vers Aéroport.

2) Remarques sur le plan général de la ville « Ville en projet et modification zonage »

Le plan annexe 3 positionne nos principales remarques et interrogations.

- Nous sommes très surpris de découvrir que 4 secteurs classés UPI, et construits se trouvent déclassés en secteur N. En l'absence de toute information sur les règles applicables, nous demandons le rétablissement du zonage UPI préexistant, conformément à la règle affichée de ne pas déclasser certains secteurs constructibles. De plus ce déclassement ne présente aucune logique
- Le plan ne fait apparaître que certain cheminement doux. Nous demandons que le fond de plan intègre le réseau des pistes cyclables et cheminements doux sur lesquels la Mairie a donné son accord (cf. plan annexe 2).
- A partir de cette base, faire apparaître les propositions de complément. Selon les plans, il semble y avoir des différences de tracés et des différences avec les chemins réalisés.
- Pourquoi plusieurs secteurs UPm contigus ?

- Précisions sur la zone U à Chappement/ Le pacha ? Quelles règles ?
- Précisions sur les règles applicables aux zones A1*? Quelles conséquences pour les constructions existantes ? Y a-t-il des possibilités de constructions nouvelles ?
- Le secteur du bois des sources du Peugue ne semble pas avoir de classement de zone. Ne faut-il pas distinguer le secteur d'équipements (plaine des sports, centre de loisirs, cercle équestre), de la partie naturelle ?
- Absence de zonage sur la partie au sud de l'avenue de Magonty (Beauséjour, bois de l'Alouette)
- Quelle logique dans le classement N2h (Merle Transvaal)
- Pourquoi un zonage UPm sur tout le secteur Détente et Loisirs et serres municipales ? Nous souhaiterions un zonage conforme à l'usage de service et nature (N3 ?) et maintien de l'UPm le long de l'avenue de Beutre.
- Quel est le classement A1 ou N2g du vaste secteur dit de « Romainville » au-delà de la rue de la Princesse et incluant les terrains au carrefour Princesse/Général Montsabert ?
- A quoi correspondent les hachures de certains secteurs à l'intérieur du bois des sources du Peugue ?
- Il manque la représentation du centre de service/école/commerces/ médical/MQ du quartier de Magonty

3) Analyse par rubriques.

3.1) Habitat/logement et équipement

3.1.1 Objectifs :

Maintien de la limite entre la zone urbanisée et la zone naturelle -pas de nouvelles consommations d'espace, mais pas de suppression de zone U.

- Nous demandons que la limite entre le secteur naturel et le secteur UPm fasse l'objet d'une zone de transition. Comment l'étude en cours sur Magonty se traduit-elle sur les documents du PLU ? A titre de précaution, nous demandons qu'une bande de 15 m minimum soit inscrite comme zone non aedificandi de protection sur le secteur UPm en limite des secteurs A et N , de 25m des espaces verts publics et de part et d'autre du lit du Peugue et de 10 m le long des autres voies hors Monsabert et Princesse. Cette zone pourra être réduite sur la présentation d'un projet cohérent sur le plan du paysage, ou modulée en fonction des résultats de l'étude en cours. En effet, aujourd'hui en l'absence de servitude sur ces différentes voies, rien ne semble interdire des divisions parcellaires qui pourraient être proposées par des propriétaires possédant des grands lots sur les lotissements du quartier (club des princes, Orée du bois etc.) permettant ainsi de construire des maisons sur des parcelles de 300m².

Densification le long des corridors de transports en commun (là où se trouvent les services)

- Nous demandons que soit rétabli le texte de la CUB qui précise qu'il s'agit des : « ...transports en commun en site propre... ». Cette densification ne concerne donc pas les lignes de bus (liane, corol, citéis...)

Problèmes des hauteurs par secteur en préservant l'intimité et le paysage

- Afin d'encourager un Urbanisme de projet et la création de petites résidences d

- 
- Importance de la définition des clôtures en bordure de voirie et entre limites de propriété. Quelles sont les préconisations que la mairie souhaite voir figurer ? Nous proposons de mettre dans le réglement les propositions de la charte paysagère pour les rendre prescriptives.

Problèmes de découpage parcellaire (petites parcelles qui entraînent une dégradation de l'identité des quartiers)

- Nous souhaitons que l'étude A'Urba en cours permette de préciser différents type de densité et de construction sur le quartier.
- Comment pourrait-on suivre la proposition de la fédération d'un urbanisme de projet pour les grandes propriétés (> 5000 m²) pour préserver les espaces verts et les vues.

3.1.2 Outils de mixité sociale et générationnelle

Les SMS (Servitudes de Mixité Sociale) : But : +100% de logements réservés pour des logements sociaux sur certaines parcelles. Renforcer la mixité dans tous les quartiers

- Magonty ne semble pas concerné. ? Il faut privilégier la mixité sociale au sein des bâtiments.
- L'explosion du foncier est largement due à la construction sur les très petites parcelles
- Identifier dans les Zones UPm, le secteur à densité variable (entre 10 et 30 logts/ha) pour organiser la transition entre le secteur naturel et le cœur du quartier

3.1.3 Secteurs de projets et d'études

Le projet SAVE : voir l'étude sur Magonty (vigilance sur l'impact sur l'environnement + veiller à ne pas créer une augmentation du flux de circulation)

- Comment va se faire la transition ?
- Devenir des terrains avoisinants et du zoo actuel ?

3.1.4 Les équipements publics

Equipements sportifs : privilégier un meilleur usage des équipements sportifs sur les sites scolaires

- Nous proposons de repenser l'accès à la plaine des sports de Romainville, au Centre de loisirs et au cercle équestre à partir des transports en commun (liane 4) et des cheminements doux. Inscrire les éventuels emplacements réservés qui s'avèreraient nécessaires.
- Conforter le centre de service autour des écoles et de la maison de quartier

3.1.5 Les infrastructures et gares (cf. § 3.2.3)

- Nous demandons l'accès à la Gare de Gazinet
- Nous demandons l'organisation d'une correspondance pour aller à la gare de l'Alouette

3.2) Déplacements

3.2.1 Objectifs

- Nous demandons des propositions d'évolution de la carte scolaire en privilégiant la faisabilité d'accès à pied/vélo
- Nous demandons la possibilité d'un aménagement intégral « zone 30 » (rue partagée : automobiliste, piétons, cyclistes) en dehors des axes principaux et des voies de ceinture du quartier. Inscrire des ER pour réorganiser le débouché de la rue de la princesse vers la VAO

3.2.2 Stationnement

- Problème du taux de motorisation de 1,6 places par logement (solution à étudier : mutualiser le stationnement dans le secteur privé - privilégier les parkings du midi dans les quartiers pavillonnaires)
 - Sur Magonty : prévoir plutôt 2 places de voiture/logement dont une privée et une non clos (parking du midi)
 -

3.2.3 Les connexions TC et TCSP

La connexion de la liane 4 avec le TCSP à l'Alouette doit être performante

- Organiser une plate forme de correspondance entre la 23, la 44 et la 4. Les trois lignes se retrouvent entre le stade de Cap de Bos et le village de Cap de Bos ce qui permet la correspondance vers les centres de France et Pessac, la tram et le TER. Au niveau du PLU, il nous semblerait nécessaire de prévoir les emprises suffisantes pour assurer les correspondances coordonnées des 3 lignes, proposer un parking de rabattement de proximité, assurer l'information dynamique des horaires (y compris tram et TER), abri voyageurs, vente de billets, parking vélo sécurisé, station Vcub+...
- Dans le projet Chappement, prévoir une correspondance aménagée entre la 4 et la 23 pour permettre l'accès à la gare de Gazinet.
- La connexion entre l'échangeur de Bersol, la zone d'activité, gare de l'Alouette, et l'aéroport est proposée par l'avenue du Bourgailh, l'avenue de Monbalon et la forêt du Bourgailh. Il ne nous semble pas souhaitable que l'itinéraire repasse intra rocade et il nous semble prioritaire que cette liaison assure la desserte de 2 équipements forts de l'agglomération : la zone de loisirs du Bourgailh et le projet Save. Le rapport de présentation doit mentionner ce projet.
- La connexion doit se faire nécessairement par l'avenue de Beutre et le projet SAVE ! Inscrire des ER pour prioriser le parcours des bus et permettre la création de quelques stations confortables et équipées (type tramway) avec parking sécurisé vélo, station Vcub, billetterie La station « Bourgailh » pourrait se faire en correspondance avec la 4 à Beauséjour afin d'offrir un accès facilité pour Magonty et Cap de Bos
- A terme à étudier dans la trouée de la ligne THT ?

3.3) Economie

3.3.1 Le Commerce

But : maintenir des commerces et des services de proximité dans le tissu pavillonnaire

Outil proposé : mise en place de zonages spécifiques le long des voiries ou sur les centralités afin d'implanter certains types de commerces en pied d'immeuble (ex : pour future mutation du tissu commercial à l'Alouette avec l'arrivée du tramway)

- N'y aurait-il pas intérêt à créer, dans le secteur du Pacha, un tissu mixte habitat/commerce/artisanat complémentaire du centre commercial de Gazinet et n'entrant pas en concurrence avec le centre de Magonty.
- Conforter celui du centre de Magonty?
- Faire figurer le centre de Magonty (écoles, MQ, CC, C Médical) comme centre de service sur le plan (Cf. Plan annexe 3)

3.3.2 Agriculture

ZAD du Bourgaillh (après réalisation du projet SAVE) : appui au développement du maraîchage

- Nécessité d'étudier les possibilités du sol
- Quelles pistes pour l'agrotourisme ?

3.4) Nature

Espaces agricoles et naturels périurbains

Le PPEANP : pas de suite du PPEANP mais le projet sur les 50 000 ha pour la nature est maintenu ; il n'y aura donc pas de mutation des zonages vers une ouverture à l'urbanisation. Quelles conséquences sont à attendre sur Magonty ? Comment les traduire dans le PLU ?

Plusieurs zones envisagées :

- zone naturelle d'intérêt écologique particulier (intérêt hydraulique) : coulée verte du Peugue, zones humides, zones vers le bois du Burck...
- zone à vocation agricole et sylvicole : propriétés Dubourg, Brossard, et forêts privées
- zone de loisirs nature : SAVE, l'Espace Naturel Sensible du Bois des Sources du Peugue, le centre équestre, le golf et le centre de loisirs de Romainville
- Zone d'Aménagement Différé du Bourgaillh : maintien en zone naturelle + renouveler l'emplacement réservé autour de SAVE + relancer l'étude de faisabilité d'un projet d'agro-tourisme (ferme auberge.)
- Précisions sur l'habitat dans le projet SAVE : existence ou pas ?

4) Complément d'explications

4.1) Sur le Plan de la Ville « ER de Voirie »

- Concernant « l'ER à supprimer » (rouge) rue de la Poudrière (situé près de la rue du Dauphiné) nous préconisons de le conserver en y intégrant la haie d'arbres située coté pair entre l'av du Dauphiné et l'allée de la poudrière.
- Concernant « l'ER à maintenir » (vert) rue de la Princesse/rue Montsabert/avenue de Beutre : Il faudrait prévoir un ER plus large ex : 20m (chaussée+ accotement+ fossé+ plantation+ cheminement piétons/vélos) et préciser 6m de chaussée dans emprise variable entre 13 et 20m selon contraintes

- Concernant les cheminements piétons :
 - prévoir plutôt 6 m (4m s'avère insuffisant compte tenu des haies riveraines et ne permet pas l'entretien mécanique et la plantation d'arbres).
 - Qu'en est-il de l'accès aux Domaniales via le golf ? Nous demandons l'inscription d'un ER passant près du club house, et nous réitérons notre demande concernant la date d'échéance liant le golf et la mairie.
 - Concernant « l'ER à supprimer » (rouge) rue du Transvaal : IL faudrait garder un cheminement piéton entre les 2 sections roulables et prévoir une aire de retournement à leur extrémité!
 - Concernant « l'ER à modifier ou à créer » (bleu pâle) secteur Concordia : pourquoi la piste du Bourgailh n'y figure t elle pas ?

Plus généralement, il faut une homogénéité des plans fournis concernant les liaisons cheminements doux ! Et mettre à jour le fonds de plan avec l'ensemble des cheminements doux et pistes cyclables existants.

4.2) Sur le Plan de la Ville « Patrimoine ressources et protections »

- Préciser et vérifier le périmètre de la zone en noir « *Espace Naturel Sensible* » par rapport aux espaces classés par le Département ?
- Explications concernant la zone en jaune « *Projet de protection et valorisation des espaces ouverts* » ? conséquences de ce zonage ?
- Explications concernant la zone hachurée en noir « *PLU L 123.1.5-7 Ensembles paysagers/bâtis* » ?
- Limites de l'espace sensible ? secteur inondable ?

4.3) Sur les Plans de la Ville « Trame verte et bleue »

- Comment cela se traduit dans le document « ER » et les règles d'urbanisme ?
- Manque le tracé de liaisons vers les centres d'activités, de services et de loisirs.
- Tracés de cours d'eau à vérifier
- D'une manière générale, les différents documents semblent indiquer des tracés différents des grands axes verts.

Le quartier propose de reprendre dans le PLU le réseau de cheminements doux validé et de le compléter si nécessaire.

4.4) Sur le Plan de la Ville « Zone d'influence des Espaces verts publics »

- Existe-t-il des clauses d'aménagement paysager pour les parcelles concernées (clôtures...) ?
 - Donner plus de précisions en général sur les conséquences ?
 - Zone des 300m très variable. Y a-t-il une progressivité des droits à construire ? Quelle zones non aedificandi, notamment le long du Peugeot ?
 - Les autres EBC sont ils maintenus dans le PLU ?
 - Règles strictes sur les clôtures à établir, en intégrant dans le règlement les principales dispositions de la charte paysagère
- Notre proposition (cf. plan joint) : introduire des bandes de protection le long des espaces naturels pour préserver la couverture verte des abords et masquer les habitations en retrait.

Annexes

Annexe 1

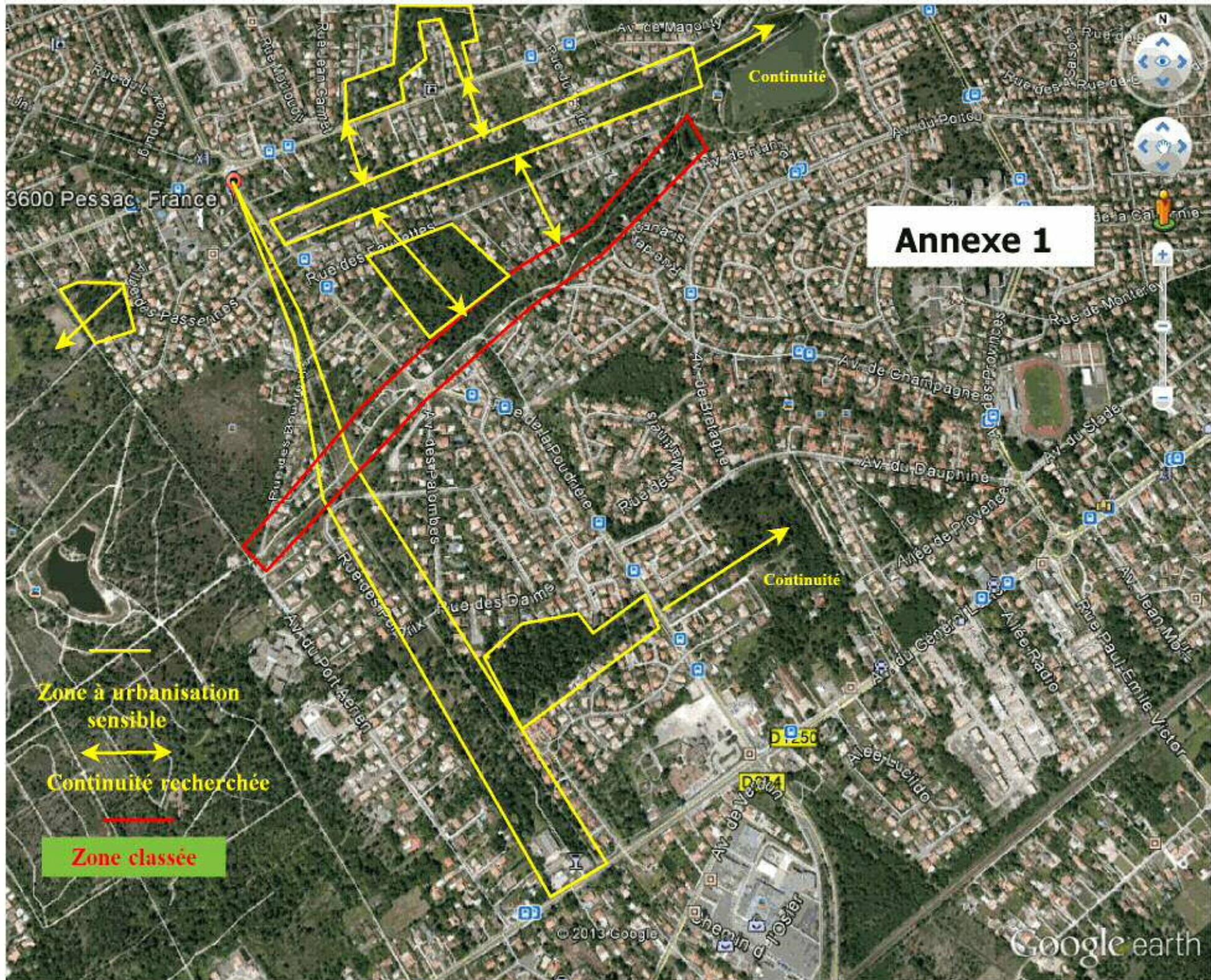
Plan d'identification des zones d'urbanisation sensibles

Annexe 2

Plan des chemins de Magonty

Annexe 3

Plan des zones non renseignées ou contestables



3600 Pessac, France

Annexe 1

Zone à urbanisation sensible

↔

Continuité recherchée

—

Zone classée

Continuité

Continuité

Google earth

© 2013 Google

Les chemins de Magonty

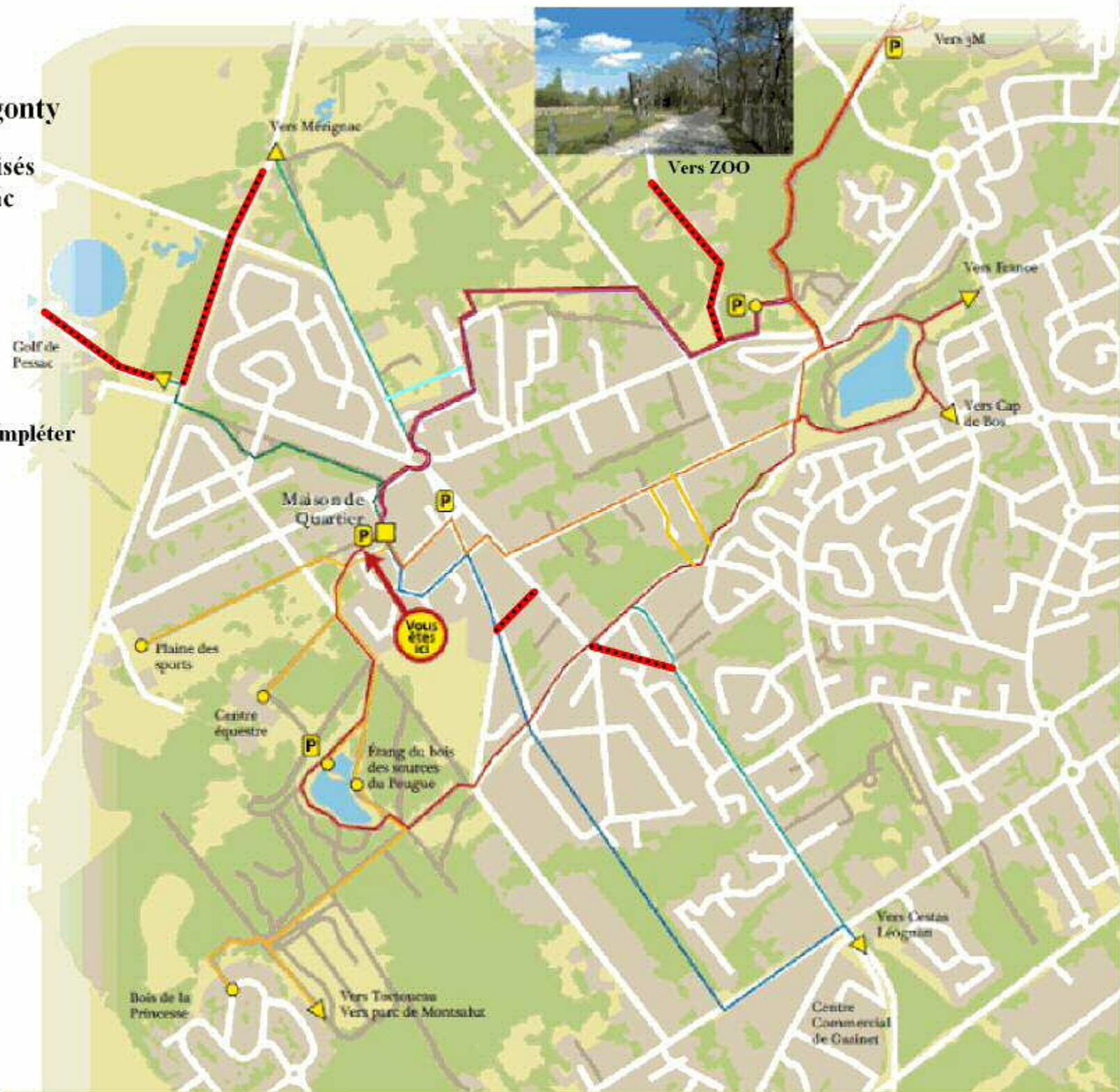
Plan des chemins réalisés par la Mairie de Pessac



Proposition de chemins à compléter

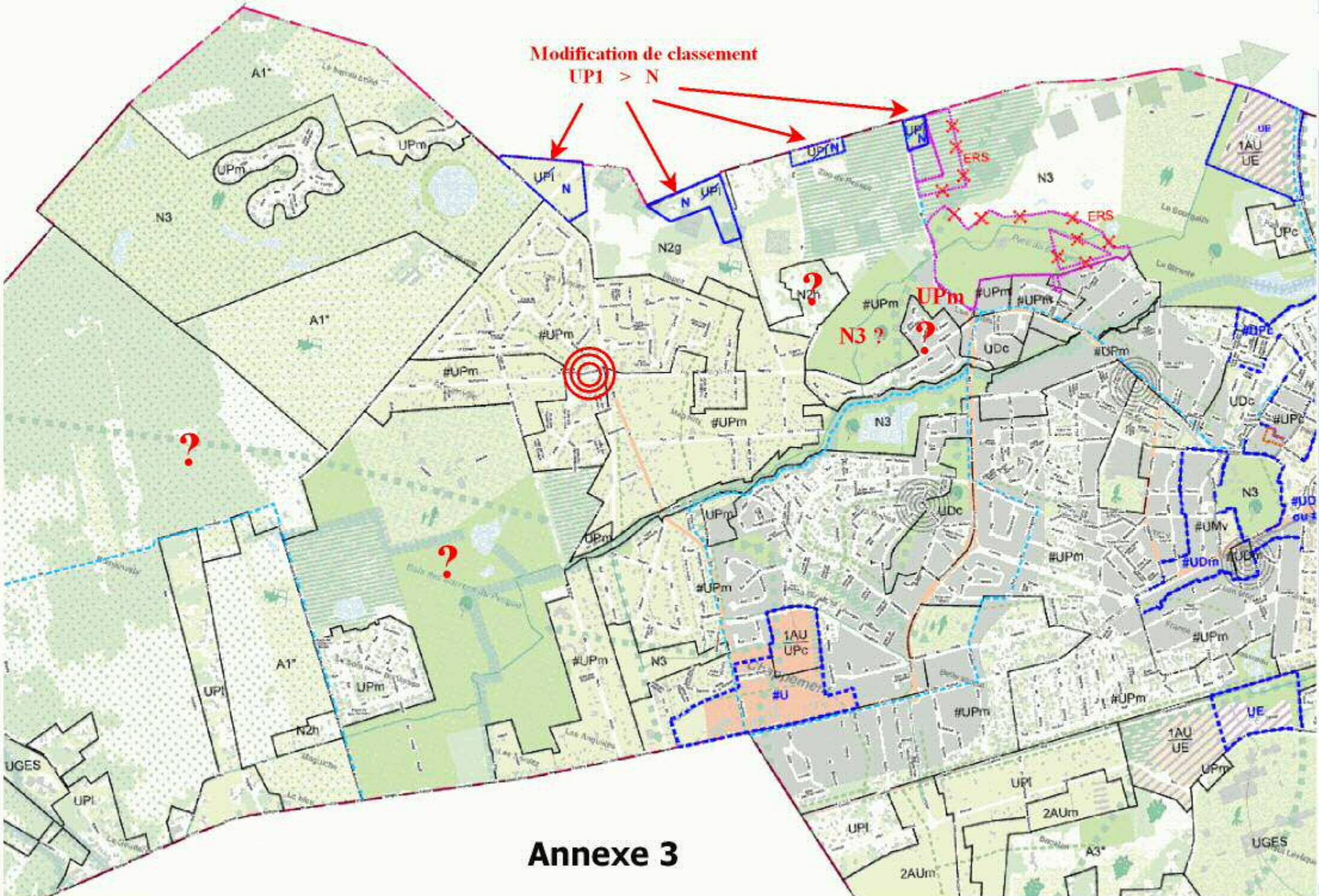


Annexe 2



Modification de classement

UPI > N



Annexe 3

