



1734

**Direction Générale Aménagement et Cadre de Vie**  
**DIRECTION AMENAGEMENT URBAIN**  
 Affaire suivie par Christophe PIETTE  
 ☎ : 05.57.02.20.38 - 📠 : 05.57.02.20.00  
 Email : [amenagement@mairie-pessac.fr](mailto:amenagement@mairie-pessac.fr)

**Direction Développement**  
 27 NOV. 2009  
**COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX**  
 26 NOV. 2009  
**Opérationnel et Aménagement**  
**DÉPARTEMENT COURRIER**

AmgtUrbain/EtudesProjet/Le Pontet/2009/CR/  
 groupe de travail du 7-09-09  
 Réf : CP/DL n° 2009-4142  
 C.S.: DIR : *[Signature]* ADJ : *[Signature]*

**D.D.C.**  
 26 NOV. 2009  
 Département

Pessac, le 27 Octobre 2009

*VA*  
*un en faire copie*  
*[Signature]*

*VG → GSM Claret*

**Compte Rendu**  
**Groupe de travail le Pontet du**  
**07 Septembre 2009**

**Présents:** Monsieur Jean Jacques Benoit (Maire de Pessac), Monsieur Hofer (Adjoint au Maire, délégué aux Espaces Verts), Monsieur Verdon (Adjoint Urbanisme, habitat et cadre de vie), Monsieur Raynal (Conseiller Municipal), Monsieur Piette (Directeur Aménagement Urbain), Madame Glaud (communauté urbaine de Bordeaux – DDOA), Madame Gomez (Directrice d'école Montesquieu), Monsieur Barros (Association Pontet Bougnard Duluc), Monsieur Papet (Quartier Sardine), Madame Lafon (Présidente comité de quartier Sardine), Monsieur Curtan (Office des sports), Monsieur Lestynek (Fédération et Pessac bourg), Monsieur Lafon (Aquitanis), Madame Biscay, Monsieur Henry (CCLAPS), Monsieur Dupérier (Président, Association Pontet Bougnard Duluc).



Monsieur Verdon explique que la réunion de ce soir est l'occasion de présenter le cahier des charges conjoint Ville/ Communauté Urbaine de Bordeaux sur le futur quartier du Lartigon (propriétés de la Communauté Urbaine de Bordeaux). Le but est de consulter des opérateurs pour de l'accession libre et sociale, et du locatif libre et social également. Sur le reste du Pontet, les projets se sont succédés sur 30 ans puis le tramway est arrivé ce qui a permis de préserver un espace vert remarquable mais suppose une responsabilité en terme de densité et d'accueil de nouvelles populations:

La consultation lancée se situe autour de la station Camponac- Médiathèque et sur un îlot à l'est du passage du tramway sous la voie ferrée.

Il n'est pas prévu de commerces mais peut être quelques services autour de la station tramway.



### **Objectifs principaux de cet écoquartier**

- souhait de mixité: fonctionnelle/ Générationnelle  
Sociale, l'opérateur étant Aquitanis;

### **Développement durable, obligation sur :**

- > le bâti
- > Les espaces communs et publics
- > Le lien social
- > Les déplacements
- > L'environnement

Monsieur Verdon annonce que la fédération des syndicats de quartier doit faire partie du jury qui choisira à terme le projet architectural et urbain (2<sup>ème</sup> consultation).

Monsieur Piette présente les grandes lignes de la consultation ( présentation jointe).

Monsieur Lafon explique qu'un groupement de commande sera fait entre Aquitanis et le promoteur privé retenu. Ce groupement aura la charge de lancer un concours de maîtrise d'œuvre sur la globalité de l'opération.

Monsieur le Maire déclare que c'est un écoquartier réalisé en lien avec le pôle de services publics emploi/solidarités.

La ville se renouvelle de Bellegrave, avec sa grande salle événementielle, en passant par le centre jusqu'au Pontet/ Lartigon avec une volonté très marquée de développement durable.

Monsieur Lestynek explique qu'il craint qu'il n'y ait des lieux morts sur le pôle services publics, il souhaiterait y trouver des logements.

Monsieur le Maire est favorable à cette proposition, si elle s'insère dans le projet global.

Monsieur Lestynek demande si le Lartigon sera mis en valeur.

Monsieur Piette répond que c'est prévu dans le projet d' ensemble avec aménagement cyclable et piétons le long du cours d'eau rénové.

Monsieur Verdon ajoute que cet espace ainsi que la place d'accompagnement de la station du tramway doivent être pensés en lien avec le bâti.

Monsieur Lestynek ajoute que la mixité doit être effective et qu'une résidence intergénérationnelle est nécessaire.

Monsieur Lafon précise qu'il faut aussi de l'animation sur les espaces créés.

Monsieur Lestynek déclare qu'il faut du logement étudiants et se demande si 30 logements sont suffisants.

Monsieur Piette répond que le souhait était d'éviter une trop grosse résidence d'où cette limitation.

Monsieur Hofer ajoute qu'il faut aussi accueillir tous les publics jeunes et pas seulement des étudiants.

Monsieur Verdon explique que la gestion de résidences pour jeunes peut être un peu compliquée mais que la ville souhaite accueillir ces populations, et que la mixité soit effective.



Monsieur Lestynek pense qu'un restaurant administratif réellement attractif est indispensable. Il est par contre très dubitatif au sujet de l'évolutivité des logements.

Monsieur Verdon et Monsieur Piette répondent que c'est également un enjeu de développement durable. L'idée est de proposer l'agrandissement des logements même en collectif soit en rajoutant un étage, soit en se réappropriant des espaces de vie extérieurs (loggias, balcons). Il est aussi proposé de mutualiser des espaces comme des ateliers, des chambres d'amis.... C'est novateur.

Monsieur Curtan pense que la proximité de la voie ferrée peut être problématique pour du logement.

Monsieur Piette répond qu'il est plutôt prévu du bureau en front de voie ferrée.

Madame Biscay demande quelle hauteur feront les nouveaux bâtiments.

Monsieur Piette répond qu'aujourd'hui le R+3 est le maximum mais que dans le cadre des réflexions menées sur ce projet, il n'est pas impossible que cette hauteur évolue.

Madame Lafon demande si des logements de confort seront réalisés en particulier pour les habitants du quartier qui souhaiteraient laisser leurs maisons et prendre un appartement.

Monsieur Verdon répond que la résidence intergénérationnelle est une possibilité et qu'en terme de logement, des normes sont maintenant imposées à chaque construction.

Monsieur le Maire ajoute que les personnes âgées ont à un moment de leur vie, besoin de résidences adaptées.

Monsieur Lafon explique que quelque soit le promoteur privé ou social, il y a des règles à respecter.

Madame Lafon demande où est prévu le stationnement.

Monsieur Piette répond que chaque permis devra en proposer.

Monsieur Barros demande si les terrains sont maîtrisés, si la maison de quartier est toujours prévue, si l'Orangerie est à vendre car il y a des panneaux de mise en vente dessus et si le lien entre le Lartigon et la médiathèque sera traité.

Monsieur Piette répond que les terrains appartiennent tous à la Communauté Urbaine de Bordeaux. En ce qui concerne L'Orangerie ce sont tout simplement des appartements étudiants à l'intérieur qui sont à vendre.

Monsieur le Maire répond que le lien entre le Lartigon et la médiathèque est à travailler.

Madame Lafon explique que le site de la maison de quartier est connue. Son programme a été déjà débattu.

Monsieur Lestynek demande si le prix des bureaux sera raisonnable pour éviter qu'ils restent vides.

Madame Glaud répond que cela fait partie de la réponse attendue des promoteurs.

Monsieur Piette ajoute qu'il n'a pas été imposé dans la consultation tel ou tel produit sur



un îlot déterminé mais que le choix est libre dans la proposition.

Monsieur Lestynek demande qu'il y ait des attiques au dernier niveau.

Monsieur Verdon répond que c'est très agréable mais qu'il faut faire attention aux vues directes.

Monsieur le Maire ajoute qu'il y a un pari architectural et urbanistique à gagner sur le site. La création urbaine est souhaitée comme Le Corbusier a su le faire à son époque.

Monsieur Henry demande si des espaces verts conviviaux seront réalisés.

Monsieur Verdon répond que 5,5 ha de parc ont été préservés et que les parcs Razon et Pampidou vont être réhabilités. Les espaces communs doivent être conçus avec le projet architectural.

Madame Gomez demande si devant l'afflux de nouvelles familles les équipements scolaires seront suffisants. Elle souhaite aussi que l'accessibilité aux équipements soit efficiente.

Monsieur Piette répond que le service éducation suit l'évolution des projets et qu'a priori il n'y a pas de besoins supplémentaires. L'accessibilité est un vrai enjeu.

Monsieur Lestynek pense qu'une crèche d'entreprise peut être, serait utile.

Monsieur le Maire répond que la ville est bien desservie en écoles et crèches, même s'il faut rester attentif aux évolutions.

Monsieur Verdon ajoute que la ville n'a jamais été saisie de demande de crèche d'entreprises même si le parc d'activités y réfléchit.

Monsieur Raynal demande combien le projet représente de population en plus.

Monsieur le Maire répond qu'il y aura environ 180 logements familiaux ( 2 à 3 personnes) plus des produits spécifiques ( personnes âgées, jeunes, étudiants).

Monsieur Raynal demande si une information sera faite en conseil municipal.

Monsieur le Maire répond que non cela se passe au niveau de la Communauté Urbaine de Bordeaux, par contre le groupe de travail sera réuni sur l'avancement du projet.

Messieurs Duperier et Lestynek demandent quelle concertation sera faite et si le groupe de travail participera au choix du maître d'œuvre.

Monsieur le Maire répond que la concertation est menée comme sur le centre ville mais que le maître d'œuvre est choisi par concours, donc avec une procédure spécifique qui n'autorise pas à diffuser les projets ( anonymat). Il est proposé toutefois que Monsieur Lestynek fasse parti du jury.

Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la réunion.

Le Directeur de l'Aménagement Urbain,

  
C. PIETTE



