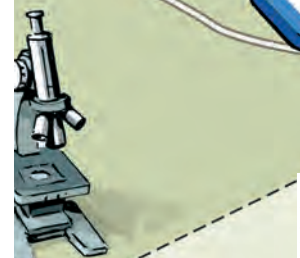




## La concertation au cœur du nouveau Plan local d'urbanisme



Après cinq années d'élaboration et de débats consacrés à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), un projet dit 3.1 a été adopté par le Conseil de Bordeaux Métropole, en juillet dernier. S'ouvre maintenant une ultime phase de concertation.

**E**n matière d'urbanisme, les périodes de révision sont souvent très longues. Initiée en 2010 afin de prendre en compte les évolutions du contexte local (dont le projet métropolitain) et les diverses évolutions législatives (notamment sur l'accès au logement), la révision du PLU de 2006 se situe aujourd'hui à une phase charnière, dernière ligne droite avant sa mise en application prévue début 2017. Après que ses orientations générales ont été débattues au sein des conseils municipaux des 28 communes membres de Bordeaux Métropole, des discussions ont eu lieu au sein du Conseil métropolitain en octobre 2012 et décembre 2014. Les habitants ont quant à eux pu largement s'exprimer par l'intermédiaire des registres de concertation mis à disposition dans les mairies de chaque commune (119 contributions sur le registre pessacais), à Bordeaux Métropole (29 contributions concernant Pessac), sur [www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr) (20 contributions à propos de Pessac) et enfin lors des réunions publiques organisées à Pessac les 12 décembre

2011 et 28 janvier 2013 (**158 contributions lors de ces deux réunions**). Au-delà de cette concertation réglementaire, la Ville a mené, tout au long du processus, des concertations avec les syndicats et comités de quartier : **17 réunions ont notamment été organisées entre avril et octobre 2015 et plus de 550 sujets abordés !** « Cette concertation, que nous avons voulue forte à Pessac, va dans le sens de ce PLU 3.1 qui souhaite développer un urbanisme de projet, passant par la transition plutôt que par la rupture, par la participation plutôt que par l'approche dogmatique et par le respect des identités locales » explique Gilles Capot, adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, à l'habitat et au cadre de vie. Parmi les nouveaux fondements de ce PLU 3.1 figure la volonté de repenser le territoire en faisant pénétrer la nature dans la ville, de renforcer le lien urbanisme/mobilité en structurant la ville autour des axes des transports en commun, de développer une ville numérique et d'œuvrer dans le sens du développement durable. Tout cela afin de construire une métropole attractive à l'échelle

européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie.

### Vers une ville durable

Le PLU 3.1 définit trois grands zonages (urbain, agricole et naturel), respectueux des morphologies existantes et en adéquation avec la vie réelle des quartiers. Parmi les grandes évolutions, il est à noter qu'aucune extension urbaine n'est prévue, l'idée étant plutôt de trouver des solutions pour densifier les villes sur elles-mêmes, en priorité le long des corridors de transports en commun et dans le centre-ville de chaque commune, en autorisant par exemple les extensions et surélévations (dans le respect d'une hauteur maîtrisée). L'élargissement des protections paysagères et patrimoniales, visant à préserver les éléments notables du patrimoine naturel et bâti comme les arbres remarquables isolés ou les espaces boisés classés, est un autre point significatif de ce futur PLU. Ainsi, à Pessac, **ce sont 1 900 hectares qui seront préservés, soit environ 49 % de la commune, contre 940 hectares (24 %) actuellement.**

La commune a également demandé à ce que l'ensemble de ses ruisseaux (Madran, Lartigon et Serpent) soit classé en trame bleue, à l'instar du Peugue, afin de bénéficier d'une attention particulière. Côté voirie, la commune souhaite créer de nouvelles voies réservées aux déplacements doux (vélos, piétons).

### Le logement comme priorité

Dans le PLU 3.1, la question du logement social et familial fait l'objet de nouvelles dispositions : 16 secteurs (dits « servitudes de mixité sociale ») seront créés avec une réorientation forte vers du logement en accession sociale. La production de logements sociaux va être généralisée et renforcée dans les centres villes métropolitains (35 % contre 30 % pour le reste du territoire), où sera exigée une part minimale de 70 % de logements de type T3 ou plus et de 30 % de logements de type T4 ou plus. La Ville est aussi restée très attentive à la question du stationnement, en demandant notamment un ratio en lien avec la typologie des logements plutôt qu'avec leur surface, et la création de places de stationnement visiteurs pour toute opération de plus de 10 logements.

Adopté par le Conseil municipal le 9 novembre 2015, le PLU 3.1 va maintenant faire l'objet d'une enquête publique afin de recueillir l'avis des habitants (voir encadré ci-dessous). Celle-ci précède la remise d'un rapport d'enquête par le commissaire enquêteur, pour approbation définitive par Bordeaux Métropole puis son entrée en vigueur début 2017. ■

### ► Plus d'infos

Pôle territorial sud : 05 35 31 96 50  
www.bordeaux-metropole.fr

### 2 questions à

# Gilles Capot

adjoint au Maire,  
délégué à l'urbanisme,  
à l'habitat et au cadre de vie



### Pessac En Direct : Quels sont selon vous les enjeux du PLU 3.1 ?

Le Plan local d'urbanisme est un document complexe, qui nous concerne tous, aborde de nombreux sujets et impacte différents acteurs : c'est la raison pour laquelle sa révision prend du temps. Il faut non seulement tenir compte des évolutions législatives, mais aussi des évolutions locales qui ont été particulièrement nombreuses avec la transformation de la Communauté urbaine en Métropole. Tout cela en veillant à préserver l'identité des quartiers et à inscrire le PLU dans une dynamique : celle de l'attractivité de notre région bordelaise qui, depuis dix ans, ne s'est pas démentie. Le réveil de Bordeaux, « la belle endormie », impacte l'agglomération. Avec un solde démographique de 5 à 10 000 habitants par an, nous devons créer les conditions de l'emploi, renforcer l'ossature économique de notre région. Les enjeux sont multiples, c'est donc un véritable challenge !

### La concertation conditionne-t-elle la réussite d'un tel projet ?

Oui, elle est une condition sine qua non, c'est pourquoi nous sommes allés à la rencontre des syndicats et comités de quartier. Nous avons multiplié les réunions avec eux et répondu à chacune de leurs interrogations de manière circonstanciée. Cela nous a pris beaucoup de temps mais c'était indispensable pour obtenir leur adhésion à ce projet. Nous souhaitons maintenant faire de même avec chaque Pessacais, en les invitant à s'intéresser à ce sujet qui les concerne directement, tout d'abord en visitant notre exposition, puis en participant à l'enquête publique.



## La concertation continue !

Suite à l'avis favorable au projet de PLU 3.1, donné par le Conseil municipal le 9 novembre 2015, une **exposition** présentant les grands axes de ce PLU (qui ne compte pas moins de 6 000 pages !) sera proposée du 6 au 13 février, dans le hall de l'Hôtel de Ville. Des permanences d'élus et services seront également organisées. Chaque habitant est invité à venir prendre connaissance librement de ce projet dans ses grandes lignes. Pour ceux d'entre vous qui souhaiteraient approfondir et surtout donner leur avis, une **enquête publique** sera ouverte du 16 février au 30 mars. Pendant un mois et demi, le projet de PLU 3.1 sera mis à votre disposition dans son intégralité, ainsi qu'un registre où chacun pourra consigner commentaires et avis. Des explications pourront également être fournies par le commissaire d'enquête qui assurera des permanences les 16 et 24 février, puis les 10, 18 et 30 mars (détails et horaires sur [www.pessac.fr](http://www.pessac.fr)).

