

Comité de quartier de Magonty – Commission Urbanisme

Analyse et questionnement sur le Projet de PLU CUB V1

1 -Rappel du contexte

Inquiet de constater une évolution marquée du quartier, le CQM¹ a entrepris en 2010 une analyse prospective² qui a mis en évidence qu'avec 6 500 habitants la population du quartier avait doublée, et risquait d'atteindre rapidement 10 000 habitants s'il n'y avait pas une réorientation rapide. De plus le quartier restait sous équipé et perdait son identité basée sur un paysage très arboré mais menacé.

Le projet de maillage de cheminements doux articulé sur les pistes cyclables et du Peugeot, complété par l'amélioration du réseau de transports en commun, témoignent de la volonté de mettre en œuvre une démarche réelle et concrète de développement durable qui conforte les atouts de la coulée verte du bois du Peugeot et du Bourgailh et renforcent l'identité du quartier à la fois résidentiel et naturel en limite de l'agglomération.

Début 2012, on recensait ainsi plus de 800 logements projetés sur le quartier, et la densité des constructions passait de moins de 10 logements/ha dans les opérations des années 90 à plus de 60 logts/ha !

Face à ce risque majeur, la municipalité a lancé une étude auprès de l'Aurba sur le paysage du quartier et institué un périmètre de prise en considération permettant de sursoir à décision sur les projets en cours en attendant la révision du PLU.

Même si, à ce stade, le PLUV1 n'est qu'un document de travail, la commission urbanisme s'est réunie à plusieurs reprises pour essayer de comprendre comment l'évolution du quartier pourra être maîtrisée pour garder au quartier son identité.

2 – Observations générales.

Le projet de PLU apparaît très complexe avec une multitude de zonages (plus de 14 sur le quartier) et catégories dont on ne mesure pas les objectifs et les différences : *Pourrait-on disposer des principales caractéristiques des différentes zones et surtout de leurs différences ?* (par exemple qu'est ce qui différencie UM8, UM 17 ou UM23 ?).

Où en est l'étude paysagère de l'AURba ? Quelles en sont les préconisations ? *Comment ces réflexions ont-elles été introduites dans le projet de PLU ?*

Peut-on avoir la simulation de ce que donnerait l'application de ce projet de PLU sur les projets qui ont été présentés à la ville ? En quoi ils auraient besoin d'être modifiés (composition, réduction de la constructibilité, ...)?

Dans ses grandes orientations d'aménagement, la ville affiche sa volonté de voir une certaine densification autour de la liane 4. Nous contestons cette orientation car :

- Elle va plus loin que celle de la CUB qui ne propose cette densification qu'autour des lignes de Tram et Transports en site propres.
- Elle va à l'encontre de l'objectif partagé de revenir à une évolution mieux maîtrisée du quartier et surtout plus respectueuse de son caractère paysagé.

¹ CQM : Comité de Quartier de Magonty

² Téléchargeable sur le site Magonty.fr, Atelier 2013/2015 – Magonty porte de la forêt.

- Elle ne s'accompagne d'aucune proposition de services, ni de priorisation donnée aux transports en commun et à la liane 4 en particulier dans les secteurs critiques (alouette, monteil, centre, barriere de Pessac, palais de justice...)

3- compréhension du document graphique

Au moins 14 zonages différents sur le quartier : Pour quelle ambition ?

Nota : Les observations suivantes sont établies en reprenant l'ordre de présentation de la légende

Stationnement : le quartier semble entièrement classé en secteur 5, mais il nous semble que la règle devrait être 2 places de voiture minimum par logement (voir aussi les observations sur les règles de recul) et rendre obligatoire un minimum de places par commerces (en particulier en UM8).

ER Voirie

Peux t' on avoir la liste des ER et leurs caractéristiques ? (élargissement de la rue, réalisation de cheminements ou trottoirs, fossés, plantations ?)

Signification des traits non continus (les emprises marquées d'un seul coté ou interrompues ne semblent pas toujours correspondre à la réalité perçue sur site?)

Rue de la Princesse : arrêt au virage du « S ». Pas de rectification de ce virage. Pas d'ER jusqu'à la rue du merle, ni d'ER pour un giratoire, pas de raccordement vers la VDO ? En particulier où se situera le terminus de la Liane 4 ?

Rue du Merle : Arrêt de l'emprise sur la rue de la Princesse

Rue du Transvaal : But de l'élargissement ? Arrêt de l'emprise sur la rue de la Princesse ? Pas d'ER pour un retournement en limite du secteur Nhmo. Au-delà le quartier souhaite se limiter à un cheminement doux.

Quel est l'intérêt de ces élargissements si l'itinéraire n'est pas complet et s'il ne permet pas de rejoindre la VDO? Il faudrait assurer une connexion de ces voies sur le contournement³.

Pas d'ER sur la rue de la Poudrière, Princesse, Merle ou Montasbert pour intégrer les haies d'arbres en alignement

Avenue de Magonty : la liaison piste cyclable jusqu'au giratoire de beutre semble oubliée

Raccordement piste cyclable vers Toctoucau à prévoir ?

Concernant les cheminements doux, pourquoi n'y a-t-il aucune proposition pour conforter le maillage en cœurs d'ilots ? ER sur piste DFCI entre le carrefour Princesse/Montsabert et le réseau du bois du peugue à prévoir.

³ Remarque sur le contournement de Magonty.

De plus en plus d'automobilistes traversent Magonty principalement aux heures de pointe. La rue de la Poudrière est particulièrement difficile à traverser au croisement Fauvettes pour les enfants se rendant à l'école. Le contournement par la rue du général Monsabert, rue de la Princesse pour rejoindre la VDO permettrait de soulager la rue de la Poudrière, le giratoire de Magonty et l'avenue de Beutre. Mais les aménagements de ce contournement doivent rester à bonne échelle pour ne pas devenir un aspirateur à voitures.

Absence d'ER pour aménager des terminus bus et les points de correspondances principaux⁴

ER de superstructures :

Détails et explications des ER 7.33,...7,40 Quels projets ?

Le secteur entier situé entre la rue du Merle et la VDO/Rocade semble couvert par plusieurs ER sur des propriétés privées ou des propriétés publiques. Mais il semble que quelques propriétés classées en zone Nmo en sont exclues (ZOO, Papinaud, ...). Pourquoi ? Les constructions existantes des secteurs 7.35a et 7.35b seront-elles expropriées ou préemptées ?

Dans le secteur compris entre avenue de Beutre et chemin du Transvaal, à quoi correspond le découpage entre « Zones agricoles et naturelles réservoirs de biodiversité » et « Zones d'équipements nature » ?

Outils de diversité sociale.

Le quartier semble couvert par du L30 (30% de locatif social), mais certains secteurs en sont exclus (par ex bois de la princesse...) Pourquoi ? Est-ce crédible de mettre cette servitude sur tous les lotissements existants ?

Que veut dire STL 18 ou 22 ? Quelles règles seront applicables ?

Plusieurs zonages prévoient des augmentations de droits à construire pour les logements sociaux et/ou les constructions en 2^{ème} rang. Cette surdensification a-t-elle été évaluée ? Quel impact sur l'urbanisation et le paysage du quartier. Cette règle n'induit-elle pas aussi un renchérissement du foncier ?

Composition Urbaine.

RM 50 sur le seul carrefour Princesse/ Montsabert. Pourquoi n'est-il pas étendu sur toutes les voies à caractère rural (princesse dans son intégralité, Monsabert, Merle au-delà de l'av de Magonty) ?

Pour préserver la coulée du peugue, le CQM avait demandé l'instauration d'une RM 50 à partir de l'axe du lit. De manière plus large, comment se traduit la trame bleue et la protection des fossés sur le quartier ? (Zone de protection de 50 m ?).

Protection des Espaces verts .

Une grande partie du quartier est soumise à la nouvelle règle de plantation paysagère. Quelles en sont les conditions et modalités ? Comment va se gérer le paysage du quartier ?

4 - Les Zonages et règlements.

Secteurs naturels et agricoles : Ces secteurs sont concernés par les enjeux de protection et de biodiversité, ainsi que de gestion des trames vertes et bleues. Quand ils ne sont pas en secteur agricole ou forestier en exploitation, il conviendrait d'en préciser les possibilités d'évolution ou de conservation.

Secteurs UM :

On ne comprend pas les différences entre les divers zonages.

⁴ Dans son étude sur les liaisons TBC, le CQM avait préconisé une correspondance entre les lignes 4, 23 Toctoucau et 44 qui permettrait moyennant une gestion des horaires de rallier la gare de l'Alouette (arrêt Radio par exemple) en desservant ainsi les quartiers de Toctoucau, Magonty et Cap de Bos

Le CQM a exprimé son accord pour une évolution maîtrisée du quartier. Les règles des zonages ne devraient pas conduire à plus de 25 logements/ha (soit 2,5 fois plus que les lotissements réalisés depuis plus de 10 ans).

Les quelques simulations faites sur le projet de règlement semblent démontrer que ce projet de PLU ne corrige pas la critique principale faite au PLU en vigueur : à savoir la possibilité de construire des maisons de 100m² sur des parcelles de moins de 300m². Le CQM aimerait avoir les résultats d' un travail de simulation que pourraient faire les services urbanisme de la ville ou la CUB sur le sujet.

Pourquoi autoriser le stationnement des caravanes en UM 23 et non en UM17 par exemple. Notre proposition serait de les interdire dans toutes les zones UM.

L'implantation des professions libérales, bureaux d'études ou de conseil, les petites entreprises artisanales ou d'auto-entrepreneurs semblent exclues alors que plusieurs ont été créés dans le quartier ces dernières années sans poser de difficultés. Pourquoi ? Même question pour les activités libérales ou de santé.

- Stationnement : 2 minimum par logement et 3 minimum par commerce ou activité nous semblent nécessaires.
- Recul : Le recul de 5m est inacceptable car insuffisant. D'une part il ne permet pas de stationner un véhicule perpendiculairement à la voie, et d'autre part il est synonyme d'absence totale de plantation d'arbres. De plus il n'est pas différencié selon la largeur d'emprise de la rue. Pour correspondre au paysage de Magonty, il nous semble que 10 m de recul est nécessaire pour avoir des plantations d'arbres en propriété privée et 15m pour les voies de moins de 10m d'emprise. Des exceptions peuvent être prévues là où des plantations d'alignement publiques existent ou sont prévues.

Nous souhaiterions avoir connaissance des zonages proposés dans d'autres villes de la CUB et prescrivant des reculs >5m. Ne seraient-ils pas mieux adaptés à notre quartier ?

- Retrait : les maisons en continu ou semi continu ne correspondent pas à l'image du quartier et devraient être bannies sauf cas spécifique
- Construction en 2^{ème} rang : les règles de bandes d'accès différenciées nous semblent néfastes, et l'impact sur l'urbanisation des cœurs d'ilots non évaluée.
- Toiture : pour favoriser l'implantation de panneaux solaires, il conviendrait qu'au moins 5 à 10m² des toitures en pente soient orientés entre Sud-est et Sud-ouest .

Secteur US 1-5 : l'absence de règles peut faire craindre une mauvaise intégration ou des nuisances de la part d'équipements publics non définis à ce jour, d'autant plus que cette zone se trouve en plein cœur de la zone verte du Bourgailh et de la coulée verte du Peugue.