

Service Aménagement Urbain

Affaire suivie par Christophe Piette

☎ : 05.57.02.20.37 - 📠 : 05.57.02.20.00

Email : amenagement@mairie-pessac.fr

Urba/aména/2003/Le Pontet/Réunion
concertation du 25/03 Réf. CP/ST/ML

C.S.: DGST : Adj :

Pessac, le 4 juin 2003

COMPTE RENDU DE REUNION**DE CONCERTATION SUR
L'AMENAGEMENT****DU SECTEUR DU PONTET****LE 25 MARS 2003****Présents :**

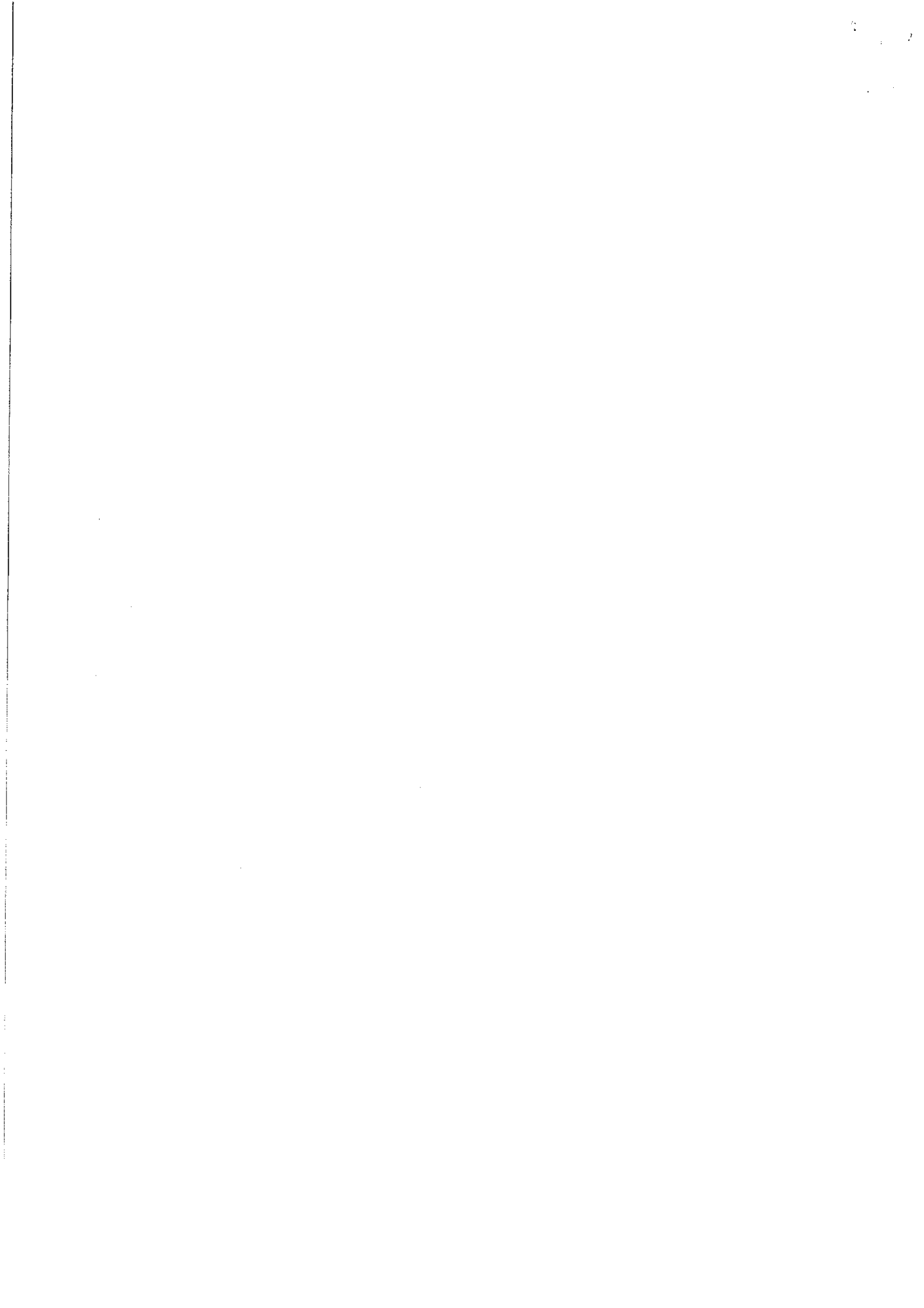
M. DUFOURG, M. TOLLIN, M. DECAUX, M. CARTRON, Mme RUBIO, Présidente du comité de Quartier d'Arago la Châtaigneraie, M. LHYVERNAY, Comité de Quartier Arago Châtaigneraie, Mme PLENARD, D.D.O.A. CUB, M. AMEN, D.D.U.P. CUB, M. AVESQUE, M. et Mme PETURAUD, M. HOURCADE, M. MARTIN, M. MARZAT, M. DAUCOURT, Président des Amis Beau et Vieux Pessac, Mme LOPEZ, Comité du Quartier de Sardine, M. ARIES, M. DAVIGO, Architecte, M. MARIE-ANNE, Fédération des Syndicats de Quartier, M. SEGY, M. ANE, Association des locataires d'Aquitanis, Mme GUTIERREZ, Présidente association Bognard, M. STUDER, M. DAVOULT, M. BARROS, Association des Riverains du Pontet, M. et Mme SIGNOR, Mme LESPINE, M. TARIS, M. MILLE, M. ABADIE, Mme ARNAL, Mme TARNAY, Mme NIQUET, M. et Mme PAULIAC, Mme LAFON, Présidente du Comité de Sardine, M. PAPET, Comité de Sardine, M. RUCHAUD, Mme STUDER, M. BRULLMANN, Comité de Bognard, Mme MAYEUX, M. DESPOUYS, M. ARNAUD, M. BONET, M. BERNARD, M. TRICHOT, M. et Mme BARRA, M. FRAICHE, M. et Mme LESPINASSE, M. DIXNEUF, Mme BRETONNET, Mme DAUBIE, M. CHAVANON, Mme NOT, M. COUSINET, M. VIALARD, Mme LOCHE, M. WATELET, M. GALAS, M. GUENON, M. et Mme ROSE, M. RONTEIX, M. et Mme CHAUVE, Mme CABUT, Mme LABONNE, Mme LEZEAU, M. et Mme BUREL, M. BONNET, M. BLANC, M. et Mme ROVER, M. et Mme CAPDEVIELLE, M. DENIEAU, M. GUERIN, Mme LAURENT, M. ONEZIME, M. SEGRETIN, M. VOINIER, M. BOUHANA, M. DESBENOIT, A'Urba.
M. LE MAIRE, M. ROUSSET, Premier Adjoint au Maire, M. VERDON, Adjoint au Maire, M. BELLOC, Conseiller Municipal, M. LEREDDE, M. PIETTE

Excusé :

M. LESTYNEK, Président de la Fédération des Syndicats de Quartier

M. LE MAIRE ouvre la réunion en précisant que cette zone fait l'objet de projets depuis longtemps.

Dans les années 70, une 2 X 2 voies était prévue de la rue Montesquieu à l'avenue Bognard. Puis un projet mené par l'architecte M. BRASSIE a été élaboré en 1994/1995.



Enfin, il a été décidé de faire passer le Tramway dans ce secteur en 2^{ème} phase. La première phase s'achève cette année. Ensuite, le Tramway ira jusqu'à la gare de Pessac centre, puis une 3^{ème} tranche, à étudier, est envisagée vers le C.H.R. Haut Lévêque et l'Alouette.

De grands objectifs sont présentés lors de cette réunion, afin d'être discutés et amendés. Ensuite, un groupe de travail va être mis en place avec les associations.

M. ROUSSET intervient en précisant que 4 quartiers sont concernés, le Bourg, Sardine, la Châtaigneraie Arago et Saige.

Les objectifs présentés restent dans l'optique de ce qui a déjà été évoqué comme la préservation de la coulée verte maîtrisée publiquement aujourd'hui.

Toutefois, il n'est pas possible d'hypothéquer des parcelles privées avec des propriétaires qui attendent. Si une procédure d'aménagement globale n'est pas instituée, l'urbanisation se fera au fil de l'eau sans programmation précise, car la Communauté Urbaine de Bordeaux ne peut pas conserver des terrains indéfiniment.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) peut être un outil pour gérer cet espace. Le Tramway est une opportunité et une chance de préserver un maximum d'espace avec un mode de transport doux. De plus, il valorisera les parcelles proches.

Il est envisagé de créer un équipement sportif vers les anciennes pépinières (au Sud de la rue Bougnard) et d'agrandir le parking Tramway si nécessaire. Le groupe de travail qui va se constituer devra réfléchir à des formes d'habitat intégré le plus possible au quartier.

M. VERDON intervient pour signaler que le travail avec les associations sera l'occasion d'aborder le projet sous différents thèmes.

M. DESBENOIT (A'Urba) présente les grandes lignes du projet.

Il rappelle que le Schéma Directeur prône un renforcement de l'intra rocade et un retour vers les centres comme c'est le cas avec l'opération communautaire engagée sur le centre ville de Pessac.

Le long des corridors du Tramway, il est nécessaire de desservir des services et de l'habitat. Plusieurs cartes servent de support à son exposé.

Contexte Urbain :

La CUB a acquis le foncier du site dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.). Aujourd'hui 17 ha sont maîtrisés sur 1.2 km de long. Le tramway a un terminus temporaire en 2003 à la station Bougnard, puis en 2^{ème} phase il ira jusqu'au centre en passant par la coulée verte.

Les quartiers traversés sont constitués d'habitats collectifs et individuels et bien dotés en équipements publics (scolaires, sportifs, culturels) en services (poste, sécurité sociale) et en espaces verts (nombreux parcs et bois).

Déplacements / Transports :

Il y a bien entendu le Tramway, 1^{ère} et 2^{ème} phase avec une station à Bougnard, une autre à Montesquieu et le pôle intermodal dans le centre.

La 3^{ème} phase d'extension pour un T.C.S.P. est à l'étude. La ville de Pessac a demandé qu'il se prolonge vers Haut Lévêque jusqu'au carrefour de l'Alouette. Afin de ne pas obérer d'hypothèse une réservation pour un embranchement vers le Haut Lévêque et une autre pour l'extension du parking de rabattement sont prévues.

Le maillage viaire est correct, mais il manque une liaison sous la voie ferrée, à réserver pour le long terme. Par contre, la coulée verte représente une « coupure » par rapport à des zones de desserte locale.

Déplacement piéton / 2 roues :

Un axe convivial est prévu depuis Bellegrave jusqu'au Campus en passant par le centre/le Pontet et Saige. De plus, un itinéraire cyclable bordant la Rocade et un maillage de pistes et de cheminements piétons sont envisagés.

Image aérienne :

Elle montre les secteurs boisés dans le tissu résidentiel et sa qualité. C'est une sorte de quartier jardin sous les arbres.

Paysages et boisements :

Il existe beaucoup de chênes qui ont bien supporté la tempête. Dans la partie Nord, au niveau de l'Artigon près de l'Orangerie, il y a de beaux boisements. Dans la partie centrale, quelques éléments sont remarquables et une entité paysagère est identifiable. Enfin, dans le secteur Sud, les boisements sont de moins bonne qualité hormis le long du Serpent.

Les objectifs sont déclinés sur 3 parties :

- le Nord avec un ancrage à trouver avec le centre ville,
- le Centre où se trouve la plus grande partie du boisement,
- le Sud plus vide (plaine).

Le Nord : la volonté est d'ouvrir le centre ville au Sud de celui-ci avec la création de logements et de tertiaire. De plus, un équipement culturel, de type théâtre, est envisagé. Autour de la Station Montesquieu une place urbaine est proposée. La réservation pour un franchissement de la voie ferrée est situé entre la rue Sabrazès et la rue Chaumet.

Centre : il est proposé un parc urbain autour du Tramway et de l'axe convivial, quelques habitations pourraient être créées dans les « dents creuses » avec des formes urbaines respectueuses du quartier. Enfin, un maillage local est proposé pour désenclaver les quartiers.

Sud : le pôle commercial de Saige pourrait être valorisé en « se retournant » sur l'avenue de Saige. De l'activité, du tertiaire et du logement sont proposés ainsi qu'un équipement sportif reprenant le stade Jean Cordier (déplacé) et des salles de sport. De plus, l'extension du parc relais du tramway est prévue.

Options d'aménagement :

Nord : autour de la station de Montesquieu, la place pourrait être de la taille de celle de la place Bitaly. L'axe convivial, qui suit le Lartigon, s'ouvre sur les parcs. Le théâtre serait en façade sur l'avenue Chaumet en préservant des espaces boisés de qualité. Autour de la place, de l'habitat est envisagé ainsi que près de l'avenue Chaumet. Vers la voie ferrée, du tertiaire semble plus approprié.

Centre : Il faut valoriser l'insertion du tramway dans le parc et créer un maillage avec les autres parcs à partir de l'axe convivial. La valorisation des fonds de parcelle est envisagée avec une voie de desserte très locale pour les parcelles privées. Le prolongement de la rue Raimu jusqu'à la rue du Luc est proposé afin de désenclaver les secteurs concernés par une rue de desserte. De l'habitat sur le parc permettrait de traiter des franges ou des « dents creuses ».

Sud : L'axe convivial se poursuit et pourrait accueillir de l'habitat et du tertiaire en liaison avec une voie de raccordement entre l'avenue de Saige et l'avenue Bognard. La rue du Luc se prolongerait vers la rue Paul Eluard pour desservir le site. Des cheminements piétons-2 roues seraient créés tout au long du Serpent. Une réservation de deux hectares est proposée afin de créer un complexe sportif comprenant la réalisation du stade Jean Cordier. En effet, celui-ci est obligé de se déplacer car le tramway empiète sur le terrain.

Une personne dans le public estime qu'il y a assez de construction près des résidences du Pontet. Il n'en faut pas d'autre.

Une autre demande quel est le statut de la station à créer sur Montesquieu.

M. LE MAIRE répond que l'on est sur une station de tramway (arrêt).

Monsieur RIGAUDY (A'Urba) ajoute qu'il faut rabattre les piétons et les vélos sur cette station mais pas les voitures. Celles-ci doivent aller sur les parcs de rabattement de Bognard et du campus. Montesquieu reste une station locale.

Un administré demande si des moyens dissuasifs pour éviter que les gens ne se garent sont envisagés.

M. LE MAIRE répond que cela est d'abord une question de civisme. Une réflexion est en cours pour lancer une campagne de communication sur ce thème.

Une personne demande si des immeubles seront construits le long du tramway.

Monsieur le Maire répond que le terrain est constructible mais que la coulée verte sera préservée. L'habitat, sa forme et sa densité sont à définir ensemble.

Une autre personne souhaite connaître le positionnement du stade par rapport à la résidence Bognard.

M. LE MAIRE répond qu'il faut bien s'assurer de sa situation pour limiter les gênes.

Monsieur VERDON ajoute que l'espace réservé est vaste et très largement suffisant pour accueillir le stade et un équipement sportif complémentaire.

Une personne demande combien de logements sont prévus, ce que cela représentera en terme de population et quel type de construction est envisagé.

M. LE MAIRE répond que l'on n'est pas à la fixation du COS. Chaque fois qu'il y a un projet, la concertation est engagée. Le projet va donc s'élaborer de manière interactive et il est impossible de répondre à ce type de questions pour l'instant. Ce que l'on sait, c'est qu'il faut une mixité de collectif et d'individuel car ces deux produits sont très recherchés.

Monsieur VERDON ajoute que l'on est loin de définir le nombre d'habitants. La coulée verte diminue le nombre d'espaces constructibles. Il faut définir précisément les



secteurs. L'habitat collectif restera bas et des maisons de ville sont à étudier. Sur le Sud, il serait intéressant que l'habitat soit un peu plus dense. Le groupe de travail va avoir beaucoup à faire comme cela s'est déjà réalisé sur le centre ville.

Une personne précise qu'un flux de circulation supplémentaire serait créé si un lycée privé se fait sur Du Luc.

Monsieur VERDON répond que pour l'instant ce projet n'est pas avancé.

Madame RUBIO (présidente du syndicat de quartier Arago/Ladonne/la Châtaigneraie) ajoute que le projet est bloqué et qu'il n'a été question que de quelques classes en préservant les arbres existants.

Une personne demande si une densité de construction est nécessaire pour financer le projet.

M. LE MAIRE répond que depuis 15 ans, la Ville a financé de nombreux équipements grâce aux aides, aux subventions et des montages croisés sans augmenter les impôts.

Monsieur VERDON ajoute que sur une zone de cette importance, les financements sont croisés. La coulée verte, les espaces et équipements publics ont un coût qui est financé par les collectivités et la participation des opérateurs privés.

Monsieur RIGAUDY signale que le tramway est créateur de richesse par la valorisation du foncier qu'il engendre.

Une personne trouve que le prolongement de la rue Raimu coupe la coulée verte et n'est donc pas justifiée.

Monsieur VERDON répond que cette voie n'est pas indispensable pour le projet mais semble intéressante pour le quartier.

Monsieur DESBENOIT ajoute que c'est une desserte très locale et qu'il n'est pas question de créer un flux de transit.

Monsieur VERDON explique que le tramway est accompagné d'un axe convivial piétons/2 roues.

Une personne demande si le stationnement rue Bougnard ne pourrait pas être matérialisé.

M. LE MAIRE répond qu'il faut gêner la voiture pour que les gens ne roulent pas vite.

Une personne précise qu'à Grenoble il est possible de prendre le tramway à plusieurs pour 1 € si l'on va se garer dans un parking gardienné. Il faut réussir cet aménagement et faire attention au problème du stationnement et de la circulation.

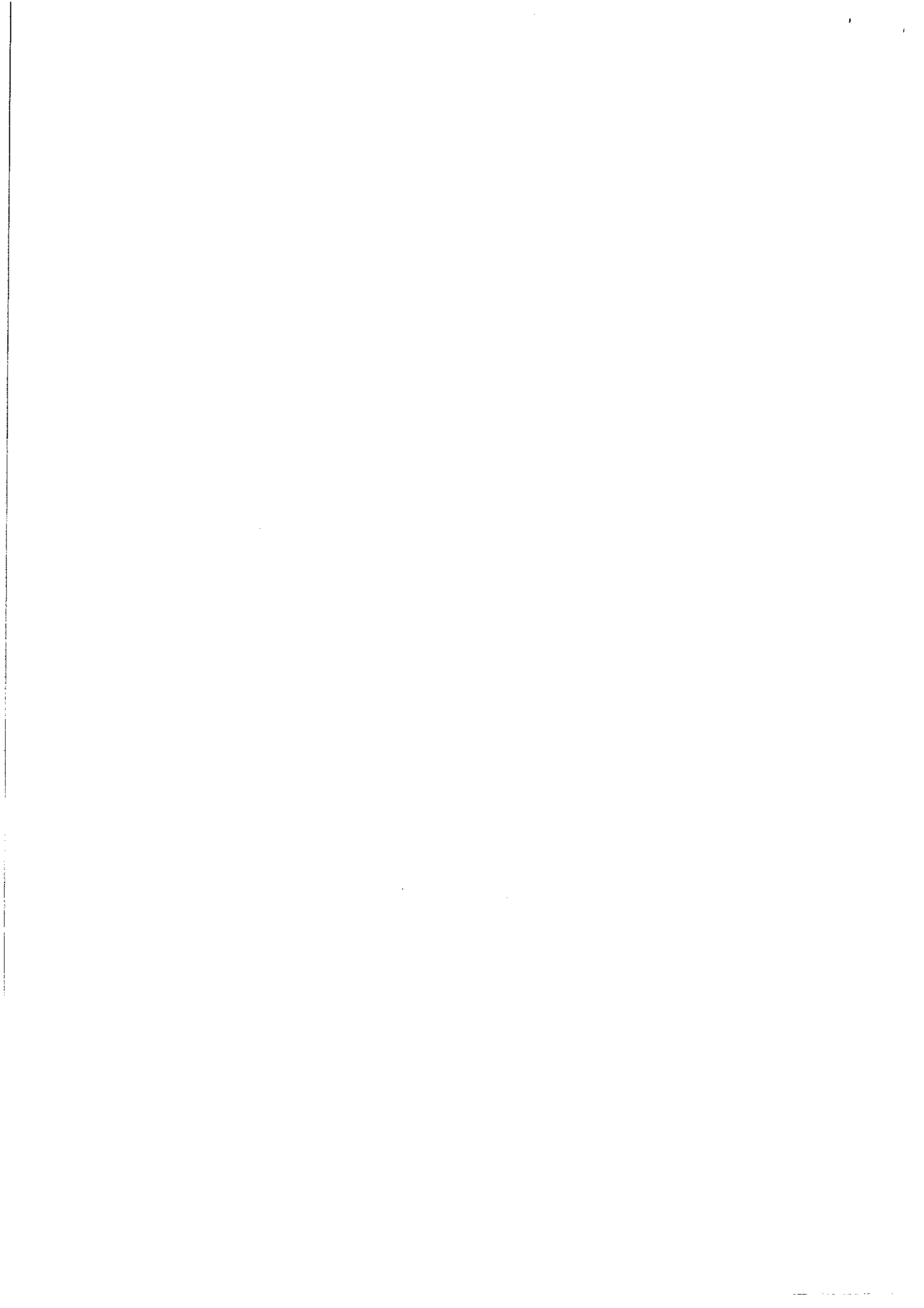
Un riverain demande quelle est la voie créée entre l'avenue Bougnard et la rue Paul Eluard.

M. LE MAIRE répond que cette rue n'est pas créée mais en discussion ! Toutes les propositions sont faites pour être concertées.

Monsieur DESBENOIT explique qu'elle se trouve sur des terrains CUB hormis la sortie qui est sur des terrains privés.

Des personnes s'opposent à la création de cette voie.

Monsieur DESBENOIT précise que les rues à côté sont quasi privatives et qu'il y avait une volonté de ne pas rajouter de la circulation sur ces voies existantes d'où cette proposition.



Une personne demande si des expropriations sont envisagées et pense qu'il n'y a pas de grosses différences avec le projet de Monsieur BRASSIE. Elle souhaite également savoir s'il y a plus de logements.

Monsieur VERDON répond que des différences importantes ont été apportées avec l'insertion du tramway, la proposition de 2 hectares d'espaces sportifs, ce qui est conséquent. De plus dans le projet BRASSIE, il y avait des constructions le long de l'axe convivial dans le secteur central, ce qui n'est pas prévu ici. Sur la densité, un gros travail est à faire, qui déterminera le nombre de logements. Pour les expropriations, il est beaucoup trop tôt pour les déterminer. La propriété ESSNER au Nord est touchée car c'est là que le théâtre est envisagé et trois maisons existent au Sud, il faudra donc voir leur devenir.

Une personne intervient en précisant qu'elle comprend qu'il soit trop tôt pour donner des chiffres.

M. LE MAIRE ajoute que tout le projet est soumis à la discussion, il est donc tout à fait prématuré d'avancer des chiffres sans savoir ce qui va être réellement fait.

Une personne demande ce que représente les deux flèches dessinées au Sud.

Monsieur DESBENOIT explique que sur une, un cheminement piéton existe déjà, la question est de savoir s'il faut l'ouvrir plus largement aux autres modes de transport.

Des personnes répondent qu'elles sont opposées à l'ouverture à la circulation de cette voie.

Monsieur DESBENOIT ajoute que c'est la même problématique sur l'autre proposition qui prolonge une voie existante en impasse au niveau du Clos du Pontet. Ces propositions sont envisagées comme complément de maillage.

Une personne pense qu'une piste cyclable sur la rue Pontet Lamartine est infaisable car il n'y a pas assez de place.

Madame LAFON (présidente du syndicat de quartier Sardine) demande quand sont prévus les aménagements et pourquoi le Pontet n'apparaît pas comme périmètre en devenir dans les réflexions communales sur le PLU.

Monsieur VERDON répond que deux périmètres d'intervention ont été identifiés dans le PLU, Bacalan et le Campus. Pour le Pontet, il apparaissait que le site était mieux connu et on rentre déjà ensemble dans la conception du projet. Quant au planning, il faut que le projet soit opérationnel pour 2006.

Une personne déclare que sur le centre, la concertation a été sectorisée.

M. VERDON répond que de nombreuses réunions publiques ont été organisées et un groupe de travail regroupant les responsables associatifs est toujours en activité. Pour ce soir, une distribution boîte aux lettres a été faite auprès de 1.400 logements, soit environ 3.000 personnes.

Une personne demande qu'elle est la marge de négociation sur le projet.

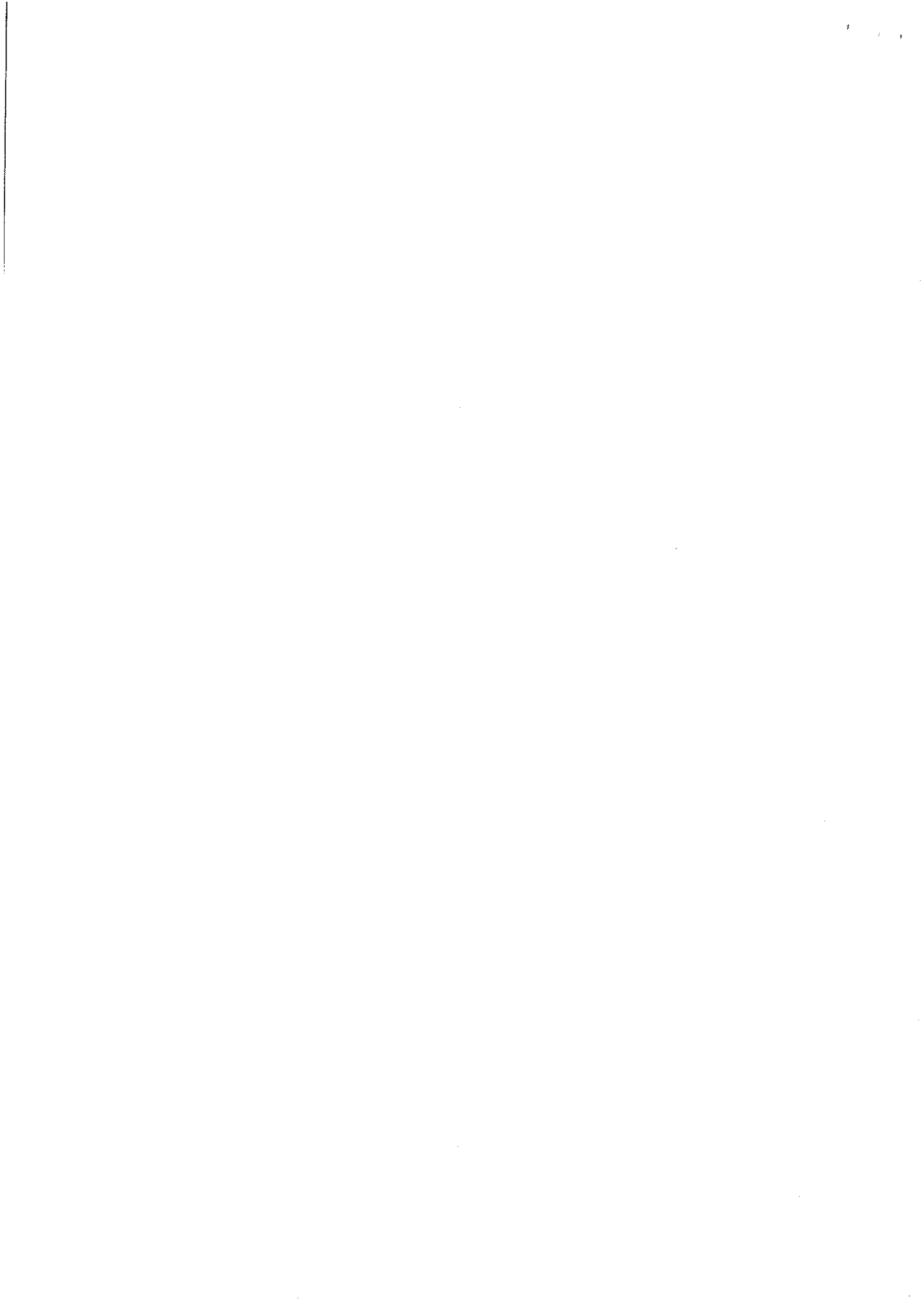
M. LE MAIRE répond que l'on ne peut jamais satisfaire tout le monde mais qu'il faut ensemble rechercher le meilleur projet.

Une personne pense que l'on cherche à densifier les secteurs les plus denses.

M. LE MAIRE répond qu'il faudra voir cela ensemble.

Un administré demande ce qui est envisagé autour de la station Montesquieu.

Monsieur DESBENOIT répond que l'avenue Montesquieu reste une desserte locale. Une petite rue est proposée vers la rue Pompidou et vers la rue Chaumet avec une voie de



desserte entre cette rue et l'avenue Montesquieu. Un programme mixte de logement, un peu plus dense autour de la place est envisagé avec des typologies de maisons de ville en allant vers le pavillonnaire. Plus au Nord, on trouve du tertiaire vers la voie ferrée et de l'habitat sur la rue Chaumet.

Monsieur VERDON ajoute qu'il est prévu une maison de quartier Sardine sur la rue Montesquieu.

Une personne demande ce qu'est réellement l'A'Urba.

Monsieur RIGAUDY répond que c'est une association de la loi 1901 qui travaille pour la CUB, les Communes et la Région. C'est un bureau d'assistance aux collectivités (***A'Urba - Hangar G2 - Bassin à Flot n° 1 - Quai Armand Lalande B.P. 71 - 33000 BORDEAUX - 05.56.89.86.33***)

Une personne demande si un chiffre plafond de population est envisagé pour Pessac.

M. LE MAIRE répond qu'avant on disait que Pessac devait rattraper et devancer Mérignac. Le chiffre de 100.000 habitants avait même été annoncé ! Aujourd'hui, le PLU énonce des principes de limitation de l'étalement urbain et de ne plus construire à l'Ouest. D'ici quelque années, les seules constructions possibles seront des divisions ou des remembrements de parcelles.

Un riverain demande ce qui est envisagé pour le parc urbain et si la station Montesquieu ne va pas le couper.

M. DESBENOIT répond que la continuité du parc se fait sur des séquences différentes. Il faut éviter dans le cadre du passage du Tramway les arbres les plus remarquables et mettre en valeur ces boisements. La place Montesquieu permet d'envisager toutes les cohabitations.

M. LE MAIRE ajoute qu'il faudra bien entendu planter d'autres arbres.

M. DESBENOIT explique, à la demande de la salle, que la CUB possède déjà une partie du site. Il est proposé l'ouverture de certains arrières de parcelles pour autoriser la production sur du foncier facilement constructible.

M. VERDON ajoute que cela fait partie de la discussion. Faut-il ou non créer cette voie de desserte arrière ? Certains propriétaires le souhaitent.

Un administré demande si l'ancienne station Total est intégrée dans la réflexion.

Il lui est répondu que oui.

Une personne demande si l'urbanisation va se faire dès l'arrivée du Tramway en 2003.

M. VERDON répond que non.

Plusieurs personnes demandent si les documents présentés seront consultables.

M. LE MAIRE répond que oui auprès du service Aménagement Urbain (05.57.02.20.37).

Une personne demande quelles sont les échéances.

P. VERDON répond que dans le cadre de la révision du PLU, de grandes orientations sont à définir d'ici à 2004. Le démarrage de l'opération ne se fera pas avant 2006 en accompagnement du Tramway 2^{ème} phase.

Les constructions s'étaleront dans le temps, pour l'instant tout un travail de concertation et d'études complémentaires est à réaliser.

M. LEREDDE ajoute que les études nécessitent au moins deux ans avant d'aboutir.

Il est demandé si les tours de Saige vont être démolies.

M. VERDON répond que cette hypothèse avait été émise par le bailleur, mais que ce n'est plus d'actualité. Il n'est donc pas envisagé le déplacement de la population de Saige vers le Pontet et cela n'a jamais été envisagé de toute façon.

Une personne estime que les comptes rendus qui sont faits sont souvent erronés et ne rendent pas compte de vraies décisions.

M. PIETTE répond que la rédaction des comptes rendus demande un gros travail et qu'il est possible que des erreurs, involontaires, soient faites. Il suffit de le signaler et lors des réunions qui suivent la rectification est prise en compte.

Une personne demande dans quelles échéances se réalise le PLU.

M. VERDON explique qu'il ne faut pas confondre les propositions de cette réunion et le PLU. Celui-ci est en cours de révision et il faut continuer le travail sur le Pontet, même si les échéances ne sont pas les mêmes.

Un riverain demande qui pilote ce dossier, la CUB ou la Ville ?

M. VERDON répond que c'est une sorte de co-pilotage. L'urbanisme est de compétence communautaire, mais la ville est totalement partie prenante de l'opération.

M. LE MAIRE confirme ce qui vient d'être dit en ajoutant que le travail est totalement partenarial.

Mme PLENARD (CUB) ajoute que la maîtrise d'ouvrage des études est assurée par la CUB mais que rien ne se fait sans l'aval des élus de la commune et de la concertation qu'ils souhaitent mener.

Une personne regrette que « la Coulée Verte » ne soit pas entretenue par la CUB.

Mme PLENARD répond qu'il n'y a pas de service Espaces Verts à la CUB car ce n'est pas une de ses compétences. Il est juste passé le rotavator de temps en temps.

M. LEREDDE ajoute que cet espace est à la base une réserve foncière et non un espace vert. Il faut donc vite lui donner une vocation pour éviter sa dégradation.

Une personne déclare que les aménagements fait à Sardine, sur la voie, ne sont pas corrects et ne correspondent pas à ce qui avait été demandé.

M. LE MAIRE répond que tout ne peut pas être fait à la fois. Ces aménagements permettent de sécuriser provisoirement le site comme le souhaitent les riverains. Le projet global sera réalisé ultérieurement et rectifiera les problèmes rencontrés.

M. LE MAIRE remercie l'ensemble des personnes présentes et clôt la réunion.

Le Chargé de Mission,

Christophe PIETTE

